



HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Johanna Schmidt-Räntsch
Sommersemester 2024 - Vorlesung
10647 - Kaufrecht am 17. Juni 2024
[Moodle-Link](#)

HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN



**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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10647), 17.6.2024

69



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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10647), 17.6.2024

70



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?
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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 Rücküberweisung des Miteigentumsanteils. Er meint, K stehe kein Anspruch auf Mängelbeseitigung zu. Stimmt das?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10647), 17.6.2024

75



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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10647), 17.6.2024

76



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 waagerechtem 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 Einstehen für normalen Verschleiß (abnutzungsbedingter Ausfall eines Turboladers)

OLG Düsseldorf DAR 2007, 211: kein Einstehen 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.



C. Kaufrecht - IV. Mängelreede

1. Ausgangspunkt: § 320 I BGB: Der Käufer darf den Kaufpreis zurückhalten, solange noch nicht vollständig erfüllt ist.
2. Ersatzloser Fortfall der Mängelreede aus § 478 BGB aF?
BGH (Urt. v. 14.2.2020 - V ZR 11/18, juris Rn. 56): nein. Sie wurde in § 478 BGB aF vorausgesetzt und ergibt sich letztlich aus einer Fortschreibung des § 320 I BGB. Daran hat sich durch die Modernisierung des Schuldrechts nichts geändert.
3. Folge A: Käufer darf die mangelhafte Sache zurückweisen und den ganzen Kaufpreis zurückhalten (BGH, Urt. v. 26.10.2016 - VIII ZR 211/15, NJW 2017, 1100 Rn. 18 und v. 6.12.2017 - VIII ZR 219/16, WM 2018, 1811 Rn. 42 f.).
4. Folge B: Schon das Bestehen von Mängelreeden, nicht erst die Entscheidung für den einen oder anderen Rechtsbehelf schließt die Durchsetzbarkeit der im Gegenseitigkeitsverhältnis zu der nicht erfüllten Gegenforderung stehenden Forderung und damit einen Rücktritt nach § 323 Abs. 1 BGB aus, auch dann wenn der Mangel nach Übergabe bemerkt wird (BGH, Urt. v. 14.2.2020 - V ZR 11/18, juris Rn. 29, 36, 53).



Die Delle in der Fahrertür des SUV (BGH, NJW 2017, 1100)

Kfz-Händlerin V verkauft dem K einen neuen SUV für 22.000 €, der dem K kostenlos nach Hause geliefert werden sollte. Bei Anlieferung war der Lack an der Fahrertür eine beschädigt, wozu es im Lieferschein der Spedition hieß: "Kleine Delle Fahrertür, Kosten für Ausbesserung werden von... [V]... übernommen." Noch am gleichen Tag wies K den SUV telefonisch zurück und teilte V per Fax mit: "Leider ist die kleine Delle, wie im Lieferschein beschrieben, nicht so ganz klein. Diese verläuft über die Grundierung bis aufs Grundmaterial (Blech) spitz in ca. 2-3 mm tief hinein. [...] Bis zur endgültigen Klärung des Sachverhaltes kann ich den Zahlungsauftrag nicht freigeben." Die V ließ das nicht gelten; es handele sich um einen „Bagatellschaden“. K möge den Kaufpreis bezahlen. Dieser sandte V einen Kostenvoranschlag über 530 € zu. V erklärte sich bereit, bis zu 300 € nach Vorlage der Originalrechnung zu bezahlen. K forderte V unter Setzung einer Frist von 3 Wochen vergeblich zur Behebung des Schadens auf. Diese holte den nicht benutzten SUV ab, reparierte den Schaden, lieferte den SUV auf Anforderung des K aus, erhielt den Kaufpreis und verlangt jetzt Zinsen auf den Kaufpreis für die Zeit von der ersten bis zur zweiten Anlieferung, Standgeld und Ersatz der Transportkosten. Zu Recht?



Die zerstrittenen Miteigentümer II (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 Miethaus 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 Miethaus 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 meint, es bleibe bei der Regelung über den Ausgleich des Hauskontos; außerdem, denkt sie sich, lägen Mängel vor. Anders als im Fall „Die zerstrittenen Miteigentümer I“ (25.5.2020 - Folie 70, aber wie im BGH-Fall) reagiert K auch auf die Aufforderung von M, ihn innerhalb von 3 Wochen von der nächsten Raten von 10.000 € freizustellen, nicht. M tritt zurück und verlangt Rücküberweisung des Miteigentumsanteils. Er meint, K könne sich auf die Mängel jetzt nicht mehr berufen. Stimmt das?