

Fallbeispiel

Hinweis: Diese Seite enthält von mir erstellte Vorbereitungsunterlagen zur Prüfung - alles ohne Gewähr und vermutlich **komplett falsch, irreführend und schädlich**.

Kauf eines Grundstücks für 5 Mio €, jedoch notarieller Vertrag nur über 4 Mio €, um Steuern zu sparen. Geld wird überwiesen, Eintrag ins Grundbuch findet statt, dann fliegt das ganze auf. Was sind die (zivilrechtlichen) Rechtsfolgen?

Lösungsskizze

Anspruchsgrundlage ist Verkauf nach BGB §433.

Aufgrund des Abstraktionsprinzips sind dafür drei Rechtsgeschäfte zu untersuchen:

1. Verpflichtungsgeschäft nach BGB §433
2. Übertragung des Eigentums nach BGB §929
3. Übereignung des Geldes nach BGB §929

Prüfung möglicher Einwände / Einreden für Rechtsgeschäft 1:

Nach BGB §117 ist es ein Scheingeschäft (gegenseitiges Einverständnis liegt vor).
Rechtsfolge: Nichtigkeit => keine weitere Prüfung notwendig, (1) ist ungültig.

Prüfung möglicher Einwände / Einreden für Rechtsgeschäft 2:

Nach §311b Eintragung ins Grundbuch erforderlich; dies ist erfolgt. Aber:
Fehlende Anspruchsgrundlage nach §812, da Rechtsgeschäft 1 nichtig ist.

Prüfung möglicher Einwände / Einreden für Rechtsgeschäft 3:

Fehlende Anspruchsgrundlage nach §812, da Rechtsgeschäft 1 nichtig ist.

Vereinfachte Sichtweise:

1. Vertrag 5 Mio ohne Schriftform mit Übereignung
2. Vertrag 4 Mio mit Schriftform mit Übereignung

(2) ist nichtig wegen 117, (1) ist nichtig mangels Beurkundung (311): beurkundet wurde ja
(2) nicht (1).