

Fälle zum Vertragsschluss und Form des Rechtsgeschäfts (Falsa demonstratio-Grundsatz und Formbedürftigkeit von Rechtsgeschäften)

V möchte dem K sein gesamtes Grundstück (bestehend aus den Parzellen 23, 24 und 25) zum Preis von 250.000 € verkaufen. Nach längeren Verhandlungen erklärt sich K mit dem Kaufpreis einverstanden. Beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages kommt es jedoch zu einem Missgeschick: Obwohl sich vor dem Notar beide Parteien einig sein, dass die drei Parzellen verkauft werden sollen, werden lediglich Parzelle 23 und 24 im Kaufvertrag erwähnt. Ahnungslos überweist K dem V den gewünschten Kaufpreis. Nach nochmaliger Durchsicht der Unterlagen stellt er kurze Zeit später fest, dass die Parzelle 25 nicht eingetragen wurde. Er geht daher zum Rechtsanwalt R und fragt, ob ihm aus dem Kaufvertrag auch ein Recht auf Übereignung der Parzelle 25 zusteht?

Lösungsvorschlag:

Gutachten

Anspruch des K gegen V aus § 433 I, § 311b I 1 BGB

K könnte gegen V einen Anspruch auf Übereignung der Parzelle 23, 24 und 25 gem. § 433 I, § 311b BGB haben.

1. Voraussetzungen des Vertragsschlusses

Das setzt zunächst einen wirksamen Kaufvertrag zwischen V und K gem. § 433 I BGB voraus. Ein Vertrag besteht aus zwei übereinstimmenden mit Bezug aufeinander abgegebenen Willenserklärungen, dem sog. Angebot und der Annahme (§§ 145 ff. BGB). Als Angebot gilt dabei eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die auf den Abschluss eines Vertrages gerichtet ist. Es muss die wesentlichen Vertragsbestandteile des Kaufvertrages wie etwa das Kaufobjekt und den Kaufpreis beinhalten und darüber hinaus inhaltlich so beschaffen sein, dass es mit einem einfachen „Ja“ beantwortet werden kann. Im vorliegenden Fall hat V eine Erklärung mit seiner Verkaufsabsicht abgegeben und dabei die Kaufsache und den Kaufpreis eindeutig benannt. Nach dem grundsätzlich gem. §§ 133, 157 BGB anzulegenden objektiven Empfängerhorizont hat er beim Notar dabei ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages über die Parzellen 24 und 25 abgegeben. Dieses Angebot hat K auch durch sein Einverständnis angenommen. Zu fragen ist jedoch, ob einem Kaufvertrag über die Parzellen 23 und 24 entgegenstehen könnte, dass sowohl V als auch K bei ihrer Erklärung davon ausgingen, dass auch die Parzelle 25 Teil des Kaufobjekts ist.

Stimmen beide Parteien in ihren Vorstellungen jedoch über die Rechtsfolgen überein, kommt es in solchen Fällen nicht mehr auf den objektiven Empfängerhorizont an, sondern nur auf das tatsächlich Gewollte, sofern nicht ausnahmsweise schützenswerte Belange Dritter berücksichtigt werden müssen. Dies ergibt sich aus den Gedanken heraus, dass der objektive Empfängerhorizont als normative Auslegung nur dazu dient, den Empfänger in seinem Vertrauen zu schützen, dass die Erklärung wirklich so gemeint ist, wie er sie redlicher Weise verstehen durfte. Kennt der Empfänger den tatsächlichen Willen, bedarf es eines solchen Schutzes nicht. Es gilt daher der Grundsatz „falsa demonstratio non nocet“ (die Falschbezeichnung schadet nicht).

V und K hatten beide die Parzellen 23, 24 und 25 als Gegenstand des Kaufvertrages in ihren Willen aufgenommen. Mithin haben sie sich über den Kauf von Parzelle 23, 24 und 25 zum Preis von 250.000 € geeinigt.

2. Formnichtigkeit gem. § 125 S.1 i.V.m. § 311b Abs.1 S.1 BGB

Dem Vertrag könnte jedoch die rechtshindernde Einwendung der Form gem. § 125 S. 1 i.V.m. § 311 b Abs. 1 S.1 entgegenstehen.

Gem. § 311b Abs.1 S. 1 BGB bedarf ein Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen der notariellen Beurkundung. Hier

haben V und K einen notariellen Kaufvertrag über die Parzelle 23 und 24 geschlossen. Für diese Parzellen ist damit das Formerfordernis gewahrt. Dies könnte jedoch für die Parzelle 25 anders sein, weil diese in dem notariellen Kaufvertrag nicht erwähnt ist. Der Kaufvertrag über diese könnte an einem Formmangel leiden, der zur Nichtigkeit des gesamten Vertrages oder aber zumindest des Vertragsbestandteiles über die Parzelle 25 führen könnte, sofern die Auflassung und Eintragung in das Grundbuch nicht erfolgen (§ 311 b Abs. 1 S. 2). Entscheidend ist, wie sich die vorliegende Falschbezeichnung bei dem beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft auswirkt.

Gegen eine Wirksamkeit der Erklärung sprechen Aspekte der Rechtssicherheit verbunden mit der Gefahr von Umgehungsbestrebungen der Formvorschriften. Käme es immer nur auf den wirklichen Willen an, könnte versucht werden, einen ursprünglich in der Urkunde anders lautenden Vertrag nachträglich zu verändern, indem behauptet wird, beide Parteien hätten von Anfang an einen anderen gleichartigen Willen gehabt. Um dies zu verhindern, wird daher gefordert, dass schon aus der Urkunde klar ersichtlich sein müsse, was gemeint ist. Dabei soll ausreichen, dass sich der Parteiwille zumindest andeutungsweise aus der Urkunde entnehmen lässt (sog. Andeutungstheorie).

Im vorliegenden Fall wäre hiernach zumindest der Kaufvertrag über Parzelle 25 unwirksam.

Dagegen spricht jedoch, dass ein solches Verständnis nicht hinreichend den Sinn und Zweck der Formvorschrift berücksichtigt. Der Zweck einer Formvorschrift kann grundsätzlich mehrere Ziele verfolgen und dabei u.a. eine Beweis-, Warn- und Beratungsfunktion haben, wobei dies für jede Vorschrift gesondert zu ermitteln ist. Die Beurkundungsfunktion des § 311 b I verfolgt nach allgemeiner Auffassung vor allem eine Warn- und Beratungsfunktion. Er soll mit Blick auf die besondere Bedeutung des Geschäfts sicherstellen, dass sich die betroffenen Parteien über die Reichweite ihrer Handlungen bewusst werden und dabei zusätzliche eine allgemeine rechtliche Beratung durch einen Notar erfahren. Gleichzeitig soll sich aus der notariellen Urkunde die Möglichkeit ergeben, auch nach einer gewissen Zeit Abschluss und Inhalt des Vertrages nachzuweisen.

Obwohl in dem Vertrag nur zwei von drei Parzellen aufgeführt sind, erfuhr K durch einen Notar die allgemeine Bedeutung einer Grundstücksübertragung. Damit wurde K gleichzeitig vor einer übereilten Entscheidung geschützt. Der durch § 311b bezweckte Schutz wurde daher unter dem Aspekt der Beratung- und Warnfunktion gewahrt. Einzig problematisch erscheint dagegen die Frage, ob der Zweck der Nachweisfunktion ausreichend gewahrt ist. Dagegen spricht, dass sich aus der Urkunde alleine nicht ergibt, was Kaufobjekt war. Indes wiegt dieser Aspekt gegenüber den anderen beiden weniger schwer. Wenn die Beweissicherung auch durch außerhalb der Urkunde liegende Umstände erfolgen kann, besteht kein Grund zwingend auf die vollständige Aufnahme in der Urkunde zu bestehen. Aus diesem Grund geht die h.M. heute davon aus, dass die Formbedürftigkeit bei Grundstücksfällen dem Grundsatz des *falsa demonstratio* nicht entgegensteht.

Im Ergebnis ist daher auch das Formerfordernis gewahrt.

Beachte: Dient der Schutzzweck auch den Interessen Dritter, so muss im Interesse des Dritten der wesentliche Inhalt aus der Urkunde selbst erkennbar sein. Gleiches gilt für Fälle, in denen ein öffentliches Interesse an der Kundbarmachung besteht, wenn etwa eine behördliche Kontrolle des Vereinbarten ermöglicht werden soll. Vgl. hierzu im Einzelnen Larenz/Wolf BGB AT § 28 Rn. 79 ff.

Ergebnis: K kann V auch die Übereignung des Grundstücks mit den Parzellen 23, 24 und 25 verlangen.