



RiBGH aD Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch
Honorarprofessorin an der Humboldt-Universität zu Berlin
Kontrollbeauftragte beim Unabhängigen Kontrollrat

Sommersemester 2024
Vorlesungen Zivilrecht
10647 Kaufrecht
[Moodle-Link](#)

Vorlesung am 22. April 2024 Hinweise für die Nachbereitung

Folie 7

Teilflächenverkauf

(BGH, Urt. v. 30.1.2004 – V ZR 92/03, NJW-RR 2004, 735)

Am 25. August 1992 erwarb der Kläger von der Beklagten eine noch zu vermessende Teilfläche von "geschätzten" 4.000 qm eines 37.536 qm großen Grundstücks für "vorläufig" 150.000 DM. Die Fläche ist in einem Lageplan zur Vertragsurkunde mit den Buchstaben A bis H bezeichnet, die aber nicht alle durch gerade Linien verbunden sind. Die genaue Vermessung sollte von beiden Parteien gemeinsam veranlasst, der Kaufpreis bei Größenabweichungen entsprechend angepasst werden. Nach der Vermessung entstand ein Grundstück von 5.606 qm. Das entsprechende Grenzprotokoll wurde von dem Kläger unterzeichnet. Er zahlt nicht. Gegen die Vollstreckung der Beklagten aus der Urkunde will er sich wehren. Wie geht das? Hat er Erfolg?

Hinweise zur Nachbereitung:

1. Der Kläger hat sich in dem Kaufvertrag der Vollstreckung in sein Vermögen unterworfen. Das führt nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO dazu, dass der Zahlungsanspruch der Beklagten Verkäuferin wie bei einer Verurteilung tituliert und vollstreckbar ist. Einwände gegen die Forderung kann der Käufer dann nur mit der Vollstreckungsgegenklage nach § 767 ZPO durchsetzen. Die Grenze des § 767 Abs. 2 ZPO (nur neue Einwände) gilt für diese Vollstreckungsgegenklage nach § 797 Abs. 4 ZPO nicht.

2. Der Kläger kann also einwenden, der Kaufvertrag sei nicht wirksam zustande gekommen. Willensmängel oder Dissens können hier ausgeschlossen werden, da der Kaufvertrag notariell beurkundet worden ist. Es könnte aber sein, dass der Vertrag nicht hinreichend bestimmt ist. Einen Ansatz dafür gibt der Umstand, dass nicht alle die verkaufte Teilfläche bestimmenden Buchstaben auf dem Plan mit gerade Linien verbunden sind. Nach der älteren Rechtsprechung des BGH schloss das meistens eine Bestimmtheit und damit einen wirksamen Vertragsschluss aus. Diese Rechtsprechung hat der BGH gelockert. Entscheidend ist, welchen Grad an Bestimmtheit die Parteien anstreben. Darin sind die Parteien zwar nicht

völlig frei. Irgendwie muss aus dem Vertrag selbst oder auf Grund der in ihm bestimmten Modalitäten schon klar sein, welche Teilfläche verkauft sein soll (essentiale negotii). Die Parteien sind aber nicht verpflichtet, das Grundstück erst katasterteknisch zerlegen (also neue Flurstücke bilden) zu lassen. Das müssen sie erst für den Vollzug im Grundbuch tun (§ 28 GBO). In ihrem Kaufvertrag können sie sich z. B. auch damit begnügen, die genaue Bestimmung der Teilfläche einer späteren Vermessung vorzubehalten. So liegt es hier. Der Vertrag war also wirksam.

3. Seine Geschäftsgrundlage könnte allerdings entfallen sein (§ 313 BGB). Das Grundstück ist wesentlich größer als gedacht. Ob das der Fall ist, war nicht aufgeklärt. Der BGH hat die Sache deshalb zurückverwiesen. M. E. spricht manches für einen Wegfall der Geschäftsgrundlage. Der führt aber nur zur Anpassung des Vertrags. Ob und in welcher Weise eine solche Anpassung hier möglich ist und ob sie dem Kläger einen Vorteil bieten könnte, konnte der BGH nicht beurteilen, weil keine Tatsachen festgestellt worden waren. Das muss nun nachgeholt werden.

Merkposten:

4. Sie sollten in etwa wissen, wozu eine Vollstreckungsunterwerfung dient, wo sie geregelt ist, wie sie funktioniert und wie man sich gegen die Vollstreckung wehren kann. Dem dienen die nachfolgenden zusätzlichen Hinweise.

Vollstreckungsunterwerfung

allgemeine Unterwerfung

5. Eine Vollstreckungsunterwerfung stellt Verpflichtung so vollstreckbar, wie wenn der Schuldner durch Urteil verurteilt worden wäre. Sie ist in allgemeiner Form in § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO geregelt. Gegenstand der Vollstreckung ist das gesamte Vermögen (!) des Schuldners. Solche Unterwerfungen sind weit verbreitet und in der weit überwiegenden Zahl der Immobilienkaufverträge enthalten. Sie können aber auch in anderen Verträgen enthalten sein.

6. Der Gläubiger muss dazu den Urkundsnotar (nur diesen, nicht einen anderen) um Erteilung einer **Vollstreckungsklausel** bitten. Der Notar prüft, ob die formalen Voraussetzungen der Verpflichtung vorliegen, also insbesondere eine Gegenleistung erbracht ist und setzt auf eine Ausfertigung (eine als solche bezeichnete Kopie der Urkunde mit einem Ausfertigungsvermerk und Siegel des Notars) einen entsprechenden Vermerk. Einzelheiten: §§ 724, 725 ZPO.

7. Diese so hergestellte vollstreckbare Ausfertigung muss jetzt dem Schuldner zugestellt werden, § 750 ZPO. Das muss der Gläubiger selbst bewirken. Er muss dazu einen

Gerichtsvollzieher am Wohnort des Schuldners beauftragen. Der kann dann gleich vollstrecken.

Vollstreckbare Grundpfandrechte

8. Eine Variante der allgemeinen Vollstreckungsunterwerfung ist die Vollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO. Sie wird bei der Bestellung der Grundpfandrechte erklärt und erlaubt dem Grundpfandgläubiger ohne vorherige Duldungsklage nach § 1147 BGB in das belastete Grundstück (also nicht in das übrige Vermögen) zu vollstrecken. Sie ist nach der Ausweitung von § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO in der Praxis weitgehend bedeutungslos geworden. Die Vollstreckungsunterwerfung bei Grundschulden erfolgt heute meist nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO. Eine Vollstreckungsunterwerfung nach § 800 ZPO hat auch **nicht** etwa den Vorteil, dass es bei einem Wechsel des Grundstückseigentümers keiner sog. Titelumschreibung auf den Rechtsnachfolger durch Erteilung einer Rechtsnachfolgeklausel nach § 727 ZPO bedürfte. Sie ist vielmehr auch bei solchen Unterwerfungen erforderlich (BGH, Beschl. v. 12.4.2018 – V ZB 212/17, ZfIR 2018, 626 Rn. 7). Im Grunde bringt die Norm nur zum Ausdruck, dass sich der Grundstückseigentümer auch für seine Rechtsnachfolger der Vollstreckung unterwerfen kann. Das geht aber auch nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO.

Beurkundungspflicht

9. Beide Formen der Vollstreckungsunterwerfung sind für den Schuldner nicht ungefährlich. Deshalb müssen sie nicht nur notariell beglaubigt, sondern notariell beurkundet werden. Die Beurkundung muss zudem vor einem deutschen Notar erfolgen.

Vollstreckungsgegen- oder -abwehrklage

allgemein

10. Mit der Vollstreckungsgegenklage nach § 767 ZPO können materiell-rechtliche Einwände gegen die durch Urteil titulierte Forderung geltend gemacht werden. Es ist eine Klage vor dem Prozessgericht. Sie endet im Obsiegensfall mit der Erklärung der Zwangsvollstreckung für unzulässig. Geltend gemacht werden können nach § 767 Abs. 2 ZPO nur Einwände, die nach Schluss der letzten mündlichen Verhandlung entstanden sind. Alle anderen müssen im Ausgangsverfahren geltend gemacht werden. Geschieht das nicht, können sie gar nicht mehr geltend gemacht werden (BGH, Beschl. v. 29.1.2015 – V ZZ 93/14, juris Rn. 10 und Urte. v. 20.4.2018 - V ZR 106/17, NJW 2018, 3441 Rn. 22 f.), auch nicht im Wege der sog. verlängerten Vollstreckungsgegenklage aus § 812 Abs. 1 BGB (BGH, Urteil vom 5.7.2013 - V ZR 141/12, WM 2013, 1791 Rn. 15) .

Urkundengegenklage

11. Sie ist eine Vollstreckungsgegenklage gegen vollstreckbare Urkunde nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 oder § 800 ZPO. Ihre Funktion ist die gleiche wie bei der allgemeinen Vollstreckungsgegenklage gegen Urteile. Es sollen materielle Einwände gegen den titulierten Anspruch geltend gemachten werden können. Achtung: Die Begrenzung des § 767 Abs. 2 ZPO gilt hier nicht, § 797 Abs. 4 ZPO. Der Grund: Der Anspruch ist nie geprüft worden. Deshalb muss er vollständig zur Überprüfung gestellt werden können.

Folie 8

„Bekannte Bedingungen“ (BGH, Urt.v.30.6.2006 - V ZR 148/05, NJW-RR 2006, 1292)

Der Kläger verkaufte der beklagten Maklerin ein Grundstück mit Wochenendhaus unter der Bedingung, dass der Kläger über zwei andere Grundstücke wirksame Kaufverträge abgeschlossen hat. Er verpflichtete sich, diese Grundstücke mit Hilfe der Beklagten „zu den bekannten Bedingungen“ zu verkaufen. Nach dem Vertrag erhielt die Beklagte ein später eingetragenes Wohnungsrecht an dem Haus und das Recht zu, notwendige Sanierungsarbeiten daran vorzunehmen. Sie nahm das Grundstück vereinbarungsgemäß in Besitz. Nach einem Streit über den Verkauf der anderen Grundstücke verlangt der Kläger Herausgabe des noch nicht umgeschriebenen Grundstücks, Löschung des Wohnungsrechts und die Feststellung, dass der Vertrag unwirksam ist. Zu Recht?

Hinweise zur Nachbereitung

Wohnungsrecht

1. Dem Kläger könnte ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs nach § 894 BGB zustehen. Voraussetzung hierfür wäre, dass das Grundbuch in Ansehung des Wohnungsrechts (Sonderfall der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1093 BGB) unrichtig ist. Dieses Recht ist bewilligt und eingetragen worden. Denkbar wäre, dass es wie der Vertrag selbst durch den Verkauf der anderen Grundstücke bedingt ist. Das ist eine Frage der Auslegung. Hier spricht mehr für die Annahme, dass es selbst unbedingt ist. Dann ist sein Bestand nicht von dem Eintritt der Bedingung abhängig. Die etwaige Nichtigkeit des Kaufvertrags schlägt nicht auf die dingliche Einigung nach § 873 BGB durch.

2. Allerdings könnte dem Kläger ein Anspruch auf Rückgewähr des Wohnungsrechts nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB (sog. *condictio indebiti*) zustehen. Dieser Anspruch wäre durch Abgabe der Bewilligung zur Aufgabe des Rechts nach § 875 BGB zu erfüllen. Das setzt voraus, dass der Kaufvertrag unwirksam ist. Dazu gleich unter 3.

Herausgabe des Grundstücks

3. Herausgabe des Grundstücks könnte der Kläger aus Eigentum nach § 985 BGB verlangen. Das setzt voraus, dass die Beklagte nicht zum Besitz berechtigt ist (vgl. § 986 BGB). Ihre

Besitzberechtigung ergibt sich aus dem Kaufvertrag. Sie entfällt, wenn dieser unwirksam ist. Dazu gleich.

Nichtigkeit des Kaufvertrags

4. Das Berufungsgericht hatte den Vertrag als formunwirksam angesehen, weil nicht alles beurkundet worden sei. Das hatte es aus der aus seiner Sicht nebulösen Formulierung „bekannte Bedingungen“ geschlossen. Das Formproblem kann nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB entfallen, weil der Formmangel danach durch den Vollzug im Grundbuch geheilt wird. So liegt es hier aber nicht. Die Eintragung ist noch nicht erfolgt. Die Heilung würde allerdings nicht über einen Mangel der Bestimmtheit hinweghelfen.

5. *Formnichtig* ist der Vertrag nach §§ 311b Abs. 1 Satz 1, 125 BGB, wenn er nicht beurkundet ist. Die Beurkundungspflicht ergibt sich aus § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB, weil sich der Kläger in dem Vertrag zur Veräußerung und die Beklagte zum Erwerb des Grundstücks verpflichtet hatten. Wenn ein Vertrag nach § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB beurkundungspflichtig ist, muss alles beurkundet werden, was nach den Vorstellungen der Parteien Inhalt des Vertrags werden soll. Einen solchen Mangel hatte das Berufungsgericht hier darin gesehen, dass es in dem Vertrag nur hieß, die anderen Grundstücke sollten zu den bekannten Bedingungen verkauft werden. Das lässt der BGH nicht gelten. Ein Formmangel ist das nur, wenn die Parteien diese Bedingungen präzisieren wollten. Dann nämlich musste die Präzisierung in die Urkunde aufgenommen werden. Anders aber läge es, wenn die Parteien der eine solche Präzisierung nicht vornehmen, sondern den Text so unbestimmt lassen wollten, etwa deswegen, weil sie wussten, was damit gemeint war.

6. Darauf kam es dann aber unter Bestimmtheitsgesichtspunkten entscheidend an. War das klar, musste festgestellt werden, was das heißen sollte und ob die Beklagten ausreichende Anstrengungen unternommen hatte. Andernfalls konnte der Vertrag an einem *materiell-rechtlichen Mangel*, nämlich an einem dann vorhandenen versteckten Dissens, scheitern. Das war alles nicht aufgeklärt. Deshalb hat der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurückverweisen.

7. Ob das der Fall ist, hängt von den Vorstellungen und dem Willen der Parteien ab. Die Beklagte sollte das Eigentum an dem Wochenendgrundstück nur erhalten, wenn sie hinreichende Anstrengungen entfaltete, dem Kläger den Verkauf seiner anderen beiden Grundstücke zu ermöglichen. Das wiederum hing davon ab, zu welchen Bedingungen verkauft werden sollte.

8. Damit setzt der Vertrag zunächst einmal voraus, dass zwischen den Parteien Einigkeit darüber bestand, welches diese Bedingungen waren, oder wenigstens Einigkeit darüber bestand, dass der zwischen den Parteien streitige Teil dieser Bedingungen den Bestand der Übereignung nicht gefährden sollte.

Folie 9

2. Bestimmtheit

b) Personale Bestimmtheit: Angebot ad incertas personas

Hinweise zur Nachbereitung:

Ein Angebot ist normalerweise an einen bestimmten Empfänger gerichtet. Das ist aber nicht zwingend. Es kann auch an einen unbestimmten Empfängerkreis gerichtet sein. Das ist grundsätzlich eher die Ausnahme, weil sich der Anbietende im Zweifel nur soweit verpflichten will, als er etwa geschlossene Verträge auch erfüllen kann. Unter bestimmten Umständen kann ein Angebot aber schon vorliegen, bevor der Empfänger feststeht. Voraussetzung hierfür ist, dass er hinreichend sicher bestimmt werden kann.

Folie 10

Flaschenpfand I

(BGH, Urt. v. 9.7.2007 - II ZR 232/05, NJW 2007, 2912)

Die Klägerin sortiert aus den mit Leergut bestückten Getränkekästen ihrer Vertragspartner die Flaschen anderer Hersteller aus. Als Entgelt darf sie in dem jeweils vereinbarten Verhältnis die aussortierten Fremdfflaschen behalten. Auf diese Weise haben sich bei der Klägerin 60.000 Flaschen der französischen Mineralwassermarke V angesammelt, die die Beklagte in Deutschland vertreibt, was auf den Flaschen auch steht. Beim Verkauf des Wassers werden die mit einem Aufdruck als Pfandflaschen bezeichneten Flaschen mit einem Pfand von 0,25 € belegt. Die Klägerin verlangt von der Beklagten Zahlung von 15.000 € Zug um Zug gegen Übereignung von 60.000 V-Flaschen. Die Beklagte lehnt das ab. Zu Recht?

Hinweise zur Nachbereitung:

1. Ein Anspruch aus Pfand scheidet aus. Zwar hat der Verpfänder einer Sache nach § 1223 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Rückgabe des Pfandes. Wenn sich der Anspruch auf das Pfandgeld beziehen soll, müsste das Pfandgeld als Sicherheit für die Rückübereignung der Pfandflasche hingegeben worden sein. Daran fehlt es. In vielen Fällen wird gar kein Pfandgeld hingegeben worden sein, weil unbar bezahlt wird. In den Fällen mit Barzahlung wird das Pfandgeld regelmäßig mit anderem Geld vermischt. Die Folge: Das Pfand erlischt.

2. Die Klägerin kann aber nach § 433 Abs. 2 BGB oder nach § 311 Abs. 1 BGB aus einer Rückgabevereinbarung von der Beklagten Zahlung von 15.000 € Zug um Zug gegen Übereignung der Pfandflaschen verlangen, wenn zwischen ihnen ein entsprechender Vertrag zustande gekommen ist. Die Bezeichnung Pfandflasche auf den Flaschen irritiert ein wenig.

Im Grunde geht es aus der Perspektive des ursprünglichen Flaschenkäufers um einen Teilrückkauf, nämlich nur der Flasche, nicht des mit ihr verkauften Wasser. Aus der Sicht des Großhändlers geht es um einen normalen Kauf. Beides setzt einen entsprechenden Vertragsschluss und dieser wiederum ein Angebot voraus. Das Angebot nun könnte in dem Aufdruck „Pfandflasche“ auf den Flaschen zu sehen sein. Das hat der BGH sehr schön entwickelt. Zusammengefasst entnimmt er den Flaschen ein Angebot ad incertas personas zur Rücknahme der leeren Flaschen. Das ist hinreichend bestimmt, weil nur Personen in Betracht kommen, die im Besitz der Flaschen sind. Dass diese die Flaschen – untechnisch gesprochen – gegen Rückzahlung des Pfandgeldes sollten zurückgeben dürfen, hat die Beklagte auch so gewollt. Damit haben wir das Angebot. Das hat die Klägerin durch das Anbieten der Flaschen angenommen. Fazit: Die Beklagten muss sich die Flaschen übereignen lassen und die 15.000 € zahlen.

Folie 11

Flaschenpfand II (BGH, Urt.v.13.11.2009 - V ZR 255/08, NJW-RR 2010, 1432)

Die Klägerin vertreibt Mineralwasser in Kunststoff-Mehrwegflaschen mit der Prägung "GG-Pool“, für die 15 ct. Pfand verlangt werden. Die Beklagte vertreibt Mineralwasser Kunststoff-Einwegflaschen mit dem Aufdruck "Pfand“ zu einem Pfand von 25 Ct. Durch Sortierfehler gelangten leere Flaschen der Beklagten an die Klägerin und leere Flaschen der Klägerin an die Beklagte. Die Beklagte verpresste die Mehrwegflaschen der Klägerin mit ihrem anderen Leergut. Sie lehnte es ab, der Klägerin das Pfand für die von ihr in den Verkehr gebrachten Einwegflaschen, die die Klägerin ihr angeboten hatte, zu zahlen. Die Klägerin ließ 200.000 Pfandflaschen der Beklagten, die sich bei ihr angesammelt hatten, verpressen. Sie verlangt Auszahlung des Pfands von 194.000 € (darin bereits abgezogen der Reinerlös aus der Verpressung). Zu Recht?

Hinweise zur Nachbereitung:

Anspruch aus § 433 Abs. 2 BGB

1. Ein Anspruch aus Rückkauf wäre gut vertretbar. BGH (Urt.v.9.7.2007 - II ZR 232/05, NJW 2007, 2912) nimmt aber Vertrag eigener Art an, § 311 Abs. 1 BGB.

Anspruch aus § 311 Abs. 1 BGB

Vertragsschluss

2. Ausgangspunkt ist Flaschenpfand I. Danach stellt das Inverkehrbringen der Flasche ein Angebot jedes Ausgebers der Flasche auf Abschluss eines Rücknahmevertrags mit jedem Rückgeber dar.

Problem 1: Gilt das auch gegenüber Erstausgebern solcher Flaschen?

3. Das Pfandsystem beruht auf der Verpackungsverordnung, die es vorschreibt. Danach endet der Rücklauf aber bei dem ersten Unternehmen, das Einwegflaschen ausgibt. Der BGH meint aber: Das greift zu kurz. Der Ordnungsgeber hat den notwendigen Binnenausgleich zwischen solchen Erstausgebern von Einwegflaschen nicht geregelt.

Problem 2: Widerruf des Angebots nach § 130 BGB?

4. Man kann sich fragen, ob das in den Flaschen verkörperte Angebot nur durch Präsentation der Flaschen bei dem jeweiligen Ausgeber, also dem Abfüller und sämtlichen Händlern in der Lieferkette, angenommen werden kann. Dafür spricht, dass der Ausgeber und seine Abnehmer nur so wissen können, dass das Angebot angenommen worden ist und sie jetzt verpflichtet sind. Selbst wenn man das so versteht, spricht aber nichts dagegen, dem Verpflichteten, hier also dem Abfüller, der Beklagten, mitzuteilen, dass man im Besitz der Flaschen ist und die darin verkörperten Angebote annimmt. Dann scheidet jedenfalls insoweit ein Widerruf aus, weil die Angebote mit Zugang dieser Erklärung angenommen worden sind.

5. Das besagt aber noch nicht, dass auch die Angebote, die in den seinerzeit noch nicht an die Klägerin zurückgelaufenen Flaschen wirksam angenommen worden sind. Zwar kann man die Annahme auch vorweg erklären (siehe die Fälle Ricardo). Die Beklagte könnte diese Angebote aber vor ihren Zugang nach § 130 BGB wirksam widerrufen haben, wenn sie widerruflich sind. Dann wäre die Annahme ins Leere gegangen. Die Angebote sind aber, wie eine Auslegung ergibt, nicht widerruflich. Wären die Angebote widerruflich, funktionierte das System nicht, weil sich jeder Abfüller nach Entgegennahme des Pfandgeldes sofort von seinem Angebot lossagen und damit den Rücklauf verhindern könnte. Das ist ersichtlich nicht gewollt.

Problem 3: Keine Annahme bei verpressten Flaschen?

6. Dazu BGH: Die Klägerin hat der Klägerin inhaltlich auch alle künftig noch bei ihr auflaufenden Flaschen zur Rückgabe angeboten und damit das Rücknahmevertragsangebot angenommen. Wir haben es also, wie ausgeführt, mit einer vorweggenommenen Annahme zu tun.

Leistungsbefreiung nach § 326 Abs. 1 BGB?

7. Die verneint der BGH. Die Beklagte habe den Untergang der Flaschen durch ihr eigenes Verhalten selbst herbeigeführt, § 326 Abs. 2 BGB. Sie habe durch ihre Verweigerung die Klägerin dazu provoziert, sich durch die- zudem ohnehin erfolgende – Verpressung der Flaschen buchstäblich Luft zu verschaffen, um ihre Lagerflächen wieder für ihre eigenes Lagergut benutzen zu können.