

Übung im Zivilrecht für Anfänger

Übungsstunde am 03.06.2008
6. Besprechungsfall

Prof. Dr. Thomas Rüfner

ruefner@uni-trier.de

Materialien im Internet:

<http://ius-romanum.uni-trier.de/index.php?id=18783>

Übung für Anfänger (8)

Fall (BGH NJW 2008, 1658)

K will von V ein Innenstadt-Grundstück erwerben, um dort ein Einkaufszentrum zu errichten. Im Rahmen der Verkaufverhandlungen zeigt V der K das Grundstück. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Gartenanlage, die sich auch auf eine Fläche von etwa 300 m² erstreckt, die bereits zum Nachbargrundstück gehört, das im Eigentum des X steht. Die V gehörende Fläche umfasst von 1.500 m². K ist nach der Besichtigung überzeugt, dass das Grundstück für seine Zwecke das Richtige ist.

K und V schließen einen notariellen Kaufvertrag. In diesem Vertrag ist als Objekt des Kaufs das V gehörende Grundstück mit seiner im Kataster registrierten Nummer bezeichnet. K und V gehen jedoch davon aus, dass auch die in Wahrheit dem X gehörende Fläche mit verkauft ist. Der Kaufpreis beträgt € 180.000,-. Dieser Betrag wäre für ein Grundstück von der Größe, die K sich vorstellt, angemessen. Für ein Grundstück von nur von 1.500 m² Größe, liegt der Preis um etwa € 30.000,- zu hoch.

Als K – nach Übergabe und Übereignung des Grundstücks – mit den Planungen beginnt, stellt sich der Irrtum heraus. X ist keinesfalls bereit, der K die Fläche von 300 m² zusätzlich zu überlassen. Da K auf dem verbleibenden Grundstück ihre Pläne nicht verwirklichen kann, verlangt sie von V die Rückerstattung des Kaufpreises und Ersatz entgangenen Gewinns in Höhe von € 2.000.000,-, zumindest aber einen Preisnachlass wegen der zu geringen Fläche.

Prof. Dr. Th. Rüfner

2

Übung für Anfänger (8)

Vorüberlegung

- Anspruch auf Preisnachlass ist zu realisieren über
 - einen Teilrücktritt nach (§ 326 Abs. 5 iVm) § 323 Abs. 5 S. 1 BGB.
 - Minderung nach § 441 BGB.
 → Minderung und Teilrücktritt unterscheiden sich in den Rechtsfolgen nicht.
- Anspruch auf Kaufpreisrückzahlung kann sich ergeben nach
 - Rücktritt vom ganzen Vertrag nach §§ 323, 326 Abs. 5 BGB.
- Anspruch auf Ersatz des entgangenen Umsatzes kann sich aus § 311a Abs. 2 BGB ergeben.

Prof. Dr. Th. Rüfner

3

Übung für Anfänger (8)

1. Preisnachlass

Anspruch K→V aus §§ 346 Abs. 1, 437 Nr. 2, 326 Abs. 5, 323 Abs. 5 S. 1, BGB auf € 30.000,-.

- Allgemeine Voraussetzungen der Gewährleistung:
 - Kaufvertrag? +
 - Mangel = Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit (Erscheinungsformen: § 434 Abs. 1 S. 1; Abs. 3; § 435 S. 1 BGB).
 - Unabhängig davon, welche Form des Mangels in Betracht kommt, ist zu klären, ob das Grundstück der vertraglichen Vereinbarung entspricht! ← Kein Mangel, wenn nur 1.500 m² geschuldet waren!

Prof. Dr. Th. Rüfner

4

Übung für Anfänger (8)

Falsa demonstratio und formbedürftige Geschäfte

- Nach den Erklärungen des V sollten 1.800 m² verkauft werden.
- K wollte 1.800 m² kaufen.
- K und V waren sich über den Kauf von 1.800 m² einig.
- Erwähnung des kleineren Grundstücks im Vertrag war *falsa demonstratio*.
- Problem: Gilt die Regel *falsa demonstratio non nocet* auch bei formbedürftigen Geschäften?
 - Grundsatz: **Andeutungstheorie**; bei der Auslegung von formbedürftigen Geschäften darf nur berücksichtigt werden, was in der Urkunde wenigstens angedeutet ist.
 - Aber: *falsa-demonstratio*-Regel hat Vorrang.
 - Ergebnis: Einigung über 1.800 m²!

Prof. Dr. Th. Rüfner

5

Übung für Anfänger (8)

Die Einordnung des Mangels

1. Möglichkeit: § 435 BGB
 - Nach h.M. ist die vollständige Nichtverschaffung des Eigentums kein Fall des § 435 BGB, sondern Nichterfüllung iSv § 433 Abs. 1 BGB.
 - Kein Anwendung von § 437 BGB!
 - Bei Nichtverschaffung des Eigentums an einem Teil kommt gleichfalls nicht § 435 BGB zur Anwendung.
2. Möglichkeit: Behandlung als Mangel im Sinne von § 434 Abs. 1 S. 1 BGB.

Prof. Dr. Th. Rüfner

6

Übung für Anfänger (8)
Die Einordnung des Mangels (II)

Nichterfüllung des Anspruchs des K

Kein Fall der offenen Teilleistung!

Offene Teilleistung (Schuldner erbringt seine Leistung als Teilleistung)	Verdeckte Teilleistung (Schuldner erbringt scheinbar die ganze Leistung)
Anwendung von §§ 281 Abs. 1 S. 2, 323 Abs. 5 S. 1 (ohne Umweg über § 437 BGB)	Anwendung von §§ 434 Abs. 3, 437 BGB
1. Meinung: Anwendung von §§ 281 Abs. 1 S. 2, 323 Abs. 5 S. 1 (Behandlung als Teilleistung)	2. Meinung: Anwendung von §§ 281 Abs. 1 S. 3, 323 Abs. 5 S. 2 (Behandlung als Schlechtleistung)

Prof. Dr. Th. Rübner 7

Übung für Anfänger (8)

Fortsetzung der Anspruchsprüfung

- Allgemeine Voraussetzungen der Gewährleistung?
 - Kaufvertrag? +
 - Mangel? + (§ 434 Abs. 3 BGB) bei Gefahrübergang (§ 446 BGB)? +
- Voraussetzungen des Rücktrittsrechts nach §§ 437 Nr. 2, 326 Abs. 5 BGB:
 - Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Nacherfüllung im Sinne von § 275 Abs. 1 bis 3 BGB? +, ohne Mitwirkung des X kann V das Grundstück nicht vollständig übereignen.
 - Teilrücktritt ist nach § 326 Abs. 5 S. 2, 323 Abs. 5 S. 1 BGB ohne weitere Voraussetzungen möglich!
- Teilrücktritt ist möglich. → Rücktrittserklärung nach § 349 BGB kann noch abgegeben werden.
- Für den Umfang ist § 441 Abs. 3 BGB analog anzuwenden.

Prof. Dr. Th. Rübner 8

Übung für Anfänger (8)

Berechnung des Anspruchsumfangs (I)

$$P_M / P_U = W_M / W_U$$

$$\Leftrightarrow$$

$$P_M = W_M * P_U / W_U$$

- W_U = Wert der Sache in mangelfreiem Zustand.
- W_M = Wert der Sache unter Berücksichtigung des Mangels.
- P_U = Vereinbarter Preis
- P_M = Preis nach Minderung.

Prof. Dr. Th. Rübner 9

Übung für Anfänger (8)

Berechnung des Anspruchsumfangs (II)

$$P_M / P_U = W_M / W_U$$

$$\Leftrightarrow$$

$$P_M = 150.000,- * 180.000,- / 180.000,-$$

- W_U = Wert der Sache in mangelfreiem Zustand. = 180.000,-.
- W_M = Wert der Sache unter Berücksichtigung des Mangels = 150.000,-.
- P_U = Vereinbarter Preis = 180.000,-.
- P_M = Preis nach Minderung = **150.000,-**.

Prof. Dr. Th. Rübner 10

Übung für Anfänger (8)

Zwischenergebnis:

- Wenn K den Teilrücktritt erklärt, wird der Preis analog § 441 Abs. 3 BGB auf € 150.000,- reduziert.
- K kann aus § 346 Abs. 1 BGB Rückzahlung von € 30.000,- verlangen.

Prof. Dr. Th. Rübner 11

Übung für Anfänger (8)

Totalrücktritt

Anspruch K→V auf € 180.000,- aus §§ 346 Abs. 1, 437 Nr. 2, 326 Abs. 5, 323 Abs. 5 S. 1 BGB.

- Voraussetzungen:
 - Wie beim Teilrücktritt
 - Zusätzlich: Interessefortfall (§ 323 Abs. 5 S. 1 BGB)? +, K kann das Grundstück nicht wie vorgesehen nutzen.
 - Wird die verdeckte Teilleistung als Schlechtleistung behandelt, ist nach § 323 Abs. 5 S. 2 BGB nur Erheblichkeit des Mangels erforderlich.
- Ergebnis: K kann auch den Totalrücktritt erklären und dann Rückzahlung von € 180.000,- fordern.

Prof. Dr. Th. Rübner 12

Übung für Anfänger (8)

Schadensersatz statt der Leistung

Anspruch der K gegen V aus §§ 437 Nr. 3, 311a Abs. 2 BGB.

- Leistungspflicht des V? +
- Ausschluss nach § 275 Abs. 1-3 BGB? +
- Anfängliches Leistungshindernis? +, V war von vornherein nicht in der Lage, das Grundstück zu übereignen.
- Ausschluss nach § 311 Abs. 2 S. 2 BGB? -, es ist nicht ersichtlich, warum V nicht hätte wissen müssen, dass das Grundstück kleiner war.
- Rechtsfolge: Schadensersatz (§§ 249 ff. BGB).

Prof. Dr. Th. Rüfner

13

Übung für Anfänger (8)

Umfang des Schadensersatzes

- Kleiner Schadensersatz:
 - K behält das Grundstück, kann aber dort das geplante Einkaufszentrum nicht errichten.
 - Schaden:
 - Minderwert des Grundstücks (§ 251 Abs. 2 BGB): € 30.000,- - muss nicht mit dem Betrag der Minderung nach § 441 Abs. 3 BGB identisch sein!
 - Entgangene Einnahmen: € 2.000.000,- (§ 252 BGB).
- Auch die Voraussetzungen des großen Schadensersatzes (§ 311 Abs. 2 S. 3, 281 Abs. 1 S. 2 BGB) sind gegeben.

Prof. Dr. Th. Rüfner

14

Übung im Zivilrecht für Anfänger
Freitag, 06.06.2008

Zweite Klausur

Übungsstunde am 10.06.2008
7. Besprechungsfall

Prof. Dr. Thomas Rüfner

ruefner@uni-trier.de

Materialien im Internet:

<http://ius-romanum.uni-trier.de/index.php?id=18783>