
Webinar

§ 181

Rechtsanwalt
Tomasz Kleb

I. Grundlagen

▶ § 181

Konstellation: Inselfgeschäft

Ein **Vertreter** kann, soweit nicht ein anderes ihm **gestattet** ist, im Namen des Vertretenen mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft nicht vornehmen, es sei denn, dass das Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht.

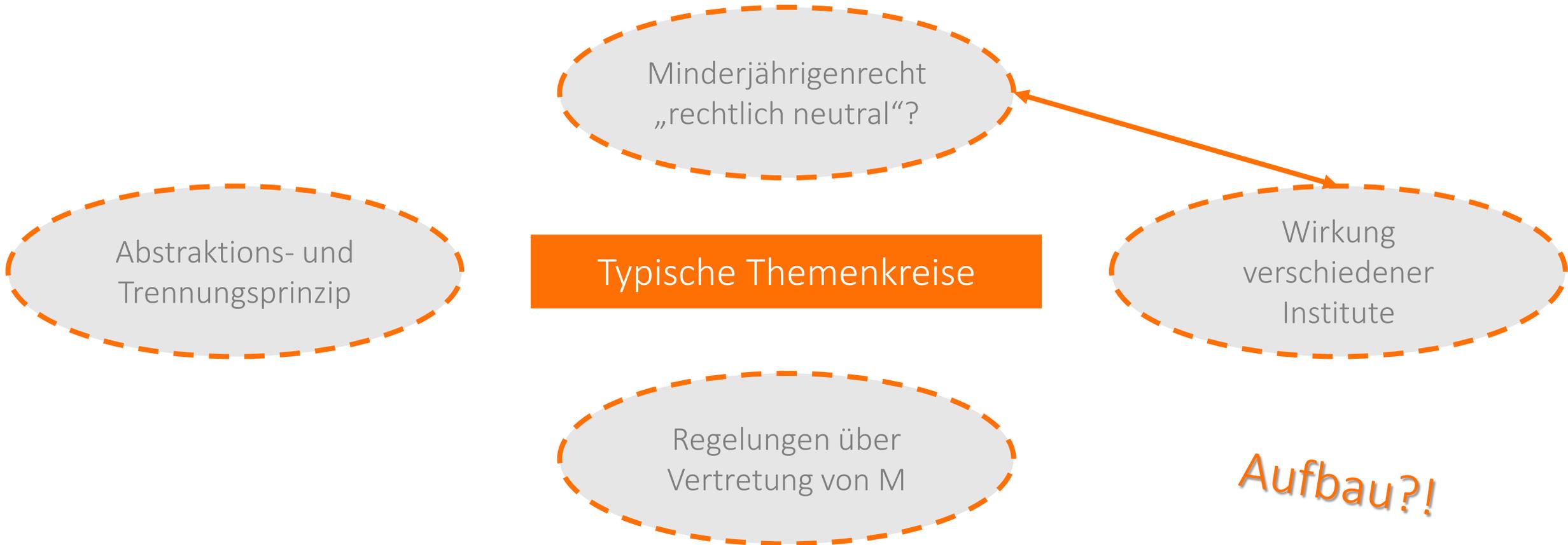
„Der schlafende Riese“

Selbstkontrahieren

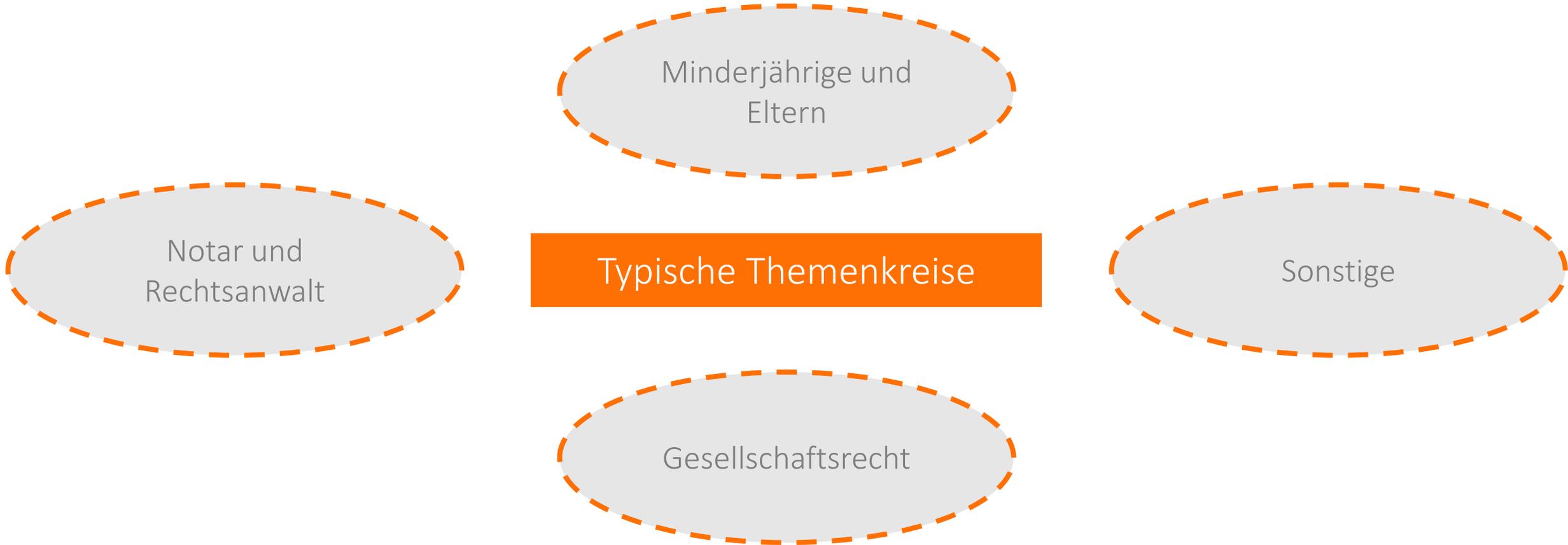
Mehrfachvertretung

Klausurtyp: „In sich verwurzelt“

Klausurrelevanz



Lebenssachverhalte



▶ Funktion von § 181?



Ausnahmen

Die Ausnahmen von § 181



1. Geschrieben

2. Ungeschrieben

Gestattung

§ 181 a.E.

Teleologische Reduktion

- 1. Schutz disponibel
- Privatautonomie
- Gesetz (§ 1009 II)
- 2. (Wohl) formfrei

- 1. Erfasst insb. Erfüllung, Aufrechnung
- Nicht: § 364 I und II
- 2. P! Teleologische Reduktion

Ist RG mind. rechtlich neutral besteht kein Schutzbedarf



P Schenkungsverträge

Gesamtbetrachtungslehre oder



II. Fall 1

 ZEV 2024, 470 (abgewandelt)

Die Eltern (E) sind Eigentümer eines in Köln gelegenen Grundstücks und haben zwei gemeinsame noch minderjährige Kinder (K). Mit notariell beurkundeter Vereinbarung übertrugen die E das Grundstück schenkweise zu je hälftigem Miteigentum an die K.

Die K wurden im Rahmen des Schenkungsvertrags und bei der Auflassung jeweils durch die E vertreten.

 ZEV 2024, 470

Der Notar reichte die Urkunde mit der Bitte um entsprechende Eintragungen beim Grundbuchamt ein. Das Grundbuchamt hat die Eintragung der Rechtsänderung von der Genehmigung der Auflassung durch einen für jedes Kind noch zu bestellenden Ergänzungspfleger abhängig gemacht.

Ist die Bestellung eines Ergänzungspflegers notwendig?

▶ Einleitung

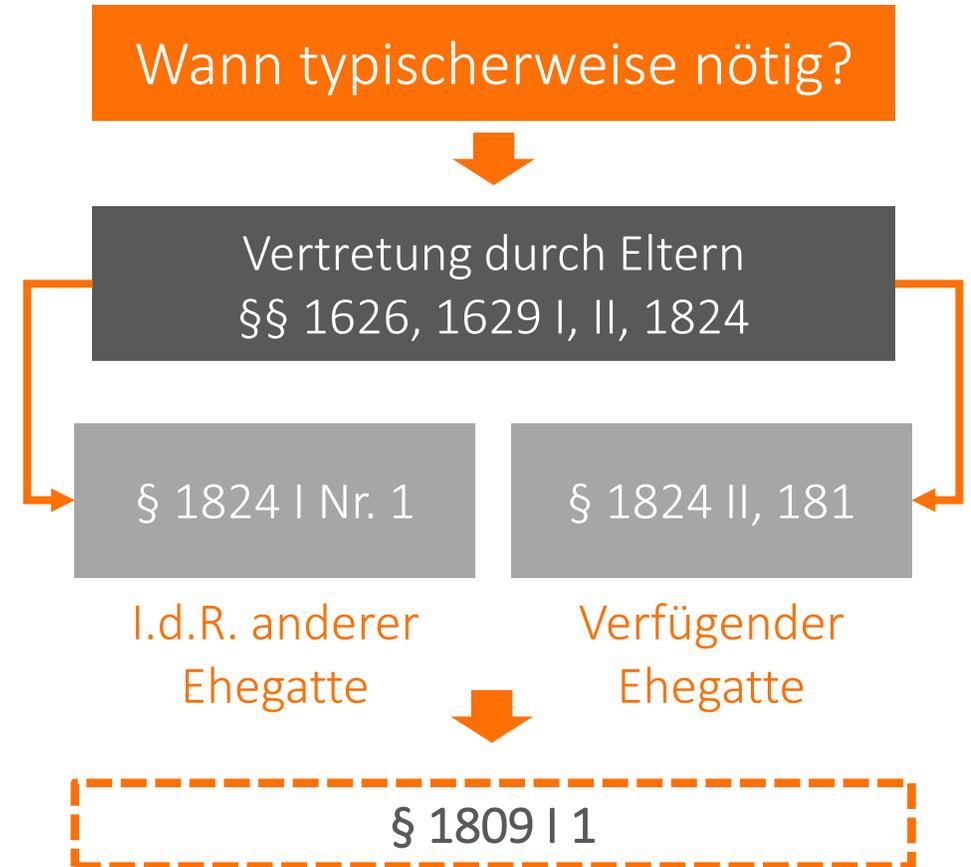
Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. In sich geschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?



▶ § 181 a.E.

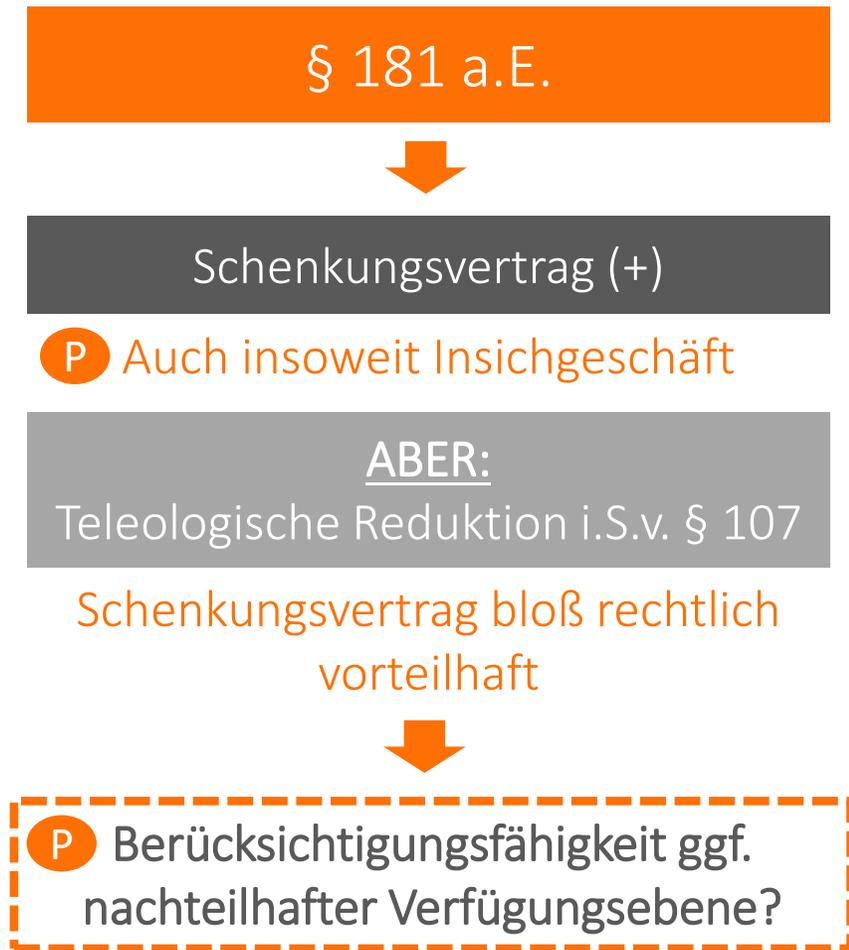
Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?



Ansätze

Gesamtbetrachtungslehre (-)

- ✓ Verfügungs- und Verpflichtungsgeschäft sind zusammen zu betrachten
- ✓ Nachteile des Verfügungsgeschäfts strahlen damit aus
 - ✓ Damit keine wirksame Verbindlichkeit

(Zweite) Teleologische Reduktion (+)

- ✓ **Trennungs-** und Abstraktionsprinzip
- ✓ Ausnahme findet auf **rechtlich nachteilige Verfügungsgeschäfte** keine Anwendung

Rechtlicher Nachteil

Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. Insihgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer
Verbindlichkeit?

Rechtlich nachteiliges
Verfügungsgeschäft?



P Öffentliche Lasten

1. Geringfügig und üblich

2. Sinn und Zweck

Hätte Ergänzungspfleger deshalb
Genehmigung verweigern dürfen?
- Kein bloßer Formalismus veranlasst -

Rechtlicher Nachteil

Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I.  Auflassung wirksam?

1. Insihgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer
Verbindlichkeit?



Erwerb von Miteigentum
schädlich?



Nicht vermietet oder verpachtet

BGH und h.Lit.:

1. Nur unmittelbare Folgen des
Eigentumserwerbs relevant



2. Lastenregel aus § 748
unschädlich?

§ 748

Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I.  Auflassung wirksam?

1. Insihgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer
Verbindlichkeit?

§ 748



Jeder Teilhaber ist den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

▶ Auswirkungen/Bewertung

Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer
Verbindlichkeit?

BGH



Kein Anlass zu anderer Behandlung
als Alleineigentum



1. Folgen resultieren unmittelbar
aus Erwerb

2. Können sonstiges Vermögen der
K treffen

3. Aber! Weitere VSS müssen
eintreten (Beschluss)

§ 745 insb. und Beschränkung in
Abs. 3 S. 1

▶ Einordnung durch den BGH

Frage: Ergänzungspfleger notwendig?

I. **P** Auflassung wirksam?

1. Insichgeschäft grds. unzulässig

2. Ausnahme gem. § 181 a.E.?

Handeln ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit?

II. Ergebnis

Die Bestellung eines Ergänzungspflegers ist nicht veranlasst. Die VSS von § 20 GBO sind erfüllt.

Einordnung durch den BGH



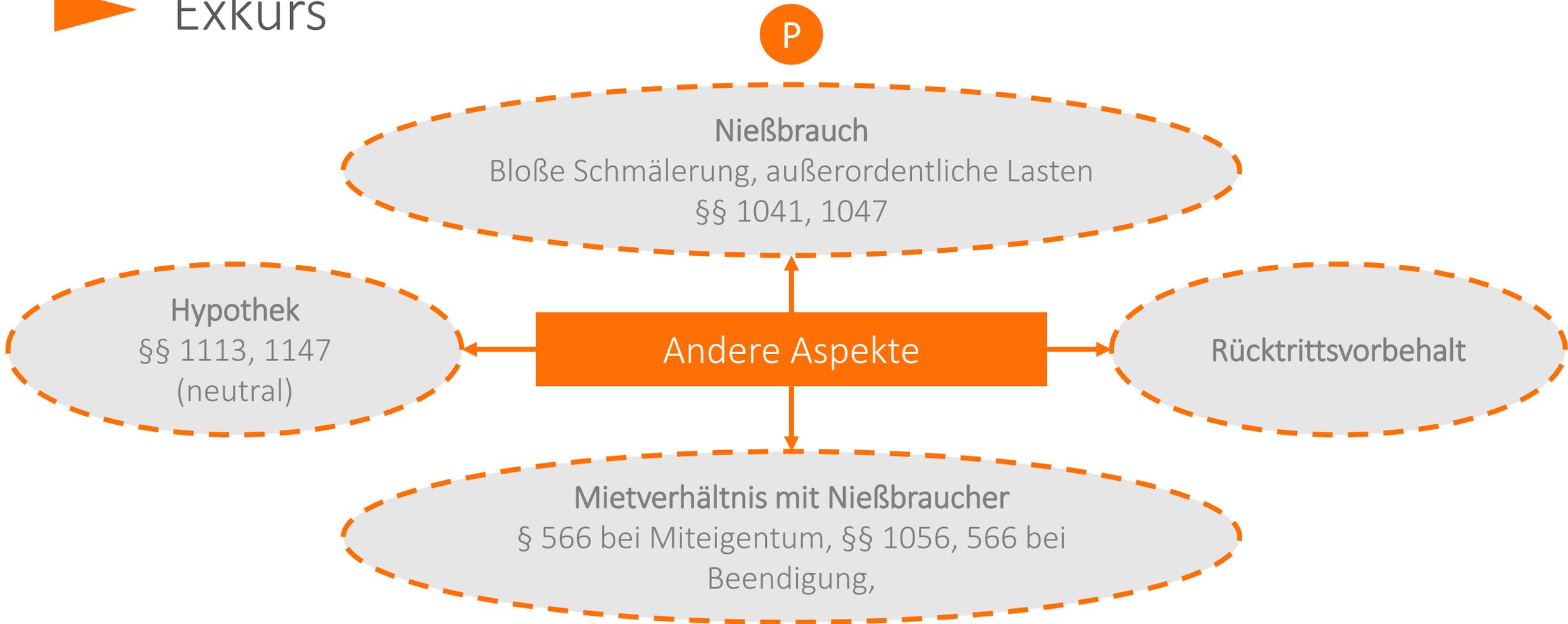
1. Auch Alleineigentum kann unter weiteren VSS nachteilige Vermögensfolgen begründen

Verkehrssicherungspflichten z.B.

2. Damit sind die Unterschiede zum Erwerb von Alleineigentum nicht ausreichend um Nachteilehaftigkeit i.S.d. § 107 anzunehmen

Damit auch Verfügungsgeschäft rechtlich bloß vorteilhaft

Exkurs



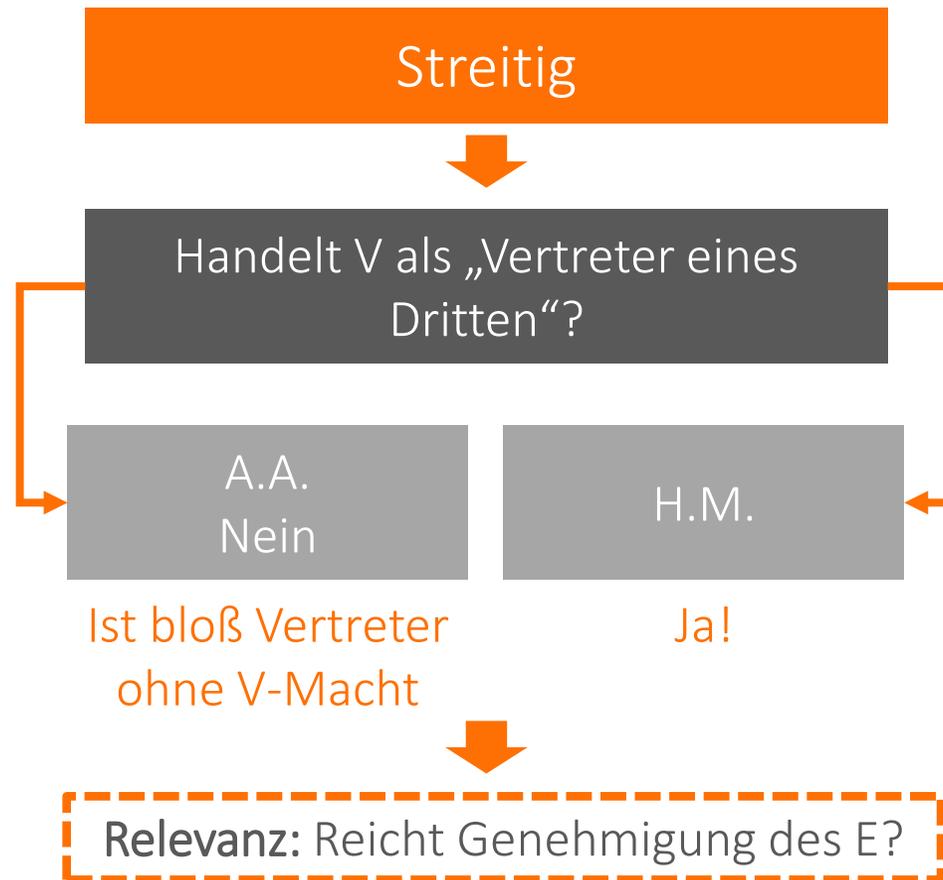
III. Fall 2

 Vertreter ohne Vertretungsmacht

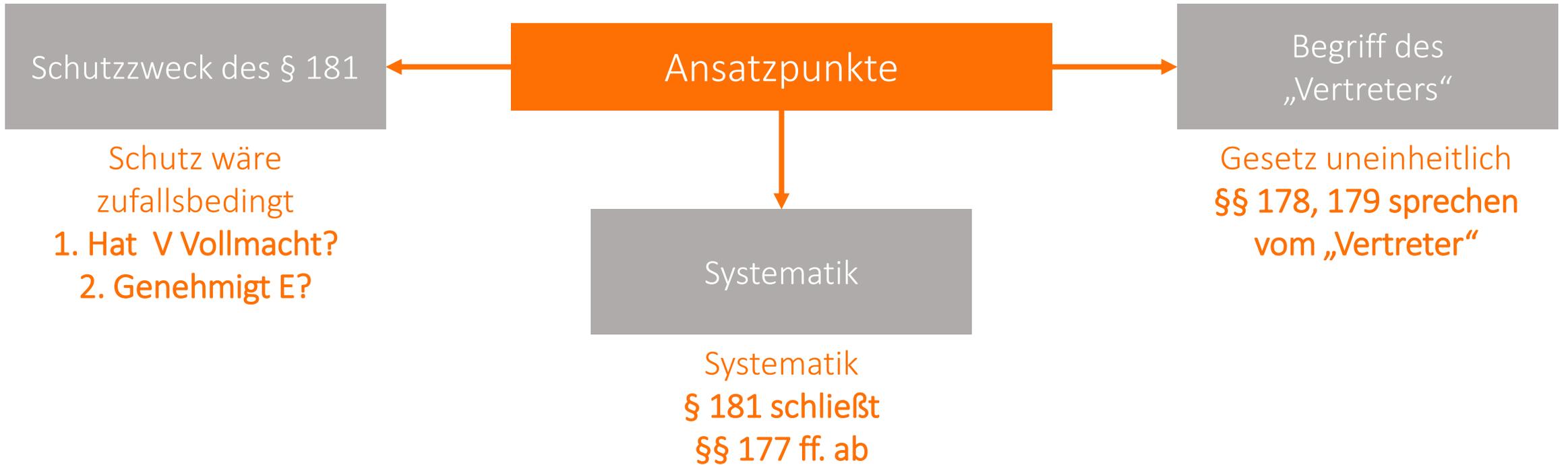
Der ordnungsgemäß bevollmächtigte V erscheint zum Notartermin für die A GmbH und vertritt zugleich den Erwerber (E), handelt insoweit jedoch ohne Vertretungsmacht.

Ist § 181 anwendbar?

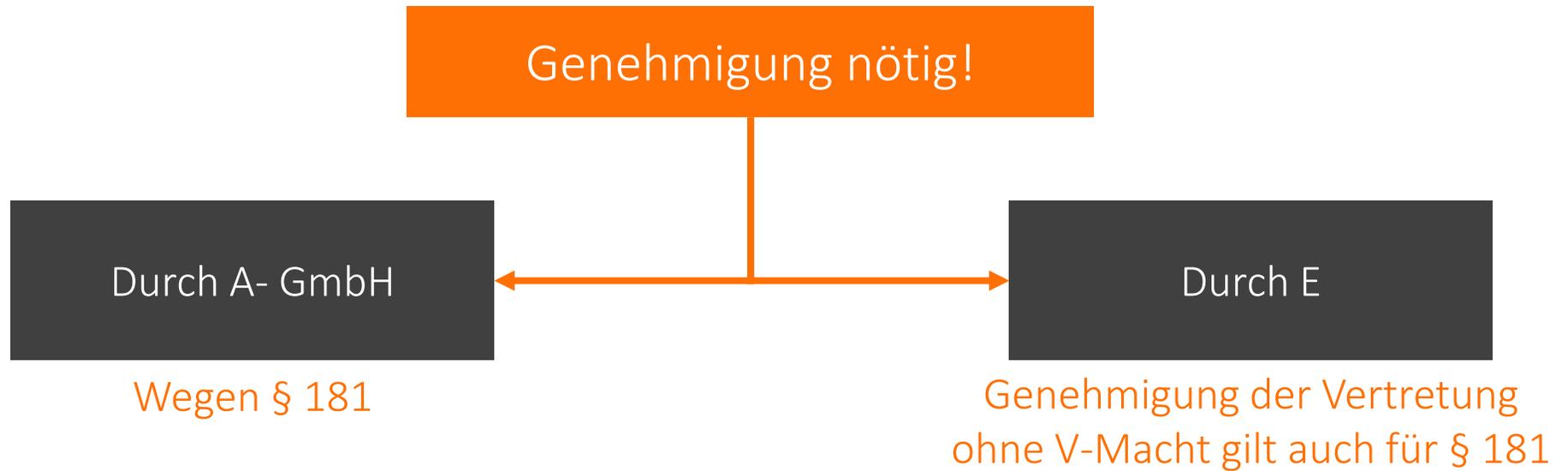
▶ Anwendbarkeit des § 181



▶ Argumente für die h.M.



Konsequenz



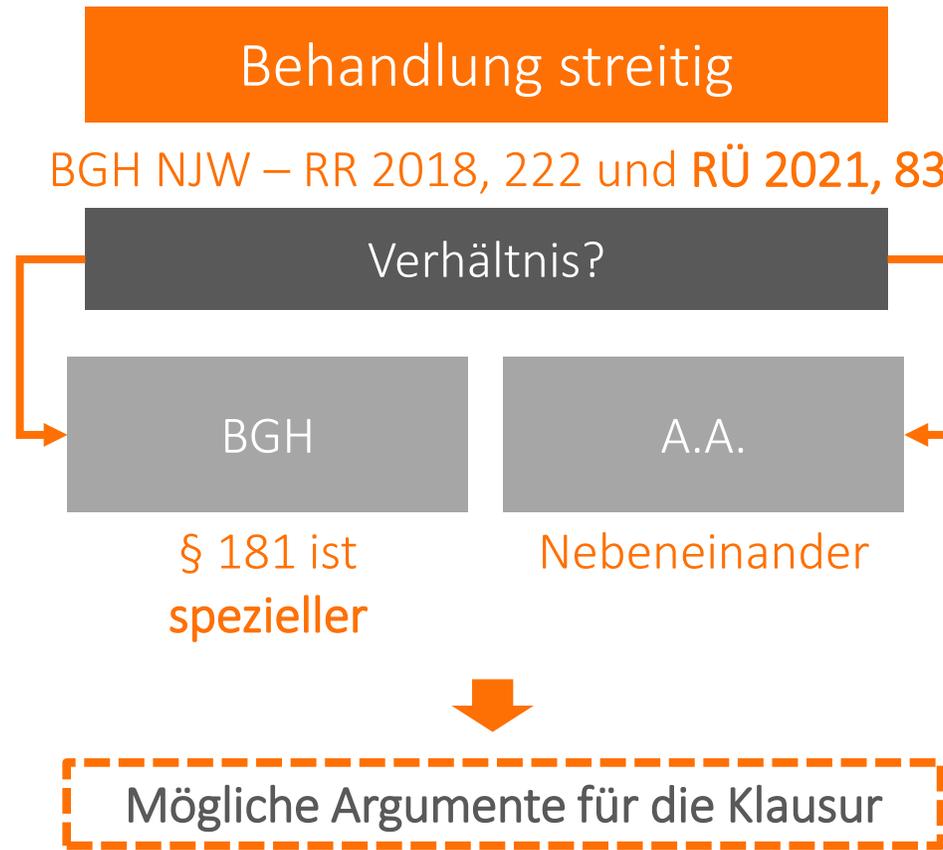
IV. Fall 3

 Verhältnis zum Missbrauch der Vertretungsmacht

Der Kraft Gesellschaftsvertrags gesamtvertretungsberechtigte Geschäftsführer der X – GmbH und zugleich alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Y – GmbH übereignet ein Kfz an die Y – GmbH um eine Verbindlichkeit der Y ggü. X zu erfüllen.

Ist die Verfügung über das Kfz wirksam?

▶ § 181 und der Missbrauch der V-Macht



▶ Argumente für den BGH



Lösung

1. Erfüllung einer Verbindlichkeit ist nicht nachteilig.
2. § 181 a.E., dient Erfüllung einer Verbindlichkeit

Damit Verfügung wirksam

Exkurs:
Rechtlicher Nachteil bei Erwerb
einer Wohnung durch einen
Minderjährigen

▶ Eltern übereignen schenkweise an Minderjährigen



Instandhaltung, sonstige Verwaltung
§ 16 II WEG auch § 9a IV WEG

▶ Damit rechtlich (evident) nachteilig

Mit Erwerb von Teileigentum an Grundstück vergleichbar?

Miteigentum typischerweise in
familiären Verhältnissen

Mittel der vorweggenommenen
Erbfolge

Inanspruchnahme eher
unwahrscheinlich

GdWE viel breiter

Mehrheitsentscheidungen

Zeigt auch § 1850 Nr. 4