



Erwerb von Teilflächen: Plan vor Text!

In einem aktuellen Urteil betont der Bundesgerichtshof die besondere Bedeutung maßstabsgetreuer Pläne beim Teilflächenerwerb: Die Darstellung einer Teilfläche in einem Plan als Anlage zum Kaufvertrag geht der Flächenangabe im Kaufvertrag selbst vor.

Hintergrund

Beim Erwerb von Teilflächen, bei Grundstückstrennungen zum Zwecke der Bebauung oder bei dem Erwerb vom Reißbrett dienen regelmäßig Pläne der Konkretisierung des Kaufgegenstandes. Der BGH hatte sich jüngst mit der Frage zu beschäftigen, welche Bedeutung dieser Visualisierung zukommt. Insbesondere hatte er dabei zu beurteilen, welche Bestimmung einer Teilfläche vorrangig ist, wenn die in einem Plan eingezeichnete Teilfläche mehr als 30 % kleiner ist als von den Parteien im Kaufvertragstext beschrieben. Anlässlich dessen hatte der BGH auch darüber zu befinden, ob trotz vertraglicher Mängelausschlüsse, die die Haftung für Großabweichungen ausschließen, ein Rücktritt vom Vertrag möglich ist.

Der Fall

Zwei Parteien haben einen Kaufvertrag über eine unvermessene Teilfläche geschlossen. Die Größe der unvermessenen Teilfläche haben sie im Kaufvertrag mit

einer "ca."-Angabe bestimmt. Ergänzend wurde die unvermessene Teilfläche auf einem mitbeurkundeten Lageplan eingezeichnet. Als Gegenleistung für die Teilfläche sollte der Käufer dem Verkäufer ein bereits vermessenes Grundstück übertragen. Die Größe dieses vermessenen Grundstückes entsprach der im Vertrag genannten, ungefähren Größe des unvermessenen Grundstückes. Im Vertrag wurde jegliche Mängelhaftung, auch für Abweichungen der Grundstücksgröße, ausgeschlossen.

Nachträglich musste der Käufer feststellen, dass die von ihm erworbene Teilfläche nicht annähernd so groß war, wie im Vertrag geschätzt. Deshalb entsprach die Größe der unvermessenen Teilfläche auch nicht der Fläche, die als Gegenleistung vorgesehen war. Folglich forderte der Käufer Vertragsanpassungen bzw. Rückabwicklung des Vertrages.

In seinen Ausführungen beantwortet der BGH einige Fragen, die beim Erwerb von Teilflächen regelmäßig auftreten.

Im Einzelnen:

1. Zeichnung geht vor!

Der BGH stellt ausdrücklich fest, dass die schriftliche Größenangabe einer Teilfläche, sofern sie als "ungefähr/ca." bezeichnet ist, für die nähere Bestimmung der Teilfläche weniger relevant ist als die zeichnerische Darstellung im angehängten Lageplan. Nach Wertung des BGH wollen die Parteien regelmäßig die Teilfläche übereignen, die im Lageplan näher umgrenzt ist. Irrtümer über die wahre Größe der eingezeichneten Teilfläche seien irrelevant, entscheidend sei der objektive Erklärungswille, der bei beiden Parteien regelmäßig auf eine Übertragung des eingezeichneten Kaufgegenstandes gerichtet sei.

Praxistipp:

Es sollte bei Vertragsentwürfen für Teilflächen immer ein besonderes Augenmerk auf die zeichnerische Beschreibung des Kaufgegenstandes gelegt werden. Insbesondere muss vermieden werden, ungenaue oder überholte Pläne einem Kaufvertrag beizufügen, weil die zeichnerische Beschreibung den Kaufgegenstand festlegt, nicht dagegen eine ungefähre Größenangabe im Vertrag.

2. Mängelgewährleistungsausschluss ist nie umfassend!

Der unter der falschen Flächenangabe leidende Käufer hat zunächst vom Verkäufer erfolglos eine Anpassung des Vertrages, insbesondere der Gegenleistung, gefordert. Sodann wollte er auf dem Klagewege eine Rückabwicklung des Kaufvertrages erzwingen. Der abgeschlossene Kaufvertrag sah aber kein Rücktrittsrecht vor, auf das der Käufer sich hätte berufen können. Insbesondere hatten die Parteien vereinbart, dass alle Mängelansprüche ausgeschlossen sind und der Verkäufer, marktüblich, keine Garantie für Größe, Güte und Beschaffenheit der Teilfläche übernimmt. Es konnte deshalb vom Käufer nicht argumentiert werden, dass der Verkäufer seine Garantie verletzt habe. Auch war die Sache, wie oben gezeigt, nicht mangelhaft, weil der Käufer jene Teilfläche erhalten hatte, die in der maßgeblichen Skizze umrandet war. Deshalb wurde klägerseitig vorgetragen, es sei die Grundlage des Geschäfts zwischen den beiden Parteien gewesen, dass das unvermessene Teilflurstück ebenso groß sei wie das vermessene Grundstück, das als Gegenleistung vom Käufer zu übereignen war.

Zu dem marktüblichen Garantieausschluss stellt der BGH fest, dass zwar ein Vorrang des sogenannten Sachmängelgewährleistungsrechts bestehe. Wenn die Sachmängelgewährleistung aber ausgeschlossen sei, weil der Kaufgegenstand nicht mangelhaft sei, komme das Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht. Wie oben dargestellt, bezog sich der objektive Wille beider Parteien auf die in dem Plan verzeichnete Teilfläche. Es existiert kein Sachmangel, wenn die Sache verkauft wird, die beide Parteien nach ihrem objektiven Willen verkaufen bzw. kaufen wollten. Ohne Sachmangel ist auch das Sachmängelgewährleistungsrecht bzw. ein vertraglicher Ausschluss desselben nicht anwendbar. Deshalb versperrt das Sachmängelgewährleistungsrecht hier nicht den Rückgriff auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage.

3. Der objektive Parteienwille zählt!

Die Parteien hatten als Gegenleistung für die unvermessene Teilfläche die Übereignung einer Fläche mit einer bestimmten Größe vorgesehen. Die Größe dieses Grundstückes war identisch mit der Größe, die im Vertrag als ungefähre Fläche des unvermessenen Teilstückes angegeben war. Dem entnahm der BGH, dass die Parteien zwei Grundstücke tauschen wollten, die in einem Tauschverhältnis von 1:1 zueinander standen. Die im Lageplan verzeichnete, unvermessene Teilfläche entsprach jedoch in ihrer wahren, vermessenen Größe bei weitem nicht der Fläche, die der Käufer als Gegenleistung zu erbringen hatte. Mithin war nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage dieses Verhältnis anzupassen bzw., da das nicht möglich war, eine Rückabwicklung vorzunehmen.

Praxistipp:

Bei unvermessenen Teilflächen sollte auch ausgeführt werden, welchen Gegenwert beide Parteien der zeichnerisch dargestellten Teilfläche zumessen. Konkret sollte dazu ein Quadratmeterpreis im Kaufvertrag angegeben werden. Dann kann bei Teilflächen beurteilt werden, welcher Gegenwert nach dem objektiven Parteiwillen angemessen war. Das erlaubt bei nachträglichen Veränderungen der Größe oder Irrtümern über die Größe des Kaufgegenstandes eine Anpassung der Gegenleistung.

Notizen

Autoren



Stefan Löchner
Partner

E: stefan.loechner
@cliffordchance.com



Dennis Blechinger
Senior Associate

E: dennis.blechinger
@cliffordchance.com

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an die Autoren oder Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance.

Clifford Chance, Mainzer Landstraße 46, 60325 Frankfurt am Main

© Clifford Chance 2011

Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors ·

Sitz: Frankfurt am Main - AG Frankfurt am Main PR 1000

Weitere Informationen zur Clifford Chance Partnerschaftsgesellschaft – u.a. auch im Hinblick auf die erforderlichen Angaben gem. §§ 2,3 DL-InfoV – finden Sie unter www.cliffordchance.com

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Brüssel ■ Bukarest ■ Casablanca ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hongkong ■ Istanbul ■ Kiew ■ London ■ Luxemburg ■ Madrid ■ Mailand ■ Moskau ■ München ■ New York ■ Paris ■ Peking ■ Perth ■ Prag ■ Riad* ■ Rom ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapur ■ Sydney ■ Tokio ■ Warschau ■ Washington, D.C.

*Clifford Chance hat eine Kooperationsvereinbarung mit Al-Jadaan & Partners Law Firm in Riad.