

CAROLIN JANSON

# Formnichtige Verträge zwischen Rückabwicklung und Erfüllung

*Max-Planck-Institut  
für ausländisches und internationales  
Privatrecht*

*Studien zum ausländischen  
und internationalen Privatrecht*

---

**Mohr Siebeck**

Studien zum ausländischen und internationalen Privatrecht

529

Herausgegeben vom  
Max-Planck-Institut für ausländisches  
und internationales Privatrecht

Direktorium:  
Holger Fleischer, Ralf Michaels, Anne Röhmel





Carolin Janson

# Formnichtige Verträge zwischen Rückabwicklung und Erfüllung

Eine vergleichende Betrachtung  
des deutschen und englischen Rechts

Mohr Siebeck

*Carolin Janson*, geboren 1990; Studium der Rechtswissenschaften in Freiburg im Breisgau; LL.M.-Studium an der New York University; Rechtsreferendariat am Landgericht Freiburg; Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Ausländisches und Internationales Privatrecht, Abt. I, der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg; Richterin, Landgericht Freiburg; 2023 Promotion.

ISBN 978-3-16-163736-0 / eISBN 978-3-16-163737-7

DOI 10.1628/978-3-16-163737-7

ISSN 0720-1141 / eISSN 2568-7441

(Studien zum ausländischen und internationalen Privatrecht)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind über <https://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2024 Mohr Siebeck Tübingen. [www.mohrsiebeck.com](http://www.mohrsiebeck.com)

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Verbreitung, Vervielfältigung, Übersetzung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Laupp & Göbel aus der Times New Roman gesetzt.

Printed in Germany.

## Vorwort

Diese Arbeit wurde im Wintersemester 2023/24 von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg als Dissertation angenommen. Entwicklungen in Literatur, Rechtsprechung und Gesetzgebung sind bis Mai 2023 berücksichtigt.

Besonders bedanke ich mich bei meiner akademischen Lehrerin Professor Dr. Sonja Meier LL.M. (London), die mit ihrem klaren Blick für rechtsvergleichende Fragestellungen, mit ihrer Freude am Nachdenken und Forschen sowie mit ihren kritischen Anmerkungen und ihren fruchtbaren Denkanstößen zum Gelingen der Arbeit in herausragender Weise beigetragen hat. Ebenfalls bedanken möchte ich mich bei Professor Dr. Alexander Bruns LL.M. (Duke Univ.), der sein Zweitgutachten nicht nur zügig, sondern auch mit vielen wertvollen Anregungen erstellt hat.

Mein Dank gilt auch dem Direktorium des Max-Planck-Instituts für ausländisches und internationales Privatrecht für die Aufnahme in diese Schriftenreihe sowie Herrn Dr. Christian Eckl für die redaktionelle Betreuung. Dem Cusanuswerk und der Studienstiftung des deutschen Volkes bin ich dankbar für die materielle wie immaterielle Unterstützung im Rahmen eines Promotionsstipendiums.

Alle Kolleginnen und Kollegen des Instituts für Ausländisches und Internationales Privatrecht, Abt. I, haben diese Arbeit in zahlreichen Lehrstuhlrunden mit kreativen Ideen und kritischen Fragen vorangebracht – auch bei ihnen möchte ich mich bedanken. Unsere vielen gemeinsamen Aktionen – Running Dinner, Tagung für Rechtsvergleichung in Greifswald, Reise nach Oxford und Cambridge – werde ich gerne in guter Erinnerung behalten.

Von Herzen danke ich schließlich meinen Freundinnen und Freunden und meiner Familie, auf die ich mich in jeder Lebenslage verlassen kann. Meine Eltern haben mich stets in liebevoller Unterstützung auf meinem eigenen Weg bestärkt. Mein Mann Nils steht mir bei allen Fragen des Lebens zur Seite – seine Tatkraft und sein Zuspruch sorgen für einen angenehmen Rückenwind bei allen neuen Herausforderungen.

Freiburg im Breisgau, im April 2024

*Carolin Janson*



## Inhaltsübersicht

Vorwort . . . . .	V
Inhaltsverzeichnis . . . . .	XI
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXIII
Einleitung . . . . .	1
§ 1 Einführung in die Thematik und Problemfokus . . . . .	1
A. Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands: Grundstückskauf-, Erb- und Hofübergabevereinbarungen . . . . .	3
B. Forschungsfragen und Gang der Darstellung . . . . .	6
C. Methodik . . . . .	7
D. Stand der Forschung . . . . .	7
§ 2 Englische Rechtsgrundlagen – Ein Überblick . . . . .	9
A. Bereicherungsrecht . . . . .	9
B. <i>Proprietary estoppel</i> . . . . .	12
C. <i>Common Intention Constructive Trust</i> . . . . .	17
D. Zwischenergebnis und Verhältnis der Rechtsinstitute zueinander . . . . .	21
§ 3 Keine Erfüllung ohne Vertrauensbetätigung . . . . .	22
A. Bestärkung der Gültigkeit der formnichtigen Vereinbarung . . . . .	22
B. Strukturell ungleiche Verhandlungsmacht . . . . .	23
Erster Teil: Grundstückskaufverträge . . . . .	25
§ 4 Form und Inhalt von Grundstückskaufverträgen . . . . .	25
§ 5 Rückabwicklung formnichtiger Grundstückskaufverträge . . . . .	27
A. Gegenleistung . . . . .	27
B. Vermögensvorteile der Verkäuferin . . . . .	39
C. Vermögensnachteile des Käufers . . . . .	63

<i>§ 6 Erfüllung formnichtiger Grundstückskaufverträge</i> . . . . .	71
A. Deutschland . . . . .	71
B. England . . . . .	92
C. Rechtsvergleichende Beobachtungen . . . . .	112
 Zweiter Teil: Erbvereinbarungen . . . . .	 125
<i>§ 7 Form und Inhalt von Erbvereinbarungen</i> . . . . .	126
A. Grundlagen der Nachlassabwicklung . . . . .	126
B. Grund für die Nichtigkeit des mündlichen Erbvertrags . . . . .	127
C. Formbedürftigkeit von Erbvereinbarungen . . . . .	130
 <i>§ 8 Rückabwicklung formnichtiger Erbvereinbarungen</i> . . . . .	 137
A. Gegenleistung . . . . .	137
B. Vermögensvorteile der Erblasserin . . . . .	152
C. Vermögensnachteile des Versprechensempfängers . . . . .	153
 <i>§ 9 Erfüllung formnichtiger Erbvereinbarungen</i> . . . . .	 157
A. Deutschland . . . . .	157
B. England . . . . .	162
C. Rechtsvergleichende Beobachtungen . . . . .	184
 Dritter Teil: Hofübergabevereinbarungen . . . . .	 189
<i>§ 10 Form und Inhalt von Hofübergabevereinbarungen</i> . . . . .	189
A. Deutschland . . . . .	190
B. England: Allgemeine Regeln über Grundstücke . . . . .	193
 <i>§ 11 Rückabwicklung formnichtiger Hofübergabevereinbarungen</i> . . . . .	 194
A. Deutschland . . . . .	194
B. England . . . . .	195
 <i>§ 12 Erfüllung formnichtiger Hofübergabevereinbarungen</i> . . . . .	 196
A. Deutschland . . . . .	196
B. England . . . . .	223
C. Rechtsvergleichende Beobachtungen . . . . .	237

Schlussbetrachtung: Form und Freiheit . . . . .	245
Abdruck englischer Rechtsvorschriften . . . . .	251
Rechtsprechungsverzeichnis . . . . .	253
Literaturverzeichnis . . . . .	259
Sachverzeichnis . . . . .	271



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Inhaltsübersicht . . . . .	VII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXIII
Einleitung . . . . .	1
§ 1 Einführung in die Thematik und Problemfokus . . . . .	1
A. Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands: Grundstückskauf-, Erb- und Hofübergabevereinbarungen . . . . .	3
B. Forschungsfragen und Gang der Darstellung . . . . .	6
C. Methodik . . . . .	7
D. Stand der Forschung . . . . .	7
§ 2 Englische Rechtsgrundlagen – Ein Überblick . . . . .	9
A. Bereicherungsrecht . . . . .	9
I. Ursprung des Rechtsgebiets . . . . .	9
II. Voraussetzungen . . . . .	9
1. Vermögensvorteil . . . . .	10
2. Auf Kosten des Bereicherungsgläubigers . . . . .	10
3. <i>Unjust</i> -Grund . . . . .	10
4. Keine Einrede des Bereicherungsschuldners . . . . .	12
III. Rechtsfolge: Wertersatz in Höhe des Vermögensvorteils . . . . .	12
B. <i>Proprietary estoppel</i> . . . . .	12
I. Ursprung des Rechtsinstituts . . . . .	12
II. Voraussetzungen . . . . .	13
1. Versprechen . . . . .	13
2. Vertrauen . . . . .	14
3. Nachteil . . . . .	15
III. Rechtsfolge: Weites Ermessen des Gerichts . . . . .	15
C. <i>Common Intention Constructive Trust</i> . . . . .	17
I. Ursprung des Rechtsinstituts . . . . .	17

II. Voraussetzungen: Vereinbarung, Vertrauen, Nachteil, <i>unconscionability</i>	20
III. Rechtsfolge: Übereignung der Sache . . . . .	20
D. Zwischenergebnis und Verhältnis der Rechtsinstitute zueinander . . . . .	21
<i>§ 3 Keine Erfüllung ohne Vertrauensbetätigung</i> . . . . .	22
A. Bestärkung der Gültigkeit der formnichtigen Vereinbarung . . . . .	22
B. Strukturell ungleiche Verhandlungsmacht . . . . .	23
Erster Teil: Grundstückskaufverträge . . . . .	25
<i>§ 4 Form und Inhalt von Grundstückskaufverträgen</i> . . . . .	25
<i>§ 5 Rückabwicklung formnichtiger Grundstückskaufverträge</i> . . . . .	27
A. Gegenleistung . . . . .	27
I. Grundlage für die Rückforderung des Kaufpreises . . . . .	27
1. Deutschland: Zweckverfehlungskondiktion . . . . .	27
2. England . . . . .	28
a) ( <i>Total failure of consideration</i> ) und Probleme bei der Rückabwicklung nach Besitzeinräumung . . . . .	28
aa) <i>Hunt v Silk</i> (1804) . . . . .	29
bb) <i>Rowland v Divall</i> (1923) . . . . .	30
cc) <i>Yeoman Credit v Apps</i> (1962) . . . . .	31
b) <i>Proprietary estoppel</i> . . . . .	32
3. Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	33
II. Ausschluss der Rückabwicklung nach Übereignung des Grundstücks . . . . .	33
III. Ausschluss der Rückabwicklung wegen eines Angebots der Verkäuferin auf Übereignung des Grundstücks? . . . . .	33
1. Deutschland . . . . .	34
a) Rechtsprechung: Ausschluss der Rückabwicklung nach § 815 BGB nur bei besonderen Umständen . . . . .	34
b) Literatur: Ausschluss der Rückabwicklung nach § 815 BGB nur bei schlechthin untragbaren Ergebnissen . . . . .	35
c) Stellungnahme . . . . .	35
2. England . . . . .	37
a) Ausschluss einer Bereicherungsklage nach <i>Thomas v Brown</i> . . . . .	37
b) Ausschluss eines <i>estoppel</i> -Rechts . . . . .	38
3. Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	39
B. Vermögensvorteile der Verkäuferin . . . . .	39
I. Grundlage für einen Anspruch auf Wertersatz für Verwendungen . . . . .	39
1. Deutschland . . . . .	39
a) Rechtsprechung: Zweckverfehlungskondiktion . . . . .	40

b) Neuere Literaturauffassung: Kondiktion wegen nachträglichen Wegfalls des rechtlichen Grundes . . . . .	41
c) Herrschende Literaturauffassung: Verwendungskondiktion . . . . .	41
d) Baumaßnahmen in der Erwartung des späteren Eigentumserwerbs sind keine Leistungen . . . . .	42
e) Bedürfnis für die Zweckverfehlungskondiktion trotz eigentlicher Zuständigkeit der Verwendungskondiktion? . . . . .	43
aa) Fehlende dogmatische Durchdringung der Verwendungskondiktion: Warum steht dem Verwendenden ein Bereicherungsanspruch zu? . . . . .	43
bb) Zeitpunkt der Entstehung des Kondiktionsanspruchs . . . . .	44
cc) Alternativität von Übereignung und Wertersatzanspruch . . . . .	46
dd) Einwendung der Verkäuferin aus § 815 BGB . . . . .	46
ee) Ergebnis . . . . .	47
2. England . . . . .	47
a) Bereicherungsrecht oder <i>proprietary estoppel</i> ? . . . . .	47
b) <i>Failure of consideration</i> auch bei Nichteintritt eines zukünftigen Ereignisses . . . . .	48
c) <i>Failure of consideration</i> als <i>unjust</i> -Grund bei Verwendungen . . . . .	49
d) <i>Total failure of consideration</i> trotz Besitzeinräumung . . . . .	49
3. Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	49
II. Aufgedrängte Bereicherung und <i>subjective devaluation</i> . . . . .	50
1. Zustimmung der Verkäuferin zu den Verwendungen . . . . .	52
a) Deutschland: Kein Einwand der aufgedrängten Bereicherung . . . . .	52
b) England: Keine <i>subjective devaluation</i> . . . . .	52
aa) <i>Pulbrook v Lawes</i> (1876) . . . . .	52
bb) <i>Cobbe v Yeoman's Row Management Ltd</i> (2008) . . . . .	53
c) Rezeption in der Lehre: Dichotomie zwischen <i>request</i> und <i>free acceptance</i> . . . . .	54
c) Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	55
2. Realisierung der Wertsteigerung oder Zumutbarkeit der Realisierung . . . . .	56
a) Deutschland . . . . .	56
b) England . . . . .	56
c) Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	57
III. Umfang des Wertersatzanspruchs . . . . .	58
1. Deutschland . . . . .	58
a) Rechtsprechung: Bemessung nach der Wertsteigerung des Grundstücks . . . . .	58
b) Neuere Literatur: Bemessung nach dem Wert der Baumaßnahmen . . . . .	59
c) Zwischenergebnis . . . . .	60
2. England: Tendenz zur Beschränkung auf den objektiven Wert der Baumaßnahmen . . . . .	60
3. Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	62
C. Vermögensnachteile des Käufers . . . . .	63

I. Deutschland . . . . .	64
1. Anspruch aus <i>culpa in contrahendo</i> . . . . .	64
a) Ersatz des Vertrauensschadens wegen Täuschung über die Bereitschaft zum Abschluss eines formgültigen Kaufvertrags . . . . .	65
b) Ersatz des Vertrauensschadens wegen Täuschung über die Bereitschaft zur Erfüllung des formnichtigen Kaufvertrags? . . . . .	65
2. Anspruch aus § 826 BGB . . . . .	66
3. Anspruch analog § 122 Abs. 1 BGB . . . . .	67
II. England . . . . .	68
III. Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	69
 § 6 Erfüllung formnichtiger Grundstückskaufverträge . . . . .	 71
A. Deutschland . . . . .	71
I. Das allgemeine Verhältnis von Rückabwicklung und Erfüllung . . . . .	71
II. Analyse von Rechtsprechung und Literatur . . . . .	73
1. Erfüllung nach Erbringung der Gegenleistung? . . . . .	73
a) Grundsatz: Vorrang der Rückabwicklung . . . . .	74
b) Ausnahme bei Verbrauch des Kaufpreises? . . . . .	74
c) Sonderkonstellation: Ausnahme bei Verzicht auf eine Rechtsposition an einem anderen Grundstück wegen Unmöglichkeit der Rückabwicklung . . . . .	76
aa) BGH: Königlicher-Kaufmann-Fall (1967) . . . . .	77
(1) BGH: Erfüllung wegen strukturell ungleicher Verhandlungsmacht . . . . .	77
(2) Rezeption in der Literatur . . . . .	78
(3) Stellungnahme . . . . .	79
bb) BGH: Rangrücktritts-Fall (1996) . . . . .	81
cc) OLG Naumburg: Sandabbau-Fall (1999) . . . . .	82
d) Zwischenergebnis . . . . .	83
2. Erfüllung nach Kaufpreiszahlung, Besitzeinräumung und Umzug? . . . . .	83
a) Rechtsprechung . . . . .	83
aa) Grundsatz: Vorrang der Rückabwicklung . . . . .	83
bb) Übereignung bei Existenzgefährdung des Käufers? . . . . .	84
b) Teile der Literatur: Befürwortung der Erfüllung . . . . .	86
c) Stellungnahme . . . . .	87
aa) Interessen des Käufers: Wohnen/Erwerbsaussicht?/ Existenzgefährdung? . . . . .	87
bb) Interessen der Verkäuferin: Eigentum/Wohnen . . . . .	88
cc) Interessen der Allgemeinheit: Rechtssicherheit . . . . .	89
dd) Abwägung der Interessen: Keine Rechtfertigung des Erfüllungsanspruchs wegen Kaufpreiszahlung, Besitzeinräumung und Umzug . . . . .	89
III. Schlussfolgerungen: Voraussetzungen für die Gewährung eines Erfüllungsanspruchs . . . . .	90

1. Vertrag, der nur formnichtig ist . . . . .	90
2. Art und Umfang der Vertrauensinvestition des Käufers . . . . .	91
3. Besitzeinräumung durch die Verkäuferin . . . . .	92
4. Beziehung zwischen den Parteien . . . . .	92
B. England . . . . .	92
I. Das allgemeine Verhältnis von Rückabwicklung und Erfüllung . . . . .	92
II. Analyse fünf zentraler Gerichtsentscheidungen . . . . .	95
1. <i>Yaxley v Gotts</i> (1999) . . . . .	96
2. <i>Herbert v Doyle</i> (2010) . . . . .	98
3. <i>Ghazaani v Rowshan</i> (2015) . . . . .	99
4. <i>Matchmove v Dowding</i> (2016) . . . . .	100
5. <i>McGuane v Welch</i> (2008) . . . . .	102
III. Schlussfolgerungen: Voraussetzungen eines Rechts auf Erfüllung . . . . .	106
1. Vertragliche Vereinbarung <i>in all but form</i> . . . . .	106
2. Art und Umfang der Vertrauensinvestition des Käufers . . . . .	107
3. Besitzeinräumung durch die Verkäuferin . . . . .	108
4. Beziehung zwischen den Parteien . . . . .	109
a) Persönliche Verbundenheit zwischen den Parteien . . . . .	109
b) Diskurs über den privaten und geschäftlichen Kontext . . . . .	109
5. Zwischenergebnis . . . . .	111
C. Rechtsvergleichende Beobachtungen . . . . .	112
I. Das Verhältnis zwischen Rückabwicklung und Erfüllung . . . . .	113
II. Vergleich der Voraussetzungen eines Rechts auf Erfüllung . . . . .	113
1. Anforderungen an die Vereinbarung . . . . .	113
2. Art und Umfang der Vertrauensinvestition des Käufers . . . . .	114
a) Erbringung der Gegenleistung . . . . .	114
b) Verwendungen auf das versprochene Grundstück . . . . .	115
c) Umzug auf das versprochene Grundstück oder Aufgabe einer sicheren Wohnsituation . . . . .	116
3. Besitzeinräumung durch die Verkäuferin . . . . .	117
4. Anforderungen an die Beziehung zwischen den Parteien . . . . .	117
III. Fünf Erklärungsansätze . . . . .	117
1. Notarielle Form versus Schriftform und die damit verfolgten Zwecke . . . . .	118
2. Die Bedeutung der Formvorschriften im Gefüge von Grundstückstransaktionen . . . . .	119
3. Historische Entwicklungen: Die Rechtsfolgen von Formverstößen und die Entstehung eines kohärenten Rückabwicklungsrechts . . . . .	120
4. Die Reichweite des Naturalerfüllungszwangs . . . . .	123
5. Wertungen im Spannungsverhältnis zwischen Rechtssicherheit und Einzelfallgerechtigkeit . . . . .	123

Zweiter Teil: Erbvereinbarungen . . . . .	125
§ 7 Form und Inhalt von Erbvereinbarungen . . . . .	126
A. Grundlagen der Nachlassabwicklung . . . . .	126
I. Deutschland . . . . .	126
II. England . . . . .	126
B. Grund für die Nichtigkeit des mündlichen Erbvertrags . . . . .	127
I. Deutschland . . . . .	128
1. Funktionsweise des verfügenden Erbvertrags . . . . .	128
2. Formnichtigkeit des verfügenden Erbvertrags; Inhaltsnichtigkeit des verpflichtenden Erbvertrags . . . . .	128
II. England . . . . .	128
1. Funktionsweise des verpflichtenden Erbvertrags . . . . .	128
2. Formnichtigkeit des verpflichtenden Erbvertrags bei Grundstücken . . . . .	129
III. Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	130
C. Formbedürftigkeit von Erbvereinbarungen . . . . .	130
I. Deutschland . . . . .	131
1. Erbvereinbarung über eine bewegliche Sache oder eine Geldleistung . . . . .	131
2. Erbvereinbarung über ein Grundstück . . . . .	132
3. Erbvereinbarung über das Vermögen der Erblasserin . . . . .	132
4. Zwischenergebnis . . . . .	134
II. England . . . . .	134
1. Erbvereinbarung über eine bewegliche Sache oder eine Geldleistung . . . . .	134
2. Erbvereinbarung über ein Grundstück . . . . .	135
3. Erbvereinbarung über das Vermögen der Erblasserin . . . . .	135
4. Zwischenergebnis . . . . .	136
§ 8 Rückabwicklung formnichtiger Erbvereinbarungen . . . . .	137
A. Gegenleistung . . . . .	137
I. Grundlage für einen Ausgleichsanspruch . . . . .	137
1. Deutschland . . . . .	137
a) Dienstleistung . . . . .	138
aa) Vergütungsanspruch analog § 612 BGB wegen „fehlgehender Vergütungserwartung“ . . . . .	138
(1) Voraussetzungen des Vergütungsanspruchs analog § 612 BGB . . . . .	138
(2) Dogmatische Unsicherheiten im Hinblick auf den Entstehungszeitpunkt des Vergütungsanspruchs . . . . .	139
(3) Konstruktion eines „Anspruchs wegen Zweckverfehlung“ analog § 612 BGB ohne die Unwägbarkeiten des Entreicherungseinwands . . . . .	140

bb) Kritik aus der Literatur und Konstruktion eines Bereicherungsanspruchs . . . . .	141
b) Andere Leistungen: Bereicherungsanspruch wegen Zweckverfehlung	142
2. England . . . . .	142
3. Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis: Umgehung des Bereicherungsrechts bei Dienstleistungen . . . . .	144
II. Inhalt und Umfang des Ausgleichsanspruchs . . . . .	145
1. Grundregel . . . . .	145
a) Deutschland: Rückerstattung des Vermögensvorteils . . . . .	145
b) England: Ausgleich nach Ermessen des Gerichts . . . . .	146
2. Beschränkung des Ausgleichsanspruchs . . . . .	147
a) Beschränkung durch den Wert der versprochenen Zuwendung . . . . .	147
aa) Deutschland . . . . .	147
(1) Keine Zweckverfehlung bei Überschreiten des Werts der versprochenen Zuwendung . . . . .	147
(2) Verbot widersprüchlichen Verhaltens nach § 242 BGB . . . . .	148
bb) England . . . . .	149
b) Beschränkung wegen bereits erhaltener Vorteile . . . . .	150
aa) Deutschland: Anrechnung mithilfe einer genauen Berechnung . . . . .	150
bb) England: Anrechnung mithilfe einer generell wertenden Betrachtung . . . . .	151
3. Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	151
B. Vermögensvorteile der Erblasserin . . . . .	152
I. Deutschland . . . . .	152
II. England . . . . .	152
C. Vermögensnachteile des Versprechensempfängers . . . . .	153
I. Deutschland . . . . .	154
II. England . . . . .	155
III. Rechtsvergleichendes Zwischenergebnis . . . . .	156
<i>§ 9 Erfüllung formnichtiger Erbvereinbarungen . . . . .</i>	<i>157</i>
A. Deutschland . . . . .	157
I. Rechtsprechung und Literatur: Ablehnung eines Erfüllungsanspruchs . . . . .	158
II. Stellungnahme . . . . .	158
1. Erbvereinbarung über ein Grundstück . . . . .	158
a) Interessen des Versprechensempfängers: Wohnen/Beruf?/ Erbaussicht? . . . . .	159
b) Interessen der Erblasserin: Testierfreiheit . . . . .	160
c) Interessen der Erbin: Eigentum . . . . .	160
d) Interessen der Allgemeinheit . . . . .	160
e) Abwägung der Interessen . . . . .	161

2. Erbvereinbarung über das Vermögen der Erblasserin . . . . .	161
3. Zwischenergebnis . . . . .	162
B. England . . . . .	162
I. Die Anwendung von <i>proprietary estoppel</i> auf Erbvereinbarungen . . . . .	162
II. Analyse sechs zentraler Gerichtsentscheidungen . . . . .	163
1. <i>Re Basham</i> (1986) . . . . .	164
2. <i>Campbell v Griffin</i> (2001) . . . . .	166
3. <i>Jennings v Rice</i> (2002) . . . . .	167
4. <i>Powell v Benney</i> (2007) . . . . .	168
5. <i>Bradbury v Taylor</i> (2012) . . . . .	169
6. <i>Lothian v Dixon</i> (2014) . . . . .	171
III. Schlussfolgerungen: Voraussetzungen des Rechts auf Erfüllung . . . . .	172
1. Anforderungen an die Erbvereinbarung: <i>estoppel</i> -Versprechen . . . . .	172
2. Art und Umfang der Vertrauensinvestition . . . . .	174
a) Mit <i>quasi-bargain</i> : Vollständige Erbringung der Gegenleistung . . . . .	174
aa) Definition eines <i>quasi-bargain</i> . . . . .	175
bb) <i>Quasi-bargain</i> trotz großer Diskrepanz zwischen dem objektiven Wert von Leistung und Gegenleistung? . . . . .	176
cc) Anforderungen an die zu erbringende Gegenleistung? . . . . .	177
dd) Warum rechtfertigt die Erbringung der Gegenleistung die Erfüllung des <i>quasi-bargain</i> ? . . . . .	179
b) Ohne <i>quasi-bargain</i> : Die Erfüllung steht nicht völlig außer Verhältnis zu den erlittenen Nachteilen . . . . .	180
c) Zwischenergebnis . . . . .	180
3. Beziehung zwischen den Parteien . . . . .	181
4. Wille der Erblasserin . . . . .	182
5. Zwischenergebnis . . . . .	183
C. Rechtsvergleichende Beobachtungen . . . . .	184
I. Das Verhältnis zwischen Rückabwicklung und Erfüllung . . . . .	184
II. Vergleich der Voraussetzungen des Rechts auf Erfüllung . . . . .	184
III. Drei Erklärungsansätze . . . . .	185
1. Die Zwecke der Formvorschriften – Notarielle Form versus Schriftform . . . . .	185
2. Die unterschiedliche Stellung des deutschen Erben und des englischen Nachlassbegünstigten . . . . .	187
3. Formlose Verfügungen im englischen Erbrecht: Die Parallele zum <i>secret trust</i> . . . . .	188

Dritter Teil: Hofübergabevereinbarungen . . . . .	189
§ 10 Form und Inhalt von Hofübergabevereinbarungen . . . . .	189
A. Deutschland . . . . .	190
I. Die nordwestdeutsche Höfeordnung: Ein besonderes Regime zur Erhaltung wirtschaftsfähiger Landwirtschaftsbetriebe . . . . .	190
II. Rechtliche Einordnung einer Hofübergabevereinbarung . . . . .	192
B. England: Allgemeine Regeln über Grundstücke . . . . .	193
§ 11 Rückabwicklung formnichtiger Hofübergabevereinbarungen . . . . .	194
A. Deutschland . . . . .	194
B. England . . . . .	195
§ 12 Erfüllung formnichtiger Hofübergabevereinbarungen . . . . .	196
A. Deutschland . . . . .	196
I. Zwei Mechanismen zur Erfüllung formloser Hofübergabevereinbarungen . . . . .	197
1. Die faktische Hoferbenbestimmung nach § 6 HöfeO als funktionale Erfüllung der Hofübergabevereinbarung . . . . .	197
a) Die Funktionsweise von § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 2 HöfeO . . . . .	197
b) Voraussetzungen eines Erfüllungsanspruchs . . . . .	198
aa) Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich . . . . .	198
bb) Anforderungen an die Vereinbarung . . . . .	198
cc) Art und Umfang der Vertrauensinvestition – Existenzgefährdung? . . . . .	198
dd) Beziehung zwischen den Parteien . . . . .	198
ee) Versorgung der Hofeigentümerin im Alter . . . . .	199
ff) Wille der Hofeigentümerin . . . . .	199
gg) Lossagung von der faktischen Hoferbenbestimmung? . . . . .	199
c) Rechtsfolgen der Erfüllung: Genauer Inhalt und Zeitpunkt . . . . .	201
d) Zwischenergebnis . . . . .	201
2. Die Aufrechterhaltung der formnichtigen Hofübergabevereinbarung nach § 242 BGB . . . . .	201
a) Drei zentrale Gerichtsentscheidungen . . . . .	202
aa) BGH: Hofübergabevertrag (1954) . . . . .	202
bb) BGH: Erbvertrag (1957) . . . . .	204
cc) OLG Karlsruhe: Hofübergabevertrag (2014) . . . . .	205
b) Voraussetzungen des Erfüllungsanspruchs . . . . .	207
aa) Sachlicher und räumlicher Anwendungsbereich . . . . .	207
bb) Anforderungen an die Vereinbarung . . . . .	208
cc) Art und Umfang der Vertrauensinvestition – Existenzgefährdung? . . . . .	209

dd) Beziehung zwischen den Parteien . . . . .	209
ee) Versorgung der Hofeigentümerin im Alter . . . . .	211
ff) Wille der Hofeigentümerin . . . . .	211
gg) Lossagung von der formlosen Hofübergabevereinbarung? . . . . .	212
c) Rechtsfolgen der Erfüllung: Genauer Inhalt und Zeitpunkt . . . . .	212
3. Zwischenergebnis . . . . .	212
II. Rezeption der Rechtsprechung zur Aufrechterhaltung formnichtiger Hofübergabevereinbarungen in der Literatur . . . . .	213
III. Stellungnahme . . . . .	214
1. Was rechtfertigt die Erfüllung formnichtiger Hofübergabevereinbarungen? . . . . .	215
a) Interessen des Hofanwärters: Beruf als Existenzgrundlage/ Alterssicherung/Wohnen . . . . .	215
b) Interessen der Hofeigentümerin: Eigentum/Alterssicherung/Wohnen . . . . .	217
c) Interessen der Allgemeinheit: Funktionsfähige Landwirtschaft/ Rechtssicherheit . . . . .	217
d) Abwägung der Interessen: Rechtfertigung der Erfüllung formnichtiger Hofübergabevereinbarungen . . . . .	218
2. Überzeugt die Beschränkung des Anwendungsbereichs auf Höfe im Sinne der HöfeO? . . . . .	220
a) Zwei Argumente des BGH . . . . .	220
b) Konkrete Bestimmung des Anwendungsbereichs . . . . .	221
aa) Räumlicher Anwendungsbereich: Keine Beschränkung . . . . .	221
bb) Sachlicher Anwendungsbereich: Beschränkung auf Einzelunternehmen/Land- und Forstwirtschaft . . . . .	222
3. Zwischenergebnis . . . . .	223
B. England . . . . .	223
I. Analyse sechs zentraler Gerichtsentscheidungen . . . . .	223
1. <i>Gillett v Holt</i> (2000) . . . . .	224
2. <i>Thorner v Major</i> (2009) . . . . .	225
3. <i>Davies v Davies</i> (2016) . . . . .	225
4. <i>Moore v Moore</i> (2018) . . . . .	226
5. <i>Habberfield v Habberfield</i> (2019) . . . . .	227
6. <i>Guest v Guest</i> (2022) . . . . .	228
II. Schlussfolgerungen . . . . .	231
1. Voraussetzungen eines Rechts auf Erfüllung . . . . .	231
a) Anforderungen an die Vereinbarung: <i>estoppel</i> -Versprechen . . . . .	231
b) Art und Umfang der Vertrauensinvestition – Existenzgefährdung? . . . . .	231
c) Beziehung zwischen den Parteien . . . . .	233
d) Versorgung der Hofeigentümerin im Alter . . . . .	233
e) Wille der Hofeigentümerin . . . . .	234
2. Rechtsfolgen der Erfüllung: Genauer Inhalt und Zeitpunkt . . . . .	234
3. Zwischenergebnis . . . . .	235

C. Rechtsvergleichende Beobachtungen . . . . .	237
I. Das Verhältnis zwischen Rückabwicklung und Erfüllung . . . . .	237
II. Vergleich von Voraussetzungen, Inhalt und Zeitpunkt des Rechts auf Erfüllung . . . . .	238
1. Voraussetzungen des Rechts auf Erfüllung . . . . .	238
a) Anforderungen an die Vereinbarung . . . . .	238
b) Art und Umfang der Vertrauensinvestition – Existenzgefährdung? . . . . .	238
c) Beziehung zwischen den Parteien . . . . .	239
d) Versorgung der Hofeigentümerin im Alter . . . . .	240
e) Wille der Hofeigentümerin . . . . .	240
2. Genauer Inhalt und Zeitpunkt der Erfüllung . . . . .	240
III. Zwei Erklärungsansätze . . . . .	241
1. Starke Agrarpolitik im Deutschland der 1950er Jahre . . . . .	241
2. Wertungen im Spannungsverhältnis zwischen Rechtssicherheit und Einzelfallgerechtigkeit . . . . .	242
 Schlussbetrachtung: Form und Freiheit . . . . .	 245
 Abdruck englischer Rechtsvorschriften . . . . .	 251
Rechtsprechungsverzeichnis . . . . .	253
Literaturverzeichnis . . . . .	259
Sachverzeichnis . . . . .	271



## Abkürzungsverzeichnis

a. A.	andere Ansicht
a. a. O.	am angegebenen Ort
A&E	Adolphus and Ellis
Abs.	Absatz
AC	Law Reports, Appeal Cases (HL and PC)
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
a. F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht
AgrarR	Agrarrecht
All ER	All England Law Reports
Anm.	Anmerkung
AP	Arbeitsrechtliche Praxis
App Cas	Law Reports, Appeal Cases (2nd Series)
ArbG	Arbeitsgericht
ARS	Arbeitsrechts-Sammlung
ARST	Arbeitsrecht in Stichworten
Art.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
Aufl.	Auflage
BAG	Bundesarbeitsgericht
BAGE	Sammlung der Entscheidungen des Bundesarbeitsgerichts
BB	Der Betriebs-Berater
Bd.	Band
Beav	Beavan
BeckOGK	beck-online Großkommentar
BeckOK	Beck'scher Online-Kommentar
Begr.	Begründer
Beschl.	Beschluss
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BNotO	Bundesnotarordnung
BT	Besonderer Teil
BT-Drucks.	Bundestagsdrucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BVVG	Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft

e.i.c.	culpa in contrahendo
CA	Court of Appeal
Ch	Law Reports, Chancery Division (3rd Series)
Ch D	Law Reports, Chancery Division (2nd Series)
Child & Fam LQ	Child and Family Law Quarterly
CJ	Chief Justice
Cl & F	Clark & Finnelly
CLC	Commercial Law Cases
CLJ	Cambridge Law Journal
CLP	Current Legal Problems
Conv	Conveyancer and Property Lawyer
Cr & Ph	Craig and Phillips' Chancery Reports
DB	Der Betrieb
DDR	Deutsche Demokratische Republik
De G F & J	De Gex, Fisher & Jones
DLR	Directors Law Reporter
DM	Deutsche Mark
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
East	East's Term Reports, King's Bench (England)
ebd.	ebenda
EGLR	Estates Gazette Law Reports
Einl.	Einleitung
ER	English Reports
ErfK	Erfurter Kommentar zum Arbeitsrecht
e.V.	eingetragener Verein
EWCA Civ	England and Wales Court of Appeal (Civil Division)
EWHC	England and Wales High Court
EWHC (Admin)	England and Wales High Court (Administrative Court)
f., ff.	folgende
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht
FLR	Family Law Reports (England)
Fn.	Fußnote
FS	Festschrift
GG	Grundgesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HC	High Court
hg.	herausgegeben
HKK	Historisch-kritischer Kommentar zum BGB
HL	House of Lords
HLR	Housing Law Reports
HöfeO	Höfeordnung
Hrsg.	Herausgeber
HWBEuP	Handwörterbuch des europäischen Privatrechts
InsO	Insolvenzordnung
i. V. m.	in Verbindung mit
J	Judge / Justice

JA	Juristische Arbeitsblätter
jurisPK	juris Praxiskommentar BGB
JuS	Juristische Schulung
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	JuristenZeitung
KB	Law Reports, King's Bench (England)
Kentucky LJ	Kentucky Law Journal
K & J	Kay & Johnson's Vice Chancellor's Reports (England)
km	Kilometer
LAG	Landesarbeitsgericht
Law Com	Law Commission
LJ	Lord / Lady Justice
LJ Ex	Law Journal Reports, Exchequer, New Series
LMCLQ	Lloyd's Maritime and Commercial Law Quarterly
LQR	Law Quarterly Review
LR Eq	Law Reports, Equity Cases (England)
LR HL	Law Reports, English and Irish Appeals
LS	Legal Studies
Ltd.	Limited
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
Mio.	Millionen
MLR	Modern Law Review
Monash U L Rev	Monash University Law Review
Mot.	Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich
MüKo	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
MüKo-InsO	Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung
MüKo-StGB	Münchener Kommentar zum Strafgesetzbuch
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
N Ir LQ	Northern Ireland Legal Quarterly
Newc LR	Newcastle Law Review
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift, Rechtsprechungs-Report
NK	Nomos Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch
NLJ	New Law Journal
No.	number
NotBZ	Zeitschrift für die notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis
Nr.	Nummer
OGH	Oberster Gerichtshof für die Britische Zone
OJLS	Oxford Journal of Legal Studies
OLG	Oberlandesgericht
OUCLJ	Oxford University Commonwealth Law Journal
P	Law Reports, Probate, Divorce and Admiralty Division
P & CR	Property, Planning and Compensation Reports
PC	Privy Council

PWW	Prütting/Wegen/Weinreich (Hrsg.): Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar
QB	Queen's Bench
QBD	Law Reports, Queen's Bench Division (England)
QC	Queen's Counsel
RabelsZ	Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht
RAG	Reichsarbeitsgericht
RdA	Recht der Arbeit
RdL	Recht der Landwirtschaft
RG	Reichsgericht
RGRK	Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofes (Reichsgerichtsratkommentar)
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RLR	Restitution Law Review
RM	Reichsmark
Rn.	Randnummer
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
S.	Satz; Seite
SC	Supreme Court
SAcLJ	Singapore Academy of Law Journal
SJLS	Singapore Journal of Legal Studies
Stark	Starkie's Nisi Prius Reports
StGB	Strafgesetzbuch
st. Rspr.	ständige Rechtsprechung
UKHL	United Kingdom House of Lords
UKPC	United Kingdom Privy Council
UKSC	United Kingdom Supreme Court
UQLJ	University of Queensland Law Journal
Urt.	Urteil
v	versus
v.	vom
Vern	Vernon's Chancery Reports
Vgl.	vergleiche
Vol.	Volume
Vorbem.	Vorbemerkungen
WL	Westlaw
WLR	Weekly Law Reports (England)
WM	Wertpapier-Mitteilungen. Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankenrecht
z. B.	zum Beispiel
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
Ziff.	Ziffer
ZIP	ZIP – Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
zit.	zitiert

# Einleitung

## § 1 Einführung in die Thematik und Problemfokus

Wenn zwei Parteien, A und B, einen Schuldvertrag schließen und dabei eine vorgeschriebene Form missachten, steht jede Rechtsordnung vor der Frage, wie sie auf diesen Formverstoß reagiert, insbesondere, ob sie die Rückabwicklung des Vertrags anordnet oder – unter gewissen Umständen – die Erfüllung des Vertrags vorsieht.

Grundsätzlich verfolgt jede Rechtsordnung mit Formvorschriften bestimmte Zwecke, wie beispielsweise die Warnung der Parteien vor der Bedeutung des Rechtsgeschäfts (Warnfunktion), die Beratung der Parteien durch fachkundige Personen (Beratungsfunktion) sowie den Beweis von Abschluss und Inhalt des Vertrags (Beweisfunktion).<sup>1</sup> Formvorschriften stehen dabei in einem gewissen Spannungsverhältnis zur Privatautonomie. Einerseits stellen Formvorschriften sicher, dass eine Partei ihre Erklärung auch wirklich ernst meint. So verstanden dient die Form der Freiheit. Andererseits engen Formvorschriften die Möglichkeiten zum vertraglichen Konsens ein. In diesem Sinne beschränkt die Form die Freiheit.

Zur effektiven Durchsetzung der Formzwecke ordnet eine Rechtsordnung regelmäßig an, dass bei Missachtung der Form nicht ohne Weiteres auf Erfüllung des Vertrags geklagt werden kann. Formvorschriften unterscheiden sich dabei von anderen Nichtigkeitsgründen: Anders als beispielsweise die Nichtigkeit wegen eines Gesetzesverstoßes oder wegen Sittenwidrigkeit sanktionieren Formvorschriften nicht primär den Inhalt eines Vertrags. Der Grund für die Formnichtigkeit liegt vielmehr darin, dass nicht sichergestellt werden kann, dass die Parteien den Vertrag auch wirklich wollten. In diesem Sinne entspricht die Formnichtigkeit eher einem irrtümlich oder unter Drohung oder Zwang zustande gekommenen Vertrag.

Nach dem Abschluss des formnichtigen Vertrags verändert sich die Situation der Parteien häufig derart, dass die mit der Formvorschrift verfolgten Zwecke in den Hintergrund treten und darüber nachgedacht werden kann, ob die Erfüllung der Vereinbarung angeordnet werden sollte. Im Rahmen von formnichtigen Grundstückskaufverträgen bezahlt der Käufer den Kaufpreis, erhält Besitz an dem Grundstück,

---

<sup>1</sup> Zu den Formzwecken in Deutschland z.B. MüKo/*Einsele*, § 125 BGB Rn. 8 ff.; *Mankowski*, Formzwecke, JZ 2010, 662 ff. Zu den Formzwecken in England z.B. Law Commission, Formalities for Contracts for Sale of Land Report, Law Com No. 164 (1987) Rn. 2.7 ff.; *Beatson/Burrows/Cartwright*, Anson's Law of Contract (2020) § 3.1.

nimmt Verwendungen vor und verlagert seinen Lebensmittelpunkt auf das Grundstück. Bei einer formnichtigen Erbvereinbarung erbringt der Versprechensempfänger Haushalts- und Pflegeleistungen an die Erblasserin, die ihm im Gegenzug die Übereignung ihres Hausgrundstücks auf ihren Tod versprochen hat. Im Rahmen formnichtiger Hofübergabevereinbarungen arbeitet der Hofanwärter über Jahrzehnte in dem landwirtschaftlichen Betrieb der Hofeigentümerin mit, weil sie ihm versprochen hat, den Hof später einmal zu übergeben, wenn sie zur Bewirtschaftung nicht mehr in der Lage ist. In allen diesen Fällen stellt sich die Frage, ob der Käufer, Versprechensempfänger oder Hofanwärter die Erfüllung der formnichtigen Vereinbarung verlangen kann oder ob er sich mit der Rückabwicklung seiner Vertrauensinvestitionen zufrieden geben muss: „The choice is between undoing what has been done [...] and completing what has been left undone.“<sup>2</sup>

Die Entscheidung dieser Frage hat für die Parteien in vielen Fällen existenzielle Bedeutung. Wird die Erfüllung abgelehnt, muss der Käufer, Versprechensempfänger bzw. Hofanwärter das Grundstück herausgeben und verliert damit den Ort, der in den letzten Jahren sein Lebensmittelpunkt war und der auch in Zukunft stabile Wohnverhältnisse sicherstellen sollte. Ein erzwungener Umzug führt dabei zu „nicht unbeträchtlichen Kosten und Unzuträglichkeiten in persönlicher, familiärer, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht“.<sup>3</sup> Wird die Erfüllung angeordnet, verliert jedoch die Verkäuferin, Erblasserin bzw. Hofeigentümerin ihr Eigentum an dem Grundstück, obwohl sie keine rechtlich wirksame Verpflichtung zur Übereignung eingegangen ist. Dadurch wird ihr Eigentumsrecht, das die „Grundlage der eigenverantwortlichen Lebensgestaltung“<sup>4</sup> und die Basis einer privaten Vermögensordnung ist, in Frage gestellt.

Bei der Wahl zwischen Rückabwicklung und Erfüllung muss jede Rechtsordnung zudem zwischen zwei konträren Prinzipien abwägen: Rechtssicherheit und Einzelfallgerechtigkeit.<sup>5</sup> Die strenge Beachtung der Formnichtigkeit und die damit einhergehende Entscheidung für eine Rückabwicklung von Vertrauensinvestitionen führt zu mehr Rechtssicherheit; die flexible Durchbrechung der Nichtigkeit und die Anordnung der Erfüllung gewährleistet mehr Gerechtigkeit im Einzelfall. Eine Rechtsordnung kann diese beiden gegensätzlichen Prinzipien nicht gleichzeitig in vollem Maß zur Anwendung bringen und muss deswegen für sich austarieren, in welchen Fällen sie der Rechtssicherheit und unter welchen Umständen sie der Einzelfallgerechtigkeit den Vorrang einräumt.

<sup>2</sup> *Maddison v Alderson* (1883) 8 App Cas 467, 476 (*per* Earl of Selborne).

<sup>3</sup> BVerfG, Beschl. v. 08.01.1985 – 1 BvR 792/83, BVerfGE 68, 361 (juris Rn. 19).

<sup>4</sup> BVerfG, Beschl. v. 14.12.1994 – 1 BvR 720/90, BVerfGE 91, 346 (juris Rn. 45).

<sup>5</sup> Dazu eindrücklich *Zimmermann*, *The Law of Obligations* (1990) S. 88: „Formalism and flexibility are intrinsically opposed to each other. The one makes for certainty of the law, the other for equity – the two principles on which justice is based. These principles are antagonistic. Yet the legal system must try to realize both simultaneously. That makes ideal justice a Utopian idea, for the one principle must always be precariously balanced against the other.“ Vgl. auch *Dixon*, *Modern Land Law* (2018) S. 397.

Das deutsche Recht strebt in hohem Maß nach Rechtssicherheit. Es nimmt seine Formvorschriften äußerst ernst und ist bei der Durchbrechung der Formnichtigkeit denkbar zurückhaltend. Erfüllungsansprüche kommen – neben einer gesetzlich angeordneten Heilung des Vertrags – nur dann in Betracht, wenn § 242 BGB die Aufrechterhaltung des Vertrags vorsieht, weil trotz der Rückabwicklung des Vertrags mithilfe des Bereicherungs- und Schadensersatzrechts ein „schlechthin untragbares“ und deswegen mit Treu und Glauben unvereinbares Ergebnis zu erwarten wäre. Die Rechtslage in Deutschland ist dabei seit spätestens Mitte der 1970er Jahre weitgehend beständig; nach diesem Zeitpunkt gibt es nur vereinzelt Entscheidungen zu der Thematik.<sup>6</sup>

Das englische Recht<sup>7</sup> weist beim Umfang mit formnichtig geschlossenen Verträgen demgegenüber mehr Flexibilität auf. Gerade in den letzten zehn Jahren mehrten sich Urteile, die mithilfe der Rechtsinstitute *proprietary estoppel* und *common intention constructive trust* einzelfallgemessene Ausgleichsrechte gewährten, die bis zur Erfüllung des formnichtigen Vertrags reichten.<sup>8</sup> Der Umgang des englischen Rechts mit formnichtigen Verträgen ist dabei nach wie vor im Fluss.

Auf den ersten Blick wählen die deutsche und die englische Rechtsordnung also unterschiedliche Herangehensweisen. Während das deutsche Recht formnichtige Verträge wahrscheinlich nur in Ausnahmefällen aufrecht erhält, verfährt das englische Recht bei der Erfüllung formnichtiger Verträge offenbar großzügiger. Vor diesem Hintergrund lohnt es sich, genauer zu untersuchen, wie das deutsche Recht als typische *civil law*-Rechtsordnung und das englische Recht als Mutterrechtsordnung des *common law* mit formnichtig geschlossenen Verträgen umgehen.

## A. Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands: Grundstückskauf-, Erb- und Hofübergabevereinbarungen

Die vorliegende Arbeit setzt sich im ersten Teil mit formnichtigen Grundstückskaufverträgen auseinander und widmet sich im zweiten Teil formnichtigen Erbvereinbarungen<sup>9</sup>, bei denen die Erblasserin für ihre Zuwendung eine Gegenleistung erhalten soll. Im dritten Teil werden formnichtige Hofübergabevereinbarungen untersucht; diese Vereinbarungen sind in der Praxis zwar nicht so geläufig wie Grundstücks-

<sup>6</sup> Zwischen 1955 und 1975 ergingen noch rund 20 BGH-Urteile zu der Frage, inwiefern formnichtige Verträge wegen eines schlechthin untragbaren Ergebnisses über § 242 BGB aufrecht erhalten werden können. Vgl. zum Maßstab genauer unten § 6 A I. Nach diesem Zeitpunkt finden sich nur vereinzelt Entscheidungen dazu.

<sup>7</sup> Diese Kurzformel meint hier und im Folgenden das Recht von England und Wales.

<sup>8</sup> Vgl. zur rapide zunehmenden Bedeutung dieser beiden Rechtsinstitute z. B. *Dixon, Proprietary Estoppel: The Law of Farms and Families* (2019) Conv 89 ff.

<sup>9</sup> Bewusst wird nicht von Erbverträgen (sondern von Erbvereinbarungen) und nicht von Hofübergabeverträgen (sondern von Hofübergabevereinbarungen) gesprochen. Die Begriffe sollen den Inhalt der jeweiligen vertraglichen Vereinbarung umreißen, ohne eine sofortige gedankliche Einordnung – beispielsweise als verfügender Erbvertrag in Deutschland – nach sich zu ziehen.

kaufverträge oder Erbvereinbarungen, werfen aber besondere Wertungsfragen auf und sollen deswegen separat behandelt werden. Die drei untersuchten Vertragstypen unterscheiden sich hinsichtlich der genau zu erbringenden Leistung und Gegenleistung. Sie ähneln sich jedoch, weil erstens das Eigentum an einer Sache versprochen ist und es sich zweitens um eine entgeltliche Leistung handelt. Ist eine andere Leistung als das Eigentum an einer Sache versprochen<sup>10</sup> oder ist das Versprechen unentgeltlich<sup>11</sup>, stellen sich völlig andere Fragen, die den Blick auf die hier interessierenden Probleme verstellen. Gleichzeitig decken die drei Vertragstypen ein breites Spektrum der formnichtigen Schuldverträge ab und treten in der Praxis häufig auf, sodass – gerade für das englische Recht – ausreichend Material vorhanden ist, um die Rechtslage hinreichend sicher zu beurteilen.

Darüber hinaus beschäftigt sich die vorliegende Arbeit nur mit solchen Verträgen, die in Kenntnis der Formnichtigkeit geschlossen werden. Beide Parteien wissen also, dass sie infolge der Missachtung der Formvorschrift keinen wirksamen Vertrag schließen und deswegen grundsätzlich nicht damit rechnen können, dass ihre Vereinbarung mithilfe des Rechts durchgesetzt wird.<sup>12</sup> Die Beschränkung auf bewusst formnichtige Verträge trägt einerseits dem Umstand Rechnung, dass heute – anders als vielleicht noch vor 50 oder 100 Jahren – kaum noch davon ausgegangen werden kann, dass die Parteien die Formvorschriften für Grundstückskauf-, Erb- oder Hofübergabevereinbarungen nicht kennen. Die allermeisten formnichtig geschlossenen Verträge werden heute also in Kenntnis der Formnichtigkeit geschlossen, auch wenn den Parteien im Einzelnen nicht bewusst sein mag, welche konkreten Rechtsfolgen dies für sie hat. Andererseits ist die Beschränkung auf bewusste Formverstöße sinnvoll, weil sich anderenfalls spezielle, von den eigentlichen Fragen ablenkende, Sonderprobleme stellen, wie beispielsweise ob die wissende Partei vorwerfbar gehandelt hat oder ob die unwissende Partei besonders schutzwürdig ist.

Um die zu untersuchenden Fallkonstellationen mit etwas Leben zu füllen, werden an dieser Stelle Beispielfälle für die drei Vertragstypen gebildet. Dabei ist A als Verkäuferin, Erblasserin bzw. Hofeigentümerin diejenige, die eine Zuwendung ver-

<sup>10</sup> Formbedürftig sind in Deutschland außerdem Verträge über Teilzeit-Wohnrechte und langfristige Urlaubsprodukte (§ 484 Abs. 1 BGB), Verbraucherdarlehensverträge (§ 492 Abs. 1 S. 1 BGB), Ratenlieferungsversprechen (§ 510 Abs. 1 BGB), Leibrentenversprechen (§ 761 S. 1 BGB), Bürgschaftsversprechen (§ 766 S. 1 BGB), Schuldversprechen (§ 780 Abs. 1 BGB) und Schuldanerkenntnisse (§ 781 S. 1 BGB).

In England sind beispielsweise *bills for exchange* (Section 3(1), 17(2) Bills of Exchange Act 1882) und Verbraucherdarlehensverträge (Section 60, 64 Consumer Credit Act 1974) formbedürftig, vgl. *Beatson/Burrows/Cartwright*, *Anson's Law of Contract* (2020) § 3.3.

<sup>11</sup> In beiden Rechtsordnungen sind Schenkungsversprechen formbedürftig, vgl. § 518 Abs. 1 S. 1 BGB und *Beatson/Burrows/Cartwright*, *Anson's Law of Contract* (2020) § 3.2 b.

<sup>12</sup> Teilweise findet sich in Rechtsprechung und Literatur der pauschale Hinweis, dass die Erfüllung der Vereinbarung ausgeschlossen sei, wenn beide Parteien die Formnichtigkeit kannten, vgl. z. B. OLG Hamm, Urt. v. 06.04.2022 – I-8 U 172/20 (juris Rn. 38); *Grüneberg/Ellenberger*, § 125 BGB Rn. 25. Die Arbeit wird zeigen, dass diese Auffassung gerade nicht richtig ist. Auch bei bewusst formnichtigen Verträgen kommen Erfüllungsansprüche ausnahmsweise in Betracht.

spricht. B ist als Käufer, Versprechensempfänger bzw. Hofanwärter derjenige, der die Zuwendung im Austausch gegen eine Gegenleistung erhalten soll. Auch im weiteren Verlauf der Arbeit werden die Parteien entsprechend ihrer Funktion mit A und B bezeichnet.

#### Fall 1: Grundstückskaufvertrag<sup>13</sup>

Die miteinander befreundeten Parteien einigten sich mündlich darauf, dass B von A ein Baugrundstück kaufen soll. Sie wussten beide, dass ein Grundstückskaufvertrag einer gewissen Form bedarf, verzichteten aus Kostengründen aber auf die Einhaltung der Form und bekräftigten stattdessen mit ihrem „Ehrenwort“, dass sie die Vereinbarung erfüllen wollen. B zahlte den Kaufpreis und A räumte Besitz an dem Grundstück ein. Mit As Zustimmung baute B auf dem Grundstück ein Haus, das er selbst bewohnte. Die Übertragung des Grundstücks vertagten die Parteien, weil eine dritte Partei ein Wegerecht an dem Grundstück geltend machte. Nach einigen Jahren zerstritten sich die Parteien. A verlangte von B die Herausgabe des Grundstücks, weil sie das Grundstück infolge einer allgemeinen Wertsteigerung nunmehr zu einem vielfach höheren Preis verkaufen konnte. B verlangte von A die Übereignung des Grundstücks, jedenfalls aber die Rückzahlung des Kaufpreises, Wertersatz für die Errichtung des Hauses, Ersatz seiner Umzugskosten sowie Schadensersatz für die Wertsteigerung eines vergleichbaren Grundstücks, das B nicht gekauft hatte, weil er auf die Übereignung durch A vertraute.

#### Fall 2: Erbvereinbarung<sup>14</sup>

Die 70-jährige A war seit einigen Jahren im Ruhestand und machte sich zunehmend Gedanken über ihre Versorgung im Alter. Sie bot ihrem 40 Jahre alten Neffen B mündlich an, dass er nach ihrem Tod ihr Grundstück (Abwandlung: ihr gesamtes Vermögen) erhalten soll, wenn er zu ihr zieht und sie bis zu ihrem Tod im Haushalt und bei der Pflege unterstützt. B nahm das Angebot an und zog zu A. As körperlicher Gesundheitszustand erforderte es, dass B dauerhaft anwesend war. B gab deswegen seinen Beruf als Lehrer auf und kümmerte sich insgesamt 15 Jahre lang um A, bis diese verstarb. A hatte kein Testament errichtet, obwohl sie dazu bis zuletzt in der Lage gewesen wäre. Sie wurde von ihrer Tochter C beerbt, zu der sie seit vielen Jahren keinen Kontakt mehr pflegte. Das von A versprochene Grundstück war 2 Mio. € wert (Abwandlung: ihr Vermögen belief sich auf 2 Mio. €). Die Kosten für die Beschäftigung einer Vollzeit-Pflege über die Dauer von 15 Jahren hätten sich auf 470.000 € belaufen. Als Lehrer hätte B innerhalb von 15 Jahren rund 630.000 € verdient. B verlangte von C die Übereignung des Hausgrundstücks, mindestens aber eine angemessene Geldsumme.

#### Fall 3: Hofübergabvereinbarung<sup>15</sup>

A war Eigentümerin eines Bauernhofs. Bei Familienfesten und anderen besonderen Anlässen versprach sie ihrem Sohn B mehrfach, dass er ihren Hof erhalten solle, wenn sie zur Bewirt-

<sup>13</sup> Vgl. für Deutschland z. B. BGH, Urt. v. 25.09.1957 – V ZR 188/55, WM 1957, 1440; BGH, Urt. v. 27.10.1967 – V ZR 153/64, BGHZ 48, 396; für England z. B. *Matchmove v Dowding* [2016] EWCA Civ 1233.

<sup>14</sup> Vgl. für Deutschland z. B. BAG, Urt. v. 24.09.1960 – 5 AZR 3/60; LAG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 18.12.2008 – 14 Sa 1098/08; für England z. B. *Jennings v Rice* [2002] EWCA Civ 159; *Bradbury v Taylor* [2012] EWCA Civ 1208; *Lothian v Dixon* 2014 WL 7255179 (Ch).

<sup>15</sup> Vgl. für Deutschland z. B. BGH, Beschl. v. 16.02.1954 – V BLw 60/53, BGHZ 12, 286; OLG Karlsruhe, Urt. v. 23.10.2014 – 9 U 9/11; für England z. B. *Thorner v Major* [2009] UKHL 18, [2009] 1 WLR 776; *Guest v Guest* [2022] UKSC 27, [2022] 3 WLR 911.

schaftung nicht mehr in der Lage wäre. B erlernte daraufhin den Beruf des Landwirts und arbeitete – wie von A erwartet – seit seiner Jugend in Vollzeit auf dem Hof mit. Für seine Tätigkeit erhielt B freie Kost und Logis, aber keinen angemessenen Lohn. Nach rund 30 Jahren zerstritten sich die Parteien und A verweigerte die Übergabe des Hofes. Sie wollte den Hof lieber ihrem jüngsten Kind übergeben, das bis dahin jedoch in einem landwirtschaftsfremden Beruf tätig war. B verlangte von A die Übereignung des Hofes, jedenfalls aber die angemessene Vergütung seiner Dienste.

## B. Forschungsfragen und Gang der Darstellung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit formnichtigen Verträgen „zwischen Rückabwicklung und Erfüllung“. Ein wesentliches Anliegen der Arbeit ist es, das Zusammenspiel von Rückabwicklung und Erfüllung zu beleuchten: Die Gründe für ein Recht auf Erfüllung formnichtiger Vereinbarungen können nämlich nur dann vollständig erfasst werden, wenn die alternative Reaktionsmöglichkeit des Rechts, die Rückabwicklung der Vereinbarung, geklärt ist.

Der Arbeit geht es also erstens darum, unter welchen Umständen und mit welchen Ergebnissen formnichtige Verträge in Deutschland und in England rückabgewickelt werden, was die Rechtsordnungen unter Rückabwicklung genau verstehen und ob dazu beispielsweise nur die Rückgängigmachung von ungerechtfertigten Vermögensvorteilen oder auch der Ausgleich von Vermögensnachteilen zählt. Ein weiteres Anliegen der Arbeit ist es, herauszuarbeiten, unter welchen Voraussetzungen und aus welchen Gründen die beiden Rechtsordnungen die Erfüllung des Vertrags anordnen, obwohl dieser formnichtig geschlossen wurde.

Dabei wird im weiteren Verlauf der Einleitung – nach einem kurzen Blick auf die einschlägigen englischen Rechtsinstitute in § 2 – zunächst in § 3 gezeigt, dass ein Recht auf Erfüllung in beiden Rechtsordnungen eine Vertrauensinvestition desjenigen, der die Erfüllung verlangt, voraussetzt. Ohne derartige Vertrauensinvestitionen lehnen beide Rechtsordnungen das Recht auf Erfüllung ab.

Die Arbeit gliedert sich dann in drei Teile, die jeweils einem der näher zu untersuchenden Vertragstypen gewidmet sind. Der erste Teil befasst sich mit formnichtigen Grundstückskaufverträgen, der zweite Teil mit formnichtigen Erbvereinbarungen und der dritte Teil mit formnichtigen Hofübergabevereinbarungen. Im Rahmen der einzelnen Teile wird dabei jeweils zunächst ein kurzer Überblick über Form und Inhalt des jeweiligen Vertragstyps gegeben (§ 4, § 7, § 10), dann werden die Möglichkeiten der Rückabwicklung von Vertrauensinvestitionen ausgelotet (§ 5, § 8, § 11) und abschließend die Umstände und Gründe für die Erfüllung des formnichtigen Vertrags genauer untersucht (§ 6, § 9, § 12).

## C. Methodik

Die Arbeit bedient sich einerseits der dogmatischen<sup>16</sup>, andererseits der funktional rechtsvergleichenden<sup>17</sup> Methode. Die Dogmatik dient dabei der Konstruktion von Begriffen und der Entwicklung von Rechtsfiguren, um Sachverhalte zu systematisieren und Argumente zu ordnen. Sie hat zum Ziel, Lösungen für die Rechtspraxis zu entwickeln und kohärente Begründungen zu liefern. Die funktionale Rechtsvergleichung will zunächst Ähnlichkeiten und Unterschiede der zu vergleichenden Rechtsordnungen im Umgang mit dem Sachproblem aufzeigen. Sie dient in einem weiteren Schritt dazu, neue Argumente – gerade auch in der Auseinandersetzung mit der anderen Rechtsordnung – aufzudecken. Schließlich hilft die rechtsvergleichende Methode dabei, tiefer darüber nachzudenken, warum die Rechtsordnungen zu ähnlichen oder zu unterschiedlichen Lösungen kommen.

## D. Stand der Forschung

Wie das deutsche und das englische Recht mit formnichtigen Verträgen umgehen, ob formnichtige Verträge primär rückabgewickelt oder unter gewissen Umständen erfüllt werden und wie Rückabwicklung und Erfüllung zusammenhängen, wurde von der Wissenschaft aus rechtsvergleichender Perspektive nur am Rande untersucht.

Zwar gibt es hervorragende Beiträge zu einzelnen Aspekten der Thematik, so warf schon *Werner Lorenz*<sup>18</sup> einen schnellen Blick auf die Erfüllung formnichtiger Verträge in England, *Bernd von Hoffmann*<sup>19</sup> widmete ein kurzes Kapitel seiner rechtsvergleichenden Habilitationsschrift der Form von Grundstückskaufverträgen und *Alexandra Braun*<sup>20</sup> untersuchte formlose Erbvereinbarungen aus rechtsvergleichender Perspektive. Ihrer Kürze und anderen Schwerpunktsetzung geschuldet, streifen diese Beiträge die im Folgenden behandelten Fragen jedoch eher kursorisch.

Umfassender beschäftigte sich *Helmut Heiss* in seiner Habilitationsschrift „Formmängel und ihre Sanktionen – Eine privatrechtsvergleichende Untersuchung“ mit der Thematik. Die Untersuchung stammt jedoch aus dem Jahr 1999 und ist im Hinblick auf die in den Jahren 2007, 2008 und 2022 ergangenen grundlegenden Urteile zu *proprietary estoppel*, die das höchste englische Gericht – bis 2009 *House of Lords* und seitdem *Supreme Court* genannt – entschieden hat, nicht mehr auf dem

---

<sup>16</sup> Vgl. *Lennartz*, Dogmatik als Methode (2017) S. 174 ff.; *Bumke*, Rechtsdogmatik, JZ 2014, 641 (645).

<sup>17</sup> Vgl. *Zweigert/Kötz*, Einführung in die Rechtsvergleichung (1996) § 3; *Michaels*, The Functional Method of Comparative Law, in: *Reimann/Zimmermann* (2019) S. 345 ff.

<sup>18</sup> *W. Lorenz*, Aufrechterhaltung formnichtiger Schuldverträge, AcP 156 (1957) 381 ff.

<sup>19</sup> *von Hoffmann*, Das Recht des Grundstückskaufs – Eine rechtsvergleichende Untersuchung, Tübingen 1982, S. 111–140.

<sup>20</sup> *Braun*, Formal and Informal Testamentary Promises – A Historical and Comparative Perspective, *RebelsZ* 76 (2012) 994 ff.

neuesten Stand. Außerdem legt *Heiss* den Fokus auf die Durchbrechung der Formnichtigkeit und untersucht nicht, wie sich die Rückabwicklung formnichtiger Verträge genau vollzieht und in welchem Verhältnis Rückabwicklung und Erfüllung zueinander stehen.<sup>21</sup>

Insgesamt fehlt eine umfassende rechtsvergleichende Betrachtung, die über Rückabwicklung und Erfüllung formnichtiger Verträge nachdenkt und dabei unterschiedliche Vertragsarten wie Grundstückskaufverträge, Erbvereinbarungen und Hofübergabevereinbarungen in den Blick nimmt.

---

<sup>21</sup> *Heiss*, Formmängel und ihre Sanktionen (1999) §§ 11–16: Heilung infolge vollständiger Erfüllung; Heilung infolge Teilerfüllung; Heilung zum Schutz legitimer Erwartungen in England und anderen anglo-amerikanischen Rechten: Estoppel; Der Schutz legitimer Erwartungen in Deutschland und Österreich: Die Haftung für Verschulden bei Vertragsschluß, Die anspruchsbegründende Kraft von Treu und Glauben (§ 242 BGB), Fortentwicklung zur culpa in contrahendo ohne culpa?

## § 2 Englische Rechtsgrundlagen – Ein Überblick

Der folgende Abschnitt gibt einen knappen Überblick über die wichtigsten Grundlagen des englischen Rechts, die für das weitere Verständnis der Arbeit nützlich sind. Im Rahmen der Rückabwicklung formnichtiger Verträge ist vor allem das Bereicherungsrecht relevant (A). Sowohl zur Rückabwicklung als auch zur Erfüllung kann das Rechtsinstitut *proprietary estoppel* herangezogen werden, das den Gerichten einen weiten Ermessensspielraum bei der Ausgestaltung der Rechtsfolgen gewährt (B). Mithilfe eines *common intention constructive trust* kann schließlich ebenfalls die Erfüllung einer Vereinbarung angeordnet werden (C).

### A. Bereicherungsrecht

#### I. Ursprung des Rechtsgebiets

Das Bereicherungsrecht wird in England erst seit 1991, seit dem Grundsatzurteil des *House of Lords* in *Lipkin Gorman v Karpnale Ltd*, als eigenständiges Rechtsgebiet anerkannt.<sup>1</sup> Ab diesem Zeitpunkt nahm die wissenschaftliche Auseinandersetzung und die theoretische Durchdringung des Gebiets stetig zu; allerdings sind bis heute einige Fragen ungeklärt.

#### II. Voraussetzungen

Eine Klage wegen *unjust enrichment* ist in England erfolgreich, wenn der Bereicherungsschuldner einen Vermögensvorteil (*benefit*) auf Kosten des Bereicherungsgläubigers (*at the claimant's expense*) erhalten hat, wenn ein sogenannter *unjust factor* vorliegt, der erklärt, warum der Vermögenstransfer ungerechtfertigt war, und wenn der Bereicherungsschuldner keine Einreden erheben kann.

---

<sup>1</sup> *Lipkin Gorman v Karpnale Ltd* [1991] 2 AC 548 (HL). Vgl. zur historischen Entwicklung und zu den allgemeinen Grundlagen des englischen Bereicherungsrechts *Meier*, Irrtum und Zweckverfehlung (1999) S. 2 ff.; *Solomon*, Bereicherungsausgleich (2004) S. 117 ff.

### 1. Vermögensvorteil

Ein Vermögensvorteil liegt grundsätzlich dann vor, wenn A einen geldwerten Vorteil erhält, beispielsweise die Zahlung von Geld, Baumaßnahmen auf ihrem Grundstück oder Dienstleistungen.<sup>2</sup> Aus Sicht des Bereicherungsrechts ist dieser Vermögensvorteil aber dann irrelevant, wenn sich A auf *subjective devaluation* berufen darf.<sup>3</sup> Diesen Einwand kann A grundsätzlich immer erheben und damit geltend machen, dass sie persönlich dem Vermögensvorteil keinen, oder nur einen geringeren, Wert beimisst. Der Einwand der *subjective devaluation* ist dann ausgeschlossen, wenn A den Vermögensvorteil verlangt hat (*request*) oder ihn tatsächlich in Geld realisiert hat (*incontrovertible benefit*). Nach höchst umstrittener Auffassung kann A sich auch dann nicht auf *subjective devaluation* berufen, wenn sie den Vermögensvorteil freiwillig angenommen hat (*free acceptance*).

### 2. Auf Kosten des Bereicherungsgläubigers

Der Vermögensvorteil ist jedenfalls dann auf Kosten des Bereicherungsgläubigers erlangt, wenn der Vorteil aus seinem Vermögen stammt. Nach überwiegender Auffassung ist nicht erforderlich, dass der Bereicherungsgläubiger einen korrespondierenden Vermögensverlust erleidet, weil das Bereicherungsrecht allein das Abschöpfen einer Bereicherung, nicht aber den Ausgleich eines Schadens bezweckt.<sup>4</sup>

### 3. Unjust-Grund

Eine Klage wegen *unjust enrichment* setzt in England darüber hinaus die positive Feststellung voraus, dass der Vermögenstransfer ungerechtfertigt war.<sup>5</sup> Dafür muss ein sogenannter *unjust*-Grund nachgewiesen werden. Typische *unjust*-Gründe sind Irrtum (*mistake*), Zwang (*duress*) und Geschäftsunfähigkeit (*human incapacity*). In all diesen Fällen ist der Vermögenstransfer *unjust*, weil die Willensbildung des Bereicherungsgläubigers beim Transfer des Vermögens fehlerhaft war.

<sup>2</sup> *Birks*, Introduction (1989) S. 198 ff.; *Burrows*, Restitution (2011) S. 45; *Edelman/Bant*, Unjust Enrichment (2016) S. 54 ff.; *C. Mitchell*, in: Goff & Jones, Unjust Enrichment (2016) Rn. 5-01 ff.; *Tettenborn*, Restitution (2002) Rn. 1-6 ff.

<sup>3</sup> *Burrows*, Restitution (2011) S. 44; *Matthews*, Freedom, Unrequested Improvements, and Lord Denning (1981) 40 CLJ 340 (355 ff.). Vgl. aus rechtsvergleichender Perspektive grundlegend *Verse*, Verwendungen (1999) S. 97 ff.; *Verse*, Improvements and Enrichment (1998) 6 RLR 85.

<sup>4</sup> *Investment Trust Companies v Revenue and Customs Commissioners* [2017] UKSC 29 [45]; *Burrows*, Restitution (2011) S. 66; *Edelman/Bant*, Unjust Enrichment (2016) S. 88 ff.; *Watterson*, in: Goff & Jones, Unjust Enrichment (2016) Rn. 6-01 ff.; *Arrowsmith*, Ineffective Transactions and Unjust Enrichment (1989) 9 LS 121 (133); *Birks*, Unjust Enrichment – A Reply to Mr Hedley (1985) 5 LS 67 (73). A. A. *McInnes*, „At the Plaintiff’s Expense“: Quantifying Restitutionary Relief (1998) CLJ 472 ff.

<sup>5</sup> *Birks*, Introduction (1989) S. 140 ff., 219 ff.; *Burrows*, Restitution (2011) S. 86 ff.; *Edelman/Bant*, Unjust Enrichment (2016) S. 118 ff.; *C. Mitchell*, in: Goff & Jones, Unjust Enrichment (2016) Rn. 1-21 ff.; *Meier*, Nach 196 Jahren: Bereicherungsanspruch wegen Rechtsirrtums in England, JZ 1999, 555 (563).

## Sachverzeichnis

- Agrarpolitik, starke 241  
Alterssicherung 216 f., 233 f.  
*at the expense of* 10
- benefit* 10  
– *incontrovertible* 10, 56 f. *siehe auch*  
Realisierung der Wertsteigerung  
Bereicherung, aufgedrängte 50–57 *siehe*  
*auch subjective devaluation*  
Berufsfreiheit 159, 215–217, 219, 238 f.  
Besitzeinräumung 92, 108 f., 117  
Bestärkung der Gültigkeit 22 f.  
Beziehung zwischen den Parteien 92,  
109–111, 117, 181 f., 198 f., 209–211, 233,  
239 f.
- condictio ob rem* 27 f.  
*culpa in contrahendo* 64–66, 154 f.
- Edelmannswort 22 f.  
Einzelfallgerechtigkeit 2 f., 123 f., 158, 185,  
242 f.  
Erbe 126, 187  
Erbvereinbarung 5, 125  
– formbedürftig oder formlos 130–136  
Erbvertrag, verfügender 128, 131–134  
Erbvertrag, verpflichtender 128, 131–134  
Existenzgefährdung 73, 84–86, 198, 209,  
217, 231 f., 239 f.
- failure of consideration* 11, 48 f., 143  
– *Total failure of consideration* 28–32, 49  
Formverstoß als einziger Nichtigkeitsgrund  
*siehe* Vertrag, der „nur“ formnichtig ist  
Formverstoß, Kenntnis 4  
Formverstoß, Rechtsfolgen 25 f., 121 f.  
Formvorschriften, Bedeutung 119 f.  
Formvorschriften, Zwecke 1, 72, 87, 118 f.,  
122, 185–187
- free Acceptance* als *benefit* 10, 54 f.  
*free Acceptance* als *unjust-Grund* 11, 48 f.,  
143
- Grundstückskaufvertrag 5  
Grundstückspreise, Entwicklung der 63 f.,  
88, 216
- Höfeordnung 190–192, 197–201  
– Anwendungsbereich 192, 198, 207 f.,  
220–223  
– fakultativ 190 f.  
– Ziele 190  
Hoferbenbestimmung, faktische 197–201  
– Lossagung 199–201  
Hofübergabevereinbarung 5 f., 189, 192 f.  
Hofübergabevertrag 192, 202–204,  
205–207
- Kenntnis *siehe* Formverstoß, Kenntnis  
Kontext, privater und geschäftlicher  
109–111
- Landwirtschaft, funktionsfähige 217 f.  
*lease* 13 f., 29 f., 37, 52 f., 96–98,  
102–104  
*legal advice, independent* 103–105, 114  
Lord Justice Walker 19, 93, 97, 167 f., 174 f.,  
179
- Nachlassabwicklung 126 f.  
Naturalerfüllungszwang 123  
*need for a clean break* 219, 224, 226  
Negatives Interesse 64–70, 153–156
- part performance*-Doktrin 121  
*personal representative* 126 f., 187  
Privatautonomie 1, 105, 247–249  
*promissory estoppel* 12 f.

- proprietary estoppel* 12–17, 122, 142–144, 162 f.  
 – *equity* 15–17  
 – Ermessen 15–17, 94, 146 f., 229 f.  
 – Nachteil oder *detriment* 15  
 – Rechtsfolge 15–17, 92–95, 229 f., 234 f.  
 – *unconscionability* 16 f., 94  
 – Verhältnismäßigkeit 180, 229 f., 231 f.  
 – Versprechen oder *promise* 13 f., 173 f., 231  
 – Vertrauen oder *reliance* 14 f.
- quasi-bargain* 167 f., 170, 172, 174–179, 227, 229, 231 f., 248
- Realisierung der Wertsteigerung 56–58  
*siehe auch benefit, incontrovertible*
- Rechtssicherheit 2, 3, 72, 89, 123 f., 158, 160, 218, 242 f.
- Rechtsvergleichung, funktionale 7
- reliance loss* 68 f., 155 f., 195
- request* 54 f., 143
- residuary estate* 127, 135 f.
- Rückabwicklung  
 – Ausschluss der 33–39 *siehe auch* Wert der versprochenen Zuwendung  
 – Dienstleistungen 138–145, 194 f.  
 – Kaufpreis 27–33  
 – Unmöglichkeit der 76–83
- specific performance* 123
- subjective devaluation* 10, 50–57, 143  
*siehe auch* Bereicherung, aufgedrängte
- Testierfreiheit 160, 186 f., 234
- Treu und Glauben 87–89, 258–162, 214–219
- Treupflichtverletzung, schwere 72
- trust*  
 – *common intention constructive trust* 17–20  
 – *secret trust* 188
- unconscionability* 16 f., 94
- undervalue, substantial* 103–105, 114
- undue influence* 104
- unjust enrichment* 9–12, 121 f., 142–144
- unjust-Grund* 10
- Vergütungserwartung, fehlgehende 138
- Verhältnis von Rückabwicklung und Erfüllung 71–73, 92–95, 113, 184, 237, 245 f. *siehe auch* Vorrang der Rückabwicklung
- Verhandlungsmacht, strukturell ungleiche 23, 77–79, 213 f.
- Vertrag, der „nur“ formnichtig ist 90 f., 106 f., 113 f., 173, 208, 231, 238
- Vertrauensinvestition, Art und Umfang 91, 107 f., 114–116, 174–181, 238 f.
- Vertrauensschaden 64–70, 153–156
- Verwendungen  
 – Anspruchsgrundlage 39–49  
 – Höhe des Wertersatzes 58–63
- Verwendungskondition 41–47
- Vorrang der Rückabwicklung 71–74, 83 f., 158, 245 f. *siehe auch* Verhältnis von Rückabwicklung und Erfüllung
- Walker, LJ *siehe* Lord Justice Walker
- Wert der versprochenen Zuwendung 147–150 *siehe auch* Rückabwicklung  
 Ausschluss
- Willensbildung, Freiheit der 1, 105, 182, 247–249
- Wohnverhältnisse, stabile 86–88, 116, 159, 215
- Zweckverfehlungskondition 27 f., 40 f., 140–142