

89. Ist ein notarieller Kaufvertrag über ein Grundstück deshalb nichtig, weil darin eine vom Käufer zu übernehmende Verpflichtung durch Bezugnahme auf einen notariellen Vertrag bezeichnet ist, die Verpflichtung aber in Wirklichkeit nicht in dem in Bezug genommenen, sondern in einem anderen Vertrage enthalten ist?
§ 313 BGB.

V. Zivilsenat. Ur. v. 13. Dezember 1924 i. S. G. (Besl.) w.
D. G. (RL). V 652/23.

- I. Landgericht Nürnberg.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch notariellen Vertrag vom 6. Juli 1922 verkaufte der Kläger sein zu Nürnberg gelegenes Grundstück an die Beklagte.

Mit der Klage begehrt er die Feststellung, daß dieser Vertrag nichtig sei; zur Begründung macht er geltend, der Vertrag ermangele um deswillen der in § 313 BGB. vorgeschriebenen Form, weil die unstreitig bei seinem Abschluß getroffene Abrede, daß die Beklagte die Bierbezugspflicht des Klägers gegenüber seiner Rechtsvorgängerin (einer Nürnberger Brauerei) und die dafür bestellte Sicherungshypothek übernehmen solle, nicht beurkundet sei; er habe diesen Mangel bei Abschluß des notariellen Vertrags übersehen und deshalb auch den Vertrag schon wegen Irrtums angefochten. Die Beklagte bestritt, daß ein Formmangel vorliege. Bei Abschluß des Vertrags seien die Parteien davon ausgegangen, daß die erwähnte Verpflichtung des Klägers und die zu ihrer Sicherung erfolgte Hypothekenbestellung unter Nr. IV des zwischen dem Kläger und seiner Rechtsvorgängerin abgeschlossenen, unter Nr. 4510 des Geschäftsregisters des Notariats Nürnberg III beurkundeten Kaufvertrags vereinbart seien. Deshalb hätten die Parteien unter Nr. V ihres Kaufvertrags vereinbart, daß die Beklagte in die unter Nr. IV des früheren Kaufvertrags bestimmten Verpflichtungen des Klägers an seiner Stelle eintrete. In Wirklichkeit seien die maßgebenden Vereinbarungen zwischen dem Kläger und seiner Vorbesitzerin aber in einem besonderen, am Tage des Kaufabschlusses zwischen ihnen unter Nr. 4511 des vorgenannten Geschäftsregisters geschlossenen Vertrage unter Nr. V enthalten gewesen. Dieses Versehen stehe indes der Gültigkeit des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrags nicht entgegen. Denn es handele sich nur um eine die Gültigkeit dieses Vertrags nicht einträchtigende falsche Bezeichnung. Es könne daher auch von einer Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums keine Rede sein.

Beide Vorinstanzen haben der Klage stattgegeben. Die Revision der Beklagten hatte Erfolg.

Gründe:

Der Berufungsrichter nimmt an, daß der zwischen den Parteien abgeschlossene Kaufvertrag wegen Nichtbeurkundung der Abrede, welche die Parteien unstreitig über die Bierbezugspflicht des Klägers und die zu ihrer Sicherung bestellte Hypothek getroffen haben, gemäß §§ 313, 125 BGB. nichtig sei. Den Einwand der Beklagten, daß nur eine unschädliche falsche Bezeichnung bei der Beurkundung dieser Abrede vorliege, weist er zurück, weil der Wortlaut des Vertrags

diese Auslegung ausschließe. Dieser Entscheidungsgrund des Berufungsrichters wird von der Revision mit Recht angefochten. Nach feststehender Rechtsprechung des Reichsgerichts sind auch bei der Auslegung formbedürftiger Verträge die außerhalb der Urkunde liegenden Umstände mit heranzuziehen; insbesondere ist wiederholt erkannt worden, daß auch bei solchen Verträgen, namentlich bei Grundstückskäufen, die unrichtige Bezeichnung des Vertragsgegenstandes (*falsa demonstratio*) in der Vertragsurkunde den Vertrag nicht nichtig macht, wenn sich feststellen läßt, daß sie auf einem Irrtum der Parteien beruht, die geglaubt haben, die Bezeichnung treffe auf den von ihnen gemeinten Vertragsgegenstand zu, und daß in solchen Fällen bei einem Kaufvertrage dasjenige Grundstück als verkauft gilt, das nach dem übereinstimmenden Vertragswillen der Parteien verkauft werden sollte, wiewohl es in der Urkunde nicht richtig bezeichnet ist (vgl. RGZ. Bd. 60 S. 340, Bd. 61 S. 265, Bd. 63 S. 169; ferner Urteile des RG. V 233/13 [Zbl. f. freiw. G. Bd. 5 S. 181], V 159/05 [ZW. 1905 S. 639], V 361/14 [Gruchot Bd. 59 S. 1052], V 297/15, V 170/18, V 250/18 und V 610/23; RGR.-Komm. § 119 BGB. Anm. 1 und 4, § 155 Anm. 2 Abs. 3, Palandt § 133 BGB. Anm. 3a). Dieser Grundsatz, an dem festzuhalten ist, muß auch im vorliegenden Falle Platz greifen. Denn hier haben die Parteien unstreitig die im Eingang erwähnte Abrede getroffen und nach der eigenen Darstellung des Klägers geglaubt, daß diese Abrede mit der unter Nr. V ihres Kaufvertrags enthaltenen Bestimmung durch Bezugnahme auf Nr. IV der notariellen Urkunde Nr. 4510 richtig beurkundet sei. Diese Annahme war allerdings unrichtig. Denn in Wirklichkeit waren die fraglichen Verpflichtungen nicht hier, sondern unter Nr. V der Urkunde Nr. 4511 beurkundet. Aber diese irrtümliche Angabe enthält nur eine unschädliche falsche Bezeichnung. Es läßt sich hier ebensowenig, wie bei einer auf einem Versehen beider Parteien beruhenden falschen Parzellenbezeichnung, die Behauptung aufstellen, der Inhalt der Urkunde bringe den Willen der Parteien so klar und unzweideutig zum Ausdruck, daß von einer Auslegung keine Rede sein könne. Denn die durch eine solche Bezugnahme erfolgte Bezeichnung des Vertragsinhalts birgt allemal die Gefahr einer Verwechslung in sich und ist daher der Auslegung nicht unzugänglich, wenn wie hier festgestellt

werden kann, was die Parteien unter dieser Bezeichnung in Wirklichkeit gemeint haben. Ob der Kläger, wie die Beklagte behauptet hat, die Unrichtigkeit der Bezeichnung vor der Unterzeichnung der Urkunde erkannt hat, bedarf nicht der Erörterung. Denn ein solchenfalls vorliegender geheimer Vorbehalt des Klägers, die beurkundete Vertragsbestimmung anders zu verstehen, als sie nach den übereinstimmenden mündlichen Erklärungen beider Parteien verstanden werden sollte, käme nicht in Betracht. In diesem Sinne hat sich der Senat auch bereits in dem oben erwähnten Erkenntnis V 250/18 ausgesprochen. Das angefochtene Urteil läßt sich daher nicht aufrecht erhalten. Die Sache ist auch zur Endentscheidung reif. Denn von einer Nichtigkeit des Kaufvertrags der Parteien wegen Verstoßes gegen § 913 BGB. kann keine Rede sein. Ebensovienig ist Raum für eine Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums, da das als erklärt anzusehen ist, was die Parteien in Wirklichkeit als erklärt gelten lassen wollten. Es war nach § 565 Abs. 3 ZPO. auf Abweisung der Klage zu erkennen.