itm

Prof. Dr. Thomas Hoeren

BGB – Allgemeiner Teil

Falllösungen zum Arbeitspapier 6

Bearbeitungsstand 21. November 2026

Fall 1

Ob es sich im vorliegenden Fall um eine Bedingung oder um eine Befristung handelt, richtet sich danach, ob das Ereignis, an das der V anknüpft, ein künftiges ungewisses oder gewisses Ereignis ist. Wird das Rechtsgeschäft von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig gemacht, so handelt es sich um eine Bedingung gem. § 158 BGB. Um eine Befristung i.S.d. § 163 BGB handelt es sich, wenn das Ereignis ein gewisses ist. Hier ist es wohl eher unsicher, ob S das Staatsexamen bestehen wird. Mithin handelt es sich um eine **Bedingung**.

Fraglich ist jedoch, ob V erwartet, dass S die Prüfung in einem gewissen Zeitrahmen besteht. Dies würde bedeuten, dass neben der Bedingung zusätzlich eine **Befristung** gem. § 163 BGB vorliegt. V hat sich diesbezüglich nicht ausdrücklich erklärt. Allerdings ist aus Sicht des objektiven Empfängerhorizontes (§§ 133, 157 BGB analog) wahrscheinlich, dass V nicht das Bestehen des Examens irgendwann in ferner Zukunft gemeint hat, sondern dass er sich konkret auf die anstehende Prüfung bezog. Sollte man dennoch zu dem Ergebnis kommen, dass V und S sich nicht auf eine Befristung geeinigt haben, kommt man im Wege der **ergänzenden Vertragsauslegung** zum gleichen Ergebnis. Mithin liegt sowohl eine Bedingung als auch eine Befristung vor.

Für die Frage ist es im Übrigen unerheblich, ob das Schenkungsversprechen der von § 518 BGB vorgeschriebenen Form entspricht.

Fall 2

Anspruch V gegen K auf Kaufpreiszahlung aus einem Kaufvertrag gem. § 433 Abs. 2 BGB

V könnte gegen K einen Anspruch auf Kaufpreiszahlung aus einem Kaufvertrag gem. § 433 Abs. 2 BGB haben.

A. Wirksamer Kaufvertrag

Dazu müsste zwischen V und K ein wirksamer Kaufvertrag i.S.d. § 433 BGB zustande gekommen sein. Ein solcher setzt zunächst zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus, typischerweise in Form von Angebot und Annahme (§§ 145 ff. BGB). V und K waren sich hier dem Grunde nach hinsichtlich des Abschlusses eines Kaufvertrages einig.

Sie könnten die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts allerdings unter eine **aufschiebende Bedingung** gestellt haben, sodass die von einer solchen Bedingung abhängig gemachte Wirkung gem. **§ 158 Abs. 1 BGB** erst mit dem Eintritt der Bedingung einträte. Bei einer Bedingung handelt es sich um ein zukünftiges, ungewisses Ereignis. Durch den dadurch entstehenden Schwebezustand kann künftigen Entwicklungen Rechnung getragen werden. K wollte nur dann zur Kaufpreiszahlung verpflichtet sein, wenn er im Lotto gewinnt, was ein zukünftiges, ungewisses Ereignis darstellt. Eine aufschiebende Bedingung i.S.d. § 158 Abs. 1 BGB liegt somit vor. Dadurch, dass K im Lotto gewonnen hat, ist diese Bedingung eingetreten, sodass die von dieser Bedingung abhängig gemachte Wirkung – die Wirksamkeit des Kaufvertrags – eingetreten ist. Der Anspruch ist damit entstanden.

B. Ergebnis

V hat somit gegen K einen Anspruch auf Kaufpreiszahlung aus dem Kaufvertrag gem. § 433 Abs. 2 BGB.

Fall 3

Die Kündigung als Gestaltungsrecht ist wirksam, wenn eine wirksame, **fristgerechte Kündigungserklärung** sowie ein **Kündigungsgrund** vorliegt und sie **nicht ausgeschlossen** ist.

A. Kündigungserklärung

Als einseitiges Rechtsgeschäft mit rechtsgestaltender Wirkung bedarf die Kündigung einer Erklärung gegenüber dem Vertragspartner. Eine solche könnte hier im Schreiben des V an M zu sehen sein, in der er ihr die Kündigung zum Jahresende mitteilt, falls seine pflegebedürftige Mutter bei ihm einziehe.

Problematisch ist hier jedoch, dass einseitige Rechtsgeschäfte im Hinblick auf die Interessen des Erklärungsempfängers nach Rechtssicherheit und -klarheit

grundsätzlich bedingungs- und befristungsfeindlich sind, vgl. Rechtsgedanke des § 388 S. 2 BGB. Der Erklärungsempfänger soll wissen, woran er ist. Ob die pflegebedürftige Mutter des V bei ihm einzieht, ist ein zukünftiges, ungewisses Ereignis und damit eine Bedingung i.S.d. § 158 BGB.

Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn keine Rechtsunsicherheit droht. Dies ist beispielsweise bei sog. Potestativbedingungen der Fall, bei denen der Bedingungseintritt allein von einer Handlung des Empfängers abhängt. Im vorliegenden Fall liegt ein solcher Ausnahmefall jedoch nicht vor. M hat keinen Einfluss darauf, ob die pflegebedürftige Mutter bei V einzieht.

Eine bedingte Kündigung ist hier somit ungeachtet des Vorliegens der weiteren Voraussetzungen bereits unzulässig.

B. Ergebnis

Die Kündigung ist mangels wirksamer Kündigungserklärung unwirksam.

Fall 4

Die Kündigungen sind wirksam, wenn jeweils eine wirksame, fristgerechte Kündigungserklärung sowie ein Kündigungsgrund vorliegt und sie nicht ausgeschlossen ist.

A. Kündigungserklärungen

Die Kündigungserklärungen der X sind gem. **§ 125 S. 1 BGB** nichtig, wenn sie einer durch Gesetz vorgeschriebenen Form ermangeln.

Gem. **§ 568 Abs. 1 BGB** bedarf die Kündigung eines Wohnraum-Mietverhältnisses i.S.d. § 549 Abs. 1 BGB – wie hier – der schriftlichen Form. Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss gem. § 126 Abs. 1 BGB die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.

X ließ lediglich eine Originalunterschrift in den Computer einscannen und druckte die Kündigungsschreiben mit der eingescannten Unterschrift aus. Der Computerausdruck genügt jedoch nicht den Anforderungen des § 126 Abs. 1

BGB. Die vom Gesetz vorgesehene Form der Kündigungen wurde nicht eingehalten.

B. Ergebnis

Der Formverstoß führt nach § 125 S. 1 BGB dazu, dass die Kündigungserklärung nichtig ist.

Abwandlung

Die Kündigungen sind wirksam, wenn jeweils eine wirksame, fristgerechte Kündigungserklärung sowie ein Kündigungsgrund vorliegt und sie nicht ausgeschlossen ist.

A. Vorliegen wirksamer Kündigungen

Die Kündigungserklärung der X ist gem. **§ 125 S. 1 BGB nichtig**, wenn X die gem. § 568 Abs. 1 BGB geforderte Schriftform zur Kündigung eines Wohnraum-Mietverhältnisses i.S.d. § 549 Abs. 1 BGB nicht eingehalten hat. Die Schriftform bestimmt sich nach § 126 Abs. 1 BGB.

I. Bei einer Erklärung mittels E-Mail ist eine handschriftliche Unterzeichnung nicht möglich. Daher kann die Schriftform des § 568 Abs. 1 i.V.m. § 126 Abs. 1 BGB auf diese Weise nicht erfüllt werden.

§ 126 Abs. 3 BGB lässt grundsätzlich die elektronische Ersatzform zu. Dazu müsste X dem elektronischen Dokument ihren Namen hinzufügen und es mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen (§ 126a Abs. 1 BGB). § 568 Abs. 1 BGB schließt diesen Weg bei der Wohnraummietkündigung nicht aus. Eine gewöhnliche E-Mail mit eingetipptem Namen genügt nicht.

Mit einer solchen Signatur hat X das Kündigungsschreiben nicht versehen, sie hat lediglich ihren Namen auf der Unterschriftenzeile eingetragen. Damit wurde die vom Gesetz vorgesehene Form nicht eingehalten.

B. Ergebnis

Der Formverstoß führt gem. § 125 S. 1 BGB dazu, dass die Kündigungserklärung nichtig ist.

Fall 5

Bestehen eines wirksamen Kaufvertrages i.S.v. § 433 BGB

Zwischen V und K könnte ein wirksamer Kaufvertrag i.S.d. § 433 BGB bestehen. V und K haben sich über den Kauf der Wohnung gegen einen Kaufpreis geeinigt (§§ 145 ff. BGB). Jedoch könnte der Vertrag wegen einer Formmangels gem. **§ 125 S. 1 BGB** nichtig sein. Dies setzt voraus, dass Vertrag als Rechtsgeschäft der durch Gesetz vorgeschriebenen Form ermangelt.

I. § 4 Abs. 3 WEG i.V.m. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB

Gem. § 4 Abs. 3 WEG i.V.m. § 311b Abs. 1 BGB bedarf der vorliegende Kaufvertrag der notariellen Beurkundung gem. § 128 BGB. Der Kaufvertrag zwischen V und K wurde jedoch nicht gem. § 128 BGB notariell beurkundet, sondern lediglich privatschriftlich festgehalten. Damit ermangelt der Vertrag der durch Gesetz vorgeschriebenen Form und wäre gem. § 125 S. 1 BGB nichtig.

II. Keine Heilung gem. § 311b Abs. 1 S. 2 BGB

Auch ist keine Heilung gem. § 311b Abs. 1 S. 2 BGB durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch eingetreten.

III. Korrektur gem. § 242 BGB

Etwas anderes könnte sich jedoch ergeben, wenn V den K **arglistig über die erforderliche Form getäuscht** hat. V hat dem K gegenüber behauptet, es genüge ein einfacher schriftlicher Vertrag. Damit wollte V dem K absichtlich eine sichere Vertragsgrundlage verwehren. Er hat den geschäftlich unerfahrenen und gerade erst unbeschränkt geschäftsfähigen K damit arglistig über die spezielle Formbedürftigkeit getäuscht. Die Formvorschriften des BGB selbst sehen in solchen Fällen keine Ausnahme vor. Ein Grundstückskaufvertrag, der der notariellen Form ermangelt, soll aus Gründen der Rechtssicherheit bis zur Bewirkung ohne Ausnahme nichtig sein. In Fällen wie dem vorliegenden führt dies allerdings zu schlechthin untragbaren Ergebnissen, wenn nicht auf anderem Weg eine Korrektur möglich ist. Daher wird vertreten, dass bei einer arglistigen Täuschung, der Täuschende die Vertragserfüllung nicht aus dem Grunde verweigern kann, dass die Form nicht eingehalten worden sei. Nach dem in § 242 BGB enthaltenen Grundsatz von Treu und Glauben soll er sich im Verhältnis mit dem „Vertragspartner“ nicht auf die Formnichtigkeit berufen können.

Dem wird entgegengehalten, dass damit de facto das Ergebnis einer Formwirksamkeit entstünde und die strengen Formvorschriften entwertet würden. Zudem genüge ein Schadensersatzanspruch des Getäuschten aus § 826 BGB oder §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2, 249 Abs. 1 BGB (culpa in contrahendo).

Andererseits gleichen die Schadensersatzansprüche nur das negative Interesse des Getäuschten aus. Beide Parteien haben jedoch ohne Zweifel erklärt, positiv einen Vertrag zu wollen. Die Einrede der Arglist ist eine anerkannte Fallgruppe, für die § 242 BGB ein adäquates Ergebnis liefert. Bei ansonsten schlechthin untragbaren Ergebnissen ist es nötig, eine solche Korrektur vorzunehmen.

V hat K arglistig über die Einhaltung der Formvorschriften getäuscht. Daher wird V gem. § 242 BGB versagt, sich auf die Formnichtigkeit zu berufen. Ihm gegenüber wird der Vertrag also als wirksam behandelt.

IV. Ergebnis

Zwischen V und K besteht ein wirksamer Kaufvertrag i.S.d. § 433 BGB.

Fall 6

A. Anspruch des M gegen V auf Mitbenutzung des Dachbodens aus dem erweiterten Mietvertrag gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB

M könnte gegen V einen Anspruch auf Mitbenutzung des Dachbodens aus dem erweiterten Mietvertrag gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB haben. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit des ursprünglichen Mietvertrags. Der Anspruch setzt weiterhin voraus, dass die mündliche Abrede im April 2018 wirksam ist.

I. Formnichtigkeit gem. § 125 S. 2 BGB

Der Wirksamkeit könnte die im Mietvertrag enthaltene **Klausel** entgegenstehen. Nach dieser Klausel besitzen mündliche Abreden keine Gültigkeit. Es handelt sich hierbei um eine sog. „einfache Schriftformklausel“. Grundsätzlich steht es den Parteien aufgrund ihrer Privatautonomie frei, die Einhaltung einer bestimmten Form zu vereinbaren. Die Nichteinhaltung einer rechtsgeschäftlich bestimmten Form kann gem. § 125 S. 2 BGB zur Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts führen (Auslegung).

II. Vorrang der Individualabrede, § 305b BGB

Vorliegend ist die Schriftformklausel jedoch in AGB eines formularmäßigen Mietvertrages enthalten. Unabhängig davon, ob diese Klausel wirksam einbezogen wurde, steht sie jedenfalls der Wirksamkeit der mündlichen Zusage der Dachbodennutzung nicht entgegen. Gem. **§ 305b BGB** hat die Individualabrede Vorrang vor Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die mündliche Erweiterung des Mietvertrags auf die Mitbenutzung des Dachbodens ist demnach wirksam.

III. Ergebnis

M hat gegen V einen Anspruch auf Mitnutzung des Dachbodens aus dem erweiterten Mietvertrag gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB.

<u>Abwandlung 1</u>

Anspruch des M gegen V auf Mitbenutzung des Dachbodens aus dem erweiterten Mietvertrag gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB

M könnte gegen V einen Anspruch auf Mitbenutzung des Dachbodens aus dem erweiterten Mietvertrag gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB haben. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit des ursprünglichen Mietvertrags. Der Anspruch setzt weiterhin voraus, dass die mündliche Vertragserweiterung im April 2018 wirksam ist.

I. Auch hier steht möglicherweise die Schriftformklausel aus dem Mietvertrag entgegen. Weil aber die Parteien die Klausel in diesem Fall **individuell** vereinbart haben, findet die Vorschrift des § 305b BGB keine Anwendung.

II. V und M haben in dem Wissen um die Schriftformklausel eine mündliche Abrede getroffen. Dieses Verhalten kann im Sinne der **§§ 133, 157 BGB** nur so ausgelegt werden, dass sie damit die Schriftformklausel aufheben und den Mietvertrag mündlich erweitern wollten. Die Möglichkeit, die Schriftformklausel im Nachhinein aufzuheben, steht ihnen aufgrund der Privatautonomie grundsätzlich offen. Allerdings ist fraglich, ob die Aufhebung der Schriftformklausel formlos (hier mündlich und konkludent) möglich ist.

Dagegen spricht, dass so die Formabrede entwertet würde. Bei Nichteinhaltung der Form sollte nach der Klausel das Rechtsgeschäft gerade nichtig sein.

Andererseits ist die Vereinbarung einer Schriftformklausel selbst formlos möglich. Ihre Aufhebung als actus contrarius muss ebenfalls formlos möglich sein. Das gilt insbesondere dann, wenn sich die Parteien entsprechend ihrer mündlichen Abrede verhalten.

Im vorliegenden Fall hatte V dem M die Nutzung des Dachbodens zunächst tatsächlich gewährt. Diesem Verhalten ist zu entnehmen, dass die Parteien die Wirksamkeit der mündlichen Abrede ernstlich gewollt haben. Ein späterer, entgegenstehender Wille des V ändert hieran nichts. Die mündliche Abrede ist damit wirksam.

III. Ergebnis

Folglich hat M gegen V einen Anspruch auf Mitnutzung des Dachbodens aus dem erweiterten Mietvertrag gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB.

Abwandlung 2

Anspruch des M gegen V auf Mitbenutzung des Dachbodens aus dem erweiterten Mietvertrag gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB

M könnte gegen V einen Anspruch auf Mitbenutzung des Dachbodens aus dem erweiterten Mietvertrag gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB haben. Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit des ursprünglichen Mietvertrags. Der Anspruch setzt weiterhin voraus, dass die mündliche Vertragserweiterung im April 2018 wirksam ist.
Im Gegensatz zu den beiden vorangegangenen Fällen haben V und M zusätzlich vereinbart, dass die Schriftformklausel nicht mündlich abbedungen werden kann (sog. doppelte bzw. qualifizierte Schriftformklausel). Diese Zusatzabrede verhindert möglicherweise, dass mit der mündlichen Erklärung, den Vertrag ändern zu wollen, auch konkludent die Schriftformklausel aufgehoben werden kann.

Eine individuell vereinbarte doppelte Schriftformklausel spricht gegen die Annahme, dass die Parteien das Formerfordernis schon mit jeder abweichenden mündlichen Erklärung aufgeben. Auch Kaufleute können ihre frühere Vereinbarung aber einvernehmlich ändern. Entscheidend ist, ob ein gemeinsamer Wille zur Lösung von der Formbindung festgestellt werden kann.

V und M haben die doppelte Klausel individuell ausgehandelt. § 305b BGB entscheidet den Fall daher nicht. Die bloße Zusage, M dürfe den Dachboden nutzen, genügt bei dieser Auslegung noch nicht, um auch eine Einigung über die

Aufhebung der Formklausel festzustellen. Eine andere Beurteilung setzt entsprechende zusätzliche Umstände voraus.

Folglich hat M gegen V keinen Anspruch auf Mitnutzung des Dachbodens aus dem erweiterten Mietvertrag gem. § 535 Abs. 1 S. 1 BGB.

Fall 7 (Unterverbriefung)

Anspruch K gegen V auf Übergabe und Übereignung des Grundstücks aus einem Kaufvertrag gem. § 433 Abs. 1 S. 1 BGB

K kann von V Übergabe und Übereignung (durch Auflassung, § 925 BGB und Eintragung, § 873 BGB) des Grundstücks aus einem Kaufvertrag gem. § 433 Abs. 1 S. 1 BGB verlangen, wenn die beiden einen wirksamen Kaufvertrag geschlossen haben.

A. Bestehen eines wirksamen Kaufvertrages i.H.v. 300.000 Euro

V und K haben vor dem Notar erklärt, einen Kaufvertrag über das Grundstück des V zum Preis von 300.000 Euro abschließen zu „wollen“. Aus objektiver Sicht (§§ 133, 157 BGB) eines nicht in die „Geheimabsprache“ eingeweihten Dritten lägen damit zwei übereinstimmende Willenserklärungen in Gestalt von Angebot und Annahme (§§ 145 ff. BGB) vor. Der Kaufvertrag müsste auch wirksam sein.

1. Formnichtigkeit gem. § 125 S. 1 BGB

Der Kaufvertrag könnte gem. § 125 S. 1 BGB formnichtig sein. Das ist der Fall, wenn es dem Rechtsgeschäft an der durch das Gesetz vorgeschriebenen Form fehlt. Gem. § 311b Abs. 1 S. 1 BGB bedarf das Rechtsgeschäft der notariellen Beurkundung gem. § 128 BGB. Diesem Formerfordernis sind V und K nachgekommen, indem sie den Kaufvertrag vor dem Notar geschlossen haben. Daher ist der Vertrag nicht gem. § 125 S. 1 BGB nichtig.

2. Nichtigkeit gem. § 117 Abs. 1 BGB

Der Kaufvertrag könnte dennoch gem. § 117 Abs. 1 BGB nichtig sein. Voraussetzung dafür ist, dass V und K ihre Willenserklärungen jeweils mit dem Einverständnis des anderen nur zum Schein abgegeben haben (**Scheingeschäft**). Bei Abgabe ihrer Erklärungen vor dem Notar waren V und K sich einig, dass das Grundstück nicht zu dem beurkundeten Preis von 300.000 Euro, sondern zum

privatschriftlich vereinbarten Preis von 500.000 Euro verkauft werden sollte. Die Unterverbriefung diente der Verdeckung des wahren Geschäfts, um Steuern zu sparen und mittels des Scheingeschäfts an die nach § 925a BGB erforderliche Urkunde zu gelangen. Die beurkundeten Erklärungen sollten also keine Rechtswirkungen zwischen V und K entfalten; insofern fehlt beiden Parteien der Rechtsbindungswille. Die Willenserklärungen vor dem Notar sind mithin in wechselseitigem Einverständnis nur zum Schein erfolgt. Der notarielle Kaufvertrag über 300.000 Euro ist daher gem. § 117 Abs. 1 BGB nichtig.

3. Zwischenergebnis

Folglich ist zwischen V und K kein wirksamer Kaufvertrag über 300.000 Euro zustande gekommen.

II. Bestehen eines wirksamen Kaufvertrages i.H.v. 500.000 Euro

V und K könnten aber einen wirksamen Kaufvertrag über 500.000 Euro geschlossen haben. Die Parteien waren sich einig, dass ein Kaufvertrag über 500.000 Euro geschlossen werden sollte. Dieser Vertrag sollte durch die vor dem Notar abgegebenen Erklärungen verdeckt werden (s.o.). Gem. **§ 117 Abs. 2 BGB** ist ein durch ein Scheingeschäft verdecktes anderes Geschäft (sog. dissimuliertes Geschäft) nur wirksam, wenn seine sonstigen Gültigkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

1. Formnichtigkeit, § 125 S. 1 BGB

Der Kaufvertrag über das Grundstück könnte allerdings wegen eines Formmangels gem. § 125 S. 1 BGB nichtig sein. Die in § 311b Abs. 1 S. 1 BGB vorgeschriebene notarielle Beurkundung gem. § 128 BGB über einen Grundstückskaufvertrag i. H. v. 500.000 Euro ist nicht erfolgt. Die beiden haben lediglich untereinander schriftlich den wahren Kaufpreis festgehalten. Damit ist der Kaufvertrag über 500.000 Euro gem. § 125 S. 1 BGB nichtig.

2. Abweichende Vereinbarung

V und K könnten durch ihre mündliche Vereinbarung, „dass niemand [sich] auf die Nichtbeachtung juristischer Formfehler berufen dürfe“, darauf geeinigt haben, dass § 311b Abs. 1 S. 1 BGB hier nicht zur Anwendung kommt. Ob § 311b Abs. 1 S. 1 BGB durch mündliche Vereinbarung abbedungen werden kann, hängt

davon ab, ob die Vorschrift zwingend oder nachgiebig (**dispositiv**) ist. Das ist im Wege der Auslegung zu ermitteln. Das Beurkundungserfordernis betont die Bedeutung des Rechtsgeschäfts und dient damit nicht nur dem Schutz vor Übereilung (Warnfunktion) und der Beweiserleichterung (Beweisfunktion), sondern untermauert die Gültigkeit des Rechtsgeschäfts (Gültigkeitsgewähr) und lässt den Parteien nicht zuletzt eine sachkundige Beratung zuteilwerden (Betreuungsfunktion: § 17 BeurkG). Der Schutzzweck der Norm würde unterlaufen werden, wenn § 311b Abs. 1 S. 1 BGB zur Disposition der Parteien stünde. Folglich handelt es sich bei § 311b Abs. 1 S. 1 BGB um eine zwingende Rechtsnorm.

Besondere Fallgruppen, die gem. § 242 BGB im Ausnahmefall bei Vorliegen schlechthin unerträglicher Verhältnisse zum Ausschluss der Berufung auf den Formmangel führen, wie etwa die arglistige Berufung auf einen Formmangel, sind dem Sachverhalt nicht zu entnehmen. Daher bleibt es trotz der mündlichen Vereinbarung zwischen V und K bei der Nichtigkeit des Vertrages gem. § 125 S. 1 BGB.

3. Zwischenergebnis

Der gewollte Grundstückskauf zu 500.000 Euro ist mangels vollständiger Beurkundung formnichtig (§§ 117 Abs. 2, 125 Satz 1, 311b Abs. 1 Satz 1 BGB). Eine Heilung durch Auflassung und Eintragung ist im Fall nicht erfolgt. Die mit der Unterverbriefung verfolgte Steuerverkürzung führt für sich genommen regelmäßig nicht zur Nichtigkeit des gewollten Kaufs. Anders liegt es, wenn die Steuerhinterziehung alleiniger oder hauptsächlicher Vertragszweck ist (BGH, 15.3.2024 – V ZR 115/22).

III. Ergebnis

K hat gegen V keinen Anspruch auf Auflassung aus einem Kaufvertrag gem. § 433 Abs. 1 S. 1 BGB.

Gesetze und Entscheidungen § 126a BGB · § 127 BGB · § 129 BGB · BGH, V ZR 115/22