



# Falsa demonstratio des Auflassungsgegenstandes – Rezension des BGH-Urteils vom 7. 12. 2001 (VZR 65/01 (Dresden) = NJW 2002, S. 1038)

Rüdiger Zachert

Mit dem Urteil des BGH vom 7. 12. 2001 wurde vor nunmehr zwei Jahren der Vorrang der allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Grundsätze gegenüber dem Repräsentationsprinzip des deutschen Grundbuchsystems manifestiert. Trotz der rechtsdogmatisch erheblichen Auswirkungen auf das Katasterwesen wartet man in der Vermessungsfachliteratur seitdem vergeblich auf eine Würdigung. Der Beitrag versucht diese Lücke in kritischer Weise zu füllen und macht deutlich, inwieweit der Grundsatz der *falsa demonstratio* das Buchsystem, das sich ja auch in weiten Teilen auf das Liegenschaftskataster erstreckt, erschüttert.

## 1 Einleitung

Das Phänomen der beidseitig unbewussten Falschbezeichnung (*falsa demonstratio*) des Auflassungsgegenstandes beschäftigt in einer verwirrenden Art und Weise seit nunmehr knapp 100 Jahren die Jurisprudenz und das Katasterwesen gleichermaßen, wird doch bei den zugestanden Folgen einer *falsa demonstratio* der eigentliche Sinn des amtlichen Verzeichnisses i.S.v. § 2 Abs. 2 GBO auf eine harte Probe gestellt.

Während die für das Katasterwesen bahnbrechende oberste Rechtsprechung 1910 die Existenz einer *falsa*

demonstratio des Auflassungsgegenstandes ablehnte (Reichsgerichtsurteil vom 12. 2. 1910, RGZ Bd. 77 S. 33, gleichzeitig Anerkennung der Funktion des Katasters als funktionaler Teil des Grundbuchs), ist der BGH heute bereit, eine unbewusste Falschbezeichnung zu akzeptieren. In dem o. g. Fall genügte die örtlich erkennbar abweichende Gestaltung einer ca. 20 m<sup>2</sup> großen Teilfläche eines Grundstücks aus, damit sich der BGH zu folgendem Satz verleiten ließ: „Tritt wie hier einem Erwerbsinteressenten bei der Besichtigung des Objekts auf Grund der tatsächlichen Situation klar vor Augen, welche Flächen Teil eines Nachbargrundstücks sind, so kann er ohne weitere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen, dass ihm der Veräußerer weitergehendes Eigentum verschaffen kann und will, als sich das Grundstück nach seiner Umgrenzung in der Natur darstellt.“ Damit folgt der BGH der schlichten Aussage von KANZLEITER (in: Münchener Kommentar, 1997, § 925 RdNr. 22): „Je konkreter die Vorstellungen über das Grundstück in der Natur waren, desto eher ist Auflassung des Grundstücks in der Natur erklärt“. Womit sich die Frage stellt: Welcher Teil der Erdoberfläche wird eigentlich übereignet? oder: Warum führen wir überhaupt ein solch aufwendiges Liegenschaftskataster?

## 2 Grundstücksrechtliche Grundsätze

§ 873 BGB stellt den Grundsatz auf, dass zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück die Einigung

des Berechtigten und des anderen Teiles über den Eintritt der Rechtsänderung (Auflassung) und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich ist. Die Übereignung ist also ein zweistufiger Akt und infolgedessen fehleranfällig. Im Umkehrschluss ist bei einem Widerspruch zwischen Auflassung und Eintragung das Eigentum nicht übergegangen, das Grundbuch unrichtig. Dennoch hat der eingetragene Bucheigentümer die gesetzliche Vermutung des § 891 BGB für sich (Rechtscheinprinzip). Ein anderer Grundsatz, in § 892 BGB aufgestellt, besagt, dass zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück durch Rechtsgeschäft erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig gilt, es sei denn, dass die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist (öffentlicher Buchglaube). Weichen nun Eigentumsgrenzen, Buchgrenzen (Katasternachweis) und örtliche Besitzstandsgrenzen voneinander ab, so kommt es für den Eigentumsübergang auf zwei Fragen an: 1.) Was wollen die Parteien auflassen? und 2.) Ist der Erwerber gutgläubig? Für die Gutgläubigkeit ist nur die Abweichung zwischen Eigentumsgrenze und Buchgrenze von Interesse. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dem Erwerber die Kenntnis von der Unrichtigkeit der Buchgrenze bewiesen werden muss und dass sogar Grobfahrlässigkeit der Unkenntnis den Buchglauben nicht ausschließt. Das heißt, dass eine Ortsbesichtigung, selbst unter Einbeziehung der Grenzzeichen, den guten Glauben des Erwerbers nach § 892 BGB regelmäßig nicht erschüttern kann (RICHTER in: ZfV 1953, S. 130). Bei dem hier zu



betrachtenden Fall ging es jedoch nicht um die sehr seltene Abweichung zwischen Eigentums- und Buchgrenze, sondern um eine Abweichung zwischen Buchgrenze und örtlicher Besitzstandsgrenze, die im differenziellen Bereich praktisch immer, im dm-Bereich häufig vorkommt. Wenden wir uns also der wesentlich komplexeren Frage zu, was die Parteien denn nun auflösen wollen (und können).

### 3 Rechtsobjekt des deutschen Grundbuchsystems

Zur Untersuchung der Frage, welchen Gegenstand die Parteien auflösen *können*, müssen die Besonderheiten des deutschen Grundstücksrechts, allen voran die des deutschen Buchsystems berücksichtigt werden. Zentrale Bedeutung besitzt hier die Begriffsbestimmung für das Grundstück als Sache. Während die Motive zum Entwurf des BGB noch vom Grundstück in der Natur als einen nach der Verkehrsanschauung räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche ausgingen (Motive III, 54), prägte das Reichsgericht in seiner grundlegenden Entscheidung von 1914 eine ausschließlich formelle Bestimmung des Grundstücksbegriffs (RGZ Bd. 84 S. 265). Dem Grundstück fehlt von Natur aus die Absonderung, die es nach § 90 BGB als Sache erscheinen lässt. Hier beruht der Sachbegriff lediglich auf menschlicher Festsetzung. Entscheidend für die Frage, ob ein gewisser Teil der Erdoberfläche nur als ein Teil eines Grundstücks oder als ein ganzes Grundstück oder als eine Mehrheit von Grundstücken oder von Teilen verschiedener Grundstücke zu betrachten ist, ist nicht die gemeinsame oder verschiedene wirtschaftliche Bestimmung, auch nicht die Lage und der Zusammenhang, sondern bei gebuchten Grundstücken die Art der Eintragung im Grundbuch. Was als ein Grundstück eingetragen ist, gilt als *eine* Sache, auch wenn es aus mehreren Flächen besteht (NIPPERDEY: Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 1952, § 121). Aus diesem Grunde ist das Grundstück nicht ohne weiteres

den einfachen oder den zusammengesetzten Sachen (§ 93 BGB) zuzuordnen, da es weder eine natürliche un-scheidbare Einheit bildet, noch eine Zusammenfassung mehrerer wahrnehmbarer Sachen (Bestandteile) darstellt. Die realen Teile werden vielmehr erst nach weiterer menschlicher Festsetzung als (körperlich abgegrenzte) Sachen der Selbständigkeit fähig. Die ausschließlich formelle Bestimmung des Grundstücksbegriffs führt dazu, dass der Eigentümer kraft seiner dinglichen Berechtigung (§ 903 BGB) mit der Eintragsart die Eigenschaft als selbständige Sache und den Grundstücksbestand beliebig verändern kann. Die von unserer Rechtsordnung hierzu anerkannten Bewegungsvorgänge sind die Vereinigung, Zuschreibung und Teilung, wobei bei den Veränderungen die Rechte Dritter am Grundstück nicht beeinträchtigt werden dürfen, sich also die Belastungen eines Grundstücks bei Grundstücksveränderung fortsetzen (SCHÖNER: Grundbuchrecht, 1993, RdNr. 623). Leider fehlt eine konsequente Abstimmung des Grundstücksrechts auf den formellen Grundstücksbegriff, so dass sich manche Regelungen in Widersprüche verstricken. Einer dieser Widersprüche besteht beispielsweise darin, dass über die §§ 5–7 GBO i.V.m. §§ 890, 903 BGB Teile von Grundstücken mit dinglichen Rechten belastet werden können, obwohl das Sachenrecht als Rechtsobjekte normalerweise nur Sachen der Rechtsmacht eines Rechtssubjekts unterwirft. Die daraus resultierenden Probleme für Grundbuch- und Katasterführung sind bekannt (s. z. B. BENDEL: Grundbuch, Grundstück, Grenze, 2000, §§ 5,6 RdNr. 27). Entgegen seiner früheren Rechtsprechung vertritt der BGH seit 1984 in Übereinstimmung mit Literatur und unterer Rechtsprechung die Auffassung, dass auch eine noch nicht abgeschriebene Teilfläche rechtsgeschäftlich wirksam aufgelassen werden kann (BGHZ Bd. 90 S. 323). Für die Anforderungen an die Bestimmtheit der aufgelassenen Fläche gelten nunmehr die zu § 311 b Abs. 1 BGB entwickelten Grundsätze. All dies deutet darauf hin, dass die überwiegende Meinung neben dem formell definierten

Grundstück in bestimmten Fällen auch den realen Grundstücksteil als Sache behandeln will, wenn er nur hinreichend bestimmt ist (allgemeines Spezialitätsprinzip des Sachenrechts). WACKE in: Münchener Kommentar, 1997, § 890 RdNr. 18) bringt diese Auffassung auf den Punkt, indem er sagt, dass „bei der Vereinigung die bisher selbständigen Grundstücke als unwesentliche Bestandteile des neuen Grundstücks fortleben“. Das BGB selbst spricht von Bestandteilen nur im Zusammenhang mit der Zuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB). Durch die Aufwertung der realen Grundstücksteile lassen sich die allgemeinen Rechtsgrundsätze über Rechtsgeschäfte auch auf Teilflächen bequem anwenden. Ein Abrücken vom formellen Grundstücksbegriff verträgt sich jedoch nicht mit dem Repräsentationsprinzip des deutschen Buchsystems, das formstreng dem Grundsatz „*quod non est in actis, non est in mundo*“ folgt (WESEL 1991, entnommen aus MÖLLERLING: Rechtliche Eigentums-sicherung, 1993) („was nicht in den Akten ist, das gibt es draußen – in der Welt – nicht“). Wir befinden uns folglich in einem klassischen Dilemma.

### 4 Allgemeine bürgerlich-rechtliche Grundsätze

Zur Untersuchung der Frage, welchen Gegenstand die Parteien auflösen *wollen*, greifen die Vorschriften des Ersten Buchs des BGB. Die allgemeinen Rechtsgrundsätze über Rechtsgeschäfte, insbesondere über Willenserklärung und Vertrag, gelten auch bei der Auflassung, da der allgemeine Teil des BGB wesensmäßig die für das ganze BGB geltenden Vorschriften enthält. Das beinhaltet die gesamte Irrtumslehre (§§ 119 ff. BGB), die eine Willenserklärung dann als anfechtbar betrachtet, wenn der durch Auslegung (§§ 133, 157 BGB) festzustellende Sinn der Erklärung vom Willen der Parteien abweicht. Vor der Prüfung der rechtlichen Erheblichkeit eines Irrtums ist es daher unerlässlich, den Erklärungsstatbestand festzustellen und unter Anwendung der maßgebenden Auslegungsgrundsätze zu analysie-

ren. Ein Sonderfall der Irrtumslehre weist die Konstellation auf, dass bei einem Vertrag beide Parteien dasselbe wollen, ihre Erklärungen aber infolge beiderseitigen gemeinsamen Irrtums von ihrem Willen abweichen. Die zwar unrichtig ausgedrückte, vom Geschäftsgegner aber richtig verstandene Erklärung ist dann, wie auch der Vertrag, mit dem gewollten Inhalt gültig und nicht anfechtbar, unabhängig davon, ob es sich um einen Erklärungsirrtum oder einen Eigenschaftsirrtum handelt. Die Römer stellten den Satz auf: „*falsa demonstratio res (legatum) non perimitur*“ (oder „*falsa demonstratio non nocet*“ – „eine unrichtige Erklärung schadet nicht“). Dieser Grundsatz gilt auch für Willenserklärungen, die gesetzlich einer bestimmten Form bedürfen. Nur muss, da das Gesetz hier die bestimmte Form vorschreibt, der durch die Auslegung zu ermittelnde Sinn in der Urkunde noch einen, wenngleich unvollkommenen, Ausdruck gefunden haben. Bei späteren Missverständnissen hat derjenige, der einen von der normalen Bedeutung abweichenden Sinn der Erklärungen behauptet, die Umstände, aus denen sich dieser abweichende Sinn ergibt, zu beweisen. Ausgehen muss die Auslegung von den gebrauchten Worten. Für ihre Deutung ist zunächst anzunehmen, dass der Erklärende sie in dem Sinne gebraucht und der Gegner sie in dem Sinne verstanden hat, den der allgemeine Verkehr ihnen beilegt. Neben dem Wortlaut kommen auch weitere Umstände in Betracht, die einen Schluss auf den Sinn der Erklärung gestatten. Es muss so ausgelegt werden, „wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern“ (§ 157 BGB). Die Abgabe und die Entgegennahme der Erklärung sowie das gesamte Verhalten der Geschäftspersonen sind also so zu deuten, wie es redliche und verständige Menschen unter gleichen Umständen zu meinen pflegen. Ferner wird in Zweifelsfällen so auszu-legen sein, dass sich ein der Interessenlage der handelnden Personen entsprechender Sinn ergibt. Diese Auslegungsgrundsätze können aus besonderen Gründen eingegrenzt werden. In bestimmten Fällen verlangt beispielsweise das öffentliche Inte-

resse, insbesondere der Schutz des Verkehrs, dass der Auslegung nur der allgemeine Sprachgebrauch und die aus der Urkunde selbst sich ergebenden Umstände in Betracht gezogen werden dürfen. Damit wird in diesen Sonderfällen den vollzogenen Tatsachen Rechnung getragen und das Eintreten von kaum lösbaren Schwierigkeiten, Rechtsunsicherheit und unbilligen Ergebnissen verhindert. (nach NIPPERDEY a.a.O., § 206) Vorausgesetzt, die sachgerechte Auslegung ergibt tatsächlich, dass die Parteien bei der Auflassung die Fläche übereignen wollen, wie sie an Ort und Stelle besichtigt wurde und nicht das Grundstück, wie es in der Erklärung bezeichnet wurde, so bedarf es zum Eigentumsübergang immer noch der inhaltsgleichen Eintragung in das Grundbuch, die so aufgrund der nicht möglichen grundbuchmäßigen Bezeichnung (§ 28 GBO) der gewollten Fläche eigentlich nicht erfolgen kann. Hier greift ein anderer römischer Grundsatz: „*plus minus continet*“ („ein Mehr umfasst auch ein Weniger“). Bei Teilkongruenz von Einigung und Eintragung entsteht nach Maßgabe des § 139 BGB jedenfalls ein Weniger, mag die Einigung über die Eintragung hinausgehen oder hinter ihr zurückbleiben (WACKE a. a. O., § 873 RdNr. 51). Beim Zurückbleiben wird das Grundbuch unrichtig, der Alteigentümer behält sein Eigentum an der Fläche zwischen neuer Eigentumsgrenze und (alter) Buchgrenze.

## 5 Gesetzlicher Formzwang im Grundstücksverkehr

Es bleibt die in diesem Zusammenhang vom BGH nicht behandelte wichtige Frage, wie es bei dem durch obrigkeitliche Mitwirkung reglementierten Übereignungsverfahren überhaupt dazu kommen kann, dass Parteiwille und Eintragung voneinander abweichen. Die eigentümliche Verzahnung von materiellem Grundstücksrecht und formellem Grundbuchrecht nimmt aus grundlegenden Überlegungen wesentlich in Kauf, dass über das formelle Konsensprinzip (§ 19 GBO) der Buchinhalt unrichtig werden kann. Eine Ausnahme

gilt allerdings für die Eigentumsübertragung; hier verlangt § 20 GBO fürs formelle Recht den notariell beurkundeten Nachweis der Auflassung (materielles Konsensprinzip). Durch Prüfung des Grundbuchamtes wird die Übereinstimmung zwischen beurkundeter Willenserklärung und Grundbucheintragung sichergestellt (Legalitätsprinzip). Im Vorfeld verlangt § 925 BGB fürs materielle Recht eine formbedürftige Einigung (Auflassung) unter Nachweis des notariell beurkundeten Grundgeschäfts (§ 925a BGB), um so auch die Übereinstimmung zwischen dem inneren Willen und beurkundeter Willenserklärung zu gewährleisten. Von den Funktionen des gesetzlichen Formzwanges stehen bei der Auflassung die öffentlichen Interessen an der Institution des Grundbuchs im Vordergrund. Die materielle Auflassungsform soll außerdem den Beteiligten, die das Eigentum verlieren und erwerben, die Bedeutung dieses Rechtsvorganges bewusst machen (Warnfunktion). Durch Zuziehung einer rechtskundigen Amtsperson (Notar) sollen ein klarer und eintragungsfähiger Auflassungsinhalt (Schutzfunktion), die öffentliche Beurkundung der Auflassungserklärungen (Beweisfunktion) und die erforderliche Aufklärung der Beteiligten über die rechtliche Tragweite (Beratungsfunktion) gewährleistet werden (ERTL in: Staudingers Kommentar, 1989, § 925 RdNr. 75). Geht nun der BGH in seinem o. g. Urteil stillschweigend von all diesen Funktionen des Formzwanges aus, dann ist eine unbewusste Falschbezeichnung der aufgelassenen Teilfläche ausgeschlossen. Im Umkehrschluss unterstellt der BGH demnach ein Versagen des Formzwanges, was wiederum zu der Frage verleitet: Kann es überhaupt eine *unbewusste* Nichtübereinstimmung von Wille und Erklärung bei der Auflassung geben? oder: Welche Rolle spielt hier eigentlich der Notar? Bereits bei RICHTER (a.a.O.) findet sich die Aussage: „Es kann im übrigen auch nicht angenommen werden, dass die Kläger nur das Grundstück so, wie sie es in der Natur besehen, erwerben wollten. Aufgelassen wurde an sie vielmehr, wie das allgemein zu geschehen pflegt, das Grundstück, wie es eben grundbuch- und kataster-

mäßig dem Verkäufer zugestanden ist.“ Das Berufungsgericht (OLG Dresden) entschied im o. g. Fall ebenso: „Die Vertragsparteien hätten keinen besonderen rechtsgeschäftlichen Willen gehabt, sondern sich einfach vorgestellt, dass das Grundstück im Ganzen verkauft werden sollte. (...) Wer ein Grundstück kaufe, könne regelmäßig davon ausgehen, dass der tatsächliche Grenzverlauf und nicht die natürlichen Grenzen maßgeblich seien. Auch juristischen Laien sei bekannt, dass nicht die natürlichen Grenzmarken verbindlich seien.“ Die zusätzliche Floskel bei der Bezeichnung des Auflassungsgegenstandes Grundstück „wie es an Ort und Stelle besichtigt wurde“ führt nicht nur zu einer redundanten Individualisierung (Buch und Örtlichkeit), sondern ist, unter der Voraussetzung, dass die Parteien die Örtlichkeit wollten, überhaupt nicht für eine Erfüllung des sachenrechtlichen Spezialitätsprinzips geeignet, da die zu § 311b Abs. 1 BGB entwickelten Grundsätze eine zweifelsfreie Bestimmung der Fläche verlangen. Mit anderen Worten können unter Wahrung des gesetzlichen Formzwanges die Parteien eigentlich nur das Grundstück „wie es liegt und steht“, oder aber eine (noch) unvermessene, „wie an Ort und Stelle besichtigte“ Teilfläche des Grundstücks unter zweifelsfreier Beschreibung derselben auflassen. Eine unbewusste Nichtübereinstimmung von Wille und Erklärung ist nach dieser These bei der Auflassung ausgeschlossen.

## 6 Schlussfolgerungen

Bei RICHTER (a.a.O.) wird treffend auf die Konsequenzen hingewiesen, wenn die Funktionen des gesetzli-

chen Formzwangs nicht automatisch greifen: „Müsste nicht jeder Erwerber vor dem Kauf nicht bloß die Grenze besichtigen und das Grundbuch einsehen, sondern zuerst auch die Grenzen vermessen lassen, um sicherzugehen, dass ihm auch von der katastermäßigen Grundstücksfläche nichts verloren geht? (...) Dies alles ließe sich kaum umgehen, wenn nicht beim Erwerb die Plangrenze, wie sie im Grundbuch festgelegt ist, sondern die Besitzgrenze, wie sie besichtigt wurde, maßgebend sein soll“. Immerhin ist der BGH so praxisgerecht, dass er in seinem o. g. Urteil eine falsa demonstratio nur bei „größeren zusammenhängenden Flächen, deren Inbesitznahme als Eigentum durch den Nachbarn dem Grundstückseigentümer weder verborgen bleibt noch regelmäßig von ihm geduldet wird“, anerkennt und nicht in all den Fällen, wo „der Interessent lediglich nicht auf der Grenze stehende Grenzeinrichtungen vorfindet, die den richtigen Grenzverlauf nur ungenau wiedergeben, jedoch unerkannt bleiben oder wegen Geringfügigkeit hingenommen werden“.

„Aus Respekt vor der privatautonomen Willensentscheidung nimmt das Gesetz in Kauf, dass das Grundbuch bei mangelhaftem Parteiwillen unrichtig sein kann“ (WACKE a.a.O., Vor § 873 RdNr. 15). Diese, aus dem formellen Konsensprinzip herrührende Aussage, darf nicht dahingehend missverstanden werden, dass auch bei der Übereignung von Grundstücken die allgemeinen Grundsätze des bürgerlichen Rechts einen höheren Stellenwert einnehmen als die öffentlichen Interessen an den mit erheblichen volkswirtschaftlichen Mitteln eingerichteten Institutionen Grundbuch und Liegenschaftskataster. Den eigentumsrechtlich im Grundbuch vollzogenen Tat-

sachen muss Rechnung getragen werden, da sonst kaum lösbare Schwierigkeiten, Rechtsunsicherheit und unbillige Ergebnisse eintreten würden (man denke nur an gutgläubige Belastungen nach Eintragung, aber vor Aufdeckung der Falschbezeichnung). Sinn und Zweck von Grundbuch und Kataster werden durch ein Primat der allgemeinen Grundsätze konterkariert. Über die Notarfunktionen bleiben die berechtigten Interessen der Parteien gewahrt. Die hier entwickelten Gedanken beziehen sich nur auf Falschbezeichnungen von Teilflächen, die Gültigkeit der zur falsa demonstratio entwickelten Grundsätze bei „echten“ Falschbezeichnungen, wie z. B. bei Grundstücksverwechslungen, werden nicht angezweifelt. Es bleibt zu wünschen, dass sich unsere Rechtsordnung und Rechtsprechung konsequent an dem formellen Grundstücksbegriff orientieren, da wir ansonsten weiterhin mit dem überflüssigen Paradoxon leben müssen, dass die abstrakte Theorie des repräsentativen Buchsystems nur dann Gültigkeit besitzt, wenn nicht allgemeine Grundsätze vorgehen. Ein unkontrollierbares Auseinanderfallen von Eigentumsflächen und Grundstücken wäre die Folge, das Grundbuch somit seiner wesentlichen Funktion beraubt.

Anschrift des Verfassers:  
StOVerM Dipl.-Ing. (Univ) RÜDIGER ZACHERT  
Fachbereich Vermessung und Kataster  
D-41050 Mönchengladbach  
ruediger.zachert@moenchengladbach.de  
RÜDIGER ZACHERT  
In der Eck 4  
41372 Niederkrüchten