



HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Johanna Schmidt-Räntsch
Sommersemester 2025 - Vorlesung
10647 - Kaufrecht am 28. April 2025

[Moodle-Link](#)

HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN



2. Bestimmtheit

a) Inhaltliche Bestimmtheit: essentialia negotii

Lektüre: Krüger, ZfIR 2007, 175



Teilflächenverkauf (BGH NJW-RR 2004, 735)

Am 25. August 1992 erwarb der Kläger von der Beklagten eine noch zu vermessende Teilfläche von "geschätzten" 4.000 qm eines 37.536 qm großen Grundstücks für "vorläufig" 150.000 DM. Die Fläche ist in einem Lageplan zur Vertragsurkunde mit den Buchstaben A bis H bezeichnet, die aber nicht alle durch gerade Linien verbunden sind. Die genaue Vermessung sollte von beiden Parteien gemeinsam veranlasst, der Kaufpreis bei Größenabweichungen entsprechend angepasst werden. Nach der Vermessung entstand ein Grundstück von 5.606 qm. Das entsprechende Grenzprotokoll wurde von dem Kläger unterzeichnet. Er zahlt nicht. Gegen die Vollstreckung der Beklagten aus der Urkunde will er sich wehren. Wie geht das ? Hat er Erfolg ?



„Bekannte Bedingungen“ (BGH NJW-RR 2006, 1292)

Der Kläger verkaufte der beklagten Maklerin ein mit einem Wochenendhaus bebautes Grundstück unter der Bedingung, dass der Kläger über zwei andere Grundstücke wirksame Kaufverträge abgeschlossen hat. Er verpflichtete sich, diese Grundstücke mit Hilfe der Beklagten „zu den bekannten Bedingungen“ zu verkaufen. Nach dem Vertrag erhielt die Beklagte ein später eingetragenes Wohnungsrecht an dem Haus und das Recht zu, notwendige Sanierungsarbeiten daran vorzunehmen. Sie nahm das Grundstück vereinbarungsgemäß in Besitz. Nach einem Streit über den Verkauf der anderen Grundstücke verlangt der Kläger Herausgabe des noch nicht umgeschriebenen Grundstücks, Löschung des Wohnungsrechts und die Feststellung, dass der Vertrag unwirksam ist. Zu Recht?



2. Bestimmtheit

b) Personale Bestimmtheit: Angebot ad incertas personas



Flaschenpfand I (BGH NJW 2007, 2912)

Die Klägerin sortiert aus den mit Leergut bestückten Getränkekästen ihrer Vertragspartner die Flaschen anderer Hersteller aus. Als Entgelt darf sie in dem jeweils vereinbarten Verhältnis die aussortierten Fremdfaschen behalten. Auf diese Weise haben sich bei der Klägerin 60.000 Flaschen der französischen Mineralwassermarke V angesammelt, die die Beklagte in Deutschland vertreibt, was auf den Flaschen auch steht. Beim Verkauf des Wassers werden die mit einem Aufdruck als Pfandflaschen bezeichneten Flaschen mit einem Pfand von 0,25 € belegt. Die Klägerin verlangt von der Beklagten Zahlung von 15.000 € Zug um Zug gegen Übereignung von 60.000 V-Flaschen. Die Beklagte lehnt das ab. Zu Recht?



Flaschenpfand II (BGH NJW-RR 2010, 1432)

Die Klägerin vertreibt Mineralwasser in Kunststoff-Mehrwegflaschen mit der Prägung "GG-Pool", für die 15 Ct. Pfand verlangt werden. Die Beklagte vertreibt Mineralwasser Kunststoff-Einwegflaschen mit dem Aufdruck "Pfand" zu einem Pfand von 25 Ct. Durch Sortierfehler gelangten leere Flaschen der Beklagten an die Klägerin und leere Flaschen der Klägerin an die Beklagte. Die Beklagte verpresste die Mehrwegflaschen der Klägerin mit ihrem anderen Leergut. Sie lehnte es ab, der Klägerin das Pfand für die von ihr in den Verkehr gebrachten Einwegflaschen, die die Klägerin ihr angeboten hatte, zu zahlen. Die Klägerin ließ 200.000 Pfandflaschen der Beklagten, die sich bei ihr angesammelt hatten, verpressen. Sie verlangt Auszahlung des Pfands von 194.000 € (darin bereits abgezogen der Reinerlös aus der Verpressung). Zu Recht?



3. Falsa demonstratio (F. D.)

Haakjöringsköd-Fall RGZ 99, 147

Es gilt das Gemeinte.

F. D. gilt auch für formgebundene Geschäfte.



Pflasterungsfall (BGH NJW 2002, 1038)

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



Überpflanzungsfall (BGH NJW 2008, 1658)

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



Das vermeintlich mitverkaufte Grundstück (BGH NJW 2023, 2942)

Mit notariellem Vertrag vom 9. Dezember 2009 verkauften die Beklagten den Klägern ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück zum Preis von 270.000 €. Als Kaufgegenstand war das Flurstück 291/3 genannt. Die Kläger gingen bei Vertragsschluss irrtümlich davon aus, dass hierzu auch das angrenzende, 19 m² große Flurstück 277/22 gehöre. Tatsächlich steht dieses Flurstück jedoch im Eigentum eines Dritten, der es nunmehr von den Klägern als den Besitzern herausverlangt. Die Kläger begehren die Rückabwicklung des Vertrages sowie die Feststellung, dass die Beklagten sie von sämtlichen sich im Zuge der Rückabwicklung ergebenden materiellen Schäden freizustellen haben. Zu Recht?



Sylter Gärten (BGH, ZWE 2017, 169)

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