

BGH, Urteil vom 23.06.2023, V ZR 89/22, NJW 2023, 2942 ff. = [jurisbyhemmer](#)

1 Falsa demonstratio non nocet: Alte Regel in neuem Fall!

+++ Versehentliche Fehlbezeichnung bei Erwerb von Grundstücken +++ Auslegung eines notariellen Vertrages +++ §§ 133, 157, 633 II, 637 I, III, 640 BGB +++

Sachverhalt (stark vereinfacht und abgewandelt): K und V stehen in Vertragsverhandlungen über die Veräußerung eines Grundstücks. V ist Eigentümer des Flurstücks 291/3. An dieses grenzt ohne visuelle Grenze das etwa 19 Quadratmeter große Flurstück 277/22 an, welches im Eigentum des X steht.

Bei einer Besichtigung geht K davon aus, dass sich das Grundstück des V auch auf diese angrenzende Parzelle 277/22 bezieht. V präsentiert das Grundstück, ohne darauf hinzuweisen, dass diese 19 m² nicht in seinem Eigentum stehen. Es lässt sich später nicht klären, ob dem V dies überhaupt bewusst war.

Im notariellen Kaufvertrag wird als Vertragsgegenstand die Parzelle 291/3 beschrieben. K wird als neuer Eigentümer der Parzelle 291/3 im Grundbuch eingetragen. Sodann wird K der Besitz an dem Grundstück übertragen, auch an der Fläche des Flurstücks 277/22.

Nachdem sich der Sachverhalt aufgeklärt hat, verlangt K von V auch die Übereignung der Parzelle 277/22.

Hat K gegen V einen Anspruch auf Übereignung der Parzelle 277/22?

A) Sounds

1. Der Wortsinn einer in einem notariellen Grundstückskaufvertrag enthaltenen Erklärung ist nicht maßgeblich, wenn feststeht, dass die Vertragsparteien in der Erklärung Begriffe anders als nach dem Wortsinn verstehen oder mit Flurstücks- oder Grundbuchangaben andere Vorstellungen über den verkauften Grundbesitz verbinden (sog. versehentliche Falschbezeichnung bzw. „falsa demonstratio“). Eine solche Falschbezeichnung ändert nach § 133 BGB nichts daran, dass – wie auch sonst – nicht das fehlerhaft Erklärte, sondern das wirklich Gewollte gilt („falsa demonstratio non nocet“).

2. Aus dem Umstand, dass die Kaufvertragsparteien die tatsächlichen Verhältnisse des im Eigentum des Verkäufers stehenden Grundstücks bei einer Besichtigung zur Kenntnis genommen haben, kann, auch wenn dieses Grundstück und das angrenzende Nachbargrundstück scheinbar eine Einheit bilden, nur im Ausnahmefall auf eine Einigung über den Mitverkauf des nicht im Eigentum des Verkäufers stehenden Nachbargrundstücks geschlossen werden.

3. Zur Beschaffenheit eines Grundstücks gehört es nicht, dass es sich auf ein Nachbargrundstück erstreckt; es geht dabei vielmehr um die Bestimmung des Kaufgegenstandes und nicht um dessen Eigenschaften.

B) Problemaufriss

Im Originalfall klärten sich die Umstände dadurch auf, dass X von K Herausgabe seines Grundstücks verlangte. Unabhängig von der schuldrechtlichen Beziehung zwischen V und K besteht im vorliegenden Fall problemlos ein Anspruch aus § 985 BGB.

Selbst wenn sich die zwischen V und K erklärte Auffassung auch auf das Flurstück 277/22 bezogen haben sollte, scheiterte ein Eigentumserwerb des K an der fehlenden Berechtigung des V sowie an einer entsprechenden Eintragung im Grundbuch. Auch ein gutgläubiger Erwerb kommt nicht in Betracht, da V nicht als Eigentümer der Parzelle 277/22 im Grundbuch eingetragen war und damit nicht nach § 891 I BGB legitimiert war.

Daher kann es nur um die schuldrechtlichen Konsequenzen zwischen V und K gehen. Unterstellt, der Kaufvertrag würde tatsächlich einen Anspruch auch auf Übereignung des Flurstücks 277/22 gewähren, wäre es dem V aufgrund obiger Ausführungen anfänglich unmöglich, diese Verpflichtung zu erfüllen, sodass nur Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung nach § 311a II BGB in Betracht kämen.

Dies wiederum nahm K im Originalfall zum Anlass, den Rücktritt vom gesamten Vertrag zu erklären. Die betreffende Leistungsstörung wäre dabei die der Teilunmöglichkeit nach §§ 326 V, 323 V S. 1 BGB und nicht – wie im 3. „Sound“ klargestellt – das Mängelrecht.

Es gehört nämlich nicht zur Beschaffenheit des Flurstücks 291/3, dass es sich auch auf das Flurstück 277/22 erstreckt.

Die Teilunmöglichkeit berechtigt aber nur unter den Voraussetzungen der §§ 326 V, 323 V S.1 BGB zum Rücktritt vom *ganzen* Vertrag. Dazu müsste K vortragen (und ggfs. beweisen), dass er an der Teilleistung kein Interesse mehr habe, was abhängig von den Umständen des Einzelfalls zu bestimmen wäre und von der Bedeutung der (kleinen) Fläche für den gesamten Kaufvertrag abhinge.

Hierzu müsste aber der K gegen V tatsächlich auch einen Anspruch auf Übereignung des Flurstücks 277/22 gehabt haben. Dagegen spricht zwar die Bezeichnung der Parzelle 291/3 im Kaufvertrag. Jeder Student lernt aber im Ersten Semester den „Klassiker“ der „falsa demonstratio“ kennen, wonach auf das wirklich Gewollte, nicht auf eine irrtümliche Falschbezeichnung abzustellen ist. Eine Falschbezeichnung schadet also nicht („falsa demonstratio non nocet“). Dieser Grundsatz findet sich in der Auslegungsregel des § 133 BGB.

Der „Normalfall“ ist dabei jener, in dem die Parteien ein ganz anderes Grundstück meinten als in der Urkunde beschrieben. Hier ging es um den Sonderfall, ob zusätzlich zum erwähnten Flurstück auch ein Anspruch auf ein weiteres Flurstück begründet werden sollte.

C) Lösung

Fraglich ist, ob K von V Übereignung des Flurstücks 277/22 verlangen kann.

I. Anspruch aus § 433 I S. 1 BGB

Ein Anspruch könnte sich aus § 433 I S. 1 BGB ergeben. Dann müsste zwischen V und K ein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen sein, der einen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks 277/22 beinhaltet.

1. Wirksamer Kaufvertrag, § 433 BGB

V und K haben in notariell beurkundeter Form (§ 311b I S. 1 BGB) durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen (§§ 145, 147 BGB) einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen. Rechtshindernde Einwendungen sind nicht ersichtlich.

Anmerkung: Läge der Fall so, dass man über völlig unterschiedliche Grundstücke gesprochen hätte, läge mangels Einigung über die wesentlichen Vertragsinhalte („essentialia negotii“) ein sog. „Totaldissens“ vor.

In diesem Fall wäre nach allg. Meinung ohne Rückgriff auf die Auslegungsregeln der §§ 154 I, 155 BGB, die nur beim Dissens über vertragliche Nebenpunkte zur Anwendung kommen, kein wirksamer Vertrag zustande gekommen.

Diese Problematik war Gegenstand der Aufgabe 2 des Bayerischen Staatsexamens im Termin 2023-II (abgedruckt in diesem Heft)!

Im vorliegenden Fall geht es aber „nur“ um die Frage, ob Gegenstand der Vereinbarung auch das Flurstück 277/22 war. Nur wenn man dies mit der Begründung ablehnt, dass die Erklärungen objektiv (!) nicht übereinstimmen, käme ein Dissens in Betracht.

2. Problem: Inhalt des Vertrages

Fraglich ist, ob sich aus dem Vertrag auch ein Anspruch auf Übereignung des Flurstücks 277/22 ergibt.

Bei der Auslegung eines Vertrages ist zunächst der Wortlaut der notariellen Vertragsurkunde in den Blick zu nehmen. Danach war das Flurstück 277/22 jedoch nicht erfasst.

a) Falschbezeichnung wäre irrelevant

Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn die Parteien sich tatsächlich auch auf das Flurstück 277/22 geeinigt hätten. Für diesen Fall handelte es sich bei der Benennung des Flurstücks 291/3 um eine Falschbezeichnung (falsa demonstratio). Maßgeblich für die Auslegung ist nach § 133 BGB das wirklich Gewollte, auch wenn man es versehentlich falsch bezeichnet (falsa demonstratio non nocet).

b) Ermittlung des wirklich Gewollten

Zu prüfen ist daher, ob trotz des entgegenstehenden Wortlauts eine Verständigung vorliegt, wonach sich V auch verpflichten wollte, das Flurstück 277/22 an K zu übereignen.

Für die Auslegung eines formbedürftigen Rechtsgeschäfts können zwar auch außerhalb der Urkunde liegende Umstände herangezogen werden. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die Parteien nach notarieller Aufklärung ihren wirklichen Willen in der Urkunde so niedergelegt haben, wie er dort auch umschrieben wird.

Um Umstände, die außerhalb der Urkunde liegen, auch in die Auslegung mit einbeziehen zu können, muss der einschlägige wirkliche Wille in der formgerechten Urkunde **grundsätzlich** aber zumindest einen – wenn auch unvollkommenen – Ausdruck gefunden haben.¹

¹ BGH, NJW-RR 2017, 712 ff. = jurisbyhemmer.

c) Eindeutige Anhaltspunkte fehlen

Fehlt es an derartigen Anhaltspunkten, ist nach objektiver Betrachtung (vgl. § 157 BGB) davon auszugehen, dass der Veräußerer sich nur in dem beschriebenen Umfang verpflichten wollte, über Grund und Boden zu verfügen, selbst wenn der Käufer eine davon abweichende Vorstellung gehabt haben sollte.

Anmerkung: Noch einmal: Dann läge kein Dissens vor. Es käme vielmehr allenfalls eine Anfechtung des Käufers in Betracht, für welche er aber beweisen müsste (!), sich geirrt zu haben, was wiederum bei Fehlen objektiver Anhaltspunkte schwierig sein dürfte (vgl. dazu später).

Allenfalls nach den beschriebenen Grundsätzen der falsa demonstratio wäre es sodann **ausnahmsweise** unschädlich, wenn eine Andeutung im Wortlaut der notariellen Urkunde fehlt, sofern Umstände vorliegen, die den Rückschluss auf eine Falschbezeichnung zulassen.

Der Wortsinn einer in einem notariellen Kaufvertrag enthaltenen Erklärung ist nicht maßgeblich, wenn feststeht, dass die Vertragsparteien die Erklärung anders als nach dem Wortsinn verstehen oder mit Flurstücksangaben andere Vorstellungen über den verkauften Grundbesitz verbinden. Der Grundsatz der falsa demonstratio gilt nach gefestigter Rechtsprechung auch für formbedürftige Rechtsgeschäfte.

Anmerkung: Verwechseln Sie diese Betrachtung nicht mit den Anforderungen des BGH an das Vorliegen einer Beschaffenheitsvereinbarung. Die Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks durch den Verkäufer vor Vertragsschluss, die in der Vertragsurkunde keinen Niederschlag findet, führt in der Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung. Die Parteien können nämlich nicht davon ausgehen, dass im Vorfeld des Vertragsschlusses erteilte Informationen über das Grundstück zum Inhalt der vertraglichen Verpflichtungen werden, wenn diese nicht als geschuldete Beschaffenheit im Kaufvertrag erwähnt werden.² Hierin liegt der entscheidende Unterschied zu einer versehentlichen Falschbezeichnung des Kaufgegenstandes, bei der die Parteien nämlich das objektiv Erklärte anders verstehen, weil sie tatsächlich etwas anderes vereinbart haben und (irrtümlich) davon ausgehen, dies im Vertrag auch entsprechend der gewählten Erklärungszeichen beschrieben zu haben.

² BGH, Life&LAW 03/2016, 147 ff. = [jurisbyhemmer](#).

Beurkundet ist dann das wirklich Gewollte, nur falsch Bezeichnete! Die unterschiedliche Behandlung dieser beiden Konstellationen rechtfertigt sich aus der Überlegung, dass in den Fällen der versehentlichen Falschbezeichnung die von den Parteien übereinstimmend verstandene Regelung in der notariellen Urkunde enthalten ist. Lediglich bei der Auslegung der Vereinbarung muss auf außerurkundliche Umstände zurückgegriffen werden. Bei vertraglichen Erklärungen zur Beschaffenheit der Kaufsache, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag finden, liegt dagegen keine versehentliche Falschbezeichnung, sondern es fehlt regelmäßig gänzlich an einem entsprechenden Rechtsbindungswillen und damit an einer Beschaffenheitsvereinbarung.

aa) Verwechslung der Parzellen ?

Zu einer versehentlichen Falschbezeichnung kann es zunächst dadurch kommen, dass die Parteien die Parzellenbezeichnung verwechseln oder vergessen, eine von mehreren verkauften Parzellen im notariellen Vertrag aufzuführen.³

bb) Konkrete Aspekte dafür, dass Verkäufer mehr veräußern möchte, als ihm gehört (-)

Dass mehr oder weniger verkauft werden soll, als in dem notariellen Grundstückskaufvertrag genannt, ist allerdings eine eng begrenzte Ausnahme. Grundsätzlich soll das Grundstück nur in dem aus dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster ersichtlichen Zuschnitt und Umfang verkauft werden. Dass der Grenzverlauf der Natur häufig nur ungenau abgebildet wird, darf als bekannt vorausgesetzt werden und führt in aller Regel nicht zu der beiderseitigen Vorstellung, die Grenzeinrichtung bestimme Maß und Größe.

Dies gilt umso mehr, wenn das vermeintlich mitverkaufte, im Vertrag aber nicht bezeichnete Grundstück nicht im Eigentum des Verkäufers steht. Denn es stellt den absoluten Regelfall dar, dass der Verkäufer eines Grundstücks nur das ihm gehörende Grundstück, nicht aber auch das nicht in seinem Eigentum stehende Nachbargrundstück oder auch nur Teile davon verkaufen will. Auch der Käufer geht in der Regel hiervon aus. Etwas anderes ergibt sich insbesondere nicht schon aus einer gemeinsamen Besichtigung des Grundstücks.

³ Der BGH ist in der Vergangenheit auch von einer irrelevanten Falschbezeichnung ausgegangen, wenn im KV das gesamte Grundstück bezeichnet wird, die Parteien aber nur eine Teilfläche veräußern wollten, was sich wiederum aus außerurkundlichen Erwägungen ergab, BGH, NJW-RR 2013, 789 = [jurisbyhemmer](#).

Aus dem Umstand, dass die Kaufvertragsparteien die tatsächlichen Verhältnisse des im Eigentum des Verkäufers stehenden Grundstücks bei einer Besichtigung zur Kenntnis genommen haben, kann, auch wenn dieses Grundstück und das angrenzende Nachbargrundstück scheinbar eine Einheit bilden, nur im Ausnahmefall auf eine Einigung über den Mitverkauf des nicht im Eigentum des Verkäufers stehenden Nachbargrundstücks geschlossen werden. Nicht jede Abweichung etwa der Einfriedung von der vermessenen Grundstücksgrenze rechtfertigt die Annahme, dass die Parteien nicht das vermessene, sondern das bei der Besichtigung in seinen tatsächlichen Grenzen wahrgenommene Grundstück zum Vertragsgegenstand machen wollten und dieses im notariellen Kaufvertrag lediglich versehentlich falsch bezeichnet haben. Hierfür bedarf es vielmehr besonderer und gewichtiger Indizien.

Es ist daher zwar nicht per se ausgeschlossen, dass sich die Einigung der Parteien auch auf eine Fläche beziehen soll, die nicht im Eigentum des Verkäufers steht. Vorliegend ergeben sich dafür jedoch keine hinreichenden Anhaltspunkte. Maßgeblich kann insbesondere nicht allein – wie erwähnt – eine tatsächliche Vorstellung des Käufers bei der Besichtigung sein.

Anmerkung: K hatte im Originalfall noch vorgetragen, der V habe Kenntnis vom wahren Grenzverlauf gehabt und habe ihn, den K, darüber im Unklaren gelassen. Das konnte aber nicht geklärt werden. Der BGH betont jedoch, dass für diesen Fall erst recht nicht von einer *falsa demonstratio* auszugehen sei, weil sich aus einem solchen Verhalten des Verkäufers gerade ergebe, dass er nur sein Eigentum übertragen wolle.

Da berücksichtigungsfähige, außerurkundliche Umstände im vorliegenden Fall daher nicht vorhanden sind, muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Parzellenbeschreibung im Kaufvertrag um das tatsächlich Gewollte handelt.

II. Endergebnis

K hat gegen V keinen Anspruch auf Übereignung der Parzelle 277/22.

D) Kommentar

(cda). Sofern die Verkäuferseite tatsächlich Kenntnis von den wahren Grenzverläufen gehabt haben sollte und (!) bemerkt haben sollte, dass der Käufer eine „umfassendere“ Vorstellung vom zu veräußernden Grundbesitz gehabt hat, wäre an eine vorvertragliche Aufklärungspflicht zu denken.

Bei deren Verletzung käme ein Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II BGB (c.i.c.) und damit eine Vertragsaufhebung und Rückabwicklung gem. § 249 I BGB in Form der Naturalrestitution in Betracht. Da es auch nicht um das Verhältnis zum Mängelrecht geht, wäre die c.i.c. anwendbar.

Der BGH weist darauf hin, dass sich die Verjährung dieses Anspruchs nicht aus den Vorschriften über die Regelverjährung, §§ 195, 199 BGB, ergebe. Vielmehr sei § 196 i.V.m. § 200 BGB einschlägig, der auch Rückabwicklungsansprüche aus einem Grundstückskaufvertrag erfasst.⁴ Dabei ist zu beachten, dass der Anspruch mit Eingehung des aufzuhebenden Rechtsverhältnisses entsteht und es für den Lauf der Verjährung wegen § 200 BGB (abweichend von § 199 I BGB) nicht auf die Kenntnis des Geschädigten (K) ankommt! Diese Frist war im vorliegenden Fall verstrichen, so dass es nicht mehr fallentscheidend auf die Frage ankam, ob V tatsächlich Kenntnis vom wahren Grenzverlauf hatte und K darüber nicht aufklärte.

Aus derselben Erwägung kam auch eine Anfechtung wegen Inhaltsirrtums nicht mehr in Betracht. Die Anfechtungsfrist beginnt gem. § 121 I S. 1 BGB zwar kenntnisabhängig. Allerdings unterliegt die Anfechtung gem. § 121 II BGB einer Höchstfrist von wiederum 10 Jahren, die im Fall verstrichen war! Für die Klausur müssten Sie ggfs. damit rechnen, diese Fragestellungen zu behandeln. Dann müsste der Sachverhalt sich aber klar dazu auslassen, ob der Verkäufer die entsprechende Kenntnis hatte, bzw. Umstände beinhalten, die auf einen Irrtum des Käufers hindeuten.

E) Wiederholungsfrage

▪ Was besagt der Grundsatz „falsa demonstratio non nocet“?

Nach diesem Grundsatz ist eine Falschbezeichnung des Vertragsgegenstandes unschädlich, d.h. es gilt zwischen Parteien das wirklich Gewollte (§ 133 BGB), auch wenn es mit falscher Bezeichnung beschrieben wird. Diese Grundsätze gelten auch für notarielle Verträge, sofern außerurkundliche eindeutige Umstände vorliegen, die auf einen abweichenden Willen hindeuten.

F) Zur Vertiefung

Zur „falsa demonstratio“ lesen Sie vertiefend

- Hemmer/Wüst/Tyroller, Skript BGB AT I, 177 ff.

⁴ BGH, NJW-RR 2008, 824 = [jurisbyhemmer](#).