

Rittergut

Der verarmte Freiherr von Lindenbeck (L) ist der Eigentümer eines großen Ritterguts in Norddeutschland, das sich schon seit dem 15. Jahrhundert im Eigentum seiner Familie befindet. Finanziell sehr angeschlagen, sieht er sich schweren Herzens zum Verkauf seines Anwesens gezwungen. Als Käufer meldet sich die regional tätige Projektbau-GmbH, die auf dem Rittergut ein exzellentes Golfhotel mit mehreren Plätzen errichten möchte. 1

Nach eingehenden Besichtigungen und Vorgesprächen lassen sich der Geschäftsführer der GmbH (GF) und L eines Tages im Kaminzimmer des Ritterguts nieder, wo sie sich auf einen Kaufpreis von € 1,5 Mio. verständigen. GF greift zu seinem Mobiltelefon, um den ortsansässigen Notar (N) anzurufen und einen möglichst baldigen Termin für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags zu verabreden. L springt auf und schlägt sich demonstrativ auf die Brust: *„Ich darf doch sehr bitten! Was soll dieser Notartermin? Hier und heute gibt der Freiherr von Lindenbeck sein Ehrenwort! Darauf ist absoluter Verlass. Noch nie hat ein Lindenbeck sein Wort gebrochen!“*. GF antwortet: *„Ich habe vollsten Respekt vor Ihrer Abstammung. Aber man weiß doch, dass ein Grundstückskaufvertrag der notariellen Form bedarf und sonst ungültig ist“*.

L erwidert mit erhobener Stimme: *„Für mich kommt eine Beurkundung auf gar keinen Fall in Betracht. Das ist eine unverhandelbare Sache der Ehre. Oder wollen Sie etwa behaupten, ich sei gar kein Ehrenmann, weil ich aus finanziellen Gründen zum Verkauf gezwungen bin?“* GF wendet beschwichtigend ein: *„Nein, nein! Das wollte ich auf keinen Fall. Und als Ehrenmann tun Sie mit diesem Geschäft ja auch der Region einen großen Gefallen, weil viele Arbeitsplätze entstehen werden. Für die GmbH ist diese Sache, um ehrlich zu sein, ebenfalls von enormer Wichtigkeit. Sie braucht diesen Auftrag genauso dringend wie die Region. Wenn das Golfhotel-Projekt scheitert, kann sie Insolvenz anmelden.“* L nickt besänftigt und streckt GF feierlich seine Hand entgegen. Dieser schlägt mit kräftigem Händedruck ein.

Am folgenden Tag beauftragt GF einen Architekten (A) mit der Ausarbeitung der konkreten Pläne, der dafür € 50.000 fordert. Einige Monate später, als die Pläne zur Zufriedenheit des GF vorliegen und das Honorar gezahlt ist, will die GmbH mit den Bauarbeiten beginnen. L reagiert auf die entsprechende Mitteilung des GF unsicher und bittet um einige Tage Aufschub, weil sich sein Auszug aus dem Rittergut leider verzögert habe.

In Wahrheit ist L wenige Tage vor der Mitteilung des GF völlig unverhofft eine hohe Geldsumme zugefallen. Ein reicher Freund des L ist in jungen Jahren bei einem Unfall zu Tode gekommen und hat ihm ein Vermächtnis von € 500.000 hinterlassen. Seitdem ist L hin- und hergerissen zwischen seinem gegebenen Wort und der Tatsache, dass die wirtschaftliche Notwendigkeit zum Verkauf des Familienbesitzes entfallen ist.

Nach einigen weiteren schlaflosen Nächten ringt sich L schweren Herzens zu der Entscheidung durch, sich gegenüber der GmbH auf die Formnichtigkeit des Kaufvertrags zu berufen.

Die GmbH fordert von L unter wiederholten Fristsetzungen erfolglos die Erfüllung der getroffenen Vereinbarung. Danach droht sie mit Klage auf Übereignung des Grundstücks, hilfsweise auf Schadensersatz.

In tatsächlicher Hinsicht macht die GmbH wahrheitsgemäß geltend, dass für sie keine vernünftige wirtschaftliche Alternative zum Rittergut des L besteht, um das Golfhotel-Projekt zu realisieren. Das Rittergut ist nach seiner Lage und Bausubstanz in dieser Hinsicht einzigartig. Nirgendwo in der Region steht ein gleichwertiges Anwesen zum Verkauf. Die Realisierung des Projekts würde der GmbH nach Abzug aller Kosten und Steuern mindestens einen Reingewinn von € 750.000 einbringen.

Aufgabe: Prüfen Sie die Ansprüche der GmbH gegen L.

Vorüberlegungen

Bei diesem Fall handelt es sich um einen echten Examensklassiker. Die Fallgeschichte basiert im Wesentlichen auf einem Urteil des Reichsgerichts aus dem Jahr 1927, das gemeinhin unter dem Namen „Edelmannswort“ bekannt ist.¹ Diesem Urteil lag folgender, hier stark vereinfachter Sachverhalt zugrunde: Ein adeliger Generaldirektor versprach bei einer Fahrt zu seinem Landsitz seinem Betriebsleiter als Belohnung für geleistete Dienste mündlich die Übereignung eines Grundstücks. Auf das Verlangen des Betriebsleiters nach notarieller Beurkundung erwiderte der Adelige, der Betriebsleiter könne vollkommen beruhigt sein. Das Haus sei ihm sicher, er habe nie sein Wort gebrochen. Nachdem der Betriebsleiter aufgrund von Streitigkeiten aus den Diensten der Gesellschaft ausgeschieden war, berief sich der Generaldirektor auf die Formnichtigkeit des Vertrags.

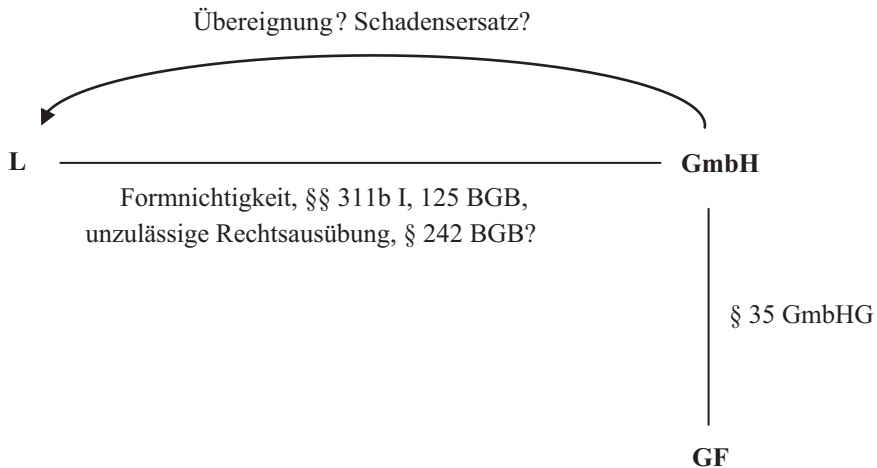
Damit ist das erste Hauptproblem des Falls bereits grob umrissen: Die von Gesetzes wegen vorgeschriebene notarielle Beurkundung eines Grundstückkaufvertrags nach § 311b I BGB (bzw. § 313 BGB a.F.) ist als zwingendes Recht der Disposition der Parteien entzogen. Fehlt es an der notariellen Beurkundung, so ist der Vertrag nach § 125 BGB nichtig. Auf diese Nichtigkeit darf sich jede Partei berufen. Es gibt jedoch besondere Fallkonstellationen, in denen die Formstrenge zu schwer tragbaren Ergebnissen führen kann. Die Berufung auf die Formnichtigkeit kann dann ausnahmsweise als unzulässige Rechtsausübung untersagt sein – mit der seltsam anmutenden Folge, dass aus einem an sich formnichtigen Vertrag Erfüllungsansprüche erwachsen.

Belässt man dagegen der durch die Formvorschriften erzielten Rechtssicherheit den Vorrang, sind Schadensersatzansprüche wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen (*culpa in contrahendo*) zu prüfen. Zu überlegen ist in diesem Zusammenhang, ob über die in § 249 BGB verankerte Naturalrestitution das gleiche wirtschaftliche Ergebnis wie bei Annahme eines wirksamen Vertrags erreicht werden kann. Die Handhabung der Schadensersatzansprüche muss vor allem widerspruchsfrei zu der Argumentation bei der Frage der Wirksamkeit des Vertrags geschehen.

In der „Edelmannswort“-Entscheidung wies das Reichsgericht die Klage des Betriebsleiters ab. Der Adelige durfte sich auf die Formnichtigkeit berufen. Im Kontrast hierzu steht ein Urteil des BGH aus dem Jahr 1967.² Im zugrunde liegenden Fall hatte ein bedeutendes wirtschaftliches Unternehmen einem früheren Angestellten privatschriftlich ein Grundstück verkauft. Die Bedenken des Angestellten, der eine notarielle Beurkundung für erforderlich hielt, zerstreute der geschäftsführende Gesellschafter dadurch, dass er mit gewissem Stolz darauf hinwies, dass der Vertrag doch seine Unterschrift trage. Hier entschied der BGH, dass die spätere Berufung auf die Formnichtigkeit eine unzulässige Rechtsausübung darstelle und gewährte dem Angestellten einen Anspruch auf Auflassung.

1 RGZ 117, 121 ff.

2 BGHZ 48, 396 ff.



Gliederung

- 3 I. Anspruch auf Übereignung des Grundstücks aus § 433 I BGB
 1. Formbedürftigkeit des Grundstückskaufvertrags
 2. Ausnahmen gem. § 242 BGB
 - a) Bestimmtheit
 - b) Schutzwürdiges Vertrauen
 - c) Erforderlichkeit
 - aa) Erfordernis der Rechtsprechung: Schlechthin untragbares Ergebnis
 - bb) Fallgruppenbildung in der Literatur
 - (1) Arglist
 - (2) Schwere Treuepflichtverletzung
 - (3) Existenzgefährdung
 - cc) Formzwecke als allgemeine Begründung für Ausnahmen von der Nichtigkeit
- II. Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 280 I, 311 II, 241 II BGB
 1. Schuldverhältnis
 2. Pflichtverletzung
 - a) Ehrenwort
 - b) Verzögerte Information nach Vertragsschluss
 3. Vertretenmüssen
 4. Schaden und Anspruchsinhalt
 5. Mitverschulden
- III. Anspruch auf Schadensersatz aus § 823 I BGB
- IV. Anspruch auf Schadensersatz aus § 823 II BGB i.V.m. § 263 StGB
- V. Anspruch auf Schadensersatz aus § 826 BGB

Lösungswege

I. Anspruch auf Übereignung des Grundstücks aus § 433 I BGB

Die GmbH könnte einen Anspruch gegen L auf Übereignung des Grundstücks gem. § 433 I BGB haben.

1. Formbedürftigkeit des Grundstückskaufvertrags

Hierfür bedarf es eines wirksamen Kaufvertrags. Jeder Vertrag kommt durch eine Einigung, d.h. einander entsprechende Willenserklärungen der Parteien zustande. Dies ist hier unproblematisch im Rahmen des Gesprächs im Kaminzimmer geschehen. Die GmbH wurde dabei durch ihren Geschäftsführer GF nach § 35 GmbHG vertreten. Ein Kaufvertrag liegt somit vor. 4

▶ Vgl. zu den Einzelheiten der Auslegung von Willenserklärungen **Fall 5 „Speisekarte“**.

▶ Vgl. zur Vertretungsmacht des GmbH-Geschäftsführers **Fall 14 „Speisekarte“**

Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf nach § 311b I BGB der notariellen Beurkundung. Diese ist im vorliegenden Fall unterblieben. Grundsätzlich ist ein mit einem Formmangel behafteter Vertrag nach § 125 BGB nichtig.

2. Ausnahmen gem. § 242 BGB

Gestützt auf § 242 BGB könnte die Formnichtigkeit jedoch ausnahmsweise ausgeschlossen sein. Die Einhaltung von Formvorschriften ist grundsätzlich sowohl im Interesse der Rechtssicherheit als auch im Interesse der Parteien unerlässlich. Diese Interessen können aber im Einzelfall in Widerstreit geraten, so dass zwischen der Rechtssicherheit – verwirklicht durch das Gebot der Formstrenge (§ 125 BGB) – einerseits und der Einzelfallgerechtigkeit – verwirklicht durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) – andererseits abzuwägen ist. Damit die Formvorschriften nicht ausgehöhlt werden, muss die Durchbrechung des Formenzwangs auf wenige Ausnahmen beschränkt bleiben. Sonst würde über den Umweg von Treu und Glauben den Parteien in gewisser Weise die Wahl der Vertragsform überlassen. 5

Vertiefungshinweis: § 242 BGB kommt eine weit über seinen Wortsinn hinausreichende Bedeutung zu. Er beinhaltet einen das gesamte Rechtsleben beherrschenden Grundsatz: Jedermann hat in Ausübung seiner Rechte und Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln. Hintergrund ist der Gedanke, dass einem jeden Recht auch soziaethische Schranken immanent sind. Rechtsprechung und Lehre haben diese Generalklauseln durch Bildung von vier Funktionskreisen konkretisiert.³

³ S. hierzu im Überblick Palandt-Grüneberg, § 242 Rdnr. 15 f. Vgl. auch Westermann/Bydlinski/Weber, Schuldrecht AT, Rdnr. 4/1 ff., insb. auch mit wertvollen Hinweisen zu den Vor- und Nachteilen von Fallgruppenbildungen.