



Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch
Honorarprofessorin an der Humboldt-Universität zu Berlin
RinBGH a.D., Kontrollbeauftragte beim
Unabhängigen Kontrollrat

Sommersemester 2024
Vorlesungen Zivilrecht
10647 Kaufrecht
[Moodle-Link](#)

Vorlesung am 17. Juni 2024 Hinweise für die Nachbereitung

Folie 68

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?

Hinweis für die Nachbereitung:

1. Der Kläger erstrebt Ersatz für den Gewinn, der ihm dadurch entgeht, dass er in den Häuser nur je vier und nicht – wie im Exposé in Aussicht gestellt je acht Wohneinheiten vorsehen kann. Das ist entgangener Gewinn und wie dieser Schadensersatz statt der Leistung. Zu berücksichtigen ist weiter, dass in der BGH-Entscheidung, die dem Fall zugrunde liegt, offengeblieben war, ob eine Baugenehmigung nicht doch erteilt werden kann, weil das OLG das nicht festgestellt hatte. Hier habe ich vorgegeben, dass das der Fall ist. Das hat zur Folge, dass der Anspruch hier auf § 437 Nr. 3, § §11a Abs. 2 BGB zu stützen ist und nicht, wie im BGH-Fall, auf § 437 Nr. 3, § 280 Abs. 1 und 3, § 281 BGB.
2. Der Anspruch nach § 437 Nr. 3, § 311a Abs. 2 BGB setzt einen Mangel voraus. Der ergibt sich nicht schon daraus, dass die Gebäude auf den verkauften Grundstücks nichtmehr bewohnbar sind. Denn die Grundstücke sind wie besichtigt verkauft. Zusätzlich stellt die Wissenserklärung des Käufers fest, dass ihm das alles bekannt war, als er den Vertrag schloss.
3. Der erforderliche Mangel kann sich nur daraus ergeben, dass die Grundstücke in der Weise sollten entwickelt werden können, dass dort Gebäude mit je acht Wohneinheiten entstehen. Diese

Entwicklungsmöglichkeit ist eine Beschaffenheit der verkauften Grundstücke, die vereinbart werden könnte und deshalb auch Gegenstand einer öffentlichen Aussage des Verkäufers nach § 434 Abs. 3 Satz 1 lit. B BGB sein kann. Sie lag bei Erstellung des Exposé auch vor, weil die zuständige Baubehörde die vorhandene Baugenehmigung entsprechend erweitert hatte. Bei Gefahrübergang lag sie aber nicht vor, weil die Baugenehmigung nur innerhalb einer regelmäßig gesetzlich festgelegten Frist – hier drei Jahre – ausgenutzt werden darf und dann verfällt und dieser Fall hier eingetreten war.

4. Daran ändert die geschilderte Erklärung des Käufers, ihm sei bekannt, dass die Gebäude auf den Grundstücke verfallen seien und nur vier Wohneinheiten haben dürften, nichts. Diese Erklärung ist eine Wissenserklärung. Sie hat erkennbar nur den Zweck zu unterstreichen, dass keine bewohnbaren Gebäude verkauft werden sollten. Sie besagt nichts darüber, ob die Baubehörde die Baugenehmigung erweitert hatte und ob diese Erweiterung noch bestand. Sie benennt diese Beschaffenheitsangabe nicht einmal. Sie taugt deshalb weder als abweichende Vereinbarung im Sinne von § 434 Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 12 BGB noch als Korrektur einer Falschangabe im Exposé nach § 434 Abs. 3 Satz 3 BGB.

5. Die im Exposé in Aussicht gestellte Beschaffenheit einer Entwicklungsfähigkeit auf acht Wohneinheiten fehlte bei Vertragsschluss und war zu diesem Zeitpunkt auch nicht mehr herstellbar.

6. Der danach gegebenen Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung scheidet auch nicht an dem Haftungsausschluss. Zwar ist die fehlende Bebaubarkeit in dem im Exposé in Aussicht gestellten Umfang ein Sachmangel, der von dem Haftungsausschluss erfasst wird, und kein Rechtsmangel. Auf den Ausschluss darf sich die Beklagte aber nicht berufen, weil sie vor dem Vertragsschluss davon erfahren hat und dieses Wissen hätten offenlegen müssen. Das ist nicht geschehen.

Folie 69

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.

Hinweise für die Nachbereitung:

1. Das Kaufrecht des BGB unterscheidet nach wie vor den in § 434 BGB geregelten Sachmangel von dem in § 435 BGB geregelten Rechtsmangel. Die Regelungen sind unterschiedlich umfangreich ausgefallen. In den beiden wesentlichen Punkten, nämlich einerseits, dass die Sache alle vereinbarten Eigenschaften aufweisen muss, sowie andererseits, dass auch andere Eigenschaften als die vereinbarten geschuldet sind, stimmen beide Regelungen aber überein. Unterschiede ergeben sich bei der Beschreibung der mangels Vereinbarung kraft Gesetzes geschuldeten

Eigenschaften. Während § 434 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und Abs. 3 BGB im Kern auf die üblicherweise und auf die nach öffentlichen Äußerungen des Herstellers oder Verkäufers zu erwartenden Eigenschaften abstellt, geht § 435 Satz 1 BGB davon aus, dass die Sache schlechthin von Rechten Dritter frei sein muss. Dieser Unterschied erklärt sich aus der unterschiedlichen Interessenlage der Parteien in Bezug auf Sachmängel und auf Rechtsmängel. Bei Sachmängeln kann, wenn eine bestimmte Beschaffenheit nicht vereinbart ist, im Kern nur auf die üblichen Eigenschaften abgestellt werden. Dagegen wird der Käufer in aller Regel nicht akzeptieren können, dass an der Sache Rechte Dritter bestehen, die ihm in der Ausübung seines Besitzes an der Sache beeinträchtigen. Deshalb kann im § 435 Satz 1 BGB bestimmt werden, dass solche Rechte grundsätzlich nicht vorhanden sein dürfen.

2. Die Unterscheidung zwischen Sach- und Rechtsmängel hat mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts am 1. Januar 2002 stark an Bedeutung verloren. Bis dahin war sie essenziell: Nach dem bis dahin geltenden Kaufrecht galt nämlich bei Rechtsmängel eine Garantiehafung (§ 440 BGB aF), während für Sachmängel lediglich Gewährleistungsrechte vorgesehen waren, die ganz deutlich hinter dem allgemeinen Leistungsstörungenrecht zurückblieben. Sie verjährten auch in anderer Frist. Es war deshalb für die Rechtsstellung des Käufers von entscheidender Bedeutung, ob ein Defekt der Sache als Rechtsmangel oder als Sachmangel einzuordnen war. Diese Unterscheidung besteht nach geltendem Recht nicht mehr. Die Rechtsbehelfe des Käufers sind nach § 437 BGB bei Sach- und bei Rechtsmängeln in der Grundstruktur identisch. In der Ausgestaltung ergeben sich lediglich bei der Verjährungsregelung gewisse Unterschiede, die sich vor allem bei Grundstückskäufe auswirken können.

3. 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). Daraus folgt zunächst, dass ein Rechtsmangel nur vorliegen kann, wenn dem Käufer überhaupt Eigentum an allen Gegenständen verschafft werden worden ist, an denen es ihm nach dem Vertrag verschafft werden soll. Hat der Käufer das Eigentum gar nicht oder an bestimmten Gegenständen, die ihn zu Eigentum verschafft werden sollen, nicht erlangt, liegt kein Rechtsmangel, sondern ein Erfüllungsdefizit vor (BGH, Urt. v. 19.10.2017 – V ZR 211/06, BGHZ 174, 61 Rn. 27). Die Rechte des Käufers bestimmen sich nicht nach § 437 BGB, sondern unmittelbar nach allgemeinem Leistungsstörungenrecht. In dem Fall, der dem Urteil des BGH vom 19.10.2017 zu Grunde lag, war dem Käufer das Sondereigentum an einem Bodenraum in einer Wohnungseigentumsanlagen nicht verschafft worden. Hierin liegt ein Erfüllungsdefizit, kein Rechtsmangel.

4. Die praktisch wichtigsten und rechtlich auch am klarsten einzuordnenden Anwendungsfälle für einen Rechtsmangel sind

- (1) dingliche Rechte eines Dritten,
- (2) obligatorische Rechte, die dem Rechtsinhaber ein Recht zum Besitz der Sache verschaffen.

Ein Rechtsmangel kann darüber hinaus auch bei auf öffentlichem Recht beruhende Eingriffsbefugnisse, Beschränkungen und Bindungen vorliegen. Voraussetzung hierfür ist, dass sie den Käufer in der Nutzung der Kaufsache beeinträchtigen und nicht die Folge der (auch) einen Sachmangel begründenden nicht vertragsgemäßen Beschaffenheit der Kaufsache sind. Diese

Voraussetzungen sind nicht immer einfach nachzuvollziehen. Als Daumenregel kann man sich merken, dass öffentlich-rechtliche Eingriffsbefugnisse, Beschränkungen und Bindungen einen Rechtsmangel darstellen, wenn sie, wie zum Beispiel eine Beschlagnahme oder Beschlagnahmemöglichkeit dem Käufer den Besitz an der Kaufsache insgesamt entziehen oder im ganze Nutzungsbereiche versagen. Geht es dagegen um die Beschränkung des Ausmaßes eine Nutzung – das klassische Beispiel sind Baubeschränkungen – liegt kein Rechtsmangel vor. Aber auch hier ist Vorsicht angezeigt. Die Sozialbindung von mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken, die öffentlich gefördert sind, sieht zwar auf den ersten Blick nur wie eine Beschränkung im Ausmaß etwa einer Nutzung zur Vermietung aus, ist aber Rechtsmangel (BGH, Ur. v. 14.9.2018 - V ZR 165/17, ZIP 2018, 2173 Rn. 4). Der Grund dafür ist, dass dem Käufer die Möglichkeit der Eigennutzung die Möglichkeit genommen wird, sich den Mieter selber auszusuchen.

5. Gerade bei den zuletzt genannten öffentlichen Eingriffsbefugnissen, Beschränkungen und Bindungen bedeutet der Ausschluss eines Rechtsmangels keineswegs, dass gar kein Mangel vorliegt. In der Mehrzahl der Fälle liegt in solchen Beschränkungen jedenfalls ein Sachmangel. Deshalb muss man sich mit den Fragen der Abgrenzung nur beschäftigen, wenn es auf diese Unterscheidung tatsächlich ankommt, also zum Beispiel in einem Grundstückskaufvertrag – wie meist – nur die Haftung für Sach-, aber nicht die Haftung für Rechtsmängel ausgeschlossen ist.

Folie 70

Zweckentfremdete Motorradgarage (BGH, Ur. v. 6.3.2020 - V ZR 2/19, DNotZ 2021, 35)

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?

Hinweise für die Nachbereitung:

1. Anspruchsgrundlage ist hier § 812 BGB. Danach schulden die Parteien eines nichtigen Vertrages Rückgewähr beiderseitigen Leistungen. Nach der herrschenden Saldotheorie stehen aber den beiden Parteien nicht jeweils einzeln Bereicherungsansprüche zu. Vielmehr steht nur einer Partei ein Bereicherungsanspruch zu, der um die der anderen Partei erbrachten Leistungen zu mindern ist, also einen Anspruch auf den Saldo, daher auch die Bezeichnung Saldotheorie. Begünstigt ist immer die Partei, der der weitergehende Rückgewähranspruch steht. Was aber macht man, wenn die beiderseits erbrachten Leistungen nicht saldierbar sind, also zum Beispiel bei einem Kaufvertrag? In diesem Fall steht der Partei, die die meist weitergehenden Geldleistungen erbracht hat, regelmäßig also dem Käufer, der Bereicherungsanspruch allein zu. Die Sachleistung des Verkäufers wird in der Weise saldiert, dass der Käufer seinen Bereicherungsanspruch nur Zug um Zug gegen Rückgewähr der Sachleistung geltend machen kann. Diese Form der Rückgewähr kann zu dem Trugschluss verleiten, dass dem Bereicherungsanspruch ein Zurückbehaltungsrecht des Verkäufers

entgegensteht, weil auch dieses zu einer Verurteilung Zug um Zug führt. Das ist aber nicht der Fall. Die Zug-um-Zug-Verurteilung dient nur der Durchführung der Saldierung stellt aber die Fälligkeit und Durchsetzbarkeit des Bereicherungsanspruchs nicht infrage (BGH, Urt. v. 27.9.2013 – ZfIR 2014, 51 Rn. 28).

2. Der Anspruch setzt nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB die Nichtigkeit des Kaufvertrags voraus. Die könnte hier nach § 142 BGB durch die Anfechtung des Vertrags seitens der Käufer eingetreten sein. Die Anfechtung setzt nach § 123 Abs. 1 BGB eine arglistige Täuschung der Käufer durch die Verkäufer voraus. Diese könnte hier in der Form einer unterlassenen Aufklärung über die fehlende Nutzbarkeit der Garage als Wohnzimmer liegen. In dieser Form ist die Anfechtung des Kaufvertrages zulässig. Eine Anfechtung nach § 119 BGB wäre dagegen ausgeschlossen. Denn sie kollidiert mit den Voraussetzungen der Mängelrechte des Käufers nach § 437 BGB und wird durch diese Vorschriften verdrängt. Bei Arglist gilt diese Sperrwirkung des Anfechtungsrechts durch die Mängelrechte des Käufers nicht.

3. Die für eine wirksame Anfechtung nach § 123 Abs. 1 BGB erforderliche arglistige Täuschung der Käufer durch die Verkäufer setzt voraus, dass die Verkäufer die Käufer über die fehlende Nutzbarkeit des der Garage als Wohnzimmer aufzuklären hatten und diese Aufklärung versäumt haben.

4. Aufzuklären hat der Verkäufer den Käufer über Umstände, die für seinen Kaufentschluss bei objektiver Betrachtung wesentlich, ihm aber unbekannt und für ihn auch nicht erkennbar, dem Verkäufer aber bekannt sind. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Kann die Garage nicht als Wohnzimmer benutzt werden, ist das Anwesen nur noch sehr eingeschränkt nutzbar, was bei objektiver Betrachtung für den Käufer wesentlich ist. Äußerlich erkennbar ist die fehlende Nutzbarkeit nicht. Ein Verkäufer, der, wie die Beklagten hier, darum weiß, muss den Käufer hierüber ungefragt aufklären.

5. Im Rahmen der Anfechtung kommt es nicht darauf an, ob dieses Defizit als Sach- oder als Rechtsmangel einzuordnen ist. Entscheidend ist allein die Bedeutung für den Kaufentschluss des Käufers. Hätten die Käufer statt des Wegs der Anfechtung den Weg der Sachmängelhaftung gewählt, also Rückgewähr nach Rücktrittsrecht gemäß § 346 Abs. 1, § 437 Nr. 2, § 326 Abs. 5 BGB verlangt, wäre es auf diese Abgrenzung angekommen. Der Kaufvertrag enthielt nämlich den bei Kaufverträgen über gebrauchte Grundstücke üblichen Haftungsausschluss für Sachmängel. Dieser Haftungsausschluss führt dazu, dass sich der Käufer auf Sachmängel nach § 444 BGB nur berufen kann, wenn der Mangel arglistig verschwiegen worden ist. Bei einem Rechtsmangel bedürfte es dagegen eine Berufung auf die Arglist und deren Nachweises nicht, weil sie von einem solchen Haftungsausschluss von vornherein nicht erfasst wird. Kaufrechtlich wäre die fehlende Nutzbarkeit der Garage als Wohnzimmer als Sachmangel einzuordnen, weil es alles um die in den tatsächlichen Eigenschaften der Kaufsache begründete Beschränkung der Nutzung geht. Es käme also im Ergebnis auch bei einem kaufrechtlichen Ansatz auf die Arglist der Verkäufer an.

6. Wie also steht es nun mit der Arglist der Verkäufer? Die Verkäufer kannten den Umstand. Sie hätten die Kläger aufklären müssen. Sie hatten behauptet, das sei geschehen. Das Landgericht hat ihnen ihre Aussage nicht geglaubt und der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hatte gemeint, sich die Würdigung der Aussagen der Beklagten sparen und gewissermaßen wegen formaler Zwänge zum selben Ergebnis kommen zu können. Dazu hatte sich folgende sehr subtile

Überlegung eronnen: Nach dem Kaufvertrag sei unter anderem der „Fernseher im Wohnzimmer“ verkauft worden. Daraus ergebe sich wegen der Vermutung der Vollständigkeit des Grundstückskaufvertrags die gegen die beklagten Verkäufer streitende Vermutung, dass sie die klagenden Käufer über die fehlende Nutzbarkeit der Garage als Wohnzimmer nicht aufgeklärt hätten. Diese hätten sie nicht widerlegt.

7. So ließ sich die Arglist der beklagten Verkäufer nicht begründen. Mit der Formulierung, mitverkauft sei der „Fernseher im Wohnzimmer“, haben beide Parteien ersichtlich nur den Fernseher beschreiben, aber keine Aussage zum Wohnzimmer und schon gar nicht eine Aussage zu der Nutzbarkeit der Garage als Wohnzimmer getroffen. Die Vermutung der Vollständigkeit eines Grundstückskaufvertrages bezieht sich allein auf die vertraglichen Regelungen. Hintergrund dieser Vermutung ist die Regelung in § 311 Abs. 1 BGB, wonach Grundstückskaufverträge notariell beurkundet werden müssen. Nach Satz 2 dieser Vorschrift wird ein Grundstückskaufvertrag, der dieser Form nicht oder nicht vollständig genügt, seinem ganzen Inhalt nach wirksam, wenn die Auflassung eingetragen wird. Das hat zur Folge, dass damit auch nicht beurkundete Teile des Kaufvertrages voll wirksam werden. Mit der Vermutung der Vollständigkeit eines Grundstückskaufvertrages soll die Effizienz der Beurkundungspflicht gestärkt und der Nachweis von außerhalb der Urkunde getroffenen Vereinbarungen erschwert werden. Man kann nämlich davon ausgehen, dass der Grundstückskaufvertrag im Zweifel aller Vereinbarungen enthält, die Parteien treffen wollten. Die Notare sind nämlich nach § 17 Abs. 1 BeurkG gesetzlich verpflichtet, den Regelungswillen der Parteien zu ergründen und sachgerecht zu Papier zu bringen. Daraus leitet der BGH eine tatsächliche Vermutung dafür ab, dass das dem Notar im Zweifel auch gelungen ist. Diese Vermutung ist keine gesetzliche Vermutung im Sinne von § 292 ZPO. Sie muss nicht widerlegt, sondern nur erschüttert werden. Dazu genügt die bloße Behauptung, es gebe außerhalb der Urkunde noch weitere Vereinbarungen, allerdings nicht.

8. Daraus folgt für unseren Fall, dass die Argumentation des Oberlandesgerichts das – wahrscheinlich zutreffende – Ergebnis nicht trägt. Die Vertragsformulierung gab für die Frage der Arglist nichts her. Die Vermutung galt für diese Frage schon von vornherein nicht. Sie hätte auch nicht widerlegt werden müssen; es hätte genügt, sie zu erschüttern. Der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Das Berufungsgericht wird sich nun mit der Behauptung der Beklagten Verkäufer befassen müssen, sie hätten die Kläger über die fehlende Nutzbarkeit des vor der Garage als Wohnzimmer aufgeklärt.

Folie 71

Beschlagnahmter Audi (BGH, Urt. v. 26.2.2020 - VIII ZR 267/17, NJW 2020, 1669)

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?

Hinweise für die Nachbereitung:

Eigentumsverschaffungsanspruch

1. Der Kläger könnte von den Beklagten nach § 433 Abs. 1 BGB Übereignung und Übergabe des Audi verlangen, wenn dieser Anspruch nicht schon durch die Abwicklung des Vertrages im Jahr 2011 erfüllt worden wäre. Das aber ist der Fall. Die Übereignung des Fahrzeugs richtet sich nach Art. 43 Abs. 1 EGBGB nach deutschem Recht, weil sich das Fahrzeug im Zeitpunkt der Übereignung in Deutschland befand. Die Übereignung ist auch gelungen. Der Kläger hat von den Beklagten nach § 932 BGB gutgläubig Eigentum erworben, weil dieser im Besitz des Fahrzeugbriefs und darin als Eigentümer eingetragen war (vgl. BGH, Urt. v. 13.12.2013 – V ZR 58/13, BGHZ 199, 227 Rn. 7 – dieses Urteil ist Pflichtlektüre, bitte unbedingt lesen). Der gutgläubige Erwerb des Klägers scheitert auch nicht an § 935 BGB, weil das Fahrzeug dem wirklichen Eigentümer nicht abhandengekommen ist. Abhanden kommt eine bewegliche Sache ihrem Eigentümer nämlich nur, wenn er den Besitz unfreiwillig aufgibt (BGH, Urt. v. 13.12.2013 – V ZR 58/13, BGHZ 199, 227 Rn. 8). Daran fehlt es hier. Nach den Feststellungen des Landgerichts hatte der wirkliche Eigentümer dem Beklagten das Fahrzeug verleast und den Besitz freiwillig aufgegeben. Fazit: der Kläger hatte zwar einen Anspruch auf Übereignung und auf Übergabe des Fahrzeugs; dieser Anspruch ist aber § 362 BGB durch Erfüllung erloschen.

2. Für diesen Fall verlangt der Kläger mit dem Hilfsantrag Rückabwicklung des Kaufvertrages. Wir wollen zunächst einen kleinen Ausflug in das Prozessrecht machen. In einer Klage muss der Kläger einen Antrag stellen, der, wenn er den Prozess gewinnt, dann auch zu der Verurteilung des Beklagten führt. Dieser Antrag muss so gefasst sein, dass das Gericht in so in sein Urteil übernehmen kann. Ist das nicht der Fall, muss das Gericht dem Kläger einen Hinweis erteilen und dieser seinen Antrag so abändern, dass er verurteilungsfähig ist. Der Kläger ist nicht gezwungen, nur einen Antrag zu stellen. Er kann auch mehrere Anträge stellen. Mehrere Anträge stehen normalerweise selbstständig nebeneinander. Das Gericht hat sie alle abzuarbeiten und in dem Urteil zu bescheiden. Der Kläger hat die Möglichkeit, die Anträge in ein Abhängigkeitsverhältnis zu stellen. Diese Möglichkeiten bestehen nicht unbegrenzt. Denn Prozessklärungen sind bedingungsfeindlich. Ein Kläger darf aber einen Antrag unter der Rechtsbedingung stellen, dass ein anderer Antrag keinen Erfolg hat. Dieser Fall liegt hier vor. Der Kläger hat den Antrag auf Rückabwicklung nur für den Fall gestellt, dass sein Hauptantrag auf Verschaffung von Eigentum und Besitz an dem Fahrzeug keinen Erfolg hat. Diese Bedingung ist hier eingetreten. In einem solchen Fall muss sich das Gericht dann auch mit diesem Hilfsantrag befassen. Hätte der Hauptantrag Erfolg gehabt, hätte sich das Gericht mit dem Hilfsantrag nicht befassen müssen.

3. In der Stellung des Hilfsantrags auf Rückabwicklung ist nicht nur eine prozessuale Erklärung, nämlich die Stellung eines Hilfsantrags. Sie ist vielmehr im auch als eine materiell-rechtliche Erklärung, nämlich als die für den Rücktritt erforderliche Erklärung nach § 349 BGB zu verstehen. Damit stellt sich die Frage, ob dem Kläger ein Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrages zusteht.



4. Als Grundlage für einen solchen Anspruch kommen § 346 Abs. 1, § 437 Nr. 2, § 323 oder § 326 Abs. 5 BGB in Betracht. § 323 BGB wäre der richtige Rücktrittsgrund, wenn der Beklagte in der Lage bereit und in der Lage wäre, die Leasinggesellschaft zur Aufgabe ihrer Sperrposition, die sie durch die Beschlagnahme des Fahrzeugs erlangt hat, zu bewegen. § 326 Abs. 5 BGB wäre der richtige Rücktrittsgrund, wenn dem Beklagten das nicht möglich sein sollte. Hier brauchen wir die Frage nicht zu entscheiden.

5. Voraussetzung für einen Rücktritt ist nämlich nach dem Einleitungssatz von § 437 BGB das Vorliegen eines Mangels. Der Mangel kann ein Sach- oder ein Rechtsmangel sein. Der BGH hat in einer früheren Entscheidung die Eintragung eines Fahrzeugs in dem SIS-Register als einen Rechtsmangel eingeordnet (BGH, Urt. v. 18.1.2017 - VIII ZR 234/15, NJW 2017, 1666 Rn. 14, 22 ff. und v. 26.4.2017 - VIII ZR 233/15, NJW 2017, 3292 Rn. 10). Sie kann nämlich dazu führen, dass das Fahrzeug beschlagnahmt und dem Käufer der Besitz entzogen wird. Voraussetzung ist aber, dass diese Eintragung in dem maßgeblichen Zeitpunkt vorliegt.

6. Hierbei ergibt sich ein Unterschied zwischen Sach- und Rechtsmängeln. Bei Sachmängeln kommt es nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB auf den Zeitpunkt des Gefahrübergangs an. Das ist in der Regel die Übergabe an den Käufer, § 446 BGB. Beim Versendungskauf tritt der Gefahrübergang schon früher ein, nach § 447 BGB mit der Übergabe an den Frachtführer. Demgegenüber ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen oder Nichtvorliegen von Rechtsmängeln nicht der Gefahrübergang, sondern der Zeitpunkt, in dem das Eigentum auf den Käufer übergeht. Bei einer Übereignung nach § 929 Satz 1 BGB wäre das der Zeitpunkt, in dem die dingliche Einigung und die Übergabe vollzogen werden. Bei einem Grundstück wäre das die Eintragung der Auflassung in das Grundbuch. Bei einer Übereignung unter Eigentumsvorbehalt wäre das der Eintritt der Bedingung. Hier ist die Übereignung sofort vollzogen worden. Sie ist auch infolge gutgläubigen Erwerbs gleich wirksam geworden. Zu diesem Zeitpunkt lag der Eintrag in das SIS-Register nicht vor. Ein Rechtsmangel scheidet daher aus. Für einen anderen Mangel ist nicht ersichtlich. Ein Rücktritt kommt daher nicht in Betracht.