
Webinar
22.8.2022
16:00 Uhr

RA Tomasz Kleb

ZBR und geringfügiger Rechtsmangel

▶ Urteil des BGH 19.11.2021 – V ZR 104/20, NJW-RR 2022, 808

Der Kläger (K) verkaufte im Jahre 2011 mit notariellem Vertrag an den Beklagten (B) ein Grundstück, bei dem es sich um einen Skihang mit einem daneben befindlichen Hotelgebäude handelt und übergab es K bereits 2011.

K übernahm die Verpflichtung alle im Grundbuch eingetragenen Belastungen bis zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs zu löschen. Im September 2014 wurde B als Eigentümer eingetragen. Zuvor kam es noch zu einer Eintragung eines Wegerechts zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks.



▶ Urteil des BGH 19.11.2021 – V ZR 104/20, NJW-RR 2022, 808

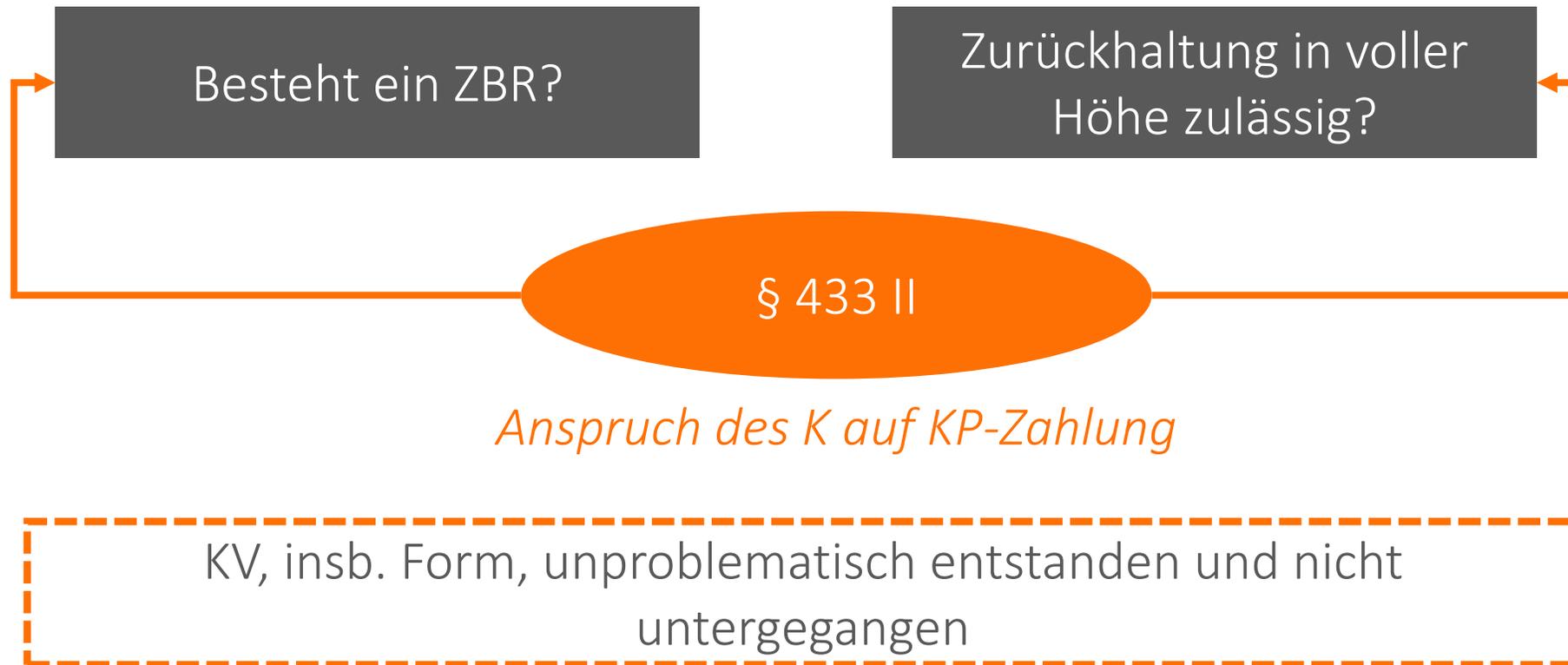
K begehrt die Zahlung des Kaufpreises, B verweigert die Zahlung vollständig mit Hinweis auf das eingetragene Wegerecht und verlangt Löschung binnen eines Monats. Die Löschung erfolgte nicht. K ist der Ansicht, dass B keinesfalls zur Zurückhaltung des gesamten Betrags berechtigt sei.

B verweist darauf, dass er ein Druckmittel brauche damit B dem Nachbarn das Wegerecht – wie vom Nachbarn angeboten – für 11 % des Kaufpreises abkaufe.

Hat B einen Anspruch auf vollständige oder zumindest teilweise Kaufpreiszahlung?



► Überblick über die wesentlichen Fragen



Zurückbehaltungsrecht

§ 320

Keine Vorleistungspflicht vereinbart

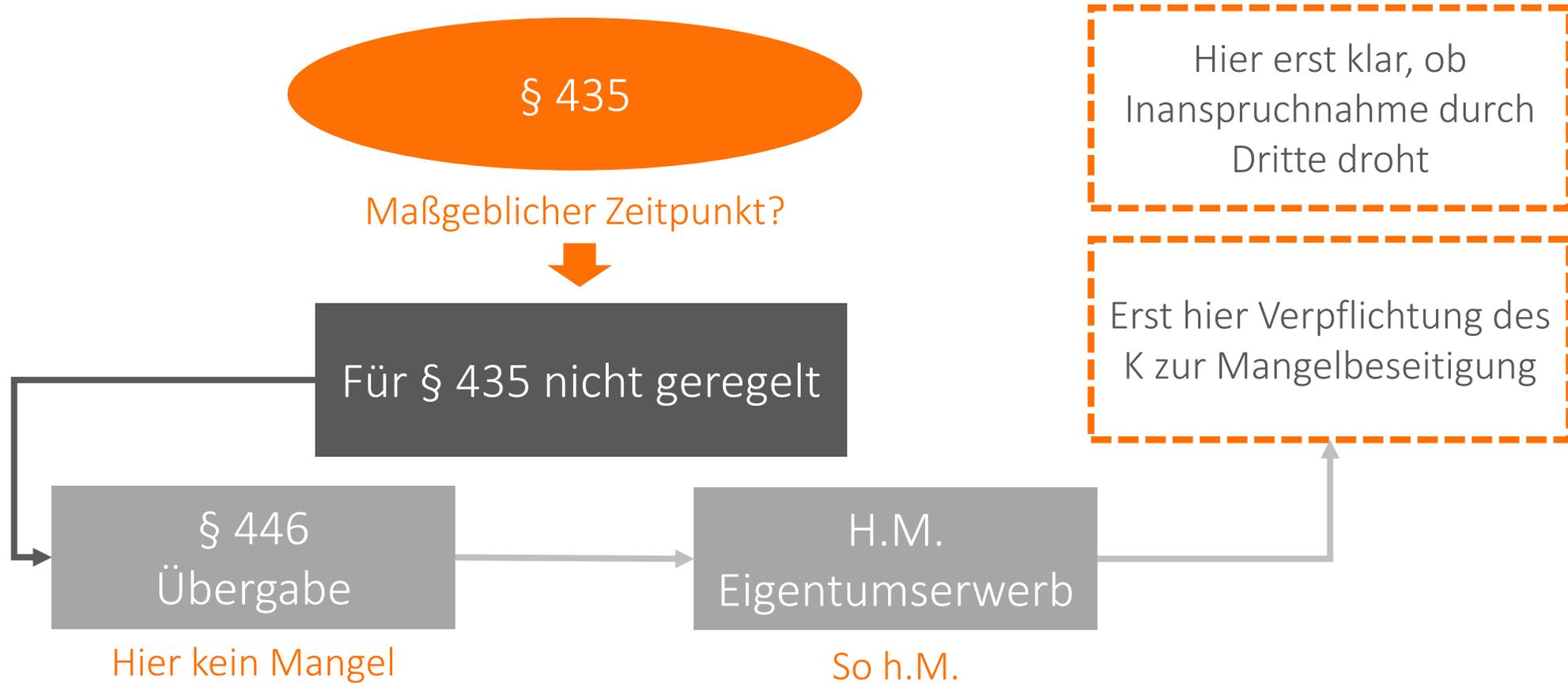
Fälliger durchsetzbarer Gegenanspruch des B?



§§ 437 Nr. 1, 439 I Alt. 1, 435

Anspruch auf NE steht im Gegenseitigkeitsverhältnis

Rechtsmangel zum maßgeblichen Zeitpunkt



Zwischenergebnis

Gegenanspruch und Zurückbehaltungsrecht (+)

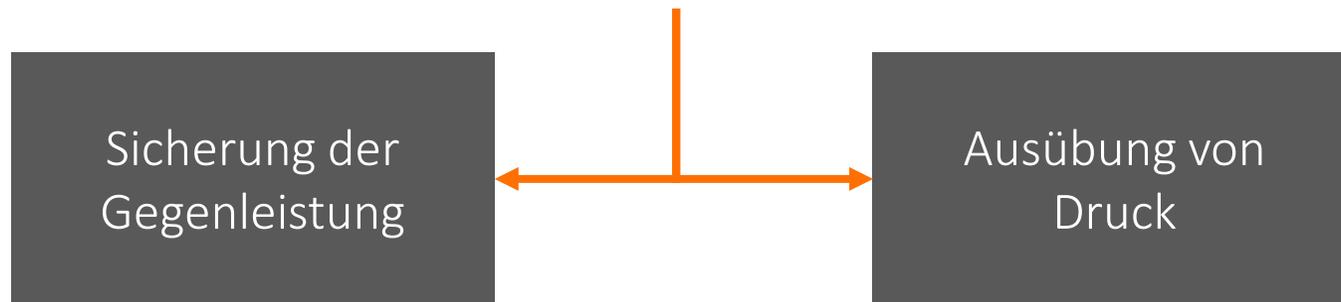
Anspruch auf Kaufpreiszahlung besteht nur Zug um Zug gegen
Beseitigung des Mangels, §§ 320, 322

Zurückbehaltung des gesamten Kaufpreises zulässig?

▶ P! Bloß geringfügiger Mangel

Hier:
Volle Nutzungsmöglichkeit
Bloß sporadische Nutzung

Ziel von § 320?



Umfang fehlender Leistung grds. unerheblich!

Ausnahmen über §§ 242, 320 II beachten

Korrektur bei unerheblichen Pflichtverletzungen

Grundsätze zu §§ 323 V 2, 281 I 3 beachten

- Keine Arglist
- Ablöse gegen 11 % des KP
- Beschaffenheitsvereinbarung
 - Gesamtabwägung

Ohnehin Beweislast bei K und insoweit kein ausreichender Vortrag ersichtlich

Ergebnis

Verweigerung in voller Höhe zulässig

Daher Anspruch auf Kaufpreiszahlung nur Zug um Zug gegen
Behebung des Rechtsmangels

§ 167 ZPO

Noch demnächst?

▶ Urteil des BGH vom 21.3.2022 – VIa ZR 275/21, NJW 2022, 273

Der Kläger hat am 27. Dezember 2018 per Telefax und im Original am 28. Dezember 2018 Klage eingereicht. Am 8. Januar 2019 ist eine Vorschussrechnung, gerichtet an seinen Prozessbevollmächtigten, erstellt worden, deren Zugang der Kläger bestritten hat. Weder der Kläger noch sein Prozessbevollmächtigter haben in der ersten Jahreshälfte 2019 Nachfrage nach dem Verbleib der Vorschussrechnung gehalten. Der Kläger hat lediglich mit Schriftsatz vom 29. April 2019 eine Reduktion seines Zahlungsantrags vorgenommen.



▶ Urteil des BGH vom 21.3.2022 – VIa ZR 275/21, NJW 2022, 273

Am 11. Juli 2019 ist eine Vorschussrechnung an den Kläger persönlich gestellt worden. Der Vorschuss ist am 7. August 2019 einbezahlt worden. Danach sind die Akten weggelegt worden. Mit Schriftsatz vom 16. April 2020 hat der Prozessbevollmächtigte des Klägers angefragt, wann mit einer Terminierung zu rechnen sei, bislang fehle eine Bestätigung der Klagezustellung an die Beklagte. Nach Überprüfung des Zahlungseingangs durch das Landgericht ist die Klage der Beklagten am 22. Mai 2020 zugestellt worden.



▶ Urteil des BGH vom 21.3.2022 – VIa ZR 275/21, NJW 2022, 273

Bearbeitervermerk: Es ist zu unterstellen, dass die Verjährungsfrist für den Anspruch des K mit dem Ende des Jahres 2019 erreicht wurde.

Fallfrage:

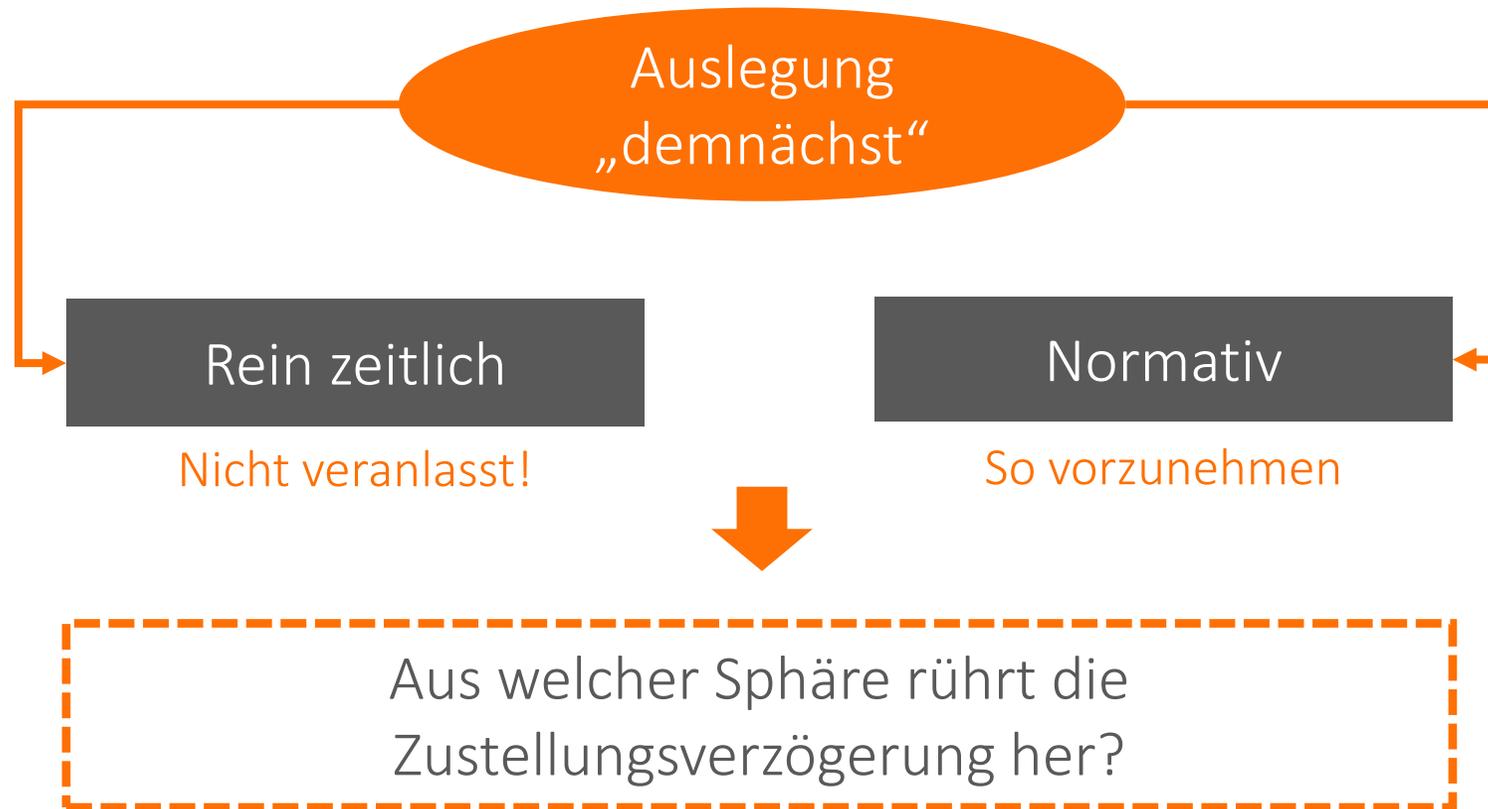
Greift die Rückwirkung der Zustellung nach § 167 ZPO?

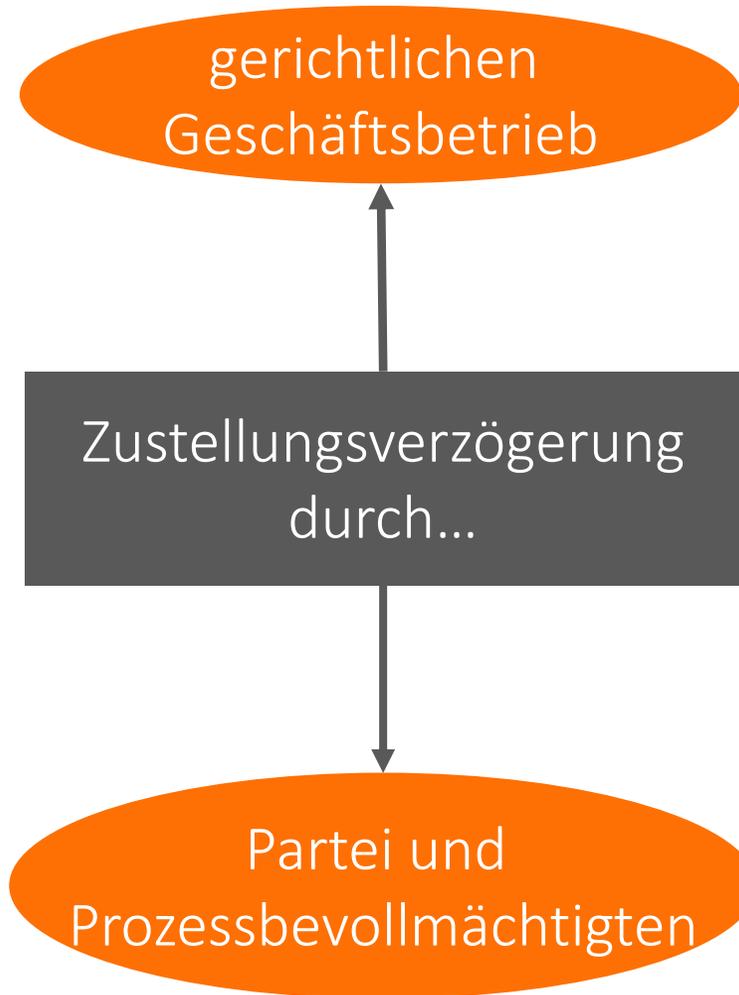


 § 167 ZPO

Soll durch die Zustellung eine Frist gewahrt werden oder die Verjährung neu beginnen oder nach § 204 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gehemmt werden, tritt diese Wirkung bereits mit Eingang des Antrags oder der Erklärung ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt.

Betrachtungsweise





Gerichtlicher Geschäftsbetrieb

Folgen

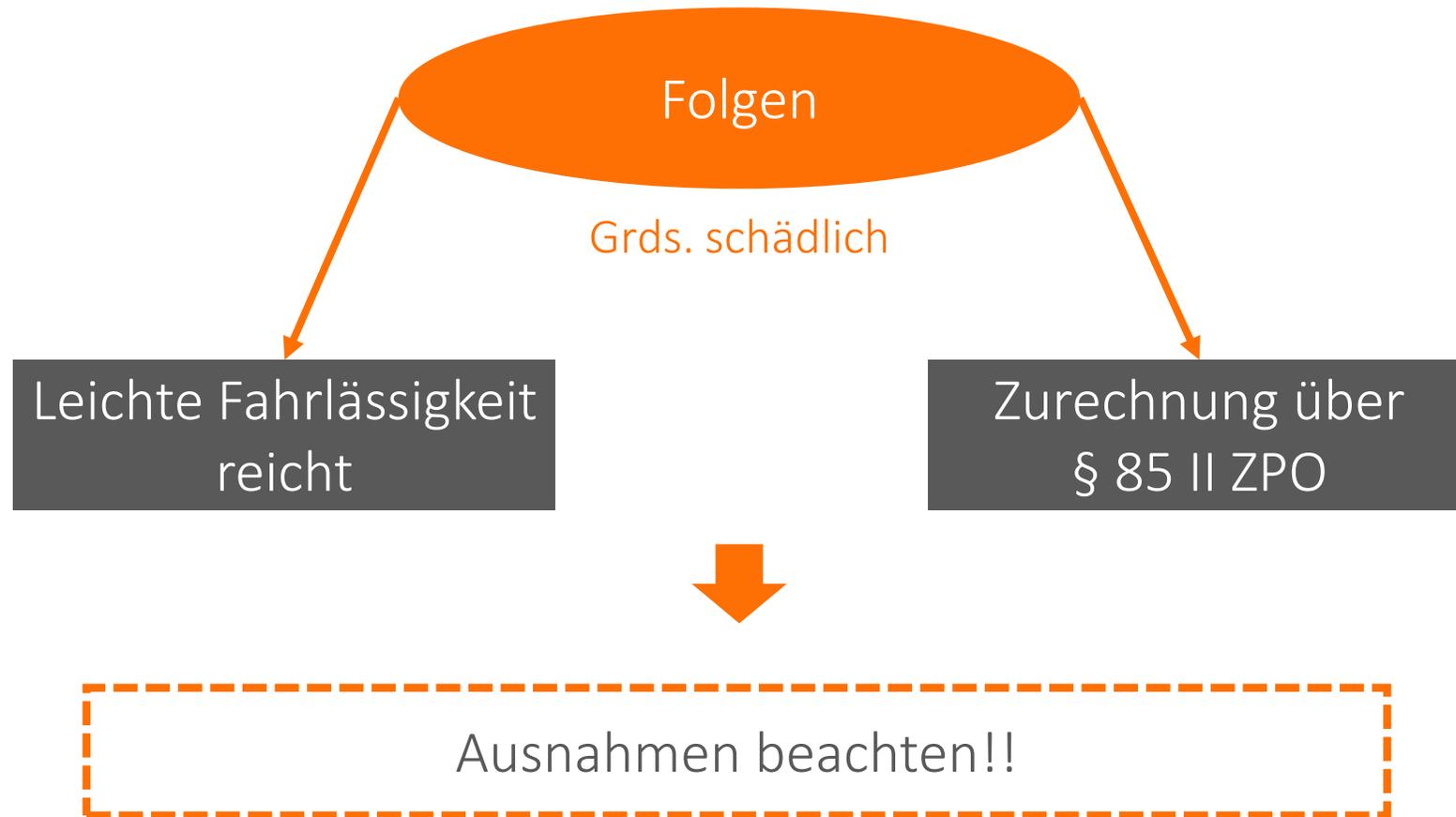
Keine Nachteile für die
Partei hieraus!

Nicht steuerbar für
Partei

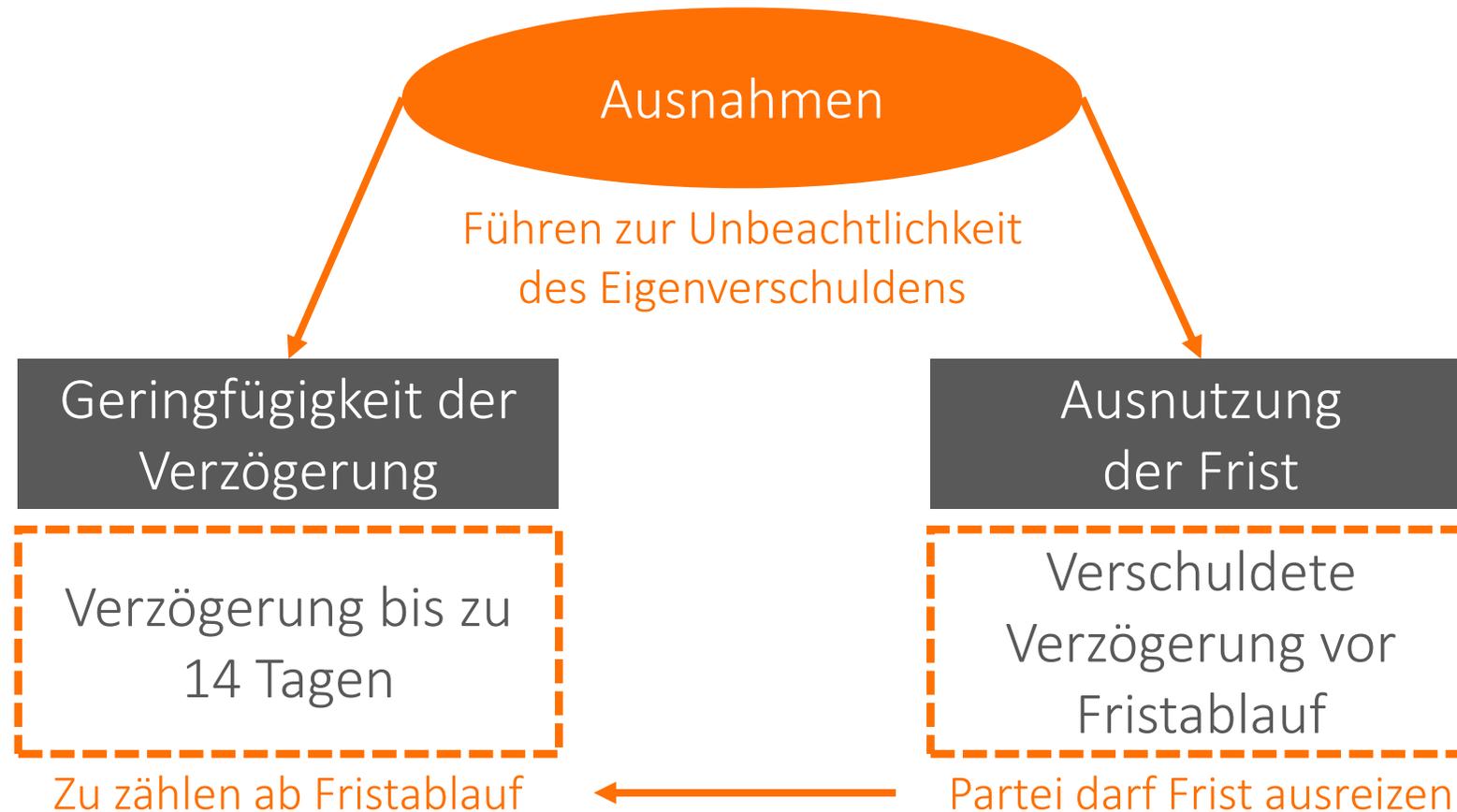


Daher auch mehrmonatige Verzögerungen erfasst!

▶ Eigenes oder zurechenbares Verschulden



▶ Geringfügigkeit und Frist



 I.v.F.

- Verspätete Einzahlung (1 Woche) vor Fristablauf
 - Sodann kein Verschulden
- Keine zwingenden entgegenstehenden Belange des Schuldners

Eingang der Klageschrift bei Gericht maßgeblich. Daher keine Verjährungseinrede möglich. Zustellung erfolgte demnächst

Teurer Streit

▶ Urteil des BGH vom 12.5.2022 – III ZR 78/21, NJW 2022, 2269

Die Beklagte und allein Erziehungsberechtigte Mutter (B) vereinbarte zur Behandlung ihres 7-jährigen Kindes einen Behandlungstermin für den 23.3.2020 um 15 Uhr mit der Klägerin (K) zur Steigerung der Konzentrationsfähigkeit ihres Kindes in der Praxis für Ergotherapie. Bei der Anmeldung wurde B aufgefordert ein „Ergänzungsblatt zum Behandlungsvertrag“ auszufüllen. Dort trug sie ihre Daten als Erziehungsberechtigte ein und unterschrieb die Unterlagen ohne Vertretervermerk. Die Unterlagen enthielten unter anderem folgende Passage:



▶ Urteil des BGH vom 12.5.2022 – III ZR 78/21, NJW 2022, 2269

„Können vereinbarte Termine nicht eingehalten werden, müssen diese mindestens 24 Stunden vorher abgesagt werden. Andernfalls wird Ihnen unabhängig von einer Begründung des kurzfristigen Ausfalls gem. §§ 293 ff. BGB (gesetzliche Regelungen zum Annahmeverzug) eine Ausfallpauschale iHv 25 EUR privat in Rechnung gestellt. Entsprechendes gilt für vereinbarte, aber nicht abgesagte Termine, die nicht eingehalten werden. Mit Ihrer Unterschrift erkennen Sie die Vereinbarungen an und erklären sich mit ihnen einverstanden.“



▶ Urteil des BGH vom 12.5.2022 – III ZR 78/21, NJW 2022, 2269

In der Nacht zum 23.3.2020 entwickelte der Sohn der B coronatypische Beschwerden (Fieber nebst Kopf- und Halsschmerzen). B rief um 7:30 Uhr in der Praxis an, schilderte die Situation und sagte den vereinbarten Termin ab. Nach unmittelbar nachfolgender Kontaktaufnahme mit dem Hausarzt wurde B gebeten mit dem erkrankten Sohn zu Hause zu bleiben und die Entwicklung des Gesundheitszustandes zu beobachten.

In der Folgezeit stellte K der B die Ausfallgebühr in Höhe von 25 € in Rechnung.



▶ Urteil des BGH vom 12.5.2022 – III ZR 78/21, NJW 2022, 2269

Am 22.3.2020 hatte das Land Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage der §§ 32, 28 I 1 und 2 IfSchG vom 20.7.2000 (BGBl. 2000 I 1045) die „Verordnung zum Schutz vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2“ (NRWGVBl. 2020, 177a) erlassen, die am 23.3.2020 in Kraft und am 20.4.2020 außer Kraft trat. In § 7 wurde unter anderem bestimmt:



 Urteil des BGH vom 12.5.2022 – III ZR 78/21, NJW 2022, 2269

Dienstleistungen und Handwerksleistungen, bei denen ein Mindestabstand von 1,5m zum Kunden nicht eingehalten werden kann (insbes. von Friseuren, Nagelstudios, Tätowierern, Massagesalons), sind untersagt. Therapeutische Berufsausübungen, insbesondere von Physio- und Ergotherapeuten, bleiben gestattet, soweit die medizinische Notwendigkeit der Behandlung durch ärztliches Attest nachgewiesen wird und strenge Schutzmaßnahmen vor Infektionen getroffen werden. Das gleiche gilt für gesundheitsorientierte Handwerksleistungen (Hörgeräteakustiker, Optiker, orthopädische Schumacher etc.), die zur Versorgung der betreffenden Person dringend geboten sind.“

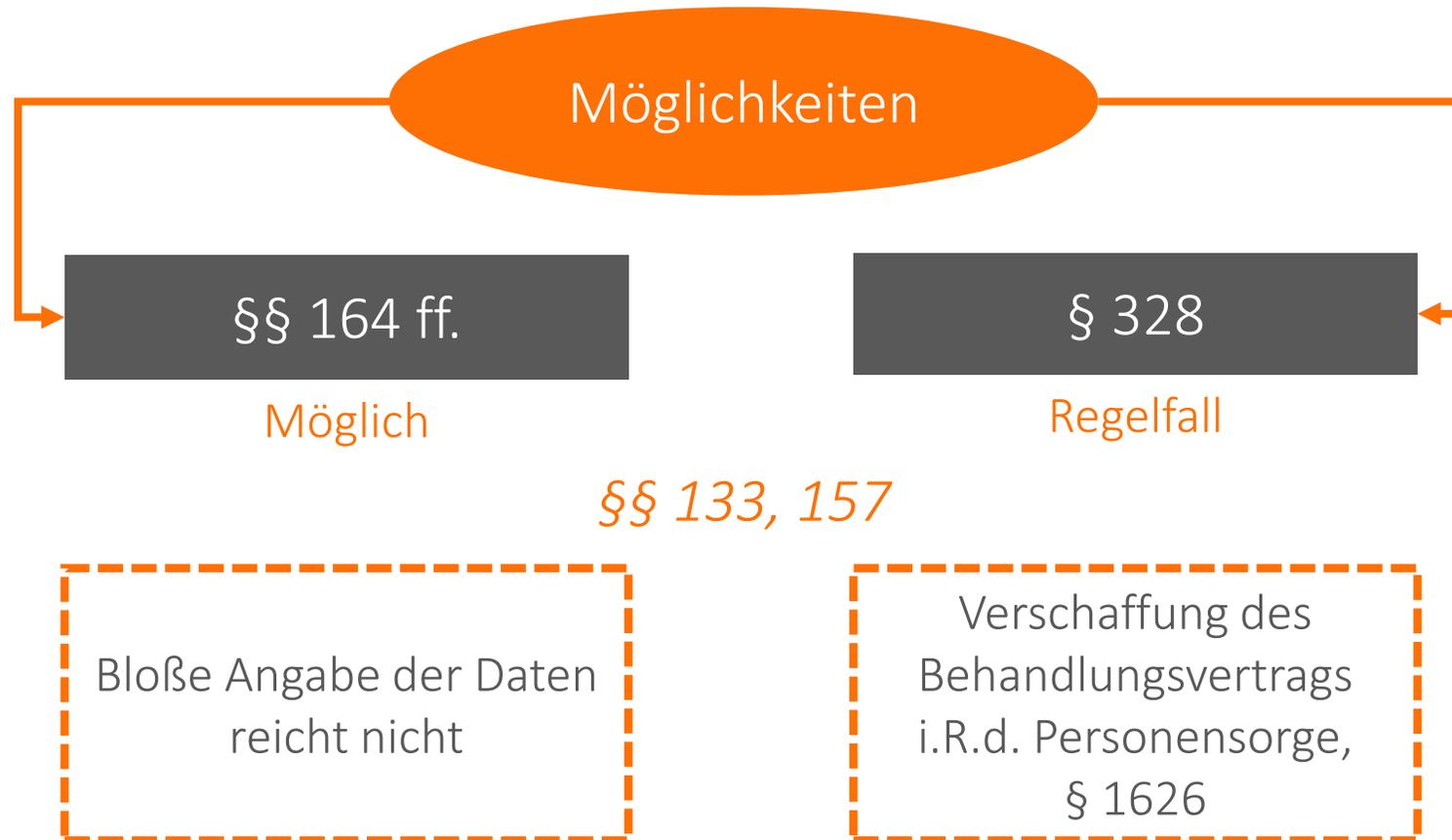
▶ Urteil des BGH vom 12.5.2022 – III ZR 78/21, NJW 2022, 2269

Bearbeitervermerk: Der minderjährige Sohn ist mitversicherter Familienangehöriger in der gesetzlichen Krankenversicherung. Es ist davon auszugehen, dass die Praxis exklusive Termine vergibt und diese nicht kurzzeitig anderweitig vergeben kann.

Hat K einen Anspruch gegen B auf Zahlung der Ausfallpauschale i.H.v. 25 €?



Einordnung des Vertrags



▶ Kann dies auch bei gesetzlich Versicherten gelten?

Ja!

- Kind hat zwar eigene Ansprüche gegen Versicherer aus § 10 SGB V
 - Behandlungsvertrag ist dennoch privatrechtlich
- Verschaffung des Anspruchs daher in Gestalt des § 1626 möglich

A.A.: MüKo BGB/ Gottwald, § 328 Rn. 48

▶ Anspruch aus vertraglicher Klausel

Klausel

§§ 133, 157

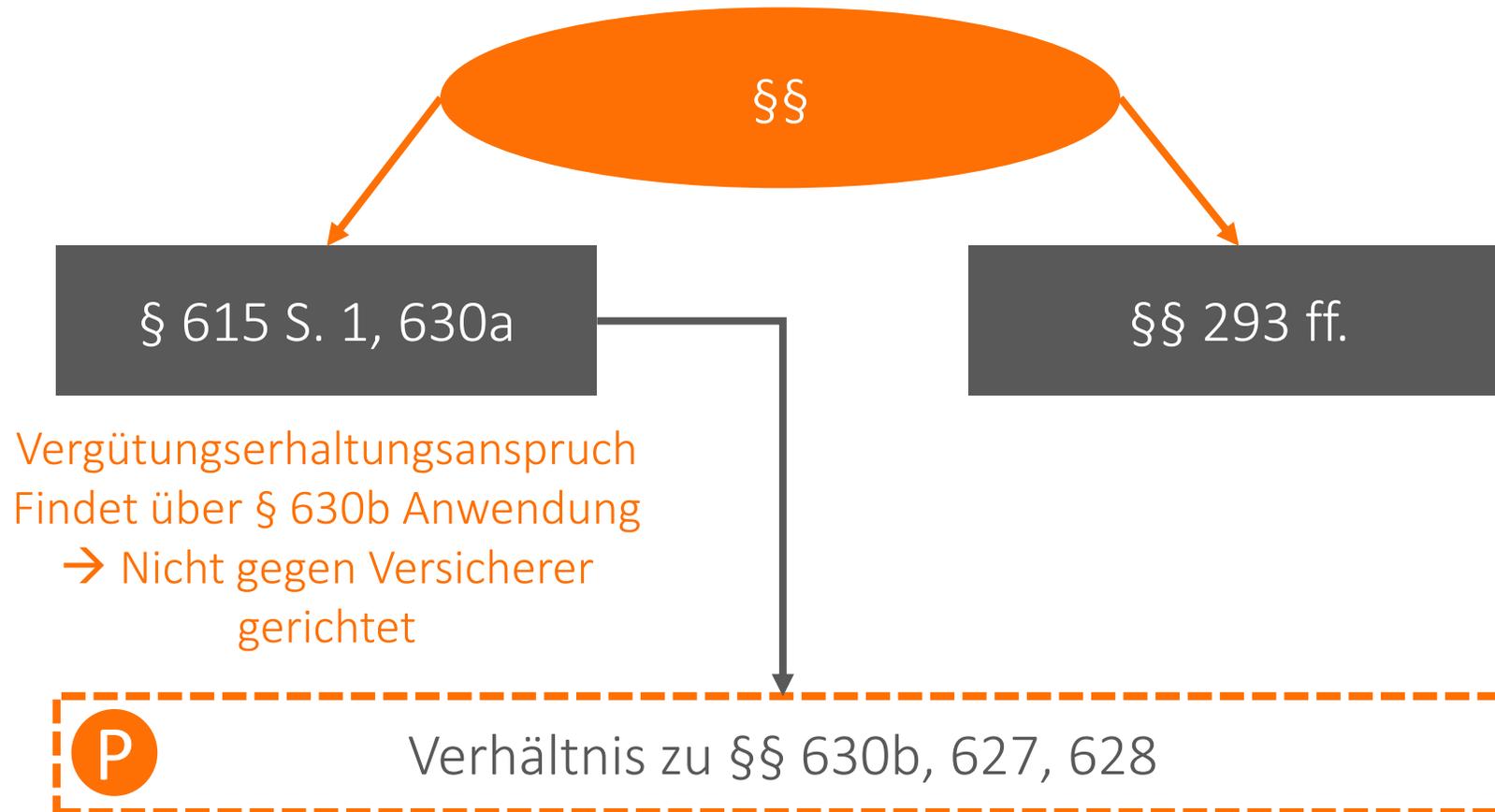
„gesetzliche Regelungen zum Annahmeverzug“
§§ 293 ff.



Prüfung der maßgeblichen gesetzlichen
Vorschriften

Einordnung als AGB hier nicht zwingend

▶ Maßgebliche Vorschriften

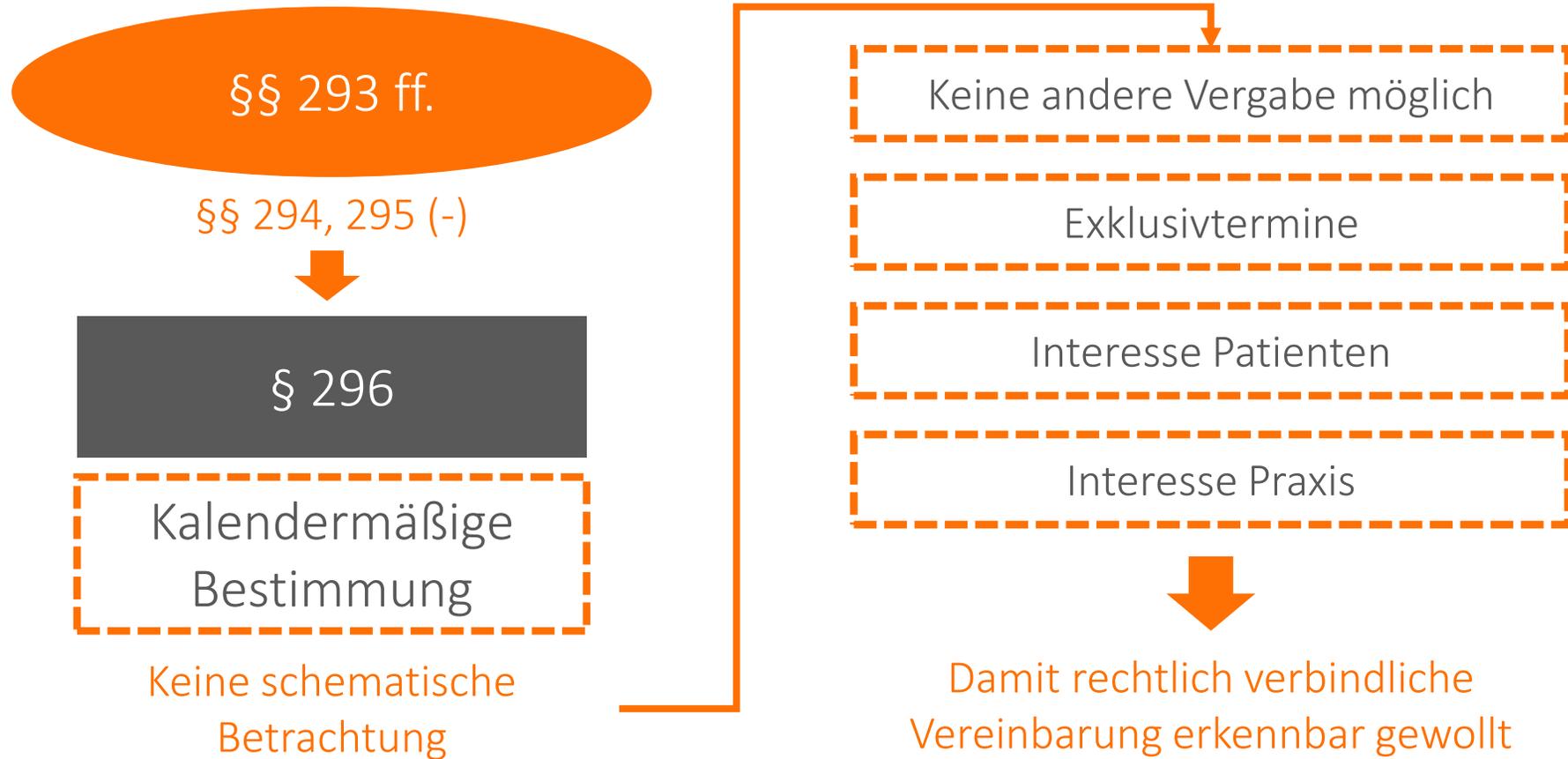


Wertungswiderspruch?

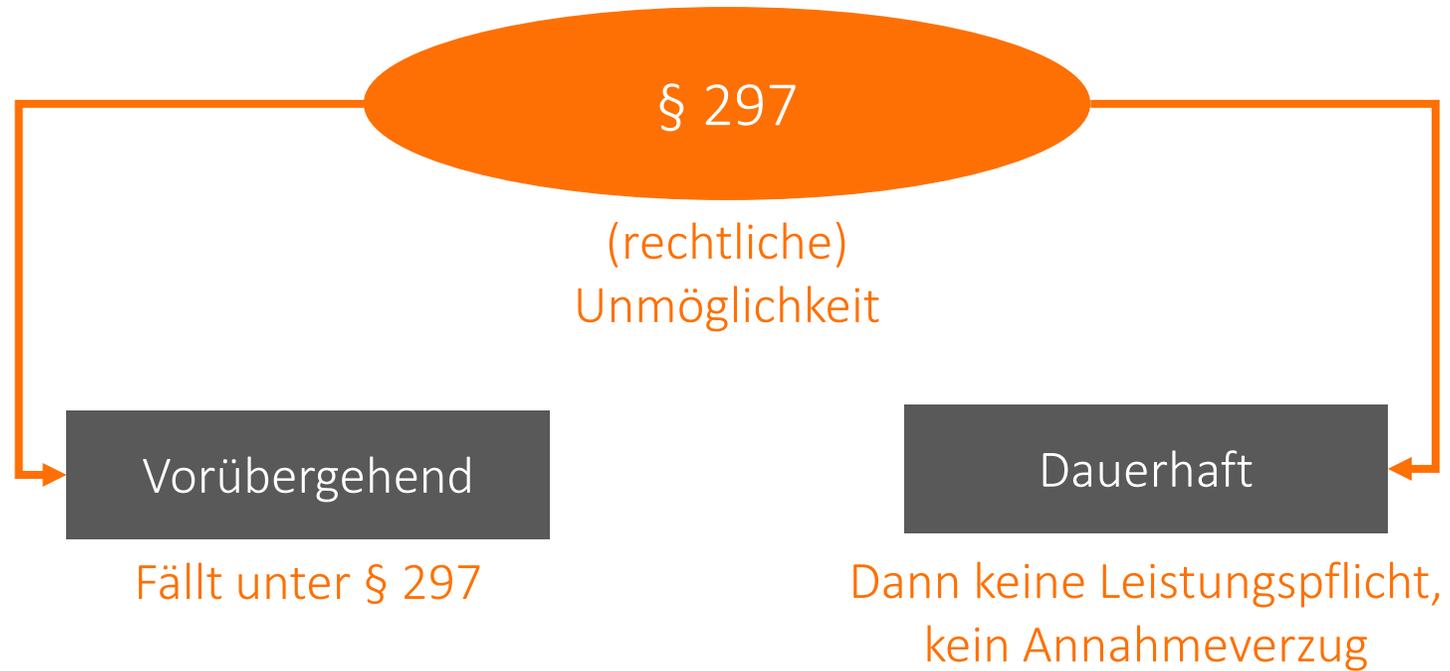
Nein!

- Kündigung folgenlos möglich
- Bedeutet nicht, dass Annahmeverzug folgenlos bleibt
 - Hier gerade keine Kündigung erfolgt
 - Kein Grund für Harmonisierung ersichtlich

Annahmeverzug



Ausschlussgrund



▶ Annahmeverzug

§ 7 III 2
Coronaschutz-VO
Lesen!



Damit vorübergehender Hinderungsgrund und
kein Annahmeverzug

Vorteilsanrechnung „neu für alt“

▶ Urteil des BGH 13.5.2022 – V ZR 231/20, NJW 2022, 2328

Durch notariellen Vertrag vom 10. September 2010 verkauften die Beklagten (B) an die Kläger (K) ein mit einem 1979 errichteten Reihenhaus bebautes Grundstück. Die Haftung für Sachmängel wurde ausgeschlossen. Die B hatten im Jahr 2002 gegen einen Nachbarn ein selbständiges Beweisverfahren eingeleitet, nachdem in ihrem Keller Schwarzsimmel aufgetreten war. Der Sachverständige erkannte eine Feuchtigkeit in den Kellerwänden, die vornehmlich auf einer mangelhaften Abdichtung der Wände beruhte.



▶ Urteil des BGH 13.5.2022 – V ZR 231/20, NJW 2022, 2328

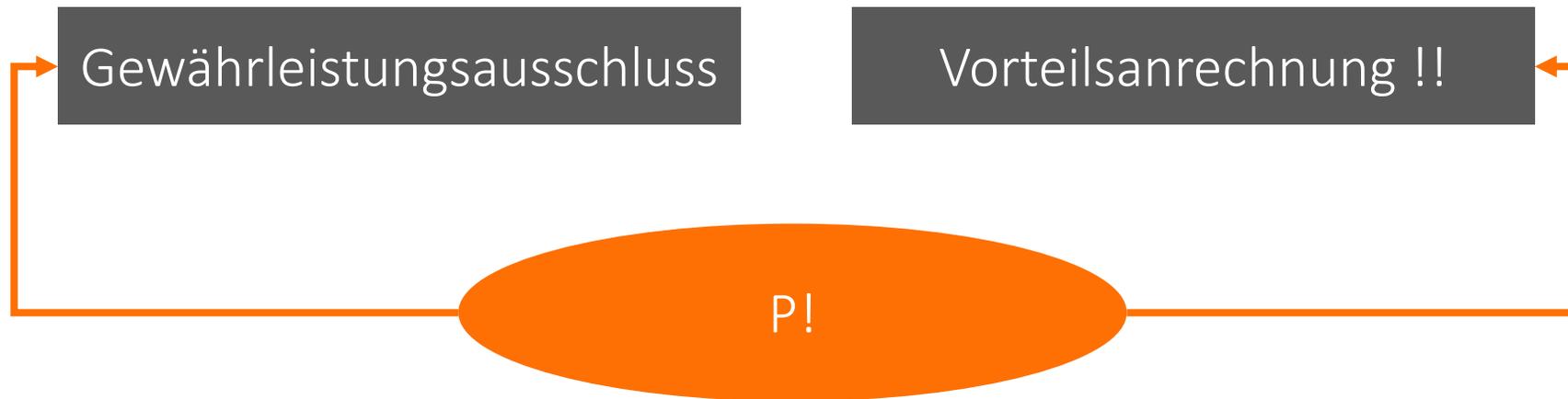
Die K stellten im Jahr 2013 eine Durchfeuchtung der Kellerwände fest. Im September 2013 forderten sie die B erfolglos auf, die Kosten einer neuen Kellerabdichtung in Höhe von 23.000 € zu zahlen.

B sind der Meinung, dass ein voller Ersatz nicht geschuldet wird und die Gewährleistung ohnehin wirksam ausgeschlossen wurde.

Haben die K einen Anspruch auf Ersatz von 23.000 €?



Überblick über Kernprobleme



§§ 437 Nr. 3, 280 I, III, 281 I 1 Var. 2

KV und Mangel bei Gefahrübergang und Fristsetzung
(entbehrlich) unproblematisch

▶ Haftungsausschluss wirksam?

Nein!

§ 444

Arglistiges Verschweigen?

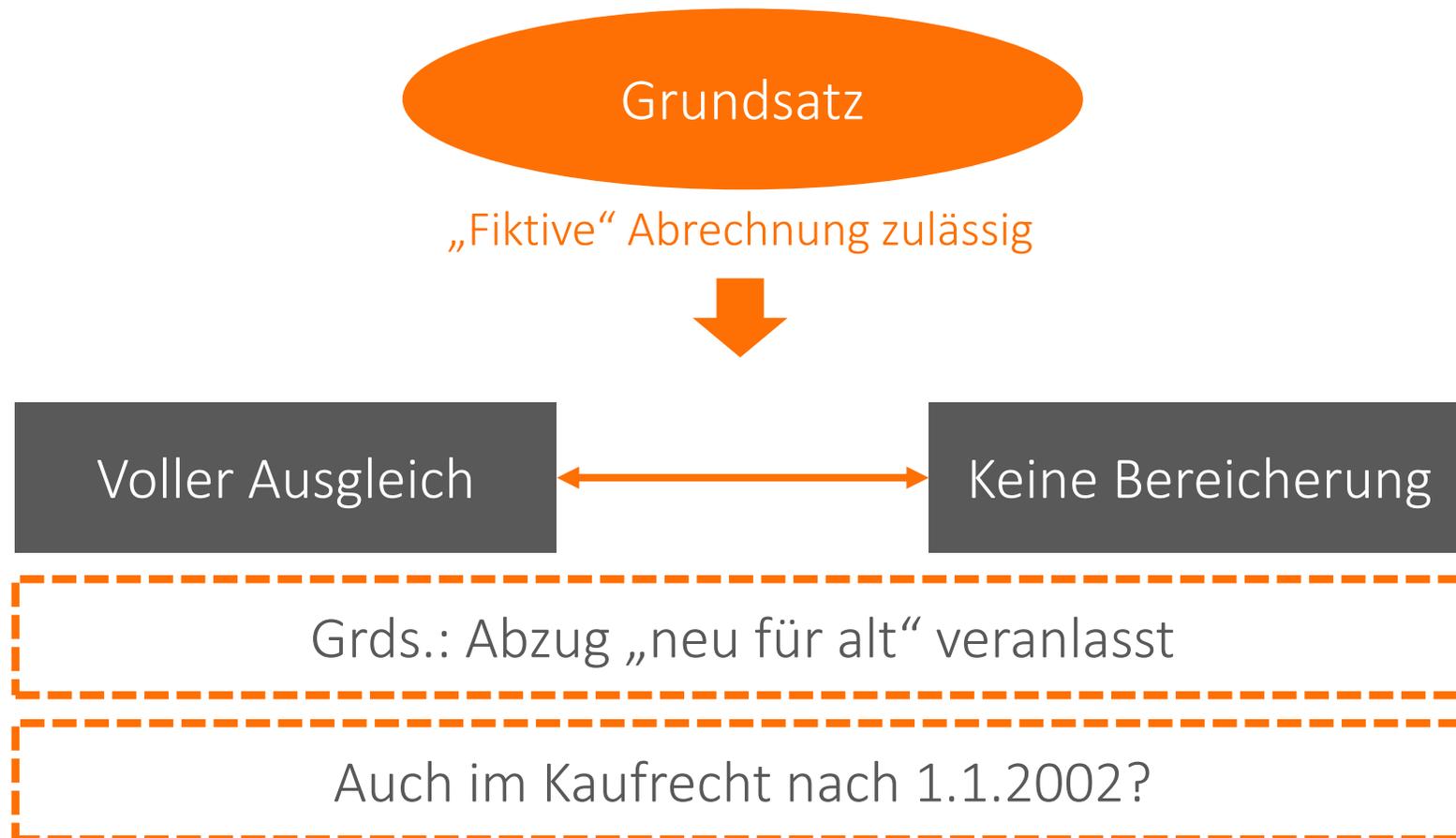
↓

Kenntnis von Umständen die für andere Partei von vertragswesentlicher Bedeutung waren

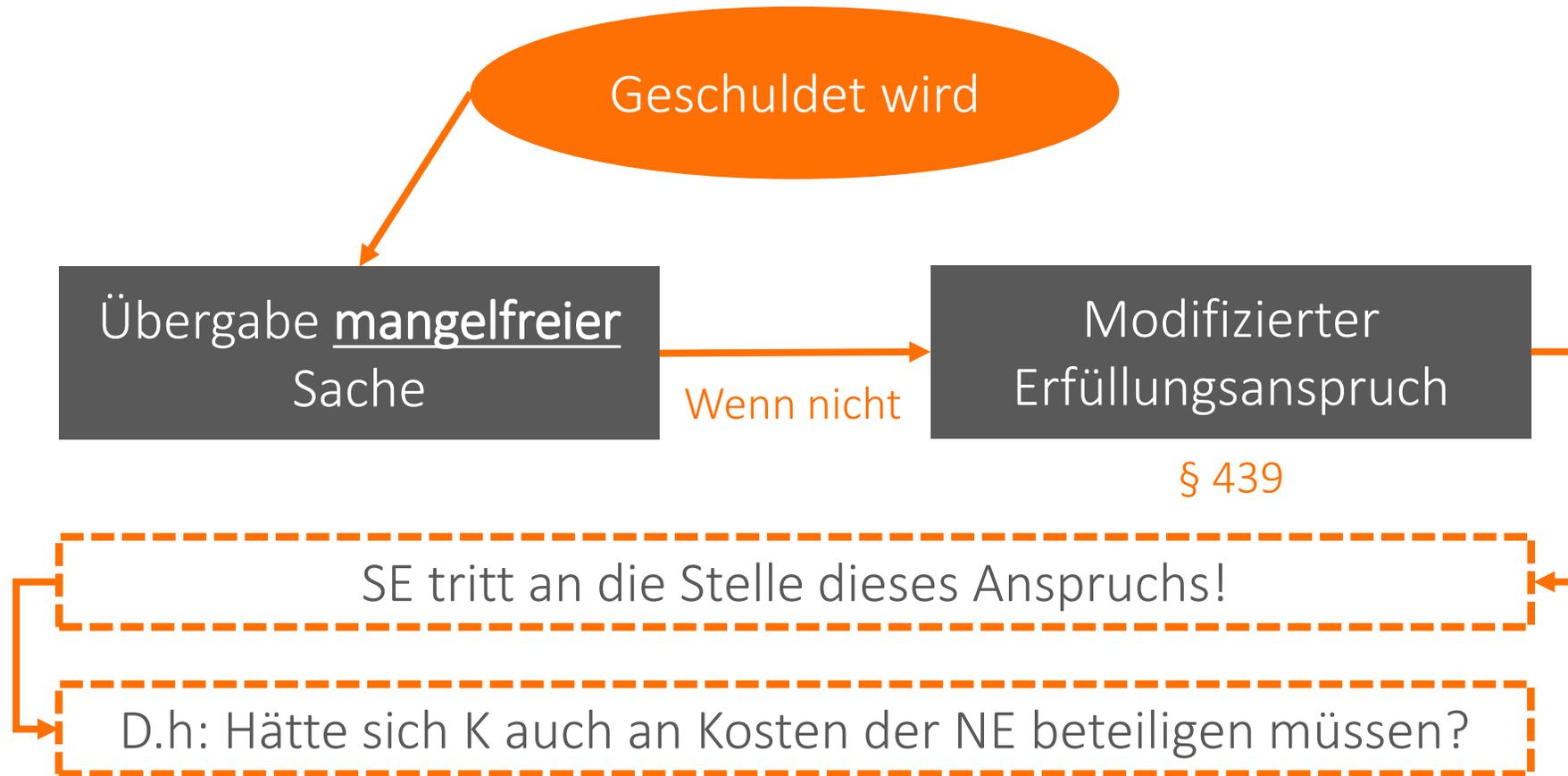
+

Keine Aufklärung hierüber

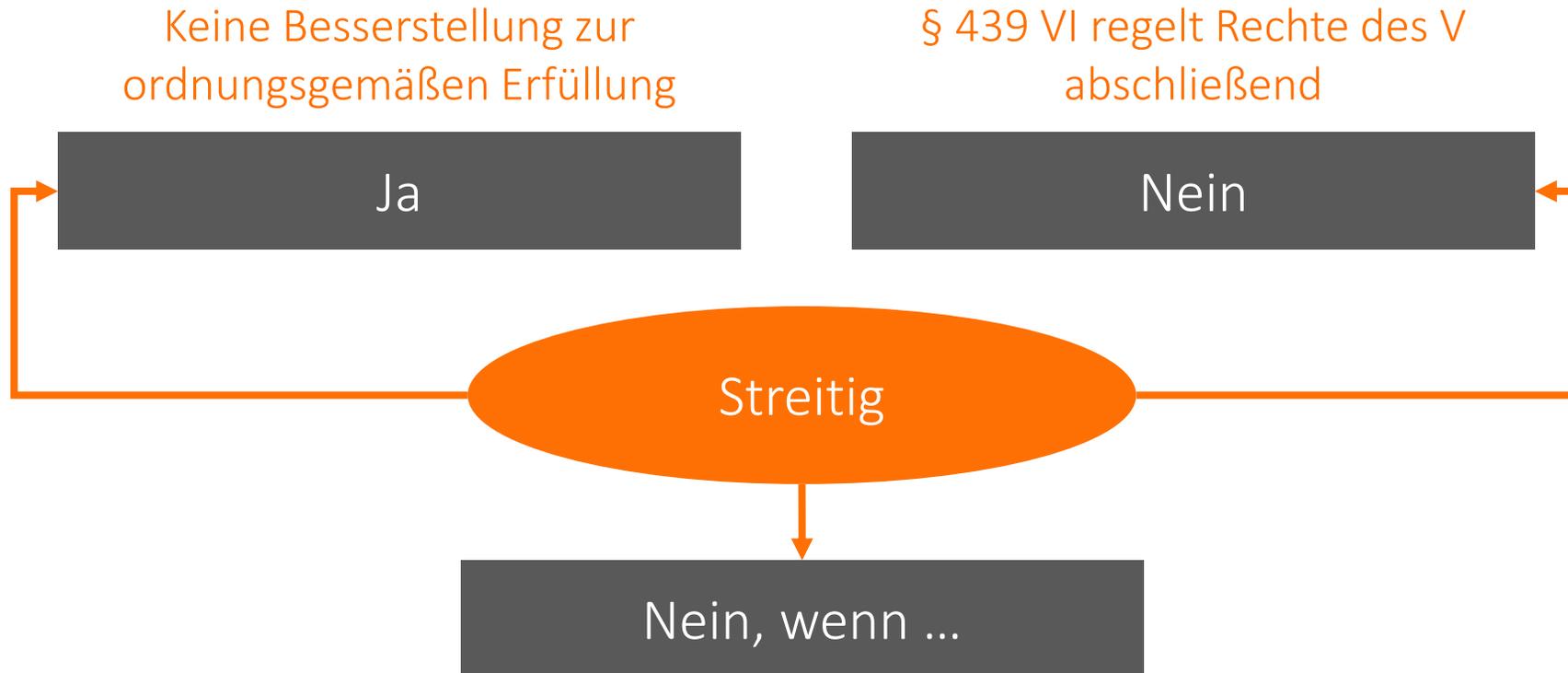
Einleitung



▶ Besonderheiten im Kaufrecht



Beteiligung an Kosten der Nacherfüllung



Keine Besserstellung zur ordnungsgemäßen Erfüllung

§ 439 VI regelt Rechte des V abschließend

Verbesserung nur mangelhafte Komponente betrifft. I.Ü. denkbar.
Hat BGH nicht entschieden

 Arg. gegen Beteiligung i.v.F.

- Besserstellung des K entspricht gesetzgeberischer Entscheidung
 - § 439 VI sieht weitergehende Beteiligung nicht vor
 - § 439 II statuiert Unentgeltlichkeit des Anspruchs auf NE
 - Im Fall eines VerbrGüK Argumentation noch einfacher
 - Kaufpreis nicht (mehr) maßgeblich sondern § 439 I

► Gilt dies auch für SE wegen arglistigen Verschweigens?



▶ Wie wird Überkompensation des Käufers verhindert?

