



HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Johanna Schmidt-Räntsch
Sommersemester 2024 - Vorlesung
10647 - Kaufrecht am 10. Juni 2024
[Moodle-Link](#)

HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN



c) Werbeaussagen und andere öffentliche Aussagen (Satz 3)

aa) Art der Aussage

- Werbung
- Produktkennzeichnung, auch wenn vorgeschrieben
- ethische Etikette

bb) Beschaffenheitsgehalt (intelligente Werbung)

cc) Urheber

- Verkäufer selbst
- Hersteller/Importeur

Einzelheiten: J. Schmidt-Räntsch in: Greißinger, Festschrift 25
Jahre Arge Verkehrsrecht des DAV (2004) S. 245 ff.



Maklerexposé

(BGH, Urt. v. 19.1.2018 – V ZR 256/16, ZfIR 2018, 395)

Der Makler der Beklagten bewarb deren Hausgrundstück mit einem Exposé, in dem es hieß, das Objekt stamme aus den 50iger Jahren und sei 2005 - 2007 komplett saniert worden, Fenster, Türen, Bad und Gäste-WC, Leitungen und Böden seien erneuert, das Dachgeschoss sei ausgebaut, das Dach sei - wie die Hohlschicht des Hauses - gedämmt worden. Das Gebäude sei technisch und optisch auf dem neuesten Stand; es sei „unterkellert (trocken)“. Die Kläger kauften es 2013 für 119.000 € unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Die Kläger behaupten, sie seien arglistig über Feuchtigkeiterscheinungen im Keller getäuscht worden, und verlangen Rückzahlung des Kaufpreises, Ersatz ihrer Erwerbskosten. Das LG hat der Klage stattgegeben, das OLG hat sie insoweit abgewiesen. Was sagt der BGH?



Verkaufsprospekt **(BGH, ZfIR 2008, 290)**

Der Kläger erwarb 1998 von der verklagten Bauträgerin eine aus zwei Etagen bestehende, noch zu errichtende Dachgeschosswohnung. In ihrem Verkaufsprospekt bewarb die Beklagten die Wohnung als Dachgeschoss-Maisonettewohnung; in der Grundrisszeichnung der oberen Etage (Spitzboden) waren ein Doppelbett mit Nachtschränken und weiteres Mobiliar dargestellt. Die Wohnung wurde 1999 abgenommen und durch die Beklagte für den Kläger vermietet. Im Jahre 2002 untersagte das Bauaufsichtsamt die Nutzung der oberen Etage zu Wohnzwecken und erlaubte lediglich eine Nutzung als Abstellraum. Der Kläger verlangt mit der am 28. April 2005 zugestellten Klage Schadensersatz in Höhe von 13.357,85 € zuzüglich Zinsen wegen Minderwertes der Wohnung. Zu Recht?



Scheunenwand (BGH, ZfIR 2016, 785)

Die Beklagte möchte 2008 ihr Hausgrundstück verkaufen und bewirbt es in einem Internetportal u.a. wie folgt: „Das massive Architektenhaus wurde 1999/2000 errichtet, bis 2005 ausgebaut.“ Später verkauft sie es dem Kläger mit notariellem Vertrag unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Das Gebäude war im Jahr 1999/2000 an dem Standort einer ehemaligen Scheune errichtet worden. Dabei wurde in die Außenwand eine vor 1999 in die Scheune eingebaute Rückwand integriert. Der Kläger verlangt wegen der einbezogenen Altbausubstanz Ertüchtigungskosten in Höhe von 18.000 €. Im Prozess stellt sich heraus, dass die alte Wand einen schlechteren Dämmwert hat, der Architekt der Beklagten aber versichert hatte, die Verwendung der alten Wand sei in jeder Hinsicht unbedenklich. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10647), 10.6.2024

71



Die fehlenden Pferdeboxen (BGH, Urt. v. 25.1.2019 – V ZR 38/18, ZfIR 2019, 755)

Die K kauft von der V unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück für 750.000 €. Im Kaufvertrag heißt es, die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung des Grundstücks gehöre nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundstücks. Grundlage des Kaufs war ein Verkaufsexposé des von V eingeschalteten Maklers M, in dem es u. hieß, es bestehe die Erlaubnis, 2 bis 3 Pferdeboxen zu errichten. Nach Inbesitznahme des Grundstücks durch K stellte sich heraus, dass keine Pferdeboxen aufgestellt werden dürfen. K verlangt von V Rückabwicklung des Vertrags und die Feststellung der Pflicht von V und M, ihr weiteren Schaden zu ersetzen. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10647), 10.6.2024

72



Die verfallende Baugenehmigung

(BGH, Urt. v. 16. 7. 2021 – V ZR 119/20, ZfIR 202, 27)

K kaufte von V 2 jeweils mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücke für 1,5 Mio. € unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Nach dem Vertrag ist der K bekannt, dass das Kaufobjekt seit ca. drei Jahren entmietet und ohne Heizung sei und dass pro Gebäude nur vier Wohneinheiten genehmigungsfähig seien. In einem Exposé wurde das Objekt als „solide (...) Wohnanlage zum Sanieren oder Neuentwickeln“, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern, die über acht bezugsfreie Wohneinheiten zuzüglich Ausbaureserve im Dachgeschoss verfügten, bezeichnet. K und V klärte per E-Mail ihre Bereitschaft zum Vertragsschluss und schlossen formgerecht den Vertrag. V wusste zu diesem Zeitpunkt, dass die Baugenehmigung zu diesem Zeitpunkt abgelaufen war und zu den Exposé-Bedingungen nicht mehr zu erlangen war. K verlangt den Ausfallschaden von 600.000 € Zu Recht?



5. Abgrenzung des Sachmangels von dem Rechtsmangel

Formel:

Ein Rechtsmangel liegt vor, wenn Rechte eines Dritten eine individuelle Belastung des Käufers ergeben, also geeignet sind, ihn in der ungestörten Ausübung der ihm nach § 903 Satz 1 BGB gebührenden Rechtsposition zu beeinträchtigen (BGH, Urt. v. 18.1.2017 - VIII ZR 234/15, NJW 2017, 1666 Rn. 16).

Fallgruppen:

- (1) dingliche Rechte eines Dritten,
- (2) obligatorische Rechte, die dem Rechtsinhaber ein Recht zum Besitz der Sache verschaffen,
- (3) auf öffentlichem Recht beruhende Eingriffsbefugnisse, Beschränkungen und Bindungen, die die Nutzung der Kaufsache beeinträchtigen und nicht die Folge der (auch) einen Sachmangel begründenden nicht vertragsgemäßen Beschaffenheit der Kaufsache sind



Zweckentfremdete Motorradgarage (BGH, Urt. v. 6.3.2020 - V ZR 2/19, z. Veröff. best.)

Am 24.7.2013 verkauften die Beklagten den Klägern für 120.000 € ihr Wochenendgrundstück in dem Zustand bei Besichtigung, der Versicherung, verdeckte Mängel seien nicht bekannt, und unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wochenendhaus mit einer Motorradgarage, die als Wohnzimmer genutzt wird. Mitverkauft wurde nach dem Kaufvertrag u. a. der „Fernseher aus dem Wohnzimmer“. Am 16.10.2015 teilte die Baubehörde mit, die Nutzung der Garage als Wohnzimmer sei unzulässig und solle unterbunden werden. Die Kläger fechten den Vertrag an und verlangen Rückabwicklung. Das LG glaubt den Beklagten ihre Behauptung nicht, sie hätten die Kläger aufgeklärt. Das OLG meint, nach der Vollständigkeitsvermutung trügen die Beklagten die Beweislast; sie hätten den Beweis für die Aufklärung nicht erbracht. Was nun?



Beschlagnahmter Audi (BGH, Urt. v. 26.2.2020 - VIII ZR 267/17, juris)

Am 12.7.2011 kaufte der Kläger vom Beklagten einen gebrauchten Audi Q7 für 36.250 €. Der Vertrag wurde abgewickelt. In dem ausgehändigten Fahrzeugbrief war der Beklagte als Eigentümer eingetragen. Am 6.3.2013, wurde der Kläger mit dem Fahrzeug bei der Rückkehr aus der Türkei an der serbischen Grenze angehalten. Das Fahrzeug wurde dort auf der Grundlage einer Interpol-Meldung mit der Begründung beschlagnahmt, es werde in Rumänien als Gegenstand einer Straftat gesucht. Die deutsche Polizei teilte dem Kläger später mit, dass das Fahrzeug seit dem 22.5.2014 im Schengener Informationssystem (SIS) zwecks Sicherstellung ausgeschrieben sei. Als Fahrzeughalter sei in Rumänien seit dem 22.12.2008 die E-S.R.L. (=GmbH) und Frau A Besitzerin gemeldet. Das Auto wurde der E-S.R.L. herausgegeben. Der Kläger verlangt von dem Beklagten Verschaffung von Eigentum und Besitz an dem Audi Q7, hilfsweise die Rückzahlung des geleisteten Kaufpreises (36.250 €), abzüglich einer Nutzungsentschädigung in Höhe von 6.889,78 €, insgesamt 29.805,82 €, nebst Zinsen. Das LG weist die Klage ab. Das OLG gibt dem Hilfsantrag statt. Was meinen Sie?



Der weggebuchte Bodenraum (BGH, BGHZ 174, 61)

Die Klägerin kaufte von der Beklagten eine Eigentumswohnung, zu der ein Bodenraum gehören sollte. Dieser Bodenraum gehörte ursprünglich zu einer anderen Wohnung und hatte der verkauften Wohnung zugeschrieben werden sollen. Die Zuschreibung erfolgt zwar, die Abschreibung war aber vergessen worden. Beim Vollzug des Kaufvertrags fiel der Fehler auf. Die Klägerin setzte der Beklagten eine Frist zur Verschaffung des vollständigen Eigentums. Der Versuch der Beklagten, den Fehler beim Grundbuchamt zu korrigieren, schlug fehl. Sie versäumte es, die Eigentümerin der anderen Wohnung zur Korrektur der Doppelbuchung zu bewegen. Die Klägerin erlitt einen Verlust beim Weiterverkauf der Wohnung und verlangt Ersatz. Zu Recht?



II. Abgrenzung Sachkauf – Rechtskauf

1. Sedes materiae: § 453 I BGB: Für Rechtskauf gilt Sachkaufrecht.
2. Problem – Perspektive:

Für die Vertragsmäßigkeit kommt es grundsätzlich auf das verkaufte Recht an, nicht auf die Gegenstände, deren Nutzung oder Benutzung das Recht ermöglicht.

3. Beispiel: sog. Share-Deal

Wird ein Unternehmen im Weg des Share-Deals verkauft, bestimmen sich die Gewährleistungsrechte des Käufers nach der geschuldeten Beschaffenheit der Aktien oder Geschäftsanteile (shares), nicht danach, ob die Vermögenswerte des Unternehmens – Gebäude, Maschinen, Schutzrechte Inventar usw. – den Erwartungen des Käufers entspricht. Anders ist es nur, wenn eine bestimmte Beschaffenheit einzelner Vermögenswerte für den Share-Deal bestimmend war. Das muss der Käufer aber beweisen.



4. Frage: Gilt das auch für den Kauf eines Miteigentumsanteils am Grundstück?
- Wäre es so, spielte die Mangelhaftigkeit des Gebäudes auf dem Grundstück nur eine Rolle, wenn das Fehlen oder Vorhandensein entsprechender Eigenschaften für den Kauf des Anteils bestimmend war – wie bei dem Kauf eines Unternehmens im Wege des Share-Deal.
 - Der BGH hat mit Urteil vom 14.2.2020 – V ZR 11/18, juris, entschieden, dass das nicht der Fall ist; es gilt nicht Rechtskauf-, sondern Sachkaufrecht.
 - Bei der Anwendung des Sachkaufgewährleistungsrechts ist aber zu berücksichtigen, dass der Verkäufer als Miteigentümer nur in Grenzen in der Lage ist, die etwaigen Ansprüche des Käufers zu erfüllen. Das zeigt der anschließende Fall „Die zerstrittenen Miteigentümer I“ (V ZR 11/18).



Die zerstrittenen Miteigentümer I (BGH, Urt. v. 14.2.2020 – V ZR 11/18, juris)

Die Eheleute Manfred (M) und Fanny (F) kauften ein Miethaus und finanzierten den Kauf mit einem Darlehen, das aus den Mieteinnahmen bedient werden soll. M und F zerstreiten sich; F verwaltet das Objekt allein, und M bekommt keine Informationen. Sie lassen sich scheiden; M verkauft seinen Anteil an dem Mietshaus an Karla (K) für 583.000 €. Wie vereinbart, bezahlt K 83.000 € sofort. Die restlichen 500.000 € soll sie dadurch aufbringen, dass sie auf dem Hauskonto für das Mietshaus entstehenden Unterdeckungen ausgleicht. Der Vertrag wird vollzogen. Die Bezahlungs idee funktioniert aber nicht, weil F ein neues Konto eingerichtet hat und M monatlich auffordert, ihr die Zahlungen an die Bank hälftig zu erstatten. M meint, K müsse ihn von diesen Raten freistellen; K weigert sich und verweist auf die Regelung über den Ausgleich des Hauskontos. Außerdem fordert sie M auf, die zahlreichen Mängel an dem Gebäude zu beseitigen. M verlangt von K, ihn innerhalb von 3 Wochen von der nächsten Rate von 10.000 € freizustellen, und tritt, als das nicht geschieht, zurück. Jetzt verlangt er Rückübereignung des Miteigentumsanteils. Er meint, K stehe kein Anspruch auf Mängelbeseitigung zu. Stimmt das?



III. Fehlen der geschuldeten Beschaffenheit

1. Präzise Beschreibung der Beschaffenheit
Fehler bei Fehlen der konkreten Beschaffenheit
2. Beschaffenheitsbeschreibung mit „Erfüllungskorridor“
Fehler nur bei Unterschreiten des Korridors, also nur, wenn
 - a) bei neuen Sachen die Bandbreite vertretbarer Varianten an technischer Ausführung und an Funktionalität unterschritten wird (dazu OLG Düsseldorf, Urt. v. 8.6.2005 - 3 U 12/04, NJW 2005, 2235),
 - b) bei gebrauchten Sachen defekt auftreten, die außerhalb des zu erwartenden Verschleißes und
 - c) bei Tieren, wenn sie außerhalb der natürlichen Toleranz liegen.



3. Beispiele

Technische Standards und Funktionalität

BGH, Urt. v. 4.3.2009, VIII ZR 160/08, NJW 2009, 2056 gegen OLG Stuttgart, Urt. v. 4.6.2008- 3 U 236/07, NJW-RR 2008, 1077:

Dieselpartikelfilter, der bei Gebrauch für Stadtfahrten verstopft, liegt nicht außerhalb des Korridors und ist ein Mangel.

OLG Brandenburg, Urt. v. 21.2.2007 - 4 U 121/06, NJW-RR 2007, 928: Wasserdringen beim Abkärchern mit waagrechttem Wasserstrahl ist kein Mangel.

OLG Karlsruhe, Urt. v. 28.6.2007 - 9 U 239/06, NJW-RR 2008, 137: Beschleunigungsverzögerung eines Geländewagens bei höheren Geschwindigkeiten ist ein Mangel.

LG Aurich, Urt. v. 9.5.2008 - 1 S 60/08, DAR 2008, 481: konstruktionsbedingtes Hinterlaufen von Regenwasser in den Fahrgastraum beim Öffnen der Tür ist ein Mangel.



Verschleiß

BGH, Urt. v. 23.11.2005 - VIII ZR 43/05 NJW 2006, 434: kein Entstehen für normalen Verschleiß (abnutzungsbedingter Ausfall eines Turboladers)

OLG Düsseldorf DAR 2007, 211: kein Entstehen für normalen Verschleiß (Tackern des Motors eines gebrauchten PKW)

BGH, Urt. v. 10.10.2007 - VIII ZR 330/06, NJW 2008, 53 und v. 12.3.2008 - VIII ZR 253/05, NJW 2008, 1517: Defekte, die auch bei gebrauchten PKW nicht üblich sind, sind Mängel (Unfallschaden)

OLG Celle, Urt. v. 16.4.2008 - 7 U 224/07, NJW-RR 2008, 1635: Leckage der Kraftstoffzuleitung im Motorraum ist kein normaler Verschleiß

OLG Hamm, Urt. v. 18. 6. 2007, 2 U 220/06, Juris: Bruch der Befestigungsschraube der Spannrolle eines Zahnriemens ist kein normaler Verschleiß



OLG Düsseldorf, Urt. v. 19.6.2006 - 1 U 38/06, NJW 2006, 2858: Werkstofffehler an einem Bauteil der hydraulischen Kupplung ist kein normaler Verschleiß

Natürliche Toleranz bei Tieren

BGH, Urt. v. 7.2.2007 - VIII ZR 266/06, NJW 2007, 1351: Abweichen eines Pferdes von der „physiologischen Norm“ (geringgradige Randsklerosierungen der Dornfortsätze) ohne klinischen Befund kein Mangel.