



Anhang zu HRN 2014, 11:

Olaf Muthorst

Der Originalexamensfall im Bürgerlichen Recht: Mangelhafte Häuser

Lösungsskizze

(ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

A. Frage 1 (erster Teil): Anspruch des K gegen E, §§ 441 IV, 346 I BGB

I. Minderungsrecht

1. Kaufvertrag

a) Einigung, §§ 145 ff. BGB

b) Form, §§ 125 S. 1, 311b I 1 BGB

aa) Form nicht gewahrt

bb) aber Formmangel geheilt, § 311b I 2 BGB

2. Rücktrittsrecht wegen Sachmangels, § 437 Nr. 2 BGB i.V.m. § 323 I, II Nr. 1 bzw. § 326 V BGB

a) Mangel der Kaufsache bei Gefahrübergang

aa) Carport

bb) Feuchtigkeitsschäden

b) Fristsetzung

aa) Carport: Nacherfüllung unmöglich, § 275 I BGB; Fristsetzung keine Voraussetzung (§ 326 V BGB)

bb) Feuchtigkeitsschäden: Nacherfüllung verweigert, Fristsetzung entbehrlich (§ 323 II Nr. 1 BGB)

c) kein Gewährleistungsausschluss

aa) § 442 BGB

bb) Kaufpreis unter Wert

II. Minderungserklärung, § 441 I 1 BGB

III. Ergebnis

B. Frage 1 (zweiter Teil): Anspruch des K gegen E wegen der Abrisskosten, §§ 437 Nr. 3, 311a II BGB

I. Kaufvertrag

II. Mangel der Kaufsache bei Gefahrübergang

III. anfängliche Unmöglichkeit der Nacherfüllung

IV. kein Gewährleistungsausschluss

V. Vertretenmüssen, § 311a II 2 BGB

VI. Rechtsfolge: Schadensersatz statt der Leistung

1. Folgeschaden als Schadensersatz statt der Leistung aus § 311a II BGB zu ersetzen
2. Schadensersatz statt der Leistung neben der Minderung

VII. Ergebnis

C. Frage 1 (zweiter Teil): Anspruch des K gegen E wegen entgangener Mieteinnahmen, §§ 437 Nr. 3, 280 I BGB

I. Kaufvertrag

II. Mangel der Kaufsache bei Gefahrübergang

III. kein Gewährleistungsausschluss

IV. Vertretenmüssen, § 280 I 2 BGB

V. Rechtsfolge: Schadensersatz neben der Leistung

1. Ersatz des Nutzungsausfallschadens als Schadensersatz neben der Leistung aus § 280 I BGB zu ersetzen
2. Schadensersatz neben der Leistung neben der Minderung

VI. Ergebnis

D. Frage 2: Anspruch des E gegen M auf Rückgabe der Mietsache aus § 546 I BGB

I. Mietvertrag

II. Beendigung des Mietverhältnisses

1. Unwirksamkeit der Kündigung wegen Zurückweisung gemäß § 174 S. 1 BGB
 - a) einseitiges Rechtsgeschäft eines Bevollmächtigten
 - b) kein Nachweis
 - c) unverzügliche Zurückweisung
2. Kündigungsgrund, § 543 I, II 1 Nr. 3 lit. a BGB
 - a) Zahlungsrückstand, § 543 II 1 Nr. 3 lit. a BGB
 - b) Mietminderung, § 536 I 1, 2 BGB
 - aa) kein Entfallen des Kündigungsgrundes, §§ 543 II 1 Nr. 3 lit. a, 569 III Nr. 1 BGB
 - bb) kein Minderungsrecht, § 536c I 1, II 2 Nr. 1 BGB
 - c) Zurückbehaltungsrecht, § 320 BGB

- aa) gegenseitiger Vertrag
- bb) Instandhaltungsanspruch, § 535 I 2 BGB, im Gegenseitigkeitsverhältnis
- cc) keine Vorleistungspflicht des Mieters
- dd) eigene Vertragstreue des Gläubigers

3. Angabe des Kündigungsgrundes in der Kündigung, § 569 IV BGB

4. Unwirksamkeit der Kündigung durch Befriedigung, § 569 III Nr. 2 BGB

a) Zeitpunkt

aa) Rechtshängigkeit, §§ 253 I, 261 I ZPO

bb) Leistungshandlung oder Leistungserfolg

b) Umfang

5. Ergebnis zu II.

III. Ergebnis