

## § 5 Die Erfüllung des Kaufvertrags

### I. Erfüllung des Verpflichtungsgeschäfts durch Verfügungsgeschäfte/Abstraktions- und Trennungsprinzip

(1) Die aus einem Kaufvertrag resultierenden Verpflichtungen bilden lediglich den Rechtsgrund für die Bewirkung der Leistungen durch Erfüllungsgeschäfte.

**Verpflichtungs- und Erfüllungs-/Verfügungsgeschäfte** sind in ihrer rechtlichen **Wirksamkeit** dabei jedoch **unabhängig** voneinander und müssen daher grundsätzlich getrennt werden.

(2) Durch das **Verpflichtungsgeschäft Kauf** werden zunächst **nur Verpflichtungen** zur Verschaffung von Vermögensgegenständen

- einer Sache oder eines Rechts auf Seiten des **Verkäufers** gemäß § 433 Abs. 1 S. 1 oder § 453 Abs. 1 BGB
- **sowie** des Kaufpreises auf Seiten des **Käufers** gemäß § 433 Abs. 2 BGB begründet, so dass bei diesem Veräußerungsvertrag Erfüllungsgeschäfte notwendig werden.

(3) Aber nur und **erst durch** die entsprechenden **Erfüllungs-/Verfügungsgeschäfte**,

- also durch die Übereignung einer **beweglichen Sache/eines Tieres** nach § 929 S. 1 BGB **mittels Einigung und Übergabe**
- **sowie** durch die Übereignung einer **unbeweglichen Sache** gemäß §§ 873, 925 BGB **durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch**
- **bzw. durch** die **Abtretung** einer **Forderung oder** eines **Rechts** nach §§ 398, 413 BGB tritt die jeweilige **Rechtsänderung** ein.

(4) Das Verpflichtungsgeschäft Kaufvertrag begründet somit zwar den Rechtsgrund für die Bewirkung der Erfüllungsgeschäfte, ist von diesen aber rechtlich zu trennen und diesen gegenüber unabhängig.

Mängel des Verpflichtungsgeschäfts wirken sich daher grundsätzlich nicht auf die Verfügungsgeschäfte aus.

Und Mängel bei einem Verfügungsgeschäft berühren das Verpflichtungsgeschäft daher ebenfalls grundsätzlich nicht:

(a) Bei **Mängeln** des **Verpflichtungsgeschäfts** besteht lediglich für das **Behaltendürfen** der durch die **Verfügungen erlangten Leistungen kein Rechtsgrund**,

so dass eine **Rückabwicklung** der Verfügungen nach den Grundsätzen der **ungerechtfertigten Bereicherung gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 BGB** erfolgen kann (dazu noch unter IV.).

(b) Und **Mängel** bei einem **Verfügungsgeschäft** führen dazu, dass die Verpflichtung zur Leistung aus § 433 Abs. 1 S. 1 oder § 453 Abs. 1 BGB bzw. zur Gegenleistung aus § 433 Abs. 2 BGB **noch nicht erfüllt** wurde

und somit der diesbezügliche **Verschaffungsanspruch fortbesteht**.

- Aus einem **Kaufvertrag § 433 BGB (= 1. Rechtsgeschäft)** resultieren somit **nur Verpflichtungen**:
  - der Verkäufer einer beweglichen Sache hat gemäß § 433 Abs. 1 S. 1 BGB die Pflicht, diese zu übereignen
  - und der Käufer hat gemäß § 433 Abs. 2 BGB die Pflicht, den Kaufpreis (= eine andere bewegliche Sache) zu bezahlen, also zu übereignen.
- Nach Abschluss des Kaufvertrags § 433 BGB ist
  - der Verkäufer daher also zunächst weiter Eigentümer der Sache
  - und der Käufer zunächst weiter Eigentümer des Geldes.
- Da der **Verkäufer** jedoch gemäß § 433 Abs. 1 S. 1 BGB die Pflicht hat, die Sache zu übereignen, muss er diese auch erfüllen
  - und der Verkäufer **erfüllt** dann diese Pflicht, indem er dem Käufer die Sache **übergibt**
  - **und** sich mit diesem gemäß § 929 S. 1 BGB (**nochmals**) **einigt**  
= **2. Rechtsgeschäft, dass diese Sache fortan dem Käufer gehört.**
- Und weil der **Käufer** gemäß § 433 Abs. 2 BGB die Pflicht hat, den Kaufpreis zu bezahlen/übereignen, muss er diese ebenfalls erfüllen
  - und der Käufer **erfüllt** dann diese Pflicht, indem er dem Verkäufer das **Geld übergibt**
  - **und** sich mit diesem gemäß § 929 S. 1 BGB (**erneut**) **einigt**  
= **3. Rechtsgeschäft, dass dieses Geld fortan dem Verkäufer gehört.**
- Dabei gilt das sog. **Abstraktions- und Trennungsprinzip**,  
d.h., dass diese 3 Rechtsgeschäfte voneinander unabhängig sind und daher strikt getrennt werden müssen:
  - Der **Käufer**
    - o wird also **nicht Eigentümer** der Sache durch den **Kaufvertrag** (= 1. Rechtsgeschäft, denn dieser verpflichtet den Verkäufer nur gemäß § 433 Abs. 1 S. 1 BGB, die Sache zu übereignen
    - o und der Käufer wird **auch nicht Eigentümer** der Sache **durch** die **Zahlung des geschuldeten Kaufpreises** (= 3. Rechtsgeschäft, denn dadurch wird nur der Verkäufer gemäß § 929 S. 1 BGB Eigentümer des Geldes, s.u.).
    - o Der Käufer wird **vielmehr** nur dadurch **Eigentümer** der Sache, dass der Verkäufer sie übergibt und sich mit ihm gemäß § 929 S. 1 BGB **einigt**, dass diese **Sache jetzt dem Käufer gehört** (= 2. Rechtsgeschäft).
  - Und der Verkäufer
    - o wird **nicht Eigentümer** des Geldes durch den **Kaufvertrag** (= 1. Rechtsgeschäft, denn dieser verpflichtet den Käufer nur gemäß § 433 Abs. 2 BGB, den Kaufpreis zu bezahlen
    - o und der Verkäufer wird **auch nicht Eigentümer** des Kaufpreises **durch** die **Übereignung der geschuldeten Sache** (= 2. Rechtsgeschäft, dadurch wird nur der Käufer gemäß § 929 S. 1 BGB Eigentümer der Sache, s.o.).

- o Der Verkäufer wird **vielmehr** nur dadurch **Eigentümer** des Kaufpreises, dass der Käufer diesen übergibt und sich mit ihm **gemäß § 929 S. 1 BGB einigt**, dass dieses **Geld jetzt** dem Verkäufer **gehört** (= 3. Rechtsgeschäft).

## II. Erfüllung des Sachkaufs

### 1. Erfüllung eines Kaufvertrags über bewegliche Sachen durch Einigung und Übergabe gemäß § 929 S. 1 BGB

*Nochmals: Nach dem Trennungs- und Abstraktionsprinzip wird der Verkäufer durch das Verpflichtungsgeschäft **Kaufvertrag** gemäß der schuldrechtlichen Vorschrift des § 433 Abs. 1 S. 1 aus dem **Zweiten Buch des BGB** zunächst **nur** zur Übereignung der beweglichen Sache an den Käufer **verpflichtet**.*

Die **Erfüllung** dieser Verpflichtung **erfolgt bei beweglichen Sachen (sowie Tieren § 90a BGB) nach** den sachenrechtlichen/dinglichen Regeln aus dem **Dritten Buch des BGB** durch Einigung und Übergabe nach § 929 S. 1 BGB:

§ 929 BGB: *Einigung und Übergabe*

<sup>1</sup>Zur Übertragung des Eigentums an einer beweglichen Sache ist erforderlich, dass der Eigentümer die Sache dem Erwerber übergibt und beide darüber einig sind, dass das Eigentum übergehen soll.

<sup>2</sup>...

§ 932 BGB: *Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten*

(1) <sup>1</sup>Durch eine nach § 929 BGB erfolgte Veräußerung wird der Erwerber auch dann Eigentümer, wenn die Sache nicht dem Veräußerer gehört, es sei denn, dass er zu der Zeit, zu der er nach diesen Vorschriften das Eigentum erwerben würde, nicht in gutem Glauben ist.

<sup>2</sup>...

(2) Der Erwerber ist nicht in gutem Glauben, wenn ihm bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt ist, dass die Sache nicht dem Veräußerer gehört.

Voraussetzungen der **Übereignung einer beweglichen Sache/eines Tieres durch Einigung und Übergabe gemäß § 929 S. 1 BGB** sind dabei

(1) die sog. **dingliche Einigung** zwischen Veräußerer und Erwerber, dass dieser fortan **Eigentümer** der beweglichen Sache (oder des Tieres) **sein soll**,

(2) und die **Übergabe** der beweglichen Sache/des Tieres, **also** die Verschaffung des **Besitzes**,

(3) sowie die **Berechtigung** des **Veräußerers** zur Übereignung (dieser muss grundsätzlich Eigentümer der beweglichen Sache/des Tieres sein, vgl. auch § 932 BGB).

(4) Sind diese erfüllt, **wird** der **Erwerber Eigentümer** der **beweglichen Sache/des Tieres** nach § 929 S. 1 BGB.

## 2. Erfüllung eines Kaufvertrags über unbewegliche Sachen durch Auflassung und Eintragung im Grundbuch gemäß §§ 873, 925 BGB

Nochmals: Nach dem Trennungs- und Abstraktionsprinzip wird **auch** der Verkäufer eines **Grundstücks** (gleichbedeutend auch: unbewegliche Sache oder Immobilie) durch das Verpflichtungsgeschäft **Kaufvertrag** gemäß der schuldrechtlichen Vorschrift des § 433 Abs. 1 S. 1 aus dem Zweiten Buch des BGB zunächst **nur** zur Übereignung der Immobilie an den Käufer **verpflichtet**.

**Beachte:** Dieses Verpflichtungsgeschäft Kaufvertrag ist bei unbeweglichen Sachen nur formwirksam, wenn es §§ 311b Abs. 1 S. 1, 128 BGB notariell beurkundet wurde!

Die **Erfüllung** dieser Verpflichtung erfolgt bei **Grundstücken dann** nach den sachenrechtlichen/dinglichen Regeln aus dem **Dritten Buch des BGB** durch Auflassung und Eintragung ins **Grundbuch**<sup>1</sup> gemäß §§ 873/925 BGB:

§ 873 BGB: Erwerb durch Einigung und Eintragung

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

§ 925 BGB: Auflassung

(1) <sup>1</sup>Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden.

<sup>2</sup> Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig.

<sup>3</sup>...

(2) ...

Voraussetzungen der **Übereignung eines Grundstücks durch Auflassung und Eintragung ins Grundbuch nach §§ 873/925 BGB** sind dabei

(1) die sog. **Auflassung**, also **die dingliche Einigung zwischen** Veräußerer und Erwerber, dass dieser fortan **Eigentümer** des Grundstücks **sein soll** (vgl. dazu die Legaldefinition -also die Definition des Rechtsterminus im Gesetz selbst- des Begriffs der Auflassung in § 925 Abs. 1 S. 1 BGB),

(2) und, da Immobilien anders als bewegliche Sachen nicht „übergeben“ werden können, nach § 873 Abs. 1 BGB die **Eintragung dieser Rechtsänderung** (also des Eigentümerwechsels) **im Grundbuch**

---

<sup>1</sup> Das Grundbuch ist ein staatliches Register, das Auskunft über Rechte an Grundstücken (also über diese Rechtsobjekte) und die jeweiligen Rechtsinhaber (und somit über deren Rechtssubjekte) gibt.

(3) sowie die **Berechtigung** des **Veräußerers** zur Übereignung (dieser muss grundsätzlich Eigentümer des Grundstücks sein, vgl. §§ 891, 892 BGB).

(4) Sind diese erfüllt, **wird** der **Erwerber Eigentümer** der **unbeweglichen Sache** gemäß §§ 873, 925 BGB.

Bei unbeweglichen Sachen finden also

- das Verpflichtungsgeschäft Kaufvertrag (§§ 433, 311b Abs. 1 S. 1, 128 BGB)
- und das Erfüllungsgeschäft Auflassung und Eintragung ins Grundbuch (§§ 873/925 BGB)  
sogar vor unterschiedlichen Stellen,
- nämlich dem Notar
- bzw. dem Grundbuchamt statt!

### III. Erfüllung des Rechtskaufs durch Abtretung §§ 398, 413 BGB

Das Abstraktions- und Trennungsprinzip **gilt auch für den Rechtskauf**. Der Verkäufer eines **nicht-körperlichen Gegenstands** wird durch das Verpflichtungsgeschäft Kaufvertrag hier gemäß § 453 Abs. 1 BGB **ebenfalls** zunächst **nur** zur Verschaffung des Anspruchs oder des Rechts an den Käufer **verpflichtet**.

Die **Erfüllung** dieser Verpflichtung erfolgt **dann** (mangels Sacheigenschaft jedoch nicht nach den sachenrechtlichen/dinglichen Regeln aus dem Dritten Buch des BGB, sondern vielmehr nach schuldrechtlichen Vorschriften aus dem Zweiten Buch des BGB) **durch eine Abtretung** der Forderung oder des Rechts gemäß § 398 bzw. § 413 BGB (**sog. Zession**):

#### § 398 BGB: Abtretung

<sup>1</sup>Eine Forderung kann von dem Gläubiger durch Vertrag mit einem anderen auf diesen übertragen werden (Abtretung).

<sup>2</sup>Mit dem Abschluss des Vertrags tritt der neue Gläubiger an die Stelle des bisherigen Gläubigers.

#### § 413 BGB: Übertragung anderer Rechte

Die Vorschriften über die Übertragung von Forderungen finden auf die Übertragung anderer Rechte entsprechende Anwendung, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

Voraussetzungen der **Abtretung einer Forderung oder eines Rechts nach § 398 S. 1 bzw. § 413 BGB** sind dabei

(1) die **Einigung** des Veräußerers (sog. Alt-Gläubiger oder Zedent) mit dem Erwerber (sog. Zessionar),

dass die **Forderung** (§ 398 S. 1 BGB) **oder** das andere **Recht** (§ 413 BGB) auf diesen **übergehen soll**

(2) und die **Berechtigung** des **Veräußerers** (dieser muss der Gläubiger, also Inhaber der Forderung bzw. des Rechts sein, vgl. § 405 BGB).

(3) Sind diese erfüllt, **wird** der **Erwerber Inhaber** der **Forderung bzw. des Rechts** (und damit sog. Neu-Gläubiger) gemäß §§ 398 S. 2/413 BGB.

## IV. Rückabwicklung des Verfügungsgeschäfts bei Mängeln des Verpflichtungsgeschäfts durch das Institut der ungerechtfertigten Bereicherung (Kondiktion)

### 1. Der Grundtatbestand der ungerechtfertigten Bereicherung § 812 BGB

Erlangt eine Person etwas durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten, ohne dass hierfür ein rechtlicher Grund besteht, ist sie diesem nach dem Grundtatbestand § 812 Abs. 1 S. 1 BGB der Vorschriften der ungerechtfertigten Bereicherung (Kondiktion) zur Herausgabe des Erlangten verpflichtet.

§ 812 BGB: Herausgabeanspruch

(1) <sup>1</sup>Wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ist ihm zur Herausgabe verpflichtet.

<sup>2</sup>Diese Verpflichtung besteht auch dann, wenn der rechtliche Grund später wegfällt oder der mit einer Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eintritt.

(2) ...

Voraussetzungen sind somit,

(1) dass einer **etwas** erlangt

(2) und zwar

(a) entweder **durch** die **Leistung** eines anderen (§ 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB)

(b) **oder** aber **in sonstiger Weise** auf dessen Kosten (§ 812 Abs. 1 S. 1 2. Alt. BGB)

(3) **ohne** dass hierfür ein **rechtlicher Grund** besteht (sog. negatives Tatbestandsmerkmal, das also gerade nicht vorliegen darf!).

(4) Dann ist Rechtsfolge, dass der hierdurch Bereicherte dem anderen zur **Herausgabe** des **Bereicherungsgegenstands** verpflichtet ist.

„**Etwas**“ und somit Bereicherungsgegenstand kann **jeder vermögenswerte Vorteil** sein. Das Vermögen ist dabei die **Summe aller geldwerten Vorteile** einer Person,

- also **an Sachen/Tieren** (= körperlichen Gegenständen)
  - o das **Eigentum**  
und sonstige sog. dingliche Berechtigungen (Pfandrecht, Nießbrauch etc.)
  - o sowie auch der **Besitz**
- und **an Rechten/Forderungen** (= nicht-körperlichen Gegenständen)
  - o die **Inhaberschaft**
  - o bzw. **andere Berechtigungen**.

Eine **Leistung** ist eine **bewusste und zweckgerichtete Vermehrung fremden Vermögens**, also wenn der Leistende die Leistung gegenüber diesem Leistungsempfänger erbringen wollte (A zahlte an B).

Unter die Kondiktion **in sonstiger Weise** fallen dagegen insbesondere Bereicherungen,

- welche auf einem Eingriff (B nimmt A etwas weg)
- oder sonstigen Umständen beruhen (ein Hochwasser schwemmt etwas von A zu B).



Besteht für eine Vermögensmehrung ein Rechtsgrund, darf der Bereicherte das Erlangte behalten.

Die rechtliche Befugnis für das Behaltendürfen besteht jedoch gerade nicht,

- wenn die Bereicherung **ohne rechtlichen Grund** erfolgte (etwa, weil das Verpflichtungsgeschäft **nichtig** ist)
- oder der Rechtsgrund später **wegfällt** (bspw. auf Grund einer Kündigung).

## 2. Bedeutung und Inhalt der Kondiktionsansprüche

Kondiktionsansprüche nach §§ 812 ff. BGB dienen der Rückabwicklung einer ohne Rechtsgrund erbrachten Leistung oder einer in sonstiger Weise ohne rechtlichen Grund erlangten Bereicherung.

Dabei soll jedoch **nur eine tatsächlich (noch) vorhandene Bereicherung abgeschöpft werden**.

Die Verpflichtung zur Herausgabe ist daher ausgeschlossen, soweit der Empfänger nicht (mehr) bereichert ist, vgl. **§ 818 Abs. 1, 2 und 3** sowie **§ 819 BGB**.

*§ 818 BGB: Umfang des Bereicherungsanspruchs*

*(1) Die Verpflichtung zur Herausgabe erstreckt sich auf die gezogenen Nutzungen sowie auf dasjenige, was der Empfänger auf Grund eines erlangten Rechtes oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung des erlangten Gegenstands erwirbt.*

*(2) Ist die Herausgabe wegen der Beschaffenheit des Erlangten nicht möglich oder ist der Empfänger aus einem anderen Grund zur Herausgabe außerstande, so hat er den Wert zu ersetzen.*

*(3) Die Verpflichtung zur Herausgabe oder zum Ersatz des Wertes ist ausgeschlossen, soweit der Empfänger nicht mehr bereichert ist.*

*(4) Von dem Eintritt der Rechtshängigkeit an haftet der Empfänger nach den allgemeinen Vorschriften.*

*§ 819 BGB: Verschärfte Haftung bei Kenntnis und bei Gesetzes- oder Sittenverstoß*

*(1) Kennt der Empfänger den Mangel des rechtlichen Grundes bei dem Empfang oder erfährt er ihn später, so ist er von dem Empfang oder der Erlangung der Kenntnis an zur Herausgabe verpflichtet, wie wenn der Anspruch auf Herausgabe zu dieser Zeit rechtshängig geworden wäre.*

*(2) Verstößt der Empfänger durch die Annahme der Leistung gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten, so ist er von dem Empfang der Leistung an in der gleichen Weise verpflichtet.*