

Rechtsanwälte
Dr. Heino Ingenohl
Henner Ingenohl
Jürgen Rothe
Richard-Wagner-Straße 9
76185 Karlsruhe
Telefon 0721 / 84 40 97
Telefax 0721 / 84 40 98
Postgirkto. 423 70-750

111
1122

Karlsruher Oberlandesgericht
Zivilsenat Freiburg
Salzstraße 28

79098 Freiburg

1122
Oberlandesgericht Karlsruhe
-Zivilsenate in Freiburg-
Eing.: 21. NOV. 2000
Posteinlaufstelle

9c

9c

17.11.2000

In Sachen

HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH, Weinbergstraße 15, 78262 Gailingen aH., vertr. d. d. Gf. Heribert Kempen

- Klägerin und Berufungsklägerin-

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Kämerer, Bender, Lenz, Weihofstraße 2,
79104 Freiburg

g e g e n

Stadt Penig, Mühlgraben 18, 09322 Penig, vertr. d. d. Bürgermeister Thomas Eulenberger

- Beklagte und Berufungsbeklagte-

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. Ingenohl, Ingenohl, Rothe, Richard-
Wagner-Straße 9, 76155 Karlsruhe

Az: 9 U 160/00

begründen wir unseren Antrag, die Berufung zurückzuweisen, wie folgt:

Das Urteil des Landgerichts Konstanz ist richtig. Die durch die Klägerin vorgebrachten Rügen greifen nicht durch. Das Landgericht hat insbesondere rechtsfehlerfrei festgestellt, dass die streitgegenständliche Teilfläche im notariellen Kaufvertrag unter § 2 i. V. m. der Planskizze hinreichend bestimmt ist. Das Urteil lässt darüber hinaus nicht den Schluss zu, dass die mit der Angelegenheit befasste Kammer mit der notariellen Praxis nicht vertraut ist. Das genaue Gegenteil ist dem Urteil zu entnehmen.

Im Einzelnen:

A. Nichtigkeit des Kaufvertrages

1. Lage und Größe der Teilflächen

a) Die Formulierung im Kaufvertrag, dass die zu verkaufende Teilfläche den Vertragsparteien nach Lage und Größe in der Natur genau bekannt sei, ist entgegen der Auffassung der Beklagten nicht falsch, schon gar nicht in doppelter Hinsicht. Die Formulierungen „genau bekannt“ und „ca. 1.500 Quadratmeter“ widersprechen sich nicht. Mit ersterer Formulierung wollten die Parteien nichts anderes ausdrücken, als dass ihnen die Örtlichkeit, der Verlauf der Grundstücksgrenzen und die Lage im Gelände bekannt ist. Dies war hinsichtlich der Verkäuferpartei als auch der Käuferpartei der Fall.

Beweis: Zeugnis Frau Engelhardt, b. b.

Dass der Beklagten irgend etwas unbekannt geblieben ist oder sie sich über Umstände hinsichtlich des Vertragsgegenstandes nicht im klaren war, hat sie nicht vorgetragen. Im Gegenteil, das Landgericht hat zu Recht darauf hingewiesen, dass ausweislich des Schreibens vom 02.03.99 (Anlage K 8) sie selbst von „**unzweideutig vereinbarten Grundstücksgrenzen**“ ausging. Insoweit besteht kein Widerspruch zu der Formulierung in der Vertragsurkunde und den Erkenntnissen der Vertragsparteien hinsichtlich des Kaufgegenstandes.

Wenn die Größe der bekannten Teilfläche des Weiteren mit einer ca.-Angabe versehen wurde, so entspricht diese Formulierung gerade der Tatsache, dass den Parteien die Teilfläche lediglich nach „Augenmaß“ bekannt war. Wäre die Teilfläche bereits vermessen gewesen, wäre sie den Parteien der exakten Größe nach bekannt gewesen. Da dies jedoch nicht der Fall war, hätte eine exakte Angabe der Quadratmeterzahl nicht den Tatsachen entsprochen, so dass eine ca.-Angabe der Größe völlig korrekt ist und den Kaufgegenstand in ausreichendem Maße beschreibt. Zwischen den verwendeten Formulierungen einen Widerspruch konstruieren zu wollen, muss daher scheitern. Die Formulierungen sind nicht widersprüchlich, sie sind vielmehr aufeinander abgestimmt und beschreiben den Kaufgegenstand lediglich unter zwei verschiedenen Gesichtspunkten.

b) Die Lage des Grundstücks war den Vertragsparteien, abgesehen vom eigenen Augenschein, auch deswegen bekannt, weil im Gegensatz zu dem Grundstück aus der Entscheidung des BGH vom 23.04.99 (BGH DNotZ 00/121 ff), die Lage der Teilfläche in der

Örtlichkeit feststand und nicht erst durch die amtliche Vermessung festgelegt werden musste. Die verkaufte Teilfläche konnte durch eine wie auch immer geartete (fehlerhafte) Vermessung weder verschoben noch gedreht werden. Durch die eindeutige Abgrenzung der Teilfläche nach mindestens drei Seiten, nämlich gegenüber den Flurstücken 107/105/103 in nördliche Richtung, dem Flurstück 109/10 in westliche Richtung und dem Flurstück 117 in südliche Richtung ist die Lage der Teilfläche in der Örtlichkeit **eindeutig**. Es bedurfte daher lediglich einer Abgrenzung gegenüber dem alten Flurstück 108 bzw. den neu zu bildenden Flurstücken 108/4 und 108/10 in südöstlicher bzw. nordöstlicher Richtung. Dies hat jedoch mit der **Lage** des Grundstücks nichts zu tun. Die Lage des Grundstücks ist in der Vertragsurkunde völlig eindeutig festgelegt und den Klägerin somit nicht nur in der Örtlichkeit, sondern auch aus der vorliegenden Planunterlage ersichtlich gewesen.

2. Maßstab

Insoweit muss auch der bemühte Versuch der Beklagten scheitern, aus der Tatsache, dass eine Reihe von Kopien von Plänen Verwendung gefunden haben, Zweifel an der Bestimmtheit der Bezeichnung der streitgegenständlichen Teilfläche zu säen.

Es macht für die genaue Bezeichnung der Lage des Grundstücks nicht den geringsten Unterschied, ob ein Plan im Maßstab 1:1000, 1:500 verwendet oder ein geringfügig durch Kopien veränderter Maßstab als Vertragsbestandteil verwendet wurde. Die Lage des Grundstücks bleibt hierdurch völlig unverändert. Der Beklagten wäre

u. U. dann zuzustimmen, wenn aus einem solchen Plan eine tatsächliche Größe hätte heraus gemessen werden müssen.

Dies ist aber weder geschehen, noch war es zur Festlegung von Grenzverläufen und Grenzpunkten notwendig. Die Vermessung konnte unabhängig vom Maßstab des Planes mit der erforderlichen Exaktheit durchgeführt werden.

Beweis: Zeugnis Andre Guglielmi, zu laden über
Vermessungsbüro Oertelt, Zwickauer Straße 211,
09116 Chemnitz

Das Landgericht hat eine Abmessung lediglich als eine Möglichkeit zur Bestimmung der Länge der Grenze zum Grundstück 117 gesehen. Das Landgericht hat dabei eine Strecke von ca. 7 m herausgemessen, was sicherlich aus dem in der Vertragsurkunde beigefügten Plan möglich wäre. Der Grenzpunkt, der sich auf der Grundstücksgrenze zum Grundstück 117 ergibt, also dort, wo die südliche Grenze auf die vorgenannte Grundstücksgrenze trifft, lässt sich aber, wie das Landgericht sodann korrekterweise feststellt, auch noch auf anderer Art und Weise ermitteln. So ist dieser Punkt unabhängig vom Maßstab des verwendeten Planes durch die Inverhältnissetzung der Strecke zum vorgesehenen Grenzpunkt zur gesamten Grundstücksgrenze des Flurstücks 117 zum Flurstück 118/1, bestimmbar. Insoweit kommt es vorliegend nicht darauf an, ob tatsächlich ein Plan im Verhältnis von exakt 1:1000 Vertragsbestandteil geworden ist oder ein möglicherweise hiervon abweichender Maßstab tatsächlich vorliegt.

Für diesen aber insbesondere auch für jeden weiteren Grenzabschnitt ist ein maßstabsgerechter Plan zur Bestimmung der Lage und der Länge des Abschnittes nicht erforderlich.

Beweis: Sachverständigengutachten

Letztlich ergibt sich der südwestliche Grenzpunkt aber dadurch, dass der südöstliche Grenzverlauf anderweitig exakt bestimmt ist.

3. Grundstücksgrenzen

Das Landgericht hat richtigerweise festgestellt, dass die sich noch nicht aus der Örtlichkeit zwingend ergebenden Grundstücksgrenzen ausreichend bestimmt sind und ohne weiteres sich aus der Vertragsurkunde und dem beigelegten Plan ergeben.

Wie bereits dargestellt, war die streitgegenständliche Teilfläche bereits im Wesentlichen durch die Grenzen des Ausgangsflurstücks 108 festgelegt. Es mussten daher durch die amtliche Vermessung nicht sämtliche Grundstücksgrenzen neu festgelegt werden, sondern lediglich zur Abgrenzung gegenüber dem Ausgangsflurstück die östliche Ecke des neuen Flurstücks. Diese östliche Ecke des neuen Flurstücks sollte der Ecke des östlich gelegenen Gebäudes entsprechen. Da eine gebäudebündige Grenzziehung von den Parteien übereinstimmend nicht gewollt war, wurde eine Grenzziehung im Abstand von einem Meter zum vorhandenen Gebäude vereinbart. Diesen Abstand von zukünftiger Grenze und vorhandenem Gebäude haben die Parteien nicht lediglich in Form

einer farblichen Linie im Plan zeichnerisch bestimmt, sondern haben darüber hinaus durch die Eintragung „1 m“ den exakten Abstand bestimmt. Diese exakte Bestimmung des Abstandes zum Gebäude geht deutlich über das hinaus, was zur bestimmten Festlegung der beiden Grundstücksgrenzen hätte erforderlich sein müssen. Die Parteien haben sich nicht lediglich auf einen „ungenauen“ Strich auf dem Plan zur Verdeutlichung der Grenzziehung verlassen, sondern haben schriftlich festgelegt, wo genau die Grenzen verlaufen. Ausgehend von dieser vertraglichen Festlegung lässt sich die nordöstliche sowie die südöstliche Grenze exakt bestimmen, so dass auch der südwestliche Grenzpunkt auf der Grenze zum Flurstück 117, als auch der nördliche Grenzpunkt zum Flurstück 103 sich genau bestimmen lassen.

Wieso der „Vorschlag“ der Beklagten in Anlage K 23 eine bessere und zweifelsfreiere Formulierungsvariante darstellen soll, erschließt sich diesseits nicht. Außer der Tatsache, dass die Beklagte den „Grenzpunkt A“ als Ausgangspunkt nimmt und hiervon, was nicht vereinbart war, 10 m abmisst, unterscheidet sich dieser „Vorschlag“ in keinsten Weise von der vertraglichen Festlegung. Als Ausgangspunkt für die Festschreibung der südöstlichen und südwestlichen Grenze haben die Parteien das vorhandene Eckgebäude genommen und einen Abstand von einem Meter festgelegt. Auch hierdurch wurde, wie die letztendliche Vermessung des Grundstücks zeigt, jedweder Zweifel an der Lage der Grenzen ausgeräumt. Genau so wurde auch durch das Vermessungsbüro verfahren und südwestliche und die südöstliche Grenzfestlegung vorgenommen.

Beweis: Andre Guglielmi, b. b.

Dernzufolge hat es auch keine zwei verschiedenen Messergebnisse gegeben, wie die Klägerin behauptet. Das Ergebnis der Vermessung ergibt sich vielmehr eindeutig aus Anlage K 22, und stimmt mit der vertraglichen Grenzfestlegung überein.

Insoweit ist auch die Behauptung der Klägerin schlicht falsch, dass die südöstliche Grenze nicht ein Meter parallel zum Gebäude verläuft. Ausgangspunkt für den Einmeterabstand war das östlich gelegene längliche Gebäude, welches seinerzeit allein im Plan eingemessen war. Von diesem Gebäude sollte die südöstliche Grenze einen Meter Abstand haben. Nach der Vermessung hat die Grenze zu diesem Gebäude den vertraglich vereinbarten Einmeterabstand.

Beweis: Zeugnis Andre Guglielmi, b. b.
Sachverständigengutachten

Aus diesem Einmeterabstand parallel zum Eckgebäude ergibt sich der weitere Grenzverlauf bis zum Grenzpunkt auf der Grenze zum Flurstück 117. Dass die Grenze auch zu dem seinerzeit noch nicht eingemessenen westlich gelegenen Gebäude einen Abstand von einem Meter haben sollte, war weder gewollt noch ist es der Planskizze des Vertrages zu entnehmen. Nach diesseitiger Kenntnis verläuft aber die Grenze tatsächlich auch nahezu parallel in einem ein Meter Abstand zu diesem Gebäude. Die Behauptung der Klägerin, dass sich die südöstliche Grenze um mehr als einen Meter verjüngt, ist falsch.

Beweis: Zeugnis Andre Guglielmi, b. b.
Sachverständigengutachten

Auch an der südwestlichen Ecke des neu eingemessenen Gebäudes beträgt der Grenzabstand mindestens noch 90 cm. Diese minimale Annäherung der Grenze an das neu angemessene Gebäude ergibt sich allein aus der Tatsache, dass dieses Gebäude mit seiner südöstlichen Front nicht exakt in einer Linie zum Eckgebäude steht, sondern ein minimaler Winkel existiert. Da die Parteien übereinstimmend eine gerade Grenze ohne einen solchen in der Örtlichkeit zwar wahrnehmbaren aber letztlich für den Grenzverlauf vernachlässigbaren Winkel gewollt haben, entspricht das Vermessungsergebnis exakt den vertraglichen Vorgaben.

Beweis: Zeugnis Andre Guglielmi, b. b.
Sachverständigengutachten

Dass die Parteien als Ausgangspunkt für den Einmeterabstand nur das östlich gelegene längliche Eckgebäude annehmen wollten, ergibt sich allein aus der Tatsache, dass das seinerzeit noch nicht eingemessene Gebäude durch die Klägerin abgerissen werden sollte. Insoweit war das in der Örtlichkeit tatsächlich noch vorhandene Gebäude für die Grenzziehung völlig unerheblich, was sich allein aus dem Bauantrag der Beklagten (Anlage K 10) deutlich ergibt.

Vor diesem Hintergrund wirkt auch die Argumentation der Klägerin, dass das Finanzierungsinstitut des Bauträgers und das

Finanzierungsinstitutes des Investors sich „für die exakt festgelegte Grenzlinie interessieren“ eher vorgeschoben. Es wird als gerichtsbekannt vorausgesetzt, dass sich entsprechende Finanzierungsinstitute in der Regel nicht mit vergleichbaren „Detailfragen“ belasten. Letztlich konnte aber auch für weitere Dritte hinsichtlich der Lage, der Größe und der Grenzen der verkauften Teilfläche kein Zweifel bestehen, da die vertragliche Planskizze völlig eindeutig ist und mit dem Messungsergebnis exakt übereinstimmt.

Die eher akademischen Fragen, ob sich Kranzleiter von der notariellen Praxis weit entfernt hat oder die von Hägele aufgestellten Grundsätze nach wie vor Geltung haben, können für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreits nach diesseitiger Auffassung außer Betracht bleiben.

Die verkaufte Teilfläche war jedenfalls in der vertraglichen Urkunde ausreichend bestimmt.

B. Fälligkeit des Kaufpreises

Die Rechtsauffassung des Landgerichts, dass der Kaufpreis fällig ist, ist nicht zu beanstanden. Der Kaufpreis sollte dann fällig sein, wenn die Notarin den Parteien mitteilt, dass die Voraussetzungen für die Fälligkeit vorliegen. Die Parteien haben, so das Landgericht zuöffend, gerade nach dem Wortlaut nicht geregelt, dass die Fälligkeit davon abhängt, dass die Voraussetzungen § 3 Ziff. 4 a) bis c) gegeben sind. Es oblag der Notarin zu prüfen, ob die Voraussetzungen vorliegen. Hierdurch sollte insbesondere der

Schwierigkeit für die Beklagte begegnet werden, das Vorliegen der Voraussetzungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachweisen zu müssen. Auch die Formulierung von § 4 Ziff. 3 des Vertrages spricht gerade für die Auslegung, die das Landgericht vorgenommen hat.

Hierin eine nicht gewollte und daher auch nicht anzunehmende „Garantiepflicht“ der Notarin erkennen zu wollen, was dies auch immer heißen mag, kann diesseits nicht nachvollzogen werden.

Auch die Rechtsauffassung, dass Fälligkeitsvoraussetzung die Vorlage der „bestandskräftigen“ Teilungsgenehmigung sei, ist falsch. Dies lässt sich dem Wortlaut des Vertrages jedenfalls nicht entnehmen. Im Übrigen wurde die Teilungsgenehmigung erteilt und auch die Auflagen wurden erfüllt.

C. § 326 BGB

Richtigerweise hat das Landgericht festgestellt, dass die Voraussetzungen des § 326 BGB nicht vorliegen. Zum einen hat sich die Klägerin selbst nicht vertragstreue verhalten. Sie hat insbesondere den Kaufpreis nicht gezahlt und befindet sich in Verzug, sodass sie sich nicht auf § 326 BGB berufen kann.

Zum anderen liegen die Voraussetzungen insoweit nicht vor, als die Klägerin keine Aufforderung mit Ablehnungsandrohung im Sinne von § 326 BGB gestellt hat. Das Schreiben vom 02.03.1999 (Anlage K 8) erfüllt diese Voraussetzungen ersichtlich nicht.

Darüber hinaus hat die Beklagte sämtliche vorzunehmenden Maßnahmen in die Wege geleitet.

- Ausweislich der Baulasten-Übernahmeerklärung der Erbengemeinschaft Martin, vertreten durch Heidemarie Martin, vom 03.01.2000 wurde auf dem Flurstück 108/4 des Weiteren ein ständiges Wegerecht von ca. 17 m Länge und einer Breite von höchstens 2 m eingeräumt.

Beweis: Kopie Baulasten-Übernahmeerklärung vom 03.01.2000 nebst Flurkarte in Anlage B 4

- Ausweislich der Baulasten-Übernahmeerklärung vom 03.01.2000 der Erbengemeinschaft Martin, vertreten durch Frau Heidemarie Martin, wurde zu Lasten des Flurstückes 108/4 des Weiteren eine Abstandsfläche in 10 m Länge und 2 m Breite eingeräumt, die von jeder Bebauung freizuhalten ist.

Beweis: Baulasten-Übernahmeerklärung vom 03.01.2000 nebst Flurkarte in Anlage B 5

- Ausweislich der Baulasten-Übernahmeerklärung vom 06.06.2000 wurde ebenfalls zu Lasten des Flurstückes 108/10 von der Stadt Penig ein ständiges Wegerecht in ca. 4 m Länge und 3 m Breite eingeräumt.

Beweis: Baulasten-Übernahmeerklärung vom 06.06.2000 nebst Flurkarte in Anlage B 6

- Ausweislich der Baulasten-Übernahmeerklärung vom 06.06.2000 wurde zu Lasten des Flurstückes 108/10 durch die Stadt Penig eine Abstandsfläche von 22 m Länge und 2 m Breite eingeräumt, die von jeder Bebauung freizuhalten ist.

Beweis: Baulasten-Übernahmeerklärung vom 06.06.2000 nebst Flurkarte in Anlage B 7

Auf den bemühten Versuch der Klägerin, mit Schreiben vom 25.08.2000 (Anlage K 26) eine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung gem. § 326 BGB nachzuschieben, wurde durch die Prozessbevollmächtigten der Beklagten mit Schreiben vom 29.08.2000 reagiert und auf die Eintragung der Baulasten sowie die Herbeiführung der Teilungsgenehmigung hingewiesen.

Beweis: Fotokopie Schreiben vom 29.08.2000 in Anlage B 8

D. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Versuch der Klägerin scheitern muss, sich aufgrund von Kaufpreu ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung zu entziehen. Zum einen hat die Beklagte sämtliche Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt. Auch ist der Kaufpreis fällig. Zum anderen sind Gründe, die zur Nichtigkeit des notariellen Kaufvertrages führen könnten, nicht ersichtlich. Insbesondere wurde der Kaufgegenstand in der Urkunde in ausreichender Weise bestimmt.

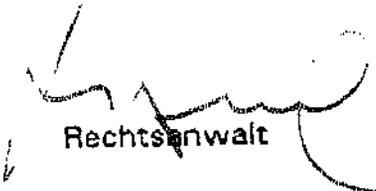
14?

Die Berufung ist daher zurückzuweisen.

E. Neuer Vortrag

Hinsichtlich des soeben eingegangenen Schriftsatzes, datiert vom 13.11.2000, wird diesselbst ausdrücklich Verspätung gerügt. Innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist zur Berufungserwiderung ist eine eingehende Stellungnahme nicht mehr möglich. Sollte das Gericht ergänzenden Sachvortrag trotz der Verspätung für notwendig erachten, bitten wir um einen richterlichen Hinweis und um die Setzung einer angemessenen Frist.

Abschriften anbei


Rechtsanwalt