

Übung im BGB – Einheit 5



Prof. Dr. Julien Dubarry, LL.M.

o. Professor – Universität des Saarlandes

Lehrstuhl für französisches Zivilrecht und angewandte Rechtsvergleichung

Direktor des Centre juridique franco-allemand



Fall 1 - Sachverhalt

Die K kaufte mit notariellem Kaufvertrag vom 5. Juni 2024 von V ein mit einem Wohnhaus (Baujahr 1970) bebautes Grundstück. In den Vertrag wurden vom Notar üblicherweise verwendete Klauseln aufgenommen. Eine dieser Klauseln (§ 5) enthält einen Gewährleistungsausschluss.

Nach dem Einzug stellt K jedoch eine asbesthaltige Mansardendacheindeckung fest. Über diese hätte V sie nicht aufgeklärt. V hingegen behauptet, über den Asbestgehalt der Dach-schindeln informiert zu haben. Zudem ist bei den Renovierungsarbeiten im Keller ein schon länger bestehender Schimmelbefall an einer Wand aufgefallen. Bei der Besichtigung des Hauses im April 2024 war dieser nicht sichtbar, da V ihn durch Überstreichen mittels Farbe kaschiert hatte.

K setzte dem V daraufhin eine angemessene Frist zur Nacherfüllung, die aber erfolglos verstrich.

Hat K gegen V einen vertraglichen Anspruch auf Schadensersatz ?



Sachmangel (§ 434 BGB)

§ 434 I: Bestimmung der Sollbeschaffenheit -> subjektive und objektive Anforderungen sind gleichwertig.

-> vor 2022: Vorrang des subjektiven Mangelbegriffs

Ausnahme: § 434 III 1 Hs. 1: objektive Anforderungen können abbedungen werden -> dann Vorrang der subjektiven Anforderungen

Bei Verbrauchern: beachte § 476 I 2, *a contrario* keine vertragliche Abweichung von § 434 II Nr 1 u. 2 vor Mitteilung des Mangels.



§ 433 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 u. S. 2

Beschaffenheit = alle Faktoren, die der Sache selbst anhaften, sowie ihre Beziehungen zur Umwelt, die nach der Verkehrsauffassung Einfluss auf die Wertschätzung der Sache haben (weiter Beschaffenheitsbegriff)

Abgrenzung zu § 434 III : hier ist eine präzise Vereinbarung, bezogen auf einem bestimmten Aspekt, notwendig.



§ 434 II 1 Nr 2 (Asbest)

Denkbar und vertretbar: nein, denn gesundheitsgefährdender Stoff (abstraktes Gefährdungspotential)

OLG Hamm: „die berechtigte Beschaffenheitserwartung geht bei einem Haus mit dem Baujahr des streitgegenständlichen nicht dahin, dass die Dacheindeckung in jedem Fall kein Asbest enthält“ (Rn. 14)

„Entscheidend ist, ob die ernsthafte Gefahr besteht, dass Stoffe mit einem erheblichen gesundheitsgefährdenden Potential im Rahmen der üblichen Nutzung des Kaufobjekts austreten. Dabei liegt eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit eines Wohngebäudes auch dann vor, wenn übliche Umgestaltungs-, Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen nicht ohne gravierende Gesundheitsgefahren vorgenommen werden können.“ (Rn. 15)



§ 434 (Schimmelbefall)

§ 434 III 1 Nr. 1 gewöhnliche Verwendung des Kellers? Kann man den Wohnzweck räumlich beschränken?

Wenn ja: objektive Beschaffenheit (+) und keine gegenteilige Abmachung im Vertrag.

Ansonsten Einzelfallentscheidung nach § 434 II 1 Nr 2: BGH, Urt. vom 9.2.2018 – V ZR 274/16, NJW 2018, 1954



Unproblematische aber zu prüfende Punkte:

- **Sachmangel besteht bei Gefahrübergang:** hier Gefahrübergang bei Übergabe, § 446 BGB
- **Nacherfüllungsfrist (§ 281 I 1 BGB): (+)**
- **- Vertretenmüssen (§ 280 I 2 Beweislastumkehr, wird mangels gegenteiligem Anhaltspunkt vermutet)**



Gewährleistungsausschluss?

Ja (Vertrag, § 5), aber wirksam?

Unwirksamkeit nach § 309 Nr. 7, wenn eine AGB i.S.v. § 305 vorliegt.

(Vertragsbedingung/Vorformuliert/für eine Vielzahl von Verträgen)

Hier Problem: AGB müssen auf Initiative der einen Partei Vertragsbestandteil werden und deshalb ihr zuzurechnen sein – Quid, wenn sie von einem Dritten (Notar zB) formuliert werden?



§ 444 BGB

Arglistig handelt, wer einen Mangel mindestens für möglich hält und gleichzeitig weiß oder damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Vertragspartner den Sachmangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte.

Wen Mangel bei Schimmel verneint: § § 311 II 1, 280 BGB (+)



Fall 2 (verschoben Einheit 6 nach dem 2. Klausurtermin)

Die Klimaaktivisten A und B haben vor, die breite Bevölkerung auf das drängende Problem des Klimawandels aufmerksam zu machen. Als besonders umweltschädlich machen sie dabei den Flugbetrieb des nahe gelegenen großen Flughafens aus, der von der X-GmbH betrieben wird. Am ersten Tag der Sommerferien setzen sie ihren Plan in die Tat um. Indem sie den Sicherheitszaun mit einem Drahtschneider durchtrennen, gelangen sie auf das Gelände des Flughafens. Sie schaffen es, unbemerkt auf das Rollfeld zu rennen und sich dort mittels Sekundenkleber festzukleben. Aufgrund der mehrstündigen Protestaktion müssen Flüge der Fluggesellschaft F gestrichen werden, sind verspätet oder werden umgeleitet.

Welche Ansprüche haben X und F gegen A und B?

Vielen Dank
und viel Erfolg bei der 2. Klausur...

