

Fall 18: "Fehlende Parzelle"

V beabsichtigt sein Grundstück an K zu veräußern. Das Grundstück umfaßt mehrere Parzellen (Flurstücke 15, 16, 17). Sowohl bei der notariellen Beurkundung als auch bei der Auflassung werden versehentlich nur die Flurstücke 15 und 17 ausdrücklich genannt und in die entsprechenden Urkunden aufgenommen. K wird einige Zeit später als Eigentümer der Flurstücke 15 und 17 in das Grundbuch eingetragen. Als sich das Versehen hinsichtlich des Flurstücks 16, herausstellt, will V plötzlich nichts mehr davon wissen, daß auch dieses Flurstück auf K übergehen sollte.

Kann K von V Grundbuchberichtigung verlangen?

I. Anspruch des K gegen V auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. § 894 BGB

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs, d.h. Auseinanderfallen von Grundbuchinhalt und wirklicher Rechtslage

a) Grundbuchinhalt: V = Eigentümer des Flurstücks 16

b) Wirkliche Rechtslage?

aa) Ursprünglicher Eigentümer des Flurstücks 16 war V.

bb) Wirksame Eigentumsübertragung dieses Flurstücks durch V an K gem. §§ 873, 925 BGB?

(1) Wirksame Auflassung gem. §§ 873, 925 BGB?

V und K wollten, daß auch das Eigentum dieses Flurstück übertragen wird.

Von der Auflassung erfaßt und damit objektiv erklärt wurde dagegen nur die Eigentumsübertragung der Flurstücke 15 und 17.

Nach allgemeiner Rechtsgeschäftslehre gilt der Grundsatz *falsa demonstratio non nocet*, d.h. unabhängig vom objektiv Erklärten gilt das wirklich Gewollte (st. Rspr. vgl. Palandt/Heinrichs, § 133 Rn. 8 m.z.N.).

Bedenken beim formgebundenen Rechtsgeschäft: das wirklich Gewollte wird nicht von der erforderlichen Form - hier des § 925 BGB - erfaßt.

Vereinzelte vertretene Ansicht: keine Anwendung des Grundsatzes *falsa demonstratio non nocet* bei beurkundungspflichtigen Rechtsgeschäften (etwa Wieling, Jura 1979, 526 ff.).

H.M.: Unschädlichkeit der *falsa demonstratio non nocet* bei formgebundenen Rechtsgeschäften im Rahmen von Grundstücksveräußerungen sowohl für Form des § 313 BGB als auch Form des § 925 BGB (BGHZ 87, 150; Baur/Stürner, Sachenrecht, 17. Aufl., § 21 Rn. 8; Palandt/Heinrichs, § 133 Rn. 8, § 925 Rn. 14); keine Einschränkung des Grundsatzes *falsa demonstratio* beim Grundstückskaufvertrag durch Andeutungstheorie (vgl. BGHZ 87, 150; ausführlich Brox JA 1984, 549 ff.)

Danach: Formerfordernis erfüllt für das nicht beurkundete Gewollte, wenn das objektiv Erklärte dem Formerfordernis entspricht (BGHZ 87, 150, 152 f.)

Hier: unter Zugrundelegung der h.M. wirksames Zustandekommen der Auflassung auch hinsichtlich des Flurstücks 16.

=> wirksame Auflassung gem. §§ 873, 925 BGB

(2) Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch?

Eintragung der Rechtsänderung nur hinsichtlich der Flurstücke 15 und 17, nicht hinsichtlich Flurstück 16

Keine "Überbrückung" dieser fehlenden Eintragung mit Hilfe des Grundsatzes der *falsa demonstratio non nocet*, denn für die Auslegung von Grundbucheintragungen ist der Wortlaut und der Sinn der Eintragung maßgebend.

Berücksichtigung von Umständen außerhalb der Grundbucheintragungen nur, wenn sie wie das Grundbuch zugänglich und für jedermann leicht erkennbar sind (BGHZ 60, 230 ff.; BGH NJW 1965, 393).

=> "keine Anwendung des Grundsatzes *falsa demonstratio non nocet* auf Grundbucheintragungen"

Hier: keine Eintragung der Rechtsänderung hinsichtlich des Flurstücks 16

=> kein Eigentumserwerb des K an diesem Flurstück

=> V ist noch Eigentümer des Flurstücks 16

=> Grundbuchinhalt stimmt mit der wirklichen Rechtslage überein.

=> keine Unrichtigkeit des Grundbuchs

=> kein Grundbuchberichtigungsanspruch des K

-

II. Anspruch des K gegen V aus § 433 I BGB

1. Wirksamer Kaufvertrag zwischen V und K gem. § 433 I BGB über das Flurstück 16

a) Einigung über den Eigentumsübergang

V und K waren sich über den Eigentumsübergang auch des Flurstücks 16 einig (*falsa demonstratio non nocet*).

b) Wirksamkeit der Einigung gem. § 313 S. 1 BGB

Keine Schädlichkeit der mangelnden notariellen Beurkundung der Einigung hinsichtlich des Flurstücks 16, soweit das objektiv Erklärte dem Formerfordernis genügt (s.o.)

=> wirksamer Kaufvertrag zwischen V und K auch über das Flurstück 16

2. Rechtsfolge

Verpflichtung des V gegenüber K zur Verschaffung des Eigentums auch an diesem Flurstück

Erfolgt ist bereits die Auflassung gem. §§ 873, 925 BGB, die wirksam ist (s.o.)

=> Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung durch V?

Bedenken: Auflassung ist zwar wirksam, gleichwohl kann K mit dieser seine Eintragung als Eigentümer nicht erreichen,

weil für das Grundbuchamt die von den Parteien wirklich gewollte Übertragung des Flurstücks 16 nicht erkennbar ist.

Für die Eintragung der Eigentumsübertragung ist deshalb eine Klarstellung der Auflassung erforderlich.

Verpflichtung des V an der Mitwirkung der Richtigstellung der Auflassung aufgrund seiner kaufvertraglichen Eigentumsverschaffungspflicht (im Falle der Weigerung der Mitwirkung durch V: Möglichkeit des Erwerbers im Wege einer Feststellungsklage die Auflassung des Flurstücks 16 feststellen zu lassen, so jedenfalls RGZ 60, 338, 340).

Vertiefungshinweis: Brox, Der Bundesgerichtshof und die Andeutungstheorie, JA 1984, 549 ff.