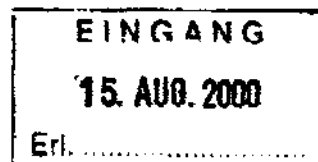


3F 15.09.00 Lot. 67
 pi Lu

Geschäftsnummer:
5 O 159/00 W

verkündet am: 09.08.2000

Scheuble, JOSin
 als Urkundsbeamter der
 Geschäftsstelle



Landgericht Konstanz
- 5. Zivilkammer -
Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

HMK Wohn- und Gewerbebauges. mbH,
 vertr. d. GF Heribert Kempen,
 Weinbergstr. 15, 78262 Gailingen

- Klägerin-

Prozeßbevollm.: RAe Nothelfer u. Koll., Bertolt-Brecht-Allee 22, 01309 Dresden
 gegen

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

- Beklagte-

Prozeßbevollm.: RAe Dr. Handschumacher u. Koll., Ludwigstr. 58, 09113 Chemnitz
 wegen Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung

hat die 5. Zivilkammer
 des Landgerichts Konstanz
 auf die mündliche Verhandlung vom 19.07.2000
 durch Vors. Richter am LG Deppert-Kern als Vorsitzenden,
 Richter Eisele und Richter am LG Weber
 als beisitzende Richter

für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 6.000,00 DM vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin, eine Wohn- und Gewerbebaugesellschaft, begehrt von der Beklagten, einer Gemeinde, die Zwangsvollstreckung aus einem notariellen Kaufvertrag mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung für unzulässig zu erklären.

Die Parteien schlossen vor dem Notariat Chemnitz, Notarin Jarzombski (UR Nr. 1678/1997) am 01.09.1997 einen notariellen Kaufvertrag, der unter anderem wie folgt lautet (Anlage K1):

§ 1

Grundbuchstand und Vorbemerkungen

Im Grundbuch des Amtsgerichts Hainichen Grundbuchamt Rochlitz, der Gemarkung Penig, Blatt 565 ist folgender Grundbesitz vorgetragen:

lfd Nr. 5

Flurstück Nr.: 108

Größe: 3810 qm

gelegen in Penig, Chemnitzer Straße 9 und 11

Eingetragener Eigentümer ist die Stadt Penig.

§ 2

Vertragsgegenstand

Die Stadt Penig

nachfolgend „der Veräußerer“ genannt, veräußert an die Fa. HMK Wohn- und Gewerbebaugesellschaft mbH

nachfolgend Erwerber genannt

zum Alleineigentum

aus dem in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten Flurstück 108, vorbehaltlich amtlicher Vermessungen der in einer Nachtragsurkunde zu erklärenden Messungsanerkennung und Auffassung, eine den Vertragsteilen nach Lage und Größe in der Natur genau bekannte, bebaute Teilfläche von ca. 1500 qm, die in der dieser Urkunde beigehefteten Planskizze, welche einen wesentlichen Bestandteil dieser Urkunde bildet, farbig umrandet eingezeichnet ist, mit allen Rechten und Pflichten, gesetzlichen Bestandteilen und Zubehör,

nachfolgend „Vertragsbesitz“ genannt.

§ 3

1. Der Kaufpreis beträgt 185.000,00 DM

Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

Der Käufer zahlt auch die Kosten für die Erstellung des Wertgutachtens und für die Bearbeitungsgebühren in Höhe von 1.000,00 DM, die mit dem Kaufpreis fällig sind.

2. Wegen der Kaufpreiszahlung unterwirft sich der Erwerber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der Notar wird ermächtigt, vollstreckbare Ausfertigungen der Urkunde ohne Nachweis der die Fälligkeit begründenden Tatsachen zu erteilen, ohne dass damit eine Beweislastumkehr erfolgt.

4. Der gesamte – bis zur Fälligkeit nicht zu verzinsende – Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen, jedoch nicht vor Besitzübergang, zur Zahlung fällig (Eingang auf dem Konto), nachdem der Notar, wozu er hiermit beauftragt wird, den Vertragsteilen das Vorliegen nachstehender Voraussetzungen mitgeteilt hat (Datum des Schreibens), dass

- a) die Auflassungsvormerkung für den Erwerber im Rang nach den in § 1 bezeichneten Rechten im Grundbuch eingetragen ist. Rechte, die mit Zustimmung des Erwerbers eingetragen werden, dürfen im Rang vorgehen
- b) für alle der Vormerkung im Range vorgehenden Belastungen müssen, soweit sie nicht nach Maßgabe dieses Vertrages bestehen bleiben dürfen, zum Grundbuchvollzug geeignete Lösungsunterlagen vorliegen ggf. unter Auflagen, die aus dem Kaufpreis erfüllbar sind.
Sind dem Notar solche Auflagen gemacht worden, hat der Erwerber, wenn die übrigen Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen, diese von den Gläubigerin geforderten, vom Notar mitgeteilten Ablösungsbeträge unter Anrechnung auf den Kaufpreis an die Grundpfandrechtsgläubiger des Veräußerers zu zahlen
- c) die für diesen Vertrag erforderlichen behördlichen und rechtsgeschäftlichen Genehmigungen vorliegen, insbesondere die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsverordnung, dem Grundstücksverkehrsgesetz und die Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB und § 8 Bauordnung.

§ 4

2. Der Veräußerer verpflichtet sich, eine Zuwegung für die im Lageplan „rot“ schraffierten Teile des Vertragsgegenstandes durch Eintrag einer Baulast bzw. einer anderen Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen.*

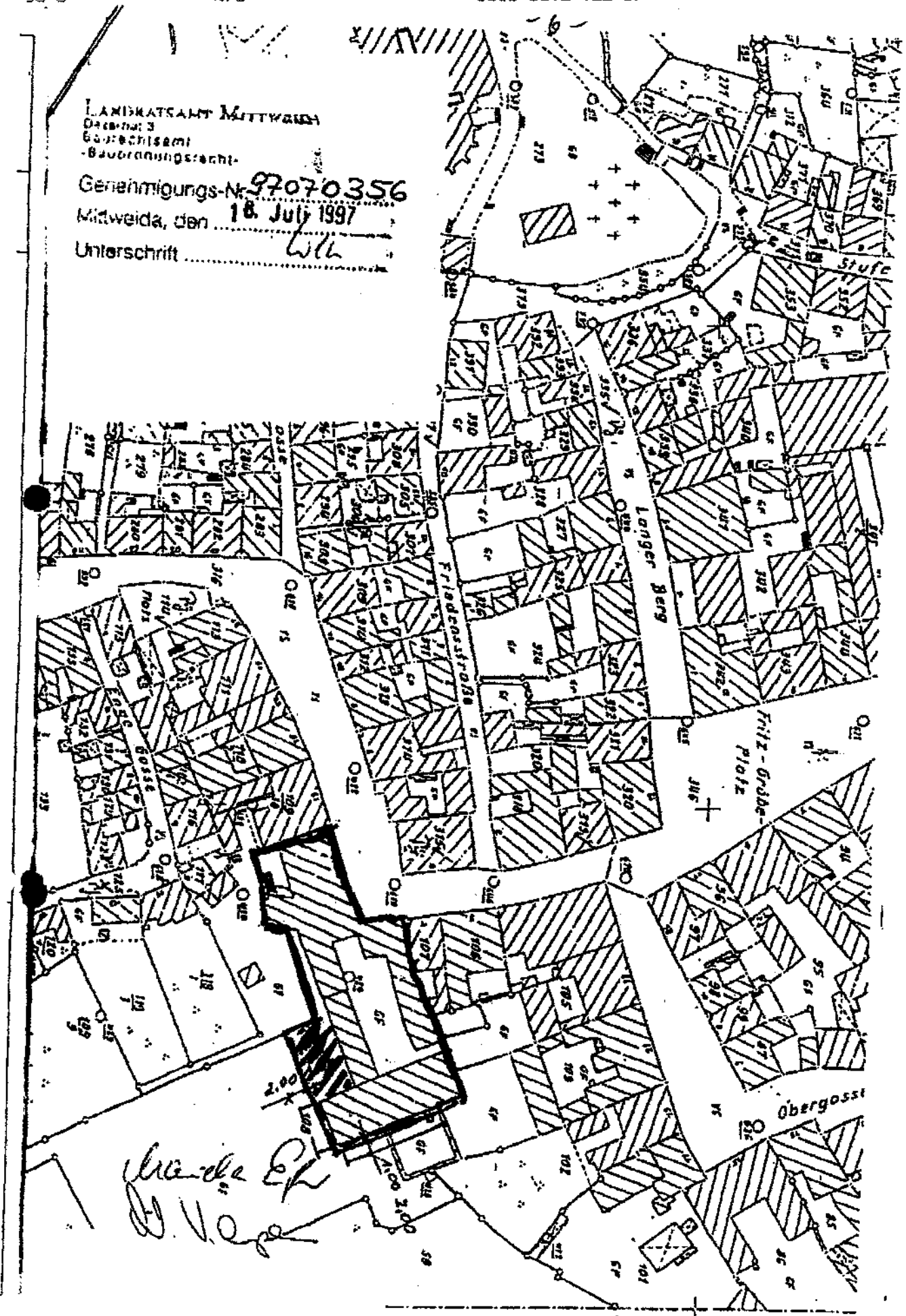
Der dem Kaufvertrag beigefügte Lageplan im Maßstab 1 : 1000 hat folgendes Aussehen:

LANDRATSAMT MITTWEIDA
Ordnung: 3
60-jährige
-Baubeherrschungsrecht

Genehmigungs-Nr. **97070356**

Mittweida, den **18. Juli 1997**

Unterschrift *W. H.*



Handwritten signature: W. H.



Ost

Im Auftrag der Beklagten führte das Vermessungsamt die Teilung durch (Anlage K5). Auf der südlichen Seite verläuft die Grenze in einem Abstand von ca. nur 1 m. Auf der östlichen Gebäudeseite wurde ein 3 m Abstand berücksichtigt. Das Grundstück wurde insoweit in östlicher Richtung noch weiter vergrößert.

Die beurkundende Notarin teilte den Parteien die Fälligkeit zum 31.10.1998 mit. Nachdem die Klägerin im Dezember 1997 der Beklagten ihren Bauantrag eingereicht hatte, kam es nach Verhandlungen am 07.10.1999 zur Erteilung der Baugenehmigung (Anlage K13). Das Landratsamt erteilte die Befreiung von den Abstandsvorschriften für die südliche Giebelseite, stellte aber gleichzeitig die Bedingung, dass die Giebelfenster mit einer Festverglasung mit einer Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten versehen werden müssen. Die Fenster können daher nicht geöffnet werden.

Mit Schreiben vom 07.01.1999 forderte die Notarin Jarzombski die Klägerin auf, Zustimmung zur Beurkundung der Messungsanerkennung zu erteilen und Erklärung der Auflassung anzuerkennen (Anlage K7). Die Zustimmung wurde von der Notarin eingeholt, da die angegebene Quadratmetergröße im Kaufvertrag von der ausgewiesenen Quadratmetergröße im Veränderungsnachweis abweicht. Die Klägerin erkannte das Messergebnis nicht an. Mit Schreiben vom 02.03.1999 teilte sie der Beklagten mit:

„Wir bestehen auf der Herstellung der unzweideutig vereinbarten Grundstücksgrenzen. Es ist Ihnen auch möglich, diesen Anspruch zu erfüllen, da die Stadt Penig Eigentümer des betroffenen Nachbarflurstücks 108/4 ist. Bitte weisen Sie uns bis spätestens zum 10.03.1999 nach, dass Sie einen entsprechenden Auftrag an die Vermessungsverwaltung ausgelöst haben.“

Die Beklagte antwortete mit Schreiben vom 09.03.1999 (Anlage K9).

„Die tatsächlich im Rahmen der Vermessung unternommene großzügige Erweiterung der veräußerten Flächen in Richtung des Uttenweiler Weges nach Osten in Richtung des neu entstandenen Flurstück 108/3 hat ihre Ursache ausschließlich in der konkreten Gestaltung der Straßenführung, die den Gebäudewich (Gebäudespiegelung) bereits aufgenommen hat.“

Die Klägerin ihrerseits hatte das Grundstück an einen Herrn Netzel weiterveräußert. Dieser forderte mit Schreiben vom 08.05.2000 (AS 79) die Klägerin auf, den Kaufvertrag Nr. 1368/99 zu erfüllen. Mit Schreiben vom 16.05.2000 trat Herr Netzel zurück (K19). Die Klägerin erhebt nunmehr ihrerseits gegen die Beklagte Schadensersatz wegen Nichterfüllung (Schreiben vom 17.05.2000).

Die Klägerin behauptet, im Beurkundungstermin sei darüber gesprochen worden, dass die Grundstücksgrenzen an der östlichen und südlichen Grundstücksseite um jeweils zwei weitere Meter hinausgeschoben werden sollen und müssen. Die Klägerin habe den Bürgermeister der Beklagten aufgesucht und diesem mitgeteilt, dass der Käufer drohe abzuspringen. Die Beklagte sei auch darauf hingewiesen worden, dass die Klägerin an der Erfüllung des Vertrages kein Interesse mehr habe, wenn der Käufer abspringe.

Die Klägerin ist der Meinung, der Kaufvertrag sei mangels Bestimmtheit formnichtig. Die nicht vermessene Teilfläche im Vertrag sei nicht genau bezeichnet. Ein Außenstehender, ein Geometer müsse nur aufgrund der Angaben im Kaufvertrag eine Vermessung durchführen können. Im Kaufvertrag sei zwar ein Lageplan beigelegt, aus diesem würden sich jedoch die Grenzverläufe nicht exakt ergeben. Der Kaufpreis sei auch nicht fällig. Die Auflassungsvormerkung sei nicht rechtswirksam in das Grundbuch eingetragen worden. Dies ergebe sich auch daraus, dass nicht eindeutig sei, zu Lasten welchen Grundstücks die Auflassungsvormerkung eingetragen werden sollte. Die Mitteilung der Notarin, der Kaufpreis sei fällig, sei daher falsch.

Die Klägerin beantragt,

die Zwangsvollstreckung aus der notariellen Urkunde der Notarin Antje Jarzombski Ur-Nr. 1678/1997 vom 01.09.1997 für unzulässig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Meinung, das Kaufgrundstück sei ausreichend bestimmt. Zum einen sei die Größe mit ca. 1500 m² angegeben. Auf den mitbeurkundeten Lageplan sei Bezug genommen worden. Aus diesem ergebe sich der Grenzverlauf. Die Beschriftung 1,00 und 2,00 habe die Grenzen nicht verändern sollen. Der Kaufpreis sei fällig. Alleinige Fälligkeit Voraussetzung sei die Mitteilung der Notarin. Die Klägerin sei auch nicht wirksam vom Vertrag zurückgetreten.

Die Klägerin hat der Notarin Jarzombki den Streit verkündet. Ein Beitritt ist nicht erfolgt. Beigezogen und Gegenstand der mündlichen Verhandlung zu Informationszwecken war die Grundakte Blatt Nr. 565 Grundbuchamt Rochlitz, Grundakten von Penig.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Vollstreckungsgegenklage ist nach §§ 794 Abs. 1 Nr. 5, 795 i. V. m. 767 ZPO zulässig. Die Zwangsvollstreckung hat bereits begonnen. Der Kaufpreis ist bis jetzt noch nicht bezahlt worden.

Die Vollstreckungsgegenklage ist jedoch nicht begründet.

1. Der Kaufgegenstand wurde im notariellen Kaufvertrag in § 2 in Verbindung mit der Planskizze hinreichend bestimmt. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes (NJW-RR 1999, 1030 = DNotZ 2000, 121) ist im Fall des Verkaufs einer noch nicht vermessenen Grundfläche diese auch dann hinreichend bestimmt, wenn die Grenzziehung, die in der notariellen Urkunde durch einen maßstabsgerechten Plan angegeben ist, mit der beurkundeten Flächenmaßangabe nicht übereinstimmt. Der Kaufgegenstand muss hinreichend bestimmt bezeichnet werden und eine zu unbestimmte Bezeichnung der Teilfläche führt zur Nichtigkeit der Vereinbarung. Die verkaufte Teilfläche muss entweder aufgrund der Angaben in dem Kaufvertrag oder anhand der dem Vertrag beigefügten Skizze genau ermittelt

werden können. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes lässt sich allerdings nach Meinung der Kammer nicht so auslegen, dass der Plan derart präzise sein muss, dass die Grundfläche auf den Quadratmeter genau bestimmt ist. Kanzleiter (NJW 2000, 1919, 1920) weist zutreffend darauf hin, dass es dann keinen wirklichen Kaufvertrag über eine Teilfläche geben würde, weil jeder Plan ungenau ist, weil schon der eingezeichnete Strich bei den üblichen Maßstäben in der Natur leicht einen Meter breit sein kann. Entscheidend ist daher, ob sich die Vertragsparteien geeinigt haben und ob diese Einigung ausreichenden Niederschlag im beurkundeten Wortlaut gefunden hat.

Diese ausreichende Bestimmtheit ist gegeben. Zumindest lässt sie sich durch Auslegung des Vertrages die Grundstücksfläche hinreichend bestimmen, so dass auch die Voraussetzung erfüllt ist, dass ein der Veräußerung Fernstehender aufgrund des Beschriebs der Grenzen des veräußerten Grundstücks diese einwandfrei und unschwer feststellen kann (vgl. Kanzleiter a.a.O. unter Hinweis auf Hägele).

Dies wurde wohl zunächst so auch von der Klägerin gesehen, wenn sie mit Schriftsatz vom 02.03.1999 (Anlage K8) von „unzweideutig vereinbarten Grundstücksgrenzen“ schreibt.

Die in § 2 des Kaufvertrages enthaltene Passage „vorbehaltlich amtlicher Vermessung und die in einer Nachtragsurkunde zu erklärende Messungsanerkennung und Auffassung“ stellt keine rechtliche Bedingung dar. Diese vertragliche Regelung sollte nur sicherstellen, dass die Parteien die vorgenommene amtliche Vermessung anerkennen und dass es nicht zum Streit kommt, ob die Teilfläche sich ordnungsgemäß in dem Veränderungsnachweis widerspiegelt. Gegenstand des Kaufvertrages war eine Teilfläche von ca. 1500 m², die in der dieser Urkunde beigehefteten Planskizze farbig umrandet eingezeichnet ist. Die Planskizze ist in einem Maßstab von 1 : 1000 dem Kaufvertrag beigeheftet gewesen. Die Fläche ist hinreichend im Norden bestimmt durch die Stücke Flst. 107, 105 und 103. Westlich wird das Grundstück durch das Flurstück Nr. 109/10 abgegrenzt. Im Süden sind die Grundstücksgrenzen präzise durch das Flurstück 117 bestimmt. Hinsichtlich der Grenze des Grundstücks 108 zum Flurstück 117 sind zudem Eck-

punkte vorhanden, die sich aufgrund der Messpunkte, die im Plan mehrfach eingezeichnet sind, unschwer ermitteln lassen. Der Grenzverlauf lässt sich auch präzise bestimmen, soweit hinsichtlich der Flurstücke 118 sich ein „Vorsprung“ findet, der auf der Karte rot eingezeichnet ist. Die Richtung lässt sich aufgrund des Grenzverlaufes zu Flurstück 117 bestimmen. Festzulegen ist damit nur, wie lang die Grenze parallel von Norden Richtung Süden zum Grundstück 117 verläuft. Dies lässt sich jedoch auch ermitteln, wenn man beispielsweise entweder den Plan ausmisst - insoweit ergibt sich eine Strecke von ca. 7 m - oder wenn man die Strecke bis zum Beginn des Flurstücks Nr. 118/1 auf dem Plan und in Natur misst und dann in das Verhältnis setzt. Hinzu kommt, dass die Grenzen im Osten aufgrund des Gebäudes feststehen aufgrund der Eintragung und aufgrund des Vermerks 1 Meter (der Plan enthält zwei kleine Striche an der östlichen Seite in einem Abstand von ca. 1 mm, somit in Natur 1 Meter). Die Parteien haben nach der Planskizze vereinbart, dass die Grundstücksgrenze einen Meter vor dem Gebäude verlaufen soll. Insoweit lässt sich auch eindeutig feststellen, dass die Grenze östlich 1 Meter vor dem Gebäude verläuft und die Grenze südlich auch jeweils 1 Meter vor dem Gebäude verlaufen soll. Die Abgrenzung zum Flurstück Nr. 117 ergibt sich dann durch eine Fortführung 1 Meter vor dem Gebäude südlich und dem Schnitt mit der Grenze zu Flurstück 117. Aus den Grundakten ist ersichtlich, dass in der Zwischenzeit das Grundstück auch entsprechend vermessen wurde (Veränderungsnachweis Nr. 7265-151). Auf Nachfrage der Beklagten gab die Klägerin nicht an, dass dieser Veränderungsnachweis falsch ist. Die Klägerin wollte hierzu keine Erklärung abgeben.

Die Lageskizze wurde von den Parteien im Termin vor der Notarin auch durch ihre Unterschriften bestätigt. Soweit die Klägerin behauptet, die Grenzen hätten um 2 Meter nach Süden und nach Osten verschoben werden sollen, lässt sich dies mit der Planskizze nicht in Einklang bringen. Zum einen ist die „2 Meter Beschriftung“ außerhalb der grün schraffierten Fläche, zum anderen sind die Linien über 1 cm lang und damit in der Natur 10 Meter lang.

Aus all dem folgt nach Meinung der Kammer, dass der Kaufgegenstand hinreichend bestimmt ist.

sich den Grundakten entnehmen lässt, war zum Zeitpunkt des Rücktritts vom Kaufvertrag der Änderungsnachweis bereits in Auftrag gegeben, am 02.05.2000 aufgestellt. Die Eintragung erfolgte dann bereits am 23.05.2000 im Grundbuch. Wenn die Klägerin allerdings der Meinung ist, dieser Veränderungsnachweis entspreche nicht den vertraglichen Vereinbarungen, dann wäre es ihre Aufgabe gewesen, vorzutragen, inwieweit er davon abweicht.

Die Klage war daher mit der Kostenfolge des § 91 ZPO abzuweisen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 709 ZPO.

Deppert-Kern
Vors. Richter am LG

Eisele
Richter

Weber
Richter am LG

Ausgefertigt
Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle

Geiger
Justizangestellte

