

Lösung: Fall 14

K ist gem. §§ 873 I, 925 I BGB Eigentümer des Grundstücks geworden, wenn V Eigentümer des Grundstücks war, sich V und K über den Eigentumsübergang geeinigt haben (Auflassung) und K als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde.

I. V war ursprünglicher Eigentümer des Grundstücks
(keine gegenteiligen Angaben im SV, auch § 891 BGB)

II. Einigung zwischen V und K, §§ 873 I, 925 I BGB

1. Erklärung K (+)

2. Erklärung V

- V hat persönlich keine Erklärung gegenüber K abgegeben, Erklärung erfolgte durch B; Erklärung des B könnte V aber nach § 164 I BGB zuzurechnen sein, wenn B V wirksam vertreten hat

Stellvertretung nicht ausgeschlossen (kein höchstpersönliches Rechtsgeschäft, § 925 I BGB “gleichzeitige Anwesenheit beider Teile” setzt nicht persönliche Anwesenheit voraus, vgl. § 1311 BGB : “persönlich und bei gleichzeitiger Anwesenheit”) → Stellvertretung zulässig

B = Stellvertreter ? (Abgrenzung zur Botenschaft)

- Abgrenzung wesentlich, da Botenschaft für § 925 I BGB nicht ausreichend, weil es an gleichzeitiger Anwesenheit fehlen würde
- B gibt eigene Willenserklärung ab und übermittelte nicht lediglich vorformulierte Erklärung des V; Mindestmaß an Entscheidungsfreiheit (+), da V B nur mitteilt, daß Erklärung erfolgen kann, ob und wann Erklärung tatsächlich erfolgt, hängt von Willen der B ab (in Zweifelsfällen äußeres Auftreten - obj. Empfängerhorizont - maßgeblich)
- Offenkundigkeit, in fremden Namen, § 164 I BGB (+)

- Vertretungsmacht (+)
rechtsgeschäftliche Vertretungsmacht (Vollmacht) zur Erklärung der Auflassung erteilt durch V in Urkunde gegenüber K, § 167 I BGB (Außenvollmacht, sofern B anwesend war, auch Innenvollmacht)
- Bevollmächtigung nicht formbedürftig, § 167 II BGB

Zwerg.: WE des B ist V zurechenbar gem. § 164 I BGB

Zwerg.: wirksame Auflassung zwischen V und K (+)

III. Eintragung des K als Eigentümer ins Grundbuch (+)

Ergebnis: K hat das Eigentum am Grundstück gem. §§ 873 I, 925 I BGB erworben.