

# Inhaltsübersicht

Vorwort . . . . .	V
Inhaltsverzeichnis . . . . .	XI
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXIII
Einleitung . . . . .	1
<i>§ 1 Einführung in die Thematik und Problemfokus</i> . . . . .	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
<i>§ 2 Englische Rechtsgrundlagen – Ein Überblick</i> . . . . .	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
<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
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
<i>§ 1 Einführung in die Thematik und Problemfokus</i> . . . . .	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
<i>§ 2 Englische Rechtsgrundlagen – Ein Überblick</i> . . . . .	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
§ 3 <i>Keine Erfüllung ohne Vertrauensbetätigung</i> . . . . .	22
A. Bestärkung der Gültigkeit der formnichtigen Vereinbarung . . . . .	22
B. Strukturell ungleiche Verhandlungsmacht . . . . .	23
Erster Teil: Grundstückskaufverträge . . . . .	25
§ 4 <i>Form und Inhalt von Grundstückskaufverträgen</i> . . . . .	25
§ 5 <i>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 Besitzteinräumung . . . . .	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 Besitzteinräumung . . . . .	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
cc) 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, Besitzteinräumung 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, Besitzteinräumung 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. Besitzteinräumung durch die Verkäuferin . . . . .	92
4. Beziehung zwischen den Parteien . . . . .	92
<b>B. England . . . . .</b>	<b>92</b>
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. Besitzteinräumung 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
<b>C. Rechtsvergleichende Beobachtungen . . . . .</b>	<b>112</b>
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. Besitzteinräumung 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	
<i>§ 7 Form und Inhalt von Erbvereinbarungen</i> . . . . .		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	
<i>§ 8 Rückabwicklung formnichtiger Erbvereinbarungen</i> . . . . .		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	
(I) 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> . . . . .	157
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>B. England . . . . .</b>	<b>162</b>
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
<b>C. Rechtsvergleichende Beobachtungen . . . . .</b>	<b>184</b>
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 Parallelie zum <i>secret trust</i> . . . . .	188

Dritter Teil: Hofübergabevereinbarungen . . . . .	189
<i>§ 10 Form und Inhalt von Hofübergabevereinbarungen</i> . . . . .	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
<i>§ 11 Rückabwicklung formnichtiger Hofübergabevereinbarungen</i> . . . . .	194
A. Deutschland . . . . .	194
B. England . . . . .	195
<i>§ 12 Erfüllung formnichtiger Hofübergabevereinbarungen</i> . . . . .	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: Hofübergabevorvertrag (1954) . . . . .	202
bb) BGH: Erbvertrag (1957) . . . . .	204
cc) OLG Karlsruhe: Hofübergabevorvertrag (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 Hofanwälters: 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