

Die Juristische Fakultät

der Universität Passau



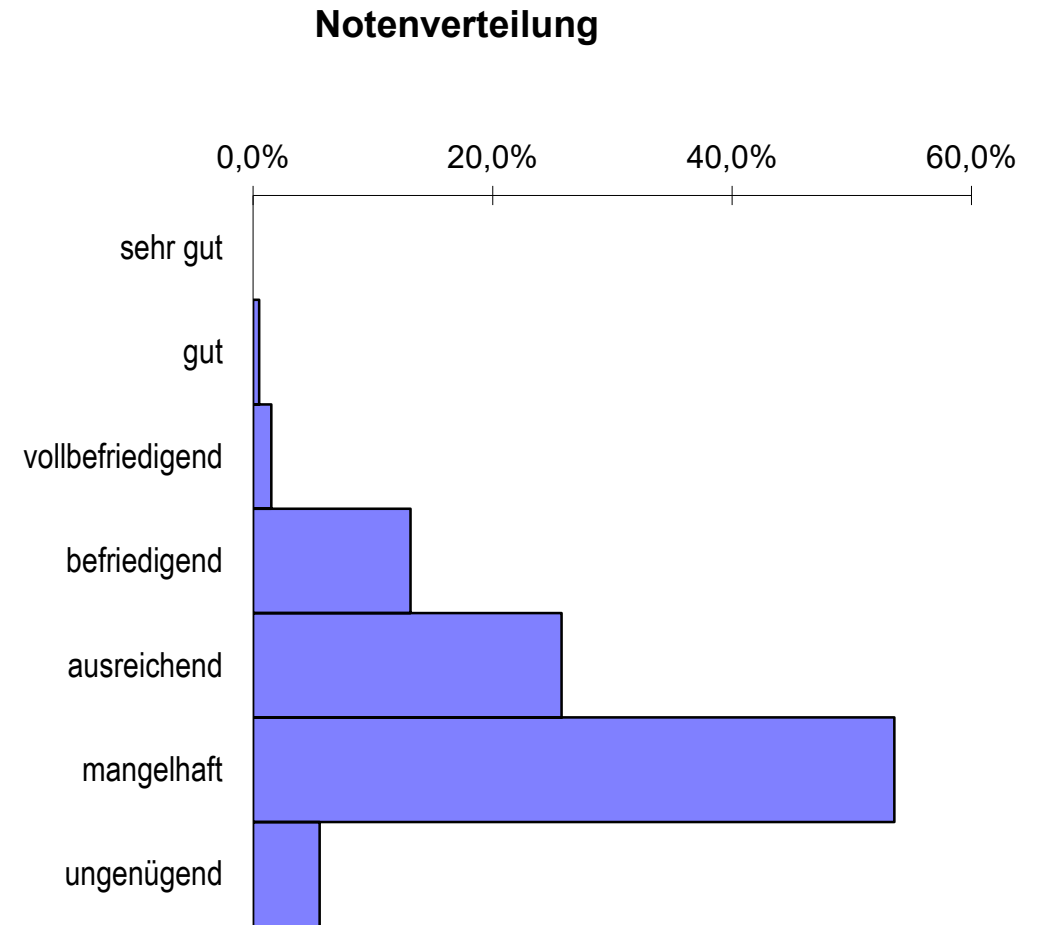
Grundkurs Privatrecht I (07.02.2023)

Besprechung der Probeklausur vom 17.01.2023

Prof. Dr. Thomas Riehm

Statistik

Notenstufen	Anzahl	Anteil
sehr gut	0	0,0%
gut	1	0,5%
vollbefriedigend	3	1,5%
befriedigend	26	13,1%
ausreichend	51	25,8%
mangelhaft	106	53,5%
ungenügend	11	5,6%
Gesamt	198	100,0%
Gesamtschnitt		3,47
Durchfallquote		59,09%
Anzahl Teilnehmer		198



Sachverhalt I

In einer Zeitungsanzeige vom 28.10.2022 bot der Makler M im Auftrag des V dessen Mietshaus in Berlin für 396.000 € zum Kauf an; die aktuellen monatlichen Mieterträge waren in der Anzeige mit 3.000 € angegeben. K, der sich für das Objekt interessierte, nahm mit M Kontakt auf.

Am 18.11.2022 schlossen M – dieser handelnd im Namen des V als Vertreter ohne Vertretungsmacht – und K vor einem Notar den Kaufvertrag über das Grundstück zum Preis von 396.000 €. Sie einigten sich zugleich in gleicher Weise über den Eigentumsübergang auf K.

(873) 925 B 63

Sachverhalt II

Vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages hatte M dem K erklärt, der Kaufpreis betrage, wie auf dem Berliner Grundstücksmarkt üblich, das **Elffache der Jahresmieterträge**. M hatte dem K vor Unterzeichnung der Urkunde eine Mietabrechnung für September 2022 überreicht, in der in einer Spalte die Monatsmieten in Höhe von zusammen **3.000 €** und daneben in einer weiteren Spalte sogenannte **Wertverbesserungszuschläge** in Höhe von zusammen **750 €** ausgewiesen waren, die von den Mietern zusätzlich gezahlt wurden und **ebenfalls Mieterträge darstellen**. Bei der Berechnung der Jahresmieterträge von 36.000 € hatte M den Posten der Wertverbesserungszuschläge zwar **gesehen**, war jedoch **fälschlich** davon ausgegangen, dass er für die Berechnung des Kaufpreises nicht zu berücksichtigen ist. **K war mit allem einverstanden**, prüfte die **Berechnung aber nicht im Einzelnen nach**, sondern unterschrieb den Kaufvertrag unmittelbar nach M.

Kalkulationsvirtuum!

Sachverhalt III

(Bestätigung?)
Genehmigung?

V rief noch am selben Tag bei K an und verlieh am Telefon seiner Freude über den Vertragsschluss durch M und K Ausdruck und gratulierte K zum Kauf des „schönen Objekts“. Wenige Tage später erkannte er jedoch den Berechnungsfehler. Er rief sofort K an, teilte ihm seinen Irrtum mit und meinte, er sei an den Kaufvertrag ohnehin nicht gebunden: M habe ohne Vertretungsmacht gehandelt, und er verweigere hiermit die Genehmigung endgültig.

Forum?

Seine ursprüngliche Äußerung am Telefon habe keine rechtlichen Wirkungen, weil sie ja nur mündlich und nicht vor einem Notar erfolgt sei. Für den Fall, dass der Vertrag wider Erwarten doch wirksam sein sollte, wolle er aufgrund des gravierenden Berechnungsfehlers von dem ganzen Geschäft Abstand nehmen. K wies das Ansinnen des V zurück; der Fehler ginge ihn nichts an. K bezahlte den beurkundeten Kaufpreis von 396.000 € und wurde am 16.12.2022 nach zwischenzeitlich erfolgter Auflassung als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

Anfechtung?
Rücktritt?
(Widerruf?)

Kann V von K die Rückübereignung des Grundstücks (Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises) verlangen?

Erstellen Sie ein umfassendes Gutachten, welches auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen (ggfs. in einem Hilfgutachten) eingeht.

812 I 1 Alt. 1
346 I 1

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

A. Anspruch des V gegen K auf Rückübereignung des Grundstücks (Zug um Zug gegen Erstattung des Kaufpreises) aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

– Eigentum am Grundstück gem. §§ 873 I, 925 I BGB?

1. Dingliche Einigung („Auflassung“) zwischen V und K

a) Antrag des V

- » V hat keine eigene WE abgegeben
- » Er könnte jedoch durch M vertreten worden sein, § 164 I 1 BGB

A. Anspruch des V gegen K aus § 812

I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

1. Auffassung

a) Antrag des V

(1) **Eigene WE**

(1) Eigene Willenserklärung des M

- Durch Auslegung der durch M geäußerten Erklärung nach dem objektiven Empfängerhorizont zu ermitteln (§§ 133, 157 BGB)
- Hier: M hatte mit K die Verhandlungen geführt, den genauen Preis festgelegt und seinen Vertragspartner ausgesucht => zeigt nach außen hin **Entscheidungsspielraum**
- Daher: M hat aus Sicht eines objektiven Empfängers eine eigene WE abgegeben und nicht bloß als Bote des V gehandelt

=> Eigene WE (+)

(2) Im Namen des V (+), § 164 I 2 Alt. 1 BGB (SV: „im Namen des V“)

(3) Mit Vertretungsmacht (-), (SV: „ohne Vertretungsmacht“)

(4) Ergebnis: Vertrag *bei Annahme durch K* zunächst schwebend unwirksam, § 177 I BGB

A. Anspruch des V gegen K aus § 812

I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

1. Auflassung

a) Antrag des V

(1) Eigene WE

(2) Im Namen des V

(3) Mit Vertretungsmacht

(4) Ergebnis

b) Annahme des K

b) Annahme des K

- Annahmeerklärung hinsichtlich des Auflassungsangebots des V durch Unterschrift des K (+), §§ 133, 157 (analog) BGB
 - (P) aber: Wirksamwerden der Annahmeerklärung ggü. V
 - M als Empfangsvertreter oder Empfangsbote?
 - Davon abhängig: Zugang der WE bei M ausreichend (§ 164 III BGB) oder bei V nötig
 - Also: M als passiver Stellvertreter, § 164 III iVm I BGB?
 - Offenkundigkeitsprinzip: M tritt so auf, als wäre es von V zur gesamten Abwicklung des Geschäfts und damit auch zur Empfangsvertretung befugt zu sein, § 164 I 2 Alt. 2 BGB (+)
 - Vertretungsmacht jedoch (-), wie oben
- => M nicht passiver Stellvertreter

=> Die Erklärung des K wird daher erst mit Zugang bei V wirksam

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

I. Etwas erlangt

1. Auflassung

a) Antrag des V

- (1) Eigene WE
- (2) Im Namen des V
- (3) Mit Vertretungsmacht
- (4) Ergebnis

b) Annahme des K

c) **Genehmigung**

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

- Genehmigung würde Vertrag *ex tunc* (§ 184 I BGB) wirksam machen und damit auch den fehlenden Zugang der WE des K „heilen“ (s. in § 177 I BGB: die Wirksamkeit des Vertrags)
 - Gratulation des V darf ein objektiver Empfänger als Genehmigung (des Kaufvertrags sowie) der dinglichen Einigung auffassen, §§ 133, 157 BGB
 - (P) aber: Ist die Genehmigung der Auflassung formfrei möglich?
 - Mögl. dagegen: Formzwang der Auflassung (§ 925 I 1 BGB) <=> Genehmigung wirkt wie Auflassung
 - Aber § 182 II BGB: Zustimmung bedarf nicht der für das Rechtsgeschäft bestimmten Form!
 - Zudem:
 - Warn- und Informationszweck bereits gegenüber dem Stellvertreter gewahrt
 - Und der Vertretene genehmigt einen konkreten Vertrag, dessen Inhalt ihm bekannt ist
- => Auflassung ist formfrei möglich

=> Wirksame Genehmigung des V (+)

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

I. Etwas erlangt

1. Auflassung

a) Antrag des V

- (1) Eigene WE
- (2) Im Namen des V
- (3) Mit Vertretungsmacht
- (4) Ergebnis

b) Annahme des K

c) Genehmigung

d) **Gleichzeitige Anw.**

d) Gleichzeitige Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle (+)

- Notar als zuständige Stelle (+), § 925 I 2 BGB
- Gleichzeitige Anwesenheit *beider Teile* auch bei Stellvertretung erfüllt

2. Eintragung in das Grundbuch, § 873 I BGB (+), am 16.12.2022

3. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung, § 873 II BGB

a) Widerruf der Auflassungserklärung

- Ggf. durch Äußerung des V, aufgrund des Rechenfehlers von dem ganzen Geschäft Abstand nehmen zu wollen
 - Aber: Parteien auch schon vor Grundbucheintragung an ihre Erklärungen gebunden, wenn notariell beurkundet, § 873 II BGB
- => Kein einseitiger Widerruf mehr möglich

b) Rückwirkende Nichtigkeit der Auflassung nach § 142 I BGB

- Anfechtungserklärung, § 143 I BGB: Kann ebenfalls in der Erklärung gesehen werden, von dem ganzen Geschäft Abstand nehmen zu wollen; auch war K richtiger Adressat, § 143 I iVm II Alt. 1 BGB
 - Aber kein Anfechtungsgrund: Fehler bei der Berechnung des Kaufpreises bezieht sich – allenfalls – auf den schuldrechtlichen Kaufvertrag (Trennungs-/Abstraktionsprinzip!)
- => Keine wirksame Anfechtung des V

A. Anspruch des V gegen K aus § 812

I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

1. Auflassung

a) Antrag des V

(1) Eigene WE

(2) Im Namen des V

(3) Mit Vertretungsmacht

(4) Ergebnis

b) Annahme des K

c) Genehmigung

d) Gleichzeitige Anw.

2. Eintragung

3. Einigsein bei Eintragung

a) Widerruf

b) Anfechtung

4. Berechtigung des V

4. Berechtigung des V, als Eigentümer (+)

5. Ergebnis: K hat das Eigentum an dem Grundstück erlangt

II. Durch Leistung des V

- Leistung = die bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens
- Hier: Grundstück in (vermeintlicher) Erfüllung des Kaufvertrages und damit bewusst und zweckgerichtet übereignet

=> Durch Leistung (+)

III. Ohne Rechtsgrund

- Ein wirksamer Kaufvertrag würde einen Rechtsgrund darstellen

=> Frage daher: Wirksamer Kaufvertrag über das Grundstück zwischen V und K?

A. Anspruch des V gegen K aus § 812

I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

1. Auflassung

a) Antrag des V

(1) Eigene WE

(2) Im Namen des V

(3) Mit Vertretungsmacht

(4) Ergebnis

b) Annahme des K

c) Genehmigung

d) Gleichzeitige Anw.

2. Eintragung

3. Einigsein bei Eintragung

a) Widerruf

b) Anfechtung

4. Berechtigung des V

5. Ergebnis

II. Durch Leistung

III. Ohne Rechtsgrund

1. Zustandek. Kaufvertrag

1. Zustandekommen des Kaufvertrages

- Voraussetzung: Zwei korrespondierende WE, Antrag und Annahme, §§ 145 ff. BGB

a) Zeitungsannonce des M im Auftrag des V

– (P): Rechtsbindungswille, §§ 133, 157 analog BGB:

- Bei Annahme eines bindenden Angebots (*ad incertas personas*) könnten beliebig viele Personen das Angebot annehmen
- V könnte aber nur einen Vertragspartner bedienen => er wäre ggü. allen anderen zum SE verpflichtet (vgl. §§ 280 I, III, 283 BGB)
- Zudem: Gerade beim Verkauf eines Grundstücks besteht Bedürfnis an sorgfältiger Auswahl des Vertragspartners => Liquidität + Bonität!

=> Rechtsbindungswille abzulehnen

=> Bloße *invitatio ad offerendum*

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

- V hat keine eigene WE abgegeben
- Ggf. aber: Vertretung durch M, § 164 I 1 BGB

A. Anspruch des V gegen K aus § 812

I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

II. Durch Leistung

III. Ohne Rechtsgrund

1. Zustandek. Kaufvertrag

a) Zeitungsannonce des M

b) Unterschrift des M

(1) Eigene WE des M

(1) Eigene WE des M

- Unterschrift des M: Wirkt aus Sicht eines objektiven Empfängers als eigene WE, §§ 133, 157 BGB
- Aber: Unwirksamkeit der WE von vornherein wegen objektiver Perplexität?
 - Anknüpfungspunkt: Wenn sowohl der Preis (396.000 €) als auch die Berechnungsgrundlage Inhalt der Erklärung geworden wäre
 - Zu ermitteln durch Auslegung nach §§ 133, 157 BGB:
 - Bloße Mitteilung der Berechnungsgrundlage kann nicht ausreichen => würde Risiko stark auf Erklärungsempfänger abwälzen
 - Empfänger muss konkreten Anlass haben, sich mit Berechnungsmethode auseinanderzusetzen => in der Anzeige waren die Mieterträge mit 3.000 € pro Monat angegeben => Kein Anlass, die Mieterträge zu überprüfen
 - Zudem: M hat nur die Berechnungsmethode mitgeteilt, nicht aber die Kalkulation selbst
=> Berechnungsgrundlage nicht Bestandteil der Erklärung des M
 - Zudem: Kaufpreis besonders im Vordergrund, wenn notariell aufgesetzter Vertrag (in dem die Berechnungsgrundlage nicht genannt wird)
=> Keine Unwirksamkeit wegen Perplexität

(2) Im Namen des V (+)

A. Anspruch des V gegen K aus § 812

I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

II. Durch Leistung

III. Ohne Rechtsgrund

1. Zustandek. Kaufvertrag

a) Zeitungsannonce des M

b) Unterschrift des M

(1) Eigene WE des M

(2) Im Namen des V

(3) Mit Vertretungsmacht

(3) Mit Vertretungsmacht (-), zunächst schwebend unwirksam (§ 177 I BGB)

c) Annahme des K

- Erklärungstatbestand (+), §§ 133, 157 BGB
- Aber mangels Vertretungsmacht kein Wirksamwerden ggü. V nach § 164 III iVm I BGB (s.o.)

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

- Kaufvertrag wurde notariell beurkundet (+)
- Zudem: Durch Auflassung und Eintragung wäre ein möglicher Formmangel geheilt worden, § 311b I 2 BGB

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

- Erklärungstatbestand der Genehmigung (+), s.o.
- Genehmigung auch formfrei möglich, § 182 II BGB, s.o.

f) Ergebnis: Wirksamer Kaufvertrag (+)

A. Anspruch des V gegen K aus § 812

I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

II. Durch Leistung

III. Ohne Rechtsgrund

1. Zustandek. Kaufvertrag

a) Zeitungsannonce des M

b) Unterschrift des M

(1) Eigene WE des M

(2) Im Namen des V

(3) Mit Vertretungsmacht

c) Annahme des K

d) Form

e) Genehmigung

f) Ergebnis

2. Anfechtung

2. Nichtigkeit des Vertrages nach § 142 I BGB

a) Anfechtungserklärung, § 143 I BGB (+), vgl. entsprechend oben

b) Anfechtungsgrund

- Liegt in dem Berechnungsfehler des M ein für V relevanter Irrtum?
- § 166 I BGB: Abzustellen ist auf die Person des Vertreters M
- Inhaltsirrtum, § 119 I Alt. 1 BGB:
 - = wenn der Erklärende im Zeitpunkt der Abgabe über die Bedeutung seiner Erklärung irrte
 - Daher nur anzunehmen, wenn Kalkulation selbst Bestandteil der Willenserklärung => hier aber (-), s.o.
- Erklärungsirrtum, § 119 I Alt. 2 BGB
 - = Irrtum über die verwendeten Erklärungszeichen
 - Hier (-), der Fehler liegt gerade nicht im Stadium der Willenshandlung, sondern der **Willensbildung**
- Eigenschaftsirrtum, § 119 II BGB
 - Eigenschaft = alle gegenwärtigen, wertbildenden Merkmale, die ihren Grund in der Sache selbst haben und von gewisser Dauer sind
 - Preis selbst danach aber kein wertbildenden Faktor und damit keine Eigenschaft => (-)

A. Anspruch des V gegen K aus § 812

I 1 Alt. 1 BGB

I. Etwas erlangt

II. Durch Leistung

III. Ohne Rechtsgrund

1. Zustandek. Kaufvertrag

a) Zeitungsannonce des M

b) Unterschrift des M

(1) Eigene WE des M

(2) Im Namen des V

(3) Mit Vertretungsmacht

c) Annahme des K

d) Form

e) Genehmigung

f) Ergebnis

2. Anfechtung

a) Anfechtungserklärung

b) **Anfechtungsgrund**

b) Anfechtungsgrund

- Kalkulationsirrtum?

- = wenn Wert gewollt angegeben, dieser jedoch auf einer fehlerhaften Kalkulation beruht

- Hier: Zwar richtige Berechnungsmethode gewählt, aber Positionen bei der Berechnung vergessen (+)

- Da aber nur Berechnungsmethode offengelegt, nicht die Kalkulation selbst: Nur ein verdeckter Kalkulationsirrtum

=> Nach allg. Auffassung als bloßer Motivirrtum unbeachtlich

c) Ergebnis: Kaufvertrag nicht nach § 142 I BGB *ex tunc* nichtig

IV. Ergebnis: Anspruch des V gegen M auf Rückübereignung des Grundstücks aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB (-)

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

B. Anspruch des V gegen K aus § 346
I iVm 313 BGB

B. Anspruch des V gegen K auf Rückübereignung des Grundstücks aus § 346 I BGB iVm § 313 BGB

I. Rücktrittserklärung, § 349 BGB

- Kann ebenfalls in der Erklärung gesehen werden, von dem Geschäft Abstand nehmen zu wollen, §§ 133, 157 BGB

II. Rücktrittsgrund

- Möglicherweise aus § 313 III 1, I, II BGB

1. Geschäftsgrundlage

- Richtigkeit des Kalkulationsvorgangs müsste Teil der Geschäftsgrundlage geworden sein
- **Geschäftsgrundlage** = mehr als ein nur einseitiges Motiv und weniger als eine vertragliche Abrede

=> Hier (+), durch Offenlegen der Berechnungsgrundlage

2. Wegfall der Geschäftsgrundlage

- Dadurch (+), dass sich die Berechnung als falsch herausgestellt hat, § 313 II BGB

3. Erheblichkeit

- = „und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen“ (§ 313 I BGB)
- Hier: V hätte – ausgehend von 495.000 € – das Grundstück kaum für 396.000 € angeboten

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

B. Anspruch des V gegen K aus § 346
I iVm 313 BGB

I. Rücktrittserklärung

II. Rücktrittsgrund

1. Geschäftsgrundlage

2. Wegfall

3. Erheblichkeit

4. Unzumutbarkeit

4. Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag

- = „soweit einem Teil [...] das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann“ (§ 313 I BGB)
- Gesetzliche Risikoverteilung:
 - Das Risiko der Preisermittlung liegt grds. allein beim Verkäufer
 - Eine andere Risikoverteilung könnte nur angenommen werden, wenn Berechnung Teil der Erklärung => aber (-), s.o.

=> Festhalten am Vertrag nicht unzumutbar

5. Ergebnis: Kein Rücktrittsgrund durch Wegfall der Geschäftsgrundlage

III. Ergebnis: Kein Rückgewähranspruch aus § 346 I BGB

C. Endergebnis: Weder Anspruch aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB noch aus § 346 I BGB