
Rechtsprechungsrückblick (RR-ZR) Webinar

Rechtsanwalt
Tomasz Kleb

Schwarzgeldabrede beim Grundstückskauf

 NZM 2024, 513

Der Beklagte (B) verkaufte der Klägerin (K) mit notariellem Vertrag eine Wohnungs- und Teileigentumseinheit; in dem Vertrag erklärten die Parteien zugleich die Auflassung. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 120.000 € beurkundet. Tatsächlich vereinbart war ein Preis von 150.000 €. Den nicht mitbeurkundeten Differenzbetrag von 30.000 € hatte die K dem B bereits vor dem Beurkundungstermin in bar gezahlt. Nach Zahlung des restlichen Kaufpreises von 120.000 € an den B wurde die K als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

 NZM 2024, 513

Nachdem der B gegenüber dem Finanzamt eine Selbstanzeige im Hinblick auf seine Mitwirkung bei der Verkürzung der Grunderwerbsteuer erstattet und das Finanzamt die Grunderwerbsteuer für den gesamten Kaufpreis festgesetzt hatte, führten die Parteien Gespräche über die Wirksamkeit des Kaufvertrags und dessen Rückabwicklung. Im Zuge dessen beantragte und bewilligte die K auf Verlangen und zu Gunsten des B die Eintragung eines Widerspruchs gegen ihre Eintragung als Eigentümerin in das Grundbuch.

 NZM 2024, 513

Hat K einen Anspruch auf Zustimmung zur Löschung des Widerspruchs aus dem Grundbuch gegen B?

1. Es ist davon auszugehen, dass die Parteien den Vertrag auch ohne Schwarzgeldabrede abgeschlossen hätten.
2. Der erlangte Steuervorteil lag bei ca. 2.000 €.

 AGL

§ 894

I. **P** Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

Widerspruch, §§ 899 BGB, 935 ZPO
→ Glaubhaftmachung eines GB-Berichtigungsanspruchs

Regelfall



Wahrer Berechtigter nicht eingetragen

Hier: wahrer Berechtigter eingetragen

Vermeintliche Berechtigter eingetragen

Hier: Widerspruch des vermeintlich Berechtigten (materiell) zu Unrecht erwirkt



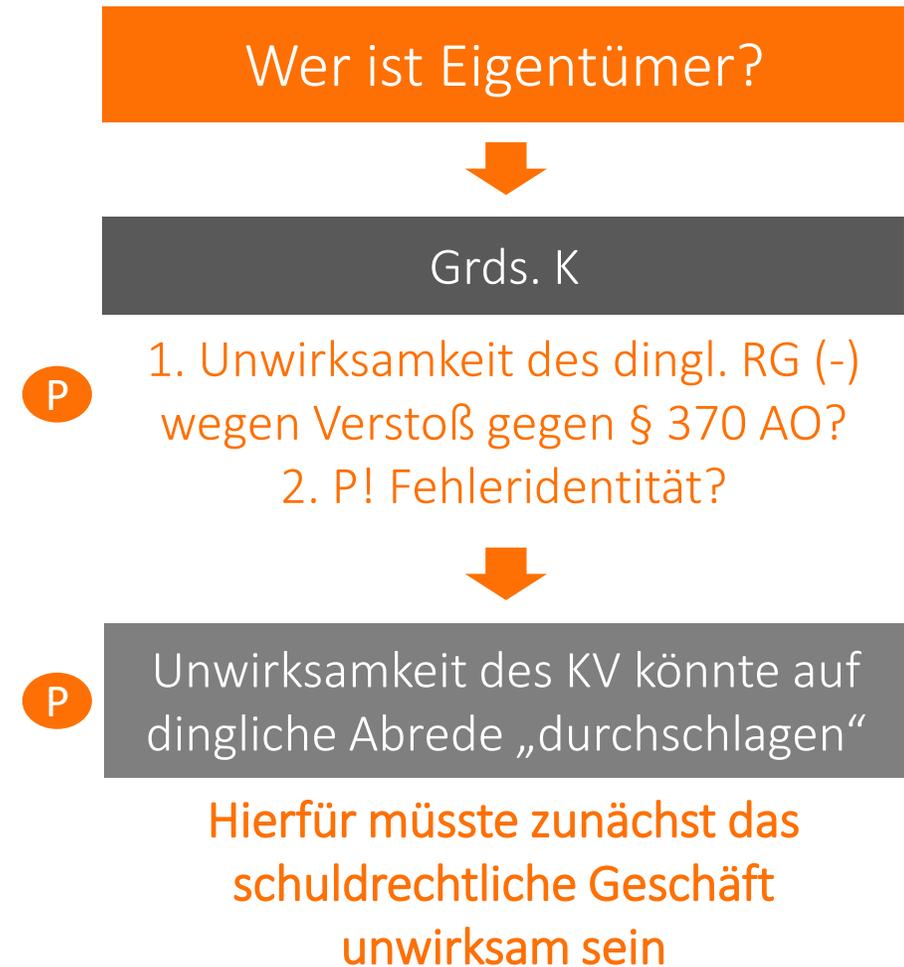
Ist (entsprechend) erfasst!

Dingliche Rechtslage

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

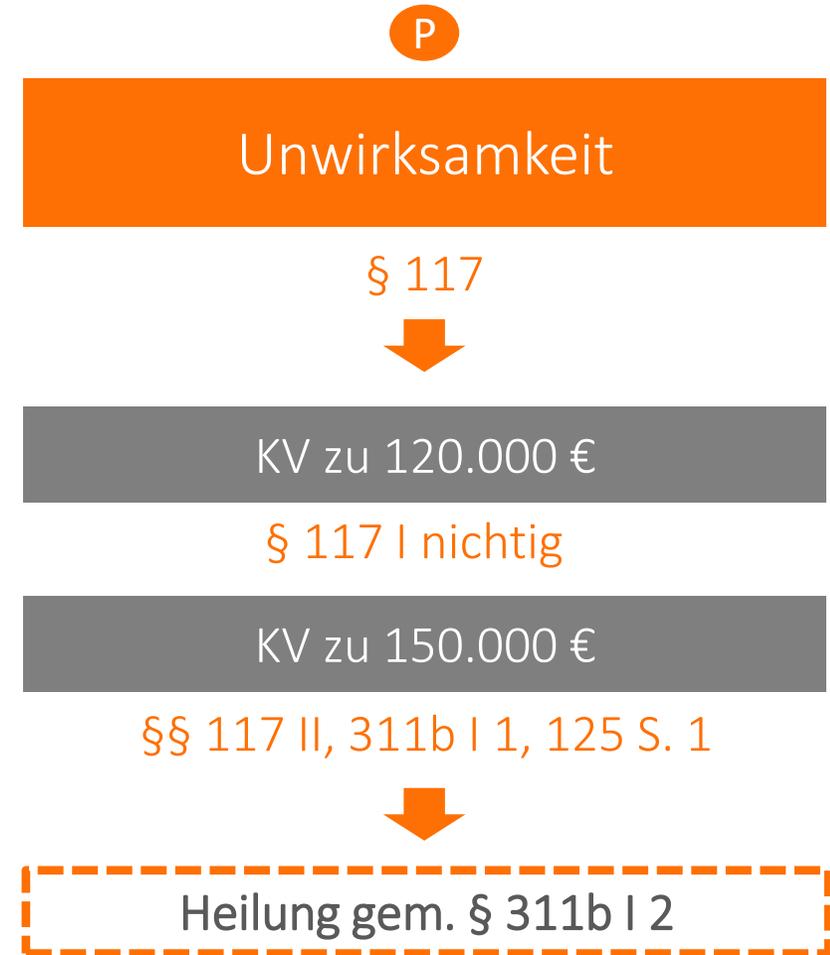


 § 117

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?



Geldwäsche

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

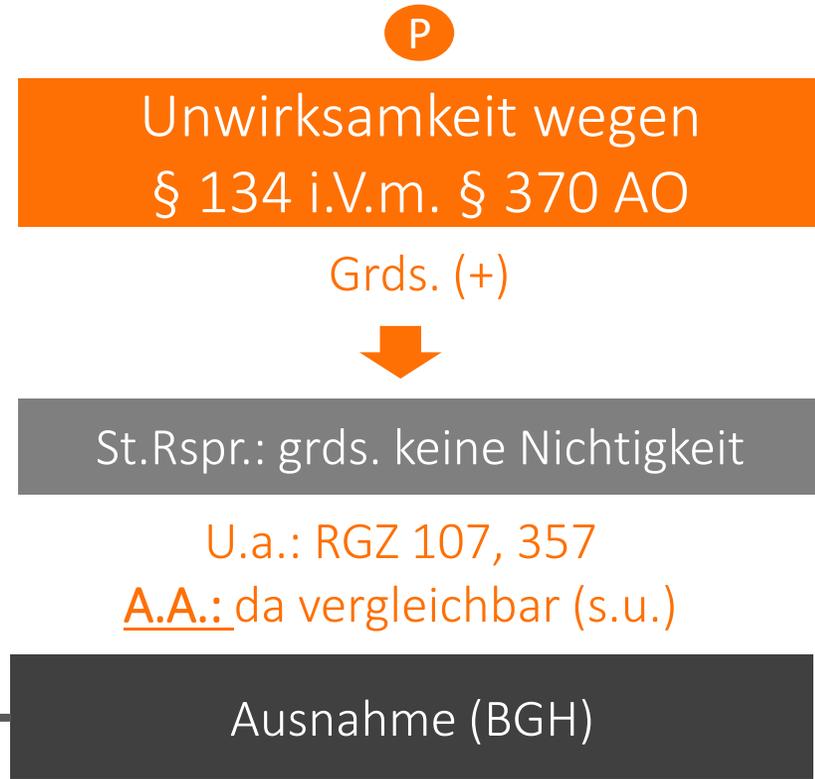


Schwarzgeldabrede

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?



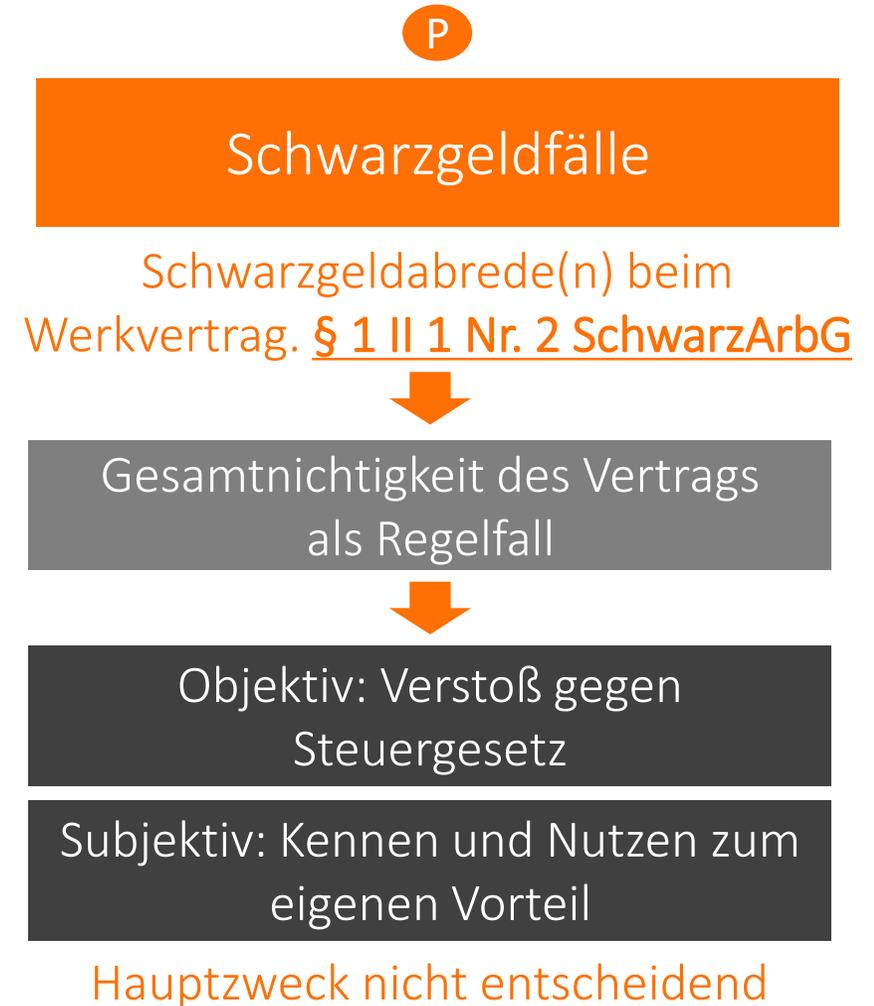
nur, wenn die Steuerhinterziehungsabsicht **alleiniger oder hauptsächlicher Zweck** des Rechtsgeschäfts ist; dies ist jedoch **regelmäßig nicht der Fall, wenn** der Leistungsaustausch, d.h. die Verpflichtung des Verkäufers zur Übertragung des Grundstücks und die Verpflichtung des Käufers zur Zahlung des Kaufpreises, **ernstlich gewollt ist.**

Lösung bei anderen Fällen

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?



Widerspruch

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

A.A.:

Vorsätzlich kollusives Zusammenwirken
zulasten der Allgemeinheit muss
„bestraft“ werden
OLG Hamm NJW 2023, 1891

P

Widerspruch?

§ 1 II 1 Nr. 2 SchwarzArbG ist spezifischer.

Ziele:



1. Verhinderung von Schwarzarbeit

2. Schutz der wirtschaftlichen
Ordnung

3. Schutz des redlichen
Wettbewerbs

Nicht vergleichbar!

 § 139

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

A.A.: Nur bei Wesentlichkeit der Abrede (Lit.)

P

Nichtigkeit der
Schwarzgeldabrede

Nichtigkeit der Schwarzgeldabrede
selbst. I.Ü. § 139



Vertretbar!
Zumindest kein Fall von § 139

Hier insb. keine ersichtliche
Modifikation des Vertragsinhalts
wegen Schwarzgeldabrede

 § 138

§ 894

I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?

II. Wahre Rechtslage?

 P

Nichtigkeit wegen § 138 I

(-), s.o.



Steuerhinterziehung nicht alleiniger Zweck des Geschäfts

P! Konkurrenzen

Umsetzung in der Klausur?

Ergebnis

§ 894

- I.  Unrichtigkeit des Grundbuchs zu Lasten des K?
- II. Wahre Rechtslage?
- III. Eintragung des Widerspruchs ist materiell falsch

Damit KV wirksam,
Fehleridentität nicht denkbar

Wäre ohnehin höchst fraglich



Anspruch auf Zustimmung zur
Löschung (+)

Die mangelhafte Bestellmaske

 BGH MDR 2024, 966 ff.

Die Klägerin (K) begehrt die **Rückzahlung einer Jahresgebühr** für eine sogenannte Prime-Mitgliedschaft. Die Beklagte (B) betreibt die Online-Buchungsplattform X.de. Sie bietet dort unter anderem die Teilnahme an einem als Prime-Mitgliedschaft bezeichneten **Vorzugsprogramm** an, das Vergünstigungen für die buchbaren Reiseprodukte umfasst.

In dem für den Streitfall relevanten Zeitraum bot die B ein **Probeabonnement** an. Bei Buchung von Flugreisen mit einem Mobiltelefon wurde hierzu nach Auswahl des Fluges und der Angabe von Passagier- und Gepäckinformationen ein Auswahlfeld mit folgendem Text angezeigt:

 BGH MDR 2024, 966 ff.

Kostenloses 30-Tage-Probeabo Testen Sie unser Rabatt-Abonnement 30 Tage lang kostenlos! **Nur 74,99 € im Folgejahr.** Rabatte auf 100 % der Flüge und Hotels. Jederzeit kündbar. Andernfalls wird das Probeabo nach Ablauf von 30 Tagen automatisch auf ein kostenpflichtiges Abonnement aktualisiert.

Wenn dieses Auswahlfeld markiert ist, kann die gewählte Flugreise zu einem ermäßigten Tarif gebucht werden.

Im Anschluss an diesen Schritt kann der Kunde zusätzliche Optionen auswählen. Am Ende des Auswahlvorgangs erscheint eine Maske mit der Überschrift

 BGH MDR 2024, 966 ff.

"Ihr Reiseplan", in der die Flugdaten wiedergegeben werden. Außerdem steht darunter folgender **Text**: 30-Tage-GRATIS-Probeabo Herzlichen Glückwunsch [...]! Mit Ihrem 30-Tage Prime Gratis-Probeabo sparen Sie [...] € bei diesem Flug.

Danach erscheinen der Preis für den **Flug** und der **Button "Jetzt kaufen"**.

Darunter heißt es: Ich habe jeweils die O allgemeinen Geschäftsbedingungen, die Tarifbedingungen der Airline und die Datenschutzrichtlinie gelesen und akzeptiere diese. Durch Anklicken autorisieren Sie O, ein Prime-Benutzerkonto mit der eingegebenen E-Mail-Adresse zu erstellen. AGB Prime.

 BGH MDR 2024, 966 ff.

Die K buchte am 24. Dezember 2021 auf der Plattform eine Flugreise. Hierbei wählte sie den ermäßigten Flugpreis aus. In der Folgezeit ließ die Beklagte vom Konto der K neben dem Preis für die Flugreise **weitere 74,99** Euro abbuchen. Die K machte – nach Ablauf der Widerrufsfrist - geltend, dass ein Vertrag nicht zustande gekommen sei.

Dem Begehren nach Rückzahlung des genannten Betrags kam die B nicht nach. B ist der Ansicht, dass es eines weiteren Hinweises nicht bedurft hätte, zumindest sei der Betrag um den **Wertersatz** i.H.d. Rabatts zu kürzen.

 BGH MDR 2024, 966 ff.

Hat K einen ungekürzten Anspruch auf Rückerstattung der 74,99 €?

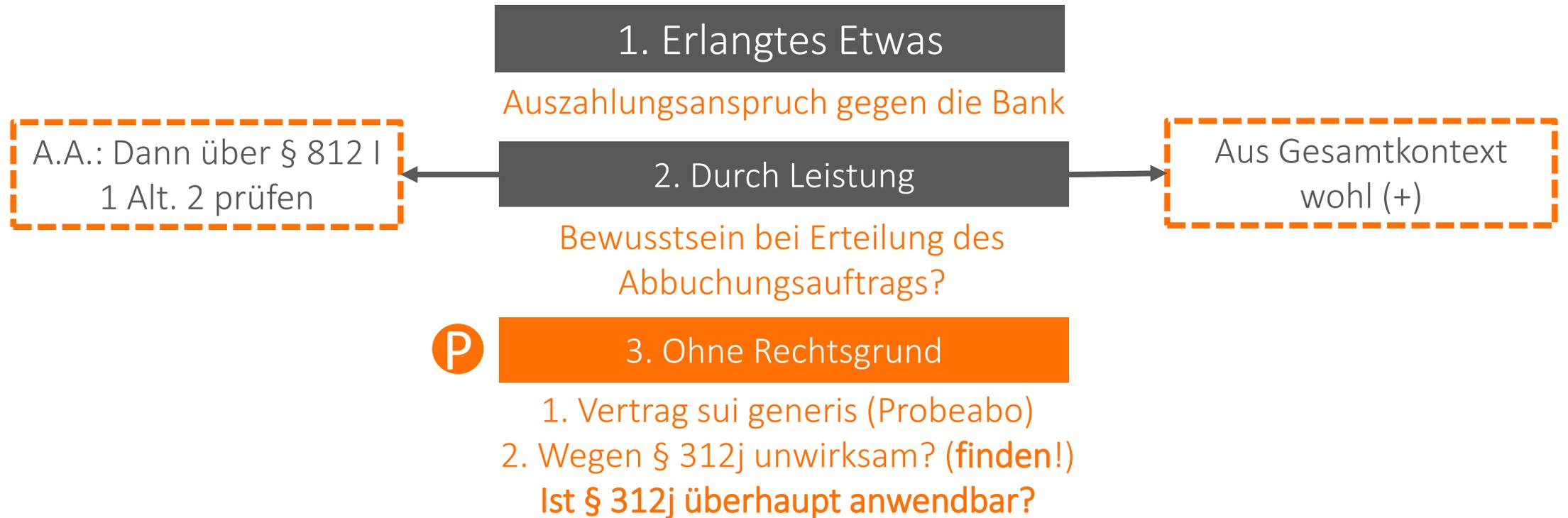
Anspruchsgrundlagen

c.i.c.

(später)

Bereicherungsrecht

 § 812 I 1 Alt. 1



▶ § 312j

„Prime Vertrag“

Zumindest „Folgezeitraum“
Zahlungspflichtig (§ 312j II)

Verbrauchervertrag im
elektronischen Rechtsverkehr

§§ 310 III, 13, 14 I, 312i I 1 (+)
Pflichten aus § 312j III



P

„Jetzt kaufen“

Umgangssprachlich für
entgeltlicher Vertrag

Bestellbutton

„zahlungspflichtig bestellen“
oder andere eindeutige
Formulierung

P

Auflistung der Lstg.

Alle Leistungen müssen angeführt
werden
Sinn und Zweck der Vorschrift

▶ Funktion von § 312j III

Zweck der Regelung

V soll in räumlich zeitlich engen Zusammenhang ansehen können, dass und wofür er eine zahlungspflichtige Bestellung abgibt

Bei mehreren Leistungen oder Verträgen

Klarstellung nötig, dass alle Verträge abgeschlossen werden

Wie Formvorschrift

So BGH

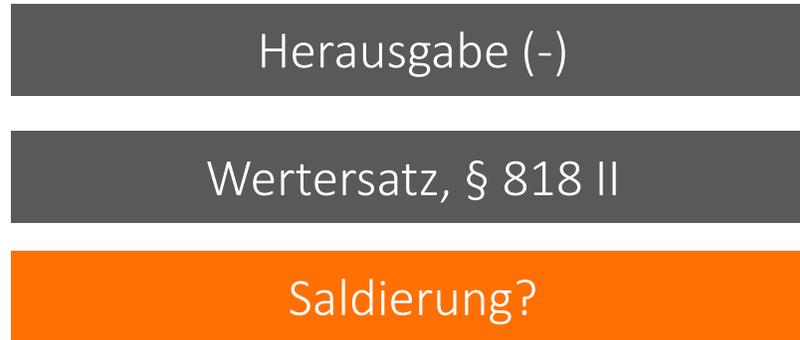
Funktion

Andere ergänzend

Sicherstellung des Geschäftswillens

Zwischenergebnis: Vertrag ist gem. § 312j IV unwirksam

Rechtsfolge



Eigene Ansprüche des B?



P § 812 I 1 Alt. 1

1. Probeabo

Könnte nicht von § 312j II erfasst sein

2. § 242

Wäre auch bei fristgemäßer Kündigung gekürzt

3. BGH

Kein Wertersatz wegen Schutzzweck

 Ergebnis

K hat einen Anspruch auf
Rückzahlung der 74,99 €

 c.i.C.

§§ 311 Nr. 1, 280 I, 241 II

1. § 312 III als Unterfall der
Nebenpflichtverletzung

2. Kausal für den Schaden?

K hätte wohl auch bei Information
den Vertrag geschlossen

Die nicht existente Forderung

 Angelehnt an BGHZ 238, 327

K ist Inhaber eines medizinischen Abrechnungszentrums und kauft am 3.8.2020 von Zahnärztin Z vermeintlich bestehende Forderungen für privat zu zahlende Leistungen gegen den Patienten P. Nach Zahlung der vereinbarten Summe tritt Z die Forderungen an K ab. Als K im Oktober 2020 die Forderungen eintreiben will, stellt sich heraus, dass diese gar nicht bestehen. K wendet sich im August 2024 an Z und verlangt Rückzahlung des Kaufpreises. Z verweigert die Zahlung und verweist K auf die Verjährungsvorschriften.

Hat K einen Anspruch gegen Z auf Rückzahlung des Kaufpreises?

Hinweis: Der 31.12.2023 war ein Sonntag

▶ Lösung

A. **P** §§ 346 I, 326 IV, I Hs. 1

Rechtsfolgenverweis auf §§ 346 ff.; *BGH NZI 2023, 332*

- I. Gegenseitiger Vertrag
- II. Unmöglichkeit, § 275 I

Im Gegensatz zum Sachkauf keine Verjährungsproblematik

Daher auch kein § 438 Abs. 1 Nr. 1 a) analog, s.u.

Fehlende Existenz der Forderung

P Rechtsmangel oder Nichtleistung



E.A.

✓ Fehlendes Eigentum ist stärkste Form des Rechtsmangels

H.M.

✓ V hat Pflicht aus § 433 I 1 nicht erfüllt

§§ 453 I 1, 433 I 1
Abtretung geht ins Leere

Lösung

A. **P** §§ 346 I, 326 IV, I Hs. 1

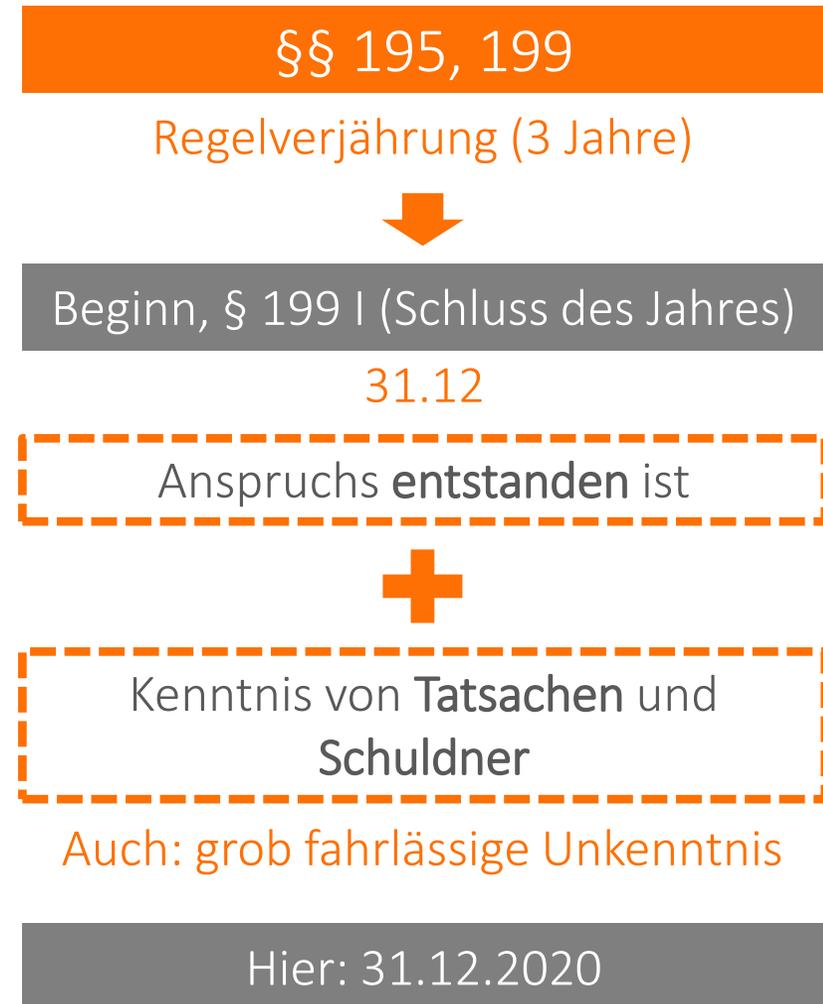
I. Anspruch entstanden

1. Gegenseitiger Vertrag (Factoring)

2. Unmöglichkeit, § 275 I (+)

II. Anspruch durchsetzbar?

1. **P** Verjährung, § 214 I



Lösung

A.  §§ 346 I, 326 IV, I Hs. 1

I. Anspruch entstanden

1. Gegenseitiger Vertrag (Factoring)

2. Unmöglichkeit, § 275 I (+)

II. Anspruch durchsetzbar?

1.  Verjährung, § 214 I

2. ZwErg: Anspruch ist verjährt

III. Ergebnis: Kein Anspruch

B. §§ 346 I, 326 V (-)

