



HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Johanna Schmidt-Räntsch  
Sommersemester 2024 - Vorlesung  
10647 - Kaufrecht am 24. Juni 2024  
[Moodle-Link](#)

## 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 Bezahlungsidee 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 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 Mängelrechten, 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 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 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 Rückübereignung des Miteigentumsanteils. Er meint, K könne sich auf die Mängel jetzt nicht mehr berufen. Stimmt das?



## **C. Kaufrecht - V. Nacherfüllung**

1. Erforderlichkeit der Nacherfüllung
  - a) Notwendigkeit des Nacherfüllungsverlangens
  - b) Arglist
2. Umfang und Formen der Nacherfüllung
3. Kosten der Nacherfüllung
4. Fehlschlagen der Nacherfüllung
5. Unberechtigtes Nachfüllungsverlangen
6. Mehrfachstörungen



1. Erforderlichkeit der Nacherfüllung
  - a) Notwendigkeit des Nacherfüllungsverlangens



## Das störrische Reitpferd (OLG Koblenz, MDR 2009, 440)

Der Kläger kaufte von dem Beklagten, der eine Pferdezucht betreibt, eine vierjährige Stute zum Preis von 7.000 €. Seinem Vortrag nach hatte der Beklagte zuvor erklärt, das Pferd sei ruhig und könne von Kindern geritten werden. Entgegen dieser Aussage habe sich das Tier dann aber zunehmend nervös gebärdet. So habe es etwa zehn Tage nach dem Kauf wegen Hundegebells gescheut und im weiteren Verlauf Reiter, darunter auch seine kleine Tochter, abgeworfen. Der Beklagte habe im November 2006 erklärt, er werde das Pferd gegen Rückerstattung des Kaufpreises zurücknehmen, falls es zu Problemen komme. Im Januar 2007 trat der Kläger von dem Kaufvertrag zurück. Der Kläger verlangt von dem Beklagten Erstattung des Kaufpreises von 7.000 EUR nebst Zinsen Zug um Zug gegen die Rückübereignung der Stute und Erfüllung einer nicht weiter erläuterten „Nebenforderung“ von 313,86 EUR zuzüglich Zinsen. Was halten Sie davon?



## Das marode Kajütboot (BGH, MDR 2013, 258)

Die Kläger kauften über Ebay von dem beklagten Rentner R ein gebrauchtes Kajütboot, das dieser dort als ideales Seenwanderboot beschrieben hatte, unter Ausschluss einer Gewährleistung für Sachmängel für 2.000 €. Sie holte es mit einem Trailer bei R in Berlin ab und ließen es auf der Insel Poel transportieren. Als sie es dort zu Wasser ließen, stellte sich eine Undichtigkeit am Schiffsboden und nach Entfernung der Planken eine Durchfaulung der Bretter heraus. Die Kläger traten zurück, weil das Boot einen Totalschaden habe und irreparabel sei, und verlangen Rückabwicklung. Die lehnt R ab; er habe das Boot reparieren können. Was meinen Sie?



## C. Kaufrecht

### III. Nacherfüllung

#### 1. Erforderlichkeit der Nacherfüllung

...

b) Arglist



## Der „hengstische“ Diokletian (BGH, NJW 2008, 1371)

Die Klägerin kaufte von den Beklagten am 20. November 2002 Wallach Diokletian als Dressurpferd zum Preis von 45.000 €. Mit Schreiben ihres erstinstanzlichen Prozessbevollmächtigten vom 2. November 2004 begehrte sie Minderung in Höhe von 50% des Kaufpreises mit der Begründung, das Pferd sei mangelhaft, weil bei seiner Kastration das Hodengewebe nicht vollständig entfernt worden ist. Das war dem Beklagten bekannt. Er wendet aber ein, das lasse sich durch eine Nachoperation beheben. Darauf will sich die Klägerin aber nicht einlassen. Würden Sie ihr die eingeklagten 22.500 € nebst Zinsen sowie die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten in Höhe von 445,90 € nebst Zinsen zusprechen?



## Vertrauen trotz Arglist I (BGH, NJW 2010, 1805)

Die Beklagten verkauften der Klägerin im Dezember 2006 eine gebrauchte Eigentumswohnung unter Ausschluss von Ansprüchen wegen Sachmängeln für 279.000 €. Dabei unterließen sie es, auf die Feuchtigkeitsbeeinträchtigung einer anderen Wohnung in der Anlage und einen Beschluss der Wohnungseigentümer vom 31. 10. 2006 zur Sanierung dieser Wohnung hinzuweisen. Die Klägerin bezahlte den Kaufpreis und bezog die Wohnung. Am 23. 4. 2007 beschlossen die Wohnungseigentümer die Ausführung der Sanierung und die Beauftragung eines Architekten. Die Klägerin verlangte am 15. 8. 2007 Beseitigung der Feuchtigkeitsmängel der anderen Wohnung bis zum 4. 9. 2007. Die Beklagten erklärten am 3. 9. 2007, sie übernähmen alle Kosten der Beseitigung und boten eine taugliche Bürgschaft an. Die Klägerin trat zurück und verlangt Rückabwicklung des Kaufpreises. Zu Recht?



## Vertrauen trotz Arglist II (BGH, NJW 2013, 2182)

Die Klägerin kaufte von dem Beklagten unter Ausschluss einer Haftung für Sachmängel eine sanierte Eigentumswohnung für 90.000 €. Als die Klägerin die Wohnung im Jahr 2009 verkaufen wollte, stellte sich heraus, dass für die einen Teil der Wohnung und den dazu gehörenden Balkon keine Baugenehmigung vorlag. Ein von der Ehefrau des Beklagten gestellter Bauantrag war bereits im Februar 2000 zurückgewiesen worden, wovon der Beklagte jedoch keine Kenntnis erlangt haben will. Ob das Dachgeschoss vor der Sanierung als Wohnung genutzt worden war, ist streitig. Mit Schreiben vom 27. 3. 2009 forderten die Käufer den Beklagten auf, bis zum 15. 4. 2009 Baugenehmigungen beizubringen. Der Beklagte wies darauf hin, dass eine Baugenehmigung nicht nötig sei, und unternahm sonst nichts. Mit Schreiben vom 17. 4. 2009 trat die Klägerin zurück und verlangt Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübergabe der Wohnung, der Nutzung am 22. 6. 2009 bauaufsichtlich untersagt wurde. Zu Recht?

## Galerie in der Garage

**(OLG Hamburg, Beschl. v. 8.6.2017 – 14 U 193/16 unveröff. (NZB erfolglos, BGH, Beschl. v. 12.4.2018 – V ZR 180/17, unveröff.)**

V inseriert ihr schönes Villengrundstück im Hamburger Vorort Hochkamp im Internet und verkauft es dann an K, der von der Besonderheit der Häuser in dieser Siedlung weiß: den besonderen Bedingungen. Durch Grunddienstbarkeiten an allen Grundstücken wird sichergestellt, dass die Grundstücke nicht zu nah an die Grenzen zu den Nachbargrundstück bebaut werden; sie müssen einen Bauwuch von 5 m einhalten und auch Vorgaben für die Gebäude und die Vorgärten einhalten. Vs verstorbenen Mann musste vor 20 Jahren seine wertvolle Gemäldesammlung aus Platzgründen woanders unterbringen und kam auf die Idee, sie in einem als Garage genehmigten und „aufgemachten“ Anbau aufzuhängen. In dem Exposé wird auf die Nutzung des Anbaus als Gemäldegalerie verwiesen. Als K einige Jahre später zur Teilung des Grundstücks den Anbau als Wohnung herrichten und Fenster in die Außenwand brechen lässt, verlangt der Siedlungsverein die Beseitigung des Anbaus oder seine Nutzung als wirkliche Garage. Da K sich weigert, wird er auf Klage des Vereins zum Abbruch verurteilt. Er verlangt von V Ersatz der Kosten für den Umbau und die Kosten des verlorenen Rechtsstreits. V verweist auf einen Aktenordner, der bei der Besichtigung bereit gelegen habe. Was meinen Sie?