

Lösung SchR Fall 2-3

A. Anspruch des K aus §§ 433, 437 Nr. 3, 280 I BGB

K könnte gegen V einen Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 433, 437 Nr. 3, 280 I BGB haben.

I. Voraussetzungen

1. wirksames Schuldverhältnis

Hierzu müsste zwischen K und V ein wirksames Schuldverhältnis bestehen. K kaufte bei dem V eine Eigentumswohnung. Es besteht folglich zwischen K und V ein wirksames Schuldverhältnis in Form eines Kaufvertrages.

2. Pflichtverletzung

Der V muss eine Pflicht aus dem Kaufvertrag verletzt haben. Bei der Erstellung des Finanzierungsplans für die Eigentumswohnung sind dem V aufgrund Fahrlässigkeit Fehler unterlaufen. Fraglich ist, ob dies eine Pflicht aus dem Kaufvertrag verletzt. Dies ist zu verneinen, da nicht die gekaufte Wohnung fehlerhaft war, sondern die steuerrechtlichen Berechnungen des V.

II. Ergebnis

K hat deshalb keinen Anspruch gegen den V aus §§ 433, 437 Nr. 3, 280 I BGB.

B. Anspruch des K aus §§ 280 I, 311 II, 241 II BGB

K könnte gegen den V einen Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 280 I, 311 II, 241 II BGB haben.

I. Voraussetzungen

1. Wirksames Schuldverhältnis

Zwischen K und V müsste zur Zeit der Pflichtverletzung ein wirksames Schuldverhältnis bestanden haben. Im vorliegenden Fall bestand im Zeitpunkt der fehlerhaften Information noch kein Kaufvertrag, sondern dieser wurde anschließend geschlossen. Gemäß § 311 II Nr. 1 BGB entsteht ein Schuldverhältnis aber auch durch die Aufnahme von Vertragsverhandlungen. Nach dem Sachverhalt hat K mit V über den Kauf einer Immobilie verhandelt, als V die fehlerhaften Informationen gab. Daher bestand im Zeitpunkt der Pflichtverletzung ein wirksames (vorvertragliches) Schuldverhältnis nach § 311 II Nr. 1 BGB.

2. Pflichtverletzung

Weiterhin müsste der V eine Pflicht aus dem (vorvertraglichen) Schuldverhältnis verletzt haben. Gemäß §§ 311 II, 241 II BGB ergibt sich aus dem (vorvertraglichen) Schuldverhältnis die Pflicht für jede Vertragspartei auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils Rücksicht zu nehmen. Zwar kann man daraus nicht entnehmen, dass stets und generell über alle nachteiligen Folgen einer Vertrages aufgeklärt werden muss. Aber in den Fällen eines Informationsgefälles, in denen eine Vertragspartei über eine hohe Sachkunde verfügt, ist auch eine Haftung für unterlassene Aufklärung bei fahrlässig unterlassener Informationsbeschaffung zumutbar. Daher hatte der V hier die Pflicht, den K adäquat über die Folgen und Risiken des Kaufs zu informieren. Diese Informationspflicht hat er durch die falsche Berechnung der Steuervorteile verletzt.

Die Schwierigkeit bei den Schutzpflichten nach § 241 II BGB besteht darin, herauszufinden, welche einzelnen Pflichten sich jeweils daraus ergeben. Dieses Problem stellt sich gerade bei den Informationspflichten, weil sie mit der traditionellen Eigenverantwortlichkeit der Parteien kollidieren. Daher sollte nur in Ausnahmefällen eine Aufklärungspflicht angenommen werden. Es handelt sich ja hierbei oftmals um eine Haftung für ein Unterlassen, woran ja auch im Strafrecht besondere Voraussetzungen gestellt werden!

3. Vertretenmüssen

V hat seine Informationspflicht durch fahrlässige (§ 276 II BGB) Berechnungsfehler verletzt. Er kann deshalb das vermutete Vertretenmüssen (§ 280 I 2 BGB) nicht widerlegen.

4. Zusätzliche Voraussetzungen nach §§ 281, 286 BGB?

In den Fällen der c.i.c. sind nicht die zusätzlichen Voraussetzungen der §§ 281 oder 286 BGB erforderlich, weil sich aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis keine Leistungs- sondern nur Schutzpflichten ergeben. Folglich gibt es keine „Leistung“ neben oder anstelle des Schadensersatzes!

Das kann man in der Klausur auch ganz weglassen, aber ist hier aus didaktischen Gründen aufgeführt. Bei der c.i.c. kommt also nur ein Schadensersatz aus § 280 BGB und nicht auch aus §§ 281, 286 BGB in Betracht!

II. Konkurrenz zu § 123 BGB

Problematisch ist bei der vorliegenden Konstellation aber die Konkurrenz der c.i.c. mit einer Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nach § 123 I BGB. Denn die Rechtsfolge der c.i.c. beim Abschluss eines nachteiligen Vertrages kann identisch sein mit der Rechtsfolge des § 142 iVm. § 123 I BGB: Loslösung vom nachteiligen Vertrag.

In der Literatur wird in diesen Fällen teilweise vertreten, dass die c.i.c. dann nicht anwendbar ist¹. Der Gesetzgeber habe nämlich entschieden, dass nur die vorsätzliche, nicht aber die fahrlässige Täuschung zur Vertragsauflösung führen könne (vgl. § 123 I BGB). Diese Entscheidung würde durch die Anerkennung der c.i.c. umgangen. Zudem würde der Verkäufer selbst im Falle einer vorsätzlichen Fehlinformation ab Kenntnis nur ein Jahr lang haften (§ 124 I BGB). Der Weg über die c.i.c. führe jedoch zur regulären Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB).

Gegen diese Ansicht spricht jedoch, dass diese beiden Rechtsinstitute voneinander unabhängig sind. Während § 123 I BGB die Entschließungsfreiheit schützt, schützt die c.i.c. das Vermögen. Außerdem kann es systematisch nicht sein, dass Vorschriften aus dem allgemeinen Teil des BGB Vorschriften aus einem besonderen Teil (Schuldrecht) verdrängen, sondern höchstens umgekehrt. Daher ist mit der herrschenden Meinung die c.i.c. auch im Falle des Abschlusses eines nachteiligen Vertrages anwendbar.

Dieses Problem ist ein Standardproblem bei der c.i.c. Es gibt dabei kein falsch oder richtig, sondern entscheidend ist allein eure Argumentation. Beide Ansichten lassen sich sehr gut vertreten. Neben dem Verhältnis zu § 123 BGB ist auch das Verhältnis zu den besonderen Gewährleistungsvorschriften umstritten.

Nacharbeit:

- **Zu § 324 BGB und c.i.c.:** *Mankowski*, ZGS 2003, 91ff.
- **Zur c.i.c. beim zustande gekommenen Vertrag:** *Mertens*, ZGS 2004, 67ff.
- **Zur Haftung für Aufklärungspflichten:** *MünchKomm* § 311 Rn. 94ff.

III. Umfang des Schadenersatzes

Für den Inhalt und Umfang des Schadenersatzes gelten die allgemeinen Vorschriften (§§ 249ff. BGB). Danach ist der Gläubiger so zu stellen, wie er stünde, wenn der Schuldner seine vorvertragliche Pflichtverletzung nicht begangen hätte. Bei ordnungsgemäßem Verhalten des V hätte K sowohl den Kauf- als auch den Darlehensvertrag nicht abgeschlossen und er müsste die hohen Tilgungsraten nicht zahlen. Daher hat V dem K die Tilgungskosten zu ersetzen.

IV. Ergebnis

V haftet dem K aus §§ 280 I, 311 II Nr. 1, 241 II BGB auf Schadenersatz.

C. Anspruch des K aus § 823 BGB

K hat gegen den V keinen Anspruch aus § 823 I BGB, weil der V kein durch § 823 I BGB geschütztes Rechtsgut des K verletzt hat, sondern dessen Vermögen.

¹ Medicus, SchR AT, Rn. 109.