

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

3. Klausur

– Lösungshinweise –

A. B gegen S auf Übereignung und Übergabe des Grundstücks aus Kaufvertrag gemäß § 433 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 1098 Abs. 1 Satz 1, 464 Abs. 2 BGB

I. Kaufvertrag zwischen B und S

- ursprünglich (–), da Vertrag zwischen S und T
 - möglicherweise aufgrund Ausübung eines Vorkaufsrechts
1. Vorkaufsrecht
 - formwirksam (§ 311b Abs. 1 BGB) bestellt, § 873 Abs. 1 BGB
 2. Vorkaufsfall
 - Verkauf durch den Erben des Bestellers, § 1097, 1. HS BGB
 3. Ausübung des Vorkaufsrechts
 - formfrei, §§ 1098 Abs. 1 Satz 1, 464 Abs. 1 Satz 2 BGB
 - Erklärung des B u.a. gegenüber S genügt (§§ 133, 157 BGB)
 - Ausübungsfrist (§§ 1098 Abs. 1 Satz 1, 469 Abs. 2 BGB) hat mangels Mitteilung nicht begonnen → keine Verspätung
 4. Zustandekommen
 - selbständiger Vertrag zwischen B und S, §§ 1098 Abs. 1 Satz 1, 464 Abs. 2 BGB

II. Ausschluß wegen Unmöglichkeit?

- Übereignung an T und dessen Weigerung könnte subjektive nachträgliche Unmöglichkeit bei S begründen → Ausschluß des Leistungsanspruchs gemäß § 275 Abs. 1 BGB
- jedoch relative Unwirksamkeit wegen vormerkungsgleicher Wirkung, §§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2 Satz 1 BGB → gegenüber B ist S zur Übereignung weiterhin in der Lage

III. Ergebnis zu A.

- Anspruch (+)

B. B gegen T auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 894 BGB

- setzt materielle Unrichtigkeit des Grundbuchs voraus
- vormerkungsgleiche Wirkung des Vorkaufsrechts begründet jedoch keine Grundbuchsperrung
- T hat wirksam Eigentum erlangt; das Grundbuch entspricht daher der materiellen Rechtslage
- Anspruch (–)

C. B gegen T Zustimmung zur Eintragung in das Grundbuch und Herausgabe aus § 888 Abs. 1 BGB i.V.m. § 1100 Satz 1 BGB

1. Unwirksamkeit des Erwerbs durch T gegenüber B
 - (+) gemäß §§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2 Satz 1 BGB
2. Zustimmung zur Eintragung
 - gesichert ist der Anspruch des B auf Eigentumserwerb
 - zur Verwirklichung dieses Anspruchs ist Zustimmung des betroffenen T zur Eintragung des B in das Grundbuch erforderlich und daher von T geschuldet
3. Herausgabe
 - nicht ausdrücklich geregelt, aber von § 1100 Satz 1 BGB vorausgesetzt
 - Anspruch besteht also schon vor Eintragung des B (danach ohnehin § 985 BGB)
3. Zurückbehaltungsrecht des T
 - bis zur Erstattung des von T gezahlten Kaufpreises durch B
4. Ergebnis
 - Anspruch (+), aber Zurückbehaltungsrecht des T

D. T gegen B auf Erstattung des an S gezahlten Kaufpreises gemäß § 1100 Satz 2 BGB

- sobald B als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird

E. S gegen B auf Zahlung des Kaufpreises gemäß § 433 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 1098 Abs. 1 Satz 1, 464 Abs. 2 BGB

- Kaufvertrag (+), siehe oben A.I.4.
- Anspruch daher grundsätzlich (+)
- jedoch gemäß § 1101 BGB ausgeschlossen, sobald B eingetragen wird