

Grundkurs Privatrecht I

Wintersemester 2022/23

Probeklausur vom 17.01.2023

Lösung der Probeklausur

Übersicht

A. Anspruch des V gegen K aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB.....	3
I. Etwas erlangt.....	3
1. Dingliche Einigung („Auflassung“), §§ 873 I, 925 BGB.....	3
a) Antrag des V: Unterschrift des M auf der Vertragsurkunde	3
aa) Eigene Willenserklärung.....	3
bb) Im Namen des V	4
cc) Mit Vertretungsmacht.....	4
dd) Wirksamwerden gegenüber K.....	4
b) Annahme des K: Unterschrift des K auf der Vertragsurkunde	4
aa) Erklärungstatbestand	4
bb) Wirksamwerden gegenüber V.....	4
(1) Voraussetzungen der passiven Stellvertretung, § 164 III BGB	5
(a) Anwendbarkeit der Regeln zur Stellvertretung.....	5
(b) Offenkundigkeitsprinzip, § 164 III iVm I BGB.....	5
(c) Mit Vertretungsmacht, § 164 III iVm I 1 BGB	5
(2) Abgabe und Zugang	5
c) Genehmigung des Vertrages durch V.....	6
d) Gleichzeitige Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle	6
2. Eintragung ins Grundbuch	7
3. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung.....	7
a) Widerruf der Auflassung	7
b) Rückwirkende Nichtigkeit der Auflassung nach § 142 I BGB	7
aa) Anfechtungserklärung, § 143 I BGB	7
bb) Anfechtungsgrund	8
cc) Zwischenergebnis	8
4. Berechtigung des Veräußerers	8
5. Zwischenergebnis	8

II. Durch Leistung des V	8
III. Ohne Rechtsgrund	8
1. Zustandekommen des Kaufvertrages	9
a) Zeitungsannonce des M im Auftrag des V	9
b) Angebot des V durch Unterschrift des M auf der Vertragsurkunde	9
aa) Eigene Willenserklärung	10
(1) Abgrenzung zur Botenschaft	10
(2) Objektiver Erklärungstatbestand	10
(3) Subjektiver Erklärungstatbestand	11
(4) Zwischenergebnis	11
bb) Im Namen des V	12
cc) Mit Vertretungsmacht	12
dd) Wirksamwerden der Erklärung gegenüber K	12
c) Annahme des K	12
aa) Erklärungstatbestand	12
bb) Wirksamwerden der Erklärung gegenüber V	12
d) Keine Formunwirksamkeit nach §§ 125 S. 1 BGB, 311b I 1 BGB	12
e) Genehmigung des Vertrages durch V, § 177 I BGB	12
f) Zwischenergebnis	12
2. Nichtigkeit des Vertrages nach § 138 BGB	13
3. Nichtigkeit des Vertrages nach § 142 I BGB	13
a) Anfechtungserklärung, § 143 I BGB	13
b) Anfechtungsgrund	13
aa) Abstellen auf die Person des Vertreters, § 166 I BGB	13
bb) Inhaltsirrtum, § 119 I Alt. 1 BGB	13
cc) Erklärungsirrtum, § 119 I Alt. 2 BGB	13
dd) Irrtum über eine verkehrswesentliche Eigenschaft, § 119 II BGB	14
ee) Kalkulationsirrtum	14
c) Zwischenergebnis	15
IV. Ergebnis	15
B. Anspruch des V gegen K auf § 346 I BGB i.V.m. § 313 BGB	15
I. Rücktrittserklärung, § 349 BGB	15
II. Rücktrittsgrund	15
1. Anwendbarkeit des § 313 BGB	15
2. Faktisches Element	15
3. Hypothetisches Element	16
4. Normatives Element	16
III. Ergebnis	16
C. Endergebnis	16

Lösung der Probeklausur

Vorbemerkung: Den Bearbeitern scheint das Auffinden der Anspruchsgrundlage enorme Schwierigkeiten bereitet zu haben. In der Tat ist die „Rückaufassung“ als solche im Grundkurs bisher nicht behandelt worden – die Aufassung als Pendant zur Einigung gem. § 929 BGB aber sehr wohl. „Tastende“ Ausführungen zu letztlich nicht einschlägigen Anspruchsgrundlagen sollten daher nicht zu

streng bewertet werden. Keinesfalls dürfen die grundbuchrechtlichen „Feinheiten“ des Falles erwartet werden.

A. Anspruch des V gegen K aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB

V könnte gegen K einen Anspruch aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB auf die Rückübereignung des Grundstücks bzw. auf die Abgabe einer Willenserklärung in der Form des § 29 GBO, gerichtet auf die (Rück-)Übereignung des Grundstücks gem. §§ 873 I, 925 BGB, haben.

Hinweis: Andenken könnte man zwar auch einen Anspruch auf die Erteilung der Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs aus § 894 BGB, da aufgrund der falsus procurator Problematik die Wirksamkeit der Auflassung durchaus in Frage steht. Die Fallfrage grenzt die Bearbeitung allerdings auf die „Rückübereignung“ des Grundstücks ein.

I. Etwas erlangt

Vorliegend könnte K das Eigentum an dem vermieteten Grundstück des V nach §§ 873, 925 BGB erlangt haben.

1. Dingliche Einigung („Auflassung“), §§ 873 I, 925 BGB

V und K müssten sich über den Eigentumsübergang geeinigt haben, § 873 I BGB. Diese Einigung muss vor einer nach § 925 BGB zuständigen Stelle bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile erklärt werden, wobei die notarielle Beurkundung (materiell-rechtlich) nicht vorgeschrieben ist.

Anm.: Die folgenden Ausführungen zum Vertragsschluss können erheblich kürzer ausfallen, ohne dass insoweit Punkte abzuziehen wären. Entscheidend ist allein zu sehen, dass die Auflassung mangels Vertretungsmacht zunächst nicht für und gegen V wirkt und im Übrigen unproblematisch abgeschlossen wurde.

a) Antrag des V: Unterschrift des M auf der Vertragsurkunde

V selbst hat eine solche Erklärung zwar nicht abgegeben. Fraglich ist aber, ob die dahingehende Erklärung des M durch seine Unterschrift auf der Vertragsurkunde für und gegen V wirkt. Dies ist dann der Fall, wenn M den V wirksam vertreten hat, § 164 I 1 BGB. Voraussetzung hierfür ist, dass M eine eigene Willenserklärung im Namen des V abgegeben hat und für eine Erklärung dieses Inhalts Vertretungsmacht hatte.

aa) Eigene Willenserklärung

Ob M hier eine eigene Willenserklärung abgegeben hat oder aber als Erklärungsbote des V aufgetreten ist, ist durch Auslegung der durch M geäußerten Erklärung nach dem objektiven Empfängerhorizont zu ermitteln, §§ 133, 157 BGB. M hatte mit K bereits im Vorfeld die Verhandlungen geführt, hierbei den genauen Preis festgelegt und seinen Vertragspartner ausgesucht. Aus Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers hat M somit nicht nur als Bote eine Erklärung des Geschäftsherrn V überbracht, sondern selbst eine eigene Willenserklärung abgegeben.

bb) Im Namen des V

Ausdrücklich (§ 164 I 2 Alt. 1 BGB) gab M diese Erklärung im Namen des V ab.

cc) Mit Vertretungsmacht

Allerdings fehlte dem M die nach § 164 I 1 BGB notwendige Vertretungsmacht.

Ein durch Annahme zustande kommender Vertrag zwischen V und K wäre somit zunächst (schwebend) unwirksam, könnte aber durch den Vertretenen genehmigt werden, § 177 I BGB.

dd) Wirksamwerden gegenüber K

Anm.: Die Ausführungen unter diesem Gliederungspunkt werden nicht erwartet.

Das Wirksamwerden einer Willenserklärung unter Anwesenden ist gesetzlich nicht geregelt. Nach Sinn und Zweck des § 130 I 1 BGB muss die Erklärung jedoch auch hier abgegeben werden und dem Empfänger zugehen.

Abgegeben ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung, wenn der Erklärende sie willentlich derart in Verkehr gebracht hat, dass unter normalen Umständen mit ihrem Zugang zu rechnen ist. Dies ist mit der Unterschrift auf der Vertragsurkunde der Fall.

Welche Anforderungen an den Zugang einer Willenserklärung *unter Anwesenden* zu stellen sind, ist hingegen umstritten.¹ Während teilweise bereits die visuelle oder akustische Wahrnehmung der Erklärung als ausreichend erachtet wird, fordern andere die *fehlerfreie* Wahrnehmung durch den Erklärungsempfänger. Zwischen diesen beiden Ansichten vermittelnd wird schließlich vertreten, eine fehlerhafte Wahrnehmung durch den Erklärungsempfänger stünde der Wirksamkeit der Willenserklärung dann nicht im Wege, wenn der Erklärende mit der fehlerfreien Wahrnehmung seiner Erklärung rechnen durfte. Hier hatte K den Inhalt der Erklärung (Übertragung des Eigentums an dem vermieteten Grundstück) des V fehlerfrei visuell wahrgenommen, so dass die Willenserklärung nach allen Ansichten gegenüber K wirksam geworden ist.

b) Annahme des K: Unterschrift des K auf der Vertragsurkunde*aa) Erklärungstatbestand*

Ein objektiver Erklärungsempfänger konnte (analog) §§ 133, 157 BGB in der Unterschrift des K nur eine rechtsverbindliche Annahmeerklärung hinsichtlich des Auflassungsangebots des V sehen.

bb) Wirksamwerden gegenüber V

Die Annahmeerklärung des K müsste aber auch gegenüber V wirksam geworden sein. Fraglich ist hierfür zunächst, ob die Erklärung dem V zugehen musste oder aber der Zugang der Erklärung bei

¹ Zum Streitstand vgl. Staudinger²⁰²¹/Singer/Benedict, § 130 Rn. 111 ff.

M ausreichend ist. Dies ist abhängig davon, ob M als Empfangsvertreter oder Empfangsbote des V fungierte:

War M Empfangsvertreter des V, so würde eine ihm gegenüber abgegebene Erklärung für und gegen den Geschäftsherrn V in dem Zeitpunkt wirksam, da sie dem M zugeht, § 164 III BGB. Es läge eine Erklärung *gegenüber Anwesenden* vor. War M hingegen Empfangsbote des V, so würde die Erklärung des K nicht bereits mit Zugang bei M wirksam, sondern, nach der für Erklärungen *gegenüber Abwesenden* entwickelten Zugangsformel, erst in dem Zeitpunkt, da die Erklärung unter normalen Umständen in den Machtbereich des Empfängers (V) gelangt und dieser die Möglichkeit hat, von der Erklärung Kenntnis zu nehmen.

(1) Voraussetzungen der passiven Stellvertretung, § 164 III BGB

Fraglich ist somit, ob die in § 164 III iVm I BGB normierten Voraussetzungen der passiven Stellvertretung erfüllt waren.

(a) Anwendbarkeit der Regeln zur Stellvertretung

Hier ist kein Grund ersichtlich, der die Anwendbarkeit der Regeln zur Stellvertretung ausschließen würde. Insbesondere handelt es sich bei der Einigung über den Eigentumsübergang an einem Grundstück nicht um ein höchstpersönliches Geschäft.

(b) Offenkundigkeitsprinzip, § 164 III iVm I BGB

Maßgeblich für die Unterscheidung zwischen Empfangsvertreter und Empfangsbote ist das Auftreten der Empfangsperson unter Berücksichtigung aller äußeren Umstände, vgl. § 164 III iVm I 2 Alt. 2 BGB. Hier hatte M die Zeitungsannonce geschaltet, die Verhandlungen im Vorfeld des Vertrages geführt und hatte offen als Vertreter des V handelnd ein Auflassungsangebot abgegeben. Die Unterschrift des K unter derselben Urkunde wurde seitens des M hingenommen, ohne dass er den bis dahin entstandenen Eindruck, er trete durchweg als Vertreter des V auf, entkräftet hätte. Aus diesen Umständen durfte ein objektiver Beobachter in der Person des K folgern, M trete nicht nur als aktiver, sondern auch als passiver Vertreter des V auf. Mit seinem Verhalten hat M somit dem Offenkundigkeitsprinzip genügt.

(c) Mit Vertretungsmacht, § 164 III iVm I 1 BGB

Allerdings fehlte dem M wie bei der Abgabe des Antrags so auch zur Empfangnahme der Annahme die nach § 164 III iVm I 1 BGB erforderliche Vertretungsmacht.

(2) Abgabe und Zugang

Die von K gegenüber M abgegebene Annahmeerklärung wird mit Zugang bei M daher nicht wirksam gegenüber V.

Die Genehmigung nach § 177 I BGB bezieht sich allerdings auf das Schicksal des Vertrages im Ganzen, also unangesehen die Wirksamkeitsvoraussetzungen der einzelnen Willenserklärungen. Das

aus der fehlenden Vertretungsmacht resultierende Zugangshindernis schließt somit die Validierungsmöglichkeit des § 177 I BGB nicht aus.

Hinweis: Ebenso vertretbar ist die Annahme, dass § 164 III BGB nur auf einseitige Rechtsgeschäfte Anwendung findet, da andernfalls mangels Zugangs der Annahmeerklärung kein „Vertrag“ zustande kommen würde, der nach § 177 I BGB genehmigt werden könnte.² Nach dieser Ansicht wird der Zugang bei derjenigen Person, welche das Angebot unterbreitet hat bzw. die Annahme erklären soll, als ausreichend angesehen, damit die Willenserklärung dem Geschäftsherrn gegenüber wirksam wird. Im Ergebnis kann der Geschäftsherr/Vertretene somit nach beiden Ansichten den Vertrag nach § 177 I BGB genehmigen oder durch die Verweigerung seiner Genehmigung endgültig unwirksam werden lassen.

c) Genehmigung des Vertrages durch V

Mangels Vertretungsmacht des M ist zwischen V und K somit zunächst kein wirksamer Vertrag entstanden. Wirksam wird ein solcher durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht geschlossene Vertrag (ex tunc, § 184 I BGB) jedoch, wenn der Vertretene ihn genehmigt, § 177 I BGB. Diese nachträgliche Zustimmung, § 184 I BGB, kann entweder dem Vertreter oder dem Geschäftspartner gegenüber erklärt werden, § 182 I BGB. Angesichts der Formbedürftigkeit der dinglichen Einigung über den Eigentumsübergang an einem Grundstück (§ 873 I BGB) nach § 925 I 1 BGB ist aber fraglich, ob V diese Genehmigung formfrei erteilen konnte. Nach § 182 II BGB bedingt die Formbedürftigkeit des Vertretergeschäftes allerdings nicht die Formbedürftigkeit der Genehmigung. Auch der Schutzzweck der Formvorschriften des § 925 I 1 BGB erfordert keine Übertragung auf die Genehmigung in teleologischer Reduktion des § 182 II BGB: Anders als in besonderen Fällen der (z.B. unwiderruflichen) Vollmachterteilung sind einerseits der Warn- und der Informationszweck bereits gegenüber dem Stellvertreter gewahrt worden, und geht andererseits der Geschäftsherr kein unkalkulierbares Risiko ein, weil er einen konkreten Vertrag genehmigt, dessen Inhalt im bekannt ist.

V hatte dem K gegenüber noch am selben Tag zum Kauf des „schönen Objekts“ gratuliert und seiner Freude über den Vertragsschluss Ausdruck verliehen. Hiermit bezog er sich aus Sicht eines objektiven Empfängers nicht nur auf das Verpflichtungsgeschäft, sondern auch auf das im selben Vorgang abgeschlossene Verfügungsgeschäft. V hat den dinglichen Vertrag somit nach § 177 I BGB genehmigt.

d) Gleichzeitige Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle

Das Erfordernis der gleichzeitigen Anwesenheit beider Teile ist nicht nur bei Einschaltung eines Vertreters mit Vertretungsmacht erfüllt, sondern auch bei einem ohne Vertretungsmacht handelnden Vertreter, solange eindeutig feststeht, zwischen welchen Personen der Vertrag zustande kommen soll. Da M vorliegend dem Offenkundigkeitsprinzip des § 164 I 1 BGB genügt (s.o., a)bb)

² Hierzu ausführlich Häublein, JURA 2007, 728 ff.

und b)bb)(1)(b)), war bekannt, dass die Wirkungen seiner Erklärung den V treffen sollten. Dem Erfordernis der gleichzeitigen Anwesenheit vor einer zuständigen Stelle ist mit dem Vertragsschluss vor einem Notar (vgl. § 925 I 2 BGB) somit Genüge getan.

2. Eintragung ins Grundbuch

Die gem. § 873 I BGB erforderliche Eintragung des Erwerbers im Grundbuch ist am 16.12.2022 erfolgt.

3. Eigensein im Zeitpunkt der Eintragung

Hinweis: Dieser Prüfungspunkt wird nicht erwartet.

An die dingliche Einigung sind die Parteien bis zur Eintragung grundsätzlich nicht gebunden, vgl. § 873 II BGB, können sich also einseitig wieder von ihrem Vertrag lösen. Hieraus folgt aber auch, dass die Einigung im Zeitpunkt der Eintragung noch Bestand haben muss, damit das Grundstückseigentum wirksam übertragen werden kann.

a) Widerruf der Auflassung

Hinweis: Ein etwaiger Widerruf der Auflassung muss nicht erörtert werden.

Andenken könnte man, ob V mit seiner telefonischen Äußerung, aufgrund des Rechenfehlers von dem ganzen Geschäft Abstand nehmen zu wollen, seine Auflassungserklärung einseitig widerrufen hat. Allerdings sind die Parteien auch schon vor der Eintragung ins Grundbuch an ihre Erklärungen gebunden, wenn diese notariell beurkundet wurden, § 873 II BGB. Hier wurden die Erklärungen von V und K notariell beurkundet und der Vertrag als Ganzes durch V nach § 177 I BGB genehmigt. Die Parteien waren damit an ihre Auflassungserklärungen gebunden, so dass sich V nicht mehr einseitig durch Widerruf von der dinglichen Einigung lösen konnte.

b) Rückwirkende Nichtigkeit der Auflassung nach § 142 I BGB

Hinweis: Nur von sehr guten Kandidaten wird eine kurze Auseinandersetzung mit einer etwaigen Anfechtung der Auflassungserklärung des V erwartet.

Die dingliche Einigung zwischen V und K über den Eigentumsübergang an dem Grundstück könnte durch wirksame Anfechtung nach § 142 I BGB *ex tunc* nichtig sein.

aa) Anfechtungserklärung, § 143 I BGB

In Vs Erklärung, aufgrund des gravierenden Rechenfehlers von dem „ganzen Geschäft“ Abstand nehmen zu wollen, kann man eine Anfechtungserklärung (auch) hinsichtlich der (dinglichen) Auflassungserklärung des V sehen. Diese war mit K auch an den richtigen Adressaten gerichtet, vgl. § 143 I iVm II Alt. 2 BGB.

bb) Anfechtungsgrund

Höchst fragwürdig ist aber, ob überhaupt ein Anfechtungsgrund gegeben ist. Obgleich hier das Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft in einer Urkunde vorgenommen wurden, liegen doch zwei abstrakt zu betrachtende Rechtsgeschäfte vor. Der Fehler bei der Berechnung des Kaufpreises bezieht sich – seine Beachtlichkeit dahingestellt – ausschließlich auf den schuldrechtlichen Kaufvertrag. Bei der Auflassung selbst ist kein solcher Fehler unterlaufen. Insb. ist irrelevant, ob die Auflassung im Glauben erklärt wurde, das Kausalgeschäft sei ohne Mängel.³ Dies ergibt sich bereits aus dem Trennungsprinzip. Ein Fall der Fehleridentität liegt nicht vor.

Hinsichtlich des Verfügungsgeschäfts bestand somit kein Anfechtungsgrund.

cc) Zwischenergebnis

Die dingliche Einigung ist nicht *ex tunc* nichtig nach § 142 I BGB.

4. Berechtigung des Veräußerers

Als verfügungsberechtigter Eigentümer war V auch berechtigt, das Eigentum an seinem Grundstück an K zu übertragen.

5. Zwischenergebnis

K hat das Eigentum an dem vermieteten Grundstück erlangt.

II. Durch Leistung des V

Fraglich ist weiter, ob K das Eigentum am Grundstück durch Leistung des V erlangt hat. Leistung ist jede bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens. V übereignete das Grundstück in (vermeintlicher) Erfüllung des zeitgleich mit der Auflassung abgeschlossenen Kaufvertrages und damit bewusst und zweckgerichtet. K hat folglich das Eigentum an dem Grundstück durch Leistung des V erlangt.

III. Ohne Rechtsgrund

Schließlich müsste die Leistung des V ohne Rechtsgrund erfolgt sein. Ohne Rechtsgrund bedeutet dabei, dass dem Bereicherungsschuldner hinsichtlich des erlangten Etwas kein Behaltensgrund zusteht.⁴ Worin genau der Rechtsgrund einer Leistung zu sehen ist, wird nicht einheitlich beantwortet.⁵ Nach der objektiven Rechtsgrundtheorie ist Rechtsgrund einer Leistung das Kausalverhältnis (hier der Kaufvertrag), auf welchem die Leistung beruht. Rechtsgrundlos erfolgt die Leis-

³ Auch eine sog. Geltungsverbindung nach § 139 BGB, für die eine gemeinsame Beurkundung ohnehin nur ein schwaches Indiz darstellt, verbietet sich für die bedingungsfeindliche (§ 925 II BGB) Auflassung. (OLG Celle OLGZ 1974, 164, 170).

⁴ Larenz/Canaris, Lehrbuch des Schuldrechts, Band 2/2, 13. Aufl. 1994, § 67 III 1. a); Grigoleit, Die Leistungszweckbestimmung zwischen Erfüllung und Bereicherungsausgleich, in: FS Medicus 2009, 125, 142 f.

⁵ Vgl. den Streitstand zusammenfassend MünchKomm-BGB⁸/Schwab, § 812 Rn. 415 ff.

tung hiernach, wenn kein wirksames Kausalverhältnis besteht. Nach der subjektiven Rechtsgrundtheorie ist die Leistung hingegen rechtsgrundlos, wenn die mit der Leistung angestrebte Tilgungswirkung nicht eintritt. Dies ist freilich auch dann der Fall, wenn das Kausalverhältnis unwirksam ist. Der Streit kann also dahinstehen, wenn zwischen K und V kein Kaufvertrag besteht oder aber ein Kaufvertrag besteht und mit der Übertragung des Grundstücks Erfüllung eingetreten ist.

Hinweis: Die Darstellung der Rechtsgrundtheorien wird nicht erwartet, soll aber positiv in die Wertung einfließen, wenn sie erfolgt.

1. Zustandekommen des Kaufvertrages

Fraglich ist, ob zwischen K und V ein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen ist. Ein Kaufvertrag entsteht bei Vorliegen zweier inhaltlich kongruenter, aufeinander bezogener Willenserklärungen, namentlich durch Antrag und Annahme (vgl. §§ 145 ff. BGB).

a) Zeitungsannonce des M im Auftrag des V

Ein Kaufangebot könnte V bereits mit der Zeitungsannonce über das für 396.000 € zum Verkauf stehende vermietete Grundstück unterbreitet haben, die M in seinem Auftrag geschaltet hat.

Hierfür müsste sich analog §§ 133, 157 BGB die Zeitungsannonce zunächst aus der Sicht eines objektivierte Empfängers als Willenserklärung darstellen (objektiver Tatbestand der Willenserklärung). Dies ist der Fall, wenn der (vermeintlich) Erklärende aus Sicht eines objektiven Dritten in der Person des Erklärungsempfängers den Willen zum Ausdruck bringt, mit seiner Äußerung eine bestimmte Rechtsfolge herbeizuführen.

Fragwürdig erscheint allerdings, ob ein verständiger Zeitungsleser bei der gegenständlichen Zeitungsannonce auf den notwendigen Rechtsbindungswillen des Erklärenden schließen würde: Handelte es sich bei der Zeitungsannonce bereits um ein rechtsverbindliches Angebot *ad incertas personas*, so könnte dieses Angebot von einer beliebigen Anzahl von Personen angenommen werden. Der Schuldner könnte jedoch nur einen Gläubiger bedienen, wäre folglich den anderen zum Schadenersatz statt der Leistung (§§ 280 I, III, 283 BGB) verpflichtet. Auch besteht, für jedermann erkennbar, beim Verkauf eines Grundstücks ein erheblich gesteigertes Bedürfnis des Veräußerers an der sorgfältigen Auswahl seines Vertragspartners im Hinblick auf dessen Liquidität und Bonität. Ein verständiger Dritter in der Person des K hätte in der Zeitungsanzeige folglich keine mit Rechtsbindungswillen abgegebene Willenserklärung gesehen.

Bei der Zeitungsanzeige handelt es sich daher nicht um ein Angebot, sondern nur um eine *invitatio ad offerendum*.

b) Angebot des V durch Unterschrift des M auf der Vertragsurkunde

Ein Kaufvertrag zwischen V und K könnte allerdings durch das Unterschreiben der Kaufvertragsurkunde vor dem Notar zustande gekommen sein. V selbst hat kein solches Angebot unterbreitet.

Womöglich hat jedoch M mit dem Unterzeichnen der Vertragsurkunde ein für und gegen V wirksames Angebot erklärt. Dies ist gem. § 164 I 1 BGB der Fall, wenn M eine eigene Willenserklärung im Namen des V und mit Vertretungsmacht abgegeben hat.

aa) Eigene Willenserklärung

(1) Abgrenzung zur Botenschaft

Ob M eine eigene Willenserklärung abgegeben hat oder aber als Erklärungsbote das Angebot des V überbracht hat, ist aus Sicht eines objektivierten Empfängers zu beurteilen (§§ 133, 157 BGB). M hat hier sämtliche Verhandlungen mit K geführt und damit den Eindruck eigener Entscheidungsbefugnis vermittelt. Aus Sicht eines objektivierten Empfängers liegt daher mit der Unterschrift unter der Verkaufsurkunde eine eigene Willenserklärung des M vor.

(2) Objektiver Erklärungstatbestand

Anm.: Die folgenden Ausführungen müssen keinesfalls in dieser Breite erfolgen, weil das Ergebnis recht offensichtlich ist. Positiv zu honorieren ist bereits, wenn überhaupt das Problem der Perplexität gesehen wird.

Während der genaue Inhalt einer *wirksamen* Willenserklärung des M (die inhaltliche Übereinstimmung mit der Annahmeerklärung vorausgesetzt) für die Frage nach dem Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsgrundes iSd § 812 I 1 Alt. 1 BGB unerheblich ist, ist doch zu prüfen, ob überhaupt eine wirksame Willenserklärung besteht. Hier käme die Unwirksamkeit der Erklärung wegen objektiver Perplexität in Betracht. Hierfür muss nun wiederum festgestellt werden, ob die Willenserklärung einen *genau bestimmbaren* Inhalt hat:

Objektiv perplex ist eine Willenserklärung dann, wenn zwei sich widersprechende Aussagen Eingang in die materielle Willenserklärung gefunden haben und keiner der beiden Aussagen im Wege der Auslegung (§§ 133, 157 BGB) Vorrang vor der anderen eingeräumt werden kann.

Fraglich ist somit zunächst, ob sowohl die Berechnungsgrundlage als auch der Kaufpreis in Höhe von 396.000 € materieller Bestandteil der Willenserklärung des M geworden sind. Dies ist durch Auslegung zu ermitteln. Die Auslegung kann weder das Verständnis des Erklärenden (arg. § 119 I BGB) noch das des Empfängers allein für verbindlich erklären. Maßgeblich ist nach §§ 133, 157 BGB vielmehr, wie ein sorgfältiger Empfänger mit den Verständnismöglichkeiten des K unter Berücksichtigung von Verkehrssitte sowie Treu und Glauben die Erklärung verstehen durfte und musste. Zu berücksichtigen sind hierbei auch alle Umstände außerhalb der Urkunde selbst,⁶ soweit der Vertragspartner von diesen Kenntnis hat⁷.

⁶ BGHZ 87, 150, 154.

⁷ OLG München NJW-RR 1993, 1168, 1169.

Jedoch wird nicht automatisch jede dem Erklärungsempfänger im Verlauf der Vertragsverhandlungen offengelegte Kalkulation zum Bestandteil der Erklärung. Dies würde das – in der Sphäre des Erklärenden liegende – Risiko eines Berechnungsfehlers ungerechtfertigter Weise einseitig auf den Erklärungsempfänger abwälzen. Entsprechend ist die bloße Mitteilung der Berechnungsgrundlage nicht ausreichend. Der Erklärungsempfänger muss vielmehr einen Grund haben, sich mit der Berechnung selbst auseinanderzusetzen.

Hier haben M und K eine Kaufvertragsurkunde unterschrieben, aus der sich ein Kaufpreis von 396.000 € ergibt. Dieser Kaufpreis sollte sich allerdings, wie vor Unterzeichnung der Urkunde durch M klargestellt, aus einer bestimmten Berechnungsmethode ergeben. Konkret sollte der Kaufpreis die Summe von 11 Jahresmieterträgen sein. Bei korrekter Berechnung ergäbe sich so eine Summe von 495.000 €. K hatte aufgrund des Hinweises durch M zwar positive Kenntnis von der Berechnungsmethode. In der Zeitungsannonce selbst war jedoch der Mietertrag mit 3.000 €/Monat angegeben, so dass K selbst bei Nachrechnen auf die Summe von 396.000 € gekommen wäre. Der richtige Jahresmietertrag ergab sich allein aus einer Abrechnung der Monatsmieterträge – wie derjenigen von September 2022, die M dem K unmittelbar vor Vertragsunterzeichnung ausgehändigt hat und die K vor der Unterzeichnung nicht im Einzelnen überprüft hatte. Hierzu hatte K auch keine Veranlassung, durfte er doch davon ausgehen, die ihm überreichte Mietzinsabrechnung bestätige lediglich die Richtigkeit des in der Zeitungsannonce wie auch in der Kaufvertragsurkunde genannten Kaufpreises. Hinzu kommt, dass M dem K auch nur die Berechnungsmethode mitgeteilt, nicht aber die konkrete Kalkulation (im Sinne der Multiplikation und Addition der Einzelposten) vor Augen geführt hatte. Die Berechnungsgrundlage wurde daher bereits nicht Bestandteil der Erklärung des M.

Im Übrigen ergäbe sich auch nur bei Offensichtlichkeit des Fehlers, sowie der evidenten Erkennbarkeit des fehlerfrei Gewollten ein Vorrang des aufgrund der Berechnungsgrundlage korrekt ermittelten Kaufpreises. Für den Erklärungsempfänger stand hier der – sogar notariell aufgesetzte – Kaufpreis im Vordergrund, nicht dagegen die Berechnungsgrundlage. Auch hätte ihm der Berechnungsfehler nur bei gründlicher Lektüre der Mietabrechnung auffallen können. Von Evidenz kann somit nicht die Rede sein. Der Kaufpreis genösse also auch dann Vorrang vor der Berechnungsgrundlage, wenn letztere tatsächlich Eingang in den Vertrag gefunden hätte.

Die Erklärung des M war mit einem Kaufpreis von 396.000 € eindeutig bestimmt und damit nicht wegen Perplexität unwirksam.

(3) Subjektiver Erklärungsstatbestand

Ein etwaiger Fehler auf der Ebene des Geschäftswillens ist für die Wirksamkeit der Willenserklärung unerheblich, wie bereits die Existenz des Anfechtungsrechts belegt.

(4) Zwischenergebnis

M hat eine eigene Willenserklärung geäußert.

bb) Im Namen des V

M gab diese Erklärung auch im Namen des V ab.

cc) Mit Vertretungsmacht

Vertretungsmacht hatte M allerdings nicht.

Ein durch Annahme zustande kommender Vertrag zwischen V und K wäre somit zunächst (schwebend) unwirksam, könnte aber durch den Vertretenen genehmigt werden, § 177 I BGB.

dd) Wirksamwerden der Erklärung gegenüber K

Mit der durch K visuell wahrgenommenen Unterzeichnung wurde die Erklärung auch gegenüber K wirksam, vgl. oben, I.1.a)dd).

c) Annahme des K*aa) Erklärungstatbestand*

Durch seine Unterschrift erklärte K aus Sicht eines objektiven Empfängers, §§ 133, 157 BGB, die Annahme des Angebots des V zu dessen Konditionen, insb. mit einem Kaufpreis von 396.000 €.

bb) Wirksamwerden der Erklärung gegenüber V

Mit seiner Unterschrift hat K die Annahmeerklärung abgegeben. Nach § 164 III BGB wirksam werden konnte sie allerdings nicht durch den Zugang bei M, da diesem die notwendige Vertretungsmacht fehlte, vgl. oben I.1.b)bb). Dies hindert jedoch nicht die Genehmigungsmöglichkeit des Vertretenen nach § 177 I BGB.

d) Keine Formunwirksamkeit nach §§ 125 S. 1 BGB, 311b I 1 BGB

Der Kaufvertrag wurde notariell beurkundet. Die nach § 311b I 1 BGB vorgeschriebene Form ist somit gewahrt (zudem wäre ein etwaiger Formmangel durch Auflassung und Eintragung geheilt worden, § 311b I 2 BGB), weshalb der Kaufvertrag nicht nach § 125 S. 1 BGB unwirksam ist.

e) Genehmigung des Vertrages durch V, § 177 I BGB

Den schwebend unwirksamen Vertrag hat V telefonisch nach § 177 I BGB genehmigt. Angesichts der Formbedürftigkeit eines Kaufvertrages über ein Grundstück nach § 311b I 1 BGB ist aber fraglich, ob V diese Genehmigung formfrei erteilen konnte. Nach § 182 II BGB bedingt die Formbedürftigkeit des Vertretergeschäfts allerdings nicht die Formbedürftigkeit der Genehmigung. Es gilt insoweit das oben unter A.I.1.c) Gesagte entsprechend.

Die formfreie telefonische Genehmigung des V war somit wirksam.

f) Zwischenergebnis

Zwischen V und K ist ein wirksamer Kaufvertrag über das vermietete Grundstück zustande gekommen.

2. Nichtigkeit des Vertrages nach § 138 BGB

Anm.: Diese Ausführungen sind fernliegend und werden nicht erwartet.

Eine Nichtigkeit des Kaufvertrages gem. § 138 II BGB (Wucher) bzw. gem. § 138 I BGB nach den Grundsätzen über das wucherähnliche Geschäft scheidet schon daran, dass das Grundstück lediglich um ca. 20% zu billig verkauft wurde. Ein „auffälliges Missverhältnis“ i.S.v. § 138 II BGB bzw. eine sittenwidrige Übervorteilung i.S.v. § 138 I BGB setzt jedoch voraus, dass um mind. 50% zu billig (bzw. um 100% zu teuer) verkauft wurde. Damit scheidet eine Nichtigkeit nach § 138 BGB aus.

3. Nichtigkeit des Vertrages nach § 142 I BGB

Die dingliche Einigung zwischen V und K über den Eigentumsübergang an dem Grundstück könnte durch wirksame Anfechtung nach § 142 I BGB *ex tunc* nichtig sein.

a) Anfechtungserklärung, § 143 I BGB

In Vs Erklärung, aufgrund des gravierenden Rechenfehlers von dem „ganzen Geschäft“ Abstand nehmen zu wollen, kann man eine Anfechtungserklärung seines Kaufvertragsangebots sehen. Diese war mit K auch an den richtigen Adressaten gerichtet, vgl. § 143 I iVm II Alt. 2 BGB.

b) Anfechtungsgrund

Fraglich ist, ob in dem Berechnungsfehler des M ein für V relevanter und zur Anfechtung berechtigender Irrtum zu sehen ist.

aa) Abstellen auf die Person des Vertreters, § 166 I BGB

Wenngleich hier der Vertretene anfight, ist gem. § 166 I BGB doch auf einen etwaigen Irrtum des Vertreters abzustellen, der die anzufechtende Willenserklärung abgegeben hat.

bb) Inhaltsirrtum, § 119 I Alt. 1 BGB

§ 119 I Alt. 1 BGB berechtigt zur Anfechtung, wenn der Erklärende im Zeitpunkt der Abgabe über die Bedeutung seiner Erklärung irrte. Ein solcher Irrtum ließe sich dann bejahen, wenn die Kalkulation selbst *Bestandteil der Willenserklärung* geworden wäre: In diesem Fall hätte M erklären wollen, dass der korrekt berechnete Kaufpreis (495.000 €) bezahlt werden solle, hätte tatsächlich aber (nach dem objektiven Empfängerhorizont, §§ 133, 157 BGB) erklärt, der Kaufpreis betrage 396.000 €. Das Erklärte und das mit der Erklärung Gewollte würden hier auseinanderfallen. Da die Berechnungsgrundlage der eigentlichen Erklärung hingegen nur „vorgeschaltet“ war, liegt kein Irrtum über den *Inhalt* der Erklärung vor.

cc) Erklärungsirrtum, § 119 I Alt. 2 BGB

§ 119 I Alt. 2 BGB setzt einen Irrtum über das verwendete Erklärungszeichen voraus (z.B. Versprechen, Verschreiben). Beachtlich sind aber nur Fehler, die *bei der Erklärungshandlung selbst* ge-

schehen. Fehler im Bereich der Willensbildung, wie das Verrechnen oder – wie hier – die falsche Berechnung vor der Entäußerung der Willenserklärung, begründen dagegen lediglich unbeachtliche Motivirrtümer.

dd) Irrtum über eine verkehrswesentliche Eigenschaft, § 119 II BGB

Schließlich könnte sich M über eine verkehrswesentliche Eigenschaft des Grundstückes geirrt haben. Eigenschaften einer Sache sind alle gegenwärtigen, wertbildenden Merkmale, die ihren Grund in der Sache selbst haben⁸ und von gewisser Dauer sind. Verkehrswesentlich ist eine Eigenschaft, wenn sie für das konkrete Rechtsgeschäft wesentlich ist.

Der *Preis* selbst stellt keinen wertbildenden Faktor dar. Das Risiko der Realisierung des Marktwertes trägt der Verkäufer, so wie umgekehrt – in den Grenzen des Wuchers – der Käufer das Risiko trägt, zu teuer eingekauft zu haben. Der *tatsächliche Mietertrag* ist zwar durchaus ein wertbildender Faktor für ein Grundstück (der Grundstückswert berechnet sich schließlich aus einem Vielfachen des Jahresmietertrags). Allerdings hat sich M überhaupt nicht über die Höhe des Mietertrages geirrt (den Posten der Wertverbesserungszuschläge hatte er gesehen), sondern über die korrekte Verwendung der Berechnungsmethode, da er irrtümlich davon ausging, die Wertverbesserungszuschläge seien für die Berechnung des Kaufpreises nicht zu berücksichtigen. Die *richtige Anwendung der Berechnungsmethode* ist aber wiederum keine Eigenschaft des Grundstücks.

Damit besteht auch kein Anfechtungsrecht nach § 119 II BGB.

ee) Kalkulationsirrtum

Anm.: Diese Ausführungen sollten von den BearbeiterInnen nicht erwartet werden, aber positiv honoriert werden, sofern sie erfolgen.

Zu denken ist schließlich daran, dass der M einem sog. Kalkulationsirrtum unterlag. Ein solcher Irrtum liegt vor, wenn der Erklärende in seiner Willenserklärung einen Wert angibt und diesen auch angeben will (er sich aber also nicht verspricht oder vertippt), jedoch der angegebene Wert auf einer fehlerhaften Kalkulation beruht.

Hier liegt die fehlerhafte Kalkulation des M darin, dass er den Kaufpreis zwar nach der üblichen Berechnungsmethode berechnen möchte, jedoch irrtümlich einen nach dieser Methode in die Berechnung einzustellenden Posten (die Wertverbesserungszuschläge) nicht in die Berechnung einstellt.

Jedoch hat M gegenüber dem K lediglich die Berechnungsmethode offengelegt, nicht aber die Kalkulation selbst. Es handelt sich daher um einen verdeckten Kalkulationsirrtum (in Abgrenzung zum offenen Kalkulationsirrtum, bei dem die Kalkulation Gegenstand der Erklärung ist), der nach allgemeiner Auffassung als bloßer Motivirrtum unbeachtlich ist.

⁸ BGHZ 16, 54, 57.

c) Zwischenergebnis

Der Kaufvertrag ist nicht nach § 142 I BGB *ex tunc* nichtig.

IV. Ergebnis

V hat keinen Anspruch gegen K auf Rückübereignung des Grundstücks aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB.

B. Anspruch des V gegen K auf § 346 I BGB i.V.m. § 313 BGB

Hinweis: Die Prüfung des Rücktritts wegen Störung der Geschäftsgrundlage wird (auch von den besten Kandidaten) nicht erwartet. Ihr Fehlen soll somit auch zu keinen Punktabzügen führen. Wird § 313 BGB dennoch sauber geprüft, so soll dies besonders positiv in die Wertung einfließen.

Ein Rückgewähranspruch kann sich ferner aus § 346 I BGB ergeben. Voraussetzung hierfür ist, dass V wirksam vom Vertrag zurückgetreten ist.

I. Rücktrittserklärung, § 349 BGB

In der Äußerung des V, von dem ganzen Geschäft Abstand nehmen zu wollen, kann durch Auslegung eine Rücktrittserklärung gesehen werden.

II. Rücktrittsgrund

Der erforderliche Rücktrittsgrund könnte sich hier aus § 313 III 1, I, II BGB ergeben. Voraussetzung hierfür ist, dass sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrages gemacht wurden, als falsch herausgestellt haben (§ 313 II iVm I BGB), so dass das Festhalten am ursprünglichen Vertrag unter Berücksichtigung der Risikoverteilung einer Partei nicht mehr zugemutet werden kann (§ 313 I BGB), eine Anpassung des Vertrages jedoch nicht möglich ist (§ 313 III 1 BGB).

1. Anwendbarkeit des § 313 BGB

Weder sind Sonderregelungen einschlägig, welche die Anwendbarkeit des subsidiären § 313 BGB ausschließen würden, noch ergibt sich im Wege der (ergänzenden) Vertragsauslegung eine Anpassungsmöglichkeit oder ein Rücktrittsrecht für den Fall eines Irrtums über einen dem Vertrag zugrunde gelegten Umstand.

2. Faktisches Element

Die Richtigkeit des Kalkulationsvorgangs bzw. *die fehlerfreie Anwendung der üblichen Berechnungsmethode* müsste zur Grundlage des Vertrages gemacht worden sein. Die Geschäftsgrundlage ist mehr als ein nur einseitiges Motiv und weniger als eine vertragliche Abrede: Voraussetzung hierfür ist, dass eine Partei von der Richtigkeit des betreffenden Umstands ausging und dies für die andere Partei auch erkennbar war. Das ist hier wegen der Offenlegung der Berechnungsgrundlage und der Behauptung des M (als Vertreter des V), der Kaufpreis entspreche dem elffachen Jahresmietertrag, zu bejahen.

3. Hypothetisches Element

Weiter müsste die fehlerfreie Anwendung der üblichen Berechnungsmethode für V (vertreten durch M) derart wichtig gewesen sein, dass er bei Kenntnis der tatsächlichen Sachlage den Vertrag nicht oder zumindest nicht so geschlossen hätte. M (als Vertreter des V) wollte den Preis nach der verkehrsüblichen Methode ermitteln. Hätte M gewusst, dass auch die Wertzuschläge einzubeziehen sind, so hätte er – ausgehend von einem Grundstückswert von 495.000 € das Grundstück wohl kaum im Namen des V für nur 396.000 € angeboten. Zumindest ein Kaufvertrag über 396.000 € wäre zwischen V und K also nicht zustande gekommen.

4. Normatives Element

Schließlich müsste das Festhalten am unveränderten Vertrag für den anderen Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, unzumutbar sein.

Das Risiko der richtigen Preisermittlung liegt grundsätzlich allein in der Sphäre des Verkäufers.⁹ V hatte hier den Kaufpreis durch M nach dem marktüblichen Berechnungsmaßstab ermitteln lassen. K bezog lediglich den durch M (als Vertreter des V) ermittelten Preis in seine Annahmeerklärung ein, ohne die Berechnung als solche überhaupt zu prüfen. Eine andere Risikoverteilung ergäbe sich allenfalls, wenn sich V und K (konkludent) geeinigt hätten, das Risiko der richtigen Berechnung zu teilen. Davon könnte man etwa ausgehen, wenn sich die Parteien im Verlauf der Verhandlungen auf besagte Berechnungsmethode geeinigt. Hierfür bestehen aber keinerlei Anhaltspunkte. Für K ausschlaggebend war allein der berechnete Kaufpreis als solcher, nicht dagegen die Berechnungsgrundlage. Die bloße Mitteilung der Kalkulationsgrundlage kann auch im Rahmen des § 313 BGB nicht zu einer abweichenden Risikoverteilung führen.¹⁰

III. Ergebnis

Ein Rücktrittsrecht aus § 313 BGB bestand nicht. Der Rückgewähranspruch ergibt sich daher auch nicht aus § 346 I BGB.

C. Endergebnis

V kann von K weder aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB noch aus § 346 I 1 BGB Rückkauflassung des Grundstücks verlangen.

⁹ Vgl. auch BGHZ 182, 218, 225.

¹⁰ BGH NJW 2001, 2464, 2465.