

---

Webinar  
Rechtsprechungsüberblick  
2018/2019  
Teil II

Tomasz Kleb

## BGH Urteil vom 25.1.2019 V ZR 38/18 in NJW 2019,2380

Mit notariellem Vertrag vom 2.5.2013 kaufte die K von B unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 750.000 Euro. Abschnitt V Nr. 1 des notariellen Kaufvertrags lautet auszugsweise:

*„(...) Die Zulässigkeit einer weiteren Bebauung oder bestimmten Verwendung gehört nicht zur vereinbarten Beschaffenheit des Grundbesitzes.“*

In dem veröffentlichtem Verkaufsexposé des Maklers, heißt es unter anderem:

*„Es besteht die Erlaubnis zwei bis drei Pferdeboxen auf dem hinteren Grundstücksteil zu errichten. Daneben gibt es eine angrenzende Weide, die gepachtet werden kann.“*



Die Angaben des Maklers basierten auf einer pflichtgemäßen Recherche.

Nach Inbesitznahme zeigte sich, dass weder eine Baugenehmigung für die Errichtung von Pferdeboxen bestand noch eine solche Bebauung genehmigungsfähig war. K erklärte daraufhin den Rücktritt von dem Kaufvertrag.

K verlangt von B die Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübertragung des Eigentums an dem Grundstück.



## Lösung

A. §§ 437 Nr. 2, 346 I, 326 V, 323

I. Gegenseitiger Vertrag?

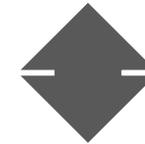
→ Kaufvertrag (+)

II. Rücktrittserklärung, § 349?

III. Sachmangel, § 434

1. **P** „Negative“  
Beschaffenheitsvereinbarung?

„Negative“ Beschaffenheitsvereinbarung



„Positive“ Beschaffenheitsvereinbarung

BGH stellt klar, dass diese Abgrenzung nicht relevant ist. In beiden Fällen soll eine bestimmte Beschaffenheit vereinbart werden (Rn. 18)

 Lösung

A. §§ 437 Nr. 2, 326 V, 323

I. Gegenseitiger Vertrag?

→ Kaufvertrag (+)

II. Rücktrittserklärung, § 349?

III. Sachmangel, § 434

1. **P** „Negative“  
Beschaffenheitsvereinbarung?

„Negative“ Beschaffenheitsvereinbarung

Soll bestimmter Zustand der  
Kaufsache geregelt werden?



Haftungsausschluss

Will der Verkäufer bloß nicht für  
bestimmte Beschaffenheit  
einstehen?

**Besonderheiten beim Verbrauchsgüterkauf:**

§ 476 I 1 und 2, keine Abwälzung des „Risikomangels“ auf den Käufer

## Lösung

### A. §§ 437 Nr. 2, 326 V, 323

I. Gegenseitiger Vertrag?

→ Kaufvertrag (+)

II. Rücktrittserklärung, § 349?

III. Sachmangel, § 434

1. **P** „Negative“  
Beschaffensvereinbarung? (-)

2. § 434 I 2 Nr. 2 (-)

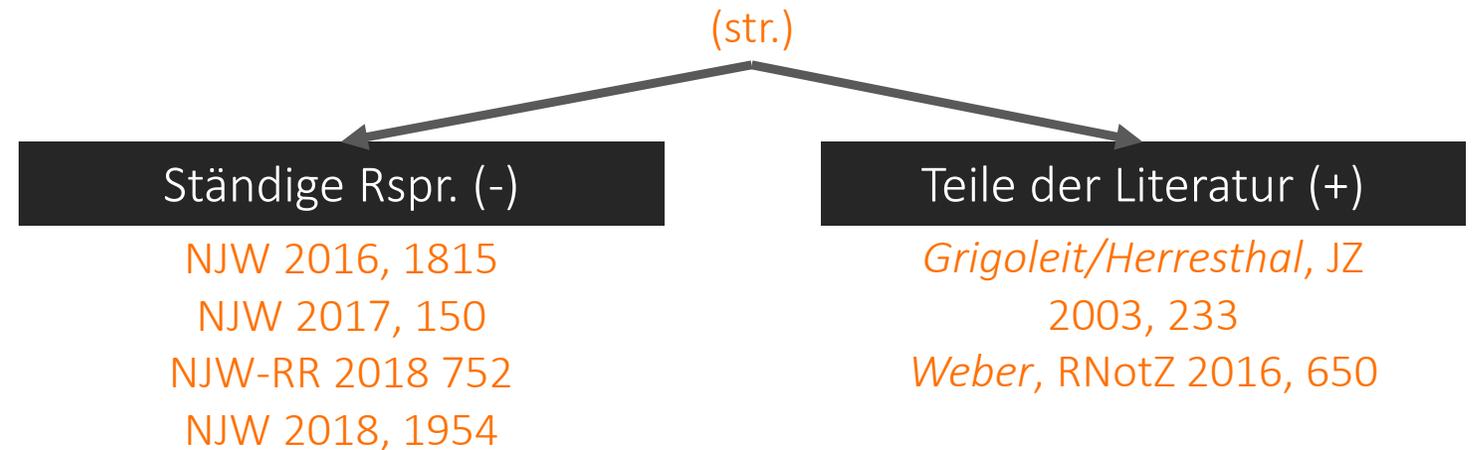
3. § 434 I 2 Nr. 2 i.V.m. S. 3

a. Exposé überhaupt öffentliche Äußerung?(+)

**BGH NJW 2018, 389**

b. **P** Formbedürftigkeit der Äußerung?

Muss Äußerung im notariellen Vertrag Erwähnung finden?



# Lösung

A. §§ 437 Nr. 2, 326 V, 323

I. Gegenseitiger Vertrag?

→ Kaufvertrag (+)

II. Rücktrittserklärung, § 349?

III. Sachmangel, § 434

1. **P** „Negative“  
Beschaffenheitsvereinbarung? (-)

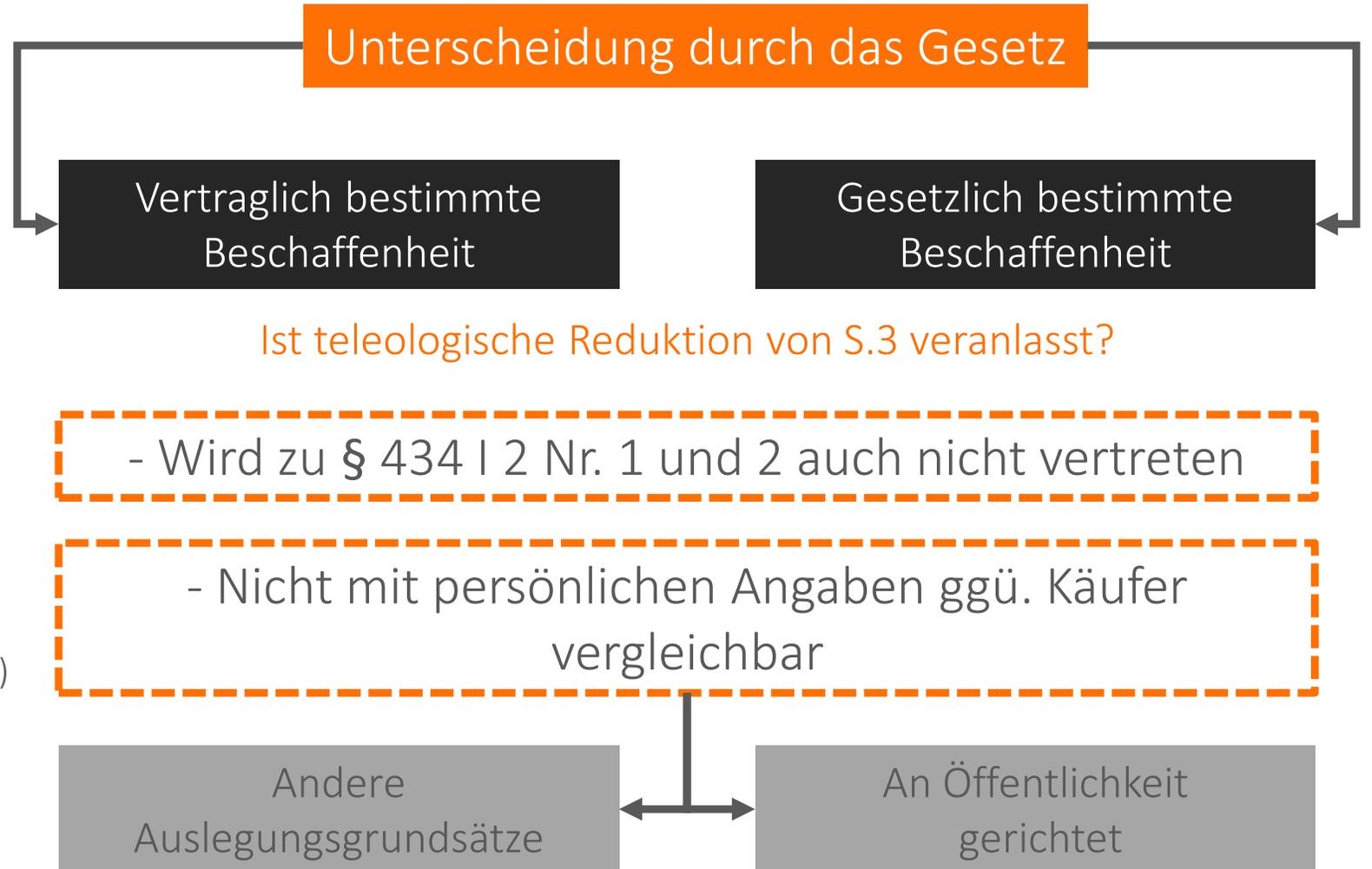
2. § 434 I 2 Nr. 2 (-)

3. § 434 I 2 Nr. 2 i.V.m. S. 3

a. Exposé überhaupt öffentliche Äußerung?(+)

**BGH NJW 2018, 389**

b. **P** Formbedürftigkeit der Äußerung?

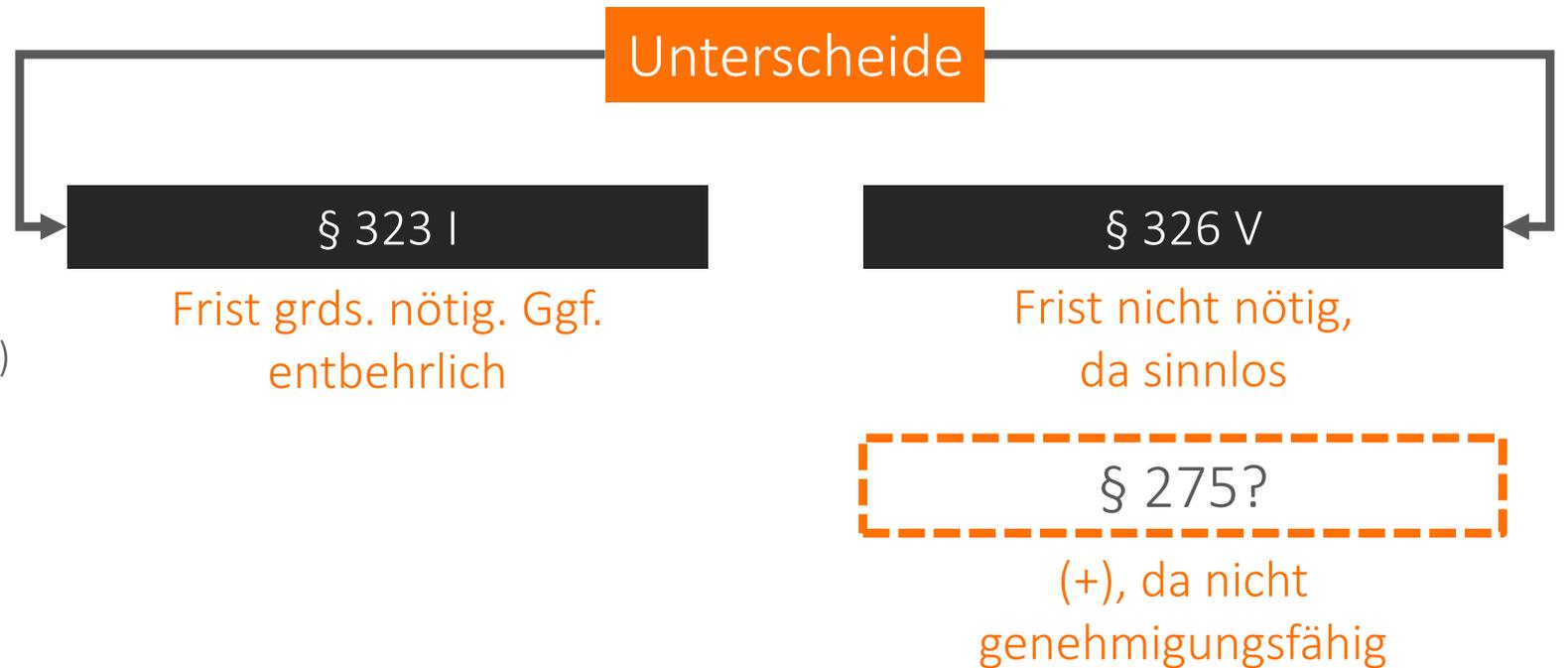


## Lösung

### A. §§ 437 Nr. 2, 326 V, 323

#### III. Sachmangel, § 434

1. **P** „Negative“  
Beschaffensvereinbarung? (-)
2. § 434 I 2 Nr. 2 (-)
3. § 434 I 2 Nr. 2 i.V.m. S. 3
  - a. Exposé überhaupt öffentliche Äußerung?(+)  
**BGH NJW 2018, 389**
  - b. **P** Formbedürftigkeit der Äußerung?
  - c. Gleichwertige Berichtigung?  
(-), da keine Bezugnahme auf öff. Äußerung
4. Zwischenergebnis: Mangel (+)
5. Fristsetzung?



 Lösung

A. §§ 437 Nr. 2, 326 V, 323

III. Sachmangel, § 434

4. Zwischenergebnis: Mangel (+)

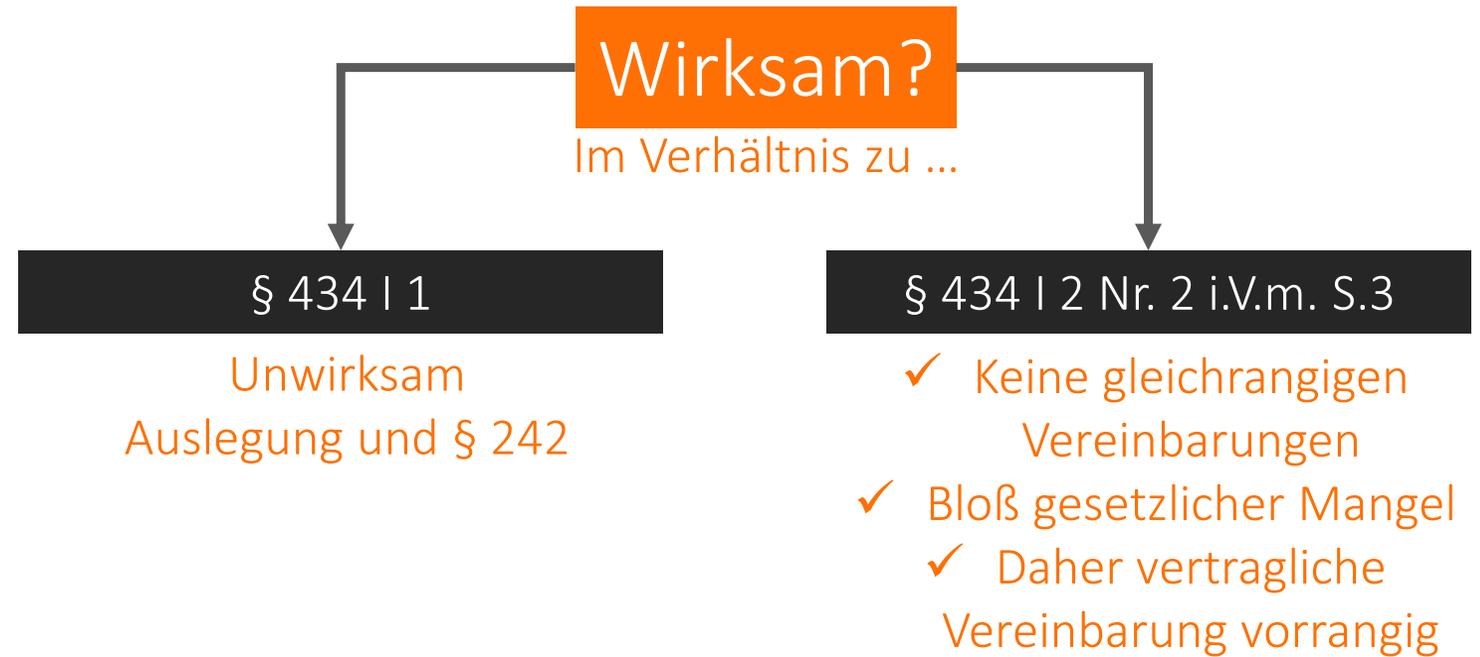
5. Fristsetzung?

6.  Gewährleistungsausschluss?

B. Ergebnis

Haftungsausschluss wirksam und daher

kein Anspruch



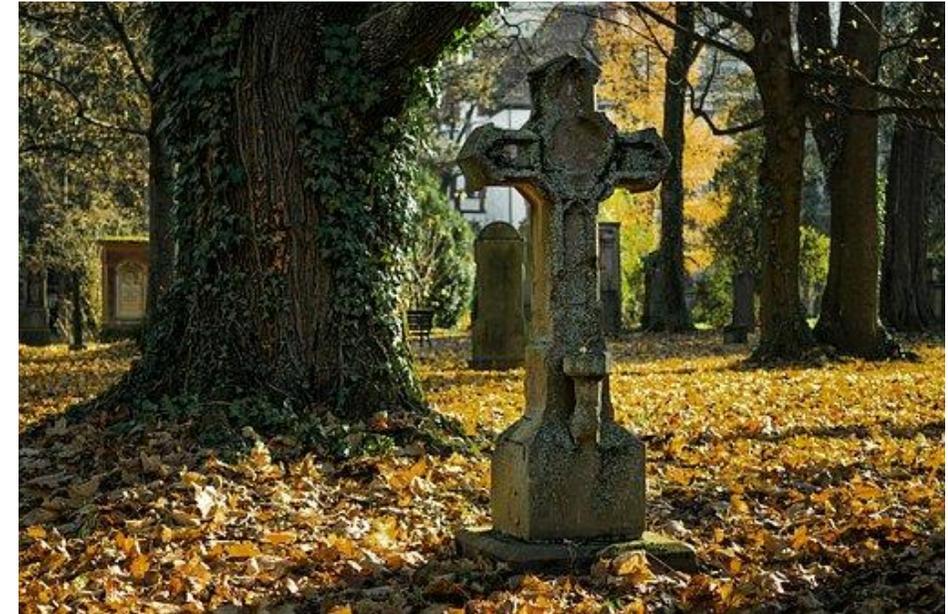
## Leitsätze:

1. Öffentliche Äußerungen vor Vertragsschluss bestimmen die Eigenschaft einer Sache, die der Käufer erwarten kann, **nicht**, wenn und soweit die Vertragsparteien eine **abweichende Beschaffenheit des Kaufobjekts vereinbart haben**
2. Regeln die Kaufvertragsparteien, dass eine bestimmte Eigenschaft des Kaufobjekts nicht zur vereinbarten Beschaffenheit gehört, liegt darin **keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von § 434 I 1 BGB**
3. Ein allgemeiner Haftungsausschluss **erfasst auch** die nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers im Sinne des § 434 I 3 BGB zu erwartenden Eigenschaften eines Grundstücks (Bestätigung unter anderem von Senat, NJW 2017, 150 Rn. 12)

 BGH Urteil vom 26.2.2019 VI ZR 272/18 in NJW-RR 2019,727

Ehemann E verstirbt und hinterlässt ein Testament. Hierin äußert er den Wunsch in einer Baumgrabstätte beigesetzt zu werden, da er die Schlichtheit dieser Einrichtungen schon immer bewundert hat und dass sich seine Ehefrau F um alle Belange im Zusammenhang mit seiner Beisetzung und Grabpflege kümmert. Solche Baumgrabstätten sind kreisförmig um einen Baum angeordnet und jeweils durch eine Gedenktafel gekennzeichnet. Die Fläche, auf dem sich der Baum und die Gedenktafeln befinden, ist einheitlich bepflanzt und wird durch einen zweireihigen Kreis von Pflastersteinen eingefasst.

E wird wunschgemäß in einer solchen Anlage beigesetzt.



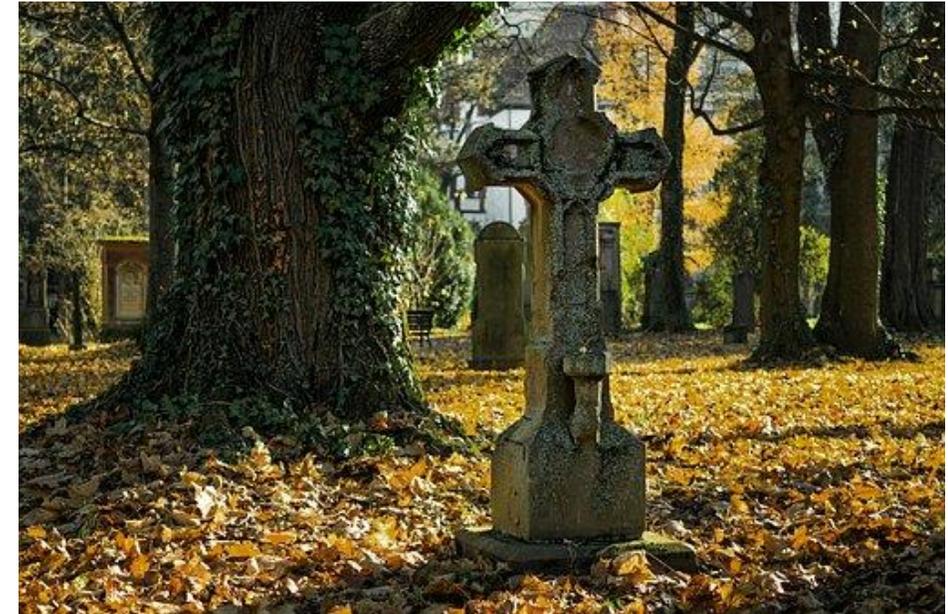
▶ BGH Urteil vom 26.2.2019 VI ZR 272/18 in NJW-RR 2019,727

Die von der Gemeinde als Satzung beschlossene Friedhofsordnung enthält unter anderem folgende Vorschrift:  
"§ 28 Baumgrabstätten [...]"

(6) Das Ablegen von Grabschmuck bzw. anderen Gegenständen auf der Grabstätte ist nicht gestattet.

(7) Die Anlage und Pflege der Grabstätte obliegt ausschließlich der Gemeinde. [...]"

An den Baumgrabstätten befinden sich **zusätzlich Hinweisschilder** mit folgendem Inhalt:



▶ BGH Urteil vom 26.2.2019 VI ZR 272/18 in NJW-RR 2019,727

"Verehrte Nutzungsberechtigte und Besucher der Baumgrabstätten, mit der Wahl eines Bestattungsplatzes in einer Gemeinschafts-Anlage **wird bewusst auf individuelle Grabgestaltung verzichtet**. Im Sinne einheitlicher Gestaltung der Baumgrabanlagen weisen wir daher nochmals auf folgende von der Gemeinde [...] verbindlich festgelegten Regeln hin: Das **Ablegen von Blumen und Gestecken, Ornamenten, Kerzen usw. innerhalb der bepflanzten Grabanlagen ist nicht gestattet**. Geeignete Blumengebinde und Gestecke dürfen **nur auf der dafür vorgesehenen gepflasterten Fläche vor der jeweiligen Grabstätte abgelegt werden**. Kunststoffblumen, Gegenstände aus Plastik oder Glas dürfen nicht abgestellt werden. Wir bitten um Verständnis, dass Grabschmuck innerhalb der Grab-Anlagen sowie ungeeignete Gegenstände vom Friedhofspersonal beseitigt werden. [...]"

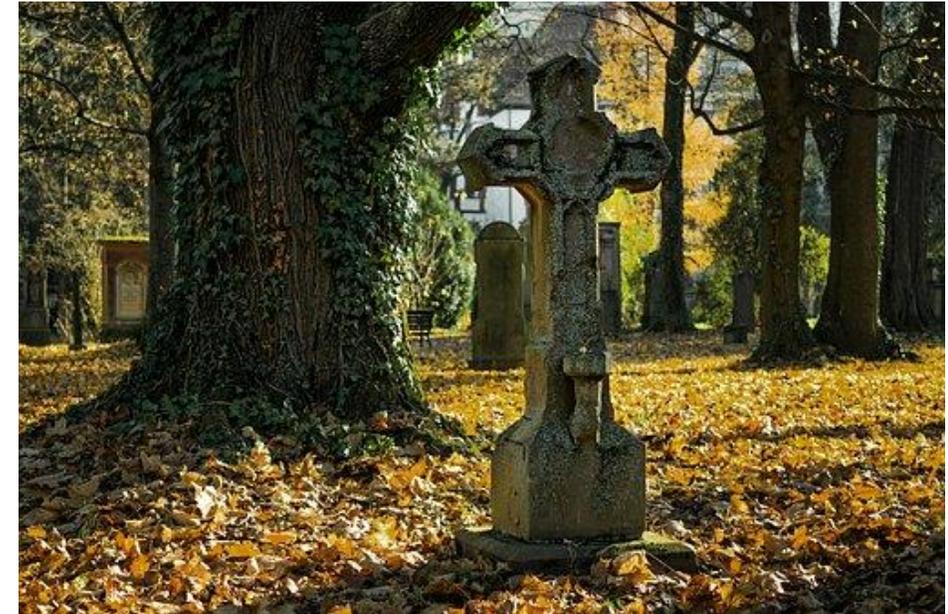


▶ BGH Urteil vom 26.2.2019 VI ZR 272/18 in NJW-RR 2019,727

Die Tochter (T) des E legte auf der einheitlich bepflanzten Fläche an der Gedenktafel und auf der gepflasterten Fläche davor zwei Topfschalen, eine Steckvase, dreizehn Messingrosen, zwei Topfpflanzen, hochwertige Kunststoffblumen, ein rotes Holzherz, zwei weiße Herzen, fünf Keramikübertöpfe, ein Weihnachtsherz, eine Laterne und drei Dekorationsengel ab.

Trotz mehrfacher Aufforderung weigerte sich T die Dekoration zu entfernen. Auch auf entsprechende Aufforderung der F erklärt sich T nicht bereit ihre persönliche Art der Grabgestaltung zu unterlassen.

**Steht F ein entsprechender Anspruch gegen die T zu?**



# Lösung

## A. § 1004 I

I. Direkte Anwendung?

→ Kein Eigentum betroffen

II. **P** Analoge Anwendung?

III. **P** Entsprechendes Recht?



# Lösung

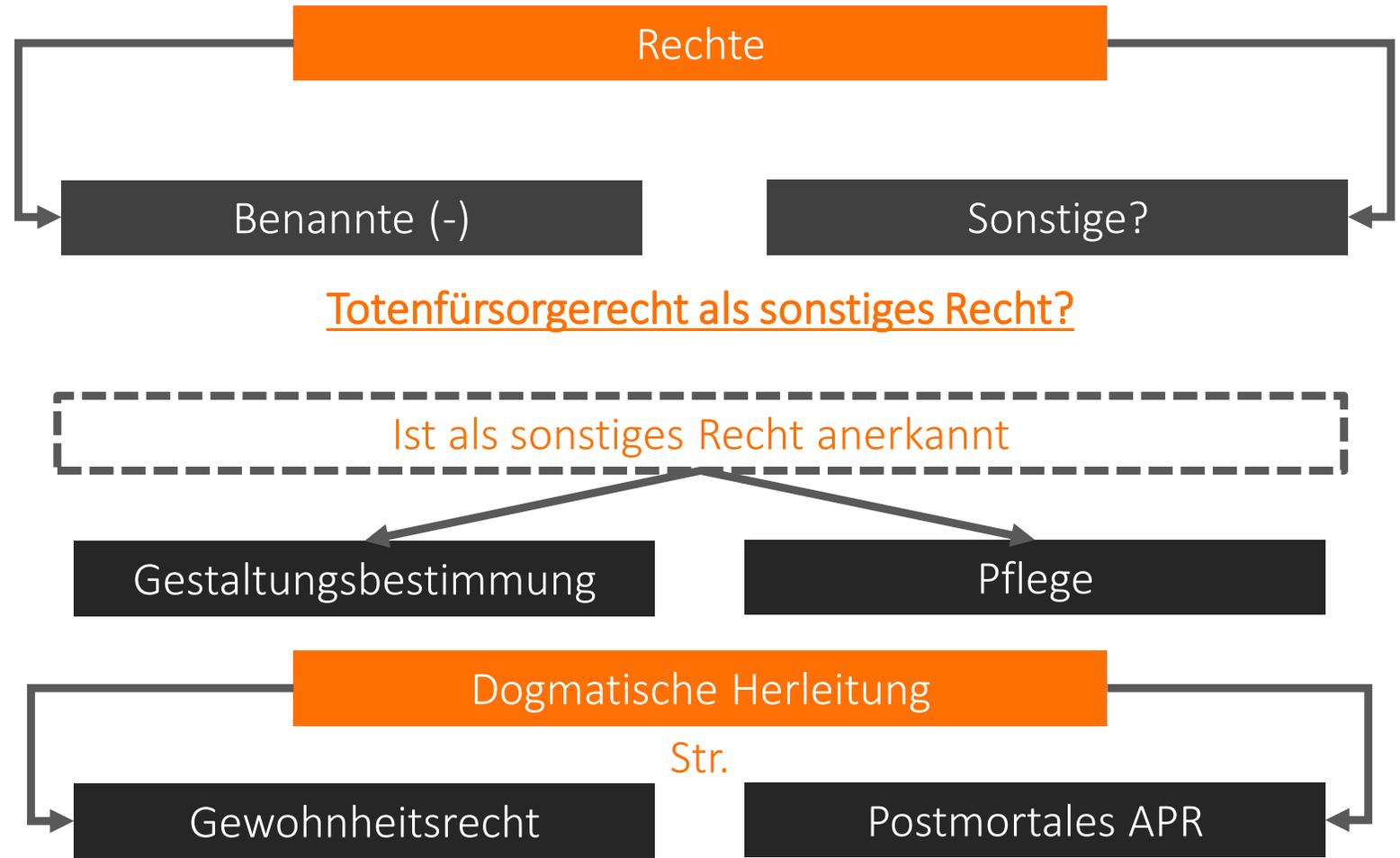
## A. § 1004 I analog

I. Direkte Anwendung?

→ Kein Eigentum betroffen

II. **P** Analoge Anwendung?

III. **P** Entsprechendes Recht?



 Lösung

A. § 1004 I analog

I. Direkte Anwendung?

→ Kein Eigentum betroffen

II. **P** Analoge Anwendung?

III. **P** Entsprechendes Recht?

IV. Wer ist Totenfürsorgeberechtigt?

V. **P** Rechtswidrige Beeinträchtigung?



 Lösung

A. § 1004 I analog

I. Direkte Anwendung?

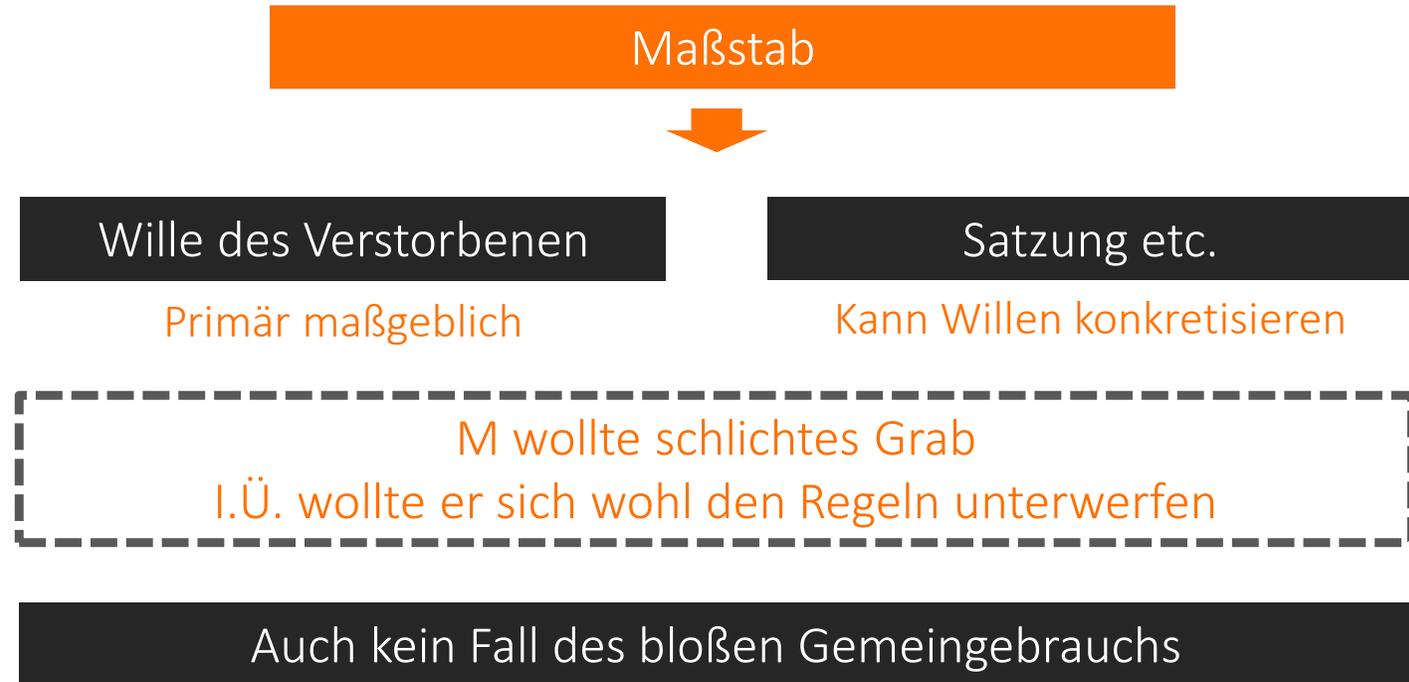
→ Kein Eigentum betroffen

II. **P** Analoge Anwendung?

III. **P** Entsprechendes Recht?

IV. Wer ist  
Totenfürsorgeberechtigt?

V. **P** Rechtswidrige  
Beeinträchtigung?



## Lösung

### A. § 1004 I analog

I. Direkte Anwendung?

→ Kein Eigentum betroffen

II. **P** Analoge Anwendung?

III. **P** Entsprechendes Recht?

IV. Wer ist  
Totenfürsorgeberechtigt?

V. **P** Rechtswidrige  
Beeinträchtigung?

VI. Wiederholungsgefahr



## Lösung

### A. § 1004 I analog

I. Direkte Anwendung?

→ Kein Eigentum betroffen

II. **P** Analoge Anwendung?

III. **P** Entsprechendes Recht?

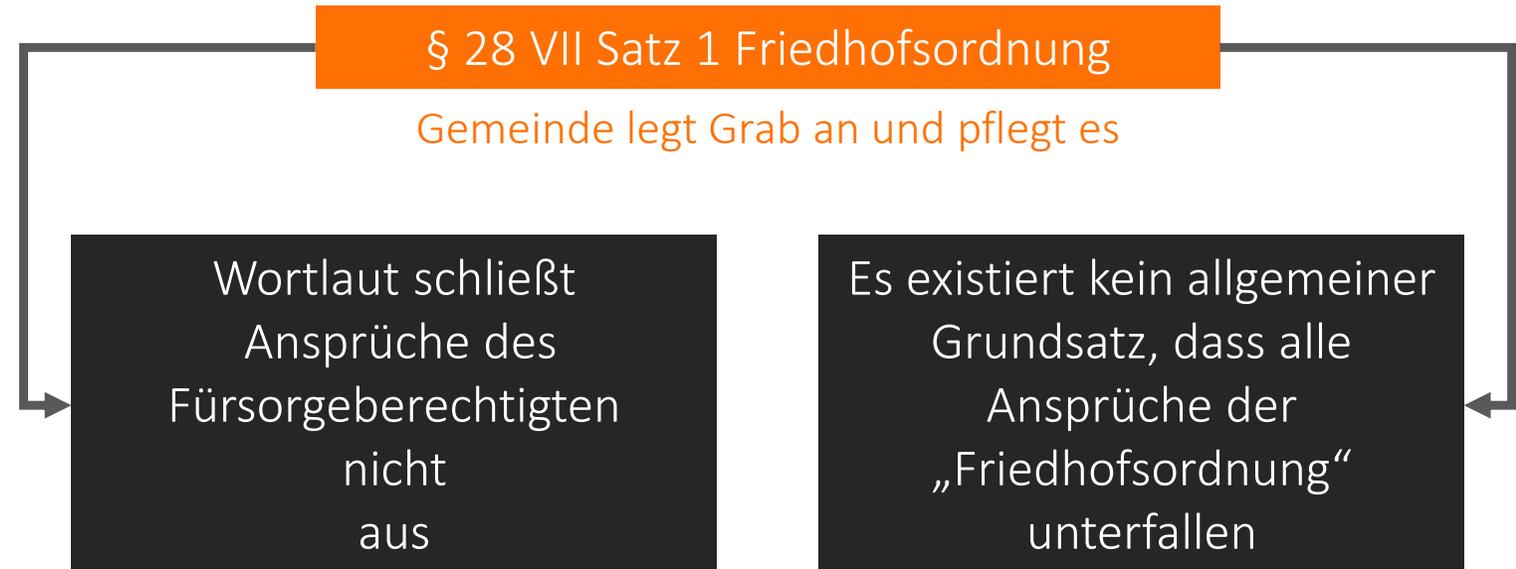
IV. Wer ist Totenfürsorgeberechtigt?

V. **P** Rechtswidrige  
Beeinträchtigung?

VI. Wiederholungsgefahr

VII. **P** Konkurrenzen

B. Ergebnis: Anspruch aus § 1004 I S.2  
gegeben



### Leitsätze:

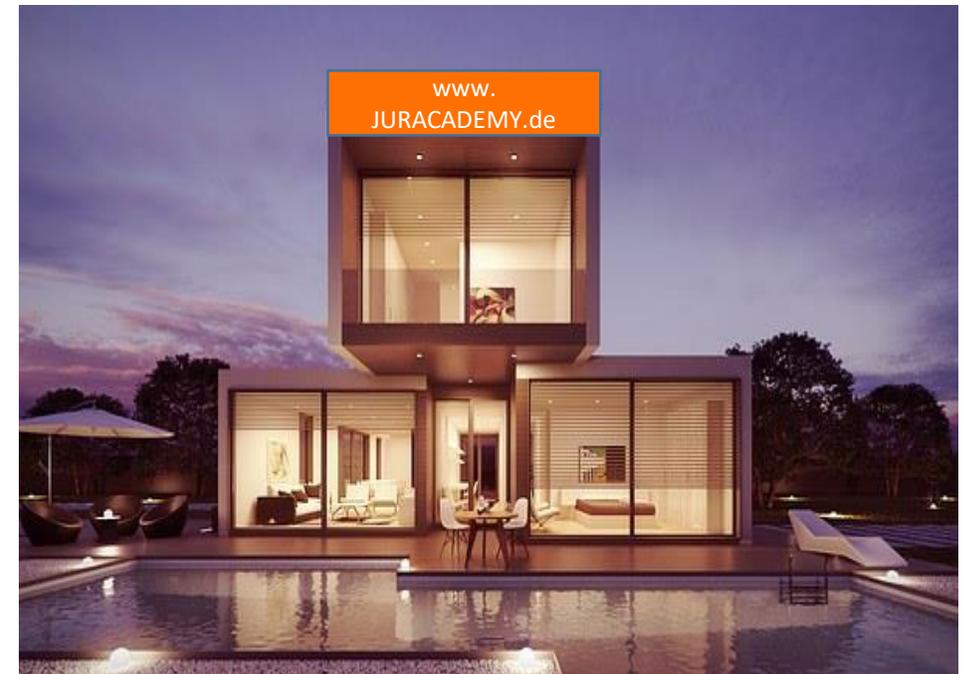
Das Totenfürsorgerecht umfasst **unter anderem** das Recht für die Bestattung zu sorgen (Anschluss BGH, Beschluss vom 26. November 2015 - III ZB 62/14, FamRZ 2016, 301 Rn. 12; Urteil vom 26. Februar 1992 - XII ZR 58/91, NJW-RR 1992, 834 unter II 1, juris Rn. 9). Dies schließt die Bestimmung der Gestaltung und des Erscheinungsbildes einer Grabstätte ein. Das Totenfürsorgerecht beinhaltet **darüber hinaus** die Befugnis zu deren Pflege und zur Aufrechterhaltung deren Erscheinungsbilds.

b) Das Totenfürsorgerecht **ist ein sonstiges Recht** im Sinne von **§ 823 Abs. 1 BGB**, das im Falle seiner Verletzung Ansprüche auf **Schadenersatz** sowie auf **Beseitigung und Unterlassung** von Beeinträchtigungen entsprechend **§ 1004 BGB** begründen kann

▶ BGH Urteil vom 17.10.2018 | ZR 154/17 in NJW 2019,1226

Maklerin M bot eine Immobilie in W. zu einem Preis von 460.000 Euro zum Verkauf an. B besichtigte das Objekt nach vorangegangener fernmündlicher Absprache mit M am 18.5.2015. Im Anschluss an den Besichtigungstermin unterzeichnete sie einen Maklervertrag mit M, mit dem sie sich verpflichtete bei Kauf der Immobilie eine Maklerprovision i.H.v 5% zuzüglich Mehrwertsteuer zu zahlen.

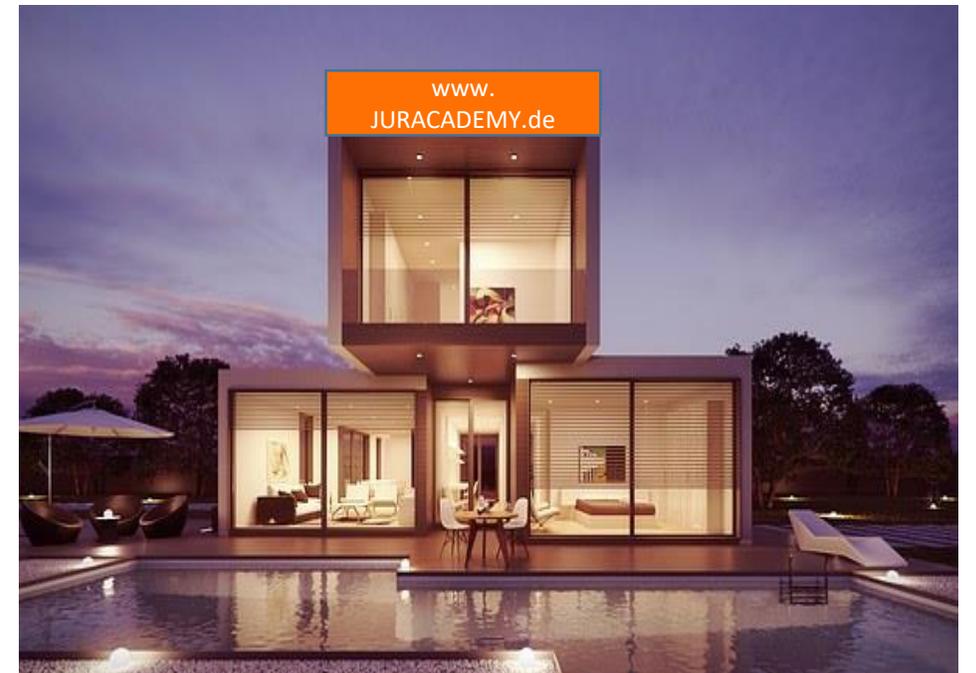
An einem weiteren Besichtigungstermin im Mai 2015 nahm neben B ihr Sohn S teil. Dieser zeigte Interesse am Erwerb des Objekts und verhandelte nachfolgend mit M. Mit E-Mail vom 6.6.2015 teilte S der M mit, dass ihm der Kaufpreis zu hoch und er nicht mehr am Erwerb der Immobilie interessiert sei.



 BGH Urteil vom 17.10.2018 I ZR 154/17 in NJW 2019,1226

S erwarb das Objekt sechs Monate später nach Einschaltung eines anderen Maklers zu einem niedrigeren Kaufpreis. M, die von einem dabei vereinbarten Kaufpreis von 420.000 Euro ausgeht, stellte B einen Betrag i.H.v 21.000 Euro in Rechnung. B beglich diese Forderung nicht.

Hat M einen Anspruch auf Zahlung einer entsprechenden Provision?



 Lösung

A. § 652

I. Maklervertrag

II.  Maklerleistung

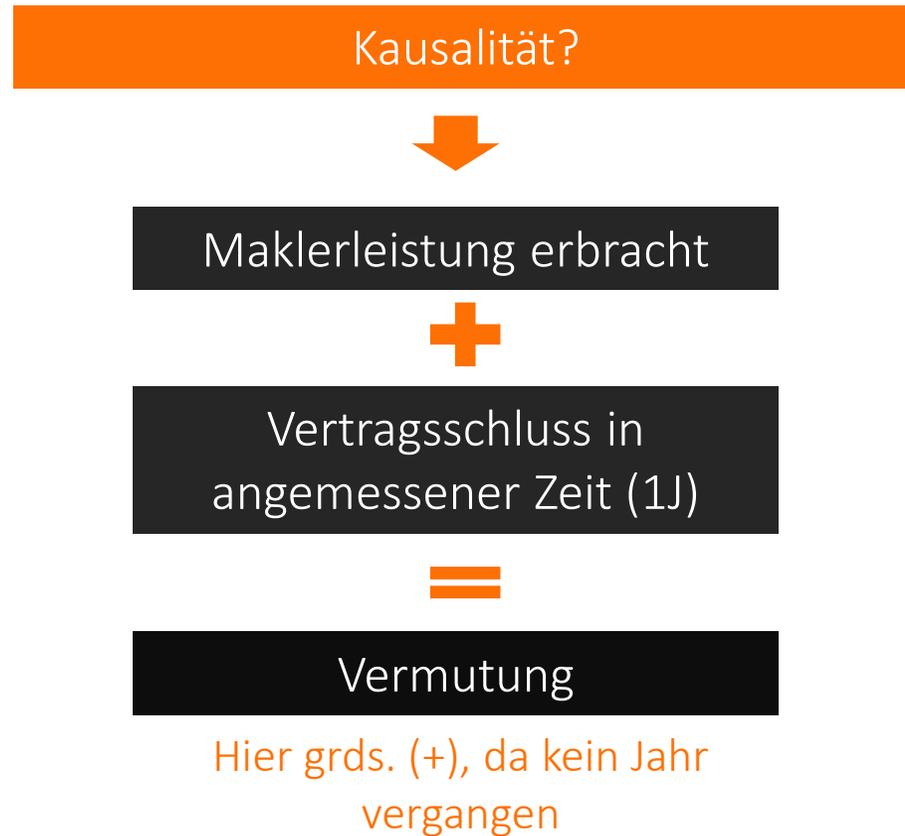
III.  Kausalität



 Lösung

A. § 652

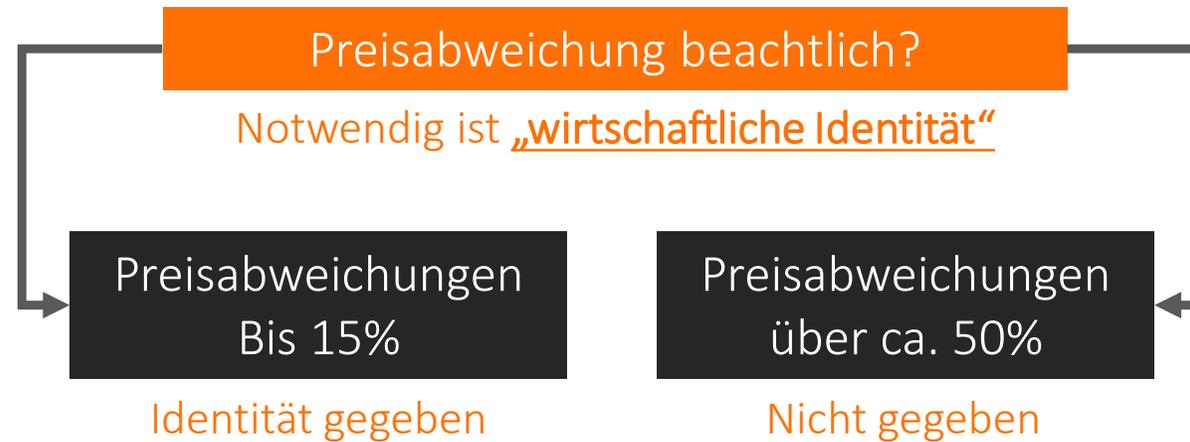
- I. Maklervertrag
- II. **P** Maklerleistung
- III. **P** Kausalität
- IV. **P** Hier jedoch Vertrag zu anderem Preis!



Bloß kurzfristiges Absehen vom Kauf steht Vermutung nicht entgegen

 Lösung

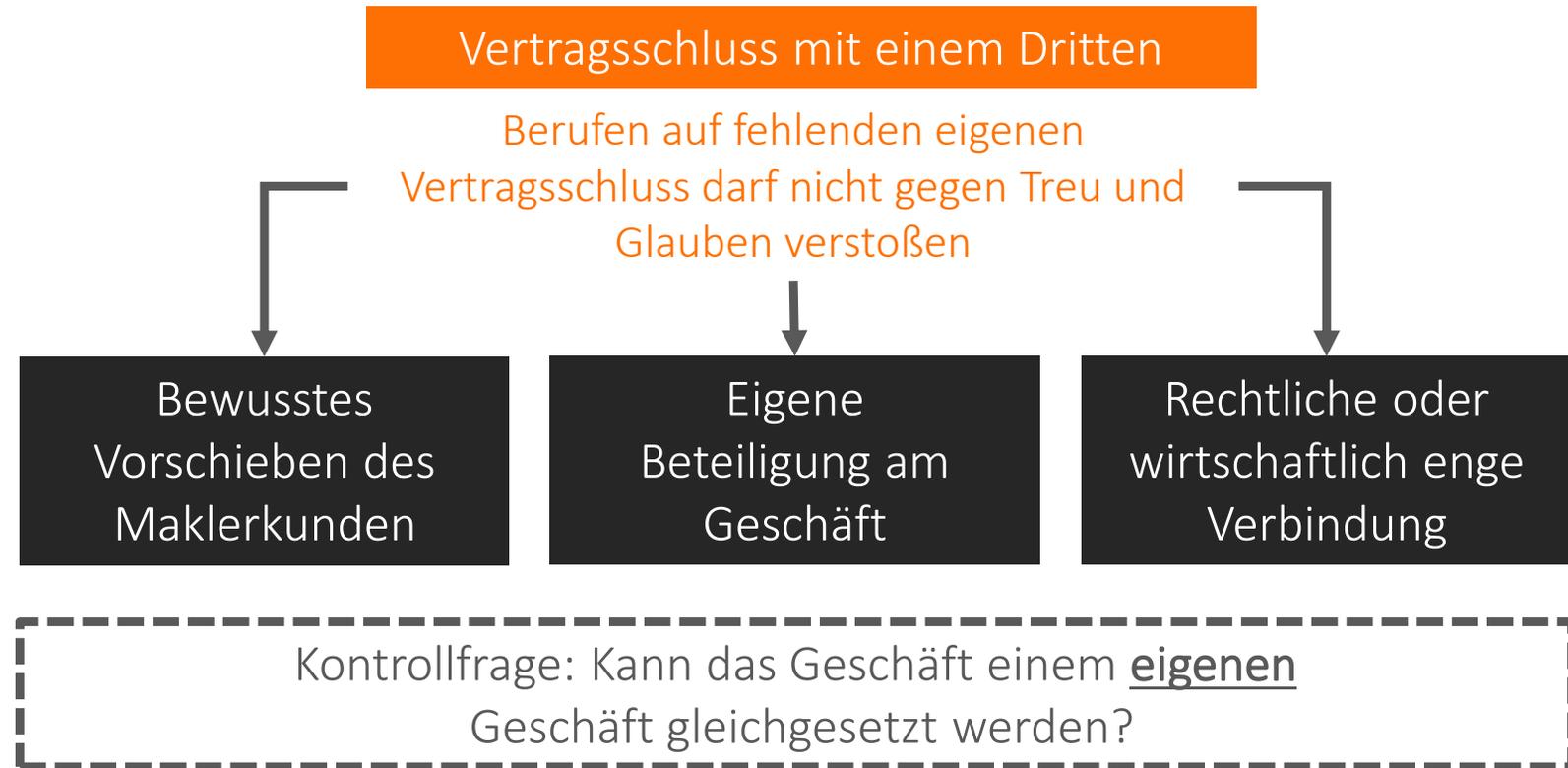
- A. § 652
- I. Maklervertrag
- II. **P** Maklerleistung
- III. **P** Kausalität
- IV. **P** Hier jedoch Vertrag zu anderem Preis!
- V. **P** Vertragsschluss nicht mit B, sondern mit S!



 Lösung

A. § 652

- I. Maklervertrag
- II. **P** Maklerleistung
- III. **P** Kausalität
- IV. **P** Hier jedoch Vertrag zu anderem Preis!
- V. **P** Vertragsschluss nicht mit B, sondern mit S!



 Lösung

## Beispiele aus der Rechtsprechung

Eine familienrechtliche Bindung zwischen Maklerkunde und Erwerber hat der *BGH* in Fällen als für die Begründung der Provisionspflicht ausreichend angesehen, in denen der Erwerb durch einen Familienangehörigen oder den Ehegatten dazu führte, dass der vom Maklerkunden erstrebte wirtschaftliche Erfolg auch durch den Abschluss eines Kaufvertrags erreicht werden konnte, an dem nicht die Kunden selbst, sondern deren Ehefrauen beteiligt waren

BeckRS 2014, 17450

 Lösung

## Beispiele aus der Rechtsprechung

Der *BGH* hat außerdem eine wirtschaftliche Identität zwischen dem von der Maklerkundin beabsichtigten und dem später seitens ihres Vaters und ihres Bruders geschlossenen Grundstückskaufvertrag in einem Fall bejaht, in dem die Maklerkundin ihr Ziel erreicht hatte, mit ihrer Familie das Grundstück zu nutzen und dort zu wohnen, weil sie dort eine Wohnung als Mieterin beziehen wollte und ihr der Erwerb daher tatsächlich zugutekam

BGH NJW-RR 851,852

 Lösung

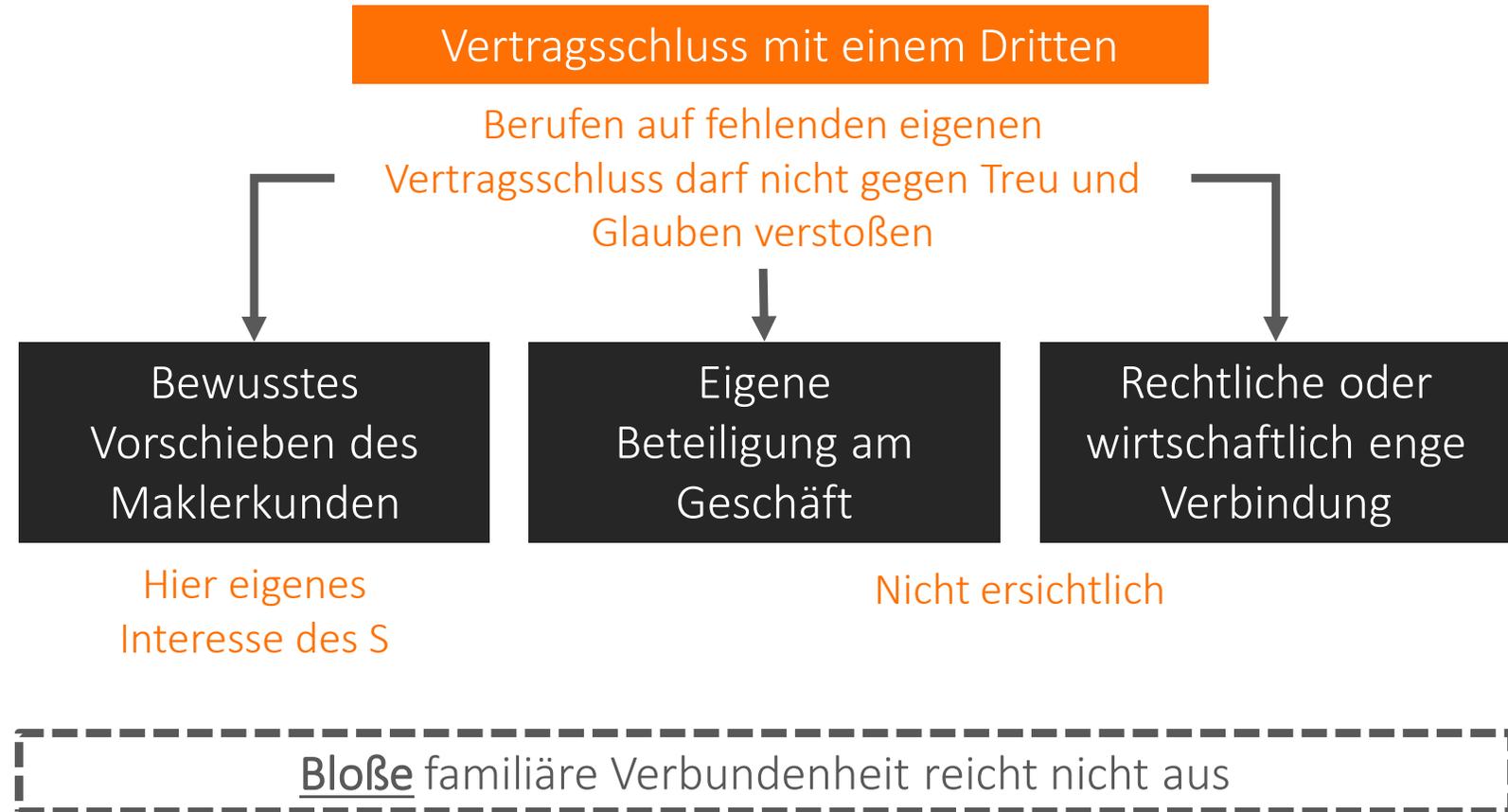
## Beispiele aus der Rechtsprechung

Der *BGH* hat eine wirtschaftliche Kongruenz zwischen nachgewiesenem und abgeschlossenem Geschäft ferner in einem Fall angenommen, in dem die Maklerkundin nicht das vom Makler nachgewiesene Zweifamilienhaus, sondern nach Aufteilung des Hauses in zwei Eigentumswohnungen zusammen mit ihrem Bruder und dessen Ehefrau in einer einzigen notariellen Urkunde je einen hälftigen Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an je einer der Wohnungen und Nebenräumen erworben hatte, sich die Käufer wechselseitige Vorkaufsrechte einräumten und sich gegenüber den Verkäufern gesamtschuldnerisch zur Zahlung des vollen Kaufpreises verpflichteten

BGH NJW 2008, 65

# Lösung

- A. § 652
  - I. Maklervertrag
  - II. **P** Maklerleistung
  - III. **P** Kausalität
  - IV. **P** Hier jedoch Vertrag zu anderem Preis!
  - V. **P** Vertragsschluss nicht mit B, sondern mit S!
  - VI. Ergebnis
- Damit kein Anspruch aus § 652



## Lösung

P! Schadensersatz nach §§ 280ff.

Aus mehreren Gründen problematisch

Vertraulichkeitspflicht auch ohne Abrede

Auch gegenüber Familienangehörigen?

Hier ferner Duldung der Teilnahme

M hätte Vertrag schließen können

Kausalität für Schaden

Anderweitiger Vertragsschluss nicht  
ersichtlich

Mitverschulden

Durch Nichtverhinderung der Teilnahme

*Lesetipp:  
Fischer, NJW  
2019, 1182*