

79. 1. Heilende Kraft der Auflassung und Eintragung in das Grundbuch (§ 313 Satz 2 B.G.B.).

2. Falsa demonstratio.

V. Zivilsenat. Ur. v. 1. April 1905 i. S. D.'sche Ehel. (Kl. u. Widerbekl.) w. B.'sche Ehel. (Bekl. u. Widerkl.). Rep. V. 448/04.

I. Landgericht Ostrowo.

II. Oberlandesgericht Posen.

Aus den Gründen:

„Der Berufungsrichter geht, insoweit in Übereinstimmung mit dem ersten Richter, davon aus, daß der beiderseitige Wille der Kon-

trahenten des Vertrages vom 16. Januar 1902 dahin gegangen ist, nicht das Grundstück Nr. 35, sondern das aus Teilen dieses Grundstücks und des Grundstücks Nr. 37 zusammengesetzte Planstück I zu verkaufen, bzw. zu kaufen, daß auch durch die falsche Bezeichnung des Kaufobjekts die Gültigkeit des notariellen Vertrages nicht beeinträchtigt wird. Der Berufungsrichter erachtet ferner, ebenfalls in Übereinstimmung mit dem ersten Richter, für erwiesen, daß den Klägern bei der Vertragsschließung eine Größe des verkauften Grundstücks von 26 Morgen zugesichert worden ist. Da aber diese für die Vertragsschließung wesentliche Zusicherung in den notariellen Vertrag nicht aufgenommen sei, so entbehre der Veräußerungsvertrag in einem wesentlichen Teile der nach § 313 B.G.B. erforderlichen Beurkundung, woraus nach § 189 a. a. O. die Nichtigkeit des ganzen Vertrages folge, sofern nicht die mangelnde Form der Größenzusicherung durch die erfolgte Auflassung geheilt sei. Das wird vom Berufungsgericht, im Gegensatz zum ersten Richter, aus dem Grunde verneint, weil der Gegenstand der Auflassung (das Grundstück Nr. 35) sich nicht deckt mit dem Gegenstande des Veräußerungsvertrages. Wenn der Berufungsrichter hier von der Heilung des Formmangels durch „die Auflassung“ spricht, so liegt zweifellos nur eine ungenaue Ausdrucksweise vor. Gemeint ist, wie sich aus der Bezugnahme auf den zweiten Satz des § 313 B.G.B. ergibt, die Auflassung in Verbindung mit der Eintragung in das Grundbuch. Nur das Zusammentreffen beider macht den wegen Formmangels nichtigen Vertrag seinem ganzen Inhalte nach gültig. Während nach § 10 preuß. Eig.-Erw.-Ges. vom 5. Mai 1872 nur die Auflassung — an die sich nach § 48 Abs. 2 die Eintragung des Eigentumsübergangs unmittelbar anzuschließen hatte — als das die mangelnde Form des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts heilende Ereignis hingestellt war, stellt § 313 Satz 2 B.G.B. die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch als zwei verschiedene gleichwertige Elemente nebeneinander, ebenso wie § 873 a. a. O. die Einigung der Beteiligten und die Eintragung in das Grundbuch als zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke erforderlich erklärt. Grundsätzlich ist nun dem Berufungsrichter darin beizutreten, daß die Auflassung und, wie ergänzend hinzugefügt werden muß, die Eintragung in das Grundbuch dasselbe Grundstück, wie das Kaufgeschäft betreffen muß, um ihre den Form-

mangel des letzteren heilende Wirkung auszuüben. Es ergibt sich aber zwischen den beiden Elementen der Übertragung des Eigentums: Auffassung und Eintragung der Unterschied, daß eine unrichtige Bezeichnung des Gegenstandes der Eigentumsübertragung (falsa demonstratio) ebensowenig den dinglichen Vertrag (die Auflassung) wie den persönlichen (das Kaufgeschäft) ungültig macht, wenn nur die — im vorliegenden Fall für das Kaufgeschäft festgestellte — Willensübereinstimmung bei der Auflassung noch fortgedauert hat. Es ist also hier eine Deklaration der unrichtigen Bezeichnung durch Überkunft oder Richterpruch möglich. Anders bei der Eintragung in das Grundbuch. Diese ist ein äußerlicher Akt, durch den der Wille der Beteiligten verwirklicht werden soll. Er vermag dies nicht und ist wirkungslos, wenn er dem wahren, nur unter unrichtiger Bezeichnung kundgegebenen, Willen der Beteiligten nicht entspricht.

Vgl. Turnau u. Förster, Liegenschaftsrecht 2. Aufl. Bd. 1 S. 347/48.

Daher konnte die Eintragung des Eigentums auf dem Grundbuchblatte Nr. 35 den wegen Nichtaufnahme einer für die Willensbestimmung wesentlichen Zusicherung nichtigen Vertrag vom 16. Januar 1902 nicht gültig machen, und zwar selbst dann nicht, wenn noch bei der Auflassung über den Gegenstand der Veräußerung die gleiche Willensübereinstimmung, wie in dem Vertrage, geherrscht hätte. Entscheidend ist, daß die Eintragung in das Grundbuch ein anderes Objekt betroffen hat, als der Vertrag, dessen Gegenstand nach der Feststellung des Berufungsrichters nicht das Grundstück Nr. 35, sondern das mit diesem nicht identische Planstück I war.“ . . .