

Fall 2 zum EBV: Maulaffenpacht

A hatte sein Grundstück in Würzburg, Maulhardgasse 9 ("Maulaffenbäck"), an P verpachtet, der dort eine besuchenswerte Gaststätte betrieb. Am 01.11.2004 veräußerte A das Grundstück an den in Hamburg wohnenden B und ließ es diesem auf. Kurz darauf wurde B im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen. A und B hatten vereinbart, dass B ab dem 01.01.2005 in Anrechnung auf den Kaufpreis die Verbindlichkeiten aus einem hypothekarisch gesicherten Darlehen übernehmen sollte. Diese bestanden in Amortisierungs- und Zinsleistungen in Höhe von vierteljährlich 1.500,- €, die am 15. des jeweils letzten Monats eines Quartals zu entrichten waren. Ebenfalls ab dem 01.01.2005 sollte B der Pachtzins zustehen, der 9.600,- € p.a. betrug und von P in vier Raten zu entrichten war, zahlbar am 15. des jeweils ersten Monats eines Quartals. Am 01.10.2005 stellte A fest, dass Kaufvertrag und Auflassung nichtig waren und setzte sich am 14.10.2005 mit B wegen der Rückgabe des Grundstücks in Verbindung. B durchschaute die Rechtslage zunächst nicht und weigerte sich. Daraufhin erhob A am 15.11.2005 Klage gegen B auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung und Herausgabe der von P an B gezahlten Pacht zuzüglich gesetzlicher Zinsen sowie auf Ersatz für einen näher bezifferten Verzugsschaden. Ende Dezember 2005 überzeugte sich B davon, dass er das Grundstück herausgeben müsse. Er glaubt aber, die empfangenen Pachtzinsen behalten zu können und verlangt seinerseits Rückzahlung des von ihm entrichteten Kaufpreises und Erstattung der von ihm erbrachten Amortisations- und Zinsleistungen nebst Zinsen. Welche Ansprüche stehen A gegenüber B und umgekehrt zu ?

Datenübersicht:

01.11.2004	Kaufvertrag und Auflassung
01.01.2005	B übernimmt Darlehen und Pacht
01.10.2005	A stellt Nichtigkeit fest
14.10.2005	A setzt sich mit B in Verbindung
15.11.2005	A erhebt Klage
Ende 2005	B weiß, dass er Grundstück herausgeben muss

Gliederung:

A will von B

- Zustimmung zur Grundbuchberichtigung
- Herausgabe der von P an B gezahlten Pacht zuzüglich Zinsen
- Verzugsschaden

B will von A

- Rückzahlung des Kaufpreises nebst Zinsen
- Erstattung der erbrachten Amortisations- und Zinsleistungen zuzüglich Zinsen

A. Ansprüche des A**I. A -> B Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB**

Inhalt unrichtig ?

- (+) B als Eigentümer eingetragen, tatsächlich jedoch Auflassung nach §§ 873, 925 BGB unwirksam, sodass A noch Eigentümer ist

II. A -> B Herausgabe der Buchposition gemäß § 812 I 1, 1. Alt. BGB

1. Etwas erlangt

- (+) Eintragung des B im Grundbuch ist Vermögenswert, da B tatsächliche Verfügungsmacht erlangt (vgl. § 892 BGB)

2. durch Leistung des A

- (+) Einigungserklärung des A im Auflassungsvertrag, § 925 BGB

3. ohne Rechtsgrund (+) Kaufvertrag nichtig

=> § 812 I 1, 1. Alt. BGB (+)

III. Herausgabe der von P an B gezahlten Pachtzinsen

1. A -> B Herausgabe der vor Rechtshängigkeit gezogenen Nutzungen gemäß §§ 988, 812 ff. BGB

a. Vindikationslage ?

aa. A war noch Eigentümer des Grundstücks (+)

bb. Ist B Besitzer des Grundstücks ?

(1) Bei wirksamer Veräußerung wäre B nach §§ 571, 581 II BGB Verpächter => nach § 868 BGB mittelbarer Besitzer

Setzt Besitzmittlungsverhältnis i.S.d. § 868 BGB Wirksamkeit voraus ? Nach allg. Meinung (-)

Wortlaut des § 868 BGB an sich nicht ("als Nießbraucher" etc.)

auch vermeintliches Rechtsverhältnis kann gleiche Sachbeziehung vermitteln

Einzelheiten jedoch umstritten:

h.M.: Voraussetzung ist zumindest durchsetzbarer Herausgabeanspruch irgendwelcher Art (z.B. § 985 BGB)

a.A.: Es genügt, dass Besitzmittler entsprechenden Besitzmittlungswillen zeigt

=> nach h.M. hier (-), da B keinen Herausgabeanspruch gegenüber P hat

(2) aber *Buchposition* als Besitz für Anwendbarkeit der §§ 987 ff. BGB ausreichend

Anspruch auf Herausgabe des Buchbesitzes hat im Grundstücksrecht weithin gleiche Bedeutung wie Herausgabe des Sachbesitzes

Buchposition und Sachbesitz haben auch sonst verwandte Funktionen (Übertragungsformen, Rechtsschein)

=> B ist Besitzer (+)

cc. Kein Recht zum Besitz für B (+)

=> Vindikationslage (+)

b. gezogene Nutzungen

(+) die von P gezahlten Pachtzinsen, §§ 100, 99 III BGB:

Bis zur Rechtshängigkeit insgesamt 9.600,- €, gezahlt. Aber letzte Rate vom 15.10.2005 ist nach § 101 Nr. 2 BGB zu halbieren
=> 8.400,- €

c. Hat B den Besitz unentgeltlich erlangt ?

An sich (-), da B Kaufpreis gezahlt hat

Auslegung des Begriffs "unentgeltlich" jedoch umstritten:

Rspr.: §§ 987 ff. BGB sind abschließende Sonderregelung; aber "unentgeltlich" i.S.v. § 988 BGB heißt auch "ohne Rechtsgrund"

Arg.: Bei Unwirksamkeit von Grund- und Verfügungsgeschäft könnte gutgläubiger Besitzer Nutzungen behalten, bei bloß unwirksamem Grundgeschäft müsste er Nutzungen nach §§ 812, 818 BGB herausgeben - Wertungswiderspruch

h.L.: Lehnt Gleichstellung von unentgeltlich und rechtsgrundlos ab

Arg.: Bei Erwerb des Besitzes von Drittem könnte Besitzer wegen seines gezahlten Kaufpreises gegenüber dem Eigentümer weder saldieren noch Zurückbehaltungsrecht geltend machen

Zur Vermeidung des Wertungswiderspruchs (s.o.) wird nur im Zweierverhältnis (E - B) ausnahmsweise Leistungskondiktion zugelassen

hier: nach Rspr. (+) § 988 BGB

nach h.L. (-), dann weiter zu prüfen:

2. A -> B Herausgabe der vor Rechtshängigkeit gezogenen Nutzungen gemäß §§ 812 I 1, 1. Alt., 818 I BGB

a. Anwendbar?

Grundsätzlich wegen § 993 I 2. HS BGB ausgeschlossen, aber nach Literatur (s.o.) hier anwendbar

b. Leistung des A ist Auflassungserklärung, dadurch hat B Buchposition erlangt (s.o., A.II.)

c. Nutzungen nach § 818 I BGB herauszugeben (+)

=> (+)

3. A -> B Herausgabe der am 15.10.2005 von P an B gezahlten Pacht gemäß §§ 990 I 2, 987 I BGB

§ 990 I 2 BGB setzt positive Kenntniserlangung voraus

=> bloßes Wissenmüssen genügt nicht

Allerdings ist dem unredlichen Besitzer i.S.d. § 990 I 2 BGB auch derjenige gleichzustellen, der sich bewusst besserer Einsicht verschließt (BGHZ 32, 76 [92])

hier aber (-) keine Anhaltspunkte

4. A -> B Herausgabe der nach Rechtshängigkeit gezogenen Nutzungen gemäß § 987 BGB

Rechtshängigkeit mit Klageerhebung am 15.11.2005 gemäß §§ 253, 261 ZPO

Vierte Pachtrate vom 15.10.2005 ist entsprechend § 101 Nr. 2 BGB zu teilen (s.o., III. 1.b.)

=> 1.200,- € gemäß § 987 (+)

Nach §§ 291, 288 I, 247 I BGB ab Rechtshängigkeit mit dem Basiszinssatz + 5 % zu verzinsen

IV. A -> B Ersatz des Verzugs Schadens gemäß §§ 990 II, 284, 286 I BGB

§ 990 II BGB setzt, ebenso wie Abs. 1, voraus, dass Besitzer von Anfang an nicht gutgläubig ist oder erst später positive Kenntnis von mangelnder Besitzberechtigung erhält.

B war auch nach Information durch A am 14.10.2005 nicht ohne weiteres in positiver Kenntnis seiner fehlenden Besitzberechtigung (s.o., III. 3.). Auch Klageerhebung führt nicht automatisch zu positiver Kenntnis

=> positive Kenntnis des B erst ab Ende Dezember

B. Ansprüche des B

I. B -> A Rückzahlung des Kaufpreises und Herausgabe der Kapitalnutzungen gemäß §§ 812 I 1, 1. Alt., 818 I, 819, 818 IV, 292 II, 987 II BGB

1. B hat Kaufpreis an A ohne Rechtsgrund geleistet (+) § 812 I 1, 1. Alt. BGB
2. Herauszugeben nach § 818 I BGB sind Kaufpreis und tatsächlich gezogene Nutzungen
3. Nach §§ 819, 818 IV, 292 II, 987 II BGB hat A auch nicht gezogene Nutzungen, die er bei ordnungsgemäßer Wirtschaft hätte ziehen können, ab dem Zeitpunkt der Kenntnis von der Nichtigkeit der Übereignung (01.10.2005) herauszugeben.

II. B -> A Ersatz von Verwendungen vor Rechtshängigkeit, §§ 994 I 1, 995 BGB

1. Notwendige Verwendungen sind auch Lasten, §§ 994 I 1, 995 S. 1 BGB
 - (+) auch Amortisations- und Zinsleistungen auf hypothekarisch gesichertes Darlehen
2. Ausschluss nach § 995 S. 2 BGB ?

(-) Nutzungen sind von B herauszugeben (s.o.)

3. Umfang ?

4.500,- € (1.500,- € jeweils am 15.03., 15.06., 15.09.2005)

750,- € (1/2 von 1.500,- € - 15.12.2005 - gemäß § 103 BGB)

=> 5.250,- € zuzüglich Zinsen gemäß § 256 BGB

III. B -> A Ersatz von Verwendungen nach Rechtshängigkeit gemäß §§ 994 II, 683, 670 BGB

(+) im wirklichen oder mutmaßlichen Willen des A

=> gemäß §§ 670, 103 BGB: 750,- € zuzüglich Zinsen (§ 256 BGB)