

Gliederung

<u>1. Teil: Allgemeines zur Abwicklung von Grundstückskaufverträgen in Deutschland und Spanien</u>	1
A: Spanien: Allgemeines zum Grundstückskauf	1
1. Das Zustandekommen des Grundstückskaufvertrags	1
a) Einigung der Vertragsparteien	2
b) Gesetzliche Anforderungen an das Grundstück als Kaufsache	4
bb) Exkurs: Eigentumsfähigkeit von Grundstücken am Meeresstrand in Spanien	5
bc) Eigentumsfähigkeit von deutschen Küstengrundstücken	6
c) Der Rechtsgrund (<i>causa</i>)	9
2. Unwirksamkeit des (Grundstücks-) Kaufvertrages	9
a) Allgemeine Unwirksamkeitsgründe	9
b) Form des Grundstückskaufvertrages	10
B: Überblick über die beim Grunderwerb nach deutschem und spanischem Recht auftretenden Unterschiede	12
<u>2. Teil: Kaufverträge über Grundstücke, die baurechtlichen Nutzungs- oder Eingriffsbefugnissen unterliegen und ihre Rückabwicklung</u>	15
A: Das öffentliche Baurecht und baurechtliche Beschränkungen in Spanien	15
I. Das öffentliche Baurecht	15
II. Die einzelnen sich für das Grundstück aufgrund baurechtlicher Bestimmungen ergebenden Beschränkungen	16

VI

B: Spanien: Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages bei Bestehen von baurechtlichen Beschränkungen nach spanischem Recht	19
I. Nichtigkeit des über ein unbebaubares Grundstück geschlossenen Kaufvertrages	19
1. Nichtigkeit gem. Art. 6 III CC	20
2. Nichtigkeit gem. Art. 1255 CC	21
3. Nichtigkeit des Kaufvertrages gem. Art. 1275 CC	22
II. Anfechtbarkeit des Vertrages gem. Art. 1300 CC	25
1. Voraussetzungen der Anfechtung gem. Art. 1300 CC	25
2. Die Anfechtung wegen Irrtums gem. Art. 1266 CC – Substanzirrtum	29
a) Irrtum des Käufers über die Qualität des gekauften Grundstücks	29
b) Erheblichkeit des Irrtums („ <i>error esencial</i> “)	30
c) Entschuldbarkeit des Irrtums („ <i>excusabilidad del error</i> “)	32
cc) Die in der Person des Irrenden liegenden Umstände	34
dd) Objektive, außerhalb der Person des Anfechtenden liegende Umstände	36
ee) Möglichkeit zur Kenntnisnahme von Bebauungsplänen und anderen baurechtlichen Normen sowie von baurechtlichen Einzelakten	38
ff) Das Verhalten der anderen Vertragspartei	43
3. Die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung gem. Arts. 1269, 1270 CC	47
a) Relevanz des Irrtums	48
b) Objektiver und subjektiver Tatbestand der arglistigen Täuschung	48

VII

III. Vertragsaufhebung gem. Art. 21 III LS'98	50
1. Dogmatische Grundlagen der Vorschrift	51
a) Regelungsintention	51
b) Vertragsaufhebung (<i>rescisión</i>) oder Vertragsauflösung (<i>resolución</i>)	52
2. Die Tatbestandsvoraussetzungen	53
a) Veräußerung eines Grundstücks	53
b) Vorliegen von Beschränkungen bezüglich des Grundstücks, die der Hinweispflicht gem. Art. 21 II a) LS'98 unterliegen	54
bb) Unbedingte Verbindlichkeit der eintragungsfähigen Beschränkungen	56
c) Verletzung der Hinweispflicht	58
3. Ausübung des Vertragsaufhebungsanspruchs während eines Jahres	60
IV. Vertragsauflösung wegen Nichterfüllung gem. Art. 1124 CC	61
1. Überblick	62
2. Die Tatbestandsvoraussetzungen	63
a) Wirksamer Vertrag und gegenseitige, fällige Hauptleistungsverpflichtung	63
b) Schwerwiegende Nichterfüllung einer gegenseitigen Hauptleistungspflicht	63
c) Freiwilligkeit der Nichterfüllung bzw. Vorliegen von Umständen, wonach die Erfüllung endgültig und absolut ausgeschlossen ist	70
d) Keine Nichterfüllung durch den die Vertragsauflösung begehrenden Käufer	72
3. Ausübung des Vertragsauflösungsanspruchs	72
V. Sachmängelgewährleistung gem. Art. 1484 CC	74
1. Standpunkt der Rechtsprechung	74
2. Standpunkt der Literatur	75
3. Ausübung des Anspruchs	77

VIII

VI. Die Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages gem. Art. 1483 CC (Belastung/ Dienstbarkeit)	78
1. Das kaufgegenständliche Grundstück muss mit einer Belastung oder Dienstbarkeit beschwert sein, 1483 I CC	78
2. Die Belastung oder Dienstbarkeit darf nicht offenkundig sein	79
VII. Konkurrenzen und Zusammenfassung der dargestellten Rückabwicklungsgrundlagen	81
1. Das Verhältnis der Vertragsaufhebung gem. Art. 21 LS'98 zu den anderen Rückabwicklungsgrundlagen	81
2. Das Verhältnis der Anfechtung gem. Art. 1300 CC zum Gewährleistungsrecht	82
3. Vertragsauflösung wegen Nichterfüllung gem. 1124 CC	83
C: Deutschland: Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages bei Bestehen baurechtlicher Beschränkungen	84
I. Die Rückabwicklung von Grundstückskaufverträgen gem. §§ 433, 435, 437 Nr. 2, 440, 326 I S.3, 323 I BGB wegen eines Rechtsmangels	85
1. Voraussetzungen der Rechtsmängelhaftung gem. §§ 433 I S. 2, 435, 436, 437 Nr. 2, 440, 323, 326 V BGB	85
2. Das Vorliegen eines Rechtsmangels bei einer durch öffentlich-rechtliche Normen eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstücks i.S. von § 435 BGB	86
a) Lösungsansätze der Literatur	89
b) Lösungsansätze der Rechtsprechung	91
3. Erheblichkeit des Rechtsmangels	93
4. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen des Rechtsmangels	94
5. Vertretenmüssen des Mangels durch den Verkäufer	94
a) Vertretenmüssen des Rechtsmangels gem. § 325 BGB a.F.	94

IX

b) Auswirkungen der Kenntnis oder der sorgfaltspflichtwidrigen Unkenntnis des Käufers von dem Rechtsmangel	94
6. Ausschluss der Rechtsmängelhaftung gem. § 444 BGB	96
7. Erforderlichkeit des fruchtlosen Ablaufs einer zur Nach- erfüllung gem. §§ 437 Nr. 2, 323 I BGB gesetzten Nachfrist	97
8. Unwirksamkeit des Rücktrittsrecht durch Verjährung gem. §§ 438, 218 I BGB	98
9. Ausübung des Rücktrittsrechts	101
II. Die Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrages gem. §§ 433, 434, 437 Nr. 2, 323, 326 V BGB wegen eines Sachmangels	102
1. Natur des Rücktrittsrecht des Käufers gem. § 437 Nr. 2 BGB	102
2. Die eingeschränkte Nutzbarkeit des Grundstücks aufgrund öffentlich-rechtlicher Beschränkungen als Mangel der Kaufsache gem. § 434 BGB	103
a) Der Sachmangel nach der Schuldrechtsreform	106
b) Die Erteilung oder Verweigerung von Genehmigungen	108
3. Vorliegen des Mangels bei Gefahrübergang gem. § 434 I S.1 BGB	110
4. Vertretenmüssen des Mangels durch den Verkäufer	110
a) Erforderlichkeit des Vertretenmüssens des Sachmangels	110
b) Kenntnis des Mangels durch den Käufer gem. § 442 I BGB	111
5. Erforderlichkeit des Nacherfüllungsverlangens gem. §§ 437 Nr. 2, 323 BGB; Ausschluss des Rücktritts- rechts gem. § 438 I Nr. 2 u. Nr. 3, § 218 I S. 1 BGB:	111
6. Ausübung des Rücktrittsrechts gem. §§ 437 Nr. 2, 323 I BGB	111

<u>3. Teil: Rechtsvergleichende Zusammenfassung der Ergebnisse</u>	112
1. Analyse der von der spanischen und der deutschen Rechtsordnung gewählten Lösungswege	112
a) Spanien	112
b) Deutschland: Rechtslage nach dem bis zum 31.12.2001 geltenden Recht und nach der Schuldrechtsreform	114
2. Analyse unter dem Gesichtspunkt des Käuferschutzes	122
a) Spanien	122
b) Deutschland	123
 <u>Anhang</u>	125
A: Spanische Gesetzestexte	125
I. Código Civil	125
II. Ley Hipotecaria de 8 de febrero 1946	128
III. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones	129
IV. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio	130
V. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril	131
VI. Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio	131
VII. Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio	132
VIII. Ley 22/1998 de Costas, de 28 de julio	134

B: Deutsche Gesetzestexte	135
I. Gesetz, betreffend die öffentlichen Grundstückslasten, vom 23. Juni 1907, Brem. GBl. S. 122	135
II. Das Jütische Low, von 1240 in der von Christian dem IV. am 20.11.1592 autorisierten Übersetzung	136
Abkürzungen	137
Literaturverzeichnis	138
Index	147