

**Grundstückskaufverträge/nicht vermessene Teilflächen/Bestimmbarkeit/Teilnichtigkeit  
/Wirksamkeit/Scheingeschäft/Eigentumsübergang/Heilung**

BGH, Urt. v. 7. April 2000 - V ZR 83/99 (OLG Naumburg)

BGB §§ 139, 313 S. 2

**Werden mehrere Grundstückskaufverträge als einheitliches Geschäft abgeschlossen ohne daß die Verknüpfung der einzelnen Verträge beurkundet wird, tritt die Heilung des Formmangels erst ein, wenn der Erwerber hinsichtlich aller Verkaufsflächen als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen ist.**

**Problemstellung:**

Im November 1992 erwarb der Kläger von der Beklagten in deren Stadtgebiet liegende Grundstücksflächen in einer Größe von ca. 4.500 qm. Ziel des Klägers war es, die Flächen zu bebauen bzw. die dort befindlichen Wohnbauten zu sanieren. Er übernahm dazu eine Bauverpflichtung auf eigenes Risiko. Der Kaufpreis betrug 175.000,- DM. Die verkauften Grundstücksflächen waren in einem anliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Im September 1993 wurde zwischen den Parteien ein Vertragsnachtrag beurkundet, in dem unter Bezugnahme auf einen neuen Lageplan der Vertragsgegenstand näher bezeichnet wurde. Weitere Verträge der Parteien über Teilflächen von 349 qm und 915 qm wurden im März 1994 abgeschlossen.

Nachdem im Jahre 1994 eine privatschriftliche Vereinbarung über die Sanierung der Wohngebäude abgeschlossen und diese im Jahre 1995 durchgeführt worden war, wurde der Kläger hinsichtlich eines Teiles der Grundstücksflächen (bezogen auf den Vertrag vom März 1994) als Eigentümer eingetragen. Auf den im November abgeschlossenen Kaufvertrag zahlte der Kläger an die Beklagte lediglich 10.000,- DM.

In dem anschließenden Rechtsstreit verlangte der Kläger von der Beklagten die Mitwirkung an der Eigentumsverschaffung an zwei Teilflächen in der Größe von 95 qm und 515 qm. Die Beklagte machte mit ihrer Widerklage die Nichtigkeit sämtlicher Grundstückskaufverträge geltend. Nachdem das LG Klage und Widerklage abgewiesen hatte, verurteilte das OLG auf die Berufung des Klägers die Beklagte zur Mitwirkung.

Auf die Revision der Beklagten hat der BGH die Entscheidung des OLG aufgehoben, als dort zum Nachteil der Beklagten erkannt wurde. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des LG wurden im Umfange der Aufhebung zurückgewiesen. Schließlich hat der BGH festgestellt, daß die Verträge vom November 1992, vom September 1993 und vom März 1994 nichtig sind.

### **Zusammenfassung der Entscheidungsgründe:**

Der BGH hat zur Begründung seiner Entscheidung mehrere Probleme behandelt:

a) Hinsichtlich des geltend gemachten Anspruchs auf Eigentumsumschreibung an den o.g. Teilstücken stellt das Gericht fest, daß ein solcher Anspruch des Klägers nicht besteht, weil es aus den Vertragsurkunden vom November 1992 und vom September 1993 und den anliegenden Lageplänen unmöglich sei, die Grenzen der verkauften Teilflächen hinreichend konkret zu bestimmen. Darüber hinaus sei der Vertrag vom November 1992 aufgrund der nicht möglichen Bestimmbarkeit der verkauften Flächen nichtig.

Der notarielle Kaufvertrag vom März 1994 sei nichtig, weil er nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien keine Wirksamkeit erlangen sollte, also als Scheingeschäft nach § 117 BGB zu werten ist. Dieser Vertrag bezog sich auf einen Teil der mit dem Vertrag vom November 1992 verkauften Flächen und sollte dazu dienen, dieses Geschäft zu ergänzen und den Vollzug zu erleichtern. Ein isolierter Verkauf der darin beschriebenen Flächen sei nicht gewollt, insofern sei auch dieser Vertrag nichtig.

b) Aus den genannten Gründen konnte auch die Abweisung der Widerklage keinen Bestand haben. Soweit der Kläger aufgrund des Vertrages vom März 1994 - der das verkaufte Teilstück konkret bestimmte - als Eigentümer eingetragen wurde, konnte dies die Heilungswirkung des § 313 S. 2 BGB nicht hervorrufen. Denn nach dem Parteivorbringen war dieser Vertrag ebenfalls ein Scheingeschäft. Er bildete zudem mit den anderen Verträgen eine rechtliche Einheit i.S.d. § 139 BGB, da keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich seien, daß die Parteien diesen Vertrag isoliert, d.h. auch ohne den Zusammenhang mit den anderen Verträgen geschlossen hätten. Die Heilungswirkung hätte daher nach Auffassung des Gerichts nur eintreten können, wenn der Kläger auch hinsichtlich der anderen Teilflächen als Eigentümer eingetragen worden wäre, weil nur dann der Vertrag als rechtliche Einheit mit den vorher abgeschlossenen Verträgen erfüllt worden wäre.

### **Kommentar:**

Schwerpunkte der Entscheidung sind zum einen die Anforderungen an die Konkretisierung des Vertragsgegenstandes beim Kauf einer (nicht vermessenen) Teilfläche. Hier stellt der BGH unter Berücksichtigung seiner eigenen Rechtsprechung und unter Bezug auf die Literatur fest, daß der Kaufvertrag ohne ausreichende Konkretisierung der Teilfläche nichtig ist. Er entspricht dann

hinsichtlich eines essentiellen Vertragsinhaltes (des Kaufgegenstandes) nicht der nach § 313 S. 1 BGB erforderlichen Form. Die Konkretisierung kann durch Bezugnahme auf beigefügte Katasterunterlagen, Lagepläne mit Einzeichnung des Grenzverlaufs oder durch ausreichend genaue Beschreibung im Vertragstext erfolgen (vgl. BeurkG §§ 9 Abs. 1 S. 3; BGH NJW 1969, 502; BGH NJW 1989, 898). Die Erklärung der Parteien, daß sie sich über den Grenzverlauf einig sind, genügt dagegen nicht (vgl. BGH NJW 1979, 1350).

Zum anderen stellt der BGH fest, daß auch Grundstückskaufverträge, die "an sich" formwirksam sind, dann von der Nichtigkeit nach § 139 BGB erfaßt werden, wenn sie Teil eines **einheitlichen** Grundstücksgeschäftes sind, also nicht isoliert geschlossen worden wären. Solche Fallkonstellationen können entstehen, wenn zunächst Verträge über größere Teilflächen geschlossen, dann nachfolgend aber noch Verträge über Teilstücke aus diesen Flächen vereinbart werden, um z.B. entsprechend der schrittweisen Erschließung und Bebauung den Eigentumswechsel zu vollziehen (ggf. gegen sukzessive Zahlung des Kaufpreises). Die Auffassung des BGH bedeutet, daß solche "Ausführungsverträge" auch dann nicht wirksam sind, wenn der Erwerber hinsichtlich der darin bezeichneten Teilflächen in das Grundbuch eingetragen ist. Die Heilungswirkung tritt erst ein, wenn alle Verträge durch Eintragung vollzogen sind. Umgekehrt läßt sich daraus schlußfolgern, daß bei einem formwirksamen Kaufvertrag über eine Teilfläche der Eigentumsübergang an "Ausschnitten" aus dieser Teilfläche möglich ist, wenn alle weiteren Voraussetzungen (Vermessung, Grundbucheintragung) dafür vorliegen. Die Auffassung des BGH zwingt die Vertragsparteien also dazu beim Verkauf nicht vermessener bzw. grundbuchlich gesonderter Teilflächen bei der Beschreibung des Vertragsgegenstandes größtmögliche Sorgfalt walten zu lassen, um die Zwischenerwerbe rechtlich beanstandsfrei vonstatten gehen zu lassen.

Literaturhinweise:

BGH NJW 1986, 2820; BGHZ 59, 265; MüKO, § Rn. 75 zu § 313 (a.F.)

Prof. Dr. Ingo Fritsche, Fachhochschule für Rechtspflege NRW

Erstveröffentlichung: NJ 2000, 493