

Wiederholungsfragen zur letzten Sitzung

1. In welchen Fällen führt ein Verstoß gegen eine gesetzliche Formvorschrift nicht zur (dauernden) Nichtigkeit des Vertrages?
2. Erfüllt ein Telefax die gesetzliche Schriftform gem. § 126 BGB?
3. Erfüllt eine E-Mail mit eingescannter Unterschrift die elektronische Form gem. § 126a BGB?
4. Erfüllt eine gewöhnliche Webseite die Textform nach § 126b BGB?
5. Was versteht man unter öffentlicher Beglaubigung?

Gewillkürte Formerfordernisse (§ 127 BGB)

- Parteien können beliebige Formanforderungen vereinbaren
- Auslegungsregeln in § 127 BGB:
 - Formverstoß führt im Zweifel zur Nichtigkeit
 - Vereinbarte Schriftform weicht von § 126 BGB ab: Übermittlung per Fax oder Telegramm genügt; beim Vertrag reicht Angebot und Annahme getrennt in Schriftform (§ 127 II BGB)
 - Vereinbarte elektronische Form weniger streng (§ 127 III BGB)

Form von Grundstücksverträgen (§ 311b BGB)

1. Anwendungsbereich des § 311b I 1 BGB

- Alle schuldrechtlichen Verträge, die eine Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundstückseigentum *unmittelbar* begründen
- Beispiele: Kaufvertrag; Gesellschaftsvertrag mit Grundstück als Einlage; Einräumung eines Vorkaufsrechts; Nicht: Übertragung eines GbR-Anteils, auch wenn Grundstück das wesentliche Vermögen ausmacht
- Auch: Vertragsänderungen, soweit Hauptpflichten betroffen sind; ggfs. auch Vollmacht, z.B. bei Unwiderruflichkeit

2. Umfang des Formerfordernisses

- Vertrag im Ganzen, d.h. einschließlich aller Nebenabreden
- für das Schicksal des Vertragsrests vgl. § 139 BGB

3. Heilung durch Vollzug (§ 311b I 2 BGB)

- Erforderlich: Auflassung und Eintragung (beim Kaufvertrag)
- Bei anderen Vertragstypen Modifikation: z.B. bei Eintragung des Vorkaufsrechts oder Gebrauch von der Vollmacht
- Wirkung: Heilung ex nunc, keine Rückwirkung
- Keine Heilung einer früher bestellten Auflassungsvormerkung

Treuwidrige Berufung auf die Formwidrigkeit

- Berufung auf § 125 BGB kann ausnahmsweise gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen
- Rspr.: Wenn die Formnichtigkeit „nicht nur zu harten, sondern zu schlechthin unerträglichen Ergebnissen führen würde“
- Fallgruppen:
 - Arglistige Täuschung über das Formerfordernis (*nemo auditur turpitudinem suam allegans*)
 - Ausnutzung einer Machtposition, um den anderen von der Einhaltung der Form abzuhalten (str.)
 - Existenzgefährdung der gutgläubigen anderen Seite
- Kannten beide Parteien das Formerfordernis, ist die Berufung auf den Formverstoß grds. nie treuwidrig („Edelmann-Fall“)

Teilnichtigkeit (§ 139 BGB)

1. Einheitliches Rechtsgeschäft

- Einzelnes Geschäft, oder:
- Geschäftseinheit durch Verbindung verschiedener Rechtsgeschäfte (von den Parteien als Einheit gewollt, z.B. Sale-and-lease-back)
- Nicht: Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft

2. Nichtigkeit eines abtrennbaren Teils

- Logische Teilbarkeit: Rest muss noch sinnvolles Rechtsgeschäft sein
- Quantitative Teilbarkeit (z.B. Nichtigkeit nur hinsichtlich der überlangen Vertragsdauer)
- Subjektive Teilbarkeit (z.B. Gesellschaftsvertrag mit einem Minderjährigen)
- Bei Unteilbarkeit: Stets Gesamtnichtigkeit

Teilnichtigkeit (§ 139 BGB)

3. Kein entgegenstehender Parteiwille

- Salvatorische Klausel verhindert Gesamtnichtigkeit
- I.Ü.: Bleibt das Interesse beider Parteien durch das Restgeschäft i.W. gewahrt?

4. Keine Einschränkung des § 139 BGB

- Z.B. § 306 I BGB für AGB; § 494 I BGB bei Verbraucherdarlehensverträgen; §§ 2085, 2195, 2298 BGB im Erbrecht
- Implizite Fortgeltungsanordnungen in §§ 444, 536d, 639 BGB
- I.Ü.: § 242 BGB, um missbräuchliche Berufung auf § 139 BGB zu verhindern

Umdeutung (§ 140 BGB)

1. Abgrenzung zur Auslegung: Nicht mehr Ermittlung, sondern Modifikation des Parteiwillens
2. Nichtigkeit oder Unwirksamkeit eines gesamten Rechtsgeschäfts
 - Nichtigkeit wg. Wirksamkeitshindernis
 - Unwirksamkeit, etwa weil es ins Leere geht (Rücktritt ohne Rücktrittsrecht) oder von der Rechtsordnung nicht vorgesehen ist (Übertragung eines unübertragbaren Rechts)
3. Existenz eines anderen Rechtsgeschäfts als minus
 - Kein aliud, kein plus (keine weitergehenden Rechtsfolgen)
 - Gleiche wirtschaftliche Zielsetzung, aber rechtlich möglich
 - Wirksamkeit des Ersatzgeschäfts (muss nur weniger fehlerbehaftet sein als das umzudeutende Rechtsgeschäft, z.B. „nur“ anfechtbar)
 - Beispiele: Außerordentliche/ordentliche Kündigung; Kündigung/Angebot des Aufhebungsvertrages; Rechtsübertragung/Überlassung zur Ausübung; Prokura/Generalhandlungsvollmacht
4. Erfüllung der Voraussetzungen des anderen Rechtsgeschäfts
5. Kein entgegenstehender Parteiwille
 - Keine Umdeutung, wenn die Parteien genau diese Rechtsform wollten
6. Zulässigkeit der Umdeutung
 - Ziele dürfen nicht als solche von der Rechtsordnung missbilligt sein

Bestätigung nichtiger Rechtsgeschäfte (§ 141 BGB)

- Parteien können ursprünglich nichtiges Geschäft durch Bestätigung heilen
- Bestätigung wirkt wie Neuvernahme
- Voraussetzungen:
 1. Anwendbarkeit
 - Alle nichtigen Rechtsgeschäfte
 - Unterschied gegenüber § 144 BGB: Beseitigung der Nichtigkeit, nicht der Anfechtbarkeit
 - Unterschied gegenüber § 140 BGB: Keine Inhaltsänderung; Vornahme durch Parteien
 - Unterschied zur Heilung z.B. § 311b I 2 BGB: Ist Rechtsgeschäft mit Bestätigungswillen
 2. Wegfall des Nichtigkeitsgrundes
 - Sonst scheidet das Geschäft am gleichen Nichtigkeitsgrund

Bestätigung nichtiger Rechtsgeschäfte (§ 141 BGB)

3. Bestätigung

- Keine komplette Wiederholung des Vertragsinhalts erforderlich
- Bezugnahme reicht
- Konkludent durch Erfüllungshandlungen: Ja, wenn Nichtigkeit erkannt und freiwillig geleistet
- Form des ursprünglichen Rechtsgeschäfts ist zu beachten

4. Rechtsfolgen

- Wirksamkeit ex nunc
- Aber Vermutung für schuldrechtliche Rückwirkung (§ 141 II BGB)

Bestätigung I (BGH NJW 1999, 3704)

V kauft als vollmachtloser Vertreter des G durch notarielle Urkunde vom 1.3. ein Grundstück von K; er verpflichtet sich, die Genehmigung des G bis zum 15.3. einzuholen. Am 24.3. genehmigt G das Geschäft in notarieller Urkunde, allerdings mit Änderungen hinsichtlich der Kaufpreisfälligkeit (andere Zahlungstermine). Noch am selben Nachmittag verlängern V und K in einer neuen notariellen Urkunde die Frist zur Vorlage der Genehmigung des G, und am 10.4. erneut bis zum 13.4. unter Änderung des Kaufvertrags. Am 13.4. genehmigt G schließlich die letzte Fassung des Kaufvertrags in notarieller Urkunde. Ist dieser wirksam mit G zustande gekommen?

Bestätigung I (BGH NJW 1999, 3704) – Lösung

I. Vertragsschluss am 1.3.

1. Angebot des K (+)
2. Annahme des G? Wirksame Stellvertretung
 - a) Eigene Willenserklärung in fremdem Namen (+)
 - b) Vertretungsmacht (-), vgl. Sachverhalt
 - c) Genehmigung, § 177 I BGB
 - aa) „Genehmigung“ vom 24.3.: Änderungen => konkludente Verweigerung (§ 150 II BGB analog)
 - bb) Widerruf der Verweigerung möglich? H.M. (-), sonst unerträgliche Rechtsunsicherheit

II. Bestätigung am 13.4. (§ 141 BGB)

1. Nichtiges Rechtsgeschäft (-), aber unwirksames Rechtsgeschäft reicht
2. Äußerung des Bestätigungswillens („auf den Boden des nichtigen Vertrags stellen“)
 - a) K durch Fristverlängerungen (+)
 - b) G am 13.4. (+)
3. Wirksamkeit der Bestätigung: Notarielle Beurkundung (+)

Bestätigung II (BGH NJW 2012, 1570)

K kaufte von V mit notariellem Vertrag eine Eigentumswohnung (Wert: € 25.000) zum Preis von € 54.000. Weil K die Wohnung – anders als ursprünglich vereinbart – vor dem Notartermin nicht mehr besichtigen konnte, reduzierten K und V den Kaufpreis im Anschluss an den Notartermin einvernehmlich mündlich auf € 43.000. K bezahlte den reduzierten Kaufpreis und wurde nach Auflassung des Grundstücks als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Erst jetzt erkennt K, dass sie das Grundstück immer noch zu teuer gekauft hat, und verlangt von V Rückzahlung der gezahlten € 43.000. Zu Recht?

Bestätigung II (BGH NJW 2012, 1570)

Anspruch aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas durch Leistung der K erlangt: € 43.000

II. Ohne rechtlichen Grund

1. Ursprünglicher Kaufvertrag

- a) Formwirksam geschlossen
- b) Wucher, § 138 II BGB (-), keine Ausnutzung einer Zwangslage
- c) Sittenwidrigkeit, § 138 I BGB (wucherähnliches Geschäft)
 - (1) Extremes Missverhältnis: Hier mehr als 100% überteuert
 - (2) Daher Vermutung der verwerflichen Gesinnung, hier nicht widerlegt => (+)

2. Änderung durch Kaufpreisreduktion auf € 43.000?

- a) Kein Änderungsvertrag bei Nichtigkeit => Neuabschluss oder Bestätigung nötig
- b) Bestätigung, § 141 BGB?
 - (1) Änderungsvereinbarung kann konkludente Bestätigung enthalten
 - (2) Mündliche Form (§ 311b I BGB) wäre wegen Heilung (§ 311b I 2 BGB) unerheblich
 - (3) Aber: Parteien (beide!) müssen Nichtigkeit erkannt haben, um Bestätigungswillen zu haben; hier (-), da K nichts von der Überteuierung wusste

=> Anspruch auf Rückzahlung besteht.