

letzte Aktualisierung: 22.8.2023

BGH, Urt. v. 23.6.2023 – V ZR 89/22

BGB §§ 311b Abs. 1 S. 1, 133, 433 Abs. 1, 434

Grundstückskaufvertrag; Beschaffenheit des Grundstücks; Irrtum über Grundstücksgröße; Auslegung notarieller Urkunden; falsa demonstratio

1. Zur Beschaffenheit eines verkauften Grundstücks gehört es nicht, dass es sich auf ein Nachbargrundstück erstreckt; eine solche Vereinbarung legt den Kaufgegenstand selbst und nicht lediglich dessen Beschaffenheit fest.

2a. Der Wortsinn einer in einem notariellen Grundstückskaufvertrag enthaltenen Erklärung ist nicht maßgeblich, wenn feststeht, dass die Vertragsparteien in der Erklärung Begriffe anders als nach dem Wortsinn verstehen oder mit Flurstücks- oder Grundbuchangaben andere Vorstellungen über den verkauften Grundbesitz verbinden (sog. versehentliche Falschbezeichnung bzw. falsa demonstratio). Eine solche Falschbezeichnung ändert nach § 133 BGB nichts daran, dass – wie auch sonst – nicht das fehlerhaft Erklärte, sondern das wirklich Gewollte gilt.

2b. Aus dem Umstand, dass die Kaufvertragsparteien die tatsächlichen Verhältnisse des im Eigentum des Verkäufers stehenden Grundstücks bei einer Besichtigung zur Kenntnis genommen haben, kann, auch wenn dieses Grundstück und das angrenzende Nachbargrundstück scheinbar eine Einheit bilden, nur im Ausnahmefall auf eine Einigung über den Mitverkauf des nicht im Eigentum des Verkäufers stehenden Nachbargrundstücks geschlossen werden (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 – V ZR 174/06, NJW 2008, 1658).

3. Weckt der Verkäufer eines Grundstücks bei dem Käufer vor Vertragsschluss falsche – einseitige – Vorstellungen über den tatsächlichen Umfang seines Eigentums oder erkennt er eine entsprechende Fehlvorstellung über den Grenzverlauf, klärt den Käufer aber nicht über den wahren Grenzverlauf auf, fehlt es in aller Regel an einer Einigung über den Verkauf eines scheinbar zu dem Grundstück des Verkäufers zugehörigen fremden Grundstücks. Der Verkäufer kann allerdings wegen Verschuldens bei Vertragsschluss zum Schadensersatz verpflichtet sein.

b) Aus dem Umstand, dass die Kaufvertragsparteien die tatsächlichen Verhältnisse des im Eigentum des Verkäufers stehenden Grundstücks bei einer Besichtigung zur Kenntnis genommen haben, kann, auch wenn dieses Grundstück und das angrenzende Nachbargrundstück scheinbar eine Einheit bilden, nur im Ausnahmefall auf eine Einigung über den Mitverkauf des nicht im Eigentum des Verkäufers stehenden Nachbargrundstücks geschlossen werden (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658).

BGB § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2

Weckt der Verkäufer eines Grundstücks bei dem Käufer vor Vertragsschluss falsche - einseitige - Vorstellungen über den tatsächlichen Umfang seines Eigentums oder erkennt er eine entsprechende Fehlvorstellung über den Grenzverlauf, klärt den Käufer aber nicht über den wahren Grenzverlauf auf, fehlt es in aller Regel an einer Einigung über den Verkauf eines scheinbar zu dem Grundstück des Verkäufers zugehörigen fremden Grundstücks. Der Verkäufer kann allerdings wegen Verschuldens bei Vertragsschluss zum Schadensersatz verpflichtet sein.

BGH, Urteil vom 23. Juni 2023 - V ZR 89/22 - OLG Oldenburg
LG Oldenburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. April 2023 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, den Richter Dr. Hamdorf und die Richterinnen Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Die Revision gegen den Beschluss des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 29. April 2022 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notariellem Vertrag vom 9. Dezember 2009 verkauften die Beklagten den Klägern ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück zum Preis von 270.000 €. Als Kaufgegenstand war das Flurstück 291/3 genannt. Die Kläger gingen bei Vertragsschluss irrtümlich davon aus, dass hierzu auch das angrenzende, 19 m² große Flurstück 277/22 gehöre. Tatsächlich steht dieses Flurstück jedoch im Eigentum eines Dritten, der es nunmehr von den Klägern als den Besitzern herausverlangt.

- 2 Die Kläger begehren die Rückabwicklung des Vertrages sowie die Feststellung, dass die Beklagten sie von sämtlichen sich im Zuge der Rückabwicklung ergebenden materiellen Schäden freizustellen haben. Das Landgericht hat die

am 28. Dezember 2020 eingegangene Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Berufung der Kläger hat das Oberlandesgericht durch Beschluss zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger ihre Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Nach Auffassung des Berufungsgerichts scheidet ein Rücktritt von dem Kaufvertrag aus. Der Kaufgegenstand sei in dem notariellen Kaufvertrag eindeutig bezeichnet und umfasse nur das Flurstück 291/3. Ob die Beklagten vor Vertragsabschluss erklärt haben, das Grundstück stehe im Umfang seiner natürlichen Abgrenzungen einschließlich der zu dem Flurstück 277/22 gehörenden Fläche in ihrem Eigentum, könne dahinstehen. Eine Vereinbarung über die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes sei nicht zustande gekommen, weil eine solche Erklärung keinen Niederschlag in dem formbedürftigen Vertrag gefunden habe. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sei daher grundsätzlich davon auszugehen, dass den Parteien insoweit der Rechtsbindungswille fehle. Ein etwaiger Anspruch aus vorvertraglichem Verschulden sei verjährt. Schließlich bestehe auch kein Bereicherungsanspruch, weil eine Anfechtung mehr als zehn Jahre nach Vertragsschluss ausgeschlossen sei.

II.

4 Das hält revisionsrechtlicher Überprüfung im Ergebnis stand.

- 5 1. Mit der gegebenen Begründung lässt sich der geltend gemachte Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrags allerdings nicht verneinen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt ein aus kaufrechtlicher Sachmängelhaftung hergeleitetes Rücktrittsrecht gemäß § 434 BGB i.V.m. § 437 Nr. 2 BGB von vornherein nicht in Betracht. Zur Beschaffenheit eines verkauften Grundstücks - hier: Flurstück 291/3 - gehört es nicht, dass es sich auf ein Nachbargrundstück - hier: Flurstück 277/22 - erstreckt. Dies könnte auch nicht Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung sein; eine solche Vereinbarung legt vielmehr den Kaufgegenstand selbst und nicht lediglich dessen Beschaffenheit fest (vgl. Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 245/10, NJW 2012, 846 Rn. 9). Die Tatsache, dass sich ein verkauftes Grundstück nicht auf ein Nachbargrundstück erstreckt, kann allenfalls unter besonderen Umständen dazu führen, dass dem verkauften Grundstück selbst eine vereinbarte Beschaffenheit fehlt (vgl. Senat, Urteil vom 16. März 1973 - V ZR 118/71, BGHZ 60, 319 zu dem Verkauf eines - vermeintlichen - Seegrundstücks). Solche besonderen Umstände liegen hier nicht vor.
- 6 2. Dieser Rechtsfehler hat sich indes im Ergebnis nicht ausgewirkt. Denn ein Anspruch der Kläger auf Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages kommt auch unter keinem anderen denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt in Betracht.
- 7 a) Insbesondere ergibt sich, anders als die Revision meint, ein auf § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. § 326 Abs. 5, § 323 Abs. 5 Satz 1 BGB gestützter Anspruch auf Rückabwicklung nicht daraus, dass sich die Parteien unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Senats zur sogenannten falsa demonstratio auf den Verkauf eines Grundstücks geeinigt hätten, das sowohl das Flurstück 291/3 als auch das Flurstück 277/22 umfasste.

- 8 aa) Hierbei ist allerdings entgegen der von dem Beklagtenvertreter in der mündlichen Verhandlung vertretenen Ansicht zugunsten der Kläger für das Revisionsverfahren zu unterstellen, dass sie, sofern eine Einigung im vorstehenden Sinne, also gerichtet auf ein aus beiden Flurstücken bestehendes Grundstück erfolgt wäre, allein an dem Flurstück 291/3 kein Interesse im Sinne des § 323 Abs. 5 Satz 1 BGB hätten und daher zum Rücktritt vom ganzen Vertrag berechtigt wären. Denn ob es sich etwa um eine ganz untergeordnete Fläche handelt, kann der Senat in Ermangelung von Feststellungen (§ 559 Abs. 1 ZPO) zu den tatsächlichen Verhältnissen des mit dem Wohnhaus bebauten Flurstücks 291/3 nicht selbst beurteilen.
- 9 bb) Anders als die Beklagten meinen, steht auch nicht fest, dass der Rücktritt von einem nach Ansicht der Revision über beide Flurstücke geschlossenen Kaufvertrag bereits an der erhobenen Einrede der Verjährung scheitert. Auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen lässt sich nicht beurteilen, ob ein von den Klägern erklärter Rücktritt gemäß § 218 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB unwirksam wäre.
- 10 (1) Nach § 218 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB ist der Rücktritt u.a. dann unwirksam, wenn der Schuldner nach § 275 Abs. 1 BGB nicht zu leisten braucht und der Anspruch auf die Leistung verjährt wäre. Für den Anspruch auf Übereignung des Grundstücks richtet sich die Verjährung nach § 196 BGB und beträgt zehn Jahre. Die Verjährungsfrist beginnt gemäß § 200 Satz 1 BGB mit der Entstehung des Anspruchs. Hierunter ist der Zeitpunkt zu verstehen, in welchem der Anspruch erstmalig geltend gemacht und notfalls im Wege der Klage durchgesetzt werden kann. In der Regel ist damit, sofern keine besonderen Absprachen getroffen sind, der Zeitpunkt der Fälligkeit (§ 271 BGB) maßgebend (vgl. Senat, Urteil vom 17. Dezember 1999 - V ZR 448/98, WM 2000, 536, 537 mwN).

- 11 (2) Ein auf die Übereignung eines Grundstücks gerichteter kaufvertraglicher Anspruch wird regelmäßig nicht bereits mit Vertragsschluss fällig. Denn üblicherweise werden in einem Grundstückskaufvertrag Regelungen getroffen, um den Verkäufer davor zu schützen, dass er das Eigentum an seinem Grundstück verliert, ohne den Kaufpreis zu erhalten (vgl. Senat, Beschluss vom 1. Oktober 2020 - V ZB 67/19, ZfIR 2021, 74 Rn. 23; NK-BGB/Grziwotz, 5. Aufl., § 925 Rn. 39 ff.; Staudinger/Diehn, BGB [30.6.2021], § 925 Rn. 143 ff., jeweils mwN). Solche Regelungen zur Sicherung des Verkäufers können dazu führen, dass der Anspruch auf Eigentumsverschaffung, der auch die Pflicht des Verkäufers umfasst, bei den zur Grundbucheintragung erforderlichen Maßnahmen mitzuwirken (vgl. Senat, Urteil vom 30. April 1971 - V ZR 177/68, WM 1971, 937; Urteil vom 19. Oktober 2007 - V ZR 211/06, BGHZ 174, 61 Rn. 32), erst mit dem Nachweis der Kaufpreiszahlung fällig wird.
- 12 (3) Wann der Eigentumsverschaffungsanspruch fällig geworden und ob der Rücktritt ausgehend hiervon rechtzeitig erfolgt ist, steht indes nicht i.S.v. § 559 ZPO fest. Denn das Berufungsgericht nimmt zwar die tatsächlichen Feststellungen des Landgerichts in Bezug (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO), diese enthalten aber weder die vertraglichen Regelungen noch eine konkrete Bezugnahme, sondern lediglich eine unzulässige (vgl. Senat, Beschluss vom 20. November 2014 - V ZB 204/13, ZWE 2015, 97 Rn. 5) pauschale Verweisung auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen.
- 13 cc) Entgegen der Revision ist aber weder den getroffenen Feststellungen noch dem von ihr in Bezug genommenen Klägervortrag zu entnehmen, dass die Parteien sich auf den Kauf eines aus den beiden Flurstücken 291/3 und 277/22 bestehenden Grundstücks geeinigt und den Kaufgegenstand in dem notariellen Kaufvertrag nur versehentlich falsch bezeichnet haben.

- 14 (1) Bei der Auslegung des notariellen Kaufvertrags ist, wie auch das Berufungsgericht richtig gesehen hat, zunächst der Wortlaut der notariellen Vertragsurkunde in den Blick zu nehmen. Danach bestand lediglich eine Verpflichtung der Beklagten zur Übertragung des Flurstücks 291/3.
- 15 (a) Für die Auslegung eines - hier gemäß § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB - formbedürftigen Vertrages können nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zwar auch außerhalb der Urkunde liegende Umstände herangezogen werden. Dies setzt aber grundsätzlich voraus, dass der einschlägige rechtsgeschäftliche Wille der Parteien in der formgerechten Urkunde einen, wenn auch nur unvollkommenen, Ausdruck gefunden hat (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 20. Dezember 1974 - V ZR 132/73, BGHZ 63, 359, 362; Urteil vom 25. März 1983 - V ZR 268/81, BGHZ 87, 150, 154; Urteil vom 21. Oktober 2016 - V ZR 78/16, NJW-RR 2017, 712 Rn. 22).
- 16 (b) Daran fehlt es. Eine (auch) auf das Flurstück 277/22 bezogene Vereinbarung hat in der Urkunde keinen auch nur unvollkommenen Ausdruck gefunden, so dass nach dem Wortlaut der Vertragsurkunde davon auszugehen ist, dass die Beklagten das als Flurstück 291/3 bezeichnete Grundstück nur in dem Zuschnitt und Umfang verkaufen wollten wie aus dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster ersichtlich (vgl. Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658 Rn. 10; Urteil vom 12. Oktober 2012 - V ZR 187/11, NJW-RR 2013, 789 Rn. 20; Urteil vom 21. Oktober 2016 - V ZR 78/16, NJW-RR 2017, 712 Rn. 21).

- 17 (2) Allerdings gilt das Erfordernis des zumindest andeutungsweisen Niederschlags des Vereinbarten in der Urkunde bei einer versehentlichen Falschbezeichnung nicht (vgl. Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658 Rn. 13).
- 18 (a) Der Wortsinn einer in einem notariellen Grundstückskaufvertrag enthaltenen Erklärung ist nicht maßgeblich, wenn feststeht, dass die Vertragsparteien in der Erklärung Begriffe anders als nach dem Wortsinn verstehen oder mit Flurstücks- oder Grundbuchangaben andere Vorstellungen über den verkauften Grundbesitz verbinden (sog. versehentliche Falschbezeichnung bzw. falsa demonstratio). Eine solche Falschbezeichnung ändert nach § 133 BGB nichts daran, dass - wie auch sonst - nicht das fehlerhaft Erklärte, sondern das wirklich Gewollte gilt. Dieser Grundsatz ist nach gefestigter Rechtsprechung des Senats, die schon auf das Reichsgericht zurückgeht, auch auf formgebundene Rechtsgeschäfte anzuwenden (vgl. Senat, Urteil vom 25. März 1983 - V ZR 268/61, BGHZ 87, 150, 152 f. mwN; Urteil vom 21. Oktober 2016 - V ZR 78/16, NJW-RR 2017, 712 Rn. 21).
- 19 (b) Dies steht auch nicht in Widerspruch zu der von dem Berufungsgericht herangezogenen Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 6. November 2015 - V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 15) zur wirksamen Begründung einer Beschaffenheitsvereinbarung in einem formbedürftigen Kaufvertrag (so aber MüKoBGB/Einsele, 9. Aufl., § 125 Rn. 38; Baer, ZfIR 2016, 360 f.).
- 20 (aa) Für die Begründung einer formwirksamen Vereinbarung über die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes in einem Grundstückskaufvertrag gilt, dass der Wille der Parteien einen - wenn auch nur unvollkommenen - Ausdruck in der

Urkunde gefunden haben muss. Daher führt eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes durch den Verkäufer vor Vertragsschluss, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung, weil die Parteien nicht davon ausgehen können, dass im Vorfeld des Vertragsschlusses erteilte Informationen über das Grundstück oder über das auf diesem Grundstück stehende Gebäude zum Inhalt der vertraglichen Verpflichtungen werden, wenn diese nicht als geschuldete Beschaffenheit im Kaufvertrag erwähnt werden (vgl. Senat, Urteil vom 6. November 2015 - V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 15; Urteil vom 22. April 2016 - V ZR 23/15, ZfIR 2016, 785 Rn. 18).

21 (bb) Hierin liegt der entscheidende Unterschied zu einer versehentlichen Falschbezeichnung des Kaufgegenstandes. Bei einer solchen *falsa demonstratio* verstehen die Parteien nämlich das objektiv Erklärte anders, weil sie tatsächlich etwas anderes vereinbart haben und - irrtümlich - davon ausgehen, dies auch im Vertrag zum Ausdruck gebracht zu haben. Der Kaufgegenstand ist im Vertrag - wenn auch fehlerhaft - entsprechend der Einigung der Parteien bezeichnet, so dass dem Formerfordernis Genüge getan ist. Beurkundet ist dann das wirklich Gewollte, nur falsch Bezeichnete (vgl. Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658 Rn. 13; Urteil vom 12. Oktober 2012 - V ZR 187/11, NJW-RR 2013, 789 Rn. 20; Urteil vom 21. Oktober 2016 - V ZR 78/16, NJW-RR 2017, 712 Rn. 22).

22 (cc) Die unterschiedliche Behandlung dieser beiden Konstellationen rechtfertigt sich aus der Überlegung, dass in den Fällen der versehentlichen Falschbezeichnung die von den Parteien übereinstimmend verstandene Regelung in der notariellen Urkunde enthalten ist. Lediglich bei der Auslegung der getroffenen Vereinbarung muss auf außerurkundliche Umstände zurückgegriffen werden. Bei

vorvertraglichen Erklärungen zur Beschaffenheit des Kaufgegenstandes, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag finden, liegt dagegen keine versehentliche Falschbezeichnung vor, sondern es fehlt regelmäßig an einem entsprechenden Rechtsbindungswillen und damit an einer Beschaffenheitsvereinbarung (näher Senat, Urteil vom 6. November 2015 - V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 17 f. mwN).

23 (3) Es steht aber weder fest noch lässt sich dem Vortrag der Kläger entnehmen, dass die Vertragsparteien in der Erklärung Begriffe anders als nach dem Wortsinn verstanden oder mit Flurstücks- oder Grundbuchangaben andere, von den Angaben im Grundbuch und Liegenschaftskataster abweichende Vorstellungen über den verkauften Grundbesitz verbunden haben.

24 (a) Zu einer versehentlichen Falschbezeichnung kann es zunächst dadurch kommen, dass die Parteien eines Grundstückskaufvertrags die Parzellenbezeichnung verwechseln oder vergessen, eine von mehreren verkauften Parzellen im notariellen Vertrag aufzuführen (vgl. Senat, Urteil vom 25. März 1983 - V ZR 268/81, BGHZ 87, 150, 152).

25 (b) Angewendet hat der Senat die Grundsätze der *falsa demonstratio* außerdem, wenn im Vertragstext als Kaufgegenstand irrtümlich das gesamte Grundstück genannt wird, obwohl nur eine bestimmte Teilfläche verkauft und übereignet werden soll (vgl. Senat, Urteil vom 7. Dezember 2001 - V ZR 65/01, NJW 2002, 1038; Urteil vom 12. Oktober 2012 - V ZR 187/11, NJW-RR 2013, 789). Ebenfalls bejaht hat der Senat die Anwendung der Grundsätze der *falsa demonstratio* für den Verkauf einer Fläche, die zwar in dem notariellen Kaufvertrag versehentlich nicht bezeichnet war, die aber nach den Umständen des Einzelfalls mitverkauft sein sollte (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 1967 - V ZR 4/66,

WM 1967, 701 für den Verkauf eines ganzen Buchenwalds; Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658 für den Verkauf einer ganzen Parkanlage).

26 (c) Dass mehr oder weniger verkauft werden soll als in dem notariellen Grundstückskaufvertrag genannt, ist allerdings eine eng begrenzte Ausnahme. Grundsätzlich soll das Grundstück nur in dem aus dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster ersichtlichen Zuschnitt und Umfang verkauft werden (vgl. Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658 Rn. 10; Urteil vom 12. Oktober 2012 - V ZR 187/11, NJW-RR 2013, 789 Rn. 20; Urteil vom 21. Oktober 2016 - V ZR 78/16, NJW-RR 2017, 712 Rn. 21). Dass der Grenzverlauf in der Natur häufig nur ungenau abgebildet wird, darf als bekannt vorausgesetzt werden und führt in aller Regel nicht zu der beidseitigen Vorstellung, die Grenzeinrichtung bestimme Maß und Größe (ebenso Krüger, ZNotP 2009, 2, 4; zu weitgehend daher OLG Hamm NJW-RR 1992, 152, 153).

27 (d) Dies gilt umso mehr, wenn das vermeintlich mitverkaufte, im Vertrag aber nicht bezeichnete Grundstück nicht im Eigentum des Verkäufers steht. Denn es stellt den absoluten Regelfall dar, dass der Verkäufer eines Grundstücks nur das ihm gehörende Grundstück, nicht aber auch das nicht in seinem Eigentum stehende Nachbargrundstück oder auch nur Teile davon verkaufen will. Auch der Käufer geht in aller Regel hiervon aus. Etwas anderes ergibt sich insbesondere nicht schon aus einer gemeinsamen Besichtigung des Grundstücks. Aus dem Umstand, dass die Kaufvertragsparteien die tatsächlichen Verhältnisse des im Eigentum des Verkäufers stehenden Grundstücks bei einer Besichtigung zur Kenntnis genommen haben, kann, auch wenn dieses Grundstück und das angrenzende Nachbargrundstück scheinbar eine Einheit bilden, nur im Ausnahmefall auf eine Einigung über den Mitverkauf des nicht im Eigentum des Verkäufers

stehenden Nachbargrundstücks geschlossen werden. Nicht jede Abweichung etwa der Einfriedung von der vermessenen Grundstücksgrenze rechtfertigt die Annahme, dass die Parteien nicht das vermessene, sondern das bei der Besichtigung in seinen tatsächlichen Grenzen wahrgenommene Grundstück zum Vertragsgegenstand machen wollen und dieses im notariellen Grundstückskaufvertrag lediglich versehentlich falsch bezeichnet haben. Hierfür bedarf es vielmehr besonderer und gewichtiger Indizien.

28 (e) Insbesondere scheidet die Anwendung der Grundsätze der *falsa demonstratio* von vornherein aus, wenn die Parteien nicht einem beidseitigen Irrtum unterliegen, sondern der Verkäufer den tatsächlichen, von den natürlichen Gegebenheiten vor Ort abweichenden Grenzverlauf kennt und den Käufer hierüber nicht, wie geboten, aufklärt. Weckt der Verkäufer eines Grundstücks bei dem Käufer vor Vertragsschluss falsche - einseitige - Vorstellungen über den tatsächlichen Umfang seines Eigentums oder erkennt er eine entsprechende Fehlvorstellung über den Grenzverlauf, klärt den Käufer aber nicht über den wahren Grenzverlauf auf, fehlt es in aller Regel an einer Einigung über den Verkauf eines scheinbar zu dem Grundstück des Verkäufers zugehörigen fremden Grundstücks; ein Fall der nur versehentlichen Falschbezeichnung durch Benennung allein des im Eigentum des Verkäufers stehenden Grundstücks ist dann nicht gegeben und es besteht kein auf das fremde Nachbargrundstück gerichteter Erfüllungsanspruch. Der Verkäufer kann allerdings wegen Verschuldens bei Vertragsschluss zum Schadensersatz verpflichtet sein (vgl. Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 245/10, NJW 2012, 846 Rn. 6).

29 (f) Es ist nach alledem zwar nicht gänzlich ausgeschlossen, unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls auch bezüglich eines nicht im Eigentum des Verkäufers stehenden Grundstücks zur Bejahung einer dieses

Grundstück einschließenden Einigung unter Anwendung der Grundsätze der *falsa demonstratio* zu gelangen (vgl. Senat, Urteil vom 18. Januar 2008 - V ZR 174/06, NJW 2008, 1658 Rn. 12 für den Verkauf einer gesamten, sich auf das Nachbargrundstück erstreckenden parkähnlichen Gartenanlage). Vorliegend ergeben sich für eine solche lediglich ausnahmsweise anzunehmende Einigung aber weder aus den getroffenen Feststellungen noch bei Zugrundelegung des von der Revision aufgezeigten Klägervortrags hinreichende Anhaltspunkte.

30 (aa) Ausweislich der von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Feststellungen des Landgerichts haben die Kläger behauptet, dass sie bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags davon ausgegangen seien, dass das Flurstück 277/22 mitveräußert sei. Die Beklagten hätten sie nicht über die Eigentumsverhältnisse bezüglich des Flurstücks 277/22 aufgeklärt. Grundlage des Kaufvertrags sei nach einer Abrede mit den Beklagten gewesen, dass die Kläger das Flurstück 277/22 mit erwerben würden. Die Revision verweist ergänzend auf Klägervortrag dazu, dass die Beklagten bei Begehung des Grundbesitzes zugesichert hätten, dass die in Natur vorhandene und als Gesamtobjekt aufzufassende Immobilie mit den dort vorhandenen Abgrenzungen in der Natur vollständig in ihrem Eigentum stehe. Sämtliche Vertragsbeteiligten seien davon ausgegangen, dass das Flurstück 277/22 „integraler Bestandteil des verkauften Grundbesitzes“ sei. An dieser Erklärung müssten die Beklagten sich festhalten lassen, obwohl sie zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses Kenntnis von dem fremden Eigentum des Nachbarn gehabt hätten. Den Beklagten sei bei Beurkundung des Grundstückskaufvertrags bewusst gewesen, dass es den Klägern auch auf das Flurstück 277/22 entscheidend angekommen sei; sie hätten allerdings die wirklichen Eigentumsverhältnisse verschwiegen.

31 (bb) Daraus lässt sich keine Einigung auf den Mitverkauf des im Eigentum des Nachbarn stehenden Flurstücks, die im notariellen Kaufvertrag lediglich versehentlich falsch wiedergegeben worden wäre, herleiten. Auszugehen ist, wie ausgeführt (oben Rn. 26), zunächst davon, dass die Beklagten (nur) das in ihrem Eigentum stehende und auch im Kaufvertrag genannte Grundstück so verkaufen wollten, wie es aus dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster ersichtlich war. Auch die Kläger konnten, obwohl sie das Flurstück 277/22 als dem Flurstück 291/3 zugehörig begriffen haben, nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass die Beklagten mehr verkaufen wollten, als ihnen selbst gehörte. Und selbst wenn auch die Beklagten davon ausgegangen sein sollten, dass das Flurstück des Nachbarn (277/22) Bestandteil ihres eigenen Grundstücks (291/3) war, sind keinerlei Anhaltspunkte festgestellt oder von der Revision vorgebracht, die ausnahmsweise auf den auch von den Klägern so zu verstehenden Willen der Beklagten hindeuten könnten, mehr verkaufen zu wollen als das, was nach dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster in ihrem Eigentum stand. Hierfür genügt, wie ausgeführt (oben Rn. 27), insbesondere die gemeinsame Besichtigung nicht. Sollten die Beklagten dagegen Kenntnis von den wahren Eigentumsverhältnissen gehabt und die Kläger hierüber fahrlässig oder vorsätzlich im Unklaren gelassen haben - der von der Revision aufgezeigte Klägervortrag ist insoweit nicht eindeutig - gälte nichts anderes. Dann fehlt es erst recht an einer Einigung auf einen Mitverkauf des fremden Flurstücks, dessen Aufnahme in den notariellen Kaufvertrag lediglich versehentlich unterblieben wäre.

32 b) Ein auf der Grundlage des Klägervorbringens grundsätzlich in Betracht kommender Anspruch aus culpa in contrahendo gemäß § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2 BGB ist allerdings verjährt.

33 aa) Haben die Beklagten, wovon für die Revisionsinstanz auszugehen ist, einen Irrtum der Kläger über den Grenzverlauf und damit den Umfang des zu verkaufenden Grundstücks hervorgerufen oder einen solchen Irrtum erkannt, aber nicht berichtigt, scheidet zwar eine Einigung auf den Mitverkauf des Nachbargrundstücks und eine lediglich versehentliche Falschbezeichnung im Kaufvertrag aus. Es kommt dann aber eine Inanspruchnahme der Beklagten wegen culpa in contrahendo (§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 Nr. 1, 241 Abs. 2 BGB) in Betracht (vgl. Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 245/10, NJW 2012, 846 Rn. 6). Eine Haftung der Beklagten dem Grunde nach wäre dann, da der Anwendungsbereich der Sachmängelhaftung nicht eröffnet ist (oben Rn. 5), auch nicht davon abhängig, ob sie nur fahrlässig oder sogar vorsätzlich gehandelt haben (vgl. Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 245/10, aaO Rn. 9; zur Abgrenzung Senat, Urteil vom 8. April 2011 - V ZR 185/10, NJW 2011, 2128 Rn. 25).

34 bb) Ein solcher Anspruch kann zwar auf Rückabwicklung gerichtet sein, wenn die von den Beklagten versprochene Leistung, hier also (nur) das Flurstück 291/3 ohne das Flurstück 277/22, für die Zwecke der Kläger nicht geeignet ist und hierin der Schaden besteht (vgl. Senat, Urteil vom 26. September 1997 - V ZR 29/96, NJW 1998, 302; Urteil vom 19. Dezember 1997 - V ZR 112/96, NJW 1998, 898). Auch davon ist nach dem Klägervortrag auszugehen. Dieser Anspruch ist aber, wie das Berufungsgericht im Ergebnis zutreffend erkannt hat, verjährt. Die Verjährung richtet sich nach §§ 196, 200 BGB, da § 196 BGB nach der Rechtsprechung des Senats auch Rückabwicklungsansprüche aus einem Grundstückskaufvertrag erfasst (vgl. Senat, Urteil vom 25. Januar 2008 - V ZR 118/07, NJW-RR 2008, 824 Rn. 20; Staudinger/Peters/Jacoby, BGB [2019], § 196 Rn. 6). Danach verjährt der Anspruch in zehn Jahren, wobei die Verjährungsfrist mit der Entstehung des Anspruchs beginnt. Da der Schaden

nach dem Klägervortrag in der Eingehung der für ihre Zwecke ungeeigneten vertraglichen Verpflichtung besteht, ist der Anspruch mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages im Jahr 2009 entstanden. Auf die Kenntnis der Kläger kommt es für den Verjährungsbeginn nach § 200 Satz 1 BGB nicht an. Die im Jahr 2020 eingegangene Klage konnte die Verjährung daher nicht mehr hemmen.

- 35 c) Die Ausführungen des Berufungsgerichts zum Ausschluss des Anfechtungsrechts nimmt die Revision - zu Recht, da seit der Abgabe der Willenserklärung der Kläger zehn Jahre verstrichen sind - hin.

III.

36

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Laube

Grau

Vorinstanzen:

LG Oldenburg, Entscheidung vom 17.11.2021 - 17 O 3971/20 -
OLG Oldenburg, Entscheidung vom 29.04.2022 - 14 U 300/21 -