

Gutachten des Deutschen Notarinstituts

Abruf-Nr.: 173458

letzte Aktualisierung: 7. November 2019

BGB § 925; WEG § 8

Falschangabe der Höhe der Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung; „Verwechslung“ des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentums im Rahmen eines Überlassungsvertrages; *falsa demonstratio non nocet*; Korrekturmöglichkeiten

I. Sachverhalt

M beabsichtigte, ihr Haus in drei WEG-Einheiten aufzuteilen, und zwar sollten 20/100 Miteigentumsanteil mit den Räumen im Kellergeschoss verbunden werden, 30/100 mit den Räumen im Erdgeschoss und 50/100 mit der deutlich größten Wohnung im Ober- und Dachgeschoss. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sollte anschließend der Tochter T übertragen werden, die auch in die Wohnung investieren und dort wohnen möchte. Mit notarieller Urkunde teilte Frau M aufgrund eines Büroversehens und unbemerkt von den Beteiligten anders als gewollt auf, d. h. der Miteigentumsanteil von 30/100 war nun mit der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss verbunden; während der Miteigentumsanteil von 50/100 nunmehr mit der Wohnung im Erdgeschoss verbunden war. Als Folgefehler wurde der Tochter T auch nicht die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss übertragen wurde, sondern die Wohnung im Erdgeschoss. Die Aufteilung sowie die Eigentumsumschreibung sind bereits grundbuchlich vollzogen. Nun ist der Fehler aufgefallen und soll korrigiert werden.

II. Frage

Welche Möglichkeiten zur Korrektur der fälschlicherweise beurkundeten Aufteilung und Übertragung bestehen?

III. Zur Rechtslage

1. „Verwechslung“ des vertragsgegenständlichen Wohnungseigentums im Rahmen der Überlassung an die Tochter

Wird in einem Grundstückskaufvertrag oder Überlassungsvertrag das zu übertragende **Grundstück bzw. Sondereigentum verwechselt**, dann sind zunächst zwei grundsätzliche Konstellationen zu unterscheiden. Zum einen kann es sein, dass die Beteiligten sich gar nicht über das in der Vertragsurkunde nicht ausdrücklich bezeichnete Grundstück geeinigt haben, sondern wirksame schuldrechtliche und dingliche Einigungen tatsächlich nur bzgl. des dort genannten (objektiv korrekt bezeichneten) Grundbesitzes vorliegen. Zum anderen ist denkbar, dass es sich um eine bloße Falschbezeichnung handelt. Auch beurkundete Willenserklärungen sind nach den allgemeinen Grundsätzen der Auslegung zugänglich. Ergibt die Auslegung, dass von beiden Vertragsparteien übereinstimmend eine Einigung über den

nicht explizit bezeichneten Grundbesitz (anstelle des versehentlich falschbezeichneten Grundbesitzes) erzielt wurde, kann nach dem Grundsatz *falsa demonstratio non nocet* insoweit dennoch eine wirksame schuldrechtliche und dingliche Einigung vorliegen. Letztere kann gem. § 20 GBO nur nicht dem Grundbuchamt gem. §§ 28, 29 GBO nachgewiesen werden. Das Grundbuchamt ist nicht dazu gehalten, Willenserklärungen ihrem subjektiven Gehalt nach auszulegen, sondern hat lediglich den objektiven, eindeutigen Erklärungsgehalt zugrunde zu legen (BeckOGK-BGB/J. Weber, Std.: 1.1.2019, § 925 Rn. 126; OLG München MittBayNot 2012, 502, 503).

a) *Falsa demonstratio non nocet* auf schuldrechtlicher Ebene

Nach §§ 133, 157 BGB sind Willenserklärungen nach dem **objektiven Empfängerhorizont** auszulegen. Findet das von den Vertragsparteien übereinstimmend Gewollte **keinen** oder nur unvollkommenen **Ausdruck**, ist das **übereinstimmend Gewollte** maßgeblich (*falsa demonstratio non nocet*; BGH NJW 2008, 1658, 1659; Palandt/Ellenberger, BGB, 78. Aufl. 2019, § 133 Rn. 8).

aa) Voraussetzungen einer *falsa demonstratio non nocet*

Haben die Vertragsteile im vorliegenden Sachverhalt die **Nummer des Wohnungseigentums übereinstimmend unbewusst falsch bezeichnet und irrtümlich verwechselt**, wäre nach dem Auslegungsgrundsatz der *falsa demonstratio* die Übertragungsverpflichtung mit dem Inhalt entstanden, wie er von den Vertragsparteien übereinstimmend gemeint war. Anderes würde nur dann gelten, wenn die Bezeichnung durch die Vertragsparteien bewusst falsch erfolgt wäre oder **nur eine der Vertragsparteien die Wohnungen verwechselt** hätte.

Ob sich im vorliegenden Sachverhalt beide Vertragsparteien in einem Irrtum über den Vertragsgegenstand befanden, können wir im Rahmen des vorliegenden Gutachtens naturgemäß nicht abschließend feststellen. Sollten die Angaben des Veräußerers zutreffen und sollten dessen Vorstellungen über den tatsächlich gewollten Vertragsgegenstand auch dem diesbezüglichen Vorstellungsbild des Erwerbers entsprechen haben, wäre eine *falsa demonstratio* nach vorstehenden Grundsätzen zu bejahen. Wäre die **Erklärung einer Vertragspartei hingegen entsprechend dem Wortlaut** als auf die in der Urkunde bezeichnete Wohnungseigentumseinheit gerichtet auszulegen, läge damit keine übereinstimmende Falschbezeichnung vor. In diesem Fall bliebe es bei der Grundregel, dass die Willenserklärungen nach dem **objektiven Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB)** auszulegen sind, sodass man auch die Erklärung des Veräußerers in dem Sinne auslegen müsste, dass sie sich nicht auf die vom ihm angenommene, sondern auf die im Vertrag angegebene Wohnungseigentumseinheit bezieht. Ein versteckter Einigungsmangel i. S. v. § 155 BGB, der das Zustandekommen des Vertrages in Frage stellt, läge nicht vor. § 155 BGB ist nur dann einschlägig, wenn die gem. §§ 133, 157 BGB auszulegenden Willenserklärungen nicht übereinstimmen (vgl. Palandt/Ellenberger, § 155 Rn. 1).

bb) Anwendung der *falsa demonstratio non nocet* bei Grundstücksverträgen

Nach allgemeiner Meinung gelten die Grundsätze der *falsa demonstratio non nocet* auch bei **formbedürftigen Grundstücksgeschäften** (§ 311b BGB). Dabei ist es auch nicht erforderlich, dass der vom objektiv Erklärten abweichende Wille in der Vertragsurkunde irgendeinen Niederschlag gefunden hat. Es genügt, dass der ver-

sehentlich fehlerhaft bezeichnete Gegenstand im Kaufvertrag beurkundet worden ist (BGH NJW 2008, 1658, 1659; OLG Stuttgart ZErB 2012, 128, 129). Die strengen Maßstäbe der Andeutungstheorie finden bei **übereinstimmenden** Falschbezeichnungen keine Anwendung.

Die Grundsätze der *falsa demonstratio* gelten dem Grunde nach auch, wenn nicht ein Grundstück, sondern das mit einem **Miteigentumsanteil** an einem Grundstück verbundene **Sondereigentum** versehentlich falsch bezeichnet wird (vgl. OLG München RNotZ 2008, 606, 607 f.; BayObLG MittBayNot 1996, 374, 375; Bergemann, RNotZ 2002, 557, 567).

cc) Auswirkungen auf den vorliegenden Sachverhalt

Sollten die Voraussetzungen der *falsa demonstratio* im vorliegenden Fall gegeben sein, wäre demzufolge ein formwirksamer Überlassungsvertrag zwischen den Vertragsparteien mit dem Inhalt zustande gekommen, wie er übereinstimmend gewollt war. Die Übergeberin wäre demzufolge gegenüber ihrer Tochter zur Auflassung der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss verpflichtet. Schuldrechtlich dürfte dabei von der übereinstimmenden Falschbezeichnung im vorliegenden Fall auch der Umstand erfasst sein, dass die nach Vorstellung beider Parteien geschuldete Wohnung im Ober- und Dachgeschoss mit einem Miteigentumsanteil von 50/100 verbunden sein sollte. Andernfalls – d. h. wenn keine *falsa demonstratio* vorliegt – wäre hingegen eine wirksame Verpflichtung zur Auflassung der im Vertrag genannten Erdgeschosswohnung mit dem im Grundbuch zugeordneten Miteigentumsanteil von 50/100 begründet worden.

b) Dingliche Rechtslage

Nach einhelliger Ansicht gelten die **Grundsätze** der *falsa demonstratio non nocet* **auch für die Auflassung** nach § 925 Abs. 1 BGB (BGH NJW 2002, 1038, 1039; RGZ 133, 279, 281; OLG Stuttgart ZErB 2012, 128, 129; Gutachten DNotI-Report 2000, 73, 76; Reyman, NJW 2008, 1773, 1775 f.). Gegenstand der Auflassungserklärung wäre, sofern deren Voraussetzungen vorliegen, somit ebenfalls das übereinstimmend von den Vertragsparteien falsch bezeichnete Wohnungseigentum im Ober- und Dachgeschoss.

Eine spätere Eintragung im Grundbuch der Erdgeschosswohnung ist unter diesen Umständen folgerichtig von vorneherein nicht geeignet, einen Eigentumserwerb an einer der beiden Einheiten herbeizuführen. Hinsichtlich der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss **fehlt** es an einer dem Inhalt der Auflassung entsprechenden **Eintragung des Eigentumsübergangs** (§ 873 Abs. 1 BGB) im Grundbuch dieser Einheit (vgl. OLG München MittBayNot 2012, 502, 503; Gutachten DNotI-Report 2000, 73, 76; Bergemann, RNotZ 2002, 557, 566), während in Bezug auf die Erdgeschosswohnung auch im Falle einer dortigen Verlautbarung des Eigentumsübergangs materiell-rechtlich keine dingliche Einigung vorläge, sodass eine entsprechende Eintragung unrichtig i. S. v. § 894 BGB wäre.

c) Grundbuchmäßige Bereinigung der Rechtsverhältnisse; Korrekturmöglichkeiten

aa) Vorgehen bei fehlender materieller Einigung

Fehlt es schon an einer materiellen Einigung der Beteiligten bzgl. der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, so wären in jedem Falle das schuldrechtliche und das dingliche Geschäft nachzubeurkunden (vgl. auch Basty, in: Kersten/Bühling, Formularbuch und Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit, 25. Aufl. 2016, § 32 Rn. 47; Heinemann, in: Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 2. Aufl. 2016, Kap. 5 Rn. 275). Fraglich ist, ob dies aufgrund notarieller Eigenurkunde erfolgen kann.

Die notarielle Eigenurkunde ist gesetzlich nicht geregelt. In Rechtsprechung und Literatur ist sie jedoch mittlerweile allgemein als öffentliche Urkunde i. S. d. § 415 ZPO anerkannt. Ihre Verwendung kommt nur in Betracht, wenn der Notar zuvor Erklärungen der Beteiligten beurkundet oder beglaubigt hat, die nun nachträglicher Ergänzung bedürfen und der Notar hierzu ausdrücklich bevollmächtigt wurde (vgl. Milzer, notar 2013, 35 m. w. N.). Auch wenn die Eigenurkunde vornehmlich dazu dient, eine rein verfahrensrechtlich vorgeschriebene Form einzuhalten (insbes. § 29 GBO), kann sie auch materiell-rechtliche Erklärungen enthalten (vgl. Meikel/Hertel, GBO, 11. Aufl. 2015, § 29 Rn. 519).

Die schuldrechtliche Einigung ist gem. § 311b Abs. 1 BGB und die Auflassung ist aus Nachweisgründen gem. §§ 20, 29 GBO (vgl. BeckOGK-BGB/J. Weber, § 925 Rn. 105-110) beurkundungsbedürftig. Bei der Beurkundung von Willenserklärungen sind aber die §§ 6 ff. BeurkG einzuhalten. Aus diesem Grunde gehen Rechtsprechung und Literatur einhellig davon aus, dass beurkundungsbedürftige Willenserklärungen nicht durch Eigenurkunde des Notars erklärt werden können. Auch wenn der Notar wirksam bevollmächtigt ist, verbietet § 6 Abs. 1 Nr. 1 BeurkG die Beurkundung eigener Willenserklärungen des Notars durch ihn selbst (vgl. BGH RNotZ 2003, 62, 63; BNotK, Erg. d. Rundschreibens Nr. 24/2008; Ziff. II 3. c [abrufbar auf der Internetpräsenz der BNotK]; BeckOK-GBO/Otto, Std.: 1.2.2018, § 29 Rn. 182; Meikel/Hertel, § 29 Rn. 519; Milzer, notar 2013, 35, 36; BeckOK-GBO/Hügel, Std.: 1.3.2019, § 20 Rn. 51; vgl. auch Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl. 2012, Rn. 164 nur „bewirkende Urkunden, nicht Zeugniskunden“). Mithin können materielle Vertragsänderungen und Auflassungen nicht durch Eigenurkunde erklärt werden.

Daher bedarf es bei Fehlen einer materiellen Einigung bzgl. eines vergessenen Grundstücks bzw. Sondereigentums entweder einer **Nachtragsurkunde**, in welcher die Beteiligten selbst die notwendigen Erklärungen nachholen, oder aber die Erklärungen werden durch einen umfassend bevollmächtigten Mitarbeiter des Notars als Vertreter der Parteien abgegeben.

bb) Korrekturmöglichkeiten in *falsa-demonstratio*-Fällen

Da in *falsa-demonstratio*-Fällen bereits ein wirksames Rechtsgeschäft vorliegt, kann – anders als beim gänzlichen Fehlen der Einigung – über das betreffende Grundstück unter Umständen auf eine erneute Vornahme des Rechtsgeschäfts bzw. weiterer Erklärungen der Beteiligten verzichtet werden.

Die **bisherige Bewilligungserklärung** in der Vertragsurkunde dürfte dabei aber trotz der Grundsätze der *falsa demonstratio non nocet* **nicht für eine Grundbucheintragung ausreichen**, da es dem Grundbuchamt nicht möglich ist, eine **Auslegung** über den eindeutigen **objektiven Erklärungsgehalt** der Urkunde hinaus vorzunehmen (vgl. OLG München MittBayNot 2012, 502, 503).

(1) **Berichtigung nach § 44a Abs. 2 S. 1 BeurkG**

Fraglich ist, ob die grundbuchmäßige Form der §§ 20, 29 S. 1 GBO dadurch erfüllt werden kann, dass der Notar die Urkunde wegen offensichtlicher Unrichtigkeit nach § 44a Abs. 2 S. 1 BeurkG berichtigt.

In der Literatur wird es für möglich gehalten, dass der Notar bei einer Verwechslung von Flurstücken eine Berichtigung nach § 44a Abs. 2 BeurkG vornimmt und den übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien nachträglich klarstellt (vgl. Winkler, BeurkG, 19. Aufl. 2019, § 44a Rn. 9; Kanzleiter, DNotZ 1999, 292, 305; BeckOK-GBO/Wilsch, Std.: 1.6.2019, § 28 Rn. 98; einschränkend Bergermann, RNotZ 2002, 557, 568).

Ob eine Berichtigung wegen offensichtlicher Unrichtigkeit durch den Notar im Falle der *falsa demonstratio non nocet* erfolgen kann, erscheint gleichwohl nach einer Entscheidung des **OLG München** vom 27.6.2012 – 34 Wx 184/12 (MittBayNot 2012, 502) fragwürdig. In dieser Entscheidung legte das OLG München den § 44a Abs. 2 BeurkG in dem Sinne einschränkend aus, dass eine **Berichtigung wegen offensichtlicher Unrichtigkeit** nur dann in Betracht kommt, wenn der **Inhalt der Vertragsurkunde auch für Außenstehende eindeutig** ist. Dass lediglich den Vertragsparteien sowie dem Notar der Inhalt des tatsächlich Gewollten bekannt war, lässt das OLG München nicht ausreichen.

Unseres Erachtens kann eine einschränkende Auslegung von § 44a Abs. 2 BeurkG in diesem Sinne jedenfalls dann nicht überzeugen, wenn sich der Fehler auch für Dritte aus anderen Umständen (z. B. aus den Nebenakten) ergibt (vgl. Winkler, § 44a Rn. 20). Sind die Falschbezeichnungen sämtlichen Vertragsparteien und dem Notar bekannt, muss es für die Frage einer offensichtlichen Unrichtigkeit auf das Verständnis der an der Urkunde beteiligten Personen ankommen (vgl. Regler, MittBayNot 2012, 503, 504; vgl. auch LG Gera NotBZ 2004, 112). Nur die Beteiligten können beurteilen, was wirklich gewollt war. Ist es gerade Aufgabe des Notars nach § 17 Abs. 1 S. 1 BeurkG, den Willen der Beteiligten zu erforschen, muss es dem Notar auch möglich sein, dem übereinstimmenden Vertragswillen im Wege einer nachträglichen Feststellung nach § 44a Abs. 2 BeurkG zur Geltung zu verhelfen, wenn ihm die Unrichtigkeit der Umstände aufgrund anderer Umstände erkennbar ist.

Auch steht einer Berichtigung nach § 44a Abs. 2 BeurkG nicht der Umstand entgegen, dass Ausfertigungen der Urkunde bereits erteilt und Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden (DNotI-Report 2000, 72, 75; Preuß, in: Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG, 7. Aufl. 2015, § 44a Rn. 11; Winkler, § 44a Rn. 30).

Je nachdem, welcher Auffassung man sich vorliegend anschließt, kommt eine Berichtigung in Betracht. Schließt man sich der Auffassung des OLG München an, kommt eine Berichtigung hingegen nur dann in Betracht, wenn die Verwechslung für Außenstehende offenkundig wäre.

(2) Identitätserklärung

Liegt nach den vorstehenden Ausführungen ein *falsa-demonstratio*-Fall vor, der mangels Offensichtlichkeit der Unrichtigkeit nicht berichtigt werden kann, kann eine erneute Vornahme des Rechtsgeschäfts dennoch entbehrlich sein. Nach überwiegender Ansicht ist in diesem Zusammenhang die Möglichkeit gegeben, dass die Beteiligten nachträglich eine Identitätserklärung abgeben und den Inhalt des übereinstimmend Gewollten klarstellen (BeckOGK-BGB/J. Weber, § 925 Rn. 127 m. w. N.). Danach soll eine von Veräußerer und Erwerber unterschriftsbeglaubigte Erklärung genügen. Eine erneute Auflassung sei nicht erforderlich (**str.** a. A. BeckOK-GBO/Hügel, § 20 Rn. 21; Meikel/Böttcher, § 20 Rn. 123). Dies soll auch dann gelten, wenn aus Sicht des Grundbuchamts Zweifel am Inhalt der Auflassung bestehen würden (BeckOGK-BGB/J. Weber, § 925 Rn. 127).

Ergänzend weisen wir jedoch darauf hin, dass auch diese Variante dann ausscheiden dürfte, wenn nicht klar ist, ob überhaupt eine Einigung bzgl. des betroffenen Grundstücks bzw. Wohnungseigentums erzielt wurde. Zum einen dürfte dann mit einer Zurückweisung mangels Nachweises der Auflassung durch das Grundbuchamt zu rechnen sein. Zum anderen besteht die Gefahr, dass zwar die Grundbucheintragung vorgenommen wird, mangels Auflassung aber kein Eigentumsübergang stattgefunden hat. Daher wird in der Literatur aus Vorsichtsgründen regelmäßig zur **Nachtragsbeurkundung mit den Beteiligten** geraten (Basty, § 32 Rn. 51 M).

Was das (vermeintlich) abgeschlossene Rechtsgeschäft über die versehentlich im Vertrag benannte Einheit anbelangt, so ist ein solches bei Vorliegen einer *falsa demonstratio* mangels materiell-rechtlicher Einigung weder in schuldrechtlicher noch in dinglicher Hinsicht zustande gekommen. Aus steuerlicher Sicht besteht die Herausforderung darin, diesen Umstand gegenüber dem Finanzamt nachzuweisen. Zweckmäßigerweise sollten daher im Rahmen der erforderlichen Nachtragsbeurkundungen entsprechende Erläuterungen der Rechtslage sowie eine ausführliche Darstellung der zugrundeliegenden (Irrtums-)Tatsachen (ggf. als Präambel) in den Vertragstext aufgenommen werden. Für eine Irrtumsanfechtung gem. § 119 BGB oder die Geltendmachung eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB, die im Hinblick auf die Wertungsneutralität des Erfüllungsgeschäfts jeweils nur den schuldrechtlichen Vertrag betreffen würden, bleibt in Fällen der *falsa demonstratio* demgegenüber an sich kein Raum.

Sind die Voraussetzungen der *falsa demonstratio* hingegen nicht erfüllt oder aus Sicht des Finanzamts nicht hinreichend nachgewiesen, dürfte eine (vorsorgliche) Irrtumsanfechtung in der vorliegenden Konstellation ebenfalls schwerlich zum Ziel führen. Denn im Hinblick auf die von Ihnen mitgeteilten tatsächlichen Umstände erscheint es kaum vorstellbar, dass sich ein einseitiger

Inhaltsirrtum i. S. v. § 119 BGB bei einer der Vertragsparteien des Überlassungsvertrages gegenüber dem Finanzamt belegen ließe, wenn der Nachweis eines gemeinschaftlichen Irrtums gescheitert ist. Ob die Finanzverwaltung eine Anfechtung anerkennen wird, ist jedenfalls schwer zu prognostizieren.

2. Falschangabe der Höhe der Miteigentumsanteile in der Teilungserklärung

Was die Falschangabe der Höhe der Miteigentumsanteile infolge Ihres Büroversehens anbelangt, dürfte eine Grundbuchberichtigung der Teilungserklärung auf Grundlage einer *falsa demonstratio* hingegen nicht in Betracht kommen. Bei der **Aufteilung nach § 8 WEG** handelt es sich um eine **einseitige amtsempfangsbedürftige Erklärung des aufteilenden Eigentümers**. Im Ausgangspunkt gelten die Grundsätze der *falsa demonstratio* zwar auch für einseitige Willenserklärungen (MünchKommBGB/Armbrüster, 8. Aufl. 2018 § 119 Rn. 62). Allerdings ist zu beachten, dass Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt **objektiv auszulegen** sind (BeckOK-WEG/Müller, Std.: 1.8.2019, § 10 Rn. 180; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 10 Rn. 104). Ist für einen Dritten die Verwechslung nicht erkennbar, bleibt es deshalb dabei, dass die objektive Bezeichnung über den Inhalt der Erklärung entscheidet. Obwohl eine Fehlvorstellung der teilenden Eigentümerin hier aufgrund der weiteren Umstände naheliegend erscheint, wird man die Teilungserklärung deshalb nach ihrem objektiven Gehalt auslegen und damit auf die fehlerhaft bemessenen Quoten abstellen müssen.

Zwar könnte man auch insoweit erwägen, ob beurkundungsrechtlich nicht eine Berichtigung der Urkunde wegen offensichtlicher Unrichtigkeit nach § 44a Abs. 2 BeurkG in Betracht kommen könnte. Im Hinblick auf die vorstehend zitierte, restriktive Rechtsprechung des OLG München (MittBayNot 2012, 502) ist jedoch fraglich, ob die Voraussetzungen für eine solche Korrektur vorliegend erfüllt wären. Denn auch in Bezug auf die fehlerhafte Zuordnung der Miteigentumsanteile erscheint zweifelhaft, inwiefern man davon ausgehen kann, dass die Verwechslung aufgrund der konkreten Sachverhaltsumstände auch für einen außenstehenden Dritten hinreichend eindeutig erkennbar ist. Zwar mögen die Größen- und Wertverhältnisse der Wohneinheiten hierfür einen gewissen objektiven Anhaltspunkt bieten. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang aber auch, dass die Orientierung der Miteigentumsanteile an der Größe der jeweiligen Wohneinheit zwar üblich, aber nicht zwingend ist. Obwohl in diesem Zusammenhang auch Umstände außerhalb der Urkunde in weiterem Maße berücksichtigt werden können, als dies bei der Auslegung der gegenüber dem Grundbuchamt abgegebenen Teilungserklärung der Fall ist, erscheint das Vorliegen einer offensichtlichen Unrichtigkeit i. S. v. § 44a Abs. 2 S. 2 BeurkG im Ergebnis unsicher. Unter Gesichtspunkten der notariellen Vorsicht dürfte sich eine schlichte Korrektur durch entsprechenden Nachtragsvermerk daher auch insoweit nicht empfehlen, wenn sich die fehlerhafte Zuordnung nicht eindeutig aus den Anlagen zur Teilungserklärung ergibt oder die Verwechslung nicht zumindest aus den in den Nebenakten dokumentierten Vorgaben zur Bemessung der Miteigentumsquoten klar ersichtlich ist.

Hinzu kommt, dass das Grundbuchamt eine Berichtigung aufgrund eines solchen Nachtragsvermerks ohnehin nur dann vornehmen könnte, wenn sich noch kein gutgläubiger Erwerb angeschlossen haben kann bzw. schützenswerte Rechte Dritter nicht entgegenstehen (Winkler, § 44a Rn. 44). Als problematisch könnte sich unter diesem Aspekt daher zum einen die (unrichtige) Eintragung der Tochter als Miteigentümerin und zum anderen eine etwaige Eintragung von Grundpfandrechten Dritter o. ä. im Grundbuch der von der Korrektur negativ betroffenen Einheit erweisen.

Da eine Berichtigung der eigentlichen Urkunde nach alledem (wohl) nicht anzuraten ist, könnte alternativ über eine „Verschiebung“ der Miteigentumsquoten dergestalt nachgedacht werden, dass die kleinere Wohnung Miteigentumsanteile an die größere Wohnung „abgibt“.

Der Miteigentumsanteil eines Sondereigentümers muss nicht in einem bestimmten Verhältnis zum Wert oder zum Umfang des Sondereigentums stehen, weshalb der im Grundbuch verzeichnete Bruchteil durch rechtsgeschäftliche Verfügung zwischen den Miteigentümern derselben Wohnungseigentümergeinschaft – auch ohne Veränderung des dazugehörigen Sondereigentums, d. h. isoliert – verändert werden kann. Die Übertragung erfolgt, jedenfalls bei verschiedenen Eigentümern der betroffenen Wohnungen, materiell-rechtlich durch Erklärung einer Auflassung und Eintragung im Grundbuch (§§ 877, 873, 925 BGB). Auf verfahrensrechtlicher Ebene ist eine Bewilligung gem. §§ 20, 29 GBO erforderlich (vgl. hierzu auch BeckOK-WEG/Gerono, Std.: 1.8.2019, § 3 Rn. 118 ff.).

Möglich wäre auch eine Neuordnung der mit den Miteigentumsanteilen verbundenen Räume, die grundsätzlich auch durch einen vollständigen Austausch derselben erfolgen kann. Während eine in der Literatur vertretene Auffassung davon ausgeht, dass es sich bei der Neuordnung um eine Übertragung von Sondereigentum handelt, auf die die §§ 873, 925 BGB Anwendung finden (so Kreuzer, in: Münchener Vertragshandbuch, VIII. 6 Anm. 4, 6; Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 3. Aufl. 2011, Teil 2 Rn. 96), qualifiziert die wohl h. M. im Schrifttum sie als bloße Inhaltsänderung der Miteigentumsanteile, auf die § 4 Abs. 1, 2 WEG (analog) anzuwenden ist (vgl. Bärmann/Armbrüster, § 4 Rn. 11 und § 2 Rn. 116; Schöner/Stöber, Rn. 2969, jeweils m. w. N.). Praktische Bedeutung kommt dem Streit insoweit jedoch nicht zu. Denn nach beiden Auffassungen bedarf die Einigung der Beteiligten der für die Auflassung vorgeschriebenen „Form“.

Sind hinsichtlich der Überlassung die Voraussetzungen der *falsa demonstratio* erfüllt und ist die Übergeberin deshalb ungeachtet des Grundbuchvollzugs weiterhin alleinige Eigentümerin sämtlicher Sondereigentumseinheiten, kann sie die erforderliche Änderung der Teilungserklärung in beiden vorgenannten Varianten materiell-rechtlich betrachtet alleine vornehmen. Aus grundbuchverfahrensrechtlicher Perspektive ist im vorliegenden Fall allerdings zu beachten, dass das Grundbuchamt auf eine Mitwirkung der (ggf. fälschlich) als Miteigentümerin eingetragenen Tochter mangels Nachweisbarkeit der *falsa demonstratio* kaum verzichten wird.

Darüber hinaus müssten in jedem Fall etwaige dinglich Berechtigte an der „verlierenden Einheit“ gem. §§ 877, 876 BGB in der Form des § 29 GBO zustimmen (BeckOK-WEG/Gerono, § 3 Rn. 120).