

Lösungshinweise zu Fall 7
(Vgl. BGH NJW 1993, 3197)

A) Grundbuchberichtigung gem. § 894 BGB

H hat einen Anspruch gegen D gem. § 894 BGB auf Zustimmung i.S.d. §§ 19, 29 GBO zur Löschung der am Grundstück des E zugunsten des Grundstücks des D eingetragenen Dienstbarkeit. Da dieser Anspruch jedoch lediglich die Löschung der falsch eingetragenen Dienstbarkeit beinhaltet, führt er nicht zur Eintragung der Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks des H.

B) Erneuter Eintragungsantrag

Vielmehr muss H dazu erneut einen Eintragungsantrag i.S.d. § 13 I 1 GBO stellen, diesmal mit der richtigen Bezeichnung des Grundstücks, zugunsten dessen die Dienstbarkeit eingetragen werden soll.

C) Auslegung des ursprünglichen Eintragungsantrags durch das Grundbuchamt

P: Vorrang anderer an dem Grundstück des E durch Zwischenverfügungen seitens des E begründeter Rechte
Das Grundbuchamt könnte den ursprünglichen Eintragungsantrag des H als amtsempfangsbedürftige Willenserklärung nach dem Grundsatz „**falsa demonstratio non nocet**“ dahingehend auslegen, dass die Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks des H einzutragen ist.

Dies würde jedoch der Funktion des Grundbuchs widersprechen, welches der Wahrung des Verkehrsschutzinteresses bzw. Rechtssicherheitsinteresses Dritter dient.

BGH: (BGH NJW 1993, 3197, 3198)

„Ist der Berechtigte im Grundbuch eindeutig bezeichnet, so ist für eine Auslegung kein Raum. [...] Denn gerade weil der Berechtigte aus der Eintragung unmittelbar hervorgehen muss, besteht jedenfalls bei unzweideutiger Verlautbarung kein Anlass für den Rechtsverkehr, anhand der Eintragungsbewilligung zu prüfen, ob die Eintragung damit übereinstimmt.“

Diese Bedenken greifen auch, wenn zwar der eingetragene Gegenstand der Grunddienstbarkeit in Verbindung mit der Lage des dienenden Grundstücks darauf hinweisen, dass an sich nur ein ganz bestimmtes Grundstück als herrschendes in Betracht kommt, „*wenn [aber] der Wortlaut der Eintragung den Rechtsinhaber eindeutig ausweist*“.

Folglich kommt bei einer eindeutigen Bezeichnung des aus der Grunddienstbarkeit Berechtigten eine nach dem Grundsatz „falsa demonstratio non nocet“ abweichende Auslegung anhand der Eintragungsbewilligung und der tatsächlichen Verhältnisse nicht in Betracht.

D) Notarhaftung

Gem. § 29 I 1 GBO ist zum Grundbucheintrag erforderlich, dass die zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentlich oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. Die öffentliche Beglaubigung gem. § 129 BGB dient der Bezeugung der Identität desjenigen, der die Erklärung unterschrieben hat, jedoch nicht der Bezeugung des korrekten Inhalts. Folglich treffen den Notar im Rahmen der öffentlichen Beglaubigung keine Aufklärungspflichten hinsichtlich des Inhalts der Erklärung. Eine Haftung des Notars scheidet aus.

Lösungshinweise zu Fall 8
(Vgl. BGH NJW 2006, 996)

Zahlungsanspruch (Umsatzbeteiligung) der F-GmbH gegen A, B, C aus dem Franchisevertrag

A) Nach Nr. 16 des Franchisevertrags übernehmen alle Gesellschafter des Franchisenehmers eine Garantie für die vollständige und rechtzeitige Erfüllung aller aus dem Franchisevertrag und seiner Beendigung resultierenden Zahlungsverpflichtungen. A, B und C sind als Gesellschafter des Franchisenehmers also zur im Franchisevertrag vereinbarten Zahlung verpflichtet, sofern die Klausel Nr. 16 wirksam ist.

I) Unwirksamkeit der Klausel Nr. 16 gem. § 307 I S. 2 i.V.m. § 307 I S. 1 BGB

Die Klausel Nr. 16 könnte gegen das Transparenzgebot gem. § 307 I S. 2 BGB verstoßen und demnach gem. § 307 I 2 i.V.m. § 307 I S. 1 BGB unwirksam sein.

1) Sachlicher Anwendungsbereich, § 305 I BGB

Bei Nr. 16 des formularmäßigen Franchisevertrags handelt es sich um eine AGB i.S.d. § 305 I S. 1 BGB.

2) Personeller Anwendungsbereich, § 310 BGB

Fraglich ist, ob A, B und C Verbraucher i.S.d. § 13 BGB oder Unternehmer i.S.d. § 14 I BGB sind. Zwar findet § 307 I BGB gem. § 310 I S. 2 BGB auch auf AGB Anwendung, die gegenüber einem Unternehmer verwendet werden. Entscheidend ist die Verbraucher- bzw. Unternehmereigenschaft jedoch für die Bewertung der Transparenz i.S.d. § 307 I S. 2 BGB. Denn dabei ist auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders im Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen.

A, B und C sind Gesellschafter des Franchisenehmers, der X-GmbH.

„Der Gesellschafter einer GmbH ist als solcher weder Kaufmann noch Unternehmer. Dennoch ist die Interessenlage bei Gesellschaftern, die eine Garantie für Gesellschaftsschulden übernehmen, anders als bei sonstigen Privatpersonen, die als Garantiegeber auftreten. Für den Gesellschafter stehen typischerweise nicht einzelne Verbindlichkeiten der Gesellschaft, sondern die Sicherung des Gesamtengagements gegenüber dem Gläubiger (der Franchisegeberin) im Vordergrund. Sein Transparenzbedarf ist im Regelfall nicht so hoch wie derjenige anderer Sicherungsgeber. Er kennt jedenfalls die bestehenden Gesellschaftsverbindlichkeiten, für die er eintreten soll, oder kann sich Kenntnis davon verschaffen.“ (BGH NJW 2006, 996, 998)

3) Einbeziehung der Klausel Nr. 16, § 305 II BGB (+)

4) Verstoß gegen das Transparenzgebot gem. § 307 I S. 2 BGB

a) Bei der Pflicht zur Garantieleistung handelt es sich um eine **Hauptleistungspflicht** im Rahmen des Franchisevertrags. Dennoch steht § 307 III S. 1 BGB einer Inhaltskontrolle gem. § 307 I BGB nicht entgegen, da § **307 III S. 2 BGB** ausdrücklich normiert, dass auch die Hauptleistung beschreibende Klauseln wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot gem. § 307 I S. 1 BGB unwirksam sein können.

b) Fraglich ist, ob die Bestimmung Nr. 16 „klar und verständlich“ i.S.d. § 307 I S. 2 BGB ist. Das Transparenzgebot dient dazu, dem Vertragspartner des Verwenders der AGB zu ermöglichen, sich bei Vertragsschluss hinreichend über die rechtliche Tragweite der Vertragsbedingungen klar zu werden. Dazu müssen die **Rechte und Pflichten des Vertragspartners möglichst klar und durchschaubar dargestellt** werden.

*„Das Transparenzgebot schließt den **Bestimmtheitsgrundsatz** mit ein. Dieser verlangt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen so genau beschrieben werden, dass einerseits für den Verwender keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen. Andererseits soll der Vertragspartner ohne fremde Hilfe möglichst klar und einfach seine Rechte feststellen können, damit er nicht von deren Durchsetzung abgehalten wird. Eine Klausel genügt dem Bestimmtheitsgebot nur dann, wenn sie im Rahmen des rechtlich und tatsächlich Zumutbaren die Rechte und Pflichten des Vertragspartners des Klauselverwenders so klar und präzise wie möglich umschreibt.“* (BGH NJW 2006, 996, 997 f.)

Zwar geht aus Nr. 16 des Franchisevertrags hervor, dass alle Gesellschafter für die Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen der Franchisenehmerin (X-GmbH) gegenüber der Franchisegeberin (F-GmbH) einzustehen haben.

Die Klausel beschreibt jedoch **Art und Umfang der für diese Verpflichtungen übernommenen Haftung** nicht hinreichend klar und präzise.

Denn gerade *„bei der Feststellung von Art und Umfang des gesetzlich nicht geregelten Garantieversprechens ist der Vertragspartner des Klauselverwenders in besonderem Maße darauf angewiesen, dass ihm der Vertrag ein vollständiges und wahres Bild des Inhalts seiner Verpflichtung vermittelt und ihn so zu einer sachgerechten Wahrnehmung seiner Verhandlungs- und Entscheidungsmöglichkeiten befähigt.“* (BGH NJW 2006, 996, 998)

Daher verstößt Nr. 16 des Franchisevertrags – auch unter Berücksichtigung des besonderen Erkenntnis- und Verständnishorizonts von A, B und C als Gesellschafter, bei dem ein geringerer Transparenzbedarf besteht – gegen das Transparenzgebot gem. § 307 I S. 2 BGB.

II) Rechtsfolgen:

Unter Abwägung der vorliegenden Umstände ist festzustellen, dass Nr. 16 des Franchisevertrags A, B und C entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, die Klausel ist gem. § 307 I S. 2 i.V.m. § 307 I S. 1 BGB unwirksam.

- ▶ keine geltungserhaltende Reduktion (Klausel nicht derart inhaltlich teilbar, dass statt „garantiemäßiger“ Haftungsübernahme eine „nicht garantiemäßige“ Mithaftung von A, B und C bestehen bleibt)
- ▶ kein dispositives Gesetzesrecht anstelle der Garantieklausel vorhanden (§ 306 II BGB)
- ▶ keine ergänzende Vertragsauslegung gem. §§ 133, 157 BGB (unklar, was genau die Parteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Klausel bekannt gewesen wäre)

Gem. § 306 I BGB bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

B) Gesamtergebnis:

Aufgrund der Unwirksamkeit der Klausel Nr. 16 des Franchisevertrags gem. § 307 I S. 2 i.V.m. § 307 I S. 1 BGB haften A, B und C nicht garantiemäßig für alle Zahlungsverpflichtungen der X-GmbH gegenüber der F-GmbH. Die F-GmbH hat keinen Zahlungsanspruch gegen A, B und C aus dem Franchisevertrag.

Lösungshinweise zu Fall 9:

Anspruch des E gegen X auf Schadensersatz gem. §§ 989, 990 BGB

I) Vindikationslage, §§ 985, 986 BGB

1) Eigentum des E am Gebrauchtwagen?

a) Durch Übereignung des Gebrauchtwagens von Y an E gem. §§ 929 S. 1, 930 BGB ist E Eigentümer geworden.

b) Eigentumsverlust durch Übereignung des Gebrauchtwagens von Y an X?

Erwerb vom Berechtigten gem. § 929 S. 1 BGB? (-) Y war nicht mehr Eigentümer.

Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten gem. §§ 929 S. 1, 932 BGB?

X selbst war redlich.

Gem. § 166 I BGB ist dem X jedoch das Kennenmüssen (grobe Fahrlässigkeit) des V, dessen er sich zum Eigentuserwerb als Vertreter bediente, hinsichtlich der fehlenden Berechtigung des Veräußerers zuzurechnen. Folglich war X nicht in gutem Glauben i.S.d. § 932 II BGB und konnte daher nicht gutgläubig Eigentum vom Nichtberechtigten Y erwerben.

E ist Eigentümer des Gebrauchtwagens.

2) Unrechtmäßiger Besitz des X (+)

II) Unredlicher Besitz des X gem. § 990 BGB

Fraglich ist, ob dem X die grobe Fahrlässigkeit des V auch an dieser Stelle zuzurechnen ist.

P: § 990 I S. 1 BGB stellt auf die Unredlichkeit beim Erwerb des Besitzes ab.

Da es sich beim Besitzerwerb um einen **Realakt** handelt, kommt der sich auf die Folgen von Willenserklärungen beziehende § 166 I BGB **nicht direkt** zur Anwendung.

§ 831 BGB stellt keine Zurechnungsnorm, sondern eine **eigenständige Anspruchsgrundlage** dar, die insoweit von der spezielleren Regelung der §§ 989, 990 BGB als *lex specialis* verdrängt wird, folglich kommt auch § 831 BGB **nicht direkt** zur Anwendung.

Lösungsansätze:

1) § 166 I BGB analog (BGH):

Der Besitzerwerb geschieht „bewusst“ und ist daher vergleichbar mit der Vertretungssituation des § 166 I BGB. Während § 831 BGB die Zurechnung von deliktischem Handeln beinhaltet, geht es in § 166 I BGB um die Zurechnung von Wissen oder grob fahrlässigem Nichtwissen. Vorliegend soll dem X gerade die grob fahrlässige Unkenntnis des V zugerechnet werden.

2) § 831 BGB entsprechend:

Teleologische Auslegung der §§ 989, 990 BGB: Diese Vorschriften dienen gerade der Privilegierung des redlichen Besitzers, er soll keineswegs schlechter stehen als unter Anwendung der §§ 823 ff. BGB.

Gem. § 831 I S. 2 BGB könnte sich X exkulpieren, da er bei der Auswahl des sonst zuverlässigen Sachwalters V die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat. Eine Zurechnung des Wissens des V gem. § 166 I BGB analog hingegen würde zur Unredlichkeit des X und damit zu einer Haftung gem. §§ 989, 990 BGB führen. Dieses Ergebnis widerspräche jedoch dem Sinn und Zweck dieser den redlichen Besitzer privilegierenden Vorschriften.

III) Gesamtergebnis:

Folgt man der Auffassung, § 831 BGB sei entsprechend anzuwenden, so haftet X aufgrund der Exkulpationsmöglichkeit des § 831 I S. 2 BGB nicht gem. §§ 989, 990 BGB. E hat keinen Schadensanspruch gegen X.

Lösungshinweise zu Fall 10:

(Vgl. BGH NJW 2000, 3127)

A) Anspruch des V gegen K auf Kaufpreiszahlung i.H.v. 385.000 € gem. § 433 II BGB

I) Vertragsschluss: Zwei sich entsprechende Willenserklärungen

1) Willenserklärung des V: **Falsa demonstratio**?

Aus § 133 BGB ergibt sich, dass bei der Auslegung von Willenserklärungen zuerst der wirkliche Wille des Erklärenden festzustellen ist. Ergibt sich bei der Beurteilung eines Vertrages aus allen äußeren Indizien, dass die Parteien tatsächlich Konsens erzielen konnten, spielt die objektiv „falsche“ Bezeichnungen keine Rolle. V wollte einen Kaufpreis von 385.000 € vereinbaren, beurkundet wurde jedoch ein Kaufpreis i.H.v. 43.000 €. K hingegen wollte wirklich einen Kaufpreis i.H.v. 43.000 € vereinbaren. Mangels Konsens findet die Auslegungsregel „falsa demonstratio non nocet“ keine Anwendung.

2) Willenserklärung des V: Auslegung nach dem **objektiven Empfängerhorizont**

K kennt den wirklichen Willen des V nicht. Muss er sich die Kenntnis seines Repräsentanten R zurechnen lassen? (Wissenszurechnung des R zur Herausbildung des Empfängerhorizonts des K?)
Nein, denn R war nicht Vertreter i.S.d. § 164 BGB, folglich findet auch eine Wissenszurechnung gem. § 166 I BGB nicht statt. Nach dem objektiven Empfängerhorizont hat V eine Willenserklärung dahingehend abgegeben, das Grundstück zu einem Preis von 43.000 € verkaufen zu wollen und K hat dieses Angebot angenommen.

II) Nichtiges Scheingeschäft gem. § 117 BGB (-)

„[K] wollte den Vertrag so schließen, wie er tatsächlich beurkundet wurde, und musste so auch die Vertragsverhandlungen des [V] verstehen. Damit fehlt es an dem in § 117 BGB vorausgesetzten tatsächlichen Konsens über die Simulation. [...]

Der [Scheingeschäftsführungswille] muss bei den abschließenden Vertragsparteien vorhanden sein und nur aus ihm ergibt sich wertungsmäßig die vom Gesetz festgelegte Nichtigkeitsfolge, weil eine Erklärung keine rechtsgeschäftlichen Folgen haben kann, die die Handelnden übereinstimmend nicht wollten. Insoweit wird § 117 I BGB auch als Konkretisierung der negativen Kehrseite der Privatautonomie bezeichnet. Daraus folgt, dass die notwendige Willensübereinstimmung nicht über eine Wissenszurechnung ersetzt werden kann.“
(BGH NJW 2000, 3127 f.)

III) Gesamtergebnis:

Es ist ein Vertrag über den Verkauf des Grundstücks zu einem Preis i.H.v. 43.000 € zustande gekommen. V hat demnach keinen Anspruch gegen K auf Kaufpreiszahlung i.H.v. 385.000 € gem. § 433 II BGB.

B) Anspruch des V gegen K auf Rückauflassung des Grundstücks gem. § 812 I S. 1, 1. Alt. BGB

I) K hat durch Leistung des V Eigentum an dem Grundstück erlangt.

II) Ohne rechtlichen Grund?

Rechtsgrund könnte der Kaufvertrag sein.

1) **Anfechtung:** Nichtigkeit des Kaufvertrags ex tunc gem. § 142 I BGB?

a) **Anfechtungsgrund, § 119 I, 1. Alt. BGB (Inhaltsirrtum)**

V gab die Erklärung über einen Kaufpreis i.H.v. 43.000 € in der Überzeugung ab, K würde ebenfalls in Wirklichkeit einen Kaufpreis i.H.v. 385.000 € vereinbaren wollen und es sei ein dahingehender Konsens erzielt worden. V nahm also an, seine Erklärung sei eine falsa demonstratio.

b) **Anfechtungserklärung, § 143 I BGB**

P: V hat die Anfechtungserklärung unter der Bedingung abgegeben, dass der Kaufpreiszahlungsanspruch nicht durchgreift.

Grundsätzlich sind Gestaltungserklärungen aus Gründen der Rechtssicherheit (Verallgemeinerung des Rechtsgedanken des § 388 S. 2 BGB) bedingungsfeindlich. **Innerprozessuale Bedingungen bei Prozesshandlungen** sind jedoch zulässig, da das Gericht den Eintritt der Bedingung selbst herbeiführt (keine Rechtsunsicherheit).

2) Aufgrund der wirksamen Anfechtung seitens des V ist der Rechtsgrund rückwirkend entfallen.

III) Gesamtergebnis:

V hat gegen K einen Anspruch auf Rückauflassung des Grundstücks gem. § 812 I S. 1, 1. Alt. BGB.

K hat gegen V einen Anspruch auf **Ersatz des Vertrauensschadens (negatives Interesse) gem. § 122 BGB.**

Folglich kann V gem. §§ 273, 274 BGB Rückauflassung des Grundstücks von K nur **Zug um Zug** gegen Ersatz des Vertrauensschadens verlangen.

C) Anspruch des V gegen R auf Schadensersatz gem. §§ 280 I, 241 II, 311 III S. 2 BGB

Zwar hat R als Verhandlungsführer die Vertragsverhandlungen erheblich beeinflusst.

Fraglich ist jedoch, ob er auch **in besonderem Maße Vertrauen für sich in Anspruch genommen** hat. Dies erfordert eine herausgehobene Vertrauensposition, das heißt eine über das normale Verhandlungsvertrauen hinausgehende **persönliche Gewähr für die Seriosität und die Erfüllung des Geschäfts, die für den Willensentschluss des anderen Teils bedeutsam ist.**

Vorliegend ist R lediglich Verhandlungsführer. Es ist von Anfang an klar, dass nicht R, sondern K Vertragspartner des V werden soll. Allein die Tatsache, dass der R den K in wirtschaftlichem Sinne repräsentiert, reicht für die Begründung der erforderlichen Vertrauensstellung nicht aus.

Folglich hat V gegen R keinen Schadensersatzanspruch gem. §§ 280 I, 241 II, 311 III S. 2 BGB.