



HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Johanna Schmidt-Räntsch
Sommersemester 2025 - Vorlesung
10653 - Kaufrecht am 2. Juni 2025
[Moodle-Link](#)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

44

HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN



b) Form der Vereinbarung: ausdrücklich oder konkludent

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

45



Wohnfläche I (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?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

46



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

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

47



- c) Gegenstand der Vereinbarung: neue wie gebrauchte Sachen
- d) Auslegung der Vereinbarung

Beispiel: OLG Köln DAR 2005, 87: Neufahrzeug aus nicht mehr aktueller Baureihe mit Preisnachlass nicht fabrikneu.



Neuwagenfall (OLG Köln DAR 2005, 87)

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

**Beispiele:**

BGH, Urt. v. 12. 3. 2008 - VIII ZR 253/05, NJW 2008, 1517

„Unfallschäden lt. Vorbesitzer: nein“ ist keine Beschaffenheitsvereinbarung

BGH, Urt. v. 7. 6. 2006 - VIII ZR 180/05, NJW 2006, 2694

Die Beschreibung eines PKW als „Jahreswagen“ ist Beschaffenheitsvereinbarung.

BGH, Urt. v. 29. 11. 2006 - VIII ZR 92/06, BGHZ 170, 86

Kilometerangabe ist Beschaffenheitsangabe, wenngleich keine Garantie

OLG Düsseldorf, Urt. v. 25. 9. 2008 - 12 U 168/07, RdL 2008, 319

Verkauf eines Pferdes unter Verweis auf eine tierärztliche Untersuchung und übergebene Röntgenbilder, die Käufer nicht auswertet bzw. auswerten lässt: Beschaffenheitsvereinbarung

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

50



OLG Jena, Urt. v. 20. 12. 2007 - 1 U 535/06, SVR 2008, 301

Eintrag im Bestellformular „Keine Unfallschäden“ ist Beschaffenheitsangabe.

LG Krefeld, Urt. v. 1. 2. 2008 - 1 S 119/07, MMR 2008, 858 [Ls] = juris

EBay-Angaben wie „Top-Zustand“, „sieht klasse aus“ sind bloße Anpreisungen, keine Beschaffenheitsvereinbarungen.

LG Frankfurt, Urt. v. 31. 1. 2007 - 16 S 3/06, MMR 2007, 677

EBay-Angabe zu einem verkauften Geschirr „Silber 800-925“ ist Beschaffenheitsvereinbarung.

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

51



4. Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung

a) Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung

BGH, Urt. v. 16. 3. 2005 - VIII ZR 130/04, DAR 2006, 143:
Falscher Kilometerstand lässt schon die Eignung zum
gewöhnlichen Gebrauch fehlen.

OLG Schleswig, Urt. v. 11. 9. 2008 - 16 U 15/08, OLGR 2009, 46:
Eine als echt verpfändete Cartier-Uhr ist nicht vertragsgemäß,
wenn sie verändert wurde. Auf „gesetzliche Beschaffenheit“
kommt es dann nicht an.

b) „Gesetzliche“ Beschaffenheit (§ 434 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB)

- o Eignung für die im Vertrag vorausgesetzte Verwendung (Satz 2 Nr. 1)
- o übliche Beschaffenheit, die der Käufer erwarten kann (Satz 2 Nr. 2)

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

52



Falsches Additiv

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

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

53



Altlastenverdacht

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

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

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

54



c) Werbeaussagen und andere öffentliche Aussagen (Satz 3)

aa) Art der Aussage

- ☐ Werbung
- ☐ Produktkennzeichnung, auch wenn vorgeschrieben
- ☐ ethische Etikette

bb) Beschaffenheitsgehalt (intelligente Werbung)

cc) Urheber

- ☐ Verkäufer selbst
- ☐ Hersteller/Importeur

Einzelheiten: J. Schmidt-Räntsch in: Greßinger, Festschrift 25
Jahre Arge Verkehrsrecht des DAV (2004) S. 245 ff.

dd) Unerheblichkeit und Korrektur

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

55



Maklerexposé

(BGH, Urt. v. 19.1.2018 – V ZR 256/16, ZfIR 2018, 395)

Der Makler der Beklagten bewarb deren Hausgrundstück mit einem Exposé, in dem es hieß, das Objekt stamme aus den 50iger Jahren und sei 2005 - 2007 komplett saniert worden, Fenster, Türen, Bad und Gäste-WC, Leitungen und Böden seien erneuert, das Dachgeschoss sei ausgebaut, das Dach sei - wie die Hohlschicht des Hauses - gedämmt worden. Das Gebäude sei technisch und optisch auf dem neuesten Stand; es sei „unterkellert (trocken)“. Die Kläger kauften es 2013 für 119.000 € unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Die Kläger behaupten, sie seien arglistig über Feuchtigkeiterscheinungen im Keller getäuscht worden, und verlangen Rückzahlung des Kaufpreises, Ersatz ihrer Erwerbskosten. Das LG hat der Klage stattgegeben, das OLG hat sie insoweit abgewiesen. Was sagt der BGH?



Verkaufsprospekt (BGH, ZfIR 2008, 290)

Der Kläger erwarb 1998 von der verklagten Bauträgerin eine aus zwei Etagen bestehende, noch zu errichtende Dachgeschosswohnung. In ihrem Verkaufsprospekt bewarb die Beklagten die Wohnung als Dachgeschoss-Maisonettewohnung; in der Grundrisszeichnung der oberen Etage (Spitzboden) waren ein Doppelbett mit Nachtschränken und weiteres Mobiliar dargestellt. Die Wohnung wurde 1999 abgenommen und durch die Beklagte für den Kläger vermietet. Im Jahre 2002 untersagte das Bauaufsichtsamt die Nutzung der oberen Etage zu Wohnzwecken und erlaubte lediglich eine Nutzung als Abstellraum. Der Kläger verlangt mit der am 28. April 2005 zugestellten Klage Schadensersatz in Höhe von 13.357,85 € zuzüglich Zinsen wegen Minderwertes der Wohnung. Zu Recht?



Scheunenwand (BGH, 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, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

58



Die fehlenden Pferdeboxen (BGH, Urt. v. 25.1.2019 – V ZR 38/18, ZfIR 2019, 755)

Die K kauft von der V unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück für 750.000 €. Im Kaufvertrag heißt es, die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung des Grundstücks gehöre nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundstücks. Grundlage des Kaufs war ein Verkaufsexposé des von V eingeschalteten Maklers M, in dem es u. hieß, es bestehe die Erlaubnis, 2 bis 3 Pferdeboxen zu errichten. Nach Inbesitznahme des Grundstücks durch K stellte sich heraus, dass keine Pferdeboxen aufgestellt werden dürfen. K verlangt von V Rückabwicklung des Vertrags und die Feststellung der Pflicht von V und M, ihr weiteren Schaden zu ersetzen. Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

59



Die verfallende Baugenehmigung

(BGH, Urt. v. 16. 7. 2021 – V ZR 119/20, ZfIR 202, 27)

K kaufte von V 2 jeweils mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstücke für 1,5 Mio. € unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Nach dem Vertrag ist der K bekannt, dass das Kaufobjekt seit ca. drei Jahren entmietet und ohne Heizung sei und dass pro Gebäude nur vier Wohneinheiten genehmigungsfähig seien. In einem Exposé wurde das Objekt als „solide (...) Wohnanlage zum Sanieren oder Neuentwickeln“, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern, die über acht bezugsfreie Wohneinheiten zuzüglich Ausbaureserve im Dachgeschoss verfügten, bezeichnet. K und V klärte per E-Mail ihre Bereitschaft zum Vertragsschluss und schlossen formgerecht den Vertrag. V wusste zu diesem Zeitpunkt, dass die Baugenehmigung zu diesem Zeitpunkt abgelaufen war und zu den Exposé-Bedingungen nicht mehr zu erlangen war. K verlangt den Ausfallschaden von 600.000 € Zu Recht?

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

60



5. Abgrenzung des Sachmangels von dem Rechtsmangel

Formel:

Ein Rechtsmangel liegt vor, wenn Rechte eines Dritten eine individuelle Belastung des Käufers ergeben, also geeignet sind, ihn in der ungestörten Ausübung der ihm nach § 903 Satz 1 BGB gebührenden Rechtsposition zu beeinträchtigen (BGH, Urt. v. 18.1.2017 - VIII ZR 234/15, NJW 2017, 1666 Rn. 16).

Fallgruppen:

- (1) dingliche Rechte eines Dritten,
- (2) obligatorische Rechte, die dem Rechtsinhaber ein Recht zum Besitz der Sache verschaffen,
- (3) auf öffentlichem Recht beruhende Eingriffsbefugnisse, Beschränkungen und Bindungen, die die Nutzung der Kaufsache beeinträchtigen und nicht die Folge der (auch) einen Sachmangel begründenden nicht vertragsgemäßen Beschaffenheit der Kaufsache sind

(c) Johanna Schmidt-Räntsch, Kaufrecht (HU-Berlin Vorl-Nr 10653), 2.6.2025

61