



HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Johanna Schmidt-Räntsch  
Sommersemester 2025 - Vorlesung  
10653 - Kaufrecht am 19. Mai 2025  
[Moodle-Link](#)



HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN

## **B. Vorvertragliche Aufklärungspflichten**

### **I. 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 Pflicht zu ungefragter Auskunft

Fragen sind vollständig und richtig zu beantworten.

Ungefragt sind Umstände zu offenbaren, die

- der Verkäufer kennt,
- der Käufer nicht kennt und nicht erkennen kann und
- für den Kaufentschluss bedeutsam sind.



c) Rechtsfolge

- Vertrauensinteresse

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

- Erfüllungsinteresse

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

- Aber: Schaden nur bei einem schlechten Vertrag.



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

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



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



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. Kaufvertragsbegleitender 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

Beschichtungsverfahrenfall

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



## **Berechnungsbeispiel**

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



## C. Kaufvertragsbegleitender Beratungsvertrag

### 2. Anwendungsbeispiele

a) Beratungsvertrag bejaht:



### Beschichtungsverfahren

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



## C. Kaufvertragsbegleitender Beratungsvertrag 2. Anwendungsbeispiele

...

b) Beratungsvertrag verneint:

Bandenwerbungsfall

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



### Bandenwerbung

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



### 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



### Gestaffelte Laufzeiten (BGH, WM 2015, 528)

Die Klägerin suchte die Geschäftsräume der S. GmbH auf. Dort unterzeichnete sie auf Empfehlung von deren Mitarbeiter einen Vermittlungsauftrag für eine Wohnung der - in dem Auftrag nicht namentlich genannten - Beklagten zum Preis von 102.509 €. Nach dem Auftrag erhält die S Honorar ausschließlich von der Verkäuferin. Auf der Rückseite findet sich eine handschriftliche Berechnung der Kosten des Erwerbs der Wohnung. Am selben Tag unterzeichnete die Klägerin ein notarielles Kaufangebot, das die Beklagte in der Folgezeit annahm. Finanziert wurde der Kauf durch zwei Darlehensverträge mit gestaffelten Laufzeiten. Die Klägerin meint, sie sei schlecht beraten, insbesondere weder auf die Besonderheiten des § 7i EStG noch auf die sehr lange Gesamtlaufzeit der Darlehen hingewiesen worden und überrumpelt worden. Der Kaufpreis sei sittenwidrig überhöht. Sie verlangt Rückabwicklung des Kaufvertrags und Ersatz ihrer Schäden aus dem Kaufvertrag. Was meinen Sie?