

Fortbildungsveranstaltung in Königs Wusterhausen am 7. 9. 2018

Aktuelle Entwicklungen im Schuldrecht Schwerpunkt: Kaufrecht

RinBGH Prof. Dr. Schmidt-Räntsch

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

1

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

A. Vorfeld des Kaufvertrags

I. Abbruch von Vertragsverhandlungen

II. Vorvertragliche Aufklärungspflichten

III. Gesetzliche Informationspflichten, § 312, § 312a BGB

IV. Beratungsvertrag vor dem Kaufvertrag

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

2

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

I. Abbruch von Vertragsverhandlungen

1. Beurkundung durch vollmachtlosen Vertreter
2. Abbruch nach Preisnachforderung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

3

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

4

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

5

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

II. Vorvertragliche Aufklärungspflichten

1. Sachmängel und Aufklärungspflichten

Ausgangslage:

Käufererwartung übersteigt die Vertragsbeschaffenheit

2. Vorvertragliche Aufklärungspflicht

a) Grundlage: §§ 241 Abs. 2, 280 BGB

b) Aufklärungspflicht (J. Schmidt-Räntsch, ZfIR 2004, 569)

Grundsatz: keine allgemeine 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 Kaufabschluss bedeutsam sind.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

6

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

c) 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.)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

7

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Boardinghousefall

(BGH, Urt. v. 6.4.2001 - V ZR 394/99, 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

8

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

9

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

d) 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 2018

10

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Aber:

Aufklärungspflichtverletzung im oben beschriebenen 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 2018

11

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

III. Gesetzliche Informationspflichten, §§ 312, 312 a 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 2018

12

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

IV. Beratungsvertrag

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

1. Selbständiger Beratungsvertrag

Effekt: der richtige Vertrag als Leistungspflicht

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

2. Anwendungsbeispiele

a) 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

Beschichtungsverfahrensfall

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

13

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Berechnungsbeispiel

(BGH, Urt. v. 14.3.2003 - V ZR 308/02, NJW 2003, 1811)

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 2018

14

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Beratungsvertrag verneint:

Bandenwerbungsfall

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

15

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Bandenwerbung

(BGH, Urt. v. 16.6.2004 – VIII ZR 303/03, NJW 2004, 2301)

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 2018

16

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. 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 2018

17

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

18

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

B. Abschluss des Kaufvertrags

I. Internetversteigerungen

II. Formfragen bei Grundstückskaufverträgen

III. Bindungsfristenproblematik

IV. Sittenwidrige Preise und Bindungen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

19

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

I. Internetversteigerungen

1. Vertragsschlusssysteme

a) Ricardo

BGH, Urt. v. 7. 11. 2001 - VIII ZR 13/01, BGHZ 149, 129, 134:
vorweggenommen Annahme des in dem Höchstgebot liegenden
Angebots des Bieters

b) eBay

BGH, Urt. v. 3. 11. 2004 - VIII ZR 375/03, WM 2004, 2857:
Einstellung = Angebot und Meistgebot = Annahme

2. Kein Ausschluss des Widerrufsrechts nach § 312d IV Nr. 4 BGB aF (heute in § 312g II BGB nicht mehr enthalten) BGH, Urt. v. 3. 11. 2004 - VIII ZR 375/03, WM 2004, 2857, 2858.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

20

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. Rücknahme des Angebots

- a) Angebot ist so auszulegen, dass es unter dem Vorbehalt eines Widerrufs nach den Ebay-AGB steht. Die erlauben Widerruf bei Irrtum, Täuschung, Drohung, aber auch bei Diebstahl der angebotenen Sache, BGH, Urt. v. 8. 6. 2011 - VIII ZR 305/10, NJW 2011, 2643 Rn. 23, v. 8. 1. 2014 - VIII ZR 63/13, NJW 2014, 1292 Rn. 20 und v. 10. 12. 2014 - VIII ZR 90/14, CR 2015, 189 Rn. 14.
- b) Es kommen auch andere vergleichbare gewichtige Gründe in Betracht, aber nicht das Argument „unseriöser Bieter“, BGH, Urt. v. 23. 9. 2015 – VIII ZR 284/14, CR 2016, 116 Rn. 20

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

21

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

II. Formfragen bei Grundstückskaufverträgen**1. Beurkundungspflicht**

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

22

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

23

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 neues 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 Verlängerungs"gebühr". Zu Recht? BGH: nein.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

24

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Übersehenes Vorkaufsrecht

(BGH, Urt. v. 9.1.2003 - IX ZR 422/99, DNotZ 2003, 426)

Der Kläger schloss mit B privatschriftlich einen Pachtvertrag über landwirtschaftliche Grundstücke für 12 Jahre und eine Zusatzvereinbarung. Der Pachtvertrag sollte jedoch vorzeitig enden, falls die Grundstücke veräußert wurden. Für diesen Fall wurde dem Kläger in der Zusatzvereinbarung ein dingliches Vorkaufsrecht eingeräumt. Bis zur Eintragung im Grundbuch - zu der es nicht gekommen ist - sollte es als schuldrechtliches behandelt werden. B will die Grundstücke verkaufen. An einer Vorbesprechung im Büro des Urkundsnotars nahm mit Rücksicht auf das Vorkaufsrecht neben den späteren Kaufvertragsparteien auch der Vater des Klägers als dessen Vertreter teil. Alle Beteiligten gingen von dem Bestand des Vorkaufsrechts aus. Nach dem Verkauf der Grundstücke akzeptierten die Käufer das Vorkaufsrecht nicht. Der Kläger verlangt Schadensersatz von dem Urkundsnotar. Zu Recht? BGH: ja

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

25

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

26

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

2. Umfang der Beurkundungspflicht

- a) Veräußerungs- und Erwerbsverpflichtung
- b) Alle sonstigen Vereinbarungen, Grenze § 139 BGB
BGH, Urt. v. 22. 9. 1992 - III ZR 100/91, NJW-RR 1993, 14
- c) Maßgeblichkeit des Parteiwillens (Krüger, ZfIR 2007, 175)
- d) Änderungen auch formbedürftig, Ausnahmen:
 - aa) Änderung 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 2018

27

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

- 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
- e) Aufhebung vor Eintragung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

28

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

29

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

30

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Verkäufers Reue

(Fall nach BGH V ZR 213/17 Verkündung am 14. 9. 2018)

Der Beklagte kaufte im Mai 2011 mit notariell beurkundetem Vertrag von der Klägerin, einer Bauträgerin, drei noch zu sanierende Eigentumswohnungen für 309.692 €. Die Vertragsurkunde enthält die Auflassung, Vollzugsanträge und die Anweisung an den Notar, eine beglaubigte Abschrift oder Ausfertigung der Urkunde unter Einschluss der Auflassung erst zu erteilen, wenn ihm die Zahlung des geschuldeten Kaufpreises nachgewiesen worden ist. Im Juli 2012 verlangte der Beklagte von der Klägerin eine Kaufpreisminderung von 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 nun den Restkaufpreis einklagt. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

31

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

III. Bindungsfristenproblematik

1. Motive für die Angebotsmodelle
 - a) Finanzierung
 - b) Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Probleme
 - c) steuerliche Förderung der Erwerber, zB im Fall des § 7i EStG
2. Techniken
 - a) Angebotsmodell
 - b) Annahme durch Vertreter ohne Vertretungsmacht
 - c) Kündigungs- oder Rücktrittsgründe

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

32

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

2. Annahmefristrechtsprechung des BGH

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 2018

33

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

34

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

35

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

36

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

37

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

38

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

39

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

(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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

40

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

41

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

4. Kontrollmaßstab

Ein Bauträgervertrag, in dem der Verbraucher zur Umsatzsteuer optiert, um eine Umsatzsteuerrückvergütung zu erlangen, ist kein Verbrauchervertrag gemäß § 310 Abs. 3 BGB, sondern ein Unternehmervertrag gemäß § 310 Abs. 1 BGB. In einer solchen Fallgestaltung sind hohe Anforderungen an die Erschütterung der Indizwirkung eines Verstoßes gegen § 308 Nr. 1 BGB zu stellen, BGH, Urt. v. 26. 2. 2016 - V ZR 208/14, ZIP 2016, 1486 Rn. 29.

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) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

42

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

IV. Sittenwidrige Preise und Bindungen

1. Sittenwidrige Preise

a) Grundlagen

aa) 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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

43

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 einen Rückübereignungsanspruch zu. Warum?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

44

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

45

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

bb) Wucherähnliches Geschäft

(1) Auffälliges Missverhältnis

(2) subjektive Elemente, insbesondere verwerfliche Gesinnung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

46

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

- b) Verwerflichkeitsvermutung
 aa) Besonders grobes Missverhältnis
 (1) 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 2018

47

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Stichworte zum Fall

- I. Ansatz: § 138 Abs. 1, § 812 Abs. 1 BGB
 II. OLG: Verwerfliche Gesinnung nicht dargelegt
 III. BGH
 1. Darlegungslast besteht
 BGH, Urt. 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, Urt. 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 2018

48

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

(2) 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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

49

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Aufwendiger Makler

(BGH, Urt. v. 20.3.2014 – V ZR 149/13, ZfIR 2014, 349)

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 2018

50

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Lösung

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 2018

51

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

(3) 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 Treuhänder 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 2018

52

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 geändertem Inhalt vornehmen oder mit geändertem Inhalt bestätigen.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

53

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

bb) 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 Anlagezweck 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 weitere 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 2018

54

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 – 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 2018

55

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

56

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

2. 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/m² 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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

57

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

58

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Kampf gegen Bodenspekulation
(BGH, Urt. v. 16.3.2018 - V ZR 306/16, juris und v.
20.4.2018 - V ZR 169/17, juris)

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 Verträge 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 2018

59

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. 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 Rückauflassung 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 2018

60

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

61

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

4. 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 erbbauberechtigten 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 2018

62

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 2018

63

C. Widerrufsrecht

I. Widerrufsrecht beim Fernabsatzvertrag

- 1. Begriff des Fernabsatzvertrags
 - a) Verbrauchervertrag
 - Das Recht der Fernabsatzverträge erfasst nur Verträge, an denen ein Unternehmer auf Seiten des Lieferanten und ein Verbraucher auf Seiten des Abnehmers beteiligt ist, BGH, Urt. v. 10. 12. 2014 – VIII ZR 90/14, CR 2015, 189 Rn.22.
 - b) Verträge über die Lieferung von Waren und die Erbringung von Dienstleistungen,
 - also nicht Schuldbeitritt, BGH, Urt. v. 12. 11. 2015 - I ZR 168/14, WM 2016, 968 Rn. 29.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

64

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

a) Fernkommunikationsmittel

Beweislast beim Verbraucher: BGH, Urt. v. 12.11.2015 - I ZR 168/14, WM 2016, 968 Rn. 27.

2. Widerrufsrecht

a) Ausübung

Kein Begründungserfordernis, BGH, Urt. v. 16.3.2016 -VIII ZR 146/15 ZIP 2016, 1076 Rn. 20

b) Ausschluss

Kein Ausschluss nach § 312 II Nr. 8 BGB bei Heizölvertrag, BGH, Urt. v. 17.6.2015 - VIII ZR 249/14, NJW 2015, 2959 Rn. 20

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

65

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

II. Widerrufsfolgen

§ 357 BGB

öst OGH, Urteil vom 27. September 2005 – 10b110/05s, RIS

K bestellt auf der Internetseite des Elektronikfachhändlers V, ordnungsgemäß belehrt, einen Flachbildschirm für 2.200 €. Nach 10 Tagen widerruft er den Kauf, schickt das Gerät zurück und erhält von V aber nicht 2.200 €, sondern nur 1.400 €. V hat nämlich festgestellt, dass der Fernseher 44 Stunden gelaufen war und sich jetzt nur noch als Altgerät veräußern lässt. Das sieht K nicht ein. Hat er Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

66

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

D. Geschuldete Beschaffenheit

I. Bedeutung der Beschaffenheitsvereinbarung

1. Paradigmenwechsel

Altes Recht:

Keine Erfüllungspflicht, besondere Gewährleistungsansprüche

Neues Recht:

Anwendung des allgemeinen Leistungsstörungsrechts

2. Steuerung der Verkäuferhaftung

Im Kern nur durch Beschaffenheitsvereinbarung

Nicht durch Haftungsausschlüsse

Grund:

- Verbrauchsgüterkauf: § 475 BGB
- andere Käufe: § 307 Abs. 2 BGB

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

67

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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, Bestehen von Herstellergarantien,
ethische Eigenschaften

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

68

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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).

BGH hat die Frage bislang offen gelassen. Er tastet sich vorsichtig weiter, zuletzt im Herstellergarantiefall (BGH, Ur. v. 15.6.2016 – VIII ZR 134/15, juris).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

69

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Herstellergarantiefall

(BGH, Ur. v. 15.6.2016 – VIII ZR 134/15, NJW 2016, 2874)

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 Untersuchungen 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 2018

70

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 Vorkaufsrechts an der anderen Wohnung – Vorkaufsrecht eine Eigenschaft der verkauften Wohnung?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

71

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Vorkaufsrechtsfall**(BGH, Urt. v. 19.4.2013 – V ZR 113/12, NJW 2013, 1948)**

Den Beklagten gehörte eine Eigentumswohnung in einem Zweifamilienhaus. Für sie ist an der anderen Wohnung ein Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall eingetragen. Sie verkauften den Klägern ihre Wohnung und übertrugen ihnen das Vorkaufsrecht, obwohl die Eigentümer der anderen Wohnung damit nicht einverstanden waren. Nach der Feststellung, dass die Übertragung des Vorkaufsrechts gescheitert war, verlangten die Kläger Schadensersatz. 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. Die Kläger übten das Vorkaufsrecht nicht aus, weil die Kläger ihnen keine Abnahmegarantie geben wollten. Diese mindern den Kaufpreis der Wohnung um 60.000 €. Das LG weist die Klage ab. Das OLG verurteilt die Beklagten zur Zahlung von 40.000 € wegen vergeblicher Aufwendungen. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

72

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

73

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Vorbesitzerfall

(BGH, Urt. v. 12. 3. 2008 – VIII ZR 253/05, NJW 2008, 151)

Der Kläger kaufte von der Beklagten ein gebrauchtes am 25. 7. 2011 erstmals zugelassenes Auto mit einer Laufleistung von 54.159 km für 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 ein Mitarbeiter des Voreigentümers mit dem Wagen gegen ein Garagentor gefahren war und einen Unfallschaden (Minderwert 3.000 €) verursacht 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 Rückgabe des Fahrzeugs. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

74

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Motorradfall

(BGH, Urt. v. 29.11.2006 - VIII ZR 92/06, BGHZ 170, 86)

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 könne. 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 2018

75

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

2. Form der Vereinbarung: ausdrücklich oder konkludent

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

76

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

**Öffentliche Äußerung als Beschaffenheitsvereinbarung
(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 m² und eine Nutzfläche von ca. 15 m² 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 m² 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 m² und verlangt von den Beklagten eine Zahlung von 66.411 € zzgl. Zinsen als Kaufpreisminderung und den Ersatz weiterer Schäden. Zu Recht? BGH: nein.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

77

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. Gegenstand der Vereinbarung: neue wie gebrauchte Sachen
4. Abgrenzung Beschaffenheitsvereinbarung zu Wissenserklärung
Beispiele aus der Rechtsprechung des BGH:
BGH, Urt. v. 7. 6. 2006 - VIII ZR 180/05, NJW 2006, 2694:
Jahreswagen = Beschaffenheitsvereinbarung
BGH, Urt. v. 15. 4. 2015 - VIII ZR 80/14, WM 2015, 1485 Rn. 19:
„TÜV-neu“ = Beschaffenheitszusage, dass Fahrzeug
verkehrssicher

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

78

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

IV. Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung

1. „Gesetzliche“ Beschaffenheit (§ 434 I 2 BGB)

a) Eignung für die im Vertrag vorausgesetzte Beschaffenheit (Nr. 1)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

79

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Stichworte zum Fall

1. Vertraglich vorausgesetzt im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB ist die zwar nicht vereinbarte, aber von beiden Vertragsparteien unterstellte Verwendung der Kaufsache, die von der gewöhnlichen Verwendung abweichen kann.

2. Die Eignung einer Sache für eine bestimmte Verwendung ist nicht erst zu verneinen, wenn die Tauglichkeit der Kaufsache zu diesem Gebrauch ganz aufgehoben ist, sondern bereits dann, wenn sie lediglich gemindert ist. So ist die Eignung der Kaufsache für deren nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung grundsätzlich in den Fällen gemindert oder ganz aufgehoben, wenn mit dieser Verwendung erhebliche Gesundheitsgefahren oder das Risiko eines großen wirtschaftlichen Schadens verbunden sind.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

80

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

- b) übliche Beschaffenheit, die der Käufer erwarten kann (Nr. 2)
 2. Werbeaussagen und andere öffentliche Aussagen (§ 434 I 3 BGB)
- a) Art der Aussage
- Werbung
 - Produktkennzeichnung, auch wenn vorgeschrieben
 - ethische Etikette
- b) Beschaffenheitsgehalt (intelligente Werbung)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

81

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. Urheber
- Verkäufer selbst
 - Hersteller/Importeur
- Einzelheiten: J. Schmidt-Räntsch in: Greißinger, Festschrift 25 Jahre Arge Verkehrsrecht des DAV (2004) S. 245 ff.
4. Verhältnis von § 434 I 1 zu § 434 I 3 BGB
- a) Problem Verkäuferaussage (Inserat pp)
- b) Grundsatz: Annahme konkludenter Beschaffenheitsvereinbarungen 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).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

82



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

- c) Grundstückskäufe: 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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

83



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

5. Sonderproblem Mängelverdacht

Der auf konkreten Tatsachen beruhende, nicht auszuräumende Verdacht einer erheblichen Kontamination des gelieferten Futtermittels, welches zur Verfütterung an der Lebensmittelgewinnung dienende Tiere bestimmt ist, ist als Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB anzusehen, BGH, Urt. v. 22. 10. 2014 - VIII ZR 195/13, BGHZ 203, 98 Rn. 42.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

84

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

V. Fehlen der geschuldeten Beschaffenheit

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

85

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Die verseuchten Sauen

(BGH, Urt. v. 26.4.2017 - VIII ZR 80/16, ZIP 2017, 1624)

Bäuerin B hat eine Ferkelzucht. Das zur Besamung ihrer Zuchtsauen benötigte Ebersperma erwarb sie Ende Januar 2012 von der Beklagten, die für ihre Besamungsstation in diesem Zeitraum damit warb, ihr Bestand führe den Status "PRRS-unverdächtig". PRRS bezeichnete die Infektionskrankheit "Porzines Reproductive und Respiratorisches Syndrom", die bei erwachsenen Zuchtschweinen zu Fruchtbarkeitsstörungen und jüngeren, infizierten Tieren zu Atemwegserkrankungen, Fressunlust, Fieber, Husten und herabgesetzter Gewichtszunahme führt. Die ahnungslose B setzt das von der Beklagten gelieferte – wie sich später herausstellte – verseuchten – Ebersperma ein. Danach war auch ihr Bestand infiziert. Die B verlangt 600.000 € Ersatz für den ihr entstandenen Schaden. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

86



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. Beweislastumkehr beim Verbrauchsgüterkauf, § 477 BGB

- a) § 477 BGB ist richtlinienkonform dahin auszulegen, dass die dort vorgesehene Beweislastumkehr zugunsten des Käufers schon dann greift, wenn diesem der Nachweis gelingt, dass sich innerhalb von sechs Monaten ab Gefahrübergang ein mangelhafter Zustand (eine Mangelercheinung) gezeigt hat, der - unterstellt, er hätte seine Ursache in einem dem Verkäufer zuzurechnenden Umstand - dessen Haftung wegen Abweichung von der geschuldeten Beschaffenheit begründen würde. Dagegen muss der Käufer weder darlegen und nachweisen, auf welche Ursache dieser Zustand zurückzuführen ist, noch dass diese in den Verantwortungsbereich des Verkäufers fällt

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

87



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

- b) Weiter ist § 477 BGB richtlinienkonform dahin auszulegen, dass dem Käufer die dort geregelte Vermutungswirkung auch dahin zugutekommt, dass der binnen sechs Monaten nach Gefahrübergang zu Tage getretene mangelhafte Zustand zumindest im Ansatz schon bei Gefahrübergang vorgelegen hat.

EuGH, Urt. v. 4.6.2015, C-497/13 – Faber, NJW 2015, 2237 Rn. 70, 722 und BGH, Urt. v. 12.10.2016 - VIII ZR 103/15, BGHZ 212, 224

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

88

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

VI. Erheblichkeit des Mangels

1. Bedeutung der Erheblichkeitsschwelle

- a) Erfüllungsanspruch: §§ 275 Abs. 2, 439 Abs. 3 Satz 1 BGB
 OLG Karlsruhe, OLGR 2009, 79: Lieferung von Dachziegeln in der Farbausführung "tiefschwarz" anstatt in dem bestellten Farbton "brillantschwarz" mag unerheblich sein, bleibt aber Mangel und muss abgestellt werden.
- b) Minderung: keine Auswirkungen
- c) Rücktritt: Ausschluss nach § 323 Abs. 5 Satz 2 BGB
- d) Schadensersatz (SE)
 - aa) Verschuldenserfordernis
 - bb) Haftungssituationen

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

89

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

SE statt der ganzen Leistung: Ausschluss nach § 281 Abs. 1 Satz 3 BGB

SE statt des ausgefallenen Leistungsteils: §§ 275 Abs. 2, 439 Abs. 3 BGB

SE neben der Leistung: theoretisch möglich

2. Bestimmung der Erheblichkeitsschwelle

- a) Zeitpunkt
 BGH, Urt. v. 5.11.2008 - VIII ZR 166/07, NJW 2009, 508: Rücktrittserklärung
- b) Umfang des Mangels

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

90

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

aa) Anlehnung an Vergleichsnormen?

(1) § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB a. F.? einerseits: BGH, Urt. v. 8.5.2007 - VIII ZR 19/05, NJW 2007, 2111, andererseits: BGH, Urt. v. 12.3.2008 - VIII ZR 253/05, NJW 2008, 1517; OLG Düsseldorf, Urt. v. 11. 6. 2007, 1 U 259/06, juris

(2) § 651e BGB?

(3) Art. 25, 49 CISG?

bb) Eigenständige Auslegung nach dem Zweck des Art. 3 Abs. 6 VKRL

Den wesentlichen Interessen des Käufers wird durch Minderung in jeder Hinsicht genügt.

cc) Denkbare Kriterien:

(1) Abstellen auf die Höhe von Reparaturkosten:

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

91

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

(2) Abstellen auf die Vorstellung des Käufers: BGH, Urt. v. 5.11.2008 - VIII ZR 166/07, NJW 2009, 508

(3) Umfang der Nutzungsbeeinträchtigung:

(4) Umfang der Wertbeeinträchtigung: BGH, Urt. v. 12.3.2008 - VIII ZR 253/05, NJW 2008, 1517, weiterführend BGH, Urt. v. 28. 5. 2014 - VIII ZR 94/13, BGHZ 201, 290 (Einparkhilfe) Beträgt Beseitigungsaufwand mehr als 5% des Kaufpreises, ist der Mangel nicht geringfügig, aaO Rn. 12; aber dennoch: umfassende Wertung, aaO Rn. 16

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

92

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Einparkhilfefall

(BGH, Urt. v. 28.5.2014 – VIII ZR 94/13, BGHZ 201, 290)

Der Kläger kaufte im September von dem beklagten Autohaus einen neuen Pkw für 30.000 €. Er rügte ein fehlerhaftes Funktionieren der akustischen Warnfunktion der Einparkhilfe und suchte deshalb wiederholt das beklagte Autohaus und die Werkstatt eines anderen Autohauses auf. Mit als "letzter Nachbesserungsversuch" überschriebenem Schreiben setzte er der Beklagten - erfolglos - eine Frist zur Mängelbeseitigung bis Januar des nächsten Jahres. Nachdem das beklagte Autohaus die Einparkhilfe für einwandfrei erklärt hatte, trat der Kläger zurück und verlangt unter Verrechnung unstreitiger Nutzungsvorteile Zahlung von 27.000 € Zug um Zug gegen Rückeignung des PKW. Der Aufwand zur Beseitigung des Defekts beträgt 6% des Kaufpreises. Was meinen Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

93

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

E. Haftungsausschluss

I. Reichweite

1. Ausgangspunkt Motorradfall (BGH, Urt. v. 29. 11. 2006 - VIII ZR 92/06, BGHZ 170, 86 Rn. 31): nur § 434 I 2, nicht § 434 I 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 I 3 BGB?

a) Grundstückskaufverträge

Scheunenwandfall BGH, Urt. v. 22.4.2016 – V ZR 23/15, ZfIR 2016, 785

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

94

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 2018

95

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 keine Mangel; sic führe nicht zur Rückabwicklung. Stimmt das? BGH: nein.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

96



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

b) andere Kaufverträge

Ausstattungsvariantenfall des BGH, Urt. v. 27.9. 2017 – VIII ZR 271/16, NJW 2018, 146.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

97



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 aufwies. Der Preisunterschied zwischen den beiden Ausstattungsvarianten besteht 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? Dazu:

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

98

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. Berufungsfähigkeit, § 444 BGB

a) 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. Rn.8 (Parallele zu § 476 BGB aF).

b) 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 2018

99

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 Rundstambauweise 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 2018

100



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

c) 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 2018

101



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. Verlust von Ansprüche durch Bestätigung, § 144 BGB

BGH, Urt. v. 4.12.2015 - V ZR 142/14, DNotZ 2016, 265 – E-Mail-Fall: Verloren sind Ansprüche, die auf eine Rückabwicklung hinauslaufen, nicht aber die Ansprüche, die dem Bestätigenden „auf dem Boden des Vertrags“ zustünden.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

102

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

E-Mail-Fall

(BGH, Urt. v. 4.12.2015 - V ZR 142/14, DNotZ 2016, 265)

Der Kläger kaufte von den Beklagten mit notariellem Vertrag vom 17. 2. 2012 eine vermietete Eigentumswohnung für 63.000 € unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Am 30. 1. 2013 informierten die Mieter den Kläger über großflächige Schimmelbildung an den Außenwänden von Küche, Schlafzimmer und Bad. Diese sei auch schon vor Abschluss des Kaufvertrages mehrfach aufgetreten. Daraufhin teilte der Kläger den Beklagten mit, er habe wie diese einen Kostenvoranschlag zur Schimmelbeseitigung erhalten. Er mit dem Erwerb der Wohnung vollumfänglich zufrieden und froh, den Kaufvertrag unterschrieben zu haben. Später hielt er den beklagten vor, sie hätten ihm den Schimmelbefall arglistig verschwiegen. Nachdem die Beklagten die Vorwürfe des Klägers zurückgewiesen hatten, focht er den Kaufvertrag an, trat zurück und verlangt Rückabwicklung des Kaufvertrags. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

103

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

F. Rechtsbehelfe bei Leistungsstörungen

I. Leistungstreuepflicht

II. Nacherfüllung

III. Rücktritt

IV. Minderung

V. Schadensersatz

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

104

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

I. Leistungstreuepflicht

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

105

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 Aufassungsvormerkung eingetragen wurde. Als 1994 die Eintragung der Aufassung 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 Aufassungsvormerkung eingetragen. L verlangt von A und B (auf Grund von Art. 233 § 11 Abs. 3 EGBGB) die unentgeltliche Aufassung der Grundstücke. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

106

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 m² 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 2018

107

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

II. Nacherfüllung

1. Verhältnis zur Fristsetzung

- a) Grundsatz: selbständige Alternativen, arg. aus § 440 S. 1 BGB
- b) Unterschiedliche Rechtsfolgen:
 - Nacherfüllung führt zu Rücktritt und SE nur nach Maßgabe von § 440 S. 1 BGB,
 - Fristsetzung führt dagegen ohne Weiteres zu Rücktritt und SE, arg. Aus § 281 I, § 323 I BGB
- c) Problem: Unterscheidbarkeit, weil Fristsetzung auch möglich ohne konkretes Datum, st. R. zuletzt BGH, Urt. v. 18. 3. 2015 VIII ZR 176/14, ZIP 2015, 1128 Rn. 11 und Urt. v. 13. 7. 2016 - VIII ZR 49/15, ZIP 2016, 1538 Rn. 25.

2. Erforderlichkeit der Nacherfüllung

- a) Notwendigkeit des Nacherfüllungsverlangens

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

108

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Das störrische Reitpferd

(OLG Koblenz, Urt. v. 13.11.2008 - 5 U 900/08, 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 in Anspruch genommen und Erfüllung einer nicht weiter erläuterten „Nebenforderung“ von 313,86 EUR zuzüglich Zinsen. Was halten Sie davon?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

109

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 verlangten Rückabwicklung. Die lehnt R ab; er habe das Boot reparieren können. Was meinen Sie?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

110

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

b) Arglist

Vertrauen trotz Arglist I

(BGH, Urt. v. 12.3.2010 - V ZR 147/09, NJW 2010, 1805)

Die Beklagten verkauften der Klägerin im Dezember 2006 eine gebrauchte Eigentumswohnung unter Ausschluss von Ansprüchen wegen Sachmängeln für 279.000 €. Dabei unterließen sie es, auf die Feuchtigkeitsbeeinträchtigung einer anderen Wohnung in der Anlage und einen Beschluss der Wohnungseigentümer vom 31. 10. 2006 zur Sanierung dieser Wohnung hinzuweisen. Die Klägerin bezahlte den Kaufpreis und bezog die Wohnung. Am 23. 4. 2007 beschlossen die Wohnungseigentümer die Ausführung der Sanierung und die Beauftragung eines Architekten. Die Klägerin verlangte am 15. 8. 2007 Beseitigung der Feuchtigkeitsmängel der anderen Wohnung bis zum 4. 9. 2007. Die Beklagten erklärten am 3. 9. 2007, sie übernehmen 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 2018

111

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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 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 Rücküberweisung der Wohnung, der Nutzung am 22. 6. 2009 bauaufsichtlich untersagt wurde. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

112

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. 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 Altenheims 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 2018

113

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Die zögerliche 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 €. Das Grundstück nach der Parzellierung mit sechs Einfamilienhäusern 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 2018

114

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

4. Umfang und Formen der Nacherfüllung

a) Umfang der Nacherfüllung

Der overschlaue Käufer

(BGH, Urt. 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 Rückübereignung des Autos. Zu Recht? Ebenso: BGH, Urt. v. 1. 7. 2015 – VIII ZR 226/14, WM 2015, 1591 Rn. 30.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

115

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

b) Bindung an die Wahl

c) Einschränkung der Wahl?

Parkettstäbchenfall

(BGH, Urt. v. 15.7.2008 - VIII ZR 211/07, BGHZ 177, 224)

Der Kläger kaufte von der beklagten Holzhändlerin 37,83 m² zweischichtige, nicht von der Beklagten hergestellte Buchenparkettstäbe sowie 24,30 Meter Sockelleisten zum Preis von 1.514,22 €. Er ließ die Parkettstäbe von einem Parkettleger im Wohn- und Esszimmer seines Hauses verlegen. Danach stellte sich heraus, dass sich wegen eines Produktionsfehlers auf etwa der Hälfte der verlegten Fläche die Buchendecklamelle der Parkettstäbe von der darunterliegenden Weichholzsicht ablöste. Einer Aufforderung des Klägers zum Austausch der Stäbe leistete die Beklagte nicht Folge. Die Beklagte erstattete ihm einen Teil seiner Kosten. Offen sind die Kosten für die Neuverlegung von 1.583,05 €. Die verlangt der Kläger. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

116

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Fliesenfall

(BGH, Urt. v. 21. 12. 2011 – VIII ZR 70/08, BGHZ 192, 148)

Der Kläger kaufte bei dem beklagten Baustoffhandel am 24. Januar 2005 45,36 m² polierte Bodenfliesen eines italienischen Herstellers zum Preis 1.382,27 € mit 16% Mehrwertsteuer. Er ließ rund 33 m² 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 Ausbau der Fliesen.

Ähnliche Überlegung zum Schadensersatz statt der Leistung, BGH, Urt. v. 4. 4. 2014 – V ZR 275/12, BGHZ 200, 350 Rn. 34, 41.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

117

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

5. Kosten der Nacherfüllung

a) **Yachtfall des BGH** (Urt. v. 8.1.2008 - X ZR 97/05 NJW-RR 2008, 724) gegen Anhängerfall des BGH (Urt. v. 13.4.2011 - VIII ZR 220/10, BGHZ 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?

Grundsatz: Wohnort des Schuldners, aber Verbringungskosten bei Schuldner Rn. 42)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

118



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

b) § 439 Abs. 2 BGB als Anspruchsgrundlage

§ 439 Abs. 2 BGB erfasst verschuldensunabhängig auch Sachverständigenkosten, die einem Käufer entstehen, um die Ursache der Mangelercheinungen des Kaufgegenstandes aufzufinden und auf diese Weise zur Vorbereitung eines die Nacherfüllung einschließenden Gewährleistungsanspruchs die Verantwortlichkeit für den Mangel zu klären: BGH, Urt. v. 30. 4. 2014 - VIII ZR 275/13, BGHZ 201, 83 Rn. 10.



Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

6. Fehlschlagen der Nacherfüllung

a) Gelingen oder Nichtgelingen

Beweislast analog § 363 BGB beim Käufer, BGH, Urt. v. 11.2.2009 - VIII ZR 274/07, NJW 2009, 1341 - Fensterheberfall

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

Fensterheberfall

(BGH, Urt. v. 11.2.2009 - VIII ZR 274/07, 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 Rückübergabe des Maserati. Im Prozess bleibt ungeklärt, ob der Fensterheber wegen mangelhafter Reparatur oder als Folge eines von Grob nicht zu vertretenden Einbruchs nach dem Rücktritt nicht funktioniert. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

121

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

b) Unzumutbarkeit

Montagsautofall

(BGH, Urt. v. 23. 1. 2013 - VIII ZR 140/12, 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 Klägers 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?

Gegenbeispiel: Einbauküchenfall, BGH, Urt. v. 13. 7. 2016 - VIII ZR 49/15, ZIP 2016, 1538 Rn. 38 – stümperhafte Arbeit.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

122

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

6. Mehrfachstörungen

- a) Thema: mehrere hinter einander auftretende Mängel der Kaufsache
- b) 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, Ur. 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

- c) Grenze: Zumutbarkeit analog § 440 S. 1 BGB.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

123

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

III. Rücktritt

1. Beiderseits zu vertretende Unmöglichkeit

- a) Ausgangspunkt: Regelt 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, Ur. 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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

124

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

125

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

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.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

126

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

**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 2018

127

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

**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 Zahlung von Minderung. 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 2018

128

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

V. Schadenersatz

1. 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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

129

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

2. 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.

3. 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).

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

130

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

**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 Rückübereignung 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 (= 12.440 €), später nach dem Mietwert des Wohnhauses mit 26.862 €. Das OLG hält die Klage für unzulässig. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

131

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

4. 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)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

132

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

V. Verjährungsfragen

1. Verjährungsfrist

Die Verjährungsfrist von 30 Jahren gemäß § 438 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BGB gilt entsprechend, wenn der Rechtsmangel in einem sonstigen dinglichen Recht besteht, das ohne Eintragung in das Grundbuch entstanden und (vorübergehend) gegen einen gutgläubig lastenfremden Erwerb geschützt ist, BGH, Urt. v. 27.2.2015 – V ZR 144/14, WM 2015, 1438 Rn. 17, 19.

2. Erstreckung der Hemmung nach § 213 BGB

Die in § 213 BGB angeordnete Erstreckung einer Hemmung der Verjährung auf Ansprüche, die aus demselben Grund wahlweise neben dem Anspruch oder an seiner Stelle gegeben sind, erfasst die in § 437 BGB aufgeführten Nacherfüllungs- und Gewährleistungsrechte nur insoweit, als sie auf demselben Mangel beruhen, BGH, Urt. v. 29.4.2015 – VIII ZR 180/14, BGHZ 205, 151 Rn. 25 und v. 20.1.2016 – VIII ZR 77/15, ZIP 2016, 325 Rn. 20.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

133

Schmidt-Räntsch, Kaufrecht, Königs Wusterhausen, 7.9.2018

3. Stundung beim Leasing

Beim Leasingvertrag ist die Verjährung des Anspruchs auf die Leasingraten gemäß § 205 BGB gehemmt, wenn der Leasingnehmer ihm übertragene Ansprüche und Rechte gegen den Lieferanten klageweise geltend macht und deswegen seine Ratenzahlung einstellen darf: BGH, Urt. v. 16.9.2015 – VIII ZR 119/14, ZIP 2015, 2177 Rn. 18.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch 2018

134