

Kurzarbeit in der Übung für Fortgeschrittene im Zivilrecht, 13 Punkte

stud. iur. Clara Parusel

Die Kurzarbeit ist in der Veranstaltung Übung für Fortgeschrittene im Zivilrecht im Sommersemester 2021 an der Juristischen Fakultät der Leibniz Universität Hannover gestellt worden. Herzlicher Dank gebührt dabei Professor Dr. Maximilian Becker, der sich mit der Veröffentlichung des Sachverhalts einverstanden erklärt hat.

Sachverhalt

V gehört eine traumhafte Stadtvilla am Rande der Eilenriede, die im 19. Jahrhundert gebaut wurde. Die Räumlichkeiten darin sind allesamt vermietet. Um das Geld gewinnbringender in seine Golfkarriere zu investieren, möchte V das Haus verkaufen. Dazu beauftragt er den Makler M, der ihn bei den Verhandlungen und auch beim Vertragsschluss vertreten soll. Schnell findet sich ein Interessent, der K. Mit diesem wird ein Vertragsentwurf aufgesetzt, der auch einen – in der Formulierung auf einen Vorschlag des K zurückgehenden Haftungsausschluss enthält:

„7. Gewährleistungsausschluss:

Die Immobilie wird gekauft wie sie steht und liegt. Aufgrund des erheblichen Alters des Altbaus werden sämtliche Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln an der Bausubstanz ausgeschlossen.“

Der Kaufvertrag samt Haftungsausschluss wird zwischen K und M – der den V ordnungsgemäß vertritt – notariell beurkundet. Nach Zahlung des Kaufpreises i.H.v. 2 Mio. EUR erhält K die Schlüssel und wird zeitnah im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Um das Gebäude auf Vordermann zu bringen, gibt K sofort einige Renovierungsarbeiten in Auftrag. Dabei stellt sich heraus, dass wichtige Holzkonstruktionen im Haus von einem Holzpilz befallen sind. Dies hat auch nicht der von V vor dem Kauf beauftragte Gutachter G erkannt, der das Haus auf Mängel untersuchen sollte. Dessen Gutachten wurde dem K auch vorgelegt. Allerdings hatte M das Haus vor dem Verkauf auch besichtigt und hatte mit den Mietern gesprochen, die von einem schimmigen Holzgeruch an mehreren Stellen im Haus berichteten. Die Beseitigung des Hauspilzes würde insgesamt 200.000 EUR kosten. V lässt allerdings nicht mit sich reden. Dazu kommt noch, dass die Instandsetzungsarbeiten erhebliche Lärm- und Schmutzbelastung mit sich bringen über einen Zeitraum von drei Monaten. K büßt daher durch berechnete Mietminderungen 12.000 EUR ein. K will sich den Haftungsausschluss nicht vorhalten lassen, da er den Mangel nicht erkennen konnte und der Ausschluss im Übrigen nicht wirksam sei. Zudem wusste der M von den Mängeln im Haus.

1. Kann K von V Ersatz für die Beseitigung des Hauspilzes und die Mietminderungen verlangen?
2. Welche Ansprüche hat K gegen G?
3. Kann K sich von dem Kaufvertrag lösen?

Bearbeitervermerk: Deliktische Ansprüche sind nicht zu prüfen.

BEARBEITUNG

Frage 1:

A. Anspruch des K gegen V auf Ersatz für die Beseitigung des Holzpilzes i.H.v. 200.000 EUR gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 Alt. 2 BGB¹

K könnte gegen V einen Anspruch auf Ersatz für die

Beseitigung des Holzpilzes i.H.v. 200.000 EUR gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 Alt. 2 haben.

I. Anspruch entstanden

1. Wirksamer Kaufvertrag

Es müsste zunächst ein wirksamer Kaufvertrag zwischen K und V vorliegen. Ein Kaufvertrag kommt zustande durch

¹ Alle folgenden nicht benannten Normen sind solche des BGB.

zwei übereinstimmende Willenserklärungen, Angebot und Annahme, §§ 145 ff. Vorliegend wird V von M ordnungsgemäß bei der Beurkundung des Kaufvertrags vertreten. Gem. § 311b Abs. 1 bedarf ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung. Eine notarielle Beurkundung erfolgt vorliegend. K und V, vertreten durch M gem. §§ 164 ff., schließen somit einen wirksamen Kaufvertrag gem. § 433.

2. Sachmangel bei Gefahrübergang

Es müsste ein Sachmangel an der Villa bei Gefahrübergang bestanden haben.

a) Sachmangel, § 434

Gem. § 434 Abs. 1 S. 1 ist die Sache frei von Sachmängeln, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat. Vorliegend wurde jedoch keine bestimmte Beschaffenheit vereinbart. In Betracht kommt § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2, wonach die Sache frei von Sachmängeln ist, wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann. Die gewöhnliche Verwendung einer Villa ist darin zu wohnen oder zu arbeiten, wobei eine Standhaftigkeit des Gebäudes und keine störenden Gerüche üblich und zu erwarten sind. Vorliegend sind wichtige Holzkonstruktionen von einem Holzpilz befallen und es gibt einen schimmlichen Holzgeruch an mehreren Stellen im Haus. Somit eignet sich das Haus nicht mehr zum Wohnen oder Arbeiten. Es liegt ein Sachmangel gem. § 434 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 vor.

b) Bei Gefahrübergang, § 446

Gem. § 446 S. 1 geht mit der Übergabe der verkauften Sache die Gefahr des zufälligen Untergangs und der zufälligen Verschlechterung auf den Käufer über. Bei einem Kaufvertrag über ein Grundstück mit Haus ist auf den Zeitpunkt der Schlüsselübergabe abzustellen. Diese erfolgt nach Kaufpreiszahlung durch K. Der Sachmangel lag schon vor Verkauf vor und bei Gefahrübergang auch noch.

3. Frist

Gem. § 281 Abs. 1 S. 1 muss der Schuldner erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung gesetzt haben. Dies ist vorliegend nicht erfolgt. Eine Fristsetzung könnte allerdings entbehrlich sein gem. § 281 Abs. 2. Dazu müsste der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert haben oder besondere Umstände

müssten vorliegen, die unter Abwägung beiderseitiger Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruches rechtfertigen. Vorliegend lässt V nicht mit sich reden. Mangels entgegenstehender Angaben im Sachverhalt ist von einer ernsthaften und endgültigen Verweigerung der Leistung auszugehen. Folglich ist die Fristsetzung entbehrlich gem. § 281 Abs. 2 Alt. 1.

4. Vertretenmüssen

V müsste den Sachmangel auch zu vertreten haben. Das Vertretenmüssen wird grundsätzlich gem. § 280 Abs. 1 S. 2 vermutet. V könnte sich vorliegend aber womöglich exkulpieren. V beauftragte vor dem Verkauf den Gutachter G, der das Haus auf Mängel untersuchen sollte. Somit wahrt V seine Sorgfaltspflichten in hohem Maße und hat alles Zumutbare getan, um den Mangel festzustellen. Er konnte sich mithin exkulpieren. Fraglich ist jedoch, ob V sich das Verhalten des M zurechnen lassen muss. M hat von mehreren Mietern erfahren, dass es einen schimmlichen Holzgeruch an vielen Stellen im Haus gibt. Gem. § 278 S. 1 hat der Schuldner ein Verschulden der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeiten bedient, in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden. Bei M besteht Kenntnis von Berichten über schimmlichen Holzgeruch. Wenn nicht sogar positive Kenntnis angenommen werden kann, ließ M, mangels Mitteilung an V zur Überprüfung des Geruchs, zumindest die im Verkehr erforderte Sorgfalt außer Acht und handelte fahrlässig. Dieses Verhalten muss sich V gem. § 278 S. 1 zurechnen lassen. Mithin hat V den Sachmangel zu vertreten.

5. Schaden

Es müsste weiterhin ein kausaler Schaden vorliegen. Aufgrund des Sachmangels, der von V nicht behoben wird, muss K die Kosten für die Beseitigung des Holzpilzes i. H. v. 200.000 EUR tragen. Mithin liegt ein kausaler Schaden vor.

II. Anspruch untergegangen

Der Anspruch ist nicht untergegangen.

III. Anspruch durchsetzbar

Der Anspruch müsste durchsetzbar sein.

1. Gewährleistungsausschluss durch Individualabrede § 444

Es könnte ein Gewährleistungsausschluss durch eine Individualabrede vorliegen. Der Haftungsausschluss, der in den Kaufvertrag aufgenommen wurde, erfolgt auf

Vorschlag des K. Somit liegen keine AGB, sondern eine Individualabrede vor. Auf die Individualabrede könnte sich V gem. § 444 aber nicht berufen dürfen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit der Sache übernommen hat. Eine Garantie wurde nicht übernommen. V selbst kannte den Mangel nicht. Er muss sich das Verhalten seines Stellvertreters M allerdings gem. § 278 S. 1 zurechnen lassen. Fraglich ist, ob M arglistig den Mangel verschwiegen hat. Arglistig handelt, wer vorsätzlich handelt. Aus dem Sachverhalt ist ersichtlich, dass Mieter von einem schimmlichen Holzgeruch berichten. Dabei handelt es sich um mehrere Mieter und verschiedene Stellen, an denen der Geruch auftritt. M ist als Makler ausgebildet und verfügt somit über die Kenntnis, welche großen Probleme ein schimmlicher Holzgeruch verursachen kann. Auch weiß er dadurch, dass Käufern der Zustand des Hauses wichtig ist. Mithin verschweigt er mit Willen und Kenntnis der Folgen den schimmlichen Holzgeruch und handelt vorsätzlich. M hat den Mangel arglistig verschwiegen und dies ist V gem. § 278 S. 1 zuzurechnen. V kann sich mithin nicht auf dem Haftungsausschluss berufen.

2. Gewährleistungsausschluss gem. § 442 Abs. 1 S. 1

Die Rechte des Käufers wegen Mängeln sind bei Kenntnis von diesen bei Vertragsschluss gem. § 244 Abs. 1 S. 1 ausgeschlossen. M hatte nur Kenntnis von dem Gutachten, welches keinen Holzpilz nannte und keine Kenntnis oder Unkenntnis infolge grober Fahrlässigkeit von dem Mangel. Der Gewährleistungsausschluss gem. § 442 Abs. 1 S. 1 greift nicht.

3. Zwischenergebnis

Die Individualabrede hindert die Durchsetzbarkeit nicht.

IV. Ergebnis

K hat gegen V einen Anspruch auf Ersatz für die Kosten i.H.v. 200.000 EUR für die Beseitigung des Holzpilzes gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 Alt. 2.

B. Anspruch des K gegen V auf Ersatz der Mietminderung gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1

K könnte gegen V einen Anspruch auf Ersatz der Mietminderung i.H.v. 11.000 EUR gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1 haben.

I. Anspruch entstanden

1. Schuldverhältnis und Pflichtverletzung

Zwischen K und V besteht ein Schuldverhältnis in Form des Kaufvertrages. Das Haus hatte bei Gefahrübergang einen Sachmangel. Folglich ist die Pflicht aus dem Kaufvertrag verletzt.

2. Vertretenmüssen

V muss den Sachmangel zu vertreten haben. Das Verhalten des M wird V zugerechnet gem. § 278 S. 1. V hat die Pflichtverletzung also zu vertreten.

3. Kausaler Schaden

Durch die Pflichtverletzung (Sachmangel) müsste K ein Schaden entstanden sein. Wäre das Haus nicht von Holzpilz befallen, hätte es nicht bei Reparaturarbeiten erhebliche Lärm- und Schmutzbelastung gegeben, welche zu berechtigten Mietminderungen führen. Ein kausaler Schaden liegt mithin vor.

II. Anspruch nicht untergegangen und durchsetzbar

Der Anspruch ist nicht untergegangen und durchsetzbar.

III. Ergebnis

K hat gegen V einen Anspruch auf Ersatz der Mietminderung i.H.v. 12.000 EUR gem. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1.

C. Anspruch des K gegen V aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2

K könnte gegen V einen Anspruch aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 haben.

I. Anwendbarkeit der c.i.c.

Fraglich ist zunächst, ob die c.i.c. neben Gewährleistungsrecht anwendbar ist. Nach Gefahrübergang gehen die Gewährleistungsregeln der §§ 434 ff. der c.i.c. grds. vor. Der Vertrag ist bereits geschlossen und c.i.c. schützt den Vorvertrag. Allerdings ist der Verkäufer bei arglistiger Täuschung nicht schutzwürdig und es besteht eine Ausnahme. Vorliegend muss sich V die arglistige Täuschung des M zurechnen lassen. Die c.i.c. ist somit anwendbar.

II. Schuldverhältnis i.S.v. § 311 Abs. 2

Es besteht in der Aufnahme von Vertragsverhandlungen gem. § 311 Abs. 2 Nr. 1 ein Schuldverhältnis.

III. Sorgfaltspflichtverletzung

Es kommt als Sorgfaltspflichtverletzung die vorvertragliche Aufklärungspflicht in Betracht. M klärte K nicht über den schimmigen Holzgeruch auf. Dieser ist für die Kaufentscheidung des K erheblich. Somit liegt eine Sorgfaltspflichtverletzung des M vor, die V sich gem. § 278 S. 1 zurechnen lassen muss.

IV. Vertretenmüssen

V muss sich die arglistige Täuschung des M gem. § 278 S. 1 zurechnen lassen.

V. Schaden

Die Pflichtverletzung muss in zurechenbarer Weise einen Schaden verursacht haben. Durch den Holzpilz fallen Reparaturkosten i.H.v. 200.000 EUR und Mietminderung i.H.v. 11.000 EUR an. Ein Schaden liegt vor.

VI. Rechtsfolge

Gem. § 249 Abs. 1 ist K so zustellen, wie er stehen würde, wenn das schädigende Ereignis ausgeblieben wäre. Der Schaden besteht in einem nachteiligen Vertrag für K. K kann mithin Ersatz für den entstandenen Schaden verlangen.

Frage 2:**A. Anspruch des K gegen G aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 i.V.m. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter**

K könnte gegen G einen Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 i.V.m. dem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter haben.

I. Schuldverhältnis

Zunächst müsste ein Schuldverhältnis zwischen K und G bestehen.

a) Vertrag zwischen Schuldner und Gläubiger

Zwischen V und G wurde ein Vertrag für das Erstellen eines Gutachtens geschlossen. Bei dem Gutachten handelt es sich um ein (geistiges) Werk. Der Gutachter schuldet dabei einen konkreten Erfolg, das Gutachten. Mithin liegt ein Werkvertrag gem. § 631 zwischen V und G vor.

b) Einbeziehung des Dritten

K müsste als Dritter in den Vertrag zwischen V und G einbezogen sein.

aa) Leistungsnähe

Der Einzubeziehende müsste bestimmungsgemäß mit der Leistung in Berührung gekommen sein und so den Gefahren von Schutzpflichtverletzungen ebenso ausgesetzt sein, wie der eigentliche Vertragspartner. Vorliegend kommt K als Käufer des Hauses bestimmungsgemäß mit der Leistung in Berührung und ist den Gefahren von Schutzpflichtverletzungen (mangelhaftes Gutachten) ebenso ausgesetzt wie der eigentliche Vertragspartner. Leistungsnähe besteht.

bb) Gläubignähe

Weiterhin müsste Gläubignähe bestehen. Dazu müsste der Gläubiger für das "Wort und Werk" des Dritten zumindest mitverantwortlich sein oder sonst ein nennenswertes Interesse haben. Als Verkäufer muss V Schutzpflichten gem. § 241 Abs. 2 wahren. Somit besteht eine Mitverantwortlichkeit sowie ein nennenswertes Interesse des V. Gläubignähe liegt mithin vor.

cc) Erkennbarkeit der Einbeziehung für den Schuldner

Die Einbeziehung des Dritten müsste für den Schuldner auch erkennbar sein. Der Gutachter sollte das Haus auf Mängel untersuchen, weswegen V ihn vor dem Verkauf beauftragte. Dass das Gutachten somit auch für Käufer von relevanter Bedeutung ist, und diese einbezogen werden könnten, war somit für G erkennbar.

dd) Schutzbedürftigkeit des Dritten

Der Dritte, hier K, müsste auch schutzbedürftig sein. Dies ist der Fall, wenn er keine vertraglichen Ansprüche geltend machen kann. Vorliegend hat K allerdings vertragliche Ansprüche gegen V, die er geltend machen kann. Folglich ist K nicht schutzbedürftig.

c) Zwischenergebnis

K wurde nicht wirksam in den Vertrag zwischen V und G miteinbezogen.

II. Ergebnis

K hat keinen Anspruch gegen G auf Schadensersatz aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 i.V.m. dem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.

B. Anspruch des K gegen G aus §§ 280 Abs.1, 311 Abs. 2 Nr. 3, 241 Abs. 2

K könnte gegen G einen Anspruch aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 Nr. 3, 241 Abs. 2 haben.

I. Schuldverhältnis, § 311 Abs. 2 Nr. 3

Zwischen K und G könnte ein Schuldverhältnis i.S.v. § 311 Abs. 2 Nr. 3 in Form von ähnlichen geschäftlichen Kontakten bestehen. K ist als Käufer ebenso auf die Richtigkeit des Gutachtens angewiesen. Mithin bestehen ähnliche geschäftliche Kontakte wie zwischen V und K.

II. Pflichtverletzung

Die Pflichtverletzung gem. § 241 Abs. 2 besteht in dem mangelhaft erstellten Gutachten

III. Vertretenmüssen

Das Vertretenmüssen wird vermutet und G kann sich nicht exkulpieren.

IV. Schaden

K müsste durch die Pflichtverletzung einen Schaden erlitten haben. Dieser besteht in den Kosten für die Beseitigung des Holzpilzes sowie Mietminderungen deswegen.

V. Rechtsfolge

Wäre das mangelhafte Gutachten ausgeblieben, hätten K und V Kenntnis von dem Holzpilz gehabt und den Kaufpreis entsprechend verringert. Folglich hat G dem K die Kosten i.H.v. 212.000 EUR zu ersetzen.

Frage 3:**A. Anspruch des K gegen V auf Rückerstattung des Kaufpreises gem. §§ 346 Abs. 1, 323 Abs. 1 Alt. 2, 437 Nr. 2**

K könnte einen Anspruch gegen V auf Rückerstattung des Kaufpreises gem. §§ 346 Abs. 1, 323 Abs. 1 Alt. 2, 437 Nr. 2 haben.

I. Kaufvertrag

Es liegt ein wirksamer Kaufvertrag zwischen V und K gem. § 433 vor.

II. Sachmangel bei Gefahrübergang

Ein Sachmangel lag bei Gefahrübergang vor.

III. Fristsetzung

Die Fristsetzung ist entbehrlich gem. § 323 Abs. 2 Nr. 1 aufgrund ernsthafter und endgültiger Leistungsverweigerung seitens des V.

IV. Erheblichkeit der Pflichtverletzung, § 323 Abs. 5 S. 2

Die Pflichtverletzung müsste weiterhin erheblich sein. Die Beschädigung von wichtigen Holzkonstruktionen durch Holzpilz sowie schimmlicher Geruch sind erhebliche Mängel des Hauses, die zudem nur durch erheblichen Aufwand (200.000 EUR) beseitigt werden können. Die Pflichtverletzung ist folglich erheblich, § 323 Abs. 5 S. 2.

V. Ausschluss

Die Rechte des K sind nicht nach § 442 Abs. 1 oder die Individualabrede ausgeschlossen.

VI. Rücktrittserklärung, § 349

K müsste den Rücktritt erklärt haben gem. § 349. Die Rücktrittserklärung muss gegenüber dem anderen Teil, hier Vertragspartner V, erklärt werden. Dies müsste von K noch getan werden.

VII. Ergebnis

K hat nach erfolgter Rücktrittserklärung dann einen Anspruch gegen V auf Rückerstattung des Kaufpreises gem. §§ 346 Abs. 1, 323 Abs. 1 Alt. 2, 437 Nr. 2.

B. Anfechtung gem. § 123 des K

K könnte seine Willenserklärung gem. § 123 anfechten, so dass das Geschäft als von Anfang an nichtig gem. § 142 Abs. 1 anzusehen ist.

I. Anfechtungsgrund, § 123 Abs. 1 S. 1 Alt. 1

Als Anfechtungsgrund kommt arglistige Täuschung gem. § 123 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 in Betracht. Vorliegend täuschte M den K arglistig. Ein Anfechtungsgrund besteht.

II. Anfechtungserklärung, § 143

K müsste die Anfechtung gegenüber dem Anfechtungsgegner V erklären. Dies müsste noch erfolgen.

III. Frist, § 124 Abs. 1

Die Anfechtung müsste K binnen eines Jahres erklären.

IV. Ausschluss, §§ 144, 142 Abs. 2

Die Anfechtung ist nicht gem. § 144 oder § 142 Abs. 2 ausgeschlossen.

V. Rechtsfolgen

Das Rechtsgeschäft ist gem. § 142 Abs. 1 als von Anfang an nichtig zu betrachten. K kann somit die Rückabwicklung gem. § 812 fordern.

C. Anspruch des K gegen V aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2

K könnte einen Anspruch gegen V aus §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 haben.

Die c.i.c. ist anwendbar, ein Schuldverhältnis und eine Sorgfaltspflichtverletzung liegen vor. Auch das Vertretenmüssen des V besteht. In dem Schaden kann auch der für K nachteilige Vertrag gesehen werden. Die Rechtsfolge ist sodann, dass K so zu stellen ist, wie wenn das schädigende Ereignis ausgeblieben wäre, § 249. Wäre die Aufklärungspflicht gewahrt worden, hätte K den für ihn nachteiligen Vertrag nicht geschlossen. Mithin kann K die Aufhebung des geschlossenen Vertrages verlangen.

überzeugender Begründung, denn K hat auch eigene Ansprüche ggü. G gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 3 BGB, s.o.

Frage 3: Kann K sich vom Kaufvertrag lösen?

A. Anfechtung, §§ 119 Abs. 2, 142 Abs. 1 BGB

- Nicht erwähnt; greift hier nicht, da Vorrang Gewährleistungsrecht

B. Anfechtung, §§ 123 Abs. 1 Alt. 1, 142 Abs. 1 BGB

- Zutreffend dargestellt

C. Rücktritt, §§ 437 Nr. 2, 323 Abs. 1 Alt. 1, 346 ff. BGB

- iE zutreffend, schön, dass Sie auch die Erheblichkeit ansprechen

D. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB

- Ebenfalls sehr schön erklärt

Bewertung: 13 Punkte

ANMERKUNGEN

Eine erheblich über den durchschnittlichen Anforderungen liegende Leistung.

Frage 1: Anspruch K – V wegen Ersatz für die Beseitigung von Hauspilz und die Mietminderungen

A. §§ 437 Nr. 3, 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1 S. 1 BGB

- vollständige AGL; insgesamt ist Ihnen die Lösung dieser Fallfrage sehr gut gelungen, Sie erkennen, wo die Problem-
punkte liegen, und lösen diese angemessen und richtig;
ebenfalls haben Sie sauber subsumiert und Ihre Lösung
gutachterlich sauber hergeleitet

- Kommentar: Wenn der Gewährleistungsausschluss greift,
entsteht der Anspruch gar nicht erst.

- Kommentar: zu A. III 1. „M hat den Mangel arglistig ver-
schwiegen und dies ist V gem. § 278 zuzurechnen“: vor
allem auch über § 166 Abs. 1.

B. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB (c.i.c.)

- Ebenfalls zutreffend gelöst

Frage 2: Welche Ansprüche hat K gegen G?

A. Aus Vertrag

- Nicht separat angesprochen; hier war festzustellen, dass
vertragliche Ansprüche nicht bestehen

B. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 3 BGB

- Im Ansatz gut erkannt! Lösung folgerichtig

C. Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter

- in diesem Zusammenhang war zu erkennen, dass eine
Schutzbedürftigkeit des K nicht gegeben war, was Sie
richtig festgestellt haben, wenn auch mit nicht ganz