

Thema: Fall Grundstücksdeal II

erstellt von anonym am Freitag 29. Oktober 2021, 16:27

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Riehm,

ich habe eine Frage zum Fall Grundstücksdeal II, den Sie in der Vorlesungsaufzeichnung für den 3.11.2021 besprochen haben.

In der Sachverhaltsangabe steht, dass K nach Abschluss des KV, aber vor Übertragung des Grundstückseigentums auf die fehlende Bebaubarkeit aufmerksam wird. Ich frage mich jetzt, wann genau der Gefahrübergang stattgefunden haben soll, der ja für die Anwendung der §§ 437, 434 Voraussetzung ist. Ein Haus lässt sich schlecht so übergeben (§ 446 S.1) wie eine bewegliche Sache, daher hätte ich für den Gefahrübergang auf die Übergabe der Schlüssel abgestellt, mit der die tatsächliche Herrschaftsgewalt über das Haus und damit der Besitz am Haus (§ 854 I) übergeht.

Hierzu steht im SV nichts, ich hätte aber lebensnah vermutet, dass die Schlüsselübergabe erst nach der Übereignung erfolgt. Damit wäre ich aber dazu gekommen, dass das Grundstück zwar nicht den objektiven Anforderungen entspricht, aber nicht bei Gefahrübergang, weil dieser noch gar nicht stattgefunden hat. Folglich wäre allgemeines Leistungsstörungenrecht und nicht Gewährleistungsrecht anwendbar. Können Sie mir erklären, was ich da übersehen habe?

Vielen Dank bereits im Voraus für Ihre Hilfe.

erstellt von Prof. Dr. Thomas Riehm am Freitag 29. Oktober 2021, 21:26

Guten Abend,

vielen Dank für Ihre Frage! Sie haben nichts übersehen - ich habe im Sachverhalt etwas ausgelassen. In der Tat muss der Gefahrübergang schon stattgefunden haben, damit der Fall "aufgeht". Der Gefahrübergang richtet sich auch bei Immobilien nach § 446 BGB, und Sie haben völlig recht, dass es dann auf die Schlüsselübergabe ankommt. Die ist nur in der Praxis in der Regel von der Eigentumsumschreibung im Grundbuch abgekoppelt und findet meist vorher statt. Die Umschreibung kann - je nach Auslastung des Grundbuchamts - mehrere Monate dauern, und so lange wollen die Parteien oft nicht warten. Die übliche Reihenfolge ist: Kaufvertragsschluss - Kaufpreishinterlegung beim Notar - Auflassung + Stellung des Eintragungsantrags - Übergabe der Schlüssel/des Grundstücks (Gefahrübergang und Übergang der Lastentragung, § 446 BGB) - Eintragung im Grundbuch.

Danke für Ihren Hinweis, ich werde den Sachverhalt für die Zukunft entsprechend präzisieren.

Beste Grüße
Prof. Dr. Thomas Riehm
