

**Sachverhalt**

(Erste Juristische Staatsprüfung 2003/I, Aufgabe 2)

Armin und Beatrix sind verheiratet, leben aber schon mehrere Jahre voneinander getrennt. Einen Ehevertrag haben sie nicht geschlossen. Seines eintönigen Büroberufs überdrüssig plant Armin Anfang 2003, sein Leben in eine völlig neue Richtung zu lenken und eine Tauchschule am Great Barrier Reef in Australien zu eröffnen. Um die dazu erforderlichen Mittel aufzubringen, beschließt er, seine ihm allein gehörende und bislang nur von ihm bewohnte Eigentumswohnung zu verkaufen. Der Verkehrswert dieser Wohnung liegt bei 200.000 €. Das übrige Vermögen des Armin beträgt 2.000 €.

Armin findet als Käufer den Claus, dem gegenüber er seine Pläne in Australien als Motivation für den Verkauf offenbart und ihm auch seine gesamte Vermögenslage wahrheitsgemäß offenlegt. Claus fragt Armin auch, ob er verheiratet sei. Dies verneint Armin sowohl ihm gegenüber als auch gegenüber dem Notar, bei dem der Kaufvertrag und die Auflassung bezüglich der Eigentumswohnung zu einem Kaufpreis von 210.000 € beurkundet werden. Bald darauf wird Claus als Eigentümer der Wohnung ins Grundbuch eingetragen. Den Kaufpreis bezahlt Claus vertragsgemäß an Armin. In den folgenden Wochen wendet Claus 5.000 € für eine fällige Entkalkung der Wasserrohre der Eigentumswohnung auf, die etwa alle zehn Jahre vorgenommen werden muss, um die Funktionsfähigkeit der Wasserversorgung sicherzustellen.

Trotz des gelungenen Verkaufs scheitern kurze Zeit später Armins Pläne: Um sein Budget zu verbessern, setzt er das gesamte für die Wohnung erhaltene Geld bei einem riskanten Warendermingeschäft ein und verliert es prompt vollständig.

Nun erfährt Beatrix von Armins Geschäften. Sie glaubt, die Veräußerung der Eigentumswohnung sei ein Eingriff in ihre Rechte und daher ohne ihre Zustimmung unwirksam. Sie verlangt daher im eigenen Namen von Claus die Berichtigung des Grundbuchs mit dem Ziel, dass Armin wieder als Eigentümer der Wohnung eingetragen wird.

Claus entgegnet Beatrix, er habe zwar Armins Vermögensverhältnisse gekannt, nicht aber den Umstand, dass Armin verheiratet sei; insbesondere habe er den Eintragungen im Grundbuch nichts zu Armins Familienstand entnehmen können. Er sei ebenso wie der Notar von Armin in diesem Punkt schlichtweg getäuscht worden und berufe sich auf den Schutz seines guten Glaubens. Außerdem habe die Eigentumswohnung nicht Beatrix, sondern Armin gehört. Sie könne deshalb kein Recht haben, die Grundbuchberichtigung zu verlangen. Eine Grundbuchberichtigung komme jedenfalls nur dann in Betracht, wenn ihm im Gegenzug der Kaufpreis und die Aufwendungen für die Entkalkungen der Wasserrohre erstattet würden.

Claus verlangt von Armin für den Fall, dass er das Grundstück herausgeben muss, die Rückzahlung des Kaufpreises und Ersatz für die Kosten der Entkalkung. Dagegen wendet Armin ein, er habe keinerlei Interesse an der Grundbuchberichtigung; diese werde ausschließlich von Beatrix betrieben. Es treffe ferner nicht zu, dass er einen Betrug begangen habe. Er habe die Ehe mit Beatrix vielmehr nur deshalb nicht erwähnt, weil er sich seiner Ehefrau völlig entfremdet habe. Überdies sei er der alleinige Herr seines Vermögens. Seine Ehefrau, die sich mit ihm schon mehrere Jahre nicht mehr in Verbindung gesetzt habe, könne nach seiner Vorstellung von der Ehe in keiner Weise auf den Wohnungsverkauf Einfluss nehmen. Bei seiner jetzt vollständigen Vermögenslosigkeit sei seine Haftung aber schon deshalb ausgeschlossen, weil er die geforderten Beträge voraussichtlich sein ganzes Leben lang nicht mehr werde aufbringen können.

---

Vermerk für die Bearbeiter:

In einem Gutachten, das auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, ist zu erörtern, welche Ansprüche

1. Beatrix gegen Claus auf Grundbuchberichtigung und
2. Claus gegen Armin zustehen.

Das tatsächliche Vorbringen der Beteiligten ist als zutreffend zu unterstellen.

---

## **Lösungsskizze**

### **Zu Frage 1:**

#### **A. Anspruch der B gegen C auf Grundbuchberichtigung gem. §§ 894, 1368 BGB**

##### **I. Inhalt des Grundbuchs stimmt nicht mit der wirklichen Rechtslage überein**

Da A ursprünglich Eigentümer des Grundstücks gewesen ist, wäre das Grundbuch dann unrichtig, wenn das Eigentum nicht von A auf C übergegangen ist. Das Eigentum könnte gem. §§ 873 I, 925 I BGB auf C übergegangen sein.

##### **1. Auflassung (§§ 873 I, 925 I BGB) zwischen A und C erfolgt**

##### **2. Eintragung in das Grundbuch wurde vorgenommen**

##### **3. Berechtigung des A**

A und B leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft (§ 1363 I BGB). Die Heirat von A und B beeinflusst demzufolge nicht die Stellung des A als alleiniger Eigentümer des Wohnungseigentums (§ 1363 Abs. 2 S. 1 BGB). A war also grds. verfügungsbefugt. Etwas anderes könnte sich jedoch aus der güterrechtlichen Verfügungsbeschränkung des § 1365 I BGB (i.V.m. § 1364 BGB) ergeben.

##### *a) Anwendbarkeit des § 1365 BGB*

- A und B leben im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft (s.o.)
- Getrenntleben (§ 1567 BGB) unerheblich
  - Arg. 1: § 1357 III BGB e contrario
  - Arg. 2: § 1365 BGB will nicht nur die wirtschaftliche Existenzgrundlage der Familie sichern, sondern auch den Anspruch des anderen Ehegatten auf Zugewinnausgleich

*b) Problem: Verfügung über „Vermögen im Ganzen“*

aa) MM: „Gesamttheorie“

- wie bei § 311 b III BGB ist die Übertragung des gesamten Vermögens „en bloc“ gemeint
- daher im Fall keine Verfügung über das „Vermögen im Ganzen“

bb) H.L. und Rspr.: „Einzeltheorie“

- es genügt, wenn sich die Übertragung auf einzelne Gegenstände erstreckt, die das gesamte oder nahezu gesamte Vermögen (ca. 90%) des Ehegatten bilden
- Arg.: familienrechtlicher Schutzzweck, ansonsten würde § 1365 BGB praktisch gegenstandslos
- demnach ist eine Verfügung über das „Vermögen im Ganzen“ zu bejahen

*c) Kenntnis des C von den Vermögensverhältnissen des A erforderlich?*

aa) h.M.: „subjektive Theorie“

- subjektive Komponente als „Zugeständnis“ für die Einzeltheorie erforderlich
- ansonsten wird der Verkehr durch die Rechtsunsicherheit so stark beschränkt, dass sich die Verfügungsbeschränkung faktisch zuungunsten der im gesetzlichen Güterstand lebenden Ehegatten auswirken würde
- aber C hatte ja entsprechende Kenntnis

bb) a.A.

- der h.M. ist im Grundsatz zuzustimmen
- bei unentgeltlichen Zuwendungen kann entsprechend des Rechtsgedankens der §§ 988, 822 BGB auf die Kenntnis des Dritten verzichtet werden

cc) MM: „objektive Theorie“

- Zweck des Familienschutzes macht eine positive Kenntnis des Vertragspartners von den Vermögensverhältnissen des verfügenden Ehegatten entbehrlich

*d) Weitere Voraussetzungen des § 1365 I BGB?*

- die Kenntnis des Vertragspartners vom Familienstand des Verfügenden ist bei § 1365 BGB nicht erforderlich

- irrelevant ist nach dem Wortlaut des § 1365 BGB desgleichen, dass A für die Veräußerung eine beträchtliche Geldsumme erhalten hat → „Geld ist flüchtig“

e) *Schutz des guten Glaubens des C gem. § 135 II BGB?*

- § 135 II BGB setzt **relatives** Verfügungsverbot voraus
- nach ganz h.M. ist § 1365 BGB auf Grund seines familienrechtlichen Schutzzwecks als **absolutes** Verfügungs-, genauer: Veräußerungsverbot aufzufassen
- geschützt werden die wirtschaftlichen Grundlagen der Familie im Allgemeinen (grundrechtskonforme Auslegung am Maßstab des Art. 6 GG)
- zudem sehen die §§ 1365 ff. BGB einen Gutgläubensschutz nicht vor (Arg. § 2113 III BGB e contrario)
- da die **absolut** wirkende Verfügungsbeschränkung des § 1365 BGB nicht in das Grundbuch eingetragen werden kann, scheidet zudem ein Gutgläuberschutz nach § 892 I S. 2 BGB aus

f) *Zwischenergebnis*

- die dingliche Einigung ist gem. § 1366 I BGB zunächst schwebend unwirksam
- im Verhalten der B gegenüber C liegt eine Verweigerung der Genehmigung, sodass die Auflassung endgültig unwirksam ist, § 1366 IV BGB

## II. Aktiv- und Passivlegitimation

### 1. Passivlegitimation

- C ist im Grundbuch zu unrecht als Eigentümer eingetragen und daher passivlegitimiert

### 2. Aktivlegitimation

- an sich ist nur A aktivlegitimiert, da dessen in Wahrheit fortbestehendes Eigentum nicht im Grundbuch eingetragen ist
- allerdings will – typischerweise in dieser Konstellation – A die Grundbuchberichtigung nicht gegen C geltend machen
- hier gewährt § 1368 BGB (*Revokationsklage*) B eine gesetzliche Prozessstandschaft, um die Ansprüche, die aus der Unwirksamkeit der Verfügung folgen, durchzusetzen
- § 1368 BGB greift durch, da B Grundbuchberichtigung „zugunsten des A“ verlangt

### **III. Anspruch durchsetzbar**

Eventuell kann C dem Begehren der B aber ein Zurückbehaltungsrecht für den gezahlten Kaufpreis (§ 273 I BGB) und die Reparaturkosten (§ 273 II sowie § 1000 BGB) entgegensetzen. Ob diese Zurückbehaltungsrechte wirklich bestehen, kann aber an dieser Stelle dahinstehen, falls im Rahmen des § 1368 BGB Zurückbehaltungsrechte nicht zum Zuge kommen.

#### **1. H.M.: Einrede des Zurückbehaltungsrechts kann nicht erhoben werden**

- § 1365 BGB bezweckt den Schutz der Familie, der nicht gewährleistet wäre, wenn die Revokation von einem Verhalten des Verfügenden abhängig gemacht wird
- regelmäßig bekommt der Verfügende Geld vom Vertragspartner, welches aber – wie im vorliegenden Fall – „flüchtig“ ist
- C hat immer noch Ansprüche gegen A; er soll sich an seinen Vertragspartner halten

#### **2. MM: Zurückbehaltungsrechte können geltend gemacht werden**

- anderenfalls würde der Vertragspartner über Gebühr benachteiligt, zumal zu seinen Gunsten kein Gutgläubensschutz eingreift („Prinzip der Waffengleichheit“)
- insofern die Zurückbehaltungsrechte auf Verwendungsersatzansprüchen beruhen, kommen diese Verwendungen dem Familienvermögen ja dauerhaft zu gute

### **IV. Ergebnis**

B hat gegen C einen einredefreien Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. §§ 894, 1368 BGB.

### **B. Anspruch der B gegen C auf Grundbuchberichtigung gem. §§ 812 I S. 1 1. Alt, 1368 BGB**

#### **I. Etwas erlangt: Buchposition**

#### **II. Durch Leistung des A**

### III. Ohne Rechtsgrund

- die §§ 1365, 1366 BGB beziehen sich **auch** auf die schuldrechtliche Verpflichtung
- der Kaufvertrag ist mangels Genehmigung der B unwirksam (§ 1366 IV BGB)

### IV. Kein Ausschluss nach § 814 BGB

- A hat die rechtliche Bedeutung des § 1365 BGB nicht *positiv* gekannt

### V. Aktivlegitimation

- § 1368 BGB greift nach seinem ausdrücklichen Wortlaut nur hinsichtlich der Unwirksamkeit der „Verfügung“ ein, nicht bei Unwirksamkeit der „Verpflichtung“
- a.A. vertretbar: für den Schutzzweck des § 1365 BGB kann diese Differenzierung keinen entscheidenden Unterschied ausmachen

### VI. Ergebnis

B kann den Anspruch des A gegen C auf Grundbuchberichtigung aus § 812 I S. 1 1. Alt BGB nicht selbst gem. § 1368 BGB geltend machen.

## Zu Frage 2:

### A. Ansprüche des C gegen A auf Rückzahlung des Kaufpreises

#### I. Vertragliche Ansprüche

- bedingen wirksamen Kaufvertrag; Vertrag aber gem. §§ 1365, 1366 IV BGB unwirksam
- Ansprüche aus Vertrag scheiden demnach aus

#### II. Anspruch aus Verschulden bei Vertragsverhandlungen, §§ 280 I, 241 II, 311 II BGB

##### 1. Schuldverhältnis i.S. des § 280 I BGB i.V.m. § 311 II BGB

- durch die Vertragsverhandlungen zwischen C und A bestand ein vorvertragliches Schuldverhältnis gem. § 311 II Nr. 1 BGB

## 2. Pflichtverletzung

- Pflicht (§ 241 II BGB) des A, auf vertragsrelevante Fragen zutreffend zu antworten
- A hat dem C unzutreffend auf die Frage nach seinem Familienstand geantwortet

## 3. Verschulden, § 280 I S. 2 i.V.m. § 276 BGB

- das Verschulden wird gem. § 280 I S. 2 BGB vermutet; vorliegend hat der A etwas zu seiner Exkulpation vorgetragen („wusste nicht, dass Familienstand erheblich ist“)
- zumindest aber Fahrlässigkeit (§ 276 II BGB)

## 4. Rechtsfolge: Ersatz des negativen Interesses (§ 249 I BGB)

- C ist so zu stellen, als hätte er von der fehlenden alleinigen Verfügungsbefugnis des A gewusst (Notar hätte dann über die Bedeutung der Zugewinnngemeinschaft aufgeklärt)
- dann hätte C nicht den Vertrag geschlossen und somit nicht den Kaufpreis gezahlt
- C kann demnach 210.000 € Schadensersatz von A verlangen

## 5. Vorbringen des A: „Bin vollkommen mittellos“

- keine Unmöglichkeit der Schadensersatzpflicht nach § 275 II BGB
- „Geld hat man zu haben“ → einer unserer Rechts- und Wirtschaftsordnung immanenter Grundsatz, der sich z.B. in der Existenz des Insolvenzrechts widerspiegelt

## 6. Ergebnis

C hat gegen A einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises i.H.v. 210.000 € aus §§ 280 I, 241 II, 311 II BGB.

## III. Anspruch aus § 823 I BGB

- keine Verletzung eines absoluten Rechts oder Rechtsguts: nur Vermögensschaden des C
- ein Anspruch aus § 823 I BGB scheidet daher schon aus diesem Grunde aus

## IV. Anspruch aus § 823 II BGB i.V.m. § 263 StGB

- A hatte nicht die für § 263 StGB erforderliche *Absicht*, sich einen *rechtswidrigen* Vermögensvorteil zu verschaffen: er wusste nicht von der rechtlichen Bedeutung des § 1365 BGB
- kein Anspruch des C gegen A auf Rückzahlung aus §§ 823 II BGB i.V.m. § 263 StGB

## V. Anspruch aus § 826 BGB

- eine vorsätzliche Schädigung des C seitens des A liegt nicht vor
- daher scheidet ein Anspruch des C gegen A auf Rückzahlung nach § 826 BGB aus

## VI. Anspruch aus § 812 I S. 1 1. Alt BGB

### 1. Etwas erlangt: 210.000 €

### 2. Durch Leistung des C

### 3. Ohne Rechtsgrund (§§ 1365, 1366 BGB)

### 4. Wegfall der Bereicherung, § 818 III BGB?

#### a) Vorliegen der Entreicherung

- A hat den Kaufpreis bei einem Termingeschäft verloren und ist somit entreichert

#### b) § 818 III BGB durch § 818 IV oder § 819 I BGB gesperrt?

- bei Verlust des Kaufpreises lag keine Rechtshängigkeit der Bereicherungsklage vor, daher kein Ausschluss des § 818 III BGB durch § 818 IV BGB
- A hatte überdies keine positive Kenntnis vom Mangel des Rechtsgrundes gem. § 819 I BGB, da er die Bedeutung des § 1365 BGB nicht gekannt hat
- problematisch indes der Weg, die Bösgläubigkeit über § 142 II BGB zu konstruieren (dieser Aspekt wurde von der amtlichen Lösungsskizze nicht gesehen)
  - Problem: ist die Anfechtung eines ohnehin unwirksamen Rechtsgeschäfts möglich (vertretbar mit der sog. *Kipp'schen* Lehre von der Doppelwirkung im Recht)
  - Problem: lassen sich die Äußerungen des C als Anfechtungserklärung auslegen
  - Problem: hatte A nach dem Sachverhalt den – zumindest bedingten – Vorsatz, den C durch die Falschangabe zur Abgabe einer Willenserklärung zu bewegen
  - mit guter Begründung war es noch vertretbar, den § 142 II BGB zu bejahen
  - dann mussten die Ausführungen zur Saldotheorie (welche der Sachverhalt offensichtlich thematisiert haben will) hilfsgutachtlich erfolgen

c) *Problem: Rückabwicklung im gegenseitigen Vertrag*

aa) Strenge Zweikondiktionentheorie

- die beiden Bereicherungsansprüche stehen sich unabhängig voneinander gegenüber
- Schicksal des einen Anspruchs hat keinen Einfluss auf das Schicksal des anderen Bereicherungsanspruchs
- A kann sich demnach auf seine Entreicherung berufen und C ist auf § 273 BGB verwiesen (Problem: § 273 BGB hier durch § 1368 BGB ausgehebelt)

bb) Modifizierte Zweikondiktionentheorie

- auch der Kondiktionsschuldner hat einen eigenen Kondiktionsanspruch
- für die Berufung des Kondiktionsschuldners auf § 818 III BGB sind aber teleologische Einschränkungen zu treffen: insofern sind die Wertungen des Rücktrittsrechts heranzuziehen (§ 346 III S. 1 Nr. 3 BGB), d.h., es ist zwischen verschuldetem und unverschuldetem Untergang der Sache zu differenzieren
- Verlust des Kaufpreises fällt in die Sphäre des A (a.A. vertretbar)
- A kann sich demnach nicht auf Entreicherung berufen

cc) Saldotheorie

- die synallagmatische Verknüpfung der gegenseitigen Leistungen muss sich auch im Rückabwicklungsverhältnis durchsetzen
- jeder kann die von ihm erbrachte Leistung vom Empfänger nur zurückfordern, soweit er seinerseits zur Rückübertragung der empfangenen Leistung in der Lage ist
- statt der isolierten Rückabwicklung jeder fehlgeschlagenen Leistung besteht von vornherein nur *ein einheitlicher* Bereicherungsanspruch
- Problem: Saldotheorie geht von gleichartigen Leistungen aus; hier stehen sich ungleichartige Leistungen (Grundbuchberichtigung und Geldzahlung) gegenüber, die nicht saldiert werden können
- mögliche Lösung
  - Grundbuchberichtigung hat Wert von 200.000 € die Geldzahlungspflicht von 210.000 € es ergibt sich ein „gedachter“ Saldo von 10.000 € zugunsten des C
  - allerdings kann sich A auf den Entreicherungseinwand des § 818 III BGB stützen, sodass er diesen Überschuss von 10.000 € nicht an den C erbringen muss und folglich dem C nur ein Bereicherungsanspruch i.H.v. 200.000 € zusteht
  - a.A. vertretbar

## 5. Ergebnis

C kann von A Rückzahlung des Kaufpreises i.H.v. 200.000 € gem. § 812 I S. 1 1. Alt BGB verlangen.

## B. Ansprüche des C gegen A auf Ersatz der Reparaturkosten

### I. Anspruch aus § 994 I S. 1 BGB

#### 1. A ist Eigentümer geblieben

#### 2. C ist Besitzer der Eigentumswohnung (§ 854 BGB)

#### 3. Kein Recht zum Besitz des C (§ 986 BGB)

- evt. dem C gegenüber A zustehendes Zurückbehaltungsrecht aus § 273 I, II, § 1000 BGB gibt nach zutreffender h.L. kein Recht zum Besitz i.S.d. § 986 BGB

#### 4. Gutgläubigkeit i.S.d. § 994 II i.V.m. § 990 I BGB

- Gutgläubigkeit knüpft im Rahmen des § 990 I BGB an das Recht zum Besitz an
- C wusste nicht um die Unwirksamkeit der Auflassung gem. § 1365 BGB
- C war folglich gutgläubig i.S.d. § 994 I i.V.m. § 990 I BGB

#### 5. Notwendige Verwendung, § 994 I S. 1 BGB

- notwendige Verwendungen stellen Aufwendungen auf die Sache dar, derer es bedarf, um die Sache in ihrer Substanz bzw. Nutzbarkeit zu erhalten
- die Entkalkung der Wasserrohre stellt demnach eine notwendige Verwendung dar

#### 6. Ausschluss auf Grund gewöhnlicher Erhaltungskosten, § 994 I S. 2 BGB?

- zum gewöhnlichen Erhaltungsaufwand gehören insbesondere regelmäßig wiederkehrende Reparaturen, Wartungs- und Ausbesserungsarbeiten, mit deren Anfall der Eigentümer von vornherein rechnen muss
- die regelmäßig erfolgende Entkalkung der Wasserrohre sind demnach Erhaltungskosten; fraglich ist aber, ob sie als „gewöhnliche“ charakterisiert werden können
- dies beurteilt sich in Bezug auf die Dauer der durch C erfolgten Nutzung

- da die Entkalkung nur alle 10 Jahre anfällt, stellt sich die Reparatur angesichts der kurzen Nutzungsdauer des C eher als ein zufälliges Ereignis dar, mit dem man nicht rechnen musste (a.A. vertretbar)

### 7. Anspruch durchsetzbar

- der Anspruch kann aber noch nicht geltend gemacht werden, da A die Eigentumswohnung noch nicht wiedererlangt und die Verwendung auch noch nicht genehmigt hat, § 1001 S. 1 BGB

### 8. Ergebnis

C kann von A Ersatz der Reparaturkosten i.H.v. 5.000 € aus § 994 I BGB verlangen, wenn A die Eigentumswohnung wiedererlangt oder die Reparatur genehmigt.

## II. Weitere Anspruchsgrundlagen (§ 812 I S. 1 2. Alt BGB; §§ 677, 683, 670 BGB)

Sonstige Ansprüche des C gegen A auf Ersatz der Reparaturkosten scheiden wegen der (grds.) abschließenden Regelung des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses (§ 993 I letzter HS BGB) aus. Fraglich ist allerdings – insofern schweigt die amtliche Lösungsskizze – ob sich dieser Vorrang auch auf konkurrierende Ansprüche aus culpa in contrahendo bezieht (§§ 280 I, 241 II, 311 II BGB). M.E. spricht die Verschuldenskomponente der c.i.c. aber gegen eine solche Sperrwirkung (a.A. vertretbar).

## Notenverteilung

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
-	1	5	12	9	5	4	4	3	4	7	4	1	4	2	-	-	-	-

Anzahl der Bearbeitungen: 65

Durchfallquote: 27,7%

Durchschnitt: 6,55