

## Klausurbeispiel 1. Staatsexamen - Zivilrecht

### Falltext

Im Juli 2003 verkaufte Witwer V dem E ein Grundstück zu einem Preis von 2 Mio. €. Das Grundstück war zur Landwirtschaft bestimmt. Um Kosten zu sparen, wurde der Kaufvertrag nur über einen Kaufpreis von 1,5 Mio. € notariell beurkundet. Zwar äußerte V Bedenken über dieses Vorgehen. Er wurde jedoch von E damit beruhigt, dass nach der Eintragung des E als Eigentümer im Grundbuch keine rechtlichen Nachteile zu erwarten wären, woraufhin V sich zur vorgeschlagenen Vorgehensweise bereit erklärte. Noch am Tag der notariellen Beurkundung erklärten V und E formgerecht die Auflassung. Wenig später überwies E dem V einen Betrag in Höhe von 2 Mio. € als Kaufpreis.

E starb im November 2003. Sein Alleinerbe war S. Zunächst verpachtete S das Grundstück zum 01.01.2004 für sechs Monate an B. Als Pachtzins wurden 1.500 € vereinbart, welcher jeweils zum Monatsersten in bar zu leisten war. B nahm die Bewirtschaftung des Grundstücks auf. Die erste Ernte hatte einen Wert von 25.000 €. B konnte die Ernte aber für einen Preis von 27.000 € veräußern. Zudem errichtete B auf dem Grundstück einen kleinen Schuppen. Dieser hatte einen Materialwert von 500 €.

Doch dann überschlugen sich die Ereignisse. Im Juni 2004 wurde die Pachtzahlung für den Monat Juni aus dem Tresor des S entwendet. Erfreulich für S war hingegen, dass ein Käufer für das Grundstück gefunden wurde. Jedoch stellte sich bald heraus, dass sich der Notar bei der Stellung des Eintragungsantrags geirrt hatte. E war nicht als Eigentümer des von V verkauften Grundstücks eingetragen worden, sondern als Eigentümer eines anderen dem V gehörenden Grundstücks. Zudem kam zum Vorschein, dass der zuständige Sachbearbeiter beim Grundstücksamt, der ein enger Freund des B war, schon Anfang Januar dem B erzählt hatte, dass V noch immer als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen war.

Sodann wurde der Kaufvertrag rückabgewickelt. V zahlte S den Kaufpreis zurück, währenddessen ihm das Grundstück herausgegeben wurde.

Damit ist V aber noch nicht zufrieden. Er verlangt von S die Zahlung des in den sechs Monaten eingezogenen Pachtzinses und von B Wertersatz für die eingebrachte Ernte.

Zu Recht?

### Lösung (Auszug):

#### Teil 1: Ansprüche des V gegen S auf Herausgabe der Pacht

##### **A. Anspruch aus §§ 987 Abs. 1, 990 Abs. 1 S. 1 auf Nutzungersatz in Höhe von 9.000 €**

V könnte gegen S einen Anspruch auf Zahlung von 9.000 € aus §§ 987 Abs. 1, 990 Abs. 1 haben. Dazu müssten die Voraussetzungen erfüllt sein.

##### **I. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis zum Zeitpunkt der Nutzungsziehung**

Zunächst müsste zum Zeitpunkt der Nutzungsziehung ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis vorgelegen haben.

##### **1. Eigentümer des Grundstücks**

V müsste der Eigentümer des Grundstücks gewesen sein. Ursprünglich war V Eigentümer des Grundstücks. Ein Verlust des Eigentums könnte durch Auflassung und Eintragung gemäß §§ 873, 925 erfolgt sein. Notwendig hierfür ist die Eintragung der Rechtsänderung. Hier wurde E jedoch als Eigentümer des falschen Grundstücks eingetragen, sodass keine richtige Eintragung vorliegt. Ein anderes Ergebnis könnte allenfalls nach den Regeln der „falsa demonstratio non nocet“ erzielt werden, schließlich war den Beteiligten klar, welches Grundstück übereignet werden soll. Hiergegen spricht jedoch die Funktion des Grundbuchs, das für Rechtssicherheit sorgen soll. Zwar ist auch die Eintragung im Grundbuch auslegbar, aber die Regeln über die „falsa demonstratio“ können nur im schuldrechtlichen Vertrag und der Auflassung greifen (Palandt/Heinrichs § 311 b Rdnr. 50; Staudinger/Wufka § 313 Rdnr. 291). Folglich liegt keine wirksame Eintragung und damit kein Verlust des Eigentums vor. Mithin ist V Eigentümer geblieben.

## **2. Besitzer des Grundstücks**

Ferner müsste S Besitzer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Nutzungsziehung gewesen sein. Für das Vorliegen eines EBV ist sowohl unmittelbarer als auch mittelbarer Besitz ausreichend. Zunächst hat V dem E den Besitz am Grundstück eingeräumt, der dann nach § 857 auf S übergegangen ist. Mit der Übergabe an B hat er aber den unmittelbaren Besitz verloren. Er könnte jedoch dadurch mittelbarer Besitzer i.S.v. § 868 geworden sein. Voraussetzung hierfür ist das Vorliegen eines Rechtsverhältnisses i.S.d § 868, ein sich daraus ergebender Herausgabeanspruch und der Fremdbesitzerwille des unmittelbaren Besitzers.

### **a) Rechtsverhältnis i.S.d. § 868**

S und B haben einen Landpachtvertrag gemäß § 585 geschlossen, sodass ein Rechtsverhältnis i.S.d. § 868 vorliegt.

### **b) Herausgabeanspruch**

Gemäß § 596 war B zur Herausgabe des Grundstücks nach Beendigung des Pachtverhältnisses verpflichtet.

### **c) Fremdbesitzerwille des B**

Ferner besaß B das Grundstück für S, sodass B den notwendigen Fremdbesitzerwillen hatte. Folglich war S mittelbarer Besitzer des Grundstücks.

## **3. Kein Recht zum Besitz**

Ferner dürfte S kein Recht zum Besitz zustehen. S könnte gemäß § 1922 Abs. 1 in den Kaufvertrag zwischen V und E eingetreten sein und daraus ein Recht zum Besitz ableiten. Dazu müsste der Vertrag aber wirksam sein.

### **a) Der notariell beurkundete Vertrag**

E und V haben einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über den Kauf des Grundstücks zum Kaufpreis von 1,5 Mio. € abgeschlossen. Allerdings könnte dieser Vertrag gemäß § 117 Abs. 1 nichtig sein. Beim Scheingeschäft fehlt den Partnern der Wille, eine Rechtswirkung herbeizuführen.

*Anm.: Entgegen des Wortlauts von § 117 Abs. 1 liegt bei einem Scheingeschäft mangels Rechtsbindungswillens schon tatbestandlich keine Willenserklärung vor (BGHZ 45, 379).*

*Hier haben die Parteien den Kaufpreis in Höhe von 1,5 Mio. € nur zum Schein vereinbart. Sie wollten damit lediglich Kosten sparen, aber keine tatsächlichen Rechtswirkungen herbeiführen. Demzufolge ist der Vertrag gemäß § 117 Abs. 1 nichtig.*

### **b) Wirksamkeit des verdeckten Geschäfts, § 117 Abs. 2**

Jedoch könnte das verdeckte Geschäft zwischen V und E über den Kauf des Grundstücks zu einem Preis von 2 Mio. € wirksam sein. V und E haben sich über den Kauf des Grundstücks zum Preis von 2 Mio. € geeinigt, sodass eine Einigung i.S.d. §§ 145 ff. vorliegt. Jedoch könnte der Vertrag gemäß § 125 S. 1 unwirksam sein. Nach § 311 b benötigt ein Verpflichtungsvertrag, durch den jemand verpflichtet wird, das Eigentum an einem Grundstück zu übereignen, die notarielle Beurkundung. Diese liegt jedoch nicht vor. Es wurde nur der Vertrag über den Kauf des Grundstücks zu einem Preis von 1,5 Mio. € beurkundet, sodass der Vertrag grundsätzlich gemäß § 125 S. 1 unwirksam ist. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn Heilung nach § 311 b Abs. 1 S. 2 eingetreten wäre. Diese ist aber mangels Eintragung nicht erfolgt.

Folglich liegt kein wirksamer Kaufvertrag vor, aus dem S ein Recht zum Besitz ableiten könnte.

Ein Eigentümer-Besitzer-Verhältnis zum Zeitpunkt der Nutzungsziehung lag damit vor.

#### **4. Bösgläubigkeit des S**

Mangels Rechtshängigkeit des Anspruchs müsste S weiterhin bösgläubig gemäß § 990 Abs. 1 gewesen sein.

##### **a) Eigene Bösgläubigkeit des S**

S müsste bösgläubig i.S.v. § 990 Abs. 1 gewesen sein. Die Gutgläubigkeit bezieht sich bei § 990 Abs. 1 auf das vermeintlich bestehende Besitzrecht, wie sich aus § 990 Abs. 1 S. 2 ergibt. Der gute Glaube richtet sich nach § 932 Abs. 2. S ging davon aus, Eigentümer des Grundstücks zu sein. Er hatte weder von der schuldrechtlichen Vereinbarung noch von der fehlerhaften Eintragung des E als Eigentümer Kenntnis bzw. grob fahrlässige Unkenntnis, sodass er in gutem Glauben i.S.d. § 990 Abs. 1 S. 1 war. Folglich war S nicht bösgläubig.

##### **b) Zurechnung der Bösgläubigkeit des Erblassers E**

Andererseits könnte dem S eine etwaige Bösgläubigkeit des E zugerechnet werden. Es ist umstritten, ob die Bösgläubigkeit des Erblassers nach § 857 den Erben zugerechnet werden kann (so die h.M. Palandt/Bassenge § 990 Rdnr. 7). Diese Frage kann aber offen bleiben, wenn E nicht bösgläubig war. E wusste zwar, dass der Vertragschluss vor dem Notar nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden ist. Aber nach dem Zureden des V, ging er von einem wirksamen Eigentumserwerb und Kaufvertrag aus, sodass er keine Kenntnis von seinem mangelndem Besitzrecht hatte. Allein dieses Vertrauen rechtfertigt auch noch nicht die Annahme von grober Fahrlässigkeit, sodass E gutgläubig gewesen ist. Daher stellt sich das Problem der Zurechnung nach § 857 nicht, sodass die Frage offen bleiben kann.

*Anm.: Wenn angenommen wurde, dass E bösgläubig gewesen ist, so wäre zu prüfen, ob der Erbe durch die tatsächliche eigene Inbesitznahme des Grundstücks (Der Besitzerwerb nach § 857 ist ein Besitzerwerb ohne die ansonsten nötige Sachherrschaft, sodass wenn diese ergriffen wird, ein neuer Besitzerwerb stattfindet) gutgläubigen Besitz erworben hätten. Auch diese Frage ist streitig. Die h.M. bejaht diese Möglichkeit (Palandt/Bassenge § 990 Rdnr. 7; a.A. Staudinger/Gursky § 990 Rdnr. 24).*

Folglich war S nicht bösgläubig i.S.v. § 990 Abs. 1.

Mithin können die gezahlten Pachtzinsen nicht nach §§ 987, 990 Abs. 1 herausverlangt werden.

## **II. Anspruch aus § 988 auf Nutzungsherausgabe i.H.v. 9.000 €**

Der Anspruch besteht, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

### **1. Vorliegen eines Eigentümer- Besitzer-Verhältnisses**

Zum maßgeblichen Zeitpunkt der Nutzungsziehung lag ein EBV vor.

### **2. Unentgeltliche Besitzerlangung**

Ferner müsste S den Besitz unentgeltlich erlangt haben. Dieses könnte mit der Überlegung bejaht werden, dass S den Besitz aufgrund von § 857 erlangt hat. Diese Rechtsfolge trat wegen der Stellung des S als Erbe ein. Daher könnte argumentiert werden, dass sich S den Besitz nicht „erkauft“ hat, sodass dann eine unentgeltliche Besitzerlangung vorliegen würde. Bei dieser Argumentation würde aber verkannt werden, dass § 1922 die Nachfolge der Erben in die Rechtsstellung des Erblassers anordnet, sodass für die Frage, ob der Besitz unentgeltlich erlangt wurde, auf den Erblasser E abzustellen ist. Dieser hatte aber dem V in Vollzug des vermeintlich wirksamen Kaufvertrags einen Betrag von 2 Mio. € gezahlt, um den Besitz am Grundstück zu erlangen. Folglich liegt keine unentgeltliche Besitzerlangung vor.

Daher besteht kein Anspruch des V gegen S auf Zahlung von 9.000 € aus § 988.

### **III. Anspruch aus § 988 analog**

Allerdings könnte E ein Anspruch auf Nutzungsherausgabe in Höhe von 9.000 € aus § 988 analog gegen S zustehen.

Vorliegend hatte E den Besitz nicht unentgeltlich erlangt, sodass ein Anspruch aus § 988 auf Nutzungersatz ausscheidet. Dies hätte jedoch aufgrund der Sperrwirkung des § 993 Abs. 1 S. 1, letzter Halbs. zur Folge, dass V keinen Anspruch auf Nutzungersatz hätte. Demzufolge hätte S als gutgläubiger Besitzer keinen Nutzungersatz zu leisten. Dieses Ergebnis führt aber zu einem Wertungswiderspruch zu der Situation des Besitzers, der rechtsgrundlos besitzt, aber dennoch Eigentümer geworden ist. Denn dieser müsste gemäß §§ 812 ff. vollen Nutzungersatz leisten, da dann die Sperrwirkung des EBV nicht einschlägig wäre. Einigkeit besteht darin, dass dieser Wertungswiderspruch aufzulösen ist. Streitig ist aber, wie dieses Problem zu lösen ist.

#### **1. Ansicht der Rechtsprechung**

Die ständige Rechtsprechung wendet § 988 BGB analog an (BGHZ 120, 204 [215]; 71, 216 [225 f.]; 32, 76 [94]; RGZ [GS] 163, 348 [357 ff.]), indem sie den rechtsgrundlosen Besitz dem unentgeltlichen gleichstellt. Begründet wird diese Analogie damit, dass nach der Rechtsprechung das EBV eine abschließende Regelung darstellt und dass daher dieses Problem im Bereich des EBV gesucht werden müsse.

#### **2. Ansicht der Literatur**

Nach Ansicht der Lit. hat die Herausgabe der Nutzungen jedoch nach Bereicherungsrecht zu erfolgen (Soergel/Mühl vor §§ 988 Rdnr. 17; Staudinger/Gursky § 988 Rdnr. 8 m.w.N.). Diese Ansicht wird zum einen damit begründet, dass die Rückabwicklung rechtgrundloser Verfügungen das Hauptanwendungsfeld des Bereicherungsrechts ist.

#### **3. Stellungnahme**

Beide vorgeschlagenen Wege führen in der Regel zu gleichen Ergebnissen, da § 988 seinerseits in das Bereicherungsrecht verweist. Die Lösung unterscheidet sich nur im Drei-Personenverhältnis. Hier verpflichtet die Lösung der Rechtsprechung den Besitzer auch zur Herausgabe der Nutzungen an den Eigentümer und gelangt damit zu einer Durchbrechung des Grundsatzes der Rückabwicklung nach den Leistungsbeziehungen. Diese Lösung lässt damit den Schutz des entgeltlich erwerbenden Zweitbesitzers außer Acht, der schutzwürdig ist (Medicus BR Rdnr. 600). Daher ist die Ansicht der Rechtsprechung abzulehnen.

Folglich ist die analoge Anwendung von § 988 abzulehnen, sodass kein Anspruch aus § 988 analog des V gegen S besteht.

### **IV. Nutzungsherausgabe nach § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Fall i.V.m. § 818 Abs. 1 BGB**

Der Anspruch besteht, wenn die Voraussetzungen vorliegen.

#### **1. Anwendbarkeit der §§ 812 ff. BGB neben EBV**

Da die Sperrwirkung von § 993 Abs. 1 für den Fall der Nutzungsherausgabe der rechtsgrundlosen Besitzerlangung durchbrochen ist (vgl. oben), sind die §§ 812 ff. neben dem EBV anwendbar.

#### **2. Voraussetzungen des § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Fall BGB**

##### **a) Etwas erlangt**

E hat den Besitz am Grundstück, also einen vermögenswerten Vorteil erlangt. Diese Rechtsposition ist auf S übergegangen, § 857 BGB (**Anm.:** Nicht das Eigentum, vgl. oben).

##### **b) Durch Leistung des V**

V hat den Besitz in Erfüllung der vermeintlichen kaufvertraglichen Verbindlichkeit an E geleistet. Diese Rechtsposition geht auf den Erben über (Staudinger/Marotzke § 1922 Rdnr. 273).

##### **c) Ohne Rechtsgrund**

Ferner war der Kaufvertrag unwirksam, sodass V auch ohne Rechtsgrund geleistet hat.

### **3. Anspruchsausschluss § 814, 1. Fall BGB**

Allerdings könnte der Anspruch gemäß § 814, 1. Fall ausgeschlossen sein. Hiernach darf der Konditionsschuldner den Gegenstand behalten, wenn der Konditionsgläubiger bei seiner Leistung wusste, dass keine Pflicht zur Leistung besteht. V hat den Besitz am Grundstück geleistet, obwohl er wusste, dass kein gültiger verpflichtender Vertrag bestand. Allerdings ist die Rückforderung ausnahmsweise nicht nach § 814 ausgeschlossen, wenn in der Erwartung der Heilung oder der Durchführung des Vertrags geleistet wird (Palandt/Thomas § 814 Rdnr. 6; Staudinger/Lorenz § 814 Rdnr. 8.). Hier ging V bei seiner Leistung davon aus, dass es zur Durchführung des Vertrags kommen würde. Daher ist § 814, 1. Fall nicht einschlägig.

*Anm.: Wenn die Sperrwirkung des § 814 bejaht wird, ist § 812 Abs. 1 Satz 2, 2. Fall zu prüfen (vgl. Finkenauer JuS 1998, 986 Fn. 11). § 815 2. Fall stünde diesem Anspruch nicht entgegen, weil die Nichteintragung des E nicht auf einer treuwidrigen Maßnahme des V, sondern auf einem Versehen des Notars beruht.*

### **4. Rechtsfolge .....**