

Lösung Fall 5 a):

Anspruch des N gegen L aus § 433 I 1

Ein Anspruch des N auf Auflassung des Flurstücks Nr. 829 setzt voraus, dass L sich dazu in dem notariell beurkundeten Kaufvertrag verpflichtet hat (§§ 433 I 1, 311b I 1 BGB)

1. Nach dem Wortlaut der Urkunde beschränkt sich die Verpflichtung des L auf das Flurstück Nr. 830. Die Vertragsparteien haben aber lediglich den Vertragsgegenstand unbewusst unrichtig bezeichnet. Sie sind sich darüber einig gewesen, dass das gesamte Buchenwaldgrundstück veräußert werden sollte. Gemäß dem Grundsatz "falsa demonstratio non nocet" müsste deshalb die Auslegung diesem übereinstimmenden Rechtsfolgewillen Geltung verschaffen. Es fragt sich jedoch, welche Bedeutung in diesem Zusammenhang der Tatsache zukommt, dass die Verpflichtung zur Grundstücksübertragung nach § 311 b Abs. 1 S. 1 formgebunden ist.

2. Auch formgebundene Erklärungen sind auslegungsfähig und auslegungsbedürftig (§§ 133, 157). Inwieweit allerdings Umstände außerhalb der Urkunde bei der Auslegung berücksichtigt werden dürfen, ist umstritten.

a) Nach der *Andeutungstheorie* ist die formgebundene Erklärung grundsätzlich aus sich selbst heraus auszulegen. Außerhalb der Urkunde liegende Umstände seien zur Ermittlung des Parteiwillens nur dann heranzuziehen, falls sie in der Urkunde angedeutet seien, also darin einen, wenn auch nur unvollkommenen, Ausdruck gefunden hätten (st. Rspr.; vgl. BGH NJW 1981, 1736; 1987, 2437, 2438). Da die vorliegende Urkunde nur das Flurstück Nr. 830 erwähnt und keine Andeutung enthält, auch das Flurstück Nr. 829 solle erfasst sein (etwa durch die Bezeichnung "Buchenwaldgrundstück"), erscheint es an sich folgerichtig, einen Auflassungsanspruch zu verneinen (so Wieling AcP 172, 297, 307ff.). N hätte dann allerdings die Möglichkeit, sich durch Anfechtung nach § 119 Abs. 1 von dem für ihn gültigen Vertrag zu befreien.

b) Die Andeutungstheorie soll jedoch nach der Rspr. (BGHZ 87, 150, 154) im Falle der *falsa demonstratio* nicht gelten: hätten die Parteien das übereinstimmend Gewollte *unbewusst unrichtig* bezeichnet, so gelte das Gewollte, nicht das Erklärte als beurkundet. Vielfach wird weitergehend sogar die Andeutungstheorie selbst als unhaltbar angesehen (vgl. Häsemeyer, Die gesetzliche Form der Rechtsgeschäfte, 1971, S. 144 ff.). - Danach ist ein Auflassungsanspruch zu bejahen.

c) Auszugehen ist vom jeweiligen Formzweck. § 311 b Abs. 1 S. 1 will u.a. sicherstellen, dass Inhalt und Umfang des Vertrages anhand der Urkunde klargestellt und einwandfrei bewiesen werden können (*Beweisfunktion*; vgl. BGHZ 58, 386, 394). Dagegen dient diese Vorschrift nicht dem Schutze von Drittinteressen, da das Verpflichtungsgeschäft keine Auswirkungen auf Dritte hat. Folglich braucht bei der Auslegung der Erklärung auch nicht berücksichtigt werden, wie ein unbeteiligter Dritter die Erklärung verstehen durfte. Vielmehr kommt es allein auf die Verständnismöglichkeit der Vertragspartner an. Sie sind aus diesem Grunde auch nicht gehindert, vom allgemeinen Sprachgebrauch abzuweichen. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie absichtlich ("Code") oder unabsichtlich ("Falschbezeichnung") davon abweichen, ob ihre Ausdruckswahl nach allgemeinem Sprachgebrauch einen bestimmten Sinn hat oder nicht. Maßgebend ist nur, ob sie mit einem bestimmten Ausdruck sachlich dasselbe gemeint haben (BGH NJW-RR 1993, 785, 786). Dies ist durch Auslegung zu ermitteln. Im Streitfall trifft allerdings diejenige Partei die Beweislast, die eine vom allgemeinen Sprachgebrauch abweichende Ausdruckswahl behauptet. - Davon zu trennen ist die Frage, ob die Urkunde den Vertragsinhalt *vollständig* enthält, ob also (aus der Sicht der Parteien) alle Punkte, die der Beurkundung bedürfen, beurkundet sind. Hier ist der eigentliche Anwendungsbereich der Andeutungstheorie. Sie besagt, dass ein unvollständiger Urkundeninhalt nicht durch Heranziehung von Umständen außerhalb des Vertrages *vervollständigt* werden darf, sofern sie im Vertrag nicht zumindest angedeutet sind. Die Andeutungstheorie betrifft also in Wahrheit das Problem der Ergänzung unvollständiger formgebundener Erklärungen. Mit dem

Problem der falsa demonstratio hat sie nichts zu tun. - Daraus folgt: durch Auslegung lässt sich feststellen, dass nach dem Sprachgebrauch der Parteien mit der Bezeichnung Flurstück Nr. 830 in Wahrheit die Flurstücke Nr. 829 und 830 gemeint waren. Anhand der Urkunde kann also unter Zugrundelegung des (nur aus der Sicht eines unbeteiligten Dritten unrichtigen) Sprachgebrauchs der Parteien der Vertragsinhalt vollständig bestimmt werden. Der Wille der Parteien ist nicht nur andeutungsweise, sondern vollständig in der Urkunde enthalten. - N ist daher im Recht.

Lösung Fall 5 b):

Frage 1:

K könnte gegen V einen Anspruch auf Übergabe und Übereignung des Grundstücks aus § 433 Abs. 1 S. 1 BGB haben.

Voraussetzung dafür ist ein wirksamer Kaufvertrag zwischen K und V über das Grundstück.

A. Kaufvertrag zum Preis von 100.000.- €

1.) Einigung (Angebot und Annahme)

Aus dem Sachverhalt geht hervor, dass K als Käufer und V als Verkäufer vor dem Notar einen Kaufvertrag über das Grundstück des V zum Preis von 100.000 € geschlossen haben. Vom Vorliegen zweier übereinstimmender, auf einen entsprechenden Vertragsschluss gerichteter Willenserklärungen in Gestalt von Angebot § 145 und Annahme § 147 BGB ist also auszugehen. Ferner ist davon auszugehen, dass die von den beiden Vertragsparteien unter Anwesenden abgegebenen empfangsbedürftigen Willenserklärungen von dem jeweiligen Erklärungsempfänger vernommen wurden, so dass an sich die Voraussetzungen für das Wirksamwerden der beiden Willenserklärungen erfüllt waren.

2.) Nichtigkeit

Die beiden von V und K beim Notar abgegebenen Willenserklärungen könnten jedoch nach § 117 Abs. 1 BGB nichtig sein. Dies setzt voraus, dass die Abgabe mit Einverständnis des jeweiligen Erklärungsempfängers nur zum Schein, also letztlich ohne Rechtsbindungswillen abgegeben wurde. Sowohl Angebot und Annahme sind empfangsbedürftige Willenserklärungen. Bei Abgabe ihrer Erklärungen vor dem Notar waren sich K und V einig, dass das Grundstück nicht zu dem (beurkundeten) Preis von 100.000 €, sondern zum (privatschriftlich vereinbarten) Preis von 200.000 € verkauft werden sollte. Die beurkundeten Erklärungen sollten also keine Rechtswirkungen zwischen K und V entfalten; insofern fehlt beiden Parteien der Rechtsbindungswille. Die Willenserklärungen von K und V vor dem Notar wurden folglich mit Einverständnis des jeweiligen Erklärungsempfängers nur zum Schein abgegeben. Somit ist sowohl die vor dem Notar abgegebene Willenserklärung des V als auch die entsprechende Erklärung des K gem. § 117 Abs. 1 BGB nichtig.

Zwischenergebnis: Mangels wirksamer Willenserklärungen kam vor dem Notar also kein gültiger Kaufvertrag über das Grundstück des V zum Preis von 100.000 € zustande.

B. Kaufvertrag zum Preis von 200.000 € (Dissimuliertes Geschäft)

Das von den Parteien in Wahrheit gewollte Rechtsgeschäft (das sog. "dissimulierte Geschäft") ist wirksam, wenn es seinerseits die für dieses geltenden Gültigkeitsvoraussetzungen erfüllt (§ 117 Abs. 2 BGB).

1.) Einigung (Angebot und Annahme)

In Form des privatschriftlichen Vertrags liegen zwei übereinstimmende Willenserklärungen von K und V vor, die auf den Abschluss eines Kaufvertrages über das Grundstück des V zum Preis von

200.000 € gerichtet sind. Diese Willenserklärungen sind auch ernstlich gemeint, § 117 Abs. 1 BGB ist nicht einschlägig.

2.) Nichtigkeit

Der zustande gekommene Kaufvertrag könnte jedoch wegen Formmangels gem. § 125 S. 1 BGB nichtig sein. Dies setzt voraus:

a) Formbedürftigkeit kraft Gesetzes

Gemäß § 311b I BGB bedarf ein Grundstückskaufvertrag der notariellen Beurkundung.

b) Nichteinhaltung des gesetzlichen Form

Eine notarielle Beurkundung (§ 128 BGB) des Kaufvertrages mit Kaufpreis 200.000 € ist nicht erfolgt.

c) Anderweitige Vereinbarung der Parteien

Der in § 311b I BGB steht nicht zur Disposition der Parteien (zwingende Rechtsnorm), da ansonsten der Schutzzweck der Norm (hier insbesondere die Aufklärungsfunktion) unterlaufen werden könnte. Eine Fallgruppe der arglistigen Berufung auf den Formmangel liegt nach dem Sachverhalt nicht vor. Insbesondere begründet angesichts des Schutzzwecks der Formvorschrift das Vorliegen einer entsprechenden Verzichtserklärung noch keinen Verstoß gegen § 242 BGB.

d) Heilung des Formmangels (§ 311b I S. 2 BGB)

Eine Heilung des Formmangels nach § 311b I S. 2 BGB hat nicht stattgefunden, da das Grundstück noch nicht übereignet wurde, d.h. Auflassung und Eintragung (§ 925 BGB) noch nicht stattgefunden haben.

Ergebnis: Mangels eines gültigen Kaufvertrages hat K gegen V keinen Anspruch gem. § 433 Abs. 1 S. 1 BGB auf Übergabe und Übereignung des Grundstücks.

Frage 2:

V könnte gegen K einen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises aus Kaufvertrag § 433 Abs. 2 BGB haben. Dazu müsste ein wirksamer Kaufvertrag vorliegen.

A. Kaufvertrag zum Preis von 100.000.- €

Hinsichtlich des Kaufvertrags mit dem Kaufpreis 100.000 € ist die Rechtslage hier genauso zu beurteilen wie in Frage 1: Nichtigkeit der beiden vor dem Notar abgegebenen Willenserklärungen von V und K gem. § 117 Abs. 1 BGB.

B. Kaufvertrag zum Preis von 200.000 € (Dissimuliertes Geschäft)

Auch hier kann auf die in Frage 1 vorgenommene Prüfung verwiesen werden; auch in der Fallvariante wurde die gesetzlich vorgesehene Form der notariellen Beurkundung (§§ 311b I S. 1, 128 BGB) nicht eingehalten, so dass der Zwischen K und V geschlossene privatschriftliche Kaufvertrag über das Grundstück zum Preis von 200.000 € zunächst gem. § 125 S. 1 nichtig war. Der Formfehler könnte jedoch gemäß § 311b I S. 2 BGB geheilt sein.

Laut Sachverhalt erfolgten nunmehr notarielle Einigung (Auflassung, § 925 BGB) und Eintragung ins Grundbuch und somit Heilung des Formmangels gem. § 311b I S. 2 BGB. Mit Auflassung und Eintragung des K wurde also der zwischen K und V geschlossene privatschriftliche Vertrag über den Verkauf des Grundstücks zum Preis von 200.000 € wirksam.

Ergebnis: V von K Bezahlung des Kaufpreises in Höhe von 200.000.- € verlangen.