

Rechtsprechungsrückblick (RR-ZR) Webinar

Rechtsanwalt
Tomasz Kleb

I.

Übertragung eines Miteigentumsanteils an Minderjährige

 ZEV 2024, 470 (abgewandelt)

Die Eltern (E) sind Eigentümer eines in Köln gelegenen Grundstücks und haben zwei gemeinsame noch minderjährige Kinder (K). Mit notariell beurkundeter Vereinbarung übertrugen die E das Grundstück schenkweise zu je hälftigem Miteigentum an die K.

Die K wurden im Rahmen des Schenkungsvertrags und bei der Auflassung jeweils durch die E vertreten.

 ZEV 2024, 470

Der Notar reichte die Urkunde mit der Bitte um entsprechende Eintragungen beim Grundbuchamt ein. Das Grundbuchamt hat die Eintragung der Rechtsänderung von der Genehmigung der Auflassung durch einen für jedes Kind noch zu bestellenden Ergänzungspfleger abhängig gemacht.

Ist die Bestellung eines Ergänzungspflegers notwendig?

► Einleitung

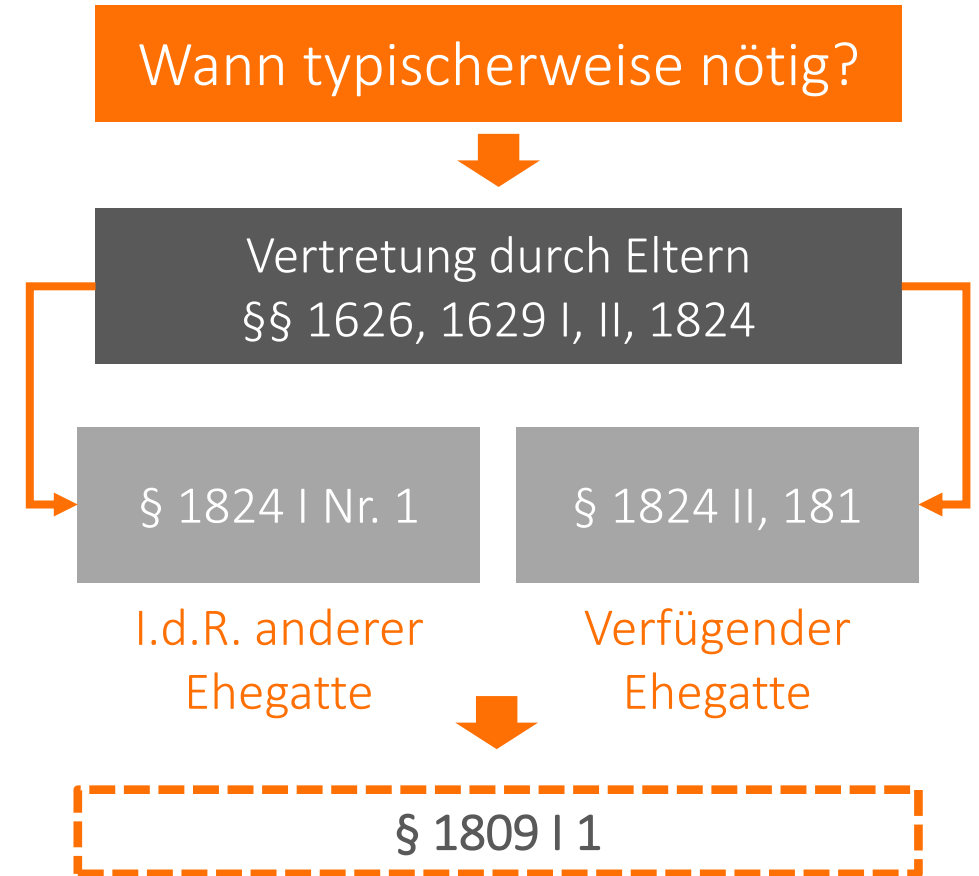
Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?



▶ § 181 a.E.

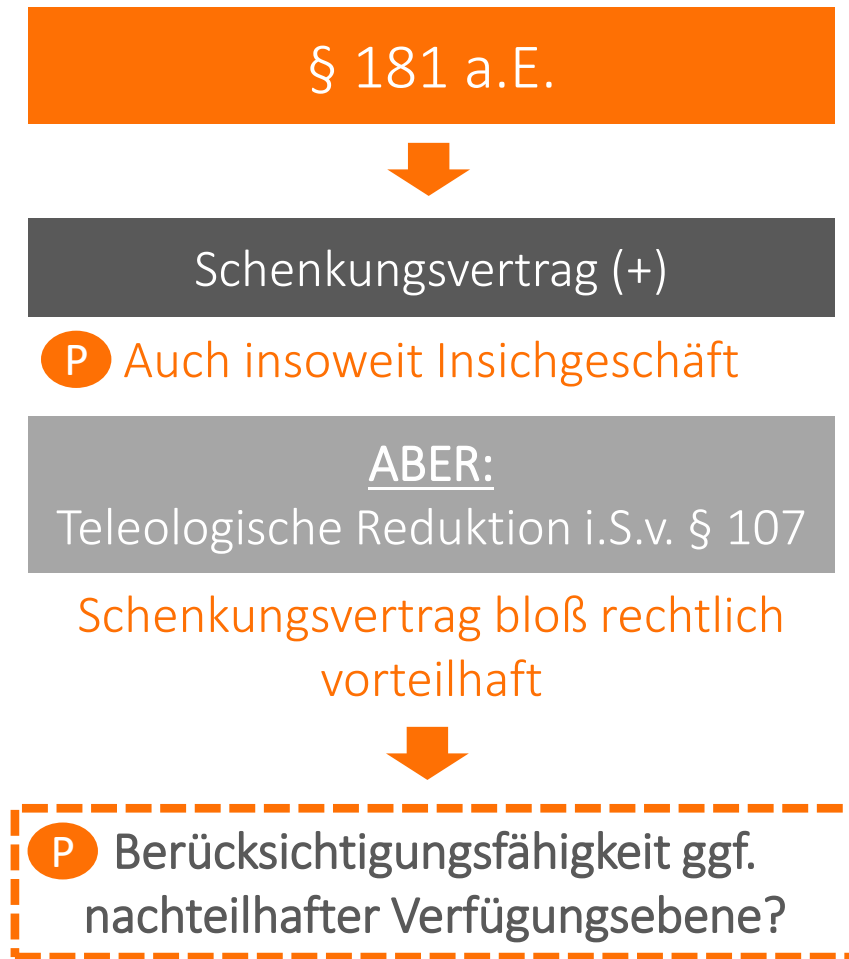
Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?



 Ansätze

Gesamtbetrachtungslehre (-)

- ✓ Verfügungs- und Verpflichtungsgeschäft sind zusammen zu betrachten
- ✓ Nachteile des Verfügungsgeschäfts strahlen damit aus
 - ✓ Damit keine wirksame Verbindlichkeit

(Zweite) Teleologische Reduktion (+)

- ✓ Trennungs- und Abstraktionsprinzip
- ✓ Ausnahme findet auf **rechtlich nachteilige Verfügungsgeschäfte** keine Anwendung

▶ Rechtlicher Nachteil

Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?

Rechtlich nachteiliges
Verfügungsgeschäft?



P Öffentliche Lasten

1. Geringfügig und üblich

2. Sinn und Zweck

Hätte Ergänzungspfleger deshalb
Genehmigung verweigern dürfen?
- Kein bloßer Formalismus veranlasst -

Rechtlicher Nachteil

Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I.  Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?



Erwerb von Miteigentum
schädlich?



Nicht vermietet oder verpachtet

BGH und h.Lit.:

1. Nur unmittelbare Folgen des
Eigentumserwerbs relevant



2. Lastenregel aus § 748
unschädlich?

 § 748

Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I.  Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?

§ 748



Jeder Teilhaber ist den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

► Auswirkungen/Bewertung

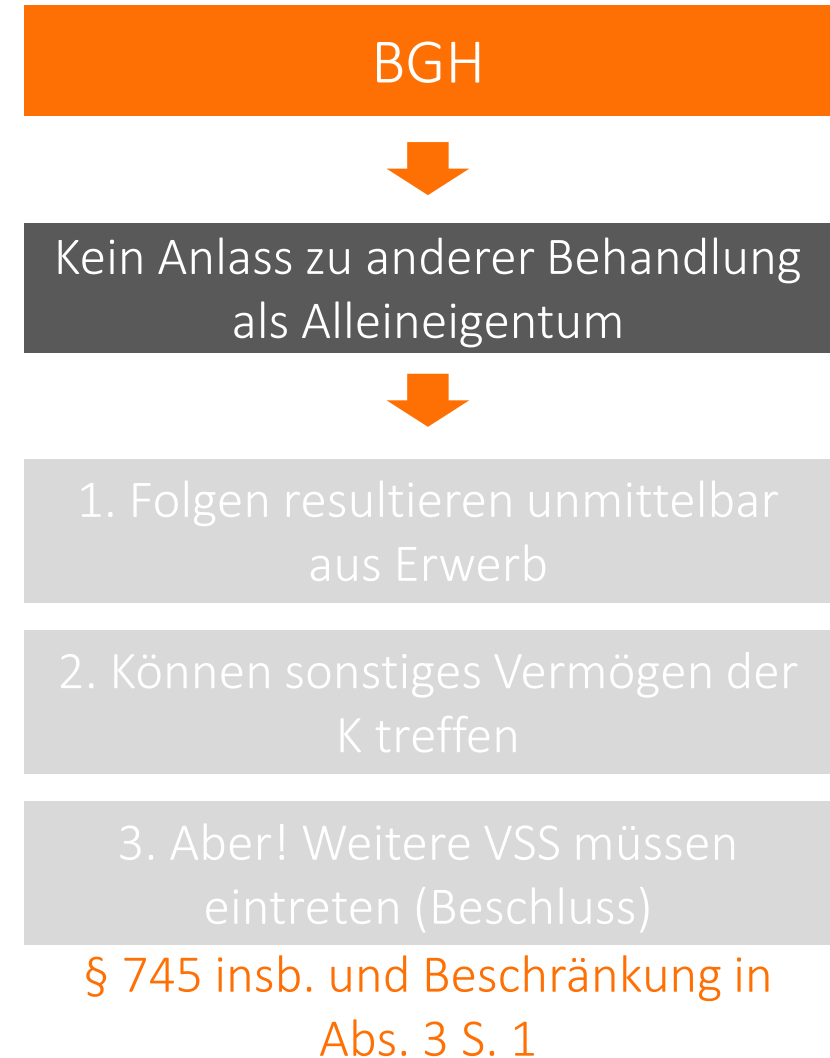
Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?



► Einordnung durch den BGH

Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?

II. Ergebnis

Die Bestellung eines Ergänzungspflegers ist nicht veranlasst. Die VSS von § 20 GBO sind erfüllt.

Einordnung durch den BGH



1. Auch Alleineigentum kann unter weiteren VSS nachteilige Vermögensfolgen begründen

Verkehrssicherungspflichten z.B.

2. Damit sind die Unterschiede zum Erwerb von Alleineigentum nicht ausreichend um Nachteilhaftigkeit i.S.d. § 107 anzunehmen

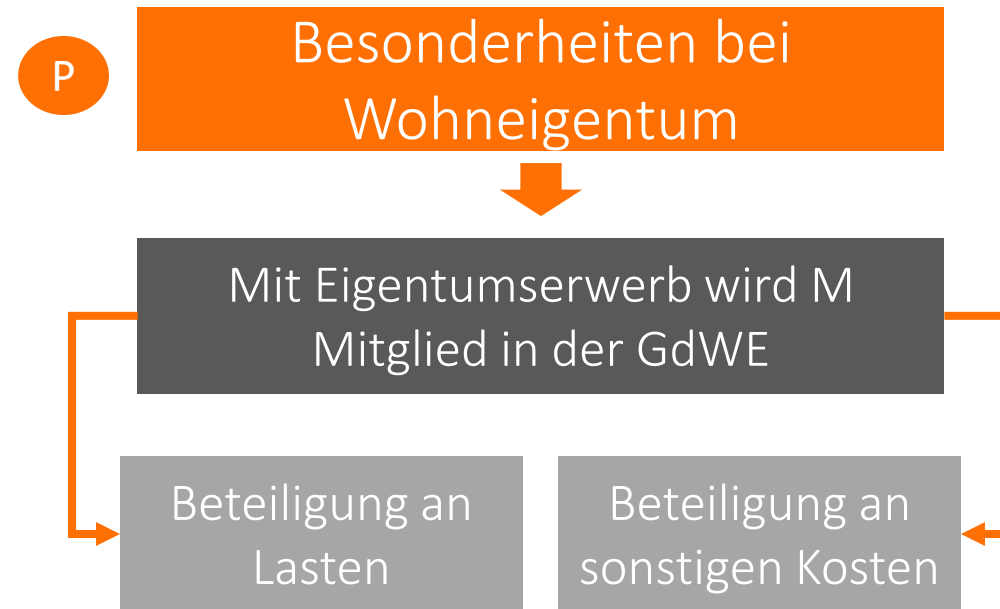
Damit auch Verfügungsgeschäft rechtlich bloß vorteilhaft

III.

Exkurs:

Rechtlicher Nachteil bei Erwerb einer Wohnung durch einen Minderjährigen

▶ Eltern übereignen schenkweise an Minderjährigen



Instandhaltung, sonstige Verwaltung
§ 16 II WEG auch § 9a IV WEG

▶ Damit rechtlich (evident) nachteilig

Mit Erwerb von Teileigentum an Grundstück vergleichbar?

Miteigentum typischerweise in
familiären Verhältnissen

Mittel der vorweggenommenen
Erbfolge

Inanspruchnahme eher
unwahrscheinlich

GdWE viel breiter

Mehrheitsentscheidungen

Zeigt auch § 1850 Nr. 4

II.

Wirksamkeit einer Quotenabgeltungsklausel

 BGH NJW – RR 2024, 564

Monte (M) war Mieter einer Wohnung in Köln. M ist durch Vereinbarung mit dem Vermieter, Valentin V, in das Mietverhältnis mit dem Vormieter eingetreten. Im Mietvertrag mit dem Vormieter war unter anderem folgendes vereinbart:

 BGH NJW – RR 2024, 564

§ 11. Schönheitsreparaturen.

Besteht das Mietverhältnis bei Auszug des Mieter schon länger als ein Jahr oder liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, und endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen – einschließlich voraussichtlicher Mehrwertsteuer – entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebs oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen. ...“

 BGH NJW – RR 2024, 564

Die zwischen den M und V geschlossene "Vereinbarung zum Mietvertrag" enthält unter anderem folgende Regelungen:

§ 1. Übernahme Mietverhältnis. Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Nachmieter (die Kl.) anstelle des Mieters in den Mietvertrag vom 29.5.2015 mit allen Rechten und Pflichten zum 16.10.2015 eintreten. ... Die Wohnung wird an den Nachmieter ohne Gebrauchsspuren übergeben. ...

 BGH NJW – RR 2024, 564

§ 2. Schönheitsreparaturen.

Zwischen dem Mieter (dem Vormieter) und dem Vermieter wurde bei Vertragsabschluss des Mietvertrags vom 29.5.2015 individuell vereinbart, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen und auch anteilige Schönheitsreparaturkosten trägt, wenn bei Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind.

Der Nachmieter übernimmt auch diese Verpflichtung. Zwischen den Parteien wurde dies ausdrücklich verhandelt.

 BGH NJW – RR 2024, 564

Die Miete wurde im Hinblick auf die Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten um diesen Betrag im Mietvertrag vom 29.5.2015 herabgesetzt. Der Nachmieter erklärt aber nach den Verhandlungen ausdrücklich, dass er den Vertrag insoweit unverändert übernimmt einschließlich der Verpflichtung zur Tragung der Schönheitsreparaturen bzw. anteiligen Schönheitsreparaturkosten.

 BGH NJW – RR 2024, 564

§ 3. Mindestvertragslaufzeit.

2. Wird die Wohnung zurückgegeben, bevor die Schönheitsreparaturen fällig sind, verpflichtet sich der Nachmieter für das Entgegenkommen des Vermieters nochmals hinsichtlich der Verkürzung der Mindestlaufzeit auch anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen – einschließlich voraussichtlicher Mehrwertsteuer – entsprechend dem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines vom Vermieter eingeholten Kostenvoranschlags eines Fachbetriebs oder eines Bauingenieurs zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen. (...)

 BGH NJW – RR 2024, 564

Das Mietverhältnis der Parteien endete vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen. Nach Rückgabe der Wohnung rechnete die Beklagte über die seitens der Kläger geleistete Kautions (3.205,49 €) ab und erklärte, nach Prüfung aller Ansprüche gegen M, mit anteiligen Schönheitsreparaturkosten in Höhe von 1.253,34 € die Aufrechnung.

Hat M einen Anspruch auf Zahlung der Restkaution i.H.v. 1.253, 34 €?

P! AGL

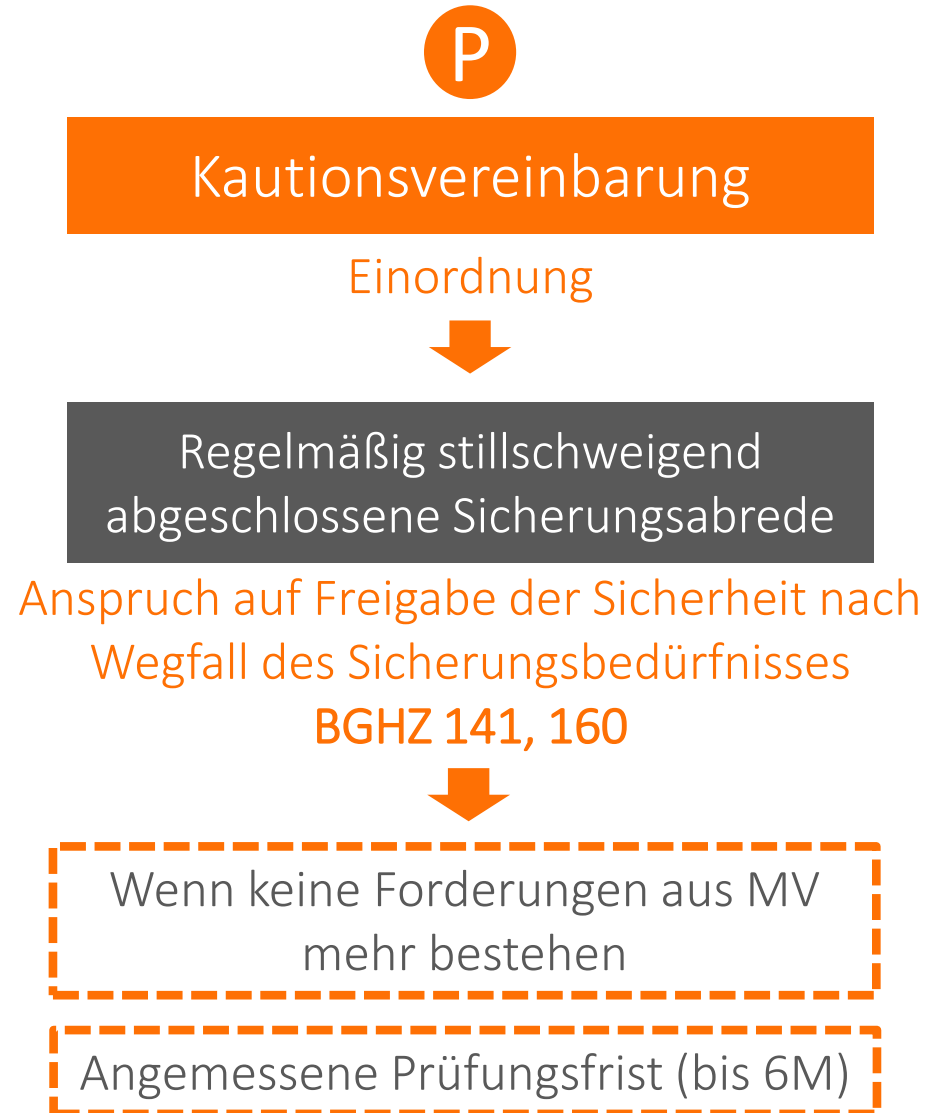
A. 551 ?

→ Regelt bloß Kautions

B. § 551 i.V.m. §§ 311 I, 241 I

I. Anspruch entstanden (+)

II. Anspruch untergegangen?



Aufrechnung

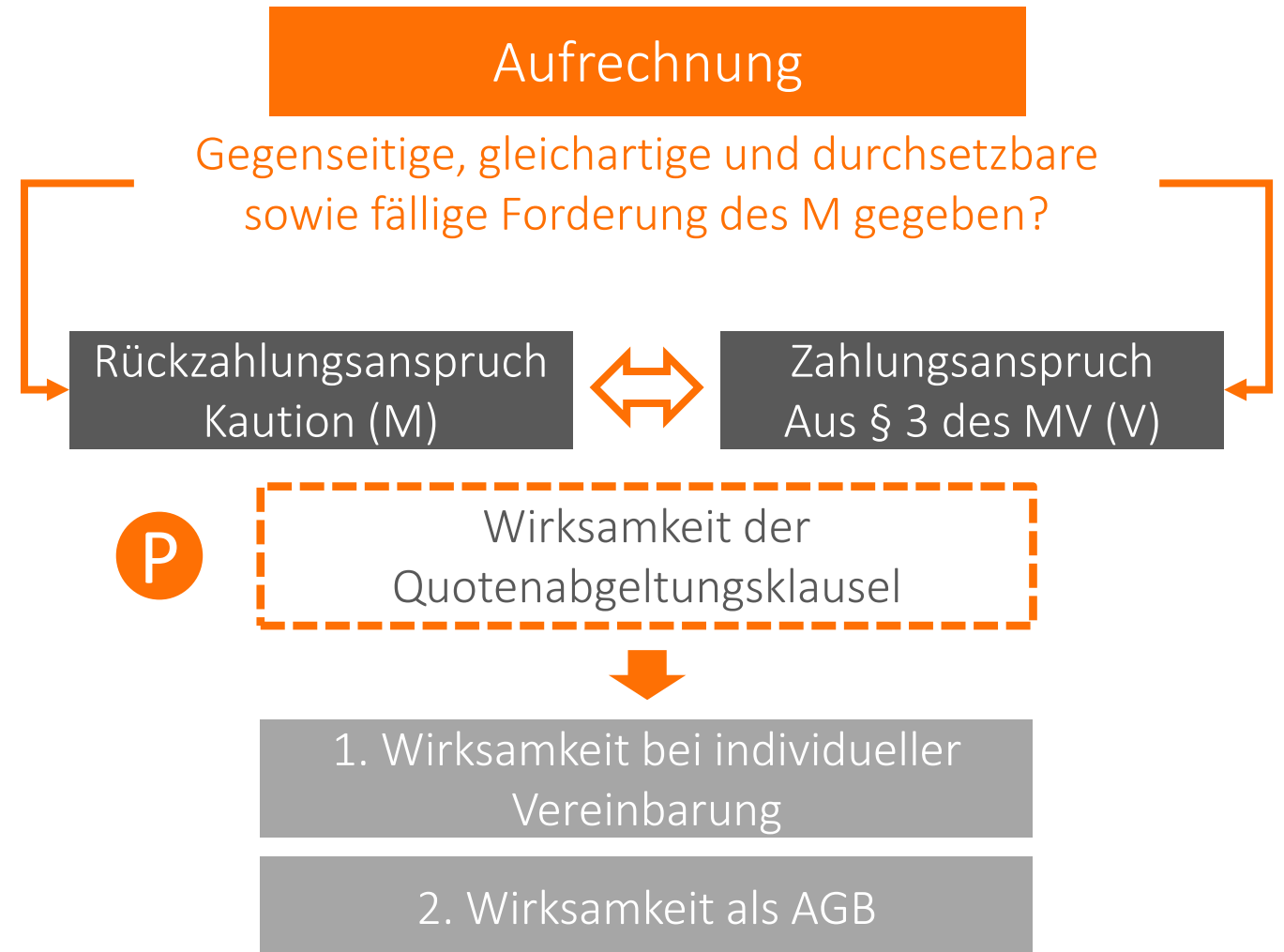
A. 551 ?

→ Regelt bloß Kautions

B. § 551 i.V.m. §§ 311 I, 241 I

I. Anspruch entstanden (+)

II. Anspruch untergegangen?



► Individualvereinbarung

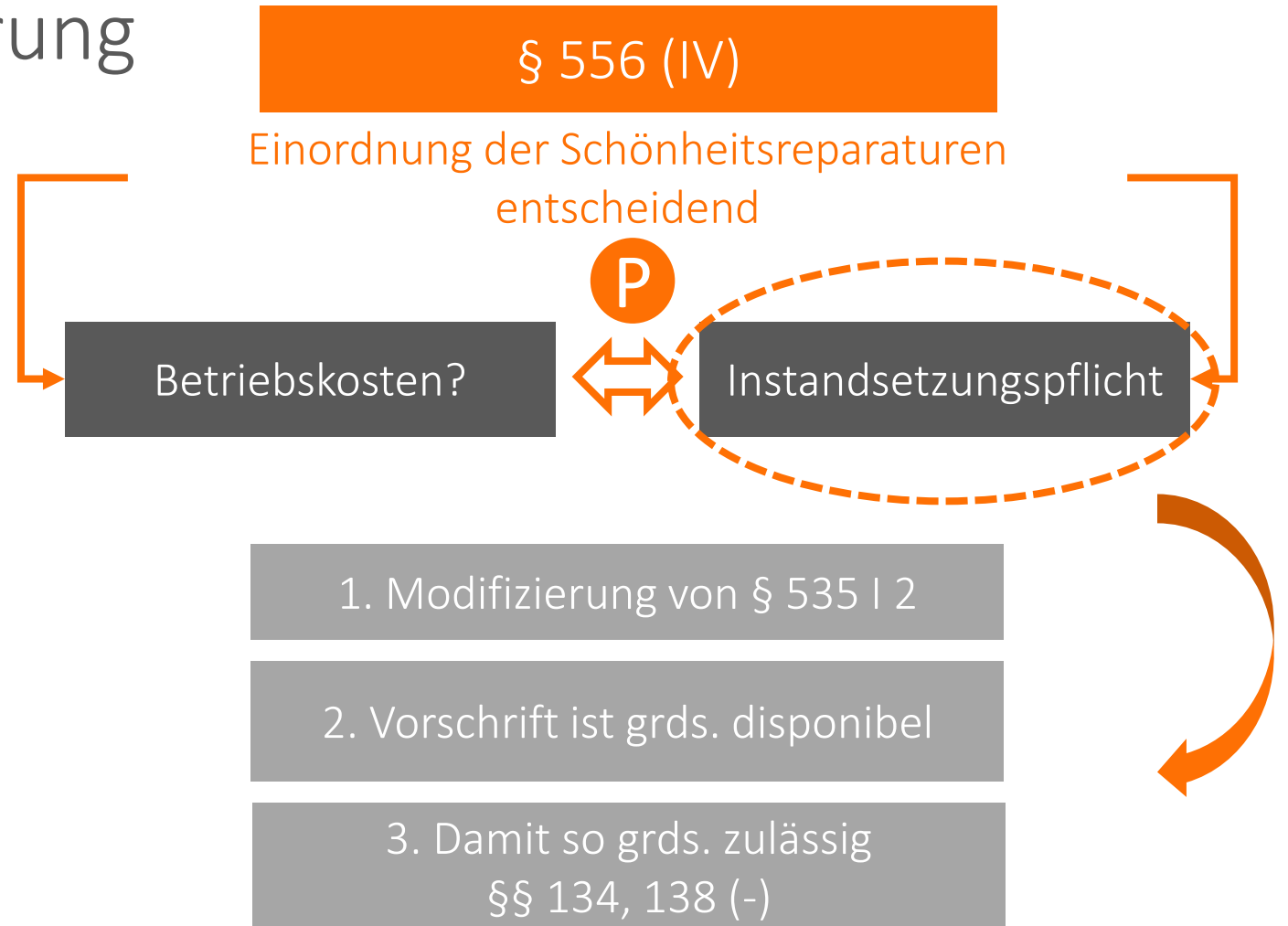
A. 551 ?

→ Regelt bloß Kautions

B. § 551 i.V.m. §§ 311 I, 241 I

I. Anspruch entstanden (+)

II. Anspruch untergegangen?



AGB

A. 551 ?

→ Regelt bloß Kautions

B. § 551 i.V.m. §§ 311 I, 241 I

I. Anspruch entstanden (+)

II. Anspruch untergegangen?

AGB - Recht

P! Wirksamkeit

§ 307 I 1 unangemessene Benachteiligung?

Problem



... unangemessen, weil sie von ihnen verlangt, zur Ermittlung der auf sie bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen

BGH NJW 2015, 1871, Rn. 30

Unsicherheit folgt aus ...

Welche Abnutzung wäre bei
Beendigung gegeben?

Änderungen der Verhältnisse nicht berücksichtigungsfähig

Insoweit auch Zeitpunkt der
Fälligkeit nicht bestimmbar

Ergebnis

A. 551 ?

→ Regelt bloß Kautions

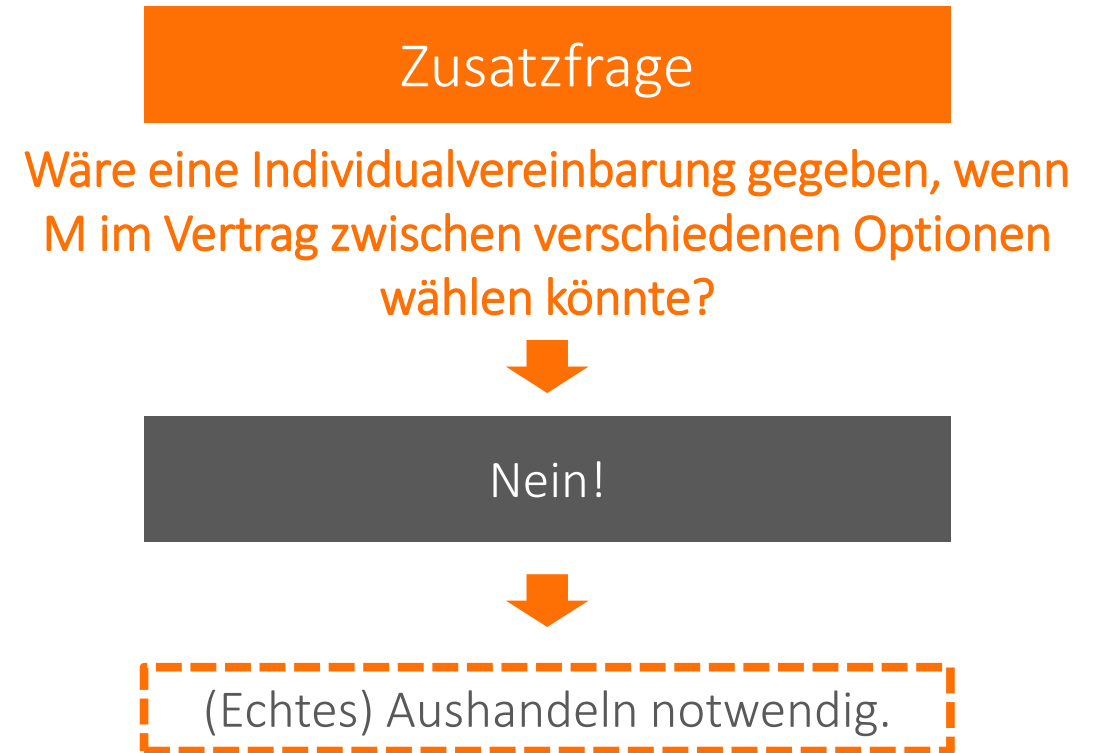
B. § 551 i.V.m. §§ 311 I, 241 I

I. Anspruch entstanden (+)

II. Anspruch untergegangen (-)

III. Ergebnis

M hat einen Anspruch auf Rückzahlung der restlichen Kautions



IV. Schwarzgeldabrede beim Grundstückskauf

 NZM 2024, 513

Der Beklagte (B) verkaufte im Jahr 2021 der Klägerin (K) mit notariellem Vertrag eine Wohnungs- und Teileigentumseinheit; in dem Vertrag erklärten die Parteien zugleich die Auflassung. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 120.000 € beurkundet. Tatsächlich vereinbart war ein Preis von 150.000 €. Den nicht mitbeurkundeten Differenzbetrag von 30.000 € hatte die K dem Beklagten bereits vor dem Beurkundungstermin in bar gezahlt. Nach Zahlung des restlichen Kaufpreises von 120.000 € an den B wurde die K als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

 NZM 2024, 513

Nachdem der B gegenüber dem Finanzamt eine Selbstanzeige im Hinblick auf seine Mitwirkung bei der Verkürzung der Grunderwerbsteuer erstattet und das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für den gesamten Kaufpreis festgesetzt hatte, führten die Parteien Gespräche über die Wirksamkeit des Kaufvertrags und dessen Rückabwicklung. Im Zuge dessen beantragte und bewilligte die K auf Verlangen und zu Gunsten des B die Eintragung eines Widerspruchs gegen ihre Eintragung als Eigentümerin in das Grundbuch.

 NZM 2024, 513

Der B überwies daraufhin einen Betrag in Höhe von 120.000 € auf das Treuhandkonto eines Notars, welcher den Betrag an die K auszahlte, obwohl der B noch nicht wieder als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden war.

Hat K einen Anspruch auf Zustimmung zur Löschung des Widerspruchs aus dem Grundbuch gegen B?

Auf Fragen der Verjährung ist nicht einzugehen

AGL

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

Widerspruch, § 899 BGB, 935 ZPO
→ Glaubhaftmachung eines GB-Berichtigungsanspruchs

Regelfall



Wahrer Berechtigter nicht
eingetragen

Hier: wahrer Berechtigter
eingetragen

Vermeintliche Berechtigter
eingetragen

Hier: Widerspruch des vermeintlich
Berechtigten (materiell) zu Unrecht
erwirkt



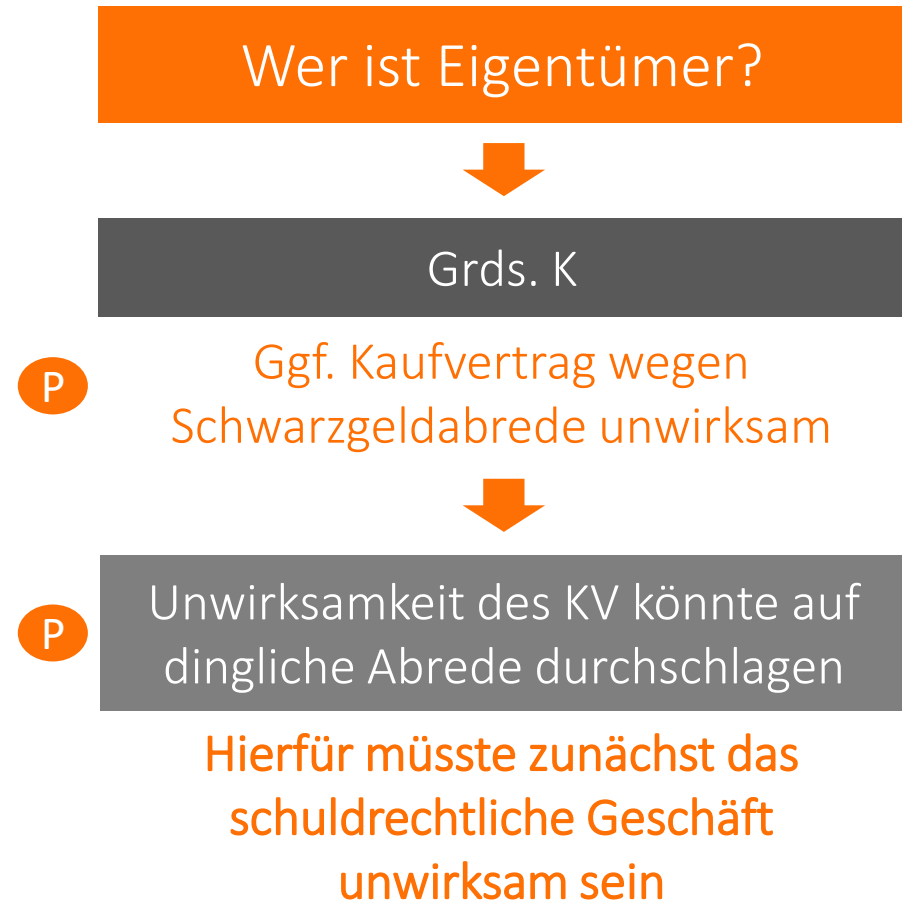
Ist (entsprechend) erfasst!

Dingliche Rechtslage

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

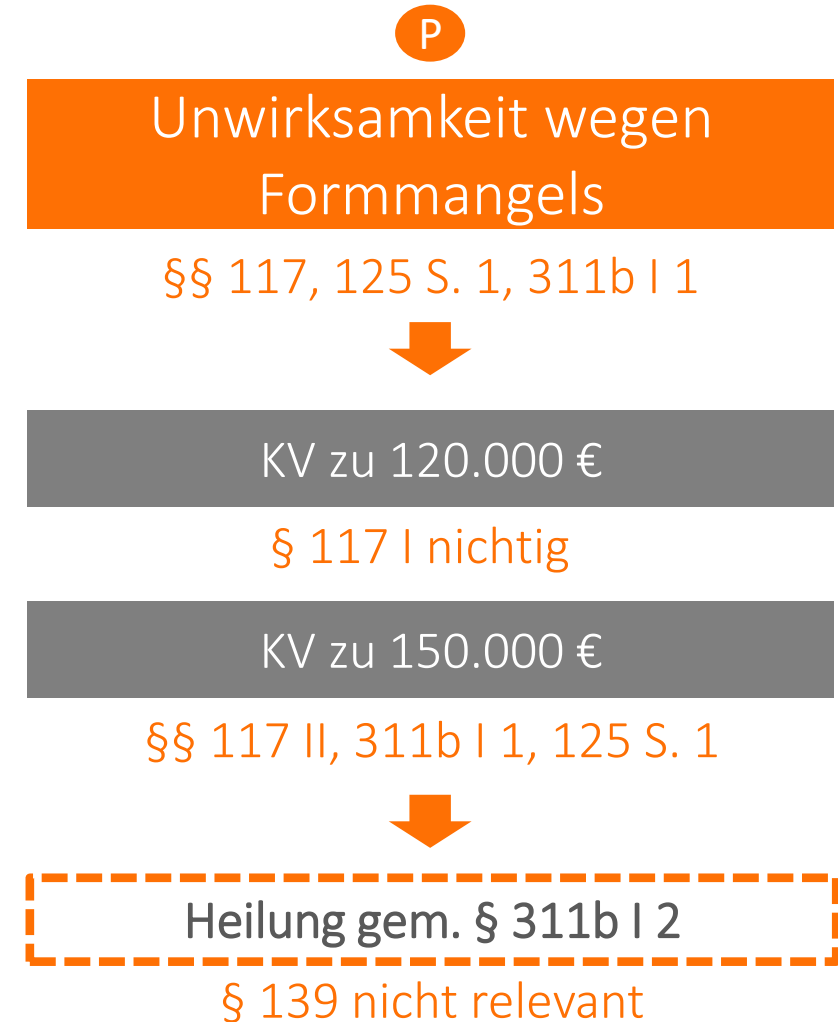


Formmangel

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?



Geldwäsche

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

 P

Unwirksamkeit wegen
§ 134 i.V.m. § 16a I 1 GwG

Barzahlungsverbot



§ 59 XI GwG

Verträge ab 1.4.2023

Schwarzgeldabrede

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

P

Unwirksamkeit wegen
§§ 134 i.V.m. § 370 AO

Ist Steuerhinterziehung beim
Grundstückskauf erfasst?



St.Rspr.: keine Nichtigkeit

U.a.: RGZ 107, 357

Ausnahme (in Klausur später
prüfen):

nur, wenn die Steuerhinterziehungsabsicht **alleiniger oder hauptsächlicher Zweck** (dann § 138 BGB) des Rechtsgeschäfts ist; dies ist jedoch **regelmäßig nicht der Fall**, wenn der Leistungsaustausch, d.h. die Verpflichtung des Verkäufers zur Übertragung des Grundstücks und die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises, **ernstlich gewollt ist**.

Lösung bei anderen Fällen

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?



Widerspruch

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

P

Widerspruch?

§ 1 II 1 Nr. 2 SchwarzArbG ist spezifischer.

Ziele:



1. Verhinderung von Schwarzarbeit

2. Schutz der wirtschaftlichen
Ordnung

3. Schutz des redlichen
Wettbewerbs

Nicht vergleichbar!

§ 139

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

P

Insb. Lit.

§ 134 i.V.m. 370 AO

Nichtigkeit der Schwarzgeldabrede
selbst. i.Ü. § 139



BGH äußert sich nicht abschließend
zur Teilnichtigkeit

Zumindest kein Fall von § 139

Hier insb. keine ersichtliche
Modifikation des Vertragsinhalts
wegen Schwarzgeldabrede

§ 138

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

 P

Nichtigkeit wegen § 138

(-), s.o.



Steuerhinterziehung nicht alleiniger
Zweck des Geschäfts