

Culpa in Contrahendo (§§ 280 I, 241 II, 311 II)

- I. Anwendbarkeit (Konkurrenzen)
 - Gewährleistungsrecht geht vor, soweit Pflichtverletzung gerade in der Nichtaufklärung über Mangel liegt
 - Neben §§ 122, 179 BGB voll anwendbar (ohne Begrenzung des Schadensersatzes auf das positive Interesse)
 - Neben § 123 BGB nach h.M. anwendbar (Ziel: Vertragsaufhebung als Naturalrestitution gem. § 249 I BGB, selbst bei fahrlässiger Täuschung!)
- II. Vorvertragliches Schuldverhältnis (§ 311 II BGB)
 - Vertragsverhandlungen bzw. Vertragsanbahnung (=auch ohne konkret avisierten Vertrag)
 - Ähnliche geschäftliche Kontakte: nicht nur sozial, sondern mit geschäftlichem Hintergrund
 - Minderjährige: Begünstigt stets, Eigenhaftung nur gem. §§ 106 f. BGB
 - Haftung Dritter: Bei Inanspruchnahme besonderen persönlichen Vertrauens (§ 311 III BGB), z.B. durch Stellvertreter oder Verhandlungsgehilfen, die nicht selbst Partei des anvisierten Vertrags werden sollen

Culpa in Contrahendo (§§ 280 I, 241 II, 311 II)

III. Pflichtverletzung (§ 241 II BGB)

- Verletzung einer allgemeinen Rücksichtspflicht, auch zugunsten des Vermögens
- Beispiele für vorvertragliche Pflichten:
 - Allgemeine Pflicht zur Rücksicht auf Rechtsgüter der anderen Seite (Integritätsinteresse)
 - Pflicht zur wahrheitsgemäßen vorvertraglichen Information
 - Ggfs. Pflicht zur Geheimhaltung
 - Pflicht, Vertragsverhandlungen nicht ohne triftigen Grund abzubrechen

IV. Vertretenmüssen (§ 280 I 2 BGB): wird vermutet

V. Rechtsfolge: Schadensersatz (§§ 249 ff. BGB)

- Gläubiger ist so zu stellen, wie er ohne Pflichtverletzung stünde
- => I.d.R. nur negatives Interesse

Culpa in Contrahendo: Fallgruppen I

- Abbruch von Vertragsverhandlungen
 - Grundsatz: Vertragsverhandlungen können jederzeit sanktionslos abgebrochen werden (arg. § 154 BGB)
 - Nur Vorvertrag kann zur Pflicht zum Vertragsschluss führen
 - Aber: Eintritt in Vertragsverhandlungen kann pflichtwidrig sein, wenn von vornherein kein Vertragsschluss beabsichtigt ist
 - BGH: Bei Erweckung **besonderen Vertrauens** in das Zustandekommen eines Vertrages (z.B. Veranlassung von Vorleistungen der Gegenseite) und anschließendem **Abbruch ohne triftigen Grund**
 - Bei öffentlichen Ausschreibungen: Ermessensfehlerhafte Auswahlentscheidung ist c.i.c.
 - Rechtsfolge: Schadensersatz
 - Geschädigter ist zu stellen, als wären die Verhandlungen nicht abgebrochen worden
 - => typischerweise positives Interesse (!)
 - Daher Einschränkung bei formbedürftigen Verträgen (insbes. § 311b I BGB): Haftung nur bei Arglist

Culpa in Contrahendo: Fallgruppen II

- Informations- bzw. Aufklärungspflichten
 - **Jede positive falsche Auskunft** über vertragsrelevante Umstände ist objektive Pflichtverletzung
 - Z.B. Erzielbare Umsätze eines Unternehmens, steuerliche Begleitfragen
 - Zusätzlich **Aufklärungspflichten**, d.h. Pflichten zur Offenbarung einseitigen Wissensvorsprungs:
 - Umstand, der für die Gegenseite erkennbar wesentlich ist
 - Die andere Partei darf nach Treu und Glauben Aufklärung erwarten => Interessenabwägung
 - Rechtsfolge: Schadensersatz
 - Gläubiger ist zu stellen, als hätte Schuldner zutreffend informiert
 - Hätte Gläubiger den Vertrag dann nicht geschlossen: Schadensrechtliche Vertragsaufhebung (Rspr.: Vermögensschaden erforderlich) => Quasi-Rücktritt/Anfechtung
 - Hätte Gläubiger den Vertrag zu anderen Bedingungen geschlossen: Schadensrechtliche Vertragsanpassung (Rspr.: Kein Nachweis erforderlich, dass der Schuldner zugestimmt hätte!) => Quasi-Minderung

BGH v. 9.11.2012 – V ZR 182/11

A beabsichtigte, Truppenunterkünfte errichten zu lassen. Dazu sollte eine KG gegründet werden, mit der B-GmbH als Komplementärin und A als Kommanditist. Der Geschäftsführer der B-GmbH führte Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer V über ein Areal von 18ha. Ergebnis war der Entwurf eines Grundstückskaufvertrages über € 75,5 Mio, der allerdings unter der Bedingung stehen sollte, dass die vom Käufer durchgeführte „due-diligence-Prüfung“ und Bewertung des Grundstücks zufriedenstellend verläuft.

Bei der Beurkundung dieses Kaufvertrags war die KG als Käuferin durch einen Vertreter ohne Vertretungsmacht vertreten. Der Vertrag wurde nicht genehmigt.

V zahlte die gesamten Notarkosten von € 60.637,84 alleine und verlangt von der KG Erstattung der Kosten. Zu Recht?