

Alptraumhaus

Lösungsskizze

A Anspruch der H gegen A auf **Rückzahlung des Kaufpreises in Höhe von § 1 Mio. Euro** aus §§ 437 Nr. 2 Alt. 1, 323, 326 Abs. 5, 346 Abs. 1 BGB

I Kaufvertrag

- 1 Die Einigung per Kurznachricht ist formnichtig, §§ 125, 311b Abs. 1 S. 1 BGB
- 2 Der notariell beglaubigte Vertrag stellt dann aber einen formgültigen Kaufvertrag dar, §§ 311b Abs. 1 S. 1, 433 BGB

II Mangel der Kaufsache

1 *Mordvergangenheit* als Sachmangel?

- a Diesbezüglich keine vertragliche Vereinbarung, § 434 Abs. 2 BGB
- b Eignung für die gewöhnliche Verwendung, § 434 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BGB?
 - i Gegen die Eignung:
 - o Als Bewohner eines Mordhauses wird man vermutlich ab und an besonders gemustert
 - o Bei Wohnhäusern berechtigtes Interesse an Unauffälligkeit und Privatheit
 - ii Für die Eignung:
 - o Die Verwendung des Hauses im engeren Sinne ist nicht beeinträchtigt
 - o Wer tratschen möchte, wird bei vielen Immobilien irgendeine Besonderheit finden
 - o Der Mordfall liegt schon weit zurück und wird in der Erinnerung weiter verblassen
 - iii Also: Das Haus ist für die gewöhnliche Verwendung geeignet, so auch LG Coburg v. 6. Oktober 2020, 11 O 92/20, <https://open-jur.de/u/2393572.html>
- c Übliche und erwartbare Beschaffenheit, § 434 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BGB?
 - i Ähnliche Überlegungen wie zur Verwendungseignung, s.o.
 - ii Sachmangel aber noch schwerer zu begründen, weil der Beschaffenheitsbegriff näher an der Substanz der Kaufsache ist
- d Also kein Verstoß gegen die objektiven Anforderungen und kein Sachmangel in der Mordvergangenheit des Hauses

2 *Mangelnde Solarfähigkeit* des Dachs als Sachmangel?

- a Dachfenster sind üblich und haben auch Vorteile, daher kein Verstoß gegen objektive Anforderungen i.S.v. § 434 Abs. 3 BGB
- b Aber Verstoß gegen die subjektiven Anforderungen i.S.v. § 434 Abs. 2 BGB?
 - i A und H haben keine Vereinbarung über die Solarfähigkeit des Dachs getroffen
 - ii Die Aussage der Erfüllungsgehilfin Z wird der A aber nach § 278 S. 1 BGB zugerechnet

- iii Die Aussage ist allerdings nicht Bestandteil des beurkundeten Vertrages geworden, vgl. BGH v. 6. November 2015, V ZR 78/14, <https://lexetius.com/2015,4261>, a.A. nur mit entsprechender Begründung vertretbar
 - iv Also gibt es keine rechtswirksame vertragliche Vereinbarung über die Solarfähigkeit des Dachs und damit auch keinen Verstoß gegen die subjektiven Anforderungen
 - c Die mangelnde Solarfähigkeit des Dachs ist also kein Sachmangel
- 3 *Fehlender Wiesenstreifen* als Sachmangel
 - a Rechtsmangel i.S.v. § 435 BGB?
 - i Dafür: Das Eigentum eines Dritten ist das maximale dingliche Recht
 - ii Dagegen: Im Hinblick auf den Wiesenstreifen hat A der H nicht belastetes, sondern gar kein Eigentum übertragen
 - iii Also kein Rechtsmangel, a.A. vertretbar
 - b Sachmangel?
 - i A und H haben vereinbart, dass der Wiesenstreifen mit übereignet werden sollte
 - ii Das übertragene Grundstück bleibt entgegen § 434 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB hinter dieser Vereinbarung zurück
 - iii Also liegt insoweit ein Sachmangel vor
- 4 Also stellt (nur) der fehlende Wiesenstreifen einen Sachmangel dar

III Fristsetzung

- 1 H hat A keine Nacherfüllungsfrist gesetzt
- 2 Allerdings ist die Nacherfüllung der A nach § 275 Abs. 1 Alt. 1 BGB subjektiv unmöglich
- 3 Also ist die Nacherfüllungsfrist nach § 326 Abs. 5 BGB entbehrlich

IV Der vertragliche Haftungsausschluss greift nach seinem Wortlaut nicht für einen Rücktritt

V Bagatellschwelle des § 323 Abs. 5 S. 2 BGB

- 1 Der fehlende Wiesenstreifen beeinträchtigt zwar nicht die Nutzung des Hauses, die regelmäßig die Hauptmotivation für den Immobilienkauf darstellt
- 2 Die Grundstücksgröße ist im Sachverhalt nicht angegeben, am südlichen Stadtrand von München fallen 200 qm allerdings so ins Gewicht, dass die Bagatellschwelle des § 323 Abs. 5 S. 2 BGB jedenfalls überschritten ist
- 3 Ohnehin läge die Beweislast für die Erheblichkeit hier bei A

VI Rücktrittserklärung, § 349 BGB

- 1 Form:
 - a Der Übereilungsschutzzweck des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB lässt sich zwar für den Rücktritt durchaus auch bemühen
 - b Der Wortlaut der Vorschrift ist allerdings klar: Formbedürftig sind nicht Gestaltungsrechte, sondern nur Verträge
 - c Also kein Formerfordernis für die Rücktrittserklärung
- 2 Inhalt der Willenserklärung:
 - a Bei Auslegung der Emojis wird unmissverständlich klar, dass H den Vertrag rückabwickeln möchte

- b Ein Mangel der Ernstlichkeit i.S.v. § 118 BGB ist nicht ersichtlich, zumal A und H zuvor ernsthaft mit Emojis kommuniziert haben
- c Also hat H wirksam den Rücktritt erklärt

VII Ergebnis: H kann von A Rückzahlung von 1 Mio. Euro verlangen, gemäß § 348 BGB Zug um Zug gegen Rückübereignung und Rückgabe der Immobilie

B Anspruch der H gegen A auf Zahlung von **5.000 Euro Aufwendungsersatz** für die Notarkosten aus **§§ 437 Nr. 3 Alt. 2, 311a Abs. 2, 284 BGB**

I Rücktritt und Aufwendungsersatz schließen sich nicht aus, § 325 BGB

II Kaufvertrag: S.o.

III Unmöglichkeit der Übereignung des Wiesenstreifens: S.o.

IV Erheblichkeit der Unmöglichkeit, §§ 311a Abs. 2 S. 3, 281 Abs. 1 S. 3 BGB: S.o.

V Vertretenmüssen wird vermutet, § 311a Abs. 2 S. 2 BGB

VI Aufwendungen im Vertrauen auf den Erhalt der Leistung: 5.000 Euro Notarkosten

VII Haftungsausschluss

- 1 Der Haftungsausschluss unterliegt mangels „Stellen“ i.S.d. § 305 Abs. 1 S. 1 BGB nicht der AGB-Kontrolle
- 2 Nach der Fallfrage fällt A keine Arglist zur Last, so dass der Haftungsausschluss nicht durch § 444 Alt. 2 BGB außer Kraft gesetzt wird
- 3 Die Aufwendungsersatzhaftung ist also wirksam ausgeschlossen

VIII Ergebnis: Kein Anspruch der H gegen A auf Zahlung von 5.000 Euro Aufwendungsersatz für die Notarkosten aus §§ 437 Nr. 3 Alt. 2, 311a Abs. 2, 284 BGB

IX *Anmerkung: Ein Anspruch auf Ersatz von Mangelfolgeschäden passt hier nicht, weil die Notarkosten nicht Folge des Sachmangels, sondern Folge der falschen Grundstücksbeschreibung sind; denkbar wäre allenfalls ein Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung vorvertraglicher Informationspflichten, der aber durch § 284 BGB derogiert wird*

C Anspruch der H gegen A auf Zahlung von **5.000 Euro Schadensersatz** für die aufgewendeten Notarkosten aus **§§ 311 Abs. 2 Nr. 2, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB**

I Die Haftung aus *culpa in contrahendo* darf das Vertragsrecht nicht unterlaufen

II Davon macht man bei Arglist eine Ausnahme, A handelte aber nicht arglistig

III Ergebnis: Kein Anspruch der H gegen A aus *c.i.c.*

D Anspruch der H **gegen Z** auf Zahlung von **5.000 Euro Schadensersatz** für die aufgewendeten Notarkosten aus **§ 311 Abs. 3, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB**

I Vorvertragliches Schuldverhältnis i.S.v. § 311 Abs. 3 BGB zwischen H und Z?

- 1 Einen Maklervertrag nach § 652 BGB hat Z nur mit A geschlossen
- 2 Maklerin Z als Vertrauensperson i.S.v. § 311 Abs. 3 S. 2 BGB?
 - a Dagegen: Z stand durch den Maklervertrag im Lager der A
 - b Allerdings geht die Rolle der A durch ihre berufsbedingte Immobilienkenntnis deutlich über diejenige einer bloßen Vertreterin hinaus
 - c Also ist Z Vertrauensperson i.S.v. § 311 Abs. 3 S. 2 BGB
- 3 Es besteht also ein vorvertragliches Schuldverhältnis i.S.v. § 311 Abs. 3 BGB

II Pflichtverletzung der Z: Falschangabe über die Solarfähigkeit des Dachs

III Vertretenmüssen wird vermutet, § 280 Abs. 1 S. 2 BGB

IV Schaden: 5.000 Euro Notarkosten

- V An der Ursächlichkeit der Falschangabe der Z für den Vertragsschluss und damit auch die Notarkosten besteht nach den Angaben des Sachverhalts kein Zweifel
- VI Ergebnis: Kein Anspruch der H gegen Z auf Zahlung von 5.000 Euro Schadensersatz für die Notarkosten aus § 311 Abs. 3, 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB

E Gesamtergebnis:

- I Der Kaufvertrag ist rückabzuwickeln
- II Die Notarkosten bekommt H von Z ersetzt
- III Wegen des wirksamen Haftungsausschlusses zugunsten von A existiert keine Gesamtschuld von A und Z, die gestört sein könnte, str.