

A ist Eigentümer eines mit einem historischen Herrenhaus bebauten Grundstücks, das von einer parkartigen Gartenanlage umgeben ist. Neben diesem 7.000 qm großen Grundstück (Flurnummer 273) liegt ein ebenfalls den A gehörendes Grundstück (Flurnummer 278), das landwirtschaftlich als Obstwiese genutzt wird. Bei der Neuanlage des Parks im Jahre 2003 wurden versehentlich ca. 1.000 qm des Grundstücks Nr. 278 in die parkartige Gestaltung des Grundstücks 273 mit einbezogen, was dem A damals nicht auffiel. Seitdem verläuft rund um den Park eine Hecke, die das Gelände optisch gegen die Nachbargrundstücke abgrenzt, dabei aber Teile des Grundstücks Nr. 278 mit einschließt.

A möchte sich von dem Anwesen trennen und verhandelt deshalb mit der Shark & Beit Finanzdienstleistungs- AG, die das Gebäude als Schulungszentrum für ihren Außendienst nutzen will. Am 6.7.20018 findet eine eingehende Besichtigung von Gebäude und Garten durch A und Steven Shark, Vorstand der Shark & Beit AG, statt. Dabei einigen sich die beiden mündlich auf einen Erwerb des Geländes zum Preis von € 3 Mio.

Am 11.8.20018 wurde ein Kaufvertrag der Parteien über das Grundstück Flurnr. 273 unter Angabe einer Grundstücksgröße von 7.000 qm von dem Notar Dr. Dorsel beurkundet. Dabei war die Shark & Beit AG durch ihren Vorstand ordnungsgemäß vertreten. Der über das Grundstück 273 hinausragende Teil der Gartenanlage wurde in dem Vertrag nicht erwähnt.

Wenige Tage später bemerkt A seinen Fehler. Er ist nunmehr nicht mehr bereit, die auf dem Grundstück Nr. 278 befindliche Teilfläche des Gartens mit zu übereignen. Ferner möchte er sich am liebsten von dem Vertrag ganz lösen, weil er meint, einen noch besseren Preis erzielen zu können.

Welche Ansprüche hat die S&B AG gegen A?

Lösungsskizze:

S&B AG -> A auf Übereignung aus § 433 I?

I. Einigung = Übereinstimmende Willenserklärung der Parteien? Objektiver Vertragsinhalt -> Grundstück Nr. 273, 7.000 qm große, d.h. ohne den weiteren Gartenanteil. Subjektiv jedoch Übereinstimmung, dass das besichtigte Grundstück verkauft werden sollte, d.h. Fläche innerhalb der Hecke. Angabe im Vertrag ist versehentliche Falschbezeichnung (falsa demonstratio). In diesem Fall gebietet es die Privatautonomie, dem von den Parteien übereinstimmend Gewollten den Vorrang vor dem fehlerhaft Erklärten einzuräumen. Einigung (+).

II. Wirksamkeit der WE des A?

1. Bestimmtheit des Vertragsinhalts? Die Einigung muss die sog. essentialia negotii enthalten, d.h. Vertragsparteien, Vertragsgegenstand und Preis müssen bei einem Kaufvertrag bestimmt sein. Hier könnte der Kaufgegenstand zu unbestimmt sein. Grundstück im Rechtssinne ist abgrenzbare Teilfläche der Erdoberfläche, für die im Grundbuch eine bestimmte Stelle (Grundbuchblatt) vorgesehen ist, § 3 I GBO. Das setzt die amtliche Vermessung voraus. Diese fehlt für die hier betroffene Teilfläche. Der Vertragsgegenstand könnte daher nicht hinreichend bestimmt sein.

Jedoch gibt es keine Vorschrift, dass ein Grundstücksteil nicht auch vor Vermessung und grundbuchmäßiger Abtrennung verkauft werden könnte. Selbst wenn man unterstellt, dass die Übereignung (§§ 873, 925) nur für ganze Grundstücke im grundbuchrechtlichen Sinn erfolgen kann (was str. ist, vgl. BGHZ 90, 326 f.), können die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen nachgeholt werden. In diesem Fall ist es Sache der Parteien, sich auf andere Weise als durch den Verweis auf das Grundbuch Klarheit über den Kaufgegenstand zu verschaffen. Das kann durch eine maßstabgerechte Zeichnung geschehen, aber es ist den Parteien unbenommen, sich auch mit weniger sicheren Abgrenzungen zufrieden zu geben. So kann insbesondere auch der optische Eindruck genügen (ausdr. BGH NJW 2008, 1658, 1660). Dieser lag hier aufgrund der Besichtigung vor, zudem bot die umlaufende Hecke einen äußeren Anhaltspunkt für den Umfang des verkauften Geländes. Das reicht für die Festlegung des Kaufgegenstandes aus.

2. Anfechtung

A könnte seine Willenserklärung wirksam angefochten haben, dann wäre sie nichtig nach § 142. Die Erklärung, nicht leisten und den Vertrag insgesamt nicht gelten lassen zu wollen, reicht für eine Anfechtungserklärung nach § 143 aus. Fraglich ist aber der Anfechtungsgrund.

a) In Betracht käme § 119 I, 1. Alt, Inhaltsirrtum. Dazu müsste A über den Inhalt seiner Erklärung im Irrtum gewesen sein, also nicht gewusst haben, was er mit der Bezeichnung „Grundstück Nr. 273“ erklärt. Er wollte jedoch bei der Erklärung vor dem Notar das Gelände innerhalb der Hecke verkaufen, und in diesem Sinne ist seine Erklärung auch auszulegen. Eine Divergenz zwischen Wille und Erklärungsbedeutung besteht daher nicht. § 119 I greift nicht ein.

b) In Betracht käme § 119 II. Hier könnte die Größe des Grundstücks eine verkehrswesentliche Eigenschaft sein. Das ließe sich nach rein objektiver Betrachtung bejahen; bei § 119 II ist jedoch, wie bei § 434, auf die Parteiabrede mit abzustellen. Danach kam es den Parteien hier nicht auf die absolute Größe an, sondern auf die Fläche, die innerhalb der Hecke liegt. Daher war die Größe hier nicht verkehrswesentlich.

Damit liegt ein Anfechtungsgrund nicht vor.

Die Willenserklärungen von A sowie von S & B waren wirksam.

III. Wirksamkeitsbedenken im Hinblick auf den Vertrag als Ganzen?

1. § 117 liegt nicht vor, setzt eine absichtliche Falschbezeichnung des Grundstücks oder anderer Vertragsteile voraus.

2. Unmöglichkeit (§ 275 I) liegt nicht vor, da die Rspr. auch die Übereignung nicht vermessener Teilflächen zulässt und selbst dann, wenn man anders entscheiden würde, die grundbuchrechtlichen Anforderungen nachgeholt werden könne.

3. Bedenken ergeben sich aus § 311 b. Beurkundet wurde ein Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 273, während die Parteien tatsächlich eine anders bestimmte Fläche meinten. Der Vertrag könnte nach § 125 formnichtig sein.

§ 311 b erfordert eine Erklärung in bestimmter Form, um die Parteien vor Übereilung zu schützen (Warnfunktion), sie sachkundig zu beraten (Beratungsfunktion), und den Vertragsinhalt für die Parteien, aber auch für Dritte (insbesondere das Grundbuchamt und die Finanzbehörden) rechtssicher zu dokumentieren (Beweisfunktion). Diese Funktionen sind gefährdet, wenn im Wege der Auslegung ein Vertragsinhalt erreicht wird, der in der Urkunde nicht zum Ausdruck kommt. Jedoch ist es nicht möglich, bei notariellen Verträgen auf eine Auslegung ganz zu verzichten, das würde zu neuen Unzuträglichkeiten führen, insbesondere in Fall von Lücken und unklaren Formulierungen.

Die Rechtsprechung verlangt deshalb, dass der wahre Wille der Parteien in der Urkunde wenigstens andeutungsweise zum Ausdruck gekommen ist (Andeutungstheorie). Danach müsste man hier die Wirksamkeit verneinen, da für einen abweichenden Inhalt keine Andeutungen zu finden sind. Danach wäre der Vertrag formunwirksam.

Gegen die Andeutungstheorie spricht jedoch, dass sie zu Zufallsergebnissen führt. So werden sich in einer langen Erklärung eher Andeutungen finden als in einer knapp gehaltenen. Das macht das Ergebnis von der Gesprächigkeit der Parteien abhängig, was wenig konsequent erscheint. Zudem ist fraglich, ob die Formzwecke tatsächlich so stark gefährdet werden, wie es die Gegenansicht annimmt. Wird lediglich der Vertragsgegenstand versehentlich falsch bezeichnet, so wird der Übereilungsschutz trotzdem gewahrt, da dieser schon gegeben ist, wenn die Parteien vor Eintritt der Bindung überhaupt den Notar aufsuchen müssen. Die Belehrung des Notars bezieht sich vornehmlich auf die rechtlichen Risiken des Grundstückserwerbs, diese sind von der Grundstücksgröße und Lage aber unabhängig. Hinzu kommt, dass auch von der Andeutungstheorie nicht gefordert wird, dass der Notar die Andeutung auch verstanden hat. Beweisfragen im Streit zwischen den Parteien werden sich selten aus der Urkunde allein klären lassen; hier muss immer ergänzend auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden. Beeinträchtigt ist die Beweisfunktion, soweit es um öffentliche Interessen geht. Jedoch ist für das Finanzamt nur der Kaufpreis interessant, nicht die Grundstücksgröße. Grundbuchrechtliche Folgeprobleme sollten nicht zum Anlass genommen werden, die materiell- rechtliche Wirksamkeit in Zweifel zu ziehen. Denn das Grundbuch-

recht soll die materiell- rechtliche Lage nachvollziehen und nicht inhaltlich bestimmen. Es hat insoweit eine dem materiellen Recht untergeordnete Funktion, so dass die sich hieraus ergebenden Probleme hinzunehmen und im Grundbuchverfahren zu klären sind. Daher sprechen die besseren Gründe dafür, in diesem Fall eine Andeutung in der Urkunde nicht zu verlangen.

Der Vertrag ist daher formwirksam geschlossen.

IV. Weitere Wirksamkeitsbedenken bestehen nicht. Die S&B AG hat daher einen Anspruch auf Übereignung nach § 433 I.