

Grundstücksrecht: Bestimmung der verkauften Grundstücksfläche bei unvollständiger Beurkundung

30. Juli 2012: Mitverkauf versehentlich nicht beurkundeter Grundstücksteile.

BGH, Urteil vom 18. Januar 2008, AZ V ZR 174/06

1. Zusammenfassung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass im Falle einer Beschreibung eines Grundstücks im notariellen Kaufvertrag, die versehentlich nur einen Teil der zu verkaufenden Fläche umfasst, auch die übrige Fläche des Grundstücks verkauft ist. Der versehentlich nicht beim Notar beurkundete Grundstücksteil ist als mitverkauft anzusehen, wenn die Kaufvertragsparteien die ungenannte Grundstücksfläche anderweitig, durch Umstände außerhalb des Kaufvertrags wie einer Besichtigung, hinreichend bestimmt haben.

Der wirkliche Wille der Parteien und nicht die Falschbezeichnung ist hinsichtlich der Eigentumsverschaffungspflicht des Verkäufers ausschlaggebend.

2. Sachverhalt

Im entschiedenen Fall kaufte die Beklagte 1991 von der Stadt E ein Grundstück, das sie dann mit einem Bürogebäude bebaute. Von der umliegenden Gartenanlage befanden sich 1000 qm auf dem Nachbargrundstück. Hierauf erhielt die Beklagte eine Kaufoption.

1999 verkaufte die Beklagte das Grundstück wiederum mit notariellen Kaufvertrag an die Klägerin zu einem Preis von 8 Mio. €.

Die Klägerin besichtigte vorab mit Mitarbeitern der Beklagten das Anwesen. Bei der Besichtigung waren sich alle Anwesenden einig, dass die benachbarte Gartenanlage, die deutlich durch einen Zaun und durch Bewuchsanordnung von der benachbarten Wiese abgegrenzt wurde, zu dem angebotenen Objekt gehört und mit diesem veräußert werden soll.

In den Folgejahren wurde allerdings bemerkt, dass die Gartenanlage vom notariellen Kaufvertrag nicht umfasst war.

Nachdem die Beklagte es abgelehnt hatte, der Klägerin das Eigentum an dem nicht genannten Grundstücksteil zu verschaffen, kaufte die Klägerin die Gartenanlage direkt von der Stadt E zu einem Preis von 80.398,91 €.

Zunächst blieb die Klägerin mit ihrer Klage, die sich auf Ersatz der Erwerbs-, Vermessungs-, Notar- und Rechtsanwaltskosten sowie Grundsteuer richtete, in zwei Instanzen erfolglos.

3. Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Im Rahmen seiner Entscheidung hatte der Bundesgerichtshof darüber zu befinden, wie mit einer versehentlich falschen Grundstücksbezeichnung in einem notariellen Kaufvertrag zu verfahren ist. Der BGH hat das Berufungsurteil ganz überwiegend aufgehoben und die Beklagte zur Zahlung von 85.204,37 € verurteilt.

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass eine abweichende Grundstücksbezeichnung im Vertragstext nicht schadet, wenn dem Kaufvertrag eine Konkretisierung des zu verkaufenden Objekts durch die Parteien vorangegangen ist.

Im entschiedenen Fall hatte die Beklagte der Klägerin das Grundstück samt Gartenanlage vorgestellt und auch so verkaufen wollen und verkauft. Bei der unzutreffenden Bezeichnung handelte es sich um eine sogenannte „falsa demonstratio“, einer versehentlichen Falschbezeichnung, bei der nicht das fehlerhaft Erklärte, sondern das wirklich Gewollte ausschlaggebend ist.

Auch ist eine Vermessungsbefreiung, da anhand der tatsächlichen Besichtigung die verkaufte Fläche durch die optische Abgrenzung zur benachbarten Wiese eindeutig bestimmbar ist.

Der Verkäufer ist neben der Eigentumsverschaffung der ungenannten Teilfläche gegenüber dem Käufer auch zum Schadensersatz verpflichtet. Weitere Konsequenzen bei derartigen gelagerten Fällen sind, dass die Grundsteuer nachzuzahlen ist sowie für die Eigentumsübertragung einer neu zu ermittelnden Grundstücksfläche anfallenden Notar- und Vermessungskosten zu ersetzen sind. Die bereits vor der Mahnung entstandenen Rechtsanwaltskosten sind hingegen nicht zu erstatten.

4. Fazit

Beim Grundstückskauf ist alleinmaßgeblich, von welchem Verkaufsgegenstand die Parteien konkret ausgegangen sind und nicht, wie dieser im notariellen Vertrag bezeichnet wurde.

Um Beweisschwierigkeiten und sonstigen späteren Ärger zu vermeiden, ist bei Kaufverhandlungen beiden Seiten anzuraten, eine Besichtigung durchzuführen und bei dieser den Kaufgegenstand eindeutig festzulegen und dies bspw. mit Hilfe von Skizzen und Fotografien festzuhalten. Diese sollten dann Bestandteil des notariellen Kaufvertrages werden.

Schlagwörter: Übertragung Grundstücksteil, falsche Angabe im notariellen Kaufvertrag, nicht beurkundete Teilfläche, falsche Grundstücksbezeichnung, falsa demonstratio beim Grundstückskauf

Ansprechpartner für Grundstücksrecht ist:

Christoph Häntzschel

Rechtsanwalt

www.grundstücksrecht-leipzig.de

www.hgra.de