

---

## **Fortbildungsveranstaltung in Königs Wusterhausen am 11. 7. 2024**

---

### **Aktuelle Entwicklungen im Schuldrecht Schwerpunkt: Kaufrecht**

Kontrollbeauftragte beim Unabhängige Kontrollrat  
RinBGH a.D. Prof. Dr. Schmidt-Räntsch  
<https://www.schmidt-raentsch.eu/papers/Schmidt-Raentsch,%20Kaufrecht,%20KW%202024-07-11.pdf>

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

1

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

#### **Teil 1. Vorfeld des Kaufvertrags**

- A. Gesetzliche Informationspflichten, § 312, § 312a BGB**
- B. Vorvertragliche Aufklärungspflichten**
- C. Kaufvertragsbegleitender Beratungsvertrag**
- D. Abbruch von Vertragsverhandlungen**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

2

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## **A. Gesetzliche Informationspflichten, §§ 312, 312a BGB**

Noch keine BGH-Rechtsprechung. Denkbar sind folgende Ansätze:

1. Wirksamkeit von Vereinbarungen  
Diesen Ansatz geht § 312a II, III BGB, wonach bestimmte Entgeltvereinbarungen wirksam nur getroffenen werden können, wenn sie ausdrücklich getroffen werden.
2. Haftung aus Schutzpflichtverletzung gemäß § 280 I, § 241 II BGB
3. Schadensersatz statt der Leistung, und Rücktritt gemäß § 324, § 280 I und III, § 282

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

3

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## **B. Vorvertragliche Aufklärungspflichten**

### **I. Sachmängel und Aufklärungspflichten**

Ausgangslage:

Käufererwartung übersteigt die Vertragsbeschaffenheit

### **II. Vorvertragliche Aufklärungspflicht**

1. Grundlage: §§ 241 Abs. 2, 280 BGB
2. Aufklärungspflicht (J. Schmidt-Räntsch, ZfIR 2004, 569)  
Grundsatz: keine Pflicht zu ungefragter Auskunft  
Fragen sind vollständig und richtig zu beantworten.  
Ungefragt sind Umstände zu offenbaren, die
  - der Verkäufer kennt,
  - der Käufer nicht kennt und nicht erkennen kann und
  - für den Kaufentschluss bedeutsam sind.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

4

### 3. Rechtsfolge

- Vertrauensinteresse

Diesen Vertrauensschaden kann der Geschädigte aber auch in der Form berechnen, dass er es bei dem geschlossenen Vertrag belässt und Ersatz der sich aus den verschwiegenen Mängeln ergebende Wertdifferenz verlangt. Dafür wird er so behandelt, als wäre es ihm gelungen, einen entsprechend niedrigeren Preis durchzusetzen. (BGH, Urt.v.9.5.2006 - V ZR 264/05 , BGHZ 168, 35, 39)

- Erfüllungsinteresse

Dazu muss der Käufer aber nachweisen, dass sich der Verkäufer auf den behaupteten Vertrag ändern Inhalts eingelassen hätte. Das ist aber die Ausnahme. (BGH, Urt.v.9.5.2006 - V ZR 264/05, BGHZ 168, 35, 40 f.).

- Aber: Schaden nur bei einem schlechten Vertrag.

### **Boardinghousefall (BGH, NJW 2001, 2875)**

Der Kläger kaufte von dem Beklagten ein gewerblich genutztes Grundstück, das er mit einem Boardinghouse bebauen wollte. Ein Teil des Grundstücks war bis zum Ende des Jahres vermietet. Nach Vollzug des Kaufvertrags stellte sich heraus, dass der Mieter nach dem Mietvertrag eine Mietoption für weitere fünf Jahre hatte, was der Beklagte wusste, aber nicht offenbart hatte. Der Kläger einigte sich mit dem Mieter über eine für die Verwirklichung seiner Bebauungspläne nötige, aber auch zunächst ausreichende Teilentmietung, eine Verlängerung des Mietvertrags im Übrigen und eine (angemessene) Entschädigung des Mieters. Der Kläger verlangt Ersatz der Entschädigung. Was meinen Sie?

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Luxusbauernhaus**  
**(BGH, Urt. v. 9.2.2018 - V ZR 274/16, NJW 2018, 1954)**

Mit notariellem Vertrag kaufte der Kläger von den Beklagten unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein Grundstück, das mit einem etwa 300 Jahre alten in einem Internetauftritt als Luxusimmobilie bezeichneten Bauernhof sowie zwei Anbauten aus den 1940er und 1960er Jahren bebaut ist. Bei Umbauarbeiten bemerkte der Kläger im Herbst 2012 Feuchtigkeits- und Schimmelschäden. Ein selbständiges Beweisverfahren ergab Feuchtigkeit in den Wände im Erdgeschoss des Wohnhauses und den Anbauten infolge unzureichender Horizontalsperren. Der Kläger verlangt von den Beklagten Ersatz der Instandsetzungskosten von 80.000 € und behauptet, Frau H habe ihm berichtet, im Auftrag der Beklagten Schimmel beseitigt zu haben. Das Berufungsgericht hält das für unzureichend. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

7

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

4. Sperrwirkung

Früher: Ausschluss der fahrlässigen CiC im Anwendungsbereich der §§ 459 ff. BGB

Heute: Sicherung der Besonderheiten der Mängelansprüche

Verjährung

Disponibilität

Recht zur zweiten Andienung

Ausschluss von Mängelansprüchen gemäß § 442 BGB

Dazu:

BGH, Urt.v.27.3.2009 - V ZR 30/08, BGHZ 180, 205 (Asbestfall)

J. Schmidt-Räntsch, ZfIR 2004, 569, 571

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

8

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

Aber:

Aufklärungspflichtverletzung im oben beschrieben Rahmen ist regelmäßig Arglist.

Bei Arglist gelten diese Besonderheiten alle nicht, §§ 438 Abs. 3, 442 Abs. 1 Satz 2, 444 BGB – BGH, Urt.v.27.3.2009 - V ZR 30/08, BGHZ 180, 205

Ferner: BGH, Urt.v.8.12.2006 - V ZR 249/05, NJW 2007, 835 und v. 9.1.2008 - VIII ZR 210/06, NJW 2008, 1371.

Fazit:

Die Sperrwirkung greift bei Aufklärungsfehlern meistens nicht.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

9

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### **C. Kaufvertragsbegleitender Beratungsvertrag**

Einzelheiten bei J. Schmidt-Räntsch AnwBl. 2009, 256 259 f.

#### **I. Selbständiger Beratungsvertrag**

Effekt: der richtige Vertrag als Leistungspflicht

Ansatz: Umschlagen der Erörterung der Eigenschaften in Beratung über die Eigenschaften

#### **II. Anwendungsbeispiele**

1. Beratungsvertrag bejaht:

Berechnungsbeispiel beim Immobilienverkauf

BGH, Urt.v.14.3.2003 - V ZR 308/02, NJW 2003, 1811 (gleich Fall Berechnungsbeispiel) und v.13.10.2006 - V ZR 66/06, NJW 2007, 1874

Beschichtungsverfahrenfall

BGH, Urt.v.23.6.1999 - VIII ZR 84/98, NJW 1999, 3192

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

10

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Berechnungsbeispiel

Die Beklagte hatte eine größere Wohnsiedlung gekauft, in Wohnungseigentum umgewandelt und die C. I. GmbH & Co. S. KG (KG) mit der Vermittlung von Käufern für die Wohnungen beauftragt. Ein Mitarbeiter der KG nahm Kontakt zur Klägerin auf, erstellte nach deren Angaben eine "Beispielrechnung" mit dem Vermerk erstellt "Es beriet Sie Firma C. I. GmbH & Co KG". Nach beiden Berechnungen sollten sich die monatlichen Belastungen der Klägerin nach Steuern im Jahr 1997 auf 225,42 DM und im Jahr 1998 auf 270,13 DM belaufen, was nicht zutraf. Die Klägerin erteilte der KG eine notarielle beurkundete Erwerbsvollmacht, von der die KG Gebrauch machte und von der Beklagten für die Klägerin die Eigentumswohnung, auf die sich das Berechnungsbeispiel bezog, erwarb. Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Rückabwicklung des Kaufvertrags in Anspruch zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

11

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Beschichtungsverfahren

Die Beklagte stellt hochwertige Gartenmöbel u.a. aus Iroko-Holz her. Zu deren Lackierung setzte sie u.a. auch Lacke der klagenden Lackherstellerin ein. Nach Problemen mit den eingesetzten Lacken und Verfahren ließ sich die Beklagte von der Klägerin mehrmals beraten. Sie erwarb dann eine zur Beschichtung der Möbel mit den Lacken der Klägerin geeignete Lackieranlage und beschichtet ihre Möbel in der Anlage mit Lacken der Klägerin ein. Die Lacke platzten von den Möbeln. Nach ergebnislosen Gesprächen der Parteien stellte ein Sachverständiger fest, dass das Verfahren und die Lacke zur Beschichtung von Iroko-Holz untauglich sind. Die Beklagte lehnt die Bezahlung der gelieferten Lacke ab. Als die Klägerin sie auf Zahlung von 56.000 DM für gelieferte Lacke verklagt, rechnet sie in dieser Höhe mit Schadenersatzansprüchen wegen der schlechten Beratung auf und verlangt widerklagend Ersatz des verbliebenden Schadens, den sie auf 1 Mio. DM beziffert. Was meinen Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

12

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### 2. Beratungsvertrag verneint:

Fall BGH, Urt.v.16.6.2004 - VIII ZR 303/03, NJW 2004, 2301

#### Bandenwerbung

Die Beklagte sollte einem Veranstalter von Fußballturnieren Gestelle für Bandenwerbung in den Stadien liefern. Sie kaufte Stützen für die Gestelle wandte sich wegen der in die Stützen einzuhängenden Platten für die Werbung an die Klägerin. Deren Mitarbeiter kannte die Stützen und empfahl in einem Gespräch über die Art der zu kaufenden Platten Kunststoffplatten. Er wies darauf hin, dass die angebotenen Kunststoffplatten schlagfest und witterungsbeständig seien, sich bei Wärme aber ausdehnen könnten und man dies bei der Befestigung der Platten in den Halterungen berücksichtigen müsse. Die Beklagte kaufte solche Platten für 3.500 €, versah sie mit einem Werbeaufdruck und lieferte sie mitsamt den Stützen an ihre Kundin. Bereits bei dem ersten Einsatz wölbten sich die Platten infolge der starken einseitigen Sonneneinstrahlung und fielen aus ihren Halterungen. Die Klägerin verlangt den Kaufpreis. Die Beklagte weigert sich, weil ihr ein Schaden von 6.000 € entstanden sei. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

13

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### III. Vertretungsproblem

Fallkonstellation: Beratung durch das Vertriebspersonal erfolgt

Problem: Vertragsschluss

Lösung: Annahme einer Außenvollmacht bei entsprechenden tatsächlichen Anhaltspunkten - BGH, Urt.v.14.3.2003 - V ZR 308/02, NJW 2003, 1811 und v.13.10.2006 - V ZR 66/06, NJW 2007, 1874

Beschränkung im Innenverhältnis dann nicht möglich - BGH, Urt.v.13.10.2006 - V ZR 66/06, NJW 2007, 1874

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

14

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### Unsichtbarer Verkäufer

(BGH, Urt. 19. 12.2014 – V ZR 194/13, WM 2015, 528)

Die Klägerin suchte am 4. Mai 2007 die Geschäftsräume der Firma S auf. Deren Mitarbeiter empfahl ihr den Kauf einer Eigentumswohnung der – nicht namentlich genannten - beklagten Immobilienhändlerin in Chemnitz zum Preis von 102.509 €. Es gibt eine handschriftliche Berechnung der Kosten des Erwerbs der Wohnung. Am selben Tag unterzeichnete die Klägerin ein notarielles Kaufangebot, das die Beklagte zu 1 in der Folgezeit annahm. Finanziert wurde der Kauf durch zwei Darlehensverträge mit gestaffelten Laufzeiten. Die Klägerin verlangt die Rückabwicklung des Kaufvertrags. Sie meint, mit der Beklagten sei neben dem Kaufvertrag ein Beratungsvertrag zustande gekommen, den diese (durch die Firma S) schlecht erfüllt habe, weil sie sie überrumpelt habe.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

15

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### D. Abbruch von Vertragsverhandlungen

- I. Beurkundung durch vollmachtlosen Vertreter
- II. Abbruch nach Preisnachforderung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

16

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Truppenunterkünfte**  
(BGH, Urt. 9. 11. 2012 - V ZR 182/11, NJW 2013, 928)

Die Beklagte wollte als Komplementärin einer Investorin von dem Kläger Grundstücke für 75 Mio. € kaufen, auf denen sie Truppenunterkünfte errichten lassen wollte. Nach längeren Verhandlungen, die der Geschäftsführer der Beklagten führte, stand der Vertragstext. Danach stand der Vertrag aber unter anderem "unter der aufschiebenden Bedingung [stehen sollte], dass die vom Käufer hinsichtlich des Kaufgegenstands durchgeführte sog. due-diligence-Prüfung und Bewertung zufrieden stellend verläuft". Bei der Beurkundung des Kaufvertrags war die Projektgesellschaft durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht vertreten. Der Vertrag wurde nicht genehmigt. Der Kläger zahlte die Notarkosten von 60.637,84 €, erhielt von der Beklagten die Hälfte davon ersetzt und verlangt von dieser nunmehr auch die andere Hälfte ersetzt. BGH: nein

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

17

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Gierige Verkäuferin**  
(BGH, Urt. v. 13.10.2017 - V ZR 11/17, ZfIR 2018, 98)

Die Immobilieninvestorin I wollte mehrere Eigentumswohnungen an Privatkunden veräußern und beauftragte damit die Vermittlungsfirma V. Der Kläger teilte V nach Besichtigung einer Wohnung mit, er wolle diese zum inserierten Preis von 380.000 € kaufen. Zunächst lief alles glatt: V übersandete dem Kläger einen Vertragsentwurf und teilte ihm mit, Hindernisse bestünden nicht. Der Kläger schloss einen Kreditvertrag. Die V teilte ihm zunächst mit, der Vertrag könne Mitte Oktober 2013 beurkundet werden, später, der Notartermin finde am 30. Oktober 2013 statt. Kurz davor teilte die V dem Kläger mit, die I verlange jetzt 100.000 € mehr, worauf sich der Kläger nicht einlassen wollte. Er verlangt jetzt Ersatz von 9.000 €, die ihn die Rückabwicklung der Finanzierung gekostet hat. In allen Instanzen ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

18

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

## **Teil 2. Abschluss des Kaufvertrags**

### **A. Formfragen bei Grundstückskaufverträgen**

### **B. Bindungsfristenproblematik**

### **C. Sittenwidrige Preise und Bindungen**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

19

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

## **A. Formfragen bei Grundstückskaufverträgen**

### **I. Beurkundungspflicht**

1. Verpflichtung zur Veräußerung oder zum Erwerb von Grundstücken
  - a) Veräußerung oder Erwerb eines Grundstücks oder grundstücksgleichen Rechts, nicht von Rechte an Grundstücken oder an grundstücksgleichen Rechten, Ausnahme Erbbaurecht, § 11 ErbbauRG,
  - b) rechtsgeschäftliche, keine gesetzliche Verpflichtung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

20

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Fertighausfall**  
**(BGH, Urt. v. 18.12.1981 - V ZR 233/80, BGHZ 82, 398)**

Die Firma H-Bau ist mit dem Vertrieb von Fertighäusern befasst. In einer privatschriftlichen Vereinbarung mit A verpflichtet sich diese, eine Baufläche keiner anderen Firma oder Person anzubieten. Dafür verpflichtete sich die Firma H-Bau für die Baufläche 9 Käufer bis zum 1. Juni zu finden. Die Firma H-Bau verpflichtet sich, an A auf den vorgesehenen Verkaufspreis von 45 € je Quadratmeter für die am 1. Juni eventuell nicht verkaufte Teilflächen eine Konventionalstrafe in Höhe von 2,5 % pro Monat bis zum Verkauf zu zahlen. Die H-Bau wies der A erst im November Käufer nach, die mit der A notariell beurkundete Kaufverträge abschlossen. A verlangt die Konventionalstrafe. Zu Recht? BGH: Vertrag wirksam, aber § 341 Abs. 3 BGB neu zu prüfen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

21

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Verlängerungsgebühr**  
**(BGH, Urt. v. 8.10.2004 - V ZR 178/03, BGHZ 160, 368)**

Der Beklagte wollte von dem Kläger dessen großes Industriegrundstück kaufen und darauf unter Niederlegung der vorhandenen Bebauung eines neuen Gebäude errichten. Der Kläger unterbreitete ihm Beklagten ein notariell beurkundetes Kaufangebot Preis von 2,3 Mio. €, das bis zum 30. September 2005 befristet war. Die Annahmefrist wurden zweimal, zuletzt bis zum 31. Dezember 2008, durch notariell beurkundete Erklärungen verlängert. Dazu kam es, weil sich der Beklagte in zwei privatschriftlichen Verträgen verpflichtet hatte, für die Verlängerung jeweils 30.000 € zu zahlen, die auf den späteren Kaufpreis verrechnet werden sollten. Der Beklagte nahm das Angebot nicht an, sondern vermittelte dem Kläger, was er nach dem Angebot durfte, einen Dritten, der das Angebot annahm. Der Kläger verlangt von dem Beklagten die Zahlung der Verlängerungsgebühr. Zu Recht? BGH: nein.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

22

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Schwarzer Ritter

(BGH, Urt. v. 18.11.1993 - IX ZR 256/92, NJW-RR 1994, 317)

Die Klägerin pachtete eine etwa 1.800 qm große Teilfläche eines großen Grundstücks und errichtete darauf ein Haus. Ihr und den Pächtern der übrigen Teilflächen dieses Grundstücks war ein Vorkaufsrecht für den jeweils von ihnen genutzten Grundstücksteil eingeräumt. Nach dem Tode der Verpächterin kündigten deren Erben die Pachtverträge. Der Beklagte sollte sich für die Pächter um die Erhaltung der Grundstücke kümmern und vereinbarte mit den Pächtern, das Gesamtgrundstück selbst als Treuhänder zu erwerben und anschließend einen Treuhandvertrag mit erwerbsinteressierten und finanzierungsbereiten Pächtern abzuschließen. Der Beklagte erwarb das Grundstück zu einem Kaufpreis von 480.000 €. Die Klägerin zahlte für die von ihr zu erwerbende Teilfläche an den Beklagten einen Betrag von 180.000 €. Es kam zum Streit. Der Beklagte will jetzt keinen Vertrag abschließen. Zu Recht? BGH: nein

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

23

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Grundstück in Österreich

(BGH, Urt. v. 25.6.2021 - V ZR 218/19, RNotZ 2021, 590 und Urt. v. 15.1.2021 - V ZR 210/19, ZfIR 2021, 329)

Der Deutsche A wollte sich 1992 in Österreich ein Ferienhaus kaufen. Er schloss mit der Österreicherin B privatschriftlich einen Treuhandvertrag. B sollte das Ferienhaus kaufen und für ihn treuhänderisch halten. A sollte den Kaufpreis, die Erwerbsnebenkosten, die Einrichtung und die laufenden Kosten bezahlen und ein lebenslanges Nutzungsrecht an dem Haus sowie einen Schuldschein der B über den Erhalt von umgerechnet 150.000 € erhalten, der bei Nichteinhaltung des Treuhandvertrags und u.a. bei Veräußerung des Anwesens an Dritte fällig sein sollte. Die B verpflichtete sich, einer von A beabsichtigten Veräußerung zuzustimmen und die erforderliche Beurkundung ohne Kostenbelastung vorzunehmen. Die B erwarb das Haus mit Mitteln des A, bestellte ihm ein lebenslanges Nutzungsrecht. A verlangt jetzt die Übertragung der Wohnung an sich. Die Klage ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Was meint der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

24

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

## II. Umfang der Beurkundungspflicht

1. Veräußerungs- und Erwerbsverpflichtung
2. Alle sonstigen Vereinbarungen, Grenze § 139 BGB  
BGH, Urt. v. 22. 9. 1992 - III ZR 100/91, NJW-RR 1993, 14

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

25

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

## Notverkauf

**(BGH, Urt. v. 5.3.2010 - V ZR 60/09, ZfIR 2010, 587)**

Die Bank der Kläger sann auf Zwangsvollstreckung in deren Villengrundstück in München. Sie stellt ihnen das Absehen von dieser in Aussicht, wenn sie 1, 2 Mio. € zahlten. Die Kläger sahen sich nach einem Käufer um und fanden ihn in Gestalt der Beklagten, mit denen sie schon früher Geschäfte gemacht hatten. Sie verkauften den Beklagten mit notariellem Kaufvertrag ihr Villengrundstück für 1,2 Mio. €. Mit privatschriftlich am selben Tag geschlossener "Vereinbarung über die Modalitäten zur Vermietung und zum Verkauf" verpflichteten sich die Beklagten gegenüber den Klägern unter anderem, das Grundstück bis zum 1. September 2007 zum "maximal erzielbaren Preis" weiter zu verkaufen. Die Kläger fanden einen Käufer; die Beklagten wollten aber nicht (mehr) verkaufen. Die Kläger verlangen von den Beklagten Zustimmung zum Verkauf. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

26

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Abhängigkeit von einem anderen Vertrag  
(BGH, Urt. v. 29.1.2021 - V ZR 139/19, ZfIR 2021, 321)**

2007 verpflichtete sich die Bau GmbH (B) mit notariellem „Grundstücksvertrag“, der Gemeinde G zwei noch zu vermessende Teilflächen eines näher bezeichneten Grundstücks zu übertragen. Der Vertrag wurde „aufschiebend bedingt“ geschlossen und sollte erst mit „Rechtskraft“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages zu diesem Bebauungsplan (Anlage 2 und 3 der Urkunde) wirksam werden. Der Bebauungsplan wurde am 9.5.2008 im Gemeindeblatt bekannt gemacht. Der Durchführungsvertrag, in dem sich die B zur Erschließung, Planung, Vermessung und zur Herstellung der Infrastruktur im Plangebiet verpflichtete, wurde formlos am 11.12.2007 geschlossen. Die B übertrug die Grundstücke auf ihre Geschäftsführerin Schlau, die in das Grundbuch eingetragen wurde. Die verlangt von B und Schlau Herausgabe und Übereignung der Teilflächen. In den Vorinstanzen ohne Erfolg. Wie sollte der BGH entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

27

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

3. Maßgeblichkeit des Parteiwillens (Krüger, ZfIR 2007, 175)

**Bekannte Bedingungen  
(BGH, Urt. v. 30. 6. 2006 - V ZR 148/05, NJW-RR 2006, 1292)**

Der Kläger verkaufte der Beklagten, einer Maklerin, ein mit einem Wochenendhaus bebautes Grundstück unter folgender Bedingung: "Der Verkauf wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Verkäufer über seine Grundstücke a) .... b) .... wirksame Kaufverträge abgeschlossen hat. Der Verkäufer verpflichtet sich, mit Hilfe des Käufers seine beiden oben genannten Hausgrundstücke zu den bekannten Bedingungen zu verkaufen...". Er räumte der Beklagten ferner ein Wohnungsrecht an dem Wochenendhaus ein und gestattete ihr, notwendige Sanierungsarbeiten daran vorzunehmen. Nach der Inbesitznahme des Grundstücks durch die Beklagte kam es zwischen den Parteien zu Unstimmigkeiten. Der Kläger verlangt von der Beklagten die Herausgabe des Grundstücks und die Erteilung einer Löschungsbewilligung für das zwischenzeitlich in das Grundbuch eingetragene Wohnungsrecht. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

28

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

#### 4. Formbedürftigkeit von Änderungen

##### **Der nette Testamentsvollstrecker (BGH, Urt. v. 6. 11. 1981 - V ZR 138/80, NJW 1982, 434)**

Testamentsvollstrecker T verkaufte ein zum Nachlass gehörendes Grundstück an den Beklagten für 180.000 €, die in mehreren Raten zu zahlen waren. Das gelang dem Beklagten nicht. Die Parteien vereinbarten daraufhin privatschriftlich eine Reduktion des Kaufpreises um 25.000 €. Der Beklagten zahlt 100.000 €. Auf Drängen der Erben setzt T dem Beklagten eine Frist zur Zahlung des vollständigen Kaufpreises. Der Beklagte zahlte nicht. Daraufhin tritt T zurück. Zu Recht? BGH: ja

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

29

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

#### 5. Ausnahme von der Formbedürftigkeit

- a) Änderungen ohne Erweiterung der Erwerbs- oder Veräußerungspflicht

Verlängerung der Frist für ein vertragliches Rücktrittsrecht (BGH, Urt. v. 5. 5. 1976 - IV ZR 63/75, BGHZ 66, 270),

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

30

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Die Ratenzahlungsvereinbarung  
(BGH, Urt. v. 28. 9. 1984 - V ZR 43/83, NJW 1985, 266)**

Die Klägerin verkaufte den Beklagten ein Grundstück und ließ es ihnen auf. Der Notar war angewiesen, die Eigentumsumschreibung erst zu beantragen, wenn die Zahlung des gesamten Kaufpreises bestätigt oder nachgewiesen war. Zugunsten der Beklagten wurde eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Die Klägerin war nach dem Vertrag zum Rücktritt berechtigt, wenn "der Käufer mit der Erfüllung seiner finanziellen Verpflichtungen aus diesem Vertrag länger als 12 Monate in Verzug gerät". Weil die Beklagten den Kaufpreis nicht aufbringen konnten, vereinbarten die Parteien privatschriftlich, die Beklagten schuldeten der Klägerin „Schadensersatz“ in Höhe von 43.000 € und sollten diesen Betrag in monatlichen Raten zu 300 € abtragen. Bei Nichteinhaltung der Ratenzahlungspflicht, sollte die Rücktrittsregelung „in Kraft treten“. Ist das wirksam? BGH: ja

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

31

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

- 
- bb) Behebung von Abwicklungsschwierigkeiten  
nachträgliche Vereinbarung eines Termins für den Baubeginn und Einräumung eines Rücktrittsrecht für dessen Versäumung (BGH, Urt. v. 5. 4. 2001 - VII ZR 119/99, MDR 2001, 800)
  - cc) Änderung nach Auflassung, aber vor Eintragung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

32

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Der Preisnachlass**  
**(BGH, Urt. v. 14.9.2018 – V ZR 213/17, ZfIR 2018, 789)**

Der Beklagte kaufte am 4. 5. 2011 von der Klägerin, einer Bauträgerin, drei zu sanierende Eigentumswohnungen für insgesamt 309.692 €. Die Urkunde umfasste die Auflassung und den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels in das Grundbuch. Der beurkundende Notar sollte eine beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung der Urkunde mit Auflassung erst zu erteilen, wenn ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen worden ist. Mit Schreiben vom 24. 7. 2012 verlangte der Beklagte von der Klägerin eine Minderung des Kaufpreises um 27.100,76 € „aufgrund der nicht notwendigen Dekontaminationsarbeiten“. Deren Geschäftsführer unterzeichnete dieses Schreiben mit dem Zusatz „zur Kenntnis genommen und anerkannt“. Der Beklagte zahlte 283.368,17 € an die Klägerin, die jetzt den Rest verlangt. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

33

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Das Konkurrenzverbot**  
**(BGH, Urt. v. 11.10.2019 – V ZR 7/19, ZfIR 2020, 425)**

Am 7.3.2013 kaufte die Klägerin von der Beklagten 2 Grundstücke mit einer Milchpulverfabrik für 100.000 €. In der notariellen Urkunde erklärten die Parteien zugleich die Auflassung. Danach bat die Beklagte die Klägerin, sich zu verpflichten, auf den gekauften Grundstücken keine Milch zu verarbeiten. Sie übersandte ihr am 16.4.2013 eine E-Mail mit folgendem Formulierungsvorschlag für eine Vereinbarung:

„Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück zeitlich unbeschränkt keine Verarbeitung von Milch vorzunehmen. Dieses Verbot gilt für die Milch von Kühen, Schafen und Ziegen. Das Verbot trifft den Käufer als Eigentümer dieses Grundstücks und das Verbot gilt insbesondere auch für etwaige Mieter oder Pächter des Grundstückes sowie für jeden Rechtsnachfolger des Käufers.“

Die Klägerin bestätigte die Vereinbarung mit Schreiben vom 26.4.2013 und verkauft die Grundstücke im August 2014 an 2 Erwerber, ohne diesen ein Milchverarbeitungsverbot aufzuerlegen. Die Klägerin verlangt die Auflassung; die Beklagte tritt zurück. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

34



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

e) Aufhebung vor Eintragung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

35



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**III. Falsa demonstratio**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

36

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### III. Falsa demonstratio

#### Pflasterungsfall (BGH NJW 2002, 1038)

E schließt mit dem Beklagten einen Kaufvertrag, in welchem der Kaufgegenstand mit Grundbuchblatt- und der Flurstücksnummer bezeichnet wird. Die Urkunde enthält auch die Auflassung. Vor Vertragsschluss hatte der Beklagte gemeinsam mit E das Anwesen besichtigt. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Kläger, der Inhaber des Restaurants nebenan, die Hofffläche der ihm gehörenden Grundstücke und in Absprache mit E die von ihm für Parkplätze genutzte Teilfläche des verkauften Grundstücks bereits einheitlich mit roten, gerade verlegten Steinen gepflastert. Dagegen bestand das Pflaster der übrigen Hofffläche des Grundstücks des E aus grauen, bogenförmig verlegten Natursteinen. Zur Abgrenzung der von ihm genutzten Teilfläche hatte der Kläger im Anschluss an eine auf der Grenze verlaufende halbhohe Mauer zwei massive Steinpoller setzen lassen. Der Kläger erfährt von dem Verkauf und verlangt aus abgetretenem Recht des E Berichtigung des Grundbuchs. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

37

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

#### Überpflanzungsfall (BGH NJW 2008, 1658)

Die Beklagte erwarb ein Grundstück und bebaute es mit einem Bürogebäude und eine Kaufoption für das benachbarte unbebaute Grundstück. Sie ließ einen großzügigen Park anlegen und dabei auch das Nachbargrundstück teilweise bepflanzen. Einige Jahre wollte sie ihr Anwesen verkaufen und führte der am Kauf interessierten Klägerin vom Dach des Bürogebäudes das Anwesen vor, das die Klägerin wegen des Parks besonders ansprach. In dem danach beurkundeten Kaufvertrag wurde das Grundstück mit Grundbuch- und Flurstücksnummer bezeichnet. Als das Nachbargrundstück später an einen Dritten verkauft werden sollte, fiel auf, dass ein Teil der Gartenanlage auf diesem Grundstück lag. Da die Beklagte es ablehnte, der Klägerin das Eigentum auch an dieser Teilfläche zu verschaffen, erwarb diese sie hinzu. Sie verlangt von der Beklagten Ersatz der Erwerbskosten, die sie mit 90.000 € beziffert, nebst Zinsen. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

38

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Das vermeintlich mitverkaufte Grundstück  
(BGH NJW 2023, 2942)**

Mit notariellem Vertrag vom 9. Dezember 2009 verkauften die Beklagten den Klägern ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück zum Preis von 270.000 €. Als Kaufgegenstand war das Flurstück 291/3 genannt. Die Kläger gingen bei Vertragsschluss irrtümlich davon aus, dass hierzu auch das angrenzende, 19 m<sup>2</sup> große Flurstück 277/22 gehöre. Tatsächlich steht dieses Flurstück jedoch im Eigentum eines Dritten, der es nunmehr von den Klägern als den Besitzern herausverlangt. Die Kläger begehren die Rückabwicklung des Vertrages sowie die Feststellung, dass die Beklagten sie von sämtlichen sich im Zuge der Rückabwicklung ergebenden materiellen Schäden freizustellen haben. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

39

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Sylter Gärten  
(BGH, ZWE 2017, 169)**

Ein Bauträger teilte sein Grundstück zwecks Verkaufs in 3 ETW mit Sondernutzungsrechten (SNR) an den jeweils vorgelagerten Gartenflächen auf. Zur besseren Vermarktung entschloss er sich, die in einem „Lageplan“ der Teilungserklärung (TE) dargestellte SNR-Fläche der mittleren Einheit B zu Lasten der Einheit C zu vergrößern. Er ließ eine entsprechende Änderung des „Lageplans“ vorbereiten, bat den Notar, dessen ungeachtet die bereits fertige TE mit dem Satz „Hinsichtlich des Lageplans erfolgt noch ein Nachtrag.“ zu versehen und mit dem alten Lageplan bei dem Grundbuchamt (GBA) einzureichen, das sie auch in das Grundbuch eintrug. Der geänderte Lageplan wurde erst 2013 bei dem GBA eingereicht. Auf der Grundlage des neuen Lageplans wurden die Gärten erstellt und vertrieben. Die Erwerber wurden eingetragen. Sie streiten über die Zuordnung der verschobenen Gartenfläche. Erwerber C verlangt von Erwerber B Herausgabe und Räumung der verschobenen Fläche. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

40

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## **B. Bindungsfristenproblematik**

### **I. Motive für die Angebotsmodelle**

1. Finanzierung
2. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Probleme
3. steuerliche Förderung der Erwerber, zB im Fall des § 7i EStG

### **II. Techniken**

1. Angebotsmodell
2. Annahme durch Vertreter ohne Vertretungsmacht
3. Kündigungs- oder Rücktrittsgründe

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

41

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## **III. Annahmefristrechtsprechung des BGH**

### 1. Ausgangsfall

#### **Das 4-Wochen-Frist-Urteil**

**(BGH, Urt. v. 11.6.2010 – V ZR 85/09, NJW 2010, 2873)**

Am 4. 5. 2004 gab der Kläger gegenüber der Beklagten ein notariell beurkundetes und bis zum 30. 9. 2004 bindendes Angebot zum Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung unter Ausschuss der Haftung für Sachmängel ab. Mit notarieller Urkunde vom 22. 6. 2004 erklärte die Beklagte die Annahme des Angebotes. Der Vertrag wurde beiderseits vollständig erfüllt. Mit Schreiben vom 12. 10. 2006 erklärte der Kläger die Anfechtung des Kaufvertrages wegen arglistig verschwiegener Mängel und meinte, der Vertrag sei nicht zustande gekommen, weil die Annahmefrist zu lang und damit unwirksam sei. Die Klage hatte in den Tatsacheninstanzen keinen Erfolg, beim BGH hingegen doch.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

42

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Stichworte zum Fall

1. Vertragsschluss = wirksame Annahme
2. Wirksame Annahme = wirksame Fristklausel
3. Wirksame Fristklausel?
  - a) Ansatz: § 308 Nr. 1 BGB
  - b) Gesetzliches Leitbild: § 147 Abs. 2 BGB: 4 Wochen im Normalfall
  - c) Schutzwürdige Interessen des Verwenders? BGH: im Normalfall keine
4. Folge: Geltung von § 147 Abs. 2 BGB
5. Nach § 147 Abs. 2 BGB nur 4 Wochen, also zu spät.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

43

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### 2. Widerrufliche Angebote

#### Das Widerruflichkeitsfall

**(BGH, Urt. v. 7. 6. 2013 – V ZR 10/12, ZNotP 2013, 226 und v. 9. 5. 2014 - V ZR 266/12, Wohnungseigentümer 2014, 118 Rn. 11)**

Die Klägerin bot der Beklagten mit notariellem Angebot vom 30. 5. 2005 den Kauf von deren Eigentumswohnung an, und zwar bindend bis zum 30. 6. 2005. Die Frist sollte schon durch die Annahme, nicht auch durch den Zugang bei der Klägerin gewahrt sein. Nach Ablauf der Frist sollte das Angebot jederzeit widerruflich fortbestehen. Mit notarieller Urkunde vom 12. 7. 2005 erklärte die Beklagte die Annahme des Angebots. Der Vertrag wurde durch Zahlung des Kaufpreises von 50.362,50 € sowie Auflassung und Eigentumsumschreibung vollzogen. Die Klägerin meint, der Vertrag sei nicht zustande gekommen und verlangt im Wesentlichen Rückabwicklung, in den Tatsacheninstanzen ohne, beim BGH mit Erfolg.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

44

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Stichworte zum Fall

1. Vertragsschluss = wirksame Annahme
2. Wirksame Annahme = wirksame Fristklausel
3. Wirksame Fristklausel?
  - a) Ansatz: § 308 Nr. 1 BGB
  - b) Gesetzliches Leitbild: §§ 147 Abs. 2, 148 BGB:  
Erlöschen des Angebots nach Ablauf der Frist, keine unbegrenzte Fortgeltung
  - c) Schutzwürdige Interessen des Verwenders? BGH: nein.  
Widerrufsmöglichkeit gleicht den Nachteil der unbegrenzten, zudem nicht genau feststellbaren Annahmemöglichkeit nicht aus.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

45

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

4. Ergänzende Vertragsauslegung?  
Nein, weil die Anwendung des BGB nicht zu einer einseitigen Verschiebung der Gewichte zu Lasten des Verwenders führt.
5. Annahme des neuen Angebots des Verwenders durch Schweigen?  
Nein, weil beurkundungspflichtig und außerdem das Schweigen nach Treu und Glauben nicht als Annahme verstanden werden könnte.
6. Fazit: Vertrag gescheitert.
7. Hinweis: identischer Fall in BGH, Urteil vom 25. 10. 2013  
– V ZR 12/12, ZfIR 2014, 73 (Ls.) = juris

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

46

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Das Denkmalschutz-Urteil**  
**(BGH, v. 27. 9. 2013 - V ZR 52/12, ZfIR 2014, 53)**

Der Kläger bot der Beklagten mit notariellem Angebot vom 17. 8. 2004 den Kauf von deren Eigentumswohnung in einem zu sanierenden denkmalgeschützten Anwesen an, und zwar bindend bis zum 31. 12. 2004. Die Frist sollte schon durch die Annahme, nicht auch durch den Zugang bei der Klägerin gewahrt sein. Nach Ablauf der Frist sollte das Angebot jederzeit widerruflich fortbestehen. Mit notarieller Urkunde vom 18. 10. 2004 erklärte die Beklagte die Annahme des Angebots. Der Vertrag wurde beiderseits vollständig vollzogen. Der Kläger meint, der Vertrag sei nicht zustande gekommen und verlangt im Wesentlichen Rückabwicklung, in allen Instanzen mit Erfolg.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

47

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Stichworte zum Fall**

1. Stand: verkündet, aber nicht zugestellt
2. Folge: nur persönliche Überlegungen
3. Persönliche Überlegung
  - a) Vertragsschluss = wirksame Annahme
  - b) Wirksame Annahme = wirksame Fristklausel
  - c) Wirksame Fristklausel?
    - aa) Ansatz: § 308 Nr. 1 BGB
    - bb) Gesetzliches Leitbild: §§ 147 Abs. 2, 148 BGB:
      - (1) Ausgangspunkt: 4 Wochen
      - (2) längere Frist bei „absehbaren Verzögerungen“  
V ZR 85/09 Rn. 12

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

48

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

(3) „Absehbar“ sind (nur) solche Verzögerungen, die vorher offen gelegt wurden: RGZ 142, 402, 404, RG, Urt. v. 22. 11. 1927 – VII.402/27, juris Rn. 8; BGH, Urteil vom 19. 12. 2007 - XII ZR 13/06, NJW 2008, 1148, 1149

Daran fehlt es hier, also wird es bei den vier Wochen bleiben.

cc) Schutzwürdige Interessen des Verwenders?

Für eine Frist von über 3 Monaten bestehen sie nicht. Auch für kürzere Fristen bestehen sie regelmäßig nicht.

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### 3. Bindungsfrist bei Lösungsrechten

Die regelmäßige Bindungsfrist beträgt auch dann 4 Wochen von der Erklärung des Angebots an,

- a) wenn der Käufer ein Lösungsrecht hat (BGH, Urt. v. 17. 1. 2014 - V ZR 108/13, Wohnungseigentümer 2014, 113 Rn. 13 und Urt. v. 26. 2. 2016 - V ZR 208/14, ZIP 2016, 1486 Rn. 11) oder
- b) wenn das Angebot zum Abschluss eines Bauträgervertrags nach den Bedingungen durch die Erklärung des Antragenden aufschiebend bedingt ist, dass die Finanzierung gesichert ist (BGH, Urt. v. 26. 2. 2016 - V ZR 208/14, ZIP 2016, 1486 Rn. 24).

---

#### 4. Kontrollmaßstab

Auch ein Bauträgervertrag, in dem der Verbraucher zur Umsatzsteuer optiert, um eine Umsatzsteuerrückvergütung zu erlangen, ist ein Verbrauchervertrag gemäß § 310 Abs. 3 BGB, kein Unternehmervertrag gemäß § 310 Abs. 1 BGB (anders bisher: BGH, Urt. v. 26. 2. 2016 - V ZR 208/14, ZIP 2016, 1486 Rn. 29, aufgegeben in BGH, Urt. v. 3.3.2020 - XI ZR 461/18, WM 2020, 781 Rn. 18).

#### 5. Heilung nach § 311b I 1 BGB?

Ein Angebot kann zugleich formnichtig und inhaltlich nach § 308 Nr. 1 BGB nichtig sein. Es erlischt mit Ablauf der gesetzlichen Frist; eine Heilung durch Auflassung und Eintragung scheidet aus (BGH, Urt. v. 13. 5. 2016 - V ZR 265/14, BauR 2016, 1482 Rn. 21, 28).

---

## **C. Sittenwidrige Preise und Bindungen**

### **I. Sittenwidrige Preise**

#### 1. Grundlagen

a) Verhältnis von § 138 Abs. 1 zu § 138 Abs. 2 BGB

BGH, Urt. v. 25. 2. 2011 - V ZR 208/09, NJW-RR 2011, 880

BGH, Beschl. v. 6. 12. 2012 - V ZR 34/12, GuT 2012, 487

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Gieriger Käufer

(BGH, Urt. v. 25.2.2011 – V ZR 208/09, NJW-RR 2011, 880)

E teilte 1995 sein bebautes Grundstück in zwei Eigentumswohnungen auf und verkaufte dem I am gleichen Tag die Wohnung im Dachgeschoss für 80.000 DM und übereignete sie ihm. Die Kosten der Dacherneuerung sollten hälftig geteilt werden. Von dem Kaufpreis sollten 45.000 DM nach Eintragung der Eigentumsvormerkung, der Restbetrag von 35.000 DM nach ganzer oder teilweiser Fertigstellung der Erneuerungsmaßnahmen am Dach zu zahlen. Der Beklagte zahlte an den Kläger 45.000 DM; eine Erneuerung des Daches und der Heizung wurde nie in Angriff genommen. 1996 verkaufte E dem I auch die andere Wohnung für 150.000 DM. 2005 verlangt E von I die Rückübereignung der Wohnungen Zug um Zug gegen Rückzahlung der Kaufpreise. Das LG gab der Klage in vollem Umfang statt. Das OLG sprach dem Kläger einen Anspruch auf Herausgabe der erstverkauften Wohnung und auf Berichtigung des Grundbuchs insoweit zu. Der BGH sprach ihm insoweit eine Rückübereignungsanspruch zu. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

53

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Stichworte zum Fall

I. Grundbuchberichtigung, Herausgabe?

1. Grundlagen §§ 894, 985 BGB

2. Nichtigkeit des Vertrags nach § 138 Abs. 2 BGB

OLG meint ja, weil auffälliges Missverhältnis und Vermutung für subjektiven Tatbestand

BGH: Vermutung für Ausnutzungsabsicht gibt es nicht

II. Anspruch aus Bereicherung?

BGH ja, weil Vertrag nichtig nach § 138 Abs. 1 BGB

a) Auffälliges Missverhältnis

b) Vermutung für verwerfliche Gesinnung

Niemand erbringt außergewöhnliche Leistungen ohne Not und nicht ohne einen anderen den benachteiligenden hemmenden Umstand und der Begünstigt teilt diese Erfahrung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

54

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

- 
- b) Wucherähnliches Geschäft
    - aa) Auffälliges Missverhältnis
    - bb) subjektive Elemente, insbesondere verwerfliche Gesinnung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

55

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

- 
- cc) Verwerflichkeitsvermutung
    - (1) Besonders grobes Missverhältnis
    - (a) Beschreibung des Missverhältnisses

**90%-Grenze****(BGH, Urt. v. 24.1.2014 – V ZR 249/12, NJW 2014, 1652)**

Der Kläger bot der Beklagten am 20. 10. 2006 den Ankauf von deren Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz für 118.000 € an. Der Beklagte, der die Wohnung zwei Monate zuvor für 53.000 € erworben hatte, nahm das Angebot mit notarieller Urkunde vom 14. 11. 2006 an. Unter Berufung auf eine sittenwidrige Überhöhung des Kaufpreises nimmt der Kläger den Beklagten auf Rückabwicklung des Vertrages und auf Schadenersatz in Anspruch. Das LG hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung hat das OLG zurückgewiesen. Der BGH hebt die Entscheidung des OLG auf und verweist die Sache an dieses zurück. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

56

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Stichworte zum Fall

- I. Ansatz: § 138 Abs. 1, § 812 Abs. 1 BGB
- II. OLG: Verwerfliche Gesinnung nicht dargelegt
- III. BGH
  - 1. Darlegungslast besteht  
BGH, Urte. v. 9. 10. 2009 – V ZR 178/08, NJW 2010, 363 Rn. 19
  - 2. Umfang der Darlegungslast  
Keine hohen Anforderungen  
Erwähnung der Vermutung genügt
  - 3. Vermutung
    - a) Bislang: etwa doppelt so viel
    - b) IX. Zivilsenat, Urte. v. 10.12.2013 – XI ZR 508/12, WM 2014, 124 Rn. 24: 84% reichen nicht
    - c) V. Zivilsenat: 90% reichen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

57

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### (b) Darlegung des Missverhältnisses

BGH, Urteil vom 9. 10. 2009 – V ZR 178/08, NJW 2010, 363; BGH, Urteil vom 20. 3. 2014 – V ZR 149/13, ZfIR 2014, 349

### Aufwendiger Makler

Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. 4. 2007 erwarb der Kläger zum Zwecke der Steuerersparnis von der Beklagten eine Eigentumswohnung für 154.100 €. Der Wohnungserwerb war durch eine von der Beklagten mit der Kundenakquisition betraute Wirtschaftsberatungsgesellschaft vermittelt worden, die hierfür der Beklagten vereinbarungsgemäß eine Provision von 48.827,61 € in Rechnung stellte. Die auf Rückabwicklung des Kaufvertrages und weiteren Schadensersatz gerichtete Klage ist vor dem Landgericht erfolgreich gewesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht die Klage abgewiesen. Die Beschwerde des Klägers richtet sich gegen die Nichtzulassung der Revision.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

58

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Stichworte zum Fall

- I. Ansatz: § 138 Abs. 1, § 812 Abs. 1 BGB
- II. Thema hier: Auffälliges Missverhältnis
  - 1. OLG: nachvollziehbar Darlegung des Werts erforderlich
  - 2. BGH: nein. Es genügt die Behauptung eines Werts und der Antritt des Sachverständigenbeweises
- III. Problem: uneinheitlicher Ansatz von V. und XI. Zivilsenat, Nachweise in BGH, Urt. v. 19. 12. 2014 – ZfIR 2015, 375 Rn. 21

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

59

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

(c) Maßgeblicher Zeitpunkt – Veränderung des Vertrags

### Die Preisreduktion

**(BGH, Urt. v. 10.2.2012 – V ZR 51/11, NJW 2012, 1570)**

Im Juli 2004 verkaufte die Beklagte der Schuldnerin eine vermietete Eigentumswohnung zum Preis von 54.000 €. Nach dem Vortrag der Beklagten wurde der Kaufpreis unmittelbar nach dem Notartermin mündlich auf 43.000 € reduziert, weil die Schuldnerin nicht zuvor - wie verabredet - die Wohnung vor Ort hatte besichtigen können. Im August 2004 wurde die Schuldnerin in das Grundbuch eingetragen. Die Treuhändern der zwischenzeitlich insolvent gewordenen Schuldnerin verlangt von der Beklagten die Rückzahlung des Kaufpreises von 54.000 €. Das LG hat nach Beweisaufnahme die Klage abgewiesen. Vor dem OLG hat die Klägerin mit Erfolg Rückzahlung der tatsächlich gezahlten 43.000 € verlangt. Die Revision der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

60

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Stichworte zum Fall

I. Ansatz: § 138 Abs. 1, § 812 Abs. 1 BGB

II. Thema hier wieder: Auffälliges Missverhältnis

1. Ausgangspunkt: Vergleich von Leistung und Gegenleistung

2. Relevanz von Änderungen

3. Anforderung:

Bloße Änderung reicht nicht. Die Parteien müssen den Fehler reparieren, also entweder das Geschäft neu mit geänderten Inhalt vornehmen oder mit geänderten Inhalt bestätigen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

61

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

dd) Widerlegung der Vermutung

### Das faule Gutachten

**(BGH, Urt. v. 12.7.2013 – V ZR 4/12, RNotZ 2014, 132)**

Im September 2007 bot die Klägerin der Beklagten zu Anlagezwecken und auf Vermittlung einer Fa. C den Kauf einer Eigentumswohnung für 137.500 € an, die das Angebot im Oktober 2007 annahm. Die Klägerin macht gegen die Beklagte Schadensersatzansprüche wegen einer Falschberatung durch Mitarbeiter der CP geltend, die sich die Beklagte zurechnen lassen müsse. Gestützt auf die Behauptung, der Verkehrswert der Wohnung betrage allenfalls 62.000 €, hält die Klägerin den Kaufvertrag überdies für unwirksam. Das LG hat der auf Rückabwicklung des Kaufvertrags und Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz weiterer Schäden gerichteten Klage stattgegeben. Das KG hat sie abgewiesen, weil es an einer Vertretung der Beklagten fehle und diese ein – allerdings fehlerhaftes – Gutachten eingeholt hatte. Der BGH hebt das Berufungsurteil auf und verweist die Sache an das KG zurück. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

62

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Stichworte zum Fall

- I. Beratungsvertrag
  - 1. Konstruktion
  - 2. Bevollmächtigung
    - a) Außenvollmacht
    - b) Umstände
    - c) BGH: Es reicht, wenn der Verkäufer dem Berater Verhandlungen und Organisation des Abschlusses des Kaufvertrags überlässt, BGH, Urt. v. 19. 12. 2014 – V ZR 194/13, ZfIR 2015, 375 Rn. 9
- II. §§138 Abs. 1, § 812 BGB
  - 1. Auffälliges Missverhältnis
  - 2. Vermutung
  - 3. Widerlegung der Vermutung durch (Gefälligkeits-) Gutachten?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

63

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

BGH: im Ansatz richtig, aber nur dann wenn sich Begünstigter ernsthaft auf Gutachten verlassen darf, nicht, wenn der Begünstigte vom Fach und das Gutachten grob falsch ist.

- c) „Nur“ grobes Missverhältnis
  - Dann greift die Vermutung nicht. Kläger muss dann die verwerfliche Gesinnung substantiiert darlegen und beweisen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

64

## II. Überlange Bindungen

- a) Nachzahlungspflichten (Einheimischenmodell)
- b) Rückkaufsrecht der öffentlichen Hand

### Das 99-jährige Wiederkaufsrecht

(BGH, Urt. v. 20.5.2011 – V ZR 76/10, NJW 2011, 1582)

Die beklagte Stadt verkaufte 1925 einer Grundstücksgesellschaft ein Areal zur Bebauung und ließ sich ein durch Vormerkung gesichertes ab dem 1. 4. 2024 ausübbares Wiederkaufsrecht zum damaligen Verkaufspreis von 35 RM/m<sup>2</sup> einräumen. Das Grundstück wurde bebaut und im Jahr 2000 verkauft und unter Übernahme des Wiederkaufsrechts in Wohnungseigentum aufgeteilt. Die Kläger erwarben eine der Eigentumswohnungen und vereinbarten 2006 mit der Beklagten die Ablösung von deren Wiederkaufsrecht für rund 52.000 €. Nach Veröffentlichung des Urteils des BGH vom 21. 7. 2006 (V ZR 252/05) traten die Kläger von der Vereinbarung zurück und verlangen die Rückzahlung des Ablösebetrags. LG und OLG haben die Klage abgewiesen. Die Revision zum BGH ist ohne Erfolg geblieben. Warum?

## Stichworte zum Fall

### I. Ansatz:

1. § 812 Abs. 1 BGB mit Anfechtung der Ablösevereinbarung wegen Irrtums oder Täuschung oder Anpassung des Vertrags nach § 313 Abs. 1 BGB mit vertraglicher Rückzahlungspflicht

### II. Wirksamkeit des Rückkaufsrechts

1. Ansatz § 138 Abs. 1 BGB – überlange Bindung
2. BGH meint: nein, weil eine dem Erbbaurecht vergleichbare Konstruktion gewählt.
3. Hinweis auf BGH, Urt. v. 16.4.2010 - V ZR 175/09, ZfIR 2010, 462
  - a) Kaufvertrag im Einheimischenmodell mit Selbstnutzungspflicht, deren Verletzung eine Nachzahlung nach ziehen soll
  - b) Prüfung anhand von § 307 BGB
    - aa) Bindung von 20 Jahren bei entsprechendem Rabatt zulässig
    - bb) Preisklausel unangemessen
  - cc) Lückenfüllung mit ergänzender Vertragsauslegung

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Kampf gegen Bodenspekulation**  
**(BGH, Urt. v. 16.3.2018 - V ZR 306/16, ZfIR 2018, 655**  
**und v. 20.4.2018 - V ZR 169/17, NJW 2018, 3012)**

Die beklagte Stadt war Eigentümerin eines aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks in einem innerstädtischen Wohngebiet, das damals noch mit abbruchreifen Gebäuden bebaut war. Aufgrund einer öffentlichen Verkaufsausschreibung verkaufte sie 3 der 6 Flurstücke zum Marktpreis an die Klägerin. In der Kaufvertrag war wie in allen Verträgen der Beklagten bestimmt, dass der Käufer den Mehrerlös abzuführen habe, wenn er das Grundstück innerhalb von 5 Jahren unbebaut weiterverkauft. Das tat die Klägerin wenige Monate später. Sie kehrte ihren Veräußerungsgewinn von 2.800 € unter Vorbehalt der Rückforderung an die Beklagte aus und verlangt ihn jetzt zurück. Zu Recht?

Wie wäre der Fall zu beurteilen, wenn der Kaufvertrag die Klägerin unabhängig von einer Bebauung zur Auskehrung des Mehrerlöses verpflichten würde?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

67

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Die umgewandelte Kleingartenanlage**  
**(BGH, Urt. v. 15. 2. 2019 - V ZR 77/18, WM 2019, 2210)**

Der Kläger war Pächter eines Grundstücks in einer Kleingartenanlage, die seit 1936 ohne Genehmigung der Stadt teilweise zum Wohnen genutzt wurde. Die Stadt wandelte das Gelände zunächst in ein Siedlungs- und später in ein Wohngebiet um, das sie in die Bauleitplanung einbezog. Sie entschloss sich, den Pächtern das Land verbilligt zu verkaufen, ließ die Werte ermitteln und verkaufte dabei auch dem Kläger 1996 seine Parzelle verbilligt für 100.000 DM und Vereinbarung eines Wiederkaufsrechts für 30 Jahre für den Fall u.a. eines Verkaufs. Ob der Preisnachlass 20% oder 29% beträgt ist, streitig. Im Jahr 2013 informierte der Kläger die beklagte Stadt über seine Absicht, das Grundstück zu verkaufen. Diese erklärte sich gegen Zahlung eines Ablösebetrags von 47.000 € zum Verzicht auf ihr Wiederkaufsrecht bereit. Der Kläger zahlte unter Vorbehalt und verlangt Rückzahlung. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

68

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Ausgelaufene Belegungsrechte?

(BGH, Urt. v. 8.2.2019 – V ZR 176/17, NJW 2019, 2016)

1995 kaufte eine Siedlungsgesellschaft von der beklagten Stadt Grundstücke, die im Rahmen des sog. dritten Förderweges gemäß § 88d des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) mit 52 Sozialwohnungen bebaut werden sollten. Dafür gewährte die Beklagte ihr ein zinsgünstiges Darlehen. Die Gesellschaft räumte der Stadt Belegungsrechte für die Wohnungen ein, die mit „zeitlich unbefristeter Zweckbestimmung“ an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu vermieten sind. Die Verpflichtung ist seit 1995 durch nicht befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Ende 1995 kaufte die Klägerin die Grundstücke von der Siedlungsgesellschaft unter Übernahme der Verpflichtung zur Einräumung von Belegungsrechten. Sie beantragt die Feststellung, dass sie die seit dem 1. 7. 1996 bezugsfertigen Wohnungen ab dem 1. 7. 2016 frei und ohne Beachtung von Belegungsrechten vermieten kann und die Stadt die Dienstbarkeiten löschen muss. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

69

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### III. Verfügungsbeschränkungen

#### Familiengut

(BGH, Urt. v. 6.7.2012 – V ZR 122/11, NJW 2012, 3162)

Der Beklagte und die Mutter der Parteien waren Miteigentümer von zu einem Familiengut gehörenden Grundstücken. Am 11. 4. 1980 übertrug die Mutter dem Beklagten im Wege vorweggenommener Erbfolge ihren Anteil an den Grundstücken. Dieser verpflichtete sich, bei Vermeidung eines Rückfalls der Anteile an die Mutter oder ihre Erben die Grundstücke in den nächsten 35, hilfsweise 30 Jahren nicht an andere als leibliche eheliche Abkömmlinge zu veräußern, und ließ der Mutter eine Vormerkung eintragen. Entsprechendes sollte für (Ver-) Pfändungen gelten. Gläubiger des Beklagten erwirkten nach dem Ableben der Mutter im Jahr 2007 Zwangssicherungshypotheken auf drei Grundstücken. Der Kläger, ein Bruder des Beklagten, verlangt die Rückauffassung eines dieser Grundstücke. Der Beklagte verlangt widerklagend von ihm die Löschung der Vormerkung. Das LG hat die Widerklage abgewiesen. Das OLG hat ihr stattgegeben. Der BGH verweist die Sache an das OLG zurück. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

70

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Stichworte zum Fall

I. Ansatz § 138 Abs. 1 BGB bezügl. Unterlassungspflicht

II. Dauer der Verpflichtung

1. Kein automatische Erlöschen des rechts nach 30 Jahren (vgl. Wiederkaufsrecht)
2. Keine überlangen Bindung auch bei 35 Jahre, wenn dem Zweck entsprechend

III. Bedingungen der Verpflichtung

- a) Bindungen schränken die wirtschaftliche Handlungsfreiheit unangemessen ein, weil ganzes Vermögen betroffen.
- b) Folge: Nichtigkeit, aber erg. Vertragsauslegung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

71

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### IV. Ankaufspflicht

#### Hamburger Siedlungsbau

**(BGH, Urt v. 1.3.2013 - V ZR 31/12, NJW-RR 2013, 1028)**

Mehrere Wohnungsbauunternehmen wollten eine größere zu Bauland gewordene Ackerfläche mit Wohnungen bebauen, die Eigentümer die Fläche aber nicht (sofort) verkaufen. Deshalb erwarb eine Treuhandgesellschaft des Verbands der Unternehmen die Grundstücke, teilte sie so auf, wie die Bebauung das erforderte, bestellte den Unternehmen Erbbaurechte über 99 Jahre daran und übereignete die Grundstücke anschließend den bisherigen Eigentümern zurück. In den Verträgen boten die erbauberechtigten Unternehmen dem jeweiligen Eigentümer den Ankauf des Grundstücks zu festgelegten Bedingungen an, und zwar bindend bis zum Auslaufen der Erbbaurechte. Die Eigentümer verzichteten über Jahrzehnte jeweils befristet auf ihr Verkaufsrecht und nehmen das Angebot jetzt an. Die Unternehmen wollen nicht kaufen und erheben negative Feststellungsklage. Mit Erfolg?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

72

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Stichworte zum Fall**

I. Ansatz: Vertrag scheitert, wenn Angebot unwirksam

II. Individualvertrag

1. Keine Nichtigkeit wegen überlanger Bindung

§ 462 BGB begrenzt zwar das Wiederkaufsrecht auf 30 Jahre ist aber verlängerbar. Hier schlagend der Vergleich zu § 2 Nr. 7 ErbbauRG. Der Ausgeber könnte gebunden werden. Warum dann nicht der Erbbauberechtigte?

2. Keine Nichtigkeit wegen Bedingungen

a) § 138 Abs. 1 BGB anerkannt, wenn Kaufzwang im Rentenalter

b) Das gilt aber nur für natürliche Personen; juristische Personen altern nicht

III. AGB-Vertrag

Hier Prüfung nach § 307 BGB. Der hält die Klausel nach der Angebotsrechtsprechung nicht stand

IV. Ergebnis: klären, ob AGB

V. Abschluss: BGH, Urt. v. 27.1.2017 - V ZR 130/15, NJW 2017, 1540: Kein städtebaulicher Vertrag, sondern nur privatrechtliche Abwicklung; kein Stellen von AGB

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

73

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**V. Privatisierungsfälle**

1. Ausgangspunkte Verkäufe nach § 3 AusglLeistG

- Gesetzliche Verpflichtung zum Verkauf zu festgelegten Bindungen

- Folge: Verpflichtung zur Gleichbehandlung, zuletzt BGH, Urt. v. 14.9.2018 - V ZR 12/17, ZfIR 2018, 766

2. Privatisierung außerhalb von § 3 AusglLeistG: Bindung nicht schon auf Grund der Privatisierungsgrundsätze, sondern nur auf Grund einer tatsächlichen Verwaltungspraxis, BGH, Urt. v. 23.4.2021 - V ZR 147/19, AUR 2021, 258 un v. 23.4.2021 - V ZR 248/19, AUR 2021, 261

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

74

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### **Teil 3. Kaufrecht**

- A. Geschuldete Beschaffenheit**
- B. Abgrenzung Sachkauf – Rechtskauf**
- C. Fehlen der geschuldeten Beschaffenheit**
- D. Mängelrede**
- E. Nacherfüllung**
- F. Mängelrechte des Käufers**
- G. Haftungsausschluss**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

75

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### **A. Geschuldete Beschaffenheit**

- I. Bedeutung der Beschaffenheitsvereinbarung**
- II. Möglicher Inhalt der Beschaffenheitsvereinbarung**
- III. Vorliegen einer Beschaffenheitsvereinbarung**
- IV. Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung**
- V. Abgrenzung des Sachmangels von dem Rechtsmangel**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

76

---

**I. Bedeutung der Beschaffenheitsvereinbarung**

1. Paradigmenwechsel
  - Altes Recht: Keine Erfüllungspflicht, besondere Gewährleistungsansprüche
  - Neues Recht: Anwendung des allgemeinen Leistungsstörungenrechts
2. Steuerung der Verkäuferhaftung
  - Im Kern nur durch Beschaffenheitsvereinbarung
  - Nicht durch Haftungsausschlüsse
  - Grund:
    - Verbrauchsgüterkauf: § 476 BGB
    - andere Käufe: § 307 Abs. 2 BGB

---

**II. Möglicher Inhalt der Beschaffenheitsvereinbarung**

1. Einzelheiten der natürlichen Beschaffenheit
  - „Beziehungen zur Umwelt“ – tatsächlich, wirtschaftlich, rechtlich, aber: Grundlage in der Beschaffenheit der Sache
2. Zusicherungsfähige Eigenschaften (BGH, Urt. v. 5.11.2010 - V ZR 228/09, NJW 2011, 1217 Rn. 13)
3. Sonstige „Eigenschaften“
  - Beispiele: Umsatz- und Ertragszahlen, ethische Eigenschaften
  - Beurteilung: nach § 434 BGB möglich, wenn Bezug zum Kaufgegenstand, Einzelheiten streitig
  - Dazu J. Schmidt-Räntsch in Greißinger, Festschrift 25 Jahre Arge Verkehrsrecht des DAV [2004] S. 245-247 und AnwBl. 2003, 529, 531); ZfIR 2017, 333, 334 f.

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Herstellergarantie  
(BGH, Urt. v. 15.6.2016 - VIII ZR 134/15,  
DAR 2016, 509)**

Der beklagte Autohändler bot auf einer Internetplattform einen Audi "inklusive Audi-Garantie bis 11/2014" zum Kauf an. Der Kläger kaufte das Fahrzeug im Juli bei einer Laufleistung von 45.170 km für 42.200 €. Er erhielt im August auf Grund der Garantie ein neues Getriebe und eine neue Kraftstoffpumpe. Garantieleistungen wegen weiterer Motorstörungen lehnte Audi dagegen im September ab, weil sich bei einer Untersuchung Anzeichen für eine Manipulation des Kilometerstandes ergeben hatten, die nach den Garantiebedingungen zum Ausschluss von Garantieleistungen führen. Der beklagte Autohändler weist jede Verantwortung von sich. Daraufhin trat der Kläger vom Kaufvertrag und verlangt jetzt Rückzahlung des um den Wert seiner Fahrleistungen ordnungsgemäß geminderten Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübereignung des Fahrzeugs. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

79

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

#### 4. Grenze

Parteien müssen einen Bezug zur Sache herstellen. Beispiel: Vorkaufrechtsfall des BGH, Urt. v. 19. 4. 2013 – V ZR 113/12, NJW 2013, 1948: Verkauf einer Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus und eines subjektiv dinglichen Vorkaufrechts an der anderen Wohnung – Vorkaufrecht eine Eigenschaft der verkauften Wohnung?)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

80

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Vorkaufsrechtsfall

Den Beklagten gehörte eine Eigentumswohnung in einem Haus mit zwei Wohnungen. Sie ihren Gunsten war an der anderen Wohnung ein für den ersten Verkaufsfall bestelltes Vorkaufsrecht eingetragen. Die Beklagten verkauften den Klägern ihre Wohnung und übertrugen ihnen das Vorkaufsrecht, obwohl die Eigentümer der anderen Wohnung damit nicht einverstanden waren. Diese erwirkten eine entsprechende gerichtliche Feststellung. Daraufhin verlangten die Kläger Schadensersatz wegen der fehlgeschlagenen Vorkaufsrechtsübertragung. Die Beklagten boten eine Zahlung von 5.000 € an und erklärten sich bereit, bei einem Verkauf der anderen Wohnung das Vorkaufsrecht auszuüben und sodann die Wohnung an die Kläger zu verkaufen. Nach Klageerhebung wurde die andere Wohnung verkauft. Trotz der grundsätzlichen Bereitschaft der Beklagten kam es nicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts, weil die Parteien keine Einigung über die Art und Weise der Ausübung des Rechts und der Abwicklung des Kaufvertrags erzielen. Die Kläger mindern den Kaufpreis der Wohnung um 60.000 €. Das Landgericht weist die Klage ab. Das Oberlandesgericht verurteilt die Beklagten zur Zahlung von 40.000 € wegen vergeblicher Aufwendungen. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

81

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### III. Vorliegen einer Beschaffenheitsvereinbarung

#### 1. Anforderungen

Auslegung muss ergeben, dass nicht nur Auskunft über den Kaufgegenstand gegeben, sondern dessen Beschaffenheit verbindlich festgesetzt werden soll (Vorbesitzerfall: BGH, Urt. v. 12. 3. 2008 - VIII ZR 253/05, NJW 2008, 1517 Rn. 13: „Der Verkäufer muss in vertragsmäßig bindender Weise die Haftung für die Richtigkeit der Angabe übernehmen und für die Folgen des Fehlens der betreffenden Eigenschaft eintreten.“).

Garantie liegt vor, wenn die Auslegung ergibt, dass der Verkäufer in vertragsmäßig bindender Weise die Haftung für die Richtigkeit der Angabe übernehmen und für die Folgen des Fehlens der betreffenden Eigenschaft eintreten will (Motorradfall: BGH, Urt. v. 29. 11. 2006 - VIII ZR 92/06, BGHZ 170, 86 Rn. 20).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

82

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### Vorbesitzerfall

Der Kläger kaufte von der Beklagten ein gebrauchtes Auto mit Erstzulassung am 25. Juli 2001 und einer Laufleistung von 54.159 Kilometer zum Preis von 24.990 €. In dem Bestellformular ist in der Rubrik "Unfallschäden lt. Vorbesitzer" maschinenschriftlich "Nein" eingetragen. Die Beklagte hatte das Fahrzeug ihrerseits mit entsprechender Angabe von einer Herstellervertretung gekauft. Als der Kläger das Fahrzeug weiterverkaufen will, stellt sich heraus, dass der Wagen am Heck einen Unfallschaden erlitten hatte. Die Beklagte bot Reparatur an. Der Kläger tritt aber dennoch zurück und verlangt Rückzahlung des Kaufpreises und Erstattung der Zulassungskosten abzüglich einer Nutzungsentschädigung, insgesamt 23.000 €, Zug um Zug gegen Rückübereignung des Fahrzeugs. Es stellt sich heraus, dass einer der Mitarbeiter des Voreigentümers beim Zurücksetzen gegen ein Garagentor gefahren ist. Trotz erfolgter Reparatur ergibt sich ein Minderwert von 3.000 €. Ist die Klage begründet?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

83

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### Motorradfall

Der Kläger kaufte von dem Beklagten bei eBay ein gebrauchtes Motorrad für 5.900 €. In dem Verkaufsformular gab er unter der Rubrik "Beschreibung" an: "Kilometerstand (km): 30.000 km" und erklärte: "Krad wird natürlich ohne Gewähr verkauft [...]". Dabei verwechselte er Meilen und Kilometer, die auf dem Tacho wahlweise angezeigt werden können. Die 30.000 km waren Meilen, was rund 49.000 km entspricht. Mit seiner Klage verlangt der Kläger - soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse - die Rückzahlung des Kaufpreises von 5.900 € sowie den Ersatz von Anwaltskosten von 363 €. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

84

---

## 2. Form der Vereinbarung:

### a) ausdrücklich oder konkludent möglich, aber:

Eine solche Vereinbarung kommt unter der Geltung des neuen Schuldrechts nicht mehr im Zweifel, sondern nur noch in eindeutigen Fällen in Betracht (zuletzt: BGH, Urt. v. 27.9.2017 - VIII ZR 271/16, NJW 2018, 146 Rn. 18).

### b) Bei Grundstückskäufen

Hier scheidet die Annahme einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung in aller Regel aus, BGH, Urt. v. 6. 11. 2015 - V ZR 78/14, BGHZ 207, 349 Rn. 15, weil sie sonst zur Nichtigkeit nach § 311b I 1 BGB führte.

---

### **Wohnfläche I**

#### **(BGH, Urt. v. 6.11.2015 - V ZR 78/14, BGHZ 207, 349)**

Die Beklagten boten ihr 2002/2003 mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in einem Exposé und auf ihrer Internetseite u. a. mit einer Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> an. Sie händigten dem Kläger auf Nachfrage Grundrisszeichnungen der drei Geschosse (EG, OG und DG) mit Angaben der Flächenmaße ausgehändigt, aus deren Addition sich für die Räume und die Dachterrasse eine Fläche von insgesamt 215 m<sup>2</sup> ergibt, und verkauften es ihm am 18.12.2009 unter Ausschluss einer Haftung für Sachmängel für 550.000 €. Der Käufer lässt die Wohnfläche nachrechnen, kommt zu einer Flächenabweichung von etwa 40 m<sup>2</sup> und verlangt von den Beklagten eine Zahlung von 66.411 € zzgl. Zinsen als Kaufpreisminderung und den Ersatz weiterer Schäden. Zu Recht?

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Wohnfläche II**  
**(BGH, Urt. v. 8.1.2004 – VII ZR 181/02, WM 2002, 1240 )**

Der Kläger erwarb von der Beklagten im Jahre 1994 fünf noch zu errichtende Eigentumswohnungen. Nach dem Vertrag sollten "keine Gewähr für Größe" übernommen, "keine besonderen Eigenschaften" zugesichert werden und „baubedingte Wohnflächenverminderungen von bis zu 3 %" keinen Einfluss auf das Entgelt haben. Vor dem Notartermin hatte eine für die Beklagte tätige Maklerin dem Kläger schriftlich die Größen und die Quadratmeterpreise der einzelnen Wohnungen bestätigt, wobei den Flächenangaben jeweils das Kürzel "WF" hinzugesetzt war. 2 Jahre nach Abwicklung des Vertrags erhielt der Kläger von der Beklagten eine von einem Planungsbüro gemäß der II. Berechnungsverordnung erstellte Größentabelle, aus der ergab, dass die Wohnfläche um ca. 11% geringer war. Der Kläger verlangt als Schadensersatz die Teilrückzahlung des Erwerbspreises. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

87

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

- 
3. Gegenstand der Vereinbarung: neue wie gebrauchte Sachen
  4. Auslegung der Vereinbarung  
Beispiel: OLG Köln DAR 2005, 87: Neufahrzeug aus nicht mehr aktueller Baureihe mit Preisnachlass nicht fabrikneu.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

88

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Neuwagenfall  
(OLG Köln, DAR 2005, 87)**

Der Kläger kaufte von der Beklagten mit einem Rabatt von 37,5 % gegenüber dem Neupreis ein Auto gehobener Bauart für 34.500 €. Das zwei Jahre zuvor produzierte Fahrzeug entstammte einer Modellreihe, die - was dem Kläger bekannt war - seit einem Jahr nicht mehr hergestellt wurde. Das Auto stand im Ausstellungsraum des Beklagten und war 100 km gefahren und einen Monat vor dem Verkauf erstmals für die Beklagte zum Verkehr zugelassen. In dem Bestellformular wurde das Fahrzeug als Geschäftswagen bezeichnet. Bei den Verkaufsverhandlungen war nicht über das Baujahr bzw. Herstellungsdatum des Fahrzeuges gesprochen worden. Nach der Übergabe des Fahrzeuges erfuhr der Kläger von dem Alter des Fahrzeuges und erklärte umgehend den Rücktritt von dem Kaufvertrag und verlangt nun Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rücküberweisung des Fahrzeuges. Ein "Haldenfahrzeug" habe er nicht kaufen wollen. Wie entscheiden Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

89

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**IV. Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung**

1. Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung (§ 434 II 1 Nr. 1, S. 2)
  - BGH, Urt. v. 16. 3. 2005 - VIII ZR 130/04, DAR 2006, 143: Falscher Kilometerstand lässt schon die Eignung zum gewöhnlichen Gebrauch fehlen.
  - OLG Schleswig, Urt. v. 11. 9. 2008 - 16 U 15/08, OLG 2009, 46: Eine als echt verpfändete Cartier-Uhr ist nicht vertragsgemäß, wenn sie verändert wurde. Auf „gesetzliche Beschaffenheit“ kommt es dann nicht an.
2. „Gesetzliche“ Beschaffenheit (§ 434 II 1 Nr. 2 und 3, III BGB)
  - o Eignung für die im Vertrag vorausgesetzte Verwendung (II 1 Nr. 2)
  - o Eignung für die gewöhnliche Verwendung (III 1 Nr. 1)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

90

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

- o Eignung für die gewöhnliche Verwendung (III 1 Nr. 1)
- o übliche Beschaffenheit, die der Käufer erwarten kann (III 1 Nr. 2 lit. b)
- o Beschaffenheit einer Probe oder eines Muster (III 1 Nr. 3)
- o Vorhandensein von zu erwartendem Zubehör, Montage- und Bedienungsanleitungen (III 1 Nr. 4)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

91

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Falsches Additiv

**(BGH, Urt. v. 6.12.2017 – VIII ZR 219/16, NJW-RR 2018, 822)**

Die Klägerin stellt Additive u.a. für Farben und Lacke her und trat in Kontakt mit der beklagten Farbherstellerin, die für eine antimikrobiell wirkende Innenraumfarbe ein Additiv mit einer solchen Wirkung suchte. Sie übergab ihr ein technisches Merkblatt, wonach das Additiv hochantimikrobiell wirkt und diese Wirkung über Jahre anhält. Die Parteien schlossen einen Kooperationsvertrag und vereinbarten darin, dass die Beklagte gestaffelte Mindestmenge des Additivs zu bestimmten Preisen abnehmen sollte. Die Beklagte bezog immer kleinere Mengen des Additivs und stellte den Bezug des Additivs schließlich ganz ein. Die Klägerin verlangt nun Zahlung des Preises für die Mindestabnahmemenge Zug um Zug gegen Lieferung des Additivs. Die Beklagte verteidigt sich mit dem Argument, das Additiv habe nicht die versprochene Langzeitwirkung und sei für sie unbrauchbar. Was meinen Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

92

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Altlastenverdacht

**(BGH, Urt. v. 21.7.2017 – V ZR 250/15, ZfIR 2018, 55)**

Der Kläger kaufte von der Beklagten unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel 2003 mehrere mit einem Gewerbebepark bebaute Grundstücke. Der Geschäftsführer der Komplementärin der Beklagten hatte die Grundstücke im Jahre 1989 von einem Hoch- und Tiefbauunternehmen erworben. Ihm war bekannt, dass auf den Grundstücken in den 1960er bis 80er Jahren eine Asphaltmischanlage für den regionalen Straßenbau sowie ein Klärschlammrückhaltebecken betrieben worden waren. Die damalige Verkäuferin hatte in dem mit ihm geschlossenen Vertrag versichert, dass ihr Bodenverunreinigungen nicht bekannt seien. Der Kläger verlangt wegen des nach seiner Behauptung noch bestehenden Altlastenverdachts von der Beklagten Ersatz der Wertdifferenz zwischen dem Kaufobjekt in mangelfreiem und in mangelbehaftetem Zustand (884.000 €). Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

93

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Der ahnungslose Testamentsvollstrecker

**(BGH, Urt. v. 19.3.2021 - V ZR 158/19, NJW-RR 2021, 1068)**

Ende 2009 verkaufte T als Testamentsvollstrecker aus dem Nachlass seines 1999 verstorbenen, von ihm und seinen beiden Geschwistern beerbten Vaters ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in Hamburg an eine KG unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel für 5 Mio. €. In dem Kaufvertrag weist T den Käufer K darauf hin, dass das Gebäude zwar nicht unter Denkmalschutz stehe, aber aus der Sicht des Denkmalpflegers denkmalwürdige Elemente aufweise. Das Haus mit 4 Wohnungen war 2006 als Teil eines Ensembles in das Verzeichnis der erkannten Denkmäler aufgenommen worden, worüber Ts Schwester und die mit der Verwaltung des Objekts beauftragte Firma informiert wurden. T lebte damals im Ausland; seinem Bruder hatte die Denkmalbehörde bei einer Besichtigung mitgeteilt, sie strebe eine Unterschutzstellung an. K will das Gebäude als Einfamilienhaus nutzen, was an der zwischenzeitlichen Unterschutzstellung als Denkmal scheitert und verlangt 2,8 Mio. € Schadensersatz. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

94

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Schwarzarbeit beim Weiterverkauf**  
**(BGH, Urt. v. 28.5.2021 - V ZR 24/20, NJW 2021, 3397)**

V 1 und V 2 verkauften K Ende März 2012 mit notariellem Vertrag unter Ausschluss einer Haftung wegen Sachmängeln des Grundstücks, des Gebäudes und der mitverkauften beweglichen Sachen ein bebautes Grundstück für 253.000 €. Das Gebäude hat V 1 auf dem Grundstück von einer Baufirma errichten lassen, teilweise in Schwarzarbeit, wie das KG meint. Bei Umbauarbeiten stellten sich Feuchtigkeitsschäden heraus. Die Klägerin verlangt von V 1 und V 2 deswegen einen Wertminderungsschaden von insgesamt 48.000 €. Das LG hat die Klage abgewiesen. Das KG hat die Berufung der Klägerin hinsichtlich V 2 durch rechtskräftiges Teilurteil zurückgewiesen. Mit Schlussurteil hat es V 1 unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen zur Zahlung von 35.000 € nebst Zinsen verurteilt. Dagegen wendet sich der Beklagte zu 1 mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt. Was meinen Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

95

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

3. Werbeaussagen und andere öffentliche Aussagen (Satz 3)

- a) Art der Aussage
  - Werbung
  - Produktkennzeichnung, auch wenn vorgeschrieben
  - ethische Etikette
- b) Beschaffenheitsgehalt (intelligente Werbung)
- c) Urheber
  - Verkäufer selbst
  - Hersteller/Importeur

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

96

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### **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 Feuchtigkeitserscheinungen 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

97

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### **Scheunenwand**

**(BGH, Urt. v. 22.4.2016 - V ZR 23/15, 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 2024

98

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Verkaufsprospekt**  
**(BGH, Urt. v. 25.10.2007 - VII ZR 205/06, 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

99

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

100

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Fehlende Pferdeboxen

**(BGH, Urt. v. 25.1.2019 - V ZR 38/18, ZfIR 2019, 559)**

2013 kaufte die Klägerin von der Beklagten unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück für 750.000 €. In dem Vertrag heißt es: „(...) Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung gehört nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundstücks.“ In dem Verkaufsexposé des Makler ist, heißt es u.a.: „Es besteht die Erlaubnis, zwei bis drei Pferdeboxen auf dem hinteren Grundstücksteil zu errichte[n]. Daneben gibt es eine angrenzende Weide, die gepachtet werden kann.“ Die Klägerin nahm das Grundstück im Oktober 2013 in Besitz. Später erwies sich, dass weder eine Baugenehmigung zu der Errichtung von Pferdeboxen bestand noch eine solche Bebauung genehmigungsfähig war. Die Klägerin trat von dem Vertrag zurück und verlangt Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück und die Feststellung des Annahmeverzugs. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

101

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Der zerplatzte Entwicklungstraum

**(BGH, Urt. v. 16.7.2021 – V ZR 119/20, NJW 2021, 3781)**

Die G-GbR verhandelte 2015 der V-KG über den Ankauf von zwei jeweils mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücken. Sie teilte dem Makler der KG am 11.10.2015 mit. Der Makler übersandte G ein Exposé und eine Visualisierung der geplanten Umbaumaßnahme. Darin wird das Anwesen als „solide (...) Wohnanlage zum Sanieren oder Neuentwickeln“, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern, die über acht bezugsfreie Wohneinheiten mit Ausbaureserve im Dachgeschoss verfügten, bezeichnet. Die dafür benötigte Baugenehmigung war, was G wusste, inzwischen abgelaufen. Am 23.10.2015 kaufte sie die Grundstücke für 1,5 Mio. €, unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel und mit dem Hinweis, das Kaufobjekt sei seit ca. 3 Jahren entmietet und ohne Heizung; je Gebäude seien nur vier Wohnungen genehmigungsfähig. Die GbR macht geltend, ihr sei verschwiegen worden, dass die Maßnahmen jetzt nicht mehr genehmigungsfähig seien und verlangt 600.000 € Schadensersatz. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

102

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## V. 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 2024

103

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## Zweckentfremdete Motorradgarage

(BGH, Urt. v. 6.3.2020 - V ZR 2/19, ZNotP 2020, 468)

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 2024

104

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

105

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Der weggebuchte Bodenraum

**(BGH, Urt. v. 19.10.2007 - V ZR 211/06 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

106

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## **B. 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 Wege 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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

107

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

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, BGHZ 225, 1, 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, BGHZ 225, 1).
  - d) Dies gilt auch für Wohnungseigentum (BGH, Urt. v. 11. 11. 2022 – V ZR 213/21, ZfIR 2023, 90 Rn. 74)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

108

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Die zerstrittenen Miteigentümer I (BGH, Urt. v. 14.2.2020 – V ZR 11/18, BGHZ 225,1)

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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

109

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### C. Fehlen der geschuldeten Beschaffenheit

#### I. Präzise Beschreibung der Beschaffenheit

Fehler bei Fehlen der konkreten Beschaffenheit

#### II. Beschaffenheitsbeschreibung mit „Erfüllungskorridor“

Fehler nur bei Unterschreiten des Korridors, also nur, wenn

1. 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),
2. bei gebrauchten Sachen Defekte auftreten, die außerhalb des zu erwartenden Verschleißes und
3. bei Tieren, wenn sie außerhalb der natürlichen Toleranz liegen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

110

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Schweißarbeiten am Auspuff**  
**(BGH, Urt. v. 9.9.2020 - VIII ZR 150/18, NJW 2021, 151)**

Verbraucherin V kauft bei Kfz-Händler H einen gebrauchten Peugeot 307 mit einer Laufleistung von 84.000 km für 5.600 €. Das Fahrzeug sollte nach dem Vertrag „TÜV/AU neu“ sein und wurde deshalb wenige Tage nach dem Kauf dem TÜV vorgestellt, der keine Beanstandungen erhob, und drei Tage später an die V übergeben. V machte in der Folgezeit verschiedene Mängel geltend, u.a. auch eine starke Geräuschentwicklung am Auspuff. H führte kostenlos Schweißarbeiten am Auspuff durch. Mit der Behauptung, der Mangel habe bei Übergabe vorgelegen, die Schweißarbeiten hätten ihn nicht beseitigt, tritt V von dem Vertrag zurück und verlangt Rückabwicklung des Kaufvertrags, in allen Instanzen ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

111

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**D. 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, BGHZ 225, 1 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, BGHZ 225, 1 Rn. 29, 36, 53).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

112

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Die Delle in der Fahrertür des SUV

(BGH, Urt. v. 26.10.2016 - VIII ZR 211/15NJW 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

113

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Die zerstrittenen Miteigentümer II

(BGH, Urt. v. 14.2.2020 – V ZR 11/18, ZfIR 2020, 467)

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 Rücküberweisung des Miteigentumsanteils. Er meint, K könne sich auf die Mängel jetzt nicht mehr berufen. Stimmt das?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

114

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

## **E. Nacherfüllung**

### **I. Erforderlichkeit der Nacherfüllung**

1. Notwendigkeit des Nacherfüllungsverlangens
2. Arglist

### **II. Umfang und Formen der Nacherfüllung**

### **III. Kosten der Nacherfüllung**

### **IV. Fehlschlagen der Nacherfüllung**

### **V. Unberechtigtes Nachfüllungsverlangen**

### **VI. Mehrfachstörungen**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

115

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

## **I. Erforderlichkeit der Nacherfüllung**

1. 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

116

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Das marode Kajütboot**  
(BGH, Urt. v. 19.12.2012 -VIII ZR 96/12, 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 eine 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) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

117

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

2. Arglist

**Der „hengstische“ Diokletian**  
(BGH, Urt. v. 9.1.2008 - VIII ZR 210/06, 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

118

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Vertrauen trotz Arglist I

(BGH, Urt. v. 12.3.2010 - V ZR 147/09NJW 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 übernahmen alle Kosten der Beseitigung und boten eine taugliche Bürgschaft an. Die Klägerin trat zurück und verlangt Rückabwicklung des Kaufpreises. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

119

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Vertrauen trotz Arglist II

(BGH, Urt. v. 12.4.2013 - V ZR 266/11, 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

120

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

121

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## II. Umfang und Formen der Nacherfüllung

1. Umfang der Nacherfüllung
2. Wahl des Käufers und ihre Einschränkung
3. Bindung an die Wahl?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

122

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Grenzen der Ersatzlieferung

**(BGH, Urt. v. 21.7.2021 - VIII ZR 254/20, WM 2021, 1716)**

K kaufte 2009 von VW-Händler V für 28.000 € einen fabrikneuen VW Tiguan, dessen Dieselmotor mit einer von dem Kraftfahrtbundesamt als unzulässig beanstandeten Abschaltvorrichtung ausgestattet ist. Nachdem Bekanntwerden des sog. Dieselskandals rügte K diesen Umstand gegenüber V, der ihm die Installation eines von VW entwickeltes, vom Bundesamt zwischenzeitlich freigegebenes Software-Update anbot und bis zum 31.12.2017 auf die Einrede der Verjährung verzichtete. Mit Schreiben vom 7. März 2017 lehnte der Kläger eine Nachbesserung durch das Aufspielen eines Software-Updates ab und verlangte stattdessen unter Fristsetzung bis zum 27. März 2017 die Nachlieferung eines fabrikneuen typengleichen Ersatzfahrzeugs. Dem kam die Beklagte nicht nach. Das vom Kläger im Jahr 2009 erworbene Fahrzeugmodell wird seit dem Jahr 2013 nicht mehr hergestellt. Das Nachfolgemodell unterscheidet sich in zahlreichen wesentlichen Punkte von dem Vorgängermodell. Die Klage auf Verurteilung von V zur Nachlieferung hatte keinen Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

123

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Der overschlaue Käufer

**(BGH, Urt. v. 10.3.2010 - VIII ZR 310/08, NJW 2010, 1448)**

K kauft bei V einen neuen Renault für 18.500€, der ihm gegen Barzahlung übergeben wird. Einen Monat später beanstandet er Mängel im Bereich der Elektronik. V bat, das Auto zur Prüfung vorzustellen, da ihm Mängel nicht bekannt seien. K besteht auf der Lieferung eines Ersatzfahrzeugs; eine Nachbesserung sei unzumutbar, weil zu befürchten sei, dass die Mängel trotzdem wiederaufträten. V teilt ihm mit, falls Mängel vorlägen, würden sie beseitigt. Das Fahrzeug werde bei ihm abgeholt; er erhalte kostenlos einen Ersatzwagen für die Zeit der Prüfung und etwaigen Mängelbeseitigung. Darauf will sich K nicht einlassen und tritt zurück. Er verklagt V auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübergabe des Autos. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

124

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Mikroschleifspuren**  
(BGH, ZIP 2009, 376, und ZIP 2012, 430;  
EuGH, JZ 2011, 1000)

Der Kläger kaufte bei dem beklagten Baustoffhandel am 24. Januar 2005 45,36 m<sup>2</sup> polierte Bodenfliesen eines italienischen Herstellers zum Preis 1.382,27 € mit 16% Mehrwertsteuer. Er ließ rund 33 m<sup>2</sup> der Fliesen in seinem Haus verlegen. Danach zeigten sich auf der Oberfläche Schattierungen, die mit bloßem Auge zu erkennen und auf Mikroschleifspuren zurückzuführen sind. Der Kläger erhob deswegen Mängelrüge, die die Beklagte nach Rücksprache mit dem Hersteller am 26. Juli 2005 zurückwies. Abhilfe ist nur durch einen kompletten Austausch der Fliesen möglich. Der Kläger verlangt den Austausch der Fliesen und Zahlung von 2.122,37 € nebst Zinsen für den Austausch der Fliesen. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

125

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Das falsche Granulat**  
(BGH, Urt. v. 17.10.2012 - VIII ZR 226/11, BGHZ 195, 135)

Die Klägerin baut Sportplätze. Sie kaufte 2006 und 2007 bei der Beklagten EPDM-Granulat eines polnischen Produzenten als Material zur Herstellung von Kunstrasenplätzen für das Berta-von-Suttner-Gymnasium und die Hölderlin-Realschule der Stadt Kirchhausen. Nach dem Einbau durch die Klägerin erwies sich das Granulat als mangelhaft. Die Beklagte stellt kostenlos SBR-Granulat für den Austausch zur Verfügung, lehnt es aber ab, das mangelhafte Material auszubauen und das Ersatzgranulat einzubauen. Daraufhin wurden diese Arbeiten auf Veranlassung der Klägerin durch ein anderes Unternehmen vorgenommen. Die Klägerin verlangt von der Beklagten 72.000 € (4.500 € Entsorgungskosten, 25.000 € Aus- und Einbaukosten und 43.000 € Mehrkosten für SBR-Granulat). LG und OLG sprechen ihr nur die Kosten der Entsorgung des unbrauchbaren Granulats in Höhe von 4.500 € zu. Ist das richtig

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

126

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Wahl der Nacherfüllung**  
(OLG Saarbrücken, NJW 2009, 369)

Der Kläger bestellte am 27.1.2005 bei der Beklagten einen Daimler für 107.178 €, der ihm am 15.4.2005 ausgeliefert wurde. Der Kläger brachte das Fahrzeug nach einem Monat zu dem Beklagten, weil die Frontscheibe gerissen war. Einen Monat später trat ein Getriebefehler auf. Die Parteien vereinbarten den Austausch des Getriebes. Der Kläger entnahm der Bestätigung der Beklagten, dass diese kein neues, sondern ein Austauschgetriebe einbauen wollte und verlangte von der Beklagten ein anderes Fahrzeug, was diese ablehnte. Darauf trat der Kläger von dem Vertrag zurück und verlangt Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübereignung des Fahrzeugs. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

127

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**III. Kosten der Nacherfüllung**

**Die bewegte Yacht**  
(BGH, NJW-RR 2008, 724 gegen OLG München, NJW 2007, 3214)

Der in Hamburg ansässige Kläger kaufte auf der Bootsmesse in Düsseldorf von dem beklagten Segelyachtbauer für 100.000 € eine Segelyacht. Die Yacht wurde dem Kläger entsprechend dem Kaufvertrag am Kai der Werft des Beklagten in Papenburg an der Ems übergeben. Der Kläger fuhr mit der Yacht nach Hamburg. Während der Fahrt stellte er fest, dass sich das Hauptsegel nur schwer setzen ließ. Er schickte dem Beklagten ein Fax und verlangte Abholung der Yacht zur Nachbesserung. Der Beklagte lehnte mit Fax vom gleichen Tag Abholung ab und forderte den Kläger auf, die Yacht zu seiner Werft nach Papenburg zu bringen. Dort werde sie repariert. Der Kläger teilte dem Beklagten mit, er werde die Yacht vorbeibringen, aber die Kosten dafür in Rechnung stellen. Nach erfolgreicher Reparatur verlangt der Kläger vergeblich Ersatz der Kosten in Höhe von unstreitig 1.000 € und klagte sie dann ein. Wie würden Sie entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

128

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### III. Kosten der Nacherfüllung

#### Der defekte Anhänger

( BGH, Urt. v. 13.4.2011 - VIII ZR 220/10BGHZ 189, 196)

K aus Köln erwarb bei V in Saarbrücken einen neuen Camping-Faltanhänger zum Preis von 7.500 €. In der Auftragsbestätigung vom 25. Februar 2008 ist unter der Rubrik "Lieferung" aufgeführt: "ab Saarbrücken, Selbstabholer". Dennoch lieferte V den Anhänger an den Wohnort des K. K nutzte den Anhänger anschließend in seinem Urlaub und rügt in der Folgezeit verschiedene Mängel. K lässt den V anwaltlich unter Fristsetzung auffordern, den Anhänger beim ihm in Köln abzuholen und die Mängel zu beseitigen. Ein daraufhin vereinbarter Abholtermin bei den Klägern scheiterte an technischen Schwierigkeiten. Nach erneuter vergeblicher Fristsetzung erklärte K die "Wandlung" des Kaufvertrags und verlangt Rückabwicklung. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

129

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### IV. Fehlschlagen der Nacherfüllung

1. Gelingen oder Nichtgelingen?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

130

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Die klemmende Fahrertür  
(OLG Karlsruhe, NJW 2009, 1150)**

Der Kläger kaufte 2004 von dem Beklagten einen neuen BMW für 83.000 €. Ab April oder Mai 2006 traten Fehler an der „Softclose-Funktion“ der Fahrertür auf. Diese Tür konnte nicht (auch nicht manuell) vollständig geschlossen, sondern nur angelehnt werden und musste bei einer gleichwohl durchgeführten Fahrt festgehalten werden, um ein Aufspringen zu verhindern. Mehrere Versuche des beklagten, den Mangel zu beseitigen, brachten keinen Erfolg. Bei der Übergabe des Fahrzeugs zum letzten Reparaturversuch am 26. Mai 2006 verlangte der Kläger nunmehr eine endgültige Fehlerbeseitigung bis Ende des Monats. Die Beklagte tauschte daraufhin die Batterie sowie die Schlösser der beiden Vordertüren aus und gab das KFZ als instandgesetzt an den Kläger zurück. Die Fehlerursache fand sie nicht. Mit der Behauptung, die Fahrertür habe wieder nicht funktioniert, trat der Kläger am 14. Juni 2006 zurück.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

131

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Der defekte Fensterheber  
(BGH, NJW 2009, 1341)**

Fein kauft am 11. Mai 2005 von Grob einen Maserati für 120.000 €. Im August und Oktober 2005 wurde das Fahrzeug in der Werkstatt des Grob repariert, nachdem Fein jeweils bemängelt hatte, dass der elektrische Fensterheber der Fahrertür defekt sei. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2005 erklärte Fein wegen der nach seiner Behauptung erneut aufgetretenen Fehlfunktion des Fensterhebers den Rücktritt vom Kaufvertrag. In der Zeit vom 6. Dezember 2005 bis zum 13. Februar 2006 befand sich das Fahrzeug in der Obhut des Grob und anschließend wieder bei Fein. Fein verlangt Rückzahlung des Kaufpreises abzüglich unstreitige Nutzungsentschädigung von 20.000 € und Zug Um Zug gegen Rückübereignung des Maserati. Im Prozess bleibt ungeklärt, ob der Fensterheber wegen mangelhafter Reparatur oder deswegen als Folge eines von grob nicht zu vertretenden Einbruchs nach dem Rücktritt nicht funktioniert. Wie würden Sie entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

132

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## 2. Unzumutbarkeit

**Das ölende Hydraulikaggregat  
(OLG Bremen, ZGS 2007, 471)**

Die Klägerin kaufte von der Beklagten ein Hydraulikaggregat für 50.000€. Das Aggregat wurde Ende Mai 2005 geliefert und begann kurz nach Inbetriebnahme zu tropfen, weil es den Druckbelastungen nicht standhielt. Die Klägerin rügte diesen Mangel mit Schreiben vom 10. Juni 2005 und verlangte eine Beseitigung sämtlicher Mängel bis zum 1. Juli 2005. Im Rahmen einer Besprechung vom 29. Juni 2005 wurde die Mängelbeseitigungsfrist bis zum 14. Juli 2005 verlängert. Die Klägerin verlängerte diese Frist gemäß Schreiben vom 14. Juli 2005 erneut bis zum 20. Juli 2005. Nach Erhalt des Schreibens schlug die Beklagte vor, das Aggregat anders zu konstruieren und wesentlich zu verändern. Da trat die Klägerin zurück und verlangt mit ihrer Klage jetzt Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübereignung des Aggregats. Was halten Sie davon?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

133

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Das Montagsauto  
(BGH, MDR 2013, 332)**

Der Kläger bestellte im Juni 2008 bei dem beklagten Autohändler ein neues Wohnmobil für 133.743 €, das im April 2009 ausgeliefert und bezahlt wurde. Von Mai 2009 bis März 2010 suchte der Kläger dreimal die Werkstatt des Beklagten auf und beanstandete insgesamt etwa 35 Mängel von Problemen mit dem Federbalgen über Flecken im Waschbecken bis zu klemmenden Türen, die alle beseitigt wurden. Im April /Mai 2010 meldete sich der Kläger bei dem Beklagten wiederum mit 9 Mängeln. Der Beklagten erklärte sich daraufhin damit einverstanden, dass alle Garantieleistungen in einer Vertragswerkstatt am Wohnort des Kläger repariert würden. Davon machte der Kläger bis Dezember 2010 insgesamt 4 Mal Gebrauch, wovon der Beklagte nichts erfuhr. Im April 2011 trat der Kläger zurück und verlangt jetzt Rückabwicklung des Kaufvertrags. Der Beklagte lehnt das ab und ist zur Nachbesserung bereit. Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Wie soll der BGH Ihrer Meinung nach entscheiden?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

134

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## V. Unberechtigtes Nachfüllungsverlangen

### Die Störung an der Rufanlage

(BGH, Urt. v. 23.1.2008 - VIII ZR 246/06, NJW 2008, 1147)

Die Klägerin verkaufte der Beklagten eine Lichtrufanlage für ihr Pflegeheim und baute sie dort ein. Auf eine Störungsmeldung des Pflegeheims hin überprüfte der Mitarbeiter R. der Beklagten am 19. August 2003 die Installation der Anlage, konnte aber die Störung nicht beseitigen. Daraufhin forderte die Beklagte die Klägerin auf, den von ihr als Ursache der Störung vermuteten Mangel an der gelieferten Lichtrufanlage zu beheben. Der dazu eingesetzte Servicetechniker der Klägerin stellte fest, dass der Fehler darauf zurückzuführen ist, dass bei der Ausführung anderer Arbeiten in dem Pflegeheim der Beklagten versehentlich eine Kabelverbindung durchtrennt worden war. K brauchte für die Behebung der Störung 6 Arbeitsstunden zu je 100 €. Die klagt die Klägerin ein. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

135

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Die verzögerte Baugenehmigung

(BGH, Urt. v. 16.1.2009 - V ZR 133/08, BGHZ 179, 238)

Die Beklagte kaufte am 8. September 2005 von dem Kläger ein zu parzellierendes Grundstück für 351.000 €. Die aus der Parzellierung entstehenden 6 Grundstücke sollten jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut und weiterverkauft, der Kaufpreis nach Erteilung der Baugenehmigung fällig werden. Über die Gründe für die Verzögerung der Baugenehmigung klärte die Beklagte den Kläger trotz mehrerer Nachfragen nicht auf. Dieser äußerte daraufhin am 21. Juli 2006 den Verdacht, die Beklagte hintertreibe die Erteilung der Baugenehmigung und kündigte für diesen Fall einen Rücktritt an. Die Beklagte schwieg. Als er von der Baubehörde erfuhr, dass der Bauantrag noch nicht gestellt war, trat der Kläger zurück. Der Verdacht erwies sich als unberechtigt. Die Beklagte verlangt 2.500 € Kosten für die Prüfung der Vorwürfe des Klägers. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

136

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

## **VI. Mehrfachstörungen**

1. Thema: mehrere hinter einander auftretende Mängel der Kaufsache
2. Behandlung  
Nacherfüllungsverlangen oder Fristsetzung für den zuerst aufgetretenen Mangel genügt nicht für die später auftretenden. Vielmehr ist ein neues Nacherfüllungsverlangen oder eine neue Fristsetzung erforderlich (BGH, Urt. v. 15. 6. 2011 - VIII ZR 139/09, NJW 2011, 3708 Rn. 7, v. 29. 6. 2011 - VIII ZR 202/10, NJW 2011, 2872 Rn. 17 und v. 20. 1. 2016 - VIII ZR 77/15, NJW 2016, 2493 Rn. 14 gegen Staudinger/Schwarze, BGB, Bearb. 2015, § 323 Rn. B 83 und Dauner-Lieb, FS Canaris, 2007, Band 1, S. 143, 155 ff.). Dabei kommt es auf Mangelkomplexe an
3. Grenze: Zumutbarkeit analog § 440 S. 1 BGB.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

137

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

## **F. Mängelrechte des Käufers**

### **I. Leistungstreuepflicht**

### **II. Rücktritt**

### **III. Minderung**

### **IV. Schadensersatz**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

138

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### **I. Leistungstreuepflicht**

1. Leistungshandlung - Leistungserfolg
2. Leistungstreuepflicht
3. Anforderungen an das Unvermögen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

139

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### **Das veräußerte Grundstück (BGH, Urt. v. 26. 3. 1999 - V ZR 368/97, BGHZ 141, 179)**

Die F beerbte 1983 ihren Ehemann M, der Eigentümer von acht Ackergrundstücken war, die im Grundbuch mit einem Bodenreformsperrvermerk versehen waren. F selbst starb 1985 und wurde von ihren Töchtern A und B beerbt. Diese verkauften 1993 die Grundstücke an den Immobilienhändler K, zu dessen Gunsten in die Grundbücher im selben Jahr noch eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. Als 1994 die Eintragung der Auflassung beantragt wurde, zeigte das Grundbuchamt dem Bundesland L die Rechtsänderung an. L widersprach dem Verkauf. 1995 wurden K als Eigentümer und zugunsten von L eine Auflassungsvormerkung eingetragen. L verlangt von A und B (auf Grund von Art. 233 § 11 Abs. 3 EGBGB) die unentgeltliche Auflassung der Grundstücke. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

140

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Das aus dem Blick geratene Wegerecht

(BGH, Urt. v. 19.1.2018 - V ZR 273/16, ZNotP 2018, 99)

Die Klägerin kaufte Anfang Februar 2006 Teilflächen benachbarter Grundstücke, darunter von der Beklagten eine Teilfläche von 442 m<sup>2</sup> Größe für rund 1,4 Mio. €. In dem Kaufvertrag verpflichtete sich die Beklagte, der Klägerin ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der ihr verbliebenen Teilfläche in der Form einer Grunddienstbarkeit einzuräumen. Der Kaufvertrag wurde vollzogen. Zu der Eintragung der von der Beklagten in dem Kaufvertrag bewilligten Grunddienstbarkeit kam es bislang nicht. Die Beklagte verkaufte und übereignete das ihr verbliebene Grundstück Ende September 2011 an eine KG. Als die Klägerin im Juli 2014 ihr Grundstück an eine AG verkaufen wollte, stellte sich heraus, dass die Grunddienstbarkeit nicht eingetragen war. Die KG signalisierte Bewilligungsbereitschaft, reagierte später aber nicht mehr. Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Verschaffung der Dienstbarkeit, hilfsweise Freistellung von Ersatzansprüche der AG. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

141

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## II. Rücktritt

1. Beiderseits zu vertretende Unmöglichkeit
  - a) Ausgangspunkt: Geregelt ist in § 326 II und § 323 VI BGB nur der Fall der weit überwiegend vom Gläubiger zu vertretenden Pflichtverletzung. Die übrigen Fälle hat der Gesetzgeber nicht geregelt.
  - b) Beiderseits gleichermaßen zu vertretende Unmöglichkeit führt zur „Schadensteilung“, BGH, Urt. v. 11. 11. 2014 – VIII ZR 37/14, RdL 2015, 95 Rn. 10.
  - c) Was bei ungleicher Vertretenmüssensquote gilt, ist offen. Es gibt aber eine Tendenz zur Anwendung von § 326 II, § 323 VI und von § 280 I, § 823 I BGB.
2. Rücktritt wegen Verletzung von Schutzpflichten

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

142

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### Motoryacht

K kauft am 29. März 2007 bei V für 41.000€ ein Motoryacht, die dieser aus den USA importieren muss. Den Preis zahlte er sofort. Die Lieferung soll in 10 bis 12 Wochen erfolgen. V lässt nichts von sich hören. Am 13. Juli 2007 sucht K den V in seinem Geschäft auf und teilt ihm mit, dass er Ende Juli 2007 mit seiner Familie in Urlaub fahren wolle, und setzte hinzu: „Deshalb muss die Yacht am 20. Juli 2007 geliefert sein.“ Auch das fruchtet nichts. Am 26. Juli 2007 schreibt K dem V: „Da das Boot bis heute nicht geliefert ist, sehe ich mich gezwungen, den Vertrag vom 29. März 2007 zu kündigen.“ Am 5. August 2007 teilt V dem K mit, das Boot sei nun da. Da hat K aber schon ein anderes Boot gekauft. Er verweigert die Abnahme der Yacht und verlangt Rückzahlung des Kaufpreises. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

143

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

### Der voreilige Waldkäufer (OLG Karlsruhe, ZfIR 2011, 661)

K kaufte von V ein Waldgrundstück für 200.000 €. Der Kaufpreis soll in einem Jahr bezahlt werden. Erst dann sollten auch Nutzungen und Lasten übergehen. Nach fünf Monaten beauftragte K eine Rodungsfirma, die den Wald teilweise rodet. Das geschlagene Holz wird für 17.000 € verkauft. Der Verkaufserlös wird dem V ausgezahlt, weil dieser, als er von dem Holzeinschlag erfahren hatte, geäußert hatte, das Land immer noch ihm gehöre und er wolle den Kaufvertrag rückgängig machen. V teilt dem K mit, er trete wegen des Vorfalls von dem Vertrag zurück und verlange Ersatz von Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 5.000 €. K bietet dem V die sofortige Zahlung des gesamten Kaufpreises an, was V aber ablehnt. Eine dennoch erfolgte Zahlung überweist er unter Abzug von 25.000 € sofort wieder zurück. Nunmehr verlangt K die Feststellung, dass der Kaufvertrag besteht, und Ersatz seiner eigenen Rechtsverfolgungskosten von 2.500 €. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

144

#### IV. Minderung

##### 1. Verhältnis zu § 439 II BGB

Stehen der Mangel und die Mangelverantwortlichkeit des Verkäufers fest, besteht der Erstattungsanspruch nach § 439 Abs. 2 BGB für die "zum Zwecke der Nacherfüllung" aufgewandten Sachverständigenkosten auch dann fort, wenn der Käufer später zur Minderung übergeht, BGH, Urt. v. 30. 4. 2014 - VIII ZR 275/13, BGHZ 201, 83 Rn. 18.

##### 2. Verhältnis zum SE statt der Leistung

- a) § 325 BGB anlog (OLG Stuttgart, ZGS 2008, 479; Erman/Grunewald, BGB, 15. Aufl., § 437 Rn. 48; § 441 Rn. 41)
- b) SE statt der Leistung durch Minderung ausgeschlossen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 77. Aufl., § 441 Rdn.19; Bamberger/Roth/Faust, BGB, 2. Aufl., § 437 Rn. 173).

##### c) BGH:

- SE statt der Leistung, wenn die Minderung fehlschlägt, weil die Minderung nicht berechnet werden kann, Urt. v. 5. 11. 2010 - V ZR 228/09, NJW 2011, 1217 Rn. 35,
- Kein SE statt der Leistung, wenn sich Minderung und Schadensersatz statt der Leistung auf dieselbe Vermögenseinbuße beziehen, Urt. v. 27.5.2011 - V ZR 122/10, NJW 2011, 2953 Rn. 16.

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Opel Corsa  
(OLG Stuttgart, ZGS 2008, 479)**

K kauft bei V einen neuen Opel Corsa für 20.000 €, der eine Opel Werksgarantie haben soll. Nach Übergabe und Bezahlung des Fahrzeugs stellt sich heraus, dass der Wagen keine Werksgarantie hat und auch keine bekommen kann, weil es sich um einen Reimport handelt. K verlangt und bekommt eine Minderung von 1.500 €. Sein Freund hält ihm vor, dass das großer Unsinn war. Deshalb erklärt K dem V, er wolle jetzt doch lieber Schadensersatz statt der Leistung und sich anderswo ein baugleiches Auto mit Werksgarantie kaufen. Würden Sie der Klage des K gegen V auf Rückzahlung des geminderten Kaufpreises stattgeben?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

147

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Mercedes Benz  
(BGH, Urt. v. 9.5.2018 - VIII ZR 26/17, ZIP 2018, 1244)**

Die Klägerin leaste Ende Februar 2014 von der V ein von der Beklagten hergestelltes und zum Verkauf angebotenes Neufahrzeug der Marke Mercedes Benz. Anschließend erwarb die V das Fahrzeug für 99.900 € von der Beklagten. Das Fahrzeug wurde bezahlt und Mitte März 2014 an die Klägerin übergeben. In dem Leasingvertrag sind die Ansprüche der V gegen ihre Lieferanten wegen Sach- und Rechtsmängeln an den Leasingnehmer abgetreten. Zwischen Oktober 2014 und Februar 2015 stellte die Klägerin das Fahrzeug der Beklagten insgesamt siebenmal wegen unterschiedlicher Mängel vor. Sie verklagte die Beklagte wegen Herstellungsmängeln auf Rückzahlung der minderungsbedingten Überzahlung. Während des Rechtsstreits stellte sie der Beklagten erneut wegen Mängeln vor, die diese beseitigte. Die Klägerin verlangt nunmehr im Wege des großen Schadensersatzes Rückabwicklung des Kaufvertrags. Es handele sich um ein Montagsauto. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

148

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

#### **IV. Schadenersatz**

1. Fortbestand der Leistungspflicht des Schuldners  
BGH, Urt. v. 14.10.2020 – VIII ZR 318/19, NJW 2021, 464

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

149

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

#### **Der voreilige Verkäufer (BGH, Urt. v. 14.10.2020 – VIII ZR 318/19, NJW 2021, 464)**

V verkauft der K ein gebrauchtes Auto für 63.000 €, worauf die K 12.000 in bar anzahlt. Die Abholung des Fahrzeugs und die Bezahlung des Restkaufpreises ziehen sich hin. Sie sollten am Ende am 8. Juli, einem Freitag, erfolgen. Nach einer Bitte um nochmalige Verlängerung wegen eines Todesfalls, V der K vergeblich eine Frist zur Abholung des Fahrzeugs und zur Zahlung des Restkaufpreises bis zum Montag, dem 11. 7., und tritt am 13. 7. zurück. Von dem angezahlten Kaufpreis behält er rund 5.000 € wegen Schadenersatzansprüchen ein. Die Klage der K auf Zahlung dieses Betrags war in allen Instanzen erfolgreich. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

150

---

## 2. Vertretenmüssen

- a) Ein Gebrauchtwagenhändler muss hereingenommene Fahrzeuge nicht generell und anlassunabhängig, sondern nur untersuchen, wenn besondere Umstände für ihn einen konkreten Verdacht auf Mängel begründen, BGH, Urt. v. 15. 4. 2015 - VIII ZR 80/14, WM 2015, 1485 Rn. 19: „TÜV-neu“.
- b) Der auf konkreten Tatsachen beruhende, nicht auszuräumende Verdacht einer erheblichen Kontamination des gelieferten Futtermittels, welches zur Verfütterung an der Lebensmittelgewinnung dienende Tiere bestimmt ist, kann vom Verkäufer zu vertreten sein, BGH, Urt. v. 22. 10. 2014 - VIII ZR 195/13, BGHZ 203, 98 Rn. 42

---

## 3. Grenzen der ersatzfähigen Mängelbeseitigungskosten

Sind die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten unter umfassende Würdigung der in § 439 III BGB bezeichneten Umstände als unverhältnismäßig, so kann der Käufer von dem Verkäufer nur Ersatz des mangelbedingten Minderwerts der Sache verlangen. Das ist der Fall, wenn sie entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreiem Zustand oder 200% des mangelbedingten Minderwerts übersteigen, BGH, Urt. v. 4. 4. 2014 - V ZR 275/12, BGHZ 200, 350 Rn. 34, 41.

## 4. Nutzungsentschädigung bei der Rückabwicklung des Grundstückskaufs

Die Nutzungsentschädigung bei der Rückabwicklung eines Grundstückskaufs bestimmt sich unter neuem Schuldrecht in einem Prozentsatz des Kaufpreises (BGH, Urt. v. 30.6.2017 - V ZR 134/16, NJW 2017, 3438 Rn. 26).

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Die nachgeschobene Nutzungsentschädigung  
(BGH, Urt. v. 30.6.2017 - V ZR 134/16, NJW 2017, 3438)**

Der Kläger verkaufte der Beklagten ein Wohnhaus mit Terrasse. Die Beklagte trat von dem Kaufvertrag zurück, weil die Terrasse nicht genehmigt war. In einem Vorprozess verklagte sie den Kläger auf Rückzahlung des Kaufpreises von 124.000 € und Zahlung von Schadensersatz für angefallene Erwerbsnebenkosten (Vertragskosten, Umzugskosten, Renovierungskosten) sowie Ersatz von Mietkosten in Höhe von 11.901,02 € Zug um Zug gegen Rückübergabe des Wohnhauses. Das LG gab der Klage in seinem auf die mündliche Verhandlung vom 11. 7. 2013 ergangenen Urteil teilweise, nämlich unter Abweisung der Klage wegen der Renovierungs- und der Mietkosten, statt. Das Urteil wurde rechtskräftig. Das Wohnhaus wurde am 30. Dezember 2013 zurückgegeben. Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt der Kläger von der Beklagten Ersatz von Nutzungsvorteilen, zunächst zeitanteilig linear aus dem Erwerbspreis (= 12.440 €), später nach dem Mietwert des Wohnhauses mit 26.862 €. Das OLG hält die Klage für unzulässig. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

153

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

5. Fortbestand des Anspruchs nach Veräußerung der Sache

Der Schadensersatzanspruch des Käufers besteht in Höhe der zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten fort, wenn er das mangelbehaftete Grundstück ohne Abtretung des Anspruchs veräußert hat (BGH, Urt. v. 15. 6. 2012 – V ZR 198/11, BGHZ 193, 326 Rn. 31 und v. 11. 12. 2015 – V ZR 26/15, BauR 2016, 1035 Rn. 19).

6. Fiktive Mängelbeseitigungskosten

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

154

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Fiktive Mängelbeseitigungskosten beim Kauf  
(BGH, Urt. v. 12.3.2021 - V ZR 33/19, ZfIR 2021, 426)**

K kaufte von V im Februar 2014 formgerecht für 80.000 € eine Eigentumswohnung unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Nach dem Vertrag hatte V die Fassade an zwei Seiten der Wohnung auf seine Kosten fachgerecht verputzen und isolieren zu lassen. Dasselbe sollte für die Fassade an eine weiteren Seite gelten, wenn sich dort erneut Feuchtigkeit zeigen sollte. Der zuletzt genannte Fall trat ein. V beseitigte die Feuchtigkeitsschäden trotz entsprechender Aufforderung nicht. Mit Ermächtigung der Wohnungseigentümer verlangt K von V die Zahlung der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten ohne Umsatzsteuer in Höhe von 12.312,90 € und den Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten; ferner wollen sie feststellen lassen, dass der Beklagte weitere Schäden ersetzen muss. Das LG gibt der Klage statt, das OLG weist sie ab. Wie entscheidet der BGH?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

155

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

7. Abgrenzung Schadensersatz statt der Leistung –  
Mangel(folge)schaden

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

156

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Die verspätete Baugenehmigung**  
(BGH, Urt. v. 19.6.2009 - V ZR 93/08, BGHZ 181, 317)

Der V-Verlag hat sein altes Verlagshaus aufgegeben und ein neues bezogen. Das alte Verlagshaus verkauft er im März 2008 an den K, der darin ein Wohnheim einrichten will. Nach dem Vertrag wird die formelle und materielle Baurechtmäßigkeit der bisherigen Büronutzung und garantiert, dass eine Wohnnutzung möglich ist. Nach dem Abschluss des Vertrags stellt K bei der Stadt eine Anfrage, ob eine Umnutzung möglich ist. Dabei stellte sich heraus, dass ein neuerer Anbau des Verlagsgebäudes ohne Baugenehmigung errichtet worden war. K fordert den V auf, die Baugenehmigung binnen zweier Monate zu beschaffen, was auch geschieht. In der Frist erteilt die Stadt auch die Feststellung, dass die Umnutzung erlaubt ist. Allerdings ist M, dem K das Gebäude verpachten wollte, zwischenzeitlich abgesprungen. K hat den vorbereiteten Mietvertrag, der die bestehende Nutzung garantierte, zunächst wegen der ausstehenden Baugenehmigung nicht unterzeichnet. Als die Baugenehmigung vorlag, hatte M seine Unterschrift widerrufen. Er vermietet das Gebäude anderweit, erzielt aber im ersten Jahr der Vermietung monatlich 1.000 € weniger als M gezahlt hätte. Die verlangt er von V ersetzt. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

157

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Oberschlaue Stiftung?**  
(BGH, Urt. v. 21.9.2018 – V ZR 68/17, DNotZ 2019, 433; zweiter Durchlauf beim BGH – V ZR 249/19)

Eine rechtsfähige Stiftung, deren Aufgabe die Hilfe für Suchtkranke und ihre Reintegration in die normale Arbeitswelt ist, hatte ihren Sitz in Berlin-Kreuzberg auf einem Grundstück der Stadt, an dem ihre Tochtergesellschaft ein Erbbrecht hatte. Die Stiftung erwarb zunächst das Grundstück für 535.000 € und danach das Erbbaurecht. Sie hatte das Grundstück nach dem Kaufvertrag allein zu ihren satzungsmäßigen Zwecken zu nutzen, vor einer Nutzungsänderung die Zustimmung der Stadt, die diese von einer Ablösesumme abhängig machen konnte, und diese Pflichten auf einen Erwerber zu übertragen. Die Stiftung hob das Erbbaurecht auf, verkaufte das Grundstück an eine Tochtergesellschaft, die es in Wohnungseigentum aufteilte und an Dritte veräußerte. Sie zahlte eine Vertragsstrafe von 53.000 € an die Stadt, die jetzt verlangt 2,3 Mio. € aus Ausgleich für den durch den Fortfall der Bindung entstandenen Vorteil verlangt. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

158

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## G. Haftungsausschluss

### I. Reichweite

1. Ausgangspunkt Motorradfall (BGH, Urt. v. 29. 11. 2006 - VIII ZR 92/06, BGHZ 170, 86 Rn. 31): nur § 434 II 1 Nr. 2, III, nicht § 434 II 1 Nr. 1 BGB  
 Ähnlich bei „gekauft wie besichtigt“, BGH, Urt. v. 6. 4. 2016 - VIII ZR 261/14, NJW 2016, 2495 Rn. 22
2. Problempunkt: auch § 434 III 1 Nr. 2 lit. b, 3 BGB?
  - a) Grundstückskaufverträge  
 Scheunenwandfall BGH, Urt. v. 22.4.2016 – V ZR 23/15, ZfIR 2016, 785

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

159

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## Haftung für Exposéangaben I (BGH, Urt. v. 22.4.2016 – V ZR 23/15, 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 2024

160

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Haftung für Exposéangaben II**  
**(BGH, Urt. v. 19.1.2018 - V ZR 256/16, ZfIR 2018, 395)**

Die Klägerin kaufte im April 2013 von den Beklagten unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück für 119.000 €. In dem Verkaufsexposé des Maklers hieß es, das Objekt stamme aus den 50iger Jahren und wurde 2005 - 2007 komplett saniert. D.h., Fenster, Türen, Bad und Gäste-WC, Leitungen und Böden seien erneuert, das Dachgeschoss sei ausgebaut, das Dach sei - wie die Hohlschicht des Hauses - gedämmt. Das Gebäude ist technisch und optisch auf dem neuesten Stand .... Zudem ist das Haus unterkellert (trocken).“ Gestützt auf die Behauptung, die Beklagte hätten arglistig gehandelt, verlangt die Klägerin Rückabwicklung des Kaufvertrags. Das Berufungsgericht nimmt an, die Beklagten hätten um die Feuchtigkeit gewusst. Diese sei aber kein Mangel; CiC führe nicht zur Rückabwicklung. Stimmt das? BGH: nein.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

161

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

- b) andere Kaufverträge  
Ausstattungsvariantenfall des BGH, Urt. v. 27.9. 2017 – VIII ZR 271/16, NJW 2018, 146.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

162

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Haftung für Exposéangaben III**  
(BGH, Urt. v. 27.9.2017 - VIII ZR 271/16, NJW 2018, 146 Rn. 26)

Der Beklagte bot auf einer Onlineplattform privat einen gebrauchten Pkw Opel Adam Slam 1.4 ecoFlex mit einer Laufleistung von 5.000 Km für 10.990 € zum Kauf an. Das angebotene Fahrzeug wies aber eine geringere Ausstattungsvariante auf als das annoncierte Modell. Der Preisunterschied zwischen den beiden Ausstattungsvarianten beträgt bei einem Neuwagenkauf 1.245 €. Der Kläger kaufte das Fahrzeug nach Besichtigung mit einem schriftlichem Vertrag vom 29. Juli 2015, wobei für die Beschreibung des Fahrzeugs in der Vertragsurkunde nur die Herstellerbezeichnung "Opel" und die Typenbezeichnung "Adam" ohne einen Hinweis auf eine bestimmte Ausstattungsvariante (Slam oder Jam) verwendet wurden. Der Vertrag enthält einen Gewährleistungsausschluss. Der Kläger verlangt 2.000 € Minderung, in allen Instanzen ohne Erfolg. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

163

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

3. Berufungsfähigkeit, § 444 BGB

- a) Gegenstand der Arglist: der einzelne Mangel  
dazu nochmals: BGH, Urt. v. 28.5.2021 – V ZR 24/20, NJW 2021, 3397
- b) Anforderungen an die Arglist: mindestens dolus eventualis  
dazu nochmals: BGH, Urt. v. 28.5.2021 – V ZR 24/20, NJW 2021, 3397
- c) Zurechnung von Wissen bei Testamentsvollstrecker  
dazu nochmals: BGH, Urt. v. 19.3.2021 - V ZR 158/19, NJW-RR 2021, 1068: zurechenbar weder Erbenkenntnis noch Verwaltungsfirmenkenntnis

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

164

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

## d) Arglist bei mehreren Verkäufern

Verschweigt einer von mehreren Verkäufern einen Mangel der Kaufsache arglistig, können sich sämtliche Verkäufer gemäß § 444 Alt. 1 BGB nicht auf den vertraglich vereinbarten Ausschluss der Sachmängelhaftung berufen BGH, V ZR 150/15, ZfIR 2016, 577 Rn. 8 (Parallele zu § 476 BGB aF).

## e) Arglist bei Reparaturen

dazu Hausbockfall des BGH, Urt. v. 19.2.2016 - V ZR 216/14, ZNotP 2016, 70 und Verandadachfall, BGH, Urt. v. 16.3.2017 - V ZR 170/16, DWW 2017, 230 Rn. 8.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

165

## Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

**Der durstige Baum – Geht „Sich-dumm-Stellen“  
(BGH, Urt. v. 7. 3. 2003 - V ZR 437/01, NJW-RR 2003, 989)**

Der Kläger kaufte von dem Beklagten für 150.000 € eine Eigentumswohnung unter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel. Etwa ein Jahr später kam es in dem Haus zur Bildung von Rissen im Mauerwerk, die von den Wurzeln eines Baumes herrührten, die unter dieses und das Nachbarhaus gewachsen waren, dem Boden Feuchtigkeit entzogen und Erdbewegungen auslösten. Eine ähnliche Rissbildung war zuvor schon bei einem Nachbarhaus des Beklagten aufgetreten. Vor dem Verkauf der Wohnung hatte ein Gutachten die Wurzelbildung unter dem Gebäude festgestellt und den Kläger unterrichtet. Dieser hatte den Brief aber nicht geöffnet, weil er Unheil ahnte. Die Kläger verlangen Rückabwicklung des Kaufvertrages und Ersatz weitergehender Schäden. Was meinen Sie? BGH: ja, für Arglist reicht billiges In-Kauf-nehmen. Das braucht man aber auch.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

166

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Schwarzarbeit beim Weiterverkauf

**(BGH, Urt. v. 28.5.2021 - V ZR 24/20, NJW 2021, 3397)**

V 1 und V 2 verkauften K Ende März 2012 mit notariellem Vertrag unter Ausschluss einer Haftung wegen Sachmängeln des Grundstücks, des Gebäudes und der mitverkauften beweglichen Sachen ein bebautes Grundstück für 253.000 €. Das Gebäude hat V 1 auf dem Grundstück von einer Baufirma errichten lassen, teilweise in Schwarzarbeit, wie das KG meint. Bei Umbauarbeiten stellten sich Feuchtigkeitsschäden heraus. Die Klägerin verlangt von V 1 und V 2 deswegen einen Wertminderungsschaden von insgesamt 48.000 €. Das LG hat die Klage abgewiesen. Das KG hat die Berufung der Klägerin hinsichtlich V 2 durch rechtskräftiges Urteil zurückgewiesen. Mit Schlussurteil hat es V 1 unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen zur Zahlung von 35.000 € nebst Zinsen verurteilt. Dagegen wendet sich der Beklagte zu 1 mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt. Was meinen Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

167

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Der ahnungslose Testamentsvollstrecker

**(BGH, Urt. v. 19.3.2021 - V ZR 158/19, NJW-RR 2021, 1068)**

Ende 2009 verkaufte T als Testamentsvollstrecker aus dem Nachlass seines 1999 verstorbenen, von ihm und seinen beiden Geschwistern beerbten Vaters ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in Hamburg an eine KG unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel für 5 Mio. €. In dem Kaufvertrag weist T den Käufer K darauf hin, dass das Gebäude zwar nicht unter Denkmalschutz stehe, aber aus der Sicht des Denkmalpflegers denkmalwürdige Elemente aufweise. Das Haus mit 4 Wohnungen war 2006 als Teil eines Ensembles in das Verzeichnis der erkannten Denkmäler aufgenommen worden, worüber Ts Schwester und die mit der Verwaltung des Objekts beauftragte Firma informiert wurden. T lebte damals im Ausland; seinem Bruder hatte die Denkmalbehörde bei einer Besichtigung mitgeteilt, sie strebe eine Unterschutzstellung an. K will das Gebäude als Einfamilienhaus nutzen, was an der zwischenzeitlichen Unterschutzstellung als Denkmal scheitert und verlangt 2,8 Mio. € Schadensersatz. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

168

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Hausbockfall

(BGH, Urt. v. 19.2.2016 - V ZR 216/14, ZNotP 2016, 70)

Die Beklagte verkaufte dem Kläger mit notariellem Vertrag vom 2. Dezember 2011 unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein in Rundstammbauweise errichtetes Blockhaus. Nachdem der Kläger das Blockhaus am 1. März 2012 bezogen hatte, bemerkte er einen Ungezieferbefall. Der von ihm hinzugezogene Sachverständige stellte eine große Anzahl von Ausfluglöchern des Hausbockkäfers an allen Außenseiten des Hauses fest. Gestützt auf die Behauptung, die Beklagte habe ihm den zum Zeitpunkt der Übergabe vorliegenden Befall mit Hausbockkäfern arglistig verschwiegen, beantragt der Kläger, die Beklagte zur Zahlung eines Betrages in Höhe von 50.000 € (Sanierungskosten, Wertminderung und Gutachterkosten) sowie vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten zu verurteilen. Was meinen Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

169

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

#### f) Beweislast für Aufklärung des Käufers

Grundsatz: bei dem Käufer, BGH, Urt. v. 27. 6. 2014 - V ZR 55/13, WM 2014, 1973 Rn. 14

Aber: Beweiserleichterung durch sekundäre Darlegungslast (BGH, Urt. v. 12. 11. 2010 - V ZR 181/09, BGHZ 188, 43 Rn. 12)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

170

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Der glücklose Fachmann

(BGH , Urt. v. 14.6.2019 - V ZR 73/18, ZfIR 2019, 846)

Die Kläger kauften im Jahre 2010 von dem Beklagten, einem Maurermeister und Inhaber eines in der Bauwirtschaft tätigen Unternehmens, ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Vor dem Erwerb hatten mehrere Besichtigungstermine stattgefunden, unter anderem in Anwesenheit eines von den Klägern hinzugezogenen Sachverständigen. Hierbei war an der Rückwand der an das Haus angebauten Garage ein Wasserfleck erkennbar. As der Wasserschaden fortschritt, führten die Kläger ein selbständiges Beweisverfahren durch, bei dem sich herausstellte, dass die von dem Beklagten eingebrachte Drainage nicht den maßgebliche DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik entsprach. Die Kläger verlangen Ersatz der Mängelbeseitigungskosten. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

171

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

### Zweckentfremdete Motorradgarage

(BGH , Urt. v. 6.3.2020 - V ZR 2/19, ZNotP 2020, 468)

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 2024

172

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

#### **Teil 4. Andere Fragen des Schuldrechts**

##### **A. Gemeinschaft und dingliche Rechte**

##### **B. Auflösung einer Gemeinschaft nach § 428 BGB?**

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

173

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

#### **Ärger mit der Erschließungsstraße**

**(BGH, Urt. v. 8.3.2019 - V ZR 343/17, NJW 2019, 2615)**

Einem eingetragenen Verein gehört eine Erschließungsstraße, an der weit über 100 Grundstücke einer Wohnsiedlung liegen und die mit einer Vielzahl von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer der anliegenden Grundstücke belastet ist. Der Verein vereinbarte mit einzelnen Anliegern die Bestellung von Reallasten zur Sicherung der Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten. Mit anderen Anliegern schloss er Vereinbarungen über die Kostenbeteiligung. Die Beklagten beteiligten sich zunächst an den Kosten, schlossen eine entsprechende Vereinbarung aber nicht ab. Der Verein verlangt von den Beklagten nach einem Teilvergleich noch eine Beteiligung an den Kosten der Haftpflichtversicherung, der vom Kläger beauftragten Verwaltung und den Kontogebühren. Das AG hat der Klage insoweit stattgegeben. Das LG hat sie insoweit abgewiesen. Der BGH verweist die Sache an das LG zurück.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

174

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 11.7.2024

---

**Versteigerung eines Nießbrauchs nach § 428 BGB?  
(BGH, Urt. v. 6. 3. 2020 – V Z 329/18, MDR 2020, 981)**

Die Parteien sind geschiedene Eheleute. Sie waren je hälftig Miteigentümer eines Grundstücks, das mit vermieteten Gebäuden bebaut ist. Dieses Grundstück übertrugen sie während ihrer Ehe im Jahre 1995 auf ihre Kinder, wobei sie sich einen unentgeltlichen lebenszeitigen Nießbrauch vorbehielten. Nach der notariellen Vereinbarung steht der Nießbrauch den Parteien gemeinschaftlich „als Gesamtberechtigten gemäß § 428 BGB“ zu, im Falle des Todes eines von ihnen dem Überlebenden in unverändertem Umfang alleine, und erlischt mit dem Tode des letztversterbenden Berechtigten. Der Kläger verlangt von der Beklagten, zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft an dem zugunsten der Parteien im Grundbuch eingetragenen Nießbrauch die „Zwangsversteigerung unter den Beteiligten“ zu dulden. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Auf die zugelassene Revision hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2024

175