

LANDGERICHT MÜNSTER

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 90 GBO, 275 Abs. 2, 894 BGB

- 1. Wird bei der Auflassung das Objekt von den Vertragspartnern versehentlich falsch bezeichnet, so ist die Auflassung nur in Bezug auf den Gegenstand, über den sich die Beteiligten geeinigt haben wirksam, der tatsächliche Wille, falls dieser abweichend von dem Erklärten ist, steht außen vor.**
- 2. Bei einer irrtümlichen Verwechslung der Bezeichnung einer Grundstücksparzelle – hier das Wohnungseigentum – besteht lediglich ein Anspruch auf Erteilung einer Form von § 90 GBO entsprechenden, die Falschbezeichnungen richtigstellenden Erklärungen (Identitätsklärungen)**

LG Münster, Urteil vom 13.02.2006; Az.: 11 O 352/05

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, der Klägerin zu erklären, dass die Auflassungserklärung und die Eintragungsbewilligung zu Ziffer VI des Kaufvertrages vom 26.06.2003 (Urk.-Nr. 121/2003 des Notars A in B sich nicht auf den im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts B von B Blatt ***** eingetragenen 43,80/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Ziffer I des Kaufvertrages bezeichneten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A 27 des Aufteilungsplans, sondern auf den im Wohnungsgrundbuch von B Blatt ***** eingetragenen 43,80/10.0000 Miteigentumsanteil an diesem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung A ** des Aufteilungsplans beziehen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, der Klägerin jeglichen Schaden zu ersetzen, der der Klägerin dadurch entstanden ist und noch entsteht, dass die Beklagten der Klägerin das Eigentum und den C an der tatsächlichen Wohnung Nr.** im Hause K *** in B nicht zum 31.01.2005 verschafft haben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten zu 4/5 und die Klägerin zu 1/5.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zuzüglich 25 % vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin nimmt die Beklagten aus einem Immobilienkaufvertrag in Anspruch.

Die Parteien schlossen am 26.06.2003 einen notariellen Kaufvertrag vor dem Notar H in G1 - UR-Nr.: *** -. Die Klägerin erwarb danach die Eigentumswohnung an der

Wohnung Nr.** des Aufteilungsplanes, eingetragen im Grundbuch von G1 Blatt ****1. Die Beklagten hatten diese Wohnung mit denselben Bezeichnungen am 28.09.2000 von Dr. B erworben. Dieser wiederum hatte die Wohnung am 28.07.1998 von Herrn T gekauft. Herr T hatte seinerseits die Wohnung am 21.11.1979 im Zwangsversteigerungsverfahren erworben. Bei sämtlichen vorangegangenen Erwerbsvorgängen bis zum Ersterwerb durch einen Herrn N2 wurde die Wohnung bezeichnet mit »A **«, eingetragen im Grundbuch von G, Blatt ****1. In dem Gebäude der L-Straße in G1 befindet sich unter anderem eine weitere Wohnung, eingetragen im Grundbuch von G1 Blatt ****2. Diese Wohnung ist ferner bezeichnet im Aufteilungsplan mit »A **«. Diese Wohnung ist zwischenzeitlich im Zwangsversteigerungsverfahren am 26.10.2005 dem Erwerber, Dr. B, zugeschlagen worden.

Die Probleme, die u.a. die Parteien miteinander wegen der Wohnung haben, resultieren daraus, dass die Wohnungsbezeichnungen bei den jeweiligen Erwerbsvorgängen vertauscht worden sind. Die richtige Bezeichnung oder Unterscheidung der Wohnungen in der Örtlichkeit hätte anders stattfinden müssen. Die Wohnung, über die der Kaufvertrag vom 26.06.2003 geschlossen wurde, wäre richtigerweise mit Wohnung N.**, eingetragen im Grundbuch unter Blatt ****2 zu bezeichnen gewesen. Die Wohnung ** liegt in der Örtlichkeit links hinten. Dagegen liegt die Wohnung A ** in der Örtlichkeit links in der Mitte.

Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass sich der Kaufvertrag vom 26.06.2003 auf die Wohnung A ** bezog, die örtlich in der betreffenden Etage links hinten liegt. Diese Wohnung war Gegenstand der Besichtigung durch die Klägerin. In dieser Wohnung hatten die Beklagten vorher gewohnt. Die Verwechslung der beiden Wohnungsbezeichnungen miteinander zieht sich hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung durch Mieter oder Eigentümer von Anfang an durch sämtliche Eigentums- oder Besitzverhältnisse. Zwischen den Parteien besteht nach jetzt erfolgter Klärung der Bezeichnungen kein Streit darüber, dass die links hinten befindliche Wohnung verkauft werden sollte und worden ist.

Die falsche Bezeichnung der beiden Wohnungen bei den jeweiligen Begründungen der C- bzw. Eigentumsverhältnisse wurde entdeckt im Januar 2005 im Rahmen der Zwangsversteigerung der »Wohnung Nr.**« des Eigentümers Wattering. Die Klägerin zog deshalb am 19.01.2005 aus der tatsächlichen Wohnung Nr.** aus. Sie wird weiterhin auf finanzielle Leistungen für die Wohnung Nr.** wie beispielsweise Grundsteuer von seitens des Finanzamtes und Wohngeld von seitens des Wohnungsverwalters in Anspruch genommen.

Die Klägerin ist in erster Linie der Auffassung, dass die Beklagten verpflichtet seien, ihr den Miteigentumsanteil an der Wohnung A ** zu verschaffen. Hilfsweise dazu begehrt sie eine Identitätserklärung. Sie hält die Beklagten ferner für verpflichtet, ihr jeglichen Schaden zu ersetzen.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Klägerin das Eigentum an dem im Wohnungsgrundbuch von G1 Blatt ****2 eingetragenen 43,80/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück bestehend aus den Flurstücken der G1 245 Flurstück Y (=Gebäude- und Freifläche, L-Straße, 133, 135, 137, 139, 141, F-Straße, 18, 20, 22, 24), groß 2.114 m² und Flurstück Y (= Gebäude- und Freifläche, L-Straße, 133, 135, 137, 139, 141, F-Straße, 18, 20, 22, 24), groß 16.832 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung A ** des Aufteilungsplans sowie den C an

dieser Wohnung zu verschaffen, Zug um Zug gegen Abtretung aller Ansprüche, die der Klägerin möglicherweise hinsichtlich der im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts G von G Blatt ****1 eingetragenen 43,80/10.000 Miteigentumsanteil an dem bezeichneten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung A ** des Aufteilungsplans zustehen, hilfsweise dazu, die Beklagten als Gesamtschuldner zu der Erklärung zu verurteilen, dass die Auffassungserklärung und die Eintragungsbewilligung zu Ziffer VI des Kaufvertrages vom 26.06.2003 (UR-Nr. *** Notar S in G) sich nicht auf den im Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts G von G Blatt ****1 eingetragenen 43,80/10.000 Miteigentumsanteil an dem in Ziffer I des Kaufvertrages bezeichneten Grundstücks, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A ** des Aufteilungsplans, sondern auf den im Wohnungsgrundbuch von G Blatt ****2 eingetragenen 43,80/10.0000 Miteigentumsanteil an diesem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung A 28 des Aufteilungsplans beziehen,

2. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, der Klägerin jeglichen Schaden zu ersetzen, der dieser dadurch entstanden ist und noch entsteht, dass die Beklagten der Klägerin das Eigentum und den C an der vorbezeichneten Wohnung nicht zum 31.01.2005 verschafft haben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, sie könnten gemäß § 275 Abs. 2 BGB die Leistung verweigern, soweit diese einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordere. Diese Bestimmung müsse auch eingreifen, soweit ein Aufwand zu erbringen sei, den sie nicht erbringen könnten. Sie behaupten, zumindest zurzeit könnten sie die verlangte Leistung verweigern, da sie nicht die finanziellen Mittel besäßen, die Wohnung W zu erwerben. Dieses gelte für den Erwerb in der Zwangsversteigerung zum Preise von ca. 21.000,00 Euro. Das gelte erst recht für den jetzigen Zeitpunkt nach dem Zuschlag der Wohnung an Dr. B Die finanzielle Leistungsunfähigkeit beruht nach der Ansicht der Beklagten darauf, dass sie - unstreitig - den Erlös aus der streitgegenständlichen Wohnung verwendet haben für den Erwerb einer neuen Wohnung zum Kaufpreis von 68.000,00 Euro, den sie mit 25.000,00 Euro finanziert hätten. Ihre niedrige monatliche Rente erlaube ihnen, gerade die Belastung ihrer jetzigen Wohnung zu tragen.

Die Beklagten haben in der Zwischenzeit ihren Veräußerer Dr. B klageweise in Anspruch genommen.

Das Begehren von Schadensersatz scheidet nach der Auffassung der Beklagten ferner daran, dass sie keinerlei Verschulden treffe.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet hinsichtlich der hilfsweise begehrten Identitätserklärung und der Verpflichtung der Beklagten, Schadensersatz zu leisten. Darüber hinaus ist die Klage nicht begründet.

Der Kaufvertrag zwischen den Parteien ist wirksam. Die Parteien waren sich einig über die Veräußerung und den Erwerb der Wohnung, die in der Örtlichkeit die richtige Bezeichnung A ** trägt. Die Parteien haben richtige und übereinstimmende Vorstellungen von der tatsächlichen M2 der Wohnung in der Örtlichkeit gehabt. Sie waren sich deshalb über den Kaufgegenstand einig, auf die falsche Bezeichnung desselben kommt es für die Wirksamkeit des Kaufvertrages nicht an.

Die Klägerin ist nicht Eigentümerin der Wohnung Nr. ** geworden. Sie ist im Grundbuch als Eigentümerin der Wohnung A ** eingetragen worden. Nach dem Kaufvertrag vom 26.06.2003 hat die Klägerin jedoch - trotz der falschen Bezeichnung der Wohnung - unter Bezugnahme auf den Aufteilungsplan und die Eintragung im Grundbuch - einen Anspruch auf Auflassung der Wohnung Nr. A **. Dieses ist zwischen den Parteien als solches nicht streitig. Streitig ist lediglich der Weg, auf dem die Korrektur der fehlerhaften Bezeichnung der beiden betreffenden Wohnungen zu erfolgen hat.

Nach der Auffassung des Gerichts ist für den vorliegenden Fall einschlägig die Entscheidung des Bundesgerichtshofs, MDR 2001, 1046. Danach besteht bei einer irrtümlichen Verwechslung der Bezeichnung einer Grundstücksparzelle - hier des Wohnungseigentums - lediglich ein Anspruch auf Erteilung einer der Form von § 90 GBO entsprechenden, die Falschbezeichnung richtigstellenden Erklärung (Identitätserklärung). Mehr steht der Klägerin nicht zu. Einen solchen Anspruch auf die Identitätserklärung hat die Klägerin jedoch. Dabei kommt es nicht darauf an, ob sämtliche Probleme der Parteien miteinander und mit Dritten durch diese Identitätserklärung gelöst werden können. In der Tat haben es die Klägerin einerseits und die Beklagten andererseits allein nicht in der Hand, in Übereinstimmung miteinander den Kaufvertrag vom 26.06.2003 auch nur grundbuchlich umzusetzen. Dazu kommt beispielsweise auch eine Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB in Betracht, denn die Verwechslungen der Wohnungsbezeichnung haben auch zu entsprechend fehlerhaften Eintragungen im jeweiligen Grundbuch der beiden Wohnungen geführt. Die Entscheidung durch das jetzige Urteil regelt nur einen Teilbereich. Entsprechend würde dieses genauso gelten bei einer Verurteilung der Beklagten im Sinne des diesbezüglichen Hauptantrages der Klägerin.

Die weitere Abwicklung des Kaufvertrages ist für die Beklagten nicht unzumutbar. Dabei kommt es nach der Auffassung des Gerichts nicht darauf an, ob und in welchem Umfang die Beklagten sofort liquide Mittel zur Verfügung haben, um ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag vom 26.06.2003 zu erfüllen. Maßgeblich für die Frage der Zumutbarkeit ist lediglich der Vergleich zwischen Aufwand und Ertrag. Hier hatten die Beklagten die Möglichkeit, im Zwangsversteigerungsverfahren der Wohnung Dr B einen relativ geringen Betrag aufzuwenden. Die Aufwendungen werden jetzt höher sein; dabei ist entsprechend dem unwidersprochenen Vortrag der Klägerin davon auszugehen, dass Dr B bereit ist, die Wohnung zu veräußern. Die Beklagten sind im Übrigen materiell-rechtlich gehalten, ihr gesamtes Vermögen einzusetzen. Dieses besteht in dem - veräußerlichen - Eigentum an der von den Beklagten neu erworbenen Eigentumswohnung. Die Grenze der Zumutbarkeit im Rechtssinne ist für die Beklagten dadurch nicht überschritten.

Der Feststellungsantrag der Klägerin ist zulässig und begründet. Den Beklagten ist seit Januar 2005 bekannt, dass die Verwechslung stattgefunden hat. Von diesem Zeitpunkt an hatten sie die erforderliche Kenntnis dahin, dass ihre kaufvertraglichen Verpflichtungen noch nicht vollständig erfüllt waren und die Klägerin ihrerseits rechtliche und tatsächliche Probleme hatte, weil sie in der "falschen" Wohnung wohnte. Die Verantwortlichkeit der Beklagten für Schäden der Klägerin beginnt somit mit der Kenntnis dieser Umstände. Entsprechend der zeitlichen Begrenzung durch diesen Klageantrag sind damit die Schäden verbunden, die der Klägerin ab dem 01.02.2005 entstehen.

Die Klage war im Übrigen abzuweisen.