



HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Johanna Schmidt-Räntsch
Sommersemester 2024 - Vorlesung
10647 - Kaufrecht am 2. Mai 2024
[Moodle-Link](#)



HUMBOLDT UNIVERSITÄT ZU BERLIN

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 Hofffläche 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 Hofffläche 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?



III. Angebot

4. Annahmefristen, Fortgeltungsklauseln, Modifizierte Annahme

NATO-Wohnungsfall

BGH, Urt.v.20.2.2016 – V ZR 208/14, WM 2016, 1758



NATO-Wohnungen (BGH, WM 2016, 1758)

V möchte für Offiziere ausländischer Streitkräfte in Deutschland 24 Doppelhaushälften errichten, an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) vermieten und unter Weitergabe der Mietverträge an Interessenten zur Steuersparzwecken verkaufen. Er gewinnt den K, der ihm ein von ihm vorformuliertes Angebot zum Kauf macht. Das Angebot enthält eine Option zur Umsatzsteuer. Ferner ist vorgesehen, dass K sich an das Angebot unwiderruflich bis zum Ablauf von 3 Monaten gebunden hält und sein Angebot danach jederzeit widerruflich bestehen bleiben sollte. Das Angebot sollte vom Veräußerer erst angenommen werden können, wenn K dem V – innerhalb von 2 Monaten - schriftlich mitteilt, dass die Finanzierung zu für ihn zu akzeptablen Bedingung[en] gesichert ist. V nahm das Angebot 6 Wochen nach Beurkundung an. Zwei Tage später nahm die Bank den Darlehensantrag an. Die K verlangt Rückabwicklung des vollständig abgewickelten Vertrags. Zu Recht?



IV. Annahme

1. Erklärung – Fall Stille Verweigerung?
2. Erklärungsgleiches Verhalten – Fall Trierer Weinversteigerung
3. Inanspruchnahme von Leistungen – Fall Versorgung
4. Annahmebetätigung – Fall Computerhandel
5. Schweigen – Fall Wärmesilo



Stille Verweigerung? BGH NJW 2014, 2100

Fleißig bestellt bei Listig Schalbretter für eine seiner Großbaustellen, die in mehreren Tranchen geliefert werden sollen. Er faxt dem Listig den seinerseits unterzeichneten Vertragstext, in dem Liefertermin, eine Vertragsstrafe und ein Sicherheitseinbehalt von 3% der Auftragssumme vorgesehen waren. Listig ruft Fleißig wegen einer Änderung der Liefertermine an und vereinbart mit ihm, den Text noch einmal auszudrucken und seinerseits unterzeichnet zurückzufaxen. In dem zurückgefaxten Text sind nicht nur die Liefertermine geändert, sondern – äußerlich kaum merklich - auch der Sicherheitseinbehalt gestrichen und ein Aufrechnungsverbot eingefügt worden. Fleißig unterzeichnet das Exemplar. Als er den Einbehalt geltend macht, kommt die Sache heraus. Gilt er?



Trierer Weinversteigerung (H. Isay)

Der ortsunkundige A besucht eine Weinversteigerung in Trier. Als er den befreundeten B entdeckt, winkt er ihm zu. Der Auktionator erteilt dem A daraufhin den Zuschlag für den aktuellen Posten. A will sein Gebot nicht berichtigen. Darf er das? Wenn ja: kann der Auktionator die Auktionskosten von 500 € verlangen?



Versorgung (BGH NJW 2009, 913)

Die Beklagte ist seit Sommer 2001 Eigentümerin eines Grundstücks, das die Klägerin mit Trinkwasser versorgt; sie entsorgt auch das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Sie beansprucht von der Beklagten, die sie auf Grund deren Eigentümerstellung als ihre Vertragspartnerin ansieht, für die zwischen Dezember 2004 bis September 2005 auf privatrechtlicher Grundlage erbrachten Ver- und Entsorgungsleistungen Leistungsentgelte von insgesamt 80.725,97 €. Die betreffenden Entgelte hatte die Klägerin - wie schon in der Zeit davor - der Grundstücksmieterin, der inzwischen insolventen C-GmbH, ohne Beteiligung der Beklagten direkt in Rechnung gestellt. Zu Recht?