

Zertifikatslehrgang  
Immobilienkaufmann/-frau (EBZ/IHK) – Distance Learning

## **STUDIENBRIEF 1**

**Rechtsgrundlagen nach dem BGB**



Das Werk und seine Teile sind urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des EBZ.

Hinweis zu § 52a UrhG: Weder das Werk noch seine Teile dürfen ohne seine Einwilligung eingescannt und in ein Netzwerk eingestellt werden. Dies gilt auch für Intranets von Schulen und sonstigen Bildungseinrichtungen.

aktualisierte Auflage 01-2026

© Copyright 2007–2026 by: EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Akademie im Europäischen Bildungszentrum  
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
Springorumallee 20 | 44795 Bochum  
Fon +49 234 9447-575 | Fax +49 234 9447-599  
E-Mail: [akademie@e-b-z.de](mailto:akademie@e-b-z.de) | Internet: [www.ebz-akademie.de](http://www.ebz-akademie.de)

*Layout/Satz:*  
grafikbüro wilk | [www.grafikbuero-wilk.de](http://www.grafikbuero-wilk.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>4</b>	<b>A</b>	<b>Themeneinführung</b>
<b>5</b>	<b>B</b>	<b>Aufgaben zur Fremdkontrolle</b>
<b>10</b>	<b>C</b>	<b>Fachliche Informationen und Grundlagen</b>
<b>10</b>	<b>1</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen für das Wirtschaftsleben</b>
<b>10</b>	1.1	Rechtsnormen
<b>10</b>	1.2	Rechtsquellen
<b>11</b>	1.3	Objektives und subjektives Recht
<b>11</b>	1.4	Rechtssubjekte
<b>12</b>	1.5	Rechtsobjekte
<b>15</b>	<b>2</b>	<b>Allgemeine Vertragslehre</b>
<b>15</b>	2.1	Arten der Verträge
<b>16</b>	2.2	Form der Verträge
<b>17</b>	2.3	Nichtigkeit und Anfechtbarkeit von Rechtsgeschäften
<b>20</b>	<b>3</b>	<b>Rechtsbeziehungen zwischen Käufer und Verkäufer</b>
<b>20</b>	3.1	Zustandekommen eines Kaufvertrages
<b>21</b>	3.2	Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag
<b>22</b>	3.3	Besondere Arten des Kaufvertrages
<b>24</b>	3.4	Vertragsfreiheit und allgemeine Geschäftsbedingungen
<b>26</b>	<b>4</b>	<b>Störungen bei der Abwicklung des Kaufvertrages</b>
<b>26</b>	4.1	Nicht rechtzeitige Lieferung/Lieferungsverzug
<b>28</b>	4.2	Schlechtleistung/mangelhafte Lieferung
<b>29</b>	4.3	Gläubigerverzug/Annahmeverzug
<b>30</b>	4.4	Nicht rechtzeitige Zahlung/Zahlungsverzug
<b>32</b>	<b>5</b>	<b>Sicherung des Zahlungseinganges</b>
<b>32</b>	5.1	Außergerichtliches Mahnverfahren
<b>32</b>	5.2	Gerichtliches Mahnverfahren
<b>34</b>	5.3	Verjährung von Forderungen
<b>35</b>	5.4	Klageverfahren
<b>38</b>	<b>D</b>	<b>Trainingsaufgaben</b>
<b>41</b>	<b>E</b>	<b>Lösungshinweise zu Teil D</b>
<b>43</b>	<b>F</b>	<b>Anhang</b>
<b>43</b>	<b>1</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>
<b>45</b>	<b>2</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>
<b>46</b>	<b>3</b>	<b>Stichwortverzeichnis</b>

## A Themeneinführung

# A Themeneinführung

Der Lehrgang »Grundwissen Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau« ist in Lernfelder gegliedert. Lernfelder sind zum Beispiel »Immobilienunternehmen repräsentieren (Lernfeld I)«, »Wohnräume vermieten (Lernfeld III)« oder »Bauprojekte entwickeln und begleiten (Lernfeld VIII)«. Den Lernfeldern ist ein Grundlagenteil in Studienbrief 1 vorgeschaltet.

Thema dieses Studienbriefs sind die »Rechtlichen Grundlagen«. Die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau enthält eine sehr starke juristische Dimension, wie z. B. in den Bereichen Mietrecht, Baurecht, Grundstückskaufvertragsrecht oder Gesellschaftsrecht. All diese Bereiche basieren auf den grundlegenden Regeln des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch). In Studienbrief 1 soll daher vorab eine systematische Einführung in das BGB erfolgen, die Sie für die zukünftige Lernfeldarbeit benötigen.

Da es sich bei dem Studienbrief 1 um einen einführenden Brief handelt, enthält er noch keine Lernsituationen wie die folgenden Lehrbriefe. In Teil B des Studienbriefs finden Sie Aufgaben zur Fremdkontrolle und in Teil D Trainingsaufgaben zur Selbstkontrolle. Die Aufgaben zur Fremdkontrolle sind zur Korrektur einzustellen.

## B Aufgaben zur Fremdkontrolle

### Ausgangssituation

→ Lösung zur Korrektur bitte über die Lernplattform einstellen. Hierzu die Bearbeitungsvorlage auf der Lernplattform verwenden und diese nach Lösung der Aufgaben wieder uploaden (Näheres hierzu in der Studienanleitung).

**Geschätzter Zeitbedarf:**

8–10 Stunden (inkl. Lesezeit Teil C)

**Hilfsmittel:**

- Fachliche Informationen und Grundlagen aus Teil C dieses Studienbriefes

Sie sind Mitarbeiter/Mitarbeiterin der Springorum Immobilien AG (SIAG). Ihr Auszubildender Rolandus Diddel bereitet sich auf eine Klausur in Wirtschafts- und Soziallehre vor und bittet Sie, ihm bei der Lösung einiger Übungsaufgaben zu helfen.

- Womit beginnt und endet die Rechtsfähigkeit einer natürlichen Person? Benennen Sie den Beginn und das Ende der Rechtsfähigkeit!
- Womit beginnt und endet die Rechtsfähigkeit einer juristischen Person? Benennen Sie den Beginn und das Ende der Rechtsfähigkeit!
- Benennen und erklären Sie die drei Abstufungen der Geschäftsfähigkeit!

Stufen	Personen	Erläuterungen
--------	----------	---------------

Verträge kommen durch übereinstimmende Willenserklärungen von zwei (oder mehr Personen) zustande. Die erste Willenserklärung heißt »Antrag« und die zustimmende Willenserklärung heißt »Annahme«.

Dies kann mündlich, schriftlich, durch schlüssiges Handeln oder stillschweigend geschehen. Erläutern/erklären Sie drei dieser Möglichkeiten (evtl. mit Hilfe eines Beispiels)!

### ➔ LERNERINFORMATIONEN

#### Lernsituation zur Fremdkontrolle

#### Aufgabe 1

(10 Punkte)

#### Aufgabe 2

(9 Punkte)

**B Aufgaben zur Fremdkontrolle**

**Aufgabe 3**

(10 Punkte)

Bestimmen Sie, ob es sich bei den folgenden Rechtsgeschäften um einseitige oder zweiseitige Rechtsgeschäfte handelt!

Kennzeichnen Sie »einseitige« mit einer (1) und »zweiseitige« mit einer (2)!

Kauf	
Schenkung	
Leihe	
Pacht	
Bürgschaft	
Kündigung	
Testament	
Darlehen	
Verbindliches Angebot	
Bestellung ohne vorheriges Angebot	

**Aufgabe 4**

(20 Punkte)

Für das Zustandekommen eines Vertrages müssen zwei übereinstimmende Willenserklärungen notwendig sein. Ein wirksamer Vertrag kann also nicht zustande kommen, wenn mindestens eine der beiden Willenserklärungen nichtig ist.

Prüfen Sie die folgenden Fälle auf »Nichtigkeit« oder »Anfechtbarkeit«! Tragen Sie eine (1) ein, wenn das Rechtsgeschäft nichtig; eine (2), wenn es anfechtbar und eine (3), wenn es gültig ist!

Die 6-jährige Lena kauft sich, erkennbar von der Mutter geschickt, am Kiosk einen Zeichenblock.	
Vom Rückgeld kauft sie sich eigenmächtig für 20 cent einen Dauerlutscher.	
Der Rentner Erwin Brakelmann erwirbt von Peter Silie eine Eigentumswohnung. Um die Notariatsgebühren zu sparen, wollen beide auf den Notar verzichten.	
Die 16-jährige Clara kann einen Mietvertrag über eine kostengünstige Kleinwohnung abschließen.	
In einer lockeren Partystimmung bietet Herr Peter Silie seinem Freund Axel Schweiß seine teure Uhr für 10,00 € an.	
Wegen einer Notlage nimmt Herr Peter Silie bei dem Kreditverleiher Wucher einen Kredit auf. Dieser verlangt aber 40% Zinsen.	
Eine Ehe wird auf einem Campingplatz vor dem Platzwart geschlossen.	
Die Springorum Immobilien AG stellt einen neuen Mitarbeiter ein. Später stellt sich heraus, dass dieser Mitarbeiter aber schon straffällig geworden ist.	
Ein Spekulant erwirbt Aktien in der Annahme, dass diese im Kurs steigen. Dies ist aber nicht der Fall, sondern der Kurs der Aktie fällt sehr stark.	
Die Springorum Immobilien AG bestellt bei einem Lieferanten 1.000.000 Blatt Fotokopierpapier statt der gewollten 100.000 Blatt.	

- a) Sie sollen bei nachstehenden Tatbeständen die jeweilige Vertragsart (z.B. Kaufvertrag) bestimmen!

**Aufgabe 5**

(20 Punkte)

	<b>Vertragsart</b>
Eine Bauträgergesellschaft stellt einen Mitarbeiter für die Personalabteilung ein.	
Eine Auszubildende überzieht das Girokonto bei ihrer Hausbank.	
Bei einem Betriebsausflug unternehmen die Mitarbeiter der Springorum Immobilien AG eine Kanufahrt auf der Ruhr. Der Preis für die geliehenen Boote beträgt insgesamt 500,00€.	
Eine von starken Zahnschmerzen geplagte Angestellte der Springorum Immobilien AG sucht einen Zahnarzt zwecks Behandlung auf, um wieder schmerzfrei zu sein.	
Ein Architekt entwirft einen Bauplan für ein Einfamilienhaus.	

- b) Sie sollen weiterhin bei nachfolgenden Definitionen die jeweilige Nummer der passenden Definition hinter den Vertragsarten vermerken!

1. Überlassen einer Sache zum Gebrauch und Fruchtgenuss gegen Entgelt
2. Übereignung einer Sache gegen Entgelt
3. Überlassung einer Sache mit der Verpflichtung der Rückgabe einer vergleichbaren Sache gleicher Art und Güte zu einem späteren Zeitpunkt
4. Leistung von Diensten gegen Entgelt
5. Unentgeltliche Gebrauchsüberlassung einer Sache
6. Unentgeltliche Zuwendung von Sachen oder Rechten
7. Überlassen einer Sache zum Gebrauch gegen Entgelt
8. Erfolgreiches Herstellen eines Werkes gegen vereinbarte Vergütung

Werkvertrag	
Pachtvertrag	
Schenkungsvertrag	
Leihvertrag	
Sachdarlehensvertrag	

**B Aufgaben zur Fremdkontrolle**

**Aufgabe 6**

(14 Punkte)

Die Springorum Immobilien AG will einige ältere Fotokopierer durch neue ersetzen. Die Geschäftsführung beauftragt Sie, sich bei ortsansässigen Fachgeschäften über das derzeitige Angebot zu erkundigen. Gleichzeitig sollen Sie Angebote über 100.000 Blatt Kopierpapier einholen.

- a) Welche Inhalte sollte ein Angebot enthalten? Bitte mindestens sechs Inhalte nennen!
- b) Welche rechtlichen Folgen hat eine Anfrage für den Anfragenden bzw. für den Empfänger?
- c) Entscheiden Sie in nachfolgenden Fällen, ob es sich um ein Angebot (1) oder um eine Anpreisung (2) handelt!

Werbezettel werden in den Briefkasten geworfen.	
Die Firma Schreiberling unterbreitet ein Angebot über Fotokopierpapier.	
Eine Zeitungsanzeige des Supermarktes Alfi GmbH.	
Schaufensterauslage eines Einzelhändlers.	
Zusendung eines Kataloges eines Versandhauses.	
Eine Kinoreklame eines Autohauses.	

**Aufgabe 7**

(8 Punkte)

Entscheiden Sie, ob in den folgenden Situationen ein Kaufvertrag abgeschlossen wird (1), ein Antrag zum Abschluss eines Kaufvertrages abgegeben wird (2) oder ein Angebot erlischt (3)!

Ein Großhändler bietet der Springorum Immobilien AG telefonisch Kopierpapier an. Die Springorum Immobilien AG kann sich bis zum Ende des Telefonates nicht entscheiden.	
Am nächsten Tag bestellt aber die Springorum Immobilien AG (siehe oben!) telefonisch 100.000 Blatt.	
Ein Einzelhändler erfährt von einem besonders günstigen Angebot über belgische Pralinen und bestellt 250 Pralinenkästen.	
Ein Einzelhändler bestellt bei der Trink GmbH 50 Kästen Apfelsaft, ohne vorher von dieser Firma ein Angebot erhalten zu haben. Die Firma Trink GmbH reagiert nicht auf diese Bestellung.	
Die Meier GmbH sendet ein Angebot, gültig bis Ende Mai 2025, an die Firma Müller OHG.	
Firma Müller OHG bestellt am 6. Juni 2025.	
Ein Elektrogroßhandel bietet dem Einzelhändler Klein e.K. Kühlschränke zu 480,00 € je Stück an. Das Angebot ist freibleibend. Die Firma Klein bestellt 10 Stück.	
Die Springorum Immobilien bestellt fünf Drucker aufgrund eines Angebotes der Firma Große GmbH, das vor vier Tagen schriftlich eingegangen ist.	

<b>Termin</b>	<b>Vorgang</b>
07. April 2025	Anfrage bei der Elektro GmbH
10. April 2025	Freibleibendes Angebot der Elektro GmbH
14. April 2025	Bestellung bei der Elektro GmbH
16. April 2025	Eingangsbestätigung der Bestellung der Elektro GmbH
22. April 2025	Lieferung durch die Elektro GmbH
24. April 2025	Rechnungseingang der Elektro GmbH
28. April 2025	Überweisung an die Elektro GmbH

**Aufgabe 8**
*(9 Punkte)*

- a) Bei dem Abschluss eines Kaufvertrages haben sich die Vertragsparteien zur Ausführung bestimmter Leistungen verpflichtet. Nennen Sie die Pflichten aus dem Kaufvertrag für den Verkäufer und für den Käufer!
- b) Stellen Sie nun fest, wann der Kaufvertrag zwischen der Springorum Immobilien AG und der Elektro GmbH zustande gekommen ist!
- c) Die Elektro GmbH steht als Hauptlieferant in ständiger Geschäftsbeziehung zur Springorum Immobilien AG. Zwischen diesen beiden Geschäftspartnern gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen, in denen unter anderem ein einfacher Eigentumsvorbehalt vereinbart wurde und nach denen der gesetzliche Erfüllungsort für Kaufverträge gilt. Prüfen Sie, wann die Springorum Immobilien AG Eigentümer der gelieferten Produkte wird!

## C Fachliche Informationen und Grundlagen

### 1 Rechtliche Rahmenbedingungen für das Wirtschaftsleben

#### 1.1 Rechtsnormen

Rechtsordnung und Rechtsnormen

Die Natur des Menschen verlangt Freiheitsentfaltung und Gestaltung seiner Beziehungen zu den anderen Menschen. Ein Missbrauch dieser Freiheit führt jedoch zu Ungerechtigkeiten. Unser Anspruch auf Gerechtigkeit erfordert aber, dass die Freiheit des einzelnen Menschen durch allgemein gültige Regeln abgegrenzt wird.

**Die Gesamtheit des in einem Staat geltenden Rechts wird als Rechtsordnung und die einzelnen Vorschriften als Rechtsnormen bezeichnet.** Unsere Rechtsordnung ist mehrstufig aufgebaut. Die Rechtsnormen wurzeln in den allgemein gültigen Rechtsgedanken und in unseren sittlichen Auffassungen, dem Naturrecht. Daraus leitet man die vom Menschen verfassten Rechtsnormen ab. **Man legt diese Rechtsnormen in Gesetzen, Verordnungen, Satzungen, Verwaltungs- und Justizakten nieder.**

Öffentliches und privates Recht

Je nachdem, ob durch Rechtsnormen Beziehungen einzelner Menschen untereinander geregelt werden oder ob öffentliche Träger beteiligt sind, unterscheidet man in der Rechtsordnung **öffentliches und privates Recht**. Das private Recht regelt das Recht des Einzelnen für sich und in seinem Verhältnis zum Recht des Anderen nach dem Gleichberechtigungsgrundsatz. Dagegen regelt das öffentliche Recht die Rechtsverhältnisse der Träger der öffentlichen Gewalt und das Verhältnis der Einzelnen zu den Trägern der öffentlichen Gewalt (Bescheide, Strafen, Verbote, Gebote). Im Interesse der Allgemeinheit werden dem Einzelnen Gebote und Verbote auferlegt. Gleichzeitig sichert es auch Recht und Freiheit des Bürgers und schützt ihn vor Übergriffen des Staates. Außerdem regelt es noch das Prozessverfahren bei Auseinandersetzungen zwischen Personen untereinander bzw. dem Einzelnen und dem Staat. Während das öffentliche Recht zwingend ist, kann das Privatrecht durch Verträge und Regelungen vom Gesetz abweichen.

#### 1.2 Rechtsquellen

Gesetzesrecht und Gewohnheitsrecht

Der Artikel 20 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland bestimmt, dass die Rechtsprechung an »Recht und Gesetz« gebunden ist. **Gesetzesrecht und Gewohnheitsrecht bilden somit einen Rechtsrahmen.** Ergänzt werden diese Rechtsquellen durch die Rechtsprechung der Gerichte. Dabei kommt der Rechtsprechung und den Urteilen des Bundesverfassungsgerichtes eine große Bedeutung zu, da diese Entscheidungen für die übrigen Gerichte sowie die Organe des Bundes und der Länder bindend sind.

Zum Gesetzesrecht gehören alle von staatlichen Organen erlassenen Rechtsnormen:

Tab. 1: **Rechtsquellen**

<b>Gesetze</b>	Gesetze werden von den gesetzgebenden Organen (Legislative) erlassen, also durch Bundestag und Bundesrat oder durch die jeweiligen Landtage.
<b>Verordnungen</b>	Verordnungen werden von gesetzvollziehenden Organen (Exekutive) erlassen, also durch die Bundesregierung/Bundesminister oder die Länderregierungen.
<b>Verwaltungsvorschriften</b>	Verwaltungsvorschriften beschreiben den Handlungsrahmen für die Verwaltungsbehörden.
<b>Autonome Satzungen</b>	Autonome Satzungen werden von Körperschaften, Stiftungen und Anstalten des öffentlichen Rechts zur Abwicklung ihrer Aufgaben und Angelegenheiten eigenständig erlassen.

Während das Gesetzesrecht durch Staatsorgane erlassen und schriftlich festgehalten wird, entsteht das ungeschriebene **Gewohnheitsrecht durch langjähriges Handeln** und Tun in der Gesellschaft. Diese anerkannten Regeln gelten für solche Rechtsfelder, in denen eine geregelte Rechtsnorm fehlt (z. B. Zahlung des Weihnachtsgeldes oder Zahlung eines 13. Monatsgehältes, wenn der Tarifvertrag keine Regelung kennt).

Gewohnheitsrecht

### 1.3 Objektives und subjektives Recht

Der durch Gesetzes- und Gewohnheitsrecht gebildete Rechtsrahmen wird als objektives Recht bezeichnet. Innerhalb dieser Rechtsnormen kann dann der Einzelne seine Ansprüche und Interessen individuell gestalten (subjektives Recht). Somit stellt das subjektive Recht eine Rechtsposition dar, deren Verwirklichung den einzelnen Personen überlassen bleibt (der Verkauf oder die Vermietung eines Hauses, das Eintreiben einer Geldforderung durch Klage oder Mahnbescheid).

Rechtsrahmen

### 1.4 Rechtssubjekte

Um ein Konto zu eröffnen, muss ein Kontoinhaber **rechtsfähig** sein. Das bedeutet, dass dieser Kontoinhaber **Träger von Rechten und Pflichten** ist. Rechte können von so genannten Rechtssubjekten (natürlichen oder juristischen Personen) wahrgenommen werden, die damit rechtfähig sind. Zu den natürlichen Personen gehören alle Menschen, während juristische Personen Personenvereinigungen und Vermögensmassen sind, die von der Rechtsordnung als Person behandelt werden. Es gibt juristische Personen des öffentlichen Rechts (Staat, Gemeinde, Rundfunkanstalten, Sparkassen) und des privaten Rechts (eingetragene Vereine, Aktiengesellschaften, GmbHs, Genossenschaften, Stiftungen). Jede **natürliche Person** ist von **Geburt bis zum Tode** rechtsfähig.

Natürliche oder juristische Personen

**C Fachliche Informationen und Grundlagen | 1 Rechtliche Rahmenbedingungen für das Wirtschaftsleben**

**Juristische Personen** sind von der **Eintragung ins Handelsregister bis zur Auflösung** rechtsfähig.

Geschäftsfähigkeit

Unsere Rechtsordnung gestattet nur solchen natürlichen Personen den Abschluss von Rechtsgeschäften, bei denen Urteilsvermögen und Entscheidungsfähigkeit vorhanden ist. Deshalb kann nicht jede rechtsfähige Person Verträge abschließen. Dazu benötigt die Person die Geschäftsfähigkeit. **Das Maß der Geschäftsfähigkeit hängt vom Alter und der körperlichen und geistigen Fähigkeit ab.** Daher gibt es im Bürgerlichen Gesetzbuch drei Stufen der Geschäftsfähigkeit:

Tab. 2: **Geschäftsfähigkeit**

<b>Geschäftsunfähigkeit (§ 104 BGB)</b>	Geschäftsunfähig sind Kinder unter sieben Jahren und Personen mit dauernder Störung der Geistestätigkeit; für sie handeln Eltern oder Vormund.
<b>Beschränkte Geschäftsfähigkeit (§ 106 BGB)</b>	Kinder und Jugendliche vom ab dem vollendeten 7. Lebensjahr bis zum vollendeten 18. Lebensjahr (7 bis 17 Jahre). Rechtsgeschäfte, die von beschränkt Geschäftsfähigen abgeschlossen werden, benötigen die Zustimmung des gesetzlichen Vertreters. (In manchen Fällen ist eine Genehmigung nicht nötig, wenn ein rechtlicher Vorteil erlangt wird oder wenn sie innerhalb der Taschengeldhöhe bzw. des zur freien Verfügung stehenden Geldes handeln.)
<b>Unbeschränkte Geschäftsfähigkeit</b>	Unbeschränkte Geschäftsfähigkeit besitzen alle natürlichen Personen ab 18 Jahren und alle juristischen Personen. Diese Personen können selbstständig Rechtsgeschäfte abschließen.

**1.5 Rechtsobjekte**

Sachen und Rechte

Rechtsobjekte sind Gegenstände von Rechtshandlungen. Über solche Sachen und Rechte können natürliche und juristische Personen (Rechtssubjekte) frei verfügen.

Vertretbar und nicht vertretbar

Sachen sind körperliche Gegenstände. Unbewegliche Sachen sind Grundstücke und im weiteren Sinne auch Schiffe. Alle übrigen Gegenstände des Rechtsverkehrs zählen demnach zu den beweglichen Sachen. Eine weitere Unterscheidung sind vertretbare und nicht vertretbare Sachen. Neben Grundstücken und Schiffen zählen alle Einzelstücke, also solche Gegenstände, die nicht mehr oder nicht ohne weiteres wieder beschafft werden können, zu den nicht vertretbaren Sachen. Vertretbare Sachen sind bewegliche Gegenstände, die sich z. B. nach Zahl oder Gewicht bestimmen lassen und die auch ausgetauscht und ersetzt werden können.

Im Sachenrecht ist weiterhin zu unterscheiden, ob eine Person die rechtliche oder tatsächliche Herrschaft über eine Sache ausübt:

Tab. 3: **Eigentum/Besitz**

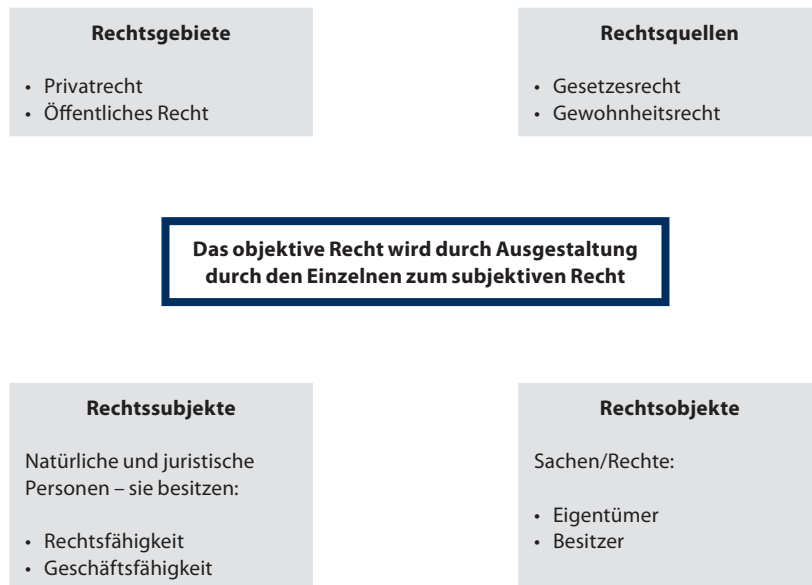
<b>Eigentum</b> <b>(rechtliche Herrschaft über eine Sache)</b>	<p>Wer Eigentümer einer Sache ist, hat die rechtliche Gewalt, d. h., er darf über diese Sache nach Belieben verfügen und andere von jeder Einwirkung ausschließen.</p> <p>Das Eigentum an beweglichen Sachen wird durch Einigung und Übergabe verschafft. Das Eigentum an unbeweglichen Sachen wird durch Einigung und Eintragung (Grundbuch) übertragen.</p>
<b>Besitz</b> <b>(tatsächliche Herrschaft über eine Sache)</b>	<p>Meistens ist der Eigentümer einer Sache auch der Besitzer. Somit hat er die rechtliche und tatsächliche Gewalt über einen Gegenstand. Eigentümer ist, wem eine Sache gehört; Besitzer ist, wer eine Sache hat.</p>

Neben Sachen können auch Rechte (z. B. Patente, Lizenzen) zu den Rechtsobjekten gehören. Tiere sind zwar keine Sachen (§ 90a BGB); sie werden jedoch sachenrechtlich behandelt, sofern sie nicht durch eigene Gesetze geschützt sind.

C Fachliche Informationen und Grundlagen | 1 Rechtliche Rahmenbedingungen für das Wirtschaftsleben

➔ ZUSAMMENFASSUNG

Abb. 1: Zusammenfassung Kap. 1 – Rechtliche Rahmenbedingungen



## 2 Allgemeine Vertragslehre

### 2.1 Arten der Verträge

Die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland ermöglicht allen natürlichen und juristischen Personen, Rechtsbeziehungen untereinander durch eigenen Willen zu gestalten. Für das Bürgerliche Gesetzbuch sind solche Erklärungen, mit der Personen ihren Willen äußern, um Rechtsfolgen herbeizuführen, Willenserklärungen.

Beispiele:

- Anmieten von Büroräumen seitens des Unternehmens (Schaffung von Rechtsverhältnissen)
- Erhöhung der Miete (Änderungen von Rechtsverhältnissen)
- Kündigung der Büroräume (Auflösung von Rechtsverhältnissen)

Alle Rechtsgeschäfte kommen durch Willenserklärungen der Beteiligten zu Stande. Man unterscheidet dabei folgende Arten der Rechtsgeschäfte:

Tab. 4: **Rechtsgeschäfte**

<b>Einseitige Rechtsgeschäfte</b> (entstehen durch die Willenserklärung einer Person)	<b>Zwei- oder mehrseitige Rechtsgeschäfte</b> (entstehen durch mind. zwei sich deckende Willenserklärungen)
<p>Empfangsbedürftige Willenserklärungen müssen dem Empfänger zugegangen sein, um rechtswirksam zu werden (Beispiel: eine Kündigung muss zum Kündigungstermin beim Empfänger angekommen sein).</p> <p>Nicht empfangsbedürftige Willenserklärungen werden bereits mit ihrer Abgabe rechtswirksam (Beispiel: Erben sind oft nicht von der Erstellung eines Testamentes unterrichtet).</p>	<p>Mehrseitige Rechtsgeschäfte können Verpflichtungsverträge und Verfügungsverträge sein (Beispiel: Bei der Vermietung einer Wohnung kann der Vermieter durch Abgabe der Mietbedingungen diese Wohnung anbieten. Mit der Antragsannahme durch den Mieter ist der Mietvertrag abgeschlossen).</p> <p>Bei einseitig verpflichtenden Rechtsgeschäften werden nur einem Partner Pflichten auferlegt (Schenkung), während bei mehrseitigen Rechtsgeschäften Leistungen und Gegenleistungen erfolgen müssen (Kaufvertrag, Mietvertrag).</p> <p>Durch ein Verfügungsgeschäft wird i.d.R. ein Verpflichtungsgeschäft erfüllt. Daher wird es auch ein <b>Erfüllungsgeschäft</b> genannt.</p>

**C Fachliche Informationen und Grundlagen | 2 Allgemeine Vertragslehre**

Nachfolgend die wichtigsten Vertragsarten:

Tab. 5: **Vertragsarten**

**Ein- und mehrseitig verpflichtende Verträge**

<b>Vertragsart</b>	<b>Vertragspartner</b>	<b>Vertragsinhalt</b>	<b>BGB §§</b>
Kaufvertrag	Verkäufer und Käufer	Entgeltliche Veräußerung von Sachen und Rechten	433–514
Schenkungsvertrag	Schenker und Beschenkter	Unentgeltliche Zuwendung von Sachen und Rechten, durch die der Beschenkte bereichert wird	516–534
Mietvertrag	Vermieter und Mieter	Überlassung von Sachen zum Gebrauch gegen Entgelt	535–580
Pachtvertrag	Verpächter und Pächter	Überlassung von Sachen und Rechten zum Gebrauch und Fruchtgenuss gegen Entgelt	581–597
Leihvertrag	Verleiher und Entleiher	Überlassung von Sachen und Rechten ohne Entgelt	598–606
Darlehensvertrag	Darlehensgeber und Darlehensnehmer	Unentgeltliche oder entgeltliche Überlassung von Geld und Sachen gegen spätere Rückzahlung/Rückgabe einer gleichartigen Sache	607–610 488 ff
Dienstvertrag/Arbeitsvertrag	Arbeitgeber und Arbeitnehmer	Leistung von Diensten gegen Entgelt	611–630
Werkvertrag	Unternehmer und Besteller	Herstellung eines auf Erfolg gerichteten Werkes gegen Vergütung	631–650
Geschäftsbesorgungsvertrag	Auftraggeber und Beauftragter	Geschäftsbesorgung gegen Entgelt	675
Gesellschaftsvertrag	Gesellschafter	Gegenseitige Verpflichtung der Gesellschafter, das Erreichen gemeinsamer Ziele zu fördern	705–740
Versicherungsvertrag	Versicherer und Versicherungsnehmer	Risikoübernahme gegen Entgelt	VVG. § 1

**2.2 Form der Verträge**

Viele Verträge können formlos, d. h. mündlich, schriftlich oder durch schlüssiges Handeln abgeschlossen werden. Einige Willenserklärungen sollte man aber schriftlich fixieren (als Beweis). Das Gesetz fordert bei einigen Verträgen jedoch die **Schriftform, öffentliche Beglaubigung** oder **öffentliche/notarielle Beurkundung**.

Tab. 6: **Formvorschriften**

<b>Gesetzliche Schriftform (§ 126 BGB)</b> (eigenhändige Unterschrift nötig)	<b>Öffentliche Beglaubigung (§ 129 BGB)</b> (Bestätigung nur der Echtheit der Unterschrift durch den Notar)	<b>Notarielle Beurkundung (§ 128 BGB)</b> (Bestätigung von Unterschrift und Inhalt durch den Notar)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kündigungen von Berufsausbildungs- oder Arbeitsverhältnissen</li> <li>• Miet- und Pachtverträge, die für länger als ein Jahr geschlossen werden</li> <li>• Kündigungen von Miet- und Pachtverträgen</li> <li>• Bürgschaftserklärungen, wenn es sich nicht um Kaufleute handelt</li> <li>• Testamentserklärungen (handschriftlich)</li> <li>• Abschluss eines Verbraucherdarlehensvertrages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschlagung einer Erbschaft</li> <li>• Anmeldungen zum Handelsregister</li> <li>• Anmeldungen zum Genossenschaftsregister</li> <li>• Grundbucheintragungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermögensübertragungen</li> <li>• Grundstücksübereignungen</li> <li>• Erb- und Eheverträge</li> </ul>

Ein Verstoß gegen eine gesetzlich vorgeschriebene Form führt zur Nichtigkeit des jeweiligen Rechtsgeschäftes.

### 2.3 Nichtigkeit und Anfechtbarkeit von Rechtsgeschäften

Werden bestimmte Voraussetzungen, die an rechtswirksame Willenserklärungen gestellt werden, nicht erfüllt, so ist das Rechtsgeschäft nichtig, d. h. es ist von Anfang an unwirksam.

**Folgende Rechtsgeschäfte sind von Anfang an nichtig:**

 Tab. 7: **Nichtige Rechtsgeschäfte**

<b>Nichtige Rechtsgeschäfte</b>	<b>Beispiele</b>	<b>BGB §§</b>
Willenserklärungen durch Geschäftsunfähige	Eiskauf eines 6-jährigen Kindes	105 I
Willenserklärungen im Zustand der Bewusstlosigkeit oder vorübergehenden Störung der Geistestätigkeit	Ein Betrunkener verschenkt seine wertvolle Armbanduhr	105 II
Fehlende Zustimmung durch den gesetzlichen Vertreter eines beschränkt Geschäftsfähigen	Gebuchte Urlaubsreise einer 15-jährigen Schülerin	107
Verstoß gegen eine gesetzliche Form	Fehlende Schriftform bei einer Bürgschaftserklärung unter Privatleuten	125
Verstoß gegen gesetzliches Verbot	Verkauf von Alkohol und Tabakwaren an Jugendliche	134
Sittenwidrigkeit	Ausnutzung einer finanziellen Notsituation (Wucherzinsen)	138
Scheingeschäft	Geringerer Grundstückspreis, um Grunderwerbsteuern zu sparen	117
Scherzgeschäft	Nach bestandener Prüfung ruft ein Prüfling »500,00 € für eine Flasche Sekt«	118

**C Fachliche Informationen und Grundlagen | 2 Allgemeine Vertragslehre**

Ist ein Rechtsgeschäft wirksam zu Stande gekommen, kann es unter bestimmten Voraussetzungen nachträglich noch angefochten werden. Bis zu seiner Anfechtung ist das Rechtsgeschäft aber wirksam, erst danach verliert es seine Gültigkeit und wird nun von Anfang an als nichtig angesehen.

Tab. 8: **Anfechtbare Rechtsgeschäfte**

<b>Anfechtbare Rechtsgeschäfte</b>	<b>Beispiele</b>	<b>BGB §§</b>
Erklärungs- und Inhaltsirrtum  Anfechtungserklärung muss unverzüglich nach Feststellung des Irrtums erfolgen (§ 121 BGB)	Erklärungsirrtum: durch Verschreiben oder Versprechen, ohne diesen Fehler zu bemerken  Inhaltsirrtum: Reproduktion statt Original	119
Falsche Übermittlung	Unkorrektes Weiterleiten von Daten durch eine dritte Person	120
Arglistige Täuschung oder widerrechtliche Drohung  Anfechtungserklärung muss binnen eines Jahres nach Kenntnis der Täuschung bzw. Wegfall der Zwangslage erfolgen (§ 124 BGB)	Täuschung: unfallfreier Gebrauchtwagen  Drohung: Vermieter verlangt die Zahlung einer höheren Miete oder droht mit dem Abstellen der Heizung	123

Abb. 2: **Zusammenfassung Kap. 2 – Allgemeine Vertragslehre**➔ **ZUSAMMENFASSUNG****Rechtsgeschäfte**

- Sie kommen durch ein- oder mehrseitige Willenserklärungen zu Stande.
- Willenserklärungen können mündlich, schriftlich oder durch schlüssiges Handeln erfolgen.
- Einige Rechtsgeschäfte haben eine bestimmte Form einzuhalten (Schriftform, Beglaubigung, Beurkundung).
- Nichtig Rechtsgeschäfte sind von Anfang an unwirksam.
- Anfechtbare Rechtsgeschäfte verlieren mit der Anfechtung ihre Gültigkeit.

**Vertragsarten**

Verträge sind Rechtsgeschäfte, bei denen mindestens zwei Personen ihren Willen übereinstimmend äußern müssen:

Kaufvertrag – Dienstvertrag – Werkvertrag – Mietvertrag – Leihvertrag – Pachtvertrag  
– Darlehensvertrag

### 3 Rechtsbeziehungen zwischen Käufer und Verkäufer

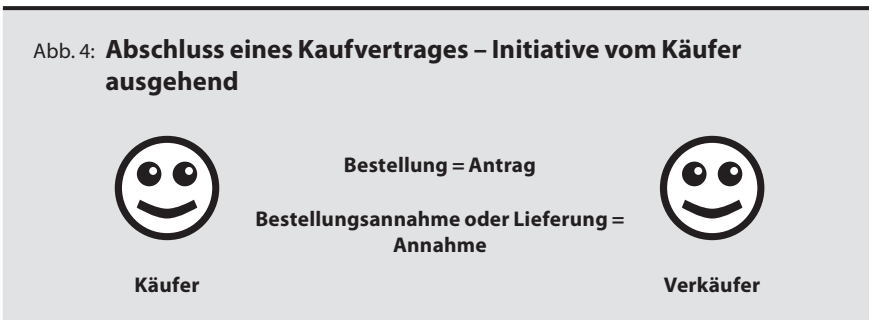
#### 3.1 Zustandekommen eines Kaufvertrages

Der Kaufvertrag

Der Kaufvertrag ist das Rechtsgeschäft, das in der Praxis am häufigsten vorkommt. Er ist Grundlage für geschäftliche Vereinbarungen zwischen Käufer und Verkäufer. Bei einem Kauf stehen sich mindestens zwei Personen oder Parteien gegenüber: der Verkäufer, der etwas anbietet und der Käufer, der nachfragt. Der eine gibt ein Angebot ab, etwas unter bestimmten Bedingungen zu verkaufen, der andere nimmt es an. Stimmen beide Willenserklärungen von Verkäufer und Käufer überein, entsteht ein Vertrag durch Antrag und Annahme, in diesem Fall ein Kaufvertrag.



In der Praxis kann auch die Initiative zum Abschluss eines Kaufvertrages vom Käufer ausgehen. Hierbei kommt der Kaufvertrag durch eine Bestellung und die Bestellungsannahme bzw. Auftragsbestätigung oder Lieferung zu Stande.



Bürgerlicher Kauf und Handelskauf

Man unterscheidet beim Kaufvertrag zwischen dem bürgerlichen Kauf und dem Handelskauf. Die Partner des Kaufvertrages sind Käufer und Verkäufer. Sie können ihrer rechtlichen Stellung nach Kaufleute oder Nichtkaufleute sein. Der Kauf kann bei Kaufleuten einem privaten Zweck oder dem Zweck eines Handelsgewerbes dienen. Beim bürgerlichen Kauf ist kein Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes beteiligt.

Zur Anbahnung von Geschäftsbeziehungen richtet der Kaufmann eine Anfrage an seinen Geschäftspartner. Oft fragt er bei mehreren Lieferanten oder Dienstleistungsunternehmen an, ob und zu welchem Preis, zu welchen Bedingungen geliefert werden kann. Eine Anfrage kann mündlich oder schriftlich erfolgen; sie ist unverbindlich und daher ohne rechtliche Wirkung.

Ein Angebot ist eine an einen Kunden gerichtete einseitige Willenserklärung. Mit dem Angebot verpflichtet sich der Anbietende, eine bestimmte Ware zu einem bestimmten Preis in einer bestimmten Menge und unter bestimmten Bedingungen zu liefern. Das Angebot kann schriftlich, mündlich oder durch schlüssiges Handeln abgegeben werden. Das **unter Anwesenden** gemachte Angebot wird **sofort nach Abgabe wirksam** und **bindet den Anbietenden, solange die Unterredung dauert**. Bei Angeboten unter **Abwesenden** wird dieses erst wirksam, **wenn es dem Partner zugeht**, und **bindet den Anbietenden nur solange, bis eine Antwort unter normalen Umständen erwartet werden kann** (Postweg und Überlegungsfrist).

Der Anbietende kann die Bindung an sein Angebot durch Freizeichnungsklauseln ausschließen bzw. einschränken: »unverbindlich«, »solange der Vorrat reicht«, »Preis freibleibend«.

Der Kaufmann prüft und vergleicht die Angebote und entscheidet sich dann für das ihm am günstigsten erscheinende Angebot. Eine Bestellung kann mündlich oder schriftlich erfolgen. Ging der Bestellung kein Angebot voraus, kommt noch kein Kaufvertrag zu Stande; der Lieferer muss noch annehmen (Bestellungsannahme). Der Widerruf einer Bestellung muss spätestens beim Lieferanten mit der Bestellung eintreffen.

### 3.2 Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag

Durch einen Kaufvertrag verpflichtet sich der Verkäufer, eine bestimmte Ware gegen einen bestimmten Kaufpreis dem Käufer als Eigentum zu übertragen. Der Käufer verpflichtet sich dagegen, die Ware anzunehmen und zu bezahlen. Gesetzliche Bestimmungen über den Kauf findet man im BGB. Für einen Handelskauf gelten aber noch zusätzliche Bestimmungen, die im HGB geregelt sind.

Pflichten und Rechte

Ein abgeschlossener Kaufvertrag muss erfüllt werden. Er wird vom Verkäufer erfüllt, wenn er dem Käufer zur rechten Zeit am rechten Ort die Ware übergibt und dem Käufer das Eigentum an der Ware verschafft. Der Käufer erfüllt seine Verpflichtung, wenn er die Ware ordnungsgemäß annimmt und den Kaufpreis fristgemäß bezahlt.

Haustürgeschäfte und ähnliche Geschäfte (z.B. Abzahlungsgeschäfte) sind nur wirksam, wenn der Käufer sie nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen schriftlich widerruft. Diese Frist beginnt erst, wenn dem Kunden eine schriftliche Belehrung über sein Widerrufsrecht ausgehändigt wurde. Dieses Gesetz wurde zum Schutz des Verbrauchers erlassen.

Der Erfüllungsort ist der Ort, an dem Verkäufer und Käufer ihre Leistung zu erbringen haben.

Erfüllungsort

**C Fachliche Informationen und Grundlagen | 3 Rechtsbeziehungen zwischen Käufer und Verkäufer**

Der Erfüllungsort ist in dreifacher Hinsicht von Bedeutung:

- Die Gefahr der Beschädigung oder Vernichtung der Ware geht am Erfüllungsort auf den Käufer über.
- Der Erfüllungsort bestimmt auch gleichzeitig den Gerichtsstand.
- Die Versandkosten trägt ab Erfüllungsort der Käufer.

Wenn über den Erfüllungsort nichts vereinbart wurde, gilt der Wohnsitz des Schuldners oder Sitz der gewerblichen Niederlassung als Erfüllungsort. Da es aber bei Kaufverträgen zwei Schuldner gibt (der Lieferer schuldet die Ware und der Käufer den Kaufpreis), gibt es folglich auch zwei Erfüllungsorte. Der Lieferer erfüllt, indem er an seinem Wohnort die Ware dem Käufer übergibt (Warenschulden sind Holschulden). Der Käufer erfüllt, indem er die Ware abnimmt und den Rechnungsbetrag rechtzeitig dem Gläubiger übermittelt (Geldschulden sind Schickschulden). Die in fast allen Lieferungsbedingungen übliche Klausel »Erfüllungsort und Gerichtsstand ist für beide Teile gleich« kann nur zwischen Kaufleuten vereinbart werden.

### 3.3 Besondere Arten des Kaufvertrages

Tab. 9: **Kaufvertragsarten nach der Art und Beschaffenheit der Ware**

<b>Stückkauf</b>	Bei einem Stückkauf handelt es sich um den Erwerb genau identifizierbarer Ware (Ölgemälde, Gebrauchtwagen).
<b>Gattungskauf</b>	Bei einem Gattungskauf wird die Ware durch die Partner nach Gattungsmerkmalen wie Farbe, Material usw. festgelegt.
<b>Kauf auf Probe</b>	Bei einem Kauf auf Probe überlässt der Verkäufer dem Käufer die Ware für eine bestimmte Zeit. Es kann also die Ware ausprobiert und geprüft werden. Wenn die Ware nicht zurück gegeben wird, gilt der Kaufvertrag als zu Stande gekommen.
<b>Kauf zur Probe</b>	Bei einem Kauf zur Probe bezieht der Käufer zunächst eine kleinere Menge, um diese Ware auszuprobieren. Es ist schon ein Kaufvertrag zustande gekommen. Bei Gefallen ist eine Nachbestellung möglich.
<b>Spezifikationskauf</b>	Beim Spezifikationskauf wird nur die Menge und Warenart vom Käufer bestimmt. Innerhalb einer Frist wird dann die Form, Farbe usw. genau bestimmt.
<b>Ramschkauf</b>	Beim Ramschkauf wird die Ware in »Bausch und Bogen« erworben. Die gesamte Menge wird zu einem Pauschalpreis übernommen, ohne Rücksicht auf den Zustand einzelner Stücke.

Tab. 10: **Kaufvertragsarten nach den Vertragspartnern**

<b>Bürgerlicher Kauf</b>	Dies ist ein Kauf unter Nichtkaufleuten. Es gelten die Bestimmungen des BGB (§§ 433–515).
<b>Einseitiger Handelskauf</b>	Dies ist ein Kauf, den genau ein Vertragspartner als Kaufmann für Zwecke seines Handelsgewerbes tätigt. Es gilt das HGB (§§ 373–382); soweit es nicht ausreicht, zusätzlich das BGB.
<b>Zweiseitiger Handelskauf</b>	Dies ist ein Kauf, den beide Geschäftspartner als Kaufleute für geschäftliche Zwecke abschließen.

 Tab. 11: **Kaufvertragsarten nach dem Zahlungszeitpunkt**

<b>Zahlung vor Lieferung</b>	Gesamter Preis wird vor der Lieferung der Ware geleistet.
<b>Barkauf</b>	Warenlieferung und Zahlung des Kaufpreises werden »Zug um Zug« geleistet.
<b>Ziel- oder Ratenkauf</b>	Rechnung wird innerhalb einer Frist oder durch Raten beglichen.

 Tab. 12: **Kaufvertragsarten nach der Lieferzeit der Ware**

<b>Sofortkauf</b>	Unmittelbar nach Abschluss des Kaufvertrages muss die Ware geliefert werden.
<b>Terminkauf</b>	Innerhalb einer bestimmten Frist muss die Lieferung erfolgen.
<b>Kauf auf Abruf</b>	Der Käufer kann innerhalb einer bestimmten Frist den Zeitpunkt der Lieferung selbst bestimmen.
<b>Fixkauf</b>	Ein bestimmter Termin wurde vereinbart und zu diesem Termin muss die Ware auch geliefert werden. Es gelten verschärfte Rechte bei einer nicht rechtzeitigen Lieferung.

### 3.4 Vertragsfreiheit und allgemeine Geschäftsbedingungen

AGB-Gesetz als Schutz für den Verbraucher

Die Vertragsfreiheit ist im Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland festgeschrieben. Jeder hat das Recht, Willenserklärungen abzugeben, den Inhalt eines Vertrages frei zu gestalten, den Zeitpunkt des Abschlusses selbst zu bestimmen oder über die Auflösung eines Vertrages zu entscheiden.

Obwohl der Inhalt eines Kaufvertrages grundsätzlich von den Partnern frei bestimmt werden kann, wird dieser Grundsatz doch eingeschränkt. Um den Ablauf der täglichen Geschäfte einfacher zu gestalten, gibt es die so genannten »**allgemeinen Geschäftsbedingungen**«. Hier findet man **einheitlich vorformulierte Vertragsbedingungen** wie Bestimmungen zu den Lieferungs- und Zahlungsbedingungen, Garantiezeiten, Eigentumsvorbehalt, Erfüllungsort und Gerichtsstand. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen findet man oft als Kleingedrucktes auf den Rückseiten von Angeboten und Kaufvertragsformularen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen gelten sowohl für Verträge als auch zwischen Unternehmungen und Verbraucher. Zum Schutz des Verbrauchers wurde das AGB-Gesetz erlassen. Dadurch werden Bestimmungen unwirksam, wenn diese einen Vertragspartner unangemessen benachteiligen.

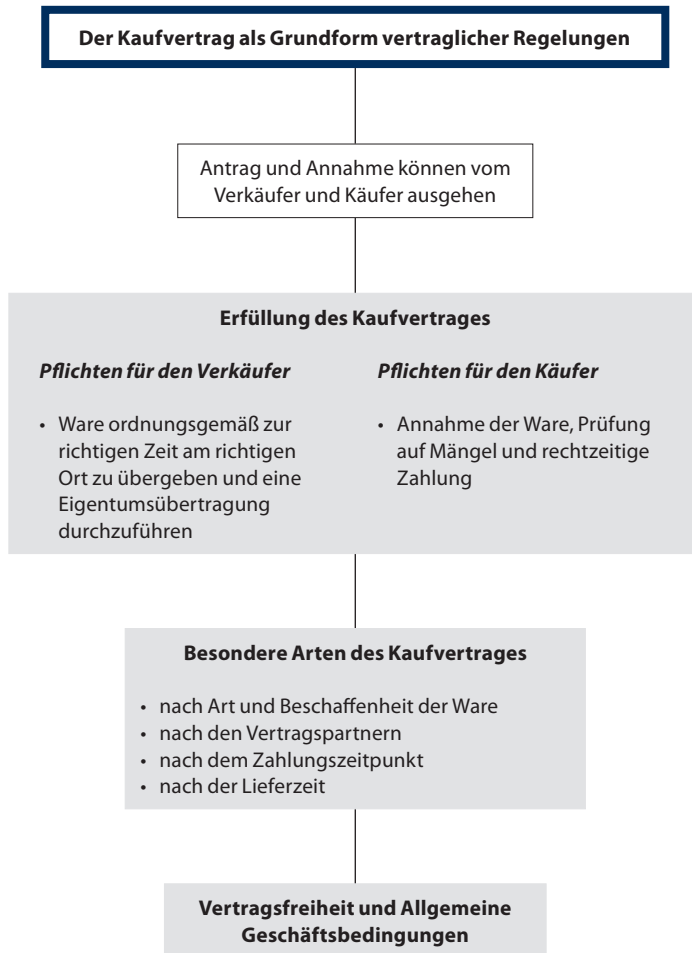
Folgende Regelungen sind verboten:

- Verkürzung der gesetzlichen Gewährleistungsfrist
- Preiserhöhungen innerhalb von vier Monaten nach Vertragsabschluss
- Unangemessen hohe Vertragsstrafen und Schadenersatzforderungen
- Unangebracht lange Frist der Erbringung einer vereinbarten Leistung
- Unzumutbare Änderung der versprochenen Leistung.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden auch bei Verträgen des Arbeits-, Erb-, Familien- und Gesellschaftsrechts Anwendung.

Abb. 5: Zusammenfassung Kap. 3 – Die Rechtsbeziehungen zwischen Käufer und Verkäufer

➔ ZUSAMMENFASSUNG



## 4 Störungen bei der Abwicklung des Kaufvertrages

Nicht immer verläuft die Abwicklung des Kaufvertrages ohne Störungen. Manchmal hält der Lieferant den vereinbarten Liefertermin nicht ein, manchmal bleibt die Zahlung des Kunden aus, manchmal weist die gelieferte Ware Mängel auf. In solchen Fällen kann ein Vertragspartner gegenüber dem Anderen bestimmte Ansprüche geltend machen.

Die denkbaren Störungen und deren Folgen sollen nun nachfolgend genannt werden:

Abb. 6: **Störungen bei der Abwicklung eines Kaufvertrages**



### Pflichten des Verkäufers

Ware rechtzeitig zu liefern → Bei Nichterfüllung = Verzug → Lieferungsverzug  
 Ware mängelfrei zu liefern → Bei Nichterfüllung = Verzug → Mangelhafte Lieferung



### Pflichten des Käufers

Ware anzunehmen → Bei Nichterfüllung = Verzug → Annahmeverzug  
 Ware zu bezahlen → Bei Nichterfüllung = Verzug → Zahlungsverzug

**Aber es müssen für die jeweilige Störung einheitliche Bezeichnungen gewählt werden:**

- Nicht rechtzeitige Lieferung → Lieferungsverzug
- Schlechtleistung → mangelhafte Lieferung
- Gläubigerverzug → Annahmeverzug
- Nicht rechtzeitige Zahlung → Zahlungsverzug

### 4.1 Nicht rechtzeitige Lieferung/Lieferungsverzug

Ein Kaufvertrag verpflichtet den Lieferanten rechtzeitig zu liefern. Eine nicht rechtzeitige Lieferung liegt vor, wenn der Verkäufer schuldhaft nicht oder nicht rechtzeitig liefert. Da der Lieferant die Leistung schuldet, ist die nicht rechtzeitige Lieferung ein Schuldnerverzug.

Tab. 13: **Nicht-rechtzeitig Lieferung (= Lieferungsverzug)**

<b>Voraussetzungen des Lieferungsverzuges (§ 271 BGB)</b>	<b>Rechtsfolgen des Lieferungsverzuges (§§ 280 ff. BGB)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nichtleistung trotz Fälligkeit der Lieferung.</li> <li>• Leistungsaufforderung durch den Gläubiger (Mahnung, gerichtlicher Mahnbescheid oder Klage). Die Leistungsaufforderung ist entbehrlich, wenn               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Leistungszeit nach dem Kalender bestimmt oder bestimmbar ist,</li> <li>2. der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert,</li> <li>3. besondere Gründe und Abwägung beiderseitiger Interessen den sofortigen Eintritt des Verzuges rechtfertigen.</li> </ol> </li> <li>• Verschulden des Schuldners (wird beim Gattungskauf i. d. R. vorausgesetzt).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gläubiger hat noch Interesse an der Leistung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Auf Lieferung bestehen und Ersatz des Verzugsschadens fordern (Verspätungsschaden).</li> </ul> </li> <li>• Gläubiger hat nach Nachfristsetzung und fruchtlosem Ablauf der Nachfrist kein Interesse mehr an der Leistung:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rücktritt vom Vertrag (§ 323 BGB) und/oder Ersatz des Nichterfüllungsschadens (§§ 280, 281 BGB) oder alternativ Ersatz vergeblicher Aufwendungen (§ 284 BGB).</li> </ul> </li> </ul>

Bei einem **Fixkauf** ist die **Fristsetzung für einen Rücktritt vom Vertrag entbehrlich**. Im Falle der nicht rechtzeitigen Lieferung kann der Gläubiger sofort alle Rechte geltend machen.

**C Fachliche Informationen und Grundlagen | 4 Störungen bei der Abwicklung des Kaufvertrages**

**4.2 Schlechtleistung/mangelhafte Lieferung**

Der Verkäufer ist verpflichtet, die verkaufte Ware frei von Sach- und Rechtsmängeln zu liefern. Die Ware darf im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs nicht mit Mängeln behaftet sein, die den Wert mindern bzw. aufheben.

Tab. 14: **Slechtleistung/mangelhafte Lieferung**

<b>Mängelarten (§§ 434, 435 BGB)</b>	<b>Gewährleistungsrechte des Käufers (§§ 439 ff. und 280 ff. BGB)</b>	<b>Gewährleistungsfristen (§ 438 BGB)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangel in der Art (es wurde eine falsche Ware geliefert – z. B. ein rotes statt eines grünen Autos)</li> <li>• Mangel in der Güte/Qualität (es fehlt eine zugesicherte Eigenschaft – Güteklasse II statt Klasse I)</li> <li>• Mangel in der Menge (es wurde zu viel oder zu wenig geliefert)</li> <li>• Mangel in der Beschaffenheit (die Ware ist beschädigt oder verdorben)</li> <li>• Rechtsmangel (die Sache ist nicht frei von Rechten Dritter – z. B. Pfandrecht, Eigentum)</li> </ul>	<p>Aufgrund der rechtzeitig erteilten Mängelrüge kann der Käufer von folgenden Rechten Gebrauch machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorrangig (§ 439 BGB) : Nacherfüllung: (Mangelbeseitigung oder Lieferung einer auf Wunsch des Käufers mangelfreien Sache) Schadenersatz neben der Leistung (nur bei Verschulden des Verkäufers)</li> <li>• Nachrangig (nach erfolglosem Ablauf einer gesetzten Nacherfüllungsfrist):                         <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rücktritt vom Vertrag (§ 437,1 BGB)</li> <li>– Minderung (§ 437,2 BGB)</li> <li>– Schadenersatz statt der geschuldeten Leistung (§ 437,3 BGB)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Jahre: (regelmäßige Verjährungsfrist/ Gewährleistungsfrist für Mängel)</li> <li>• 3 Jahre: (Verjährungsfrist bei arglistig verschwiegenen Mängeln)</li> <li>• 5 Jahre: (bei Kauf eines Bauwerkes und beim Kauf von Sachen, die für ein Bauwerk verwendet werden und dessen Mangelhaftigkeit verursacht haben)</li> <li>• 30 Jahre: (bei im Grundbuch eingetragenen Rechten) – die Verjährung beginnt mit Ablieferung bzw. bei Grundstücken mit der Übergabe, bei arglistig verschwiegenen Mängeln mit dem Schluss des Jahres, in dem der Käufer Kenntnis erlangte</li> </ul>
<p>Im Hinblick auf die Erkennbarkeit unterscheidet man folgende Mängel:</p>	<p>Eine Nachfristsetzung ist jedoch entbehrlich bei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verweigerung der Nacherfüllung durch den Verkäufer</li> <li>• Unzumutbarkeit der Nacherfüllung</li> <li>• Fehlschlagen der Nacherfüllung</li> <li>• Unmöglichkeit der Nacherfüllung</li> </ul>	

### 4.3 Gläubigerverzug/Annahmeverzug

Durch den Kaufvertrag ist der Käufer verpflichtet, die Leistungen des Verkäufers bei Fälligkeit auch anzunehmen. Ein Annahmeverzug liegt dann vor, wenn der Käufer die gelieferte Ware nicht oder nicht rechtzeitig annimmt. Der Annahmeverzug ist eine Form des Gläubigerverzugs, da der Käufer Gläubiger für die Warenlieferung ist. Ein Kunde oder Käufer gerät bei folgenden Voraussetzungen in Verzug:

Tab. 15: **Gläubigerverzug/Annahmeverzug**

#### **Voraussetzungen des Gläubigerverzuges / Annahmeverzuges (§ 293 BGB)**

- Wenn er die bestellte und ordnungsgemäß (zur rechten Zeit und am rechten Ort) gelieferte Ware nicht annimmt

#### **Rechte des Verkäufers bei Gläubigerverzug/Annahmeverzug**

- Die Ware zurückzunehmen und anderweitig zu verkaufen
- Die Ware auf Kosten und Gefahr des Käufers in einem öffentlichen Lagerhaus oder sonst in einer sicheren Weise zu hinterlegen
- Die Ware mit Mitteilung öffentlich versteigern zu lassen
- (Selbsthilfeverkauf) – dies ist vor allem bei leicht verderblichen Waren der Fall (ein entstandener Mindererlös ist vom Käufer zu tragen)
- Auf Abnahme zu klagen, da die Abnahme der Ware eine Verpflichtung aus dem Kaufvertrages ist
- Gläubiger hat noch Interesse an der Leistung:  
Auf Lieferung bestehen und Ersatz des Verzugs Schadens (Verpätungsschaden)
- Gläubiger hat nach Nachfristsetzung und fruchtlosem Ablauf der Nachfrist kein Interesse mehr an der Leistung:  
Rücktritt vom Vertrag (§ 323 BGB) und/oder Ersatz des Nichterfüllungsschadens (§§ 280, 281 BGB)

**C Fachliche Informationen und Grundlagen | 4 Störungen bei der Abwicklung des Kaufvertrages**

### 4.4 Nicht rechtzeitige Zahlung/Zahlungsverzug

Durch den Kaufvertrag ist der Käufer verpflichtet, den vereinbarten Kaufpreis fristgerecht zu zahlen. Eine nicht rechtzeitige Zahlung liegt vor, wenn der Käufer den Kaufpreis schuldhaft nicht oder nicht rechtzeitig bezahlt.

Tab. 16: **Nicht rechtzeitige Zahlung/Zahlungsverzug**

**Voraussetzungen der nicht rechtzeitigen Zahlung/des Zahlungsverzuges (§ 433 BGB)**

- Fälligkeit der Zahlung bei unbestimmtem Zahlungstermin:  
Ist kein genauer Zahlungstermin vereinbart worden, kommt der Käufer 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung automatisch (auch ohne Mahnung) in Verzug. (Bei Privatpersonen muss ausdrücklich auf diese Fälligkeit hingewiesen werden).
- Fälligkeit der Zahlung bei kalendermäßig bestimmtem Zahlungstermin:  
Ist ein fester Zahlungstermin vereinbart, kommt der Käufer sofort in Verzug, wenn er nicht bis zum festgelegten Termin gezahlt hat.

**Rechte des Verkäufers bei nicht rechtzeitiger Zahlung / des Zahlungsverzuges (§ 288 BGB)**

Kommt der Käufer in Zahlungsverzug, kann der Verkäufer wahlweise verlangen:

- Erfüllung des Vertrages (Beispiel: Verkäufer besteht weiterhin auf Zahlung des Kaufpreises, wenn er die Ware nicht mehr zurücknehmen will, da es eine Spezialanfertigung ist).
- Erfüllung und Schadenersatz (Beispiel: Verkäufer besteht auf Zahlung des Kaufpreises und zusätzlich auf Verzugszinsen).
- Rücktritt vom Vertrag (Beispiel: Verkäufer nimmt die Ware zurück, wenn eine Zahlung durch den Käufer nicht mehr zu erwarten ist).
- Schadenersatz wegen Nichterfüllung (Beispiel: Verkäufer nimmt die Ware zurück und verlangt die Kosten der Rücknahme, Verzugszinsen und einen evtl. Mindererlös beim Weiterverkauf der Ware).

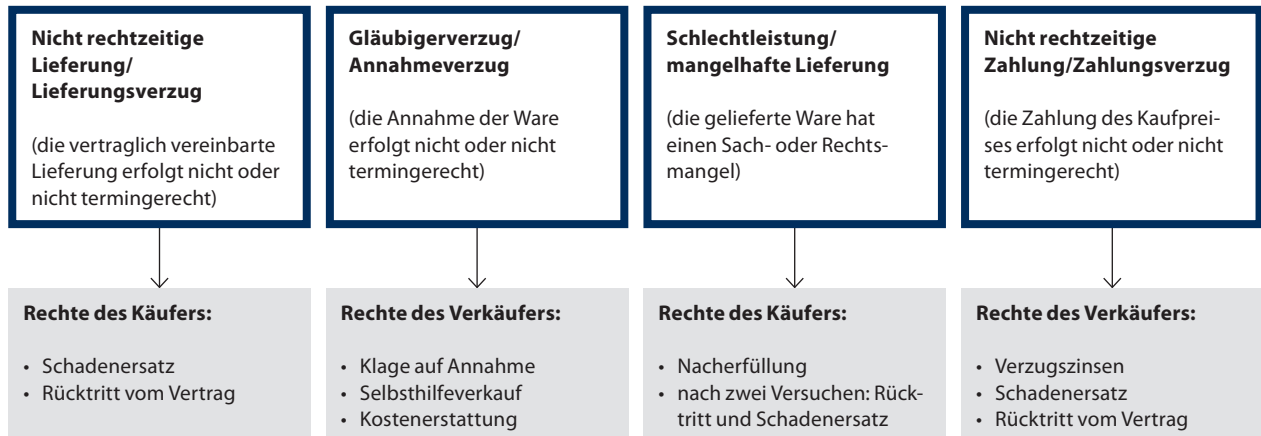
Rücktritt vom Vertrag und Schadenersatz wegen Nichterfüllung kann der Gläubiger aber nur geltend machen, wenn er dem Schuldner eine angemessene Nachfrist setzt und erklärt, dass er nach Ablauf der Frist entweder vom Vertrag zurücktreten oder Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen werde.  
Die Höhe der Verzugszinsen bestimmt sich folgendermaßen:

- 5 Prozentpunkte über dem Basissatz der EZB, wenn an dem Rechtsgeschäft/einseitiger Handelskauf Verbraucher beteiligt sind,
- 9 Prozentpunkte über dem Basissatz der EZB, wenn an dem Rechtsgeschäft kein Verbraucher beteiligt ist,
- Bei Nachweis auch höherer, z. B. vom Gläubiger gegenüber seiner Bank zu entrichtender Überziehungszinssatz.

Der Basissatz wird von der EZB halbjährlich jeweils zum 1. Januar und zum 1. Juli angepasst (§ 247 BGB).

Abb. 7: Zusammenfassung Kap. 4 – Störungen bei der Abwicklung des Kaufvertrages

➔ ZUSAMMENFASSUNG



## 5 Sicherung des Zahlungseinganges

Außergerichtliches und gerichtliches  
Mahnverfahren

Damit ein Kaufmann stets zahlungsfähig ist, muss er die Zahlungstermine seiner Kunden und Schuldner permanent überwachen. Der termingerechte und vollständige Geldeingang ist deshalb außerordentlich wichtig, damit das Wohnungsunternehmen keine hochverzinslichen Kredite aufnehmen muss, um seine Schulden gegenüber Kreditinstituten, anderen Kreditgebern und Lieferanten zu bezahlen und um Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Notfalls muss er Maßnahmen ergreifen, um die ausstehenden Forderungen einzuziehen. Außerdem muss er mahnen, um Verluste, die durch Insolvenz des säumigen Schuldners entstehen können, zu vermeiden und Forderungsausfällen wegen Überschreitung von Verjährungsfristen vorzubeugen. Man unterscheidet das

- außergerichtliche Mahnverfahren
- gerichtliche Mahnverfahren.

Obwohl ein Kunde bereits dann in Verzug ist, wenn er seine Schuld, die kalendermäßig genau bestimmt ist, nicht rechtzeitig bezahlt, wird man ihn mahnen.

### 5.1 Außergerichtliches Mahnverfahren

Ein säumiger Kunde soll durch eine Mahnung an seine Zahlungspflicht erinnert werden. Eine gesetzliche Grundlage für das außergerichtliche Mahnverfahren gibt es nicht. In welcher Form und wie oft ein Schuldner gemahnt wird, hängt davon ab, wie der Kunde eingeschätzt wird. Einen guten Kunden, der sonst regelmäßig zahlt, wird man anders behandeln als einen Kunden, der schon mehrmals seine Zahlungen verspätet leistete.

Folgender Ablauf des außergerichtlichen Mahnverfahrens wäre denkbar:

- Mahnung in Form einer Erinnerung: Dem Schuldner wird eine Preisliste, eine Rechnungskopie oder ein Kontoauszug zugeschickt.
- Mahnung ohne Fristsetzung: Dem Schuldner wird ein Brief als offene Mahnung zugeschickt, es wird keine bestimmte Zahlungsfrist genannt oder gesetzt.
- 2. Mahnung mit Fristsetzung: Dem Schuldner wird eine Zahlungsfrist eingeräumt und es werden ggf. Verzugszinsen angekündigt.
- 3. Mahnung mit Androhung gerichtlicher Schritte: Waren die bisherigen Möglichkeiten erfolglos, setzt man dem Schuldner einen letzten Termin und kündigt gerichtliche Schritte (z. B. Mahnbescheid) an.

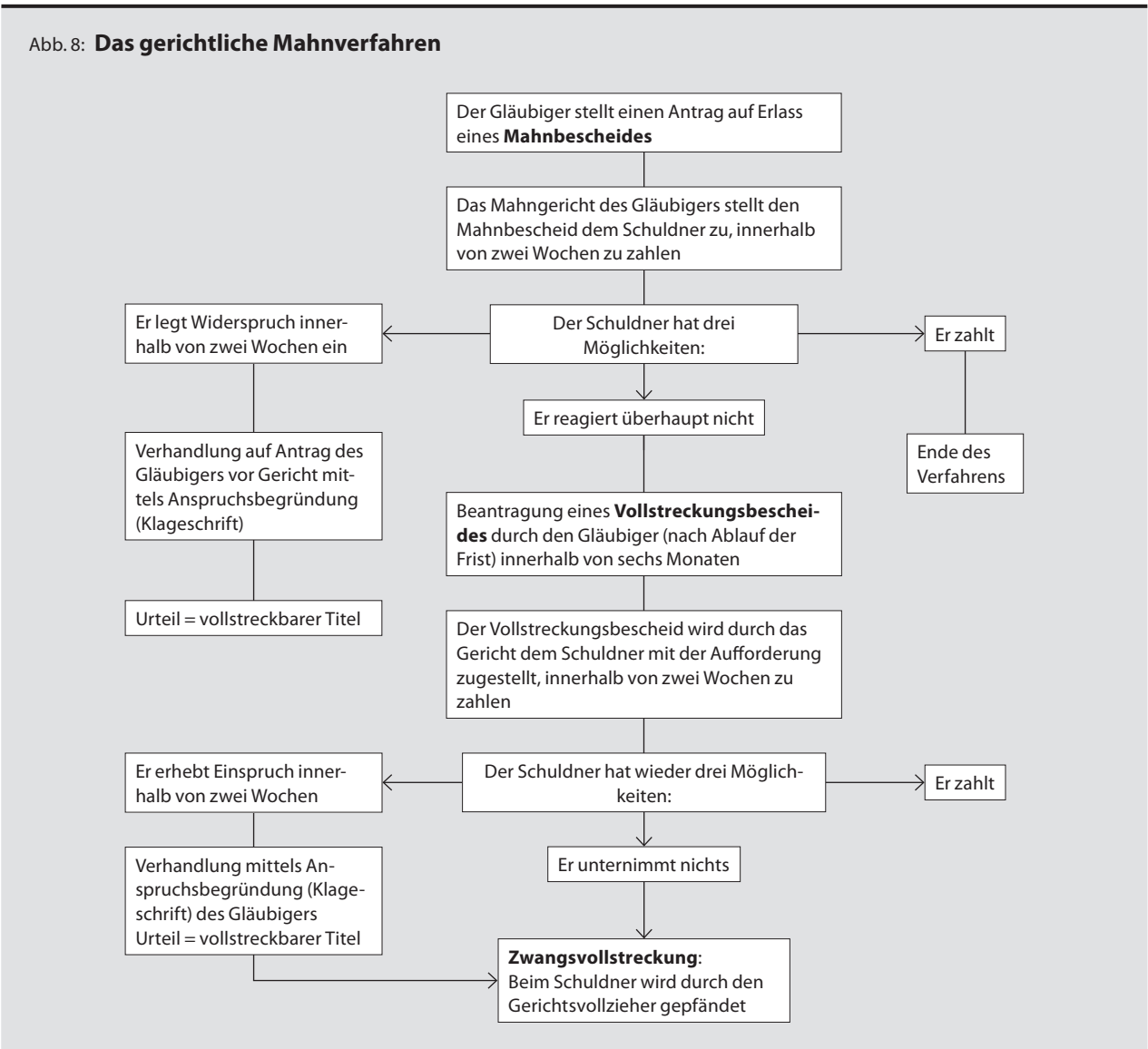
### 5.2 Gerichtliches Mahnverfahren

Mahnbescheid

Kommt ein Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen trotz Mahnbrieffen nicht nach, wird der Gläubiger versuchen, mit Hilfe des Gerichts seine Ansprüche durchzusetzen. Der Gläubiger kann entweder ein Klageverfahren einleiten oder durch das Gericht mahnen (Mahnbescheid, Vollstreckungsbescheid). Der

schnellere und billigere Weg, um zu einem vollstreckbaren Titel zu kommen, ist der Erlass eines Mahnbescheides.

Das folgende Schaubild soll nun zeigen, welche Möglichkeiten der Antragsteller im gerichtlichen Mahnverfahren besitzt:



### 5.3 Verjährung von Forderungen

Nach Ablauf einer Frist ist eine Forderung verjährt. Der Rechtsanspruch besteht zwar weiter, aber der Schuldner hat nun ein Einrederecht erlangt (Einrede der Verjährung). Die **Verjährung dient dem Rechtsfrieden und der Rechtssicherheit**, da Ansprüche nicht auf eine unbestimmte Zeit geltend gemacht werden sollen. Es gibt folgende Verjährungsfristen:

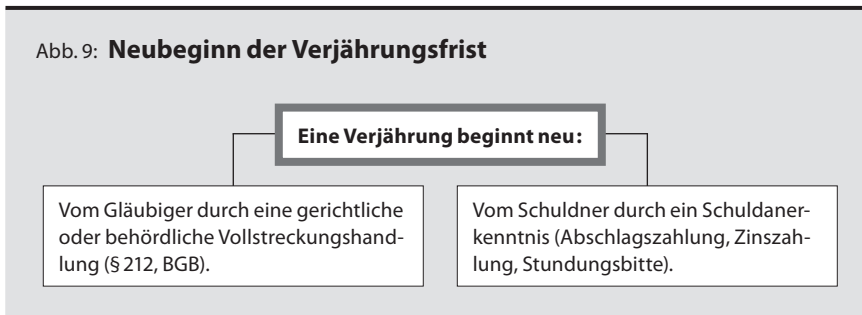
Tab. 17: **Verjährungsfristen**

Fristen	Art des Anspruchs	Beginn der Frist bzw. gesetzliche Grundlage
3 Jahre	Regelverjährungsfrist aller nicht speziell geregelten Ansprüche <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansprüche aus regelmäßig wiederkehrenden Leistungen (Lohn, Gehalt, Rente, Zinsen)</li> <li>• Gewährleistungsansprüche wegen arglistig verschwiegener Mängel</li> <li>• Schadenersatz aus unerlaubter Handlung, Gefährdungshaftung und Pflichtverletzung aus einem Schuldverhältnis</li> <li>• Ansprüche aus Arzthaftung</li> <li>• Mietforderungen</li> <li>• Rückzahlung der Kaution</li> </ul>	Beginn: Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entsteht §§ 195, 199 BGB
2 Jahre	Ansprüche bei Mängeln an der Kaufsache (Verbrauchsgüterkäufe)	Beginn: Ablieferung § 475 BGB
5 Jahre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansprüche bei Mängeln im Zusammenhang mit Bauwerken, wenn die Sache mangelhaft ist oder deren Mangelhaftigkeit verursacht hat</li> <li>• Steuerforderungen</li> </ul>	Beginn: Ablieferung § 438 BGB
10 Jahre	Schadenersatzansprüche aus anderen Gründen (z. B. Rechte an Grundstücken)	Beginn: Fälligkeit §§ 196, 199 BGB
30 Jahre	Ansprüche aus rechtskräftigen Urteilen, vollstreckbaren Urkunden	Beginn: Fälligkeit § 197 BGB

Um eine Forderung nicht verjähren zu lassen, kann die Verjährung durch den Gläubiger bzw. Schuldner gehemmt oder unterbrochen werden. Durch eine Unterbrechung der Verjährung fällt die schon abgelaufene Zeit weg. Die **Verjährungsfrist beginnt von neuem zu laufen**; deshalb spricht man auch von **Neubeginn**.

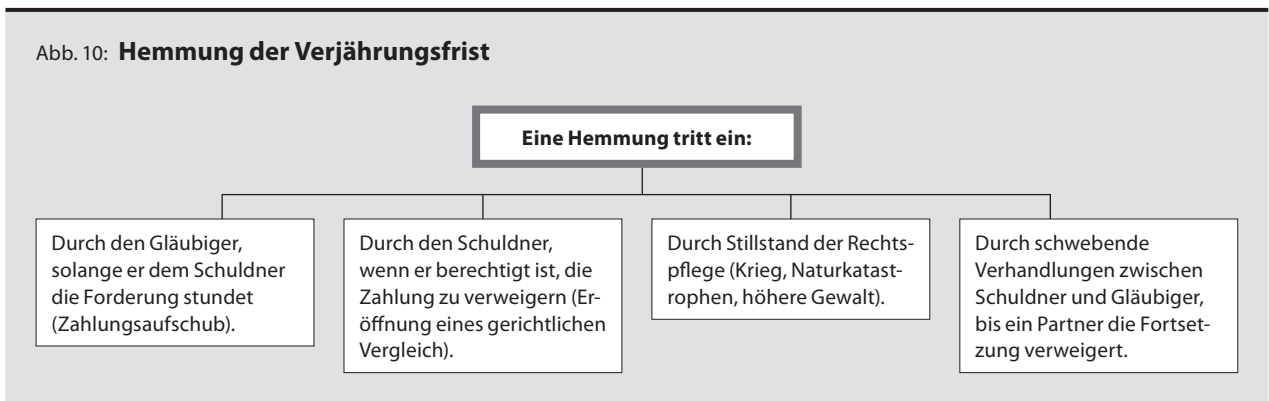
Neubeginn

Abb. 9: Neubeginn der Verjährungsfrist



Durch eine **Hemmung der Verjährung** wird die **Verjährungsfrist um die Zeitspanne der Hemmung verlängert**, da die Verjährung während des Zeitraumes der Hemmung nicht weiter läuft.

Abb. 10: Hemmung der Verjährungsfrist



## 5.4 Klageverfahren

Das Klageverfahren bezweckt die Erlangung des staatlichen Rechtsschutzes durch ein Prozessverfahren und Gerichtsurteil. Eine Klage wird beim zuständigen Gericht erhoben. Die sachliche Zuständigkeit richtet sich nach dem Umfang des Streitwertes. Bei einem **Streitwert unter 5.000,00 €** ist das **Amtsgericht** und bei einem solchen **ab 5.000,00 €** ist das **Landgericht** zuständig. Das örtlich zuständige Gericht für alle Ansprüche aus schuldrechtlichen Verträgen, wie z. B. Kaufverträgen, ist das Gericht des Ortes, an dem die streitige Verpflichtung zu erfüllen ist. Wird ein Erfüllungsort vereinbart (geht nur, wenn beide Vertragspartner Kaufleute sind), richtet sich der Gerichtsstand nach dem Erfüllungsort. Allerdings ist **bei Mietsachen** immer das **Amtsgericht** zuständig, **in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet**.

Klageweg

Bei **Klagen über Eigentum** oder **dingliche Belastungen eines Grundstückes** ist das **Gericht** zuständig, **in dessen Bezirk sich das Grundstück befindet**. Nach Prüfung der Klage setzt das Gericht einen Termin zur mündlichen Verhandlung fest. Mit der Zustellung der Klageschrift wird dem Beklagten ein Termin genannt, bis zu dem er zu den Klagepunkten Stellung nehmen kann. Die mündliche Verhandlung soll der Klärung des Tatbestandes dienen. Hilfreich sind hier oft Zeugenaussagen und Sachverständigengutachten. Die Beendigung eines Rechtsstreits erfolgt durch Urteil, Vergleich oder Zurücknahme der Klage.

**C Fachliche Informationen und Grundlagen | 5 Sicherung des Zahlungseinganges**

## Berufung/Revision

Ist eine Partei mit dem Urteil des Gerichts (Amtsgericht) nicht einverstanden, so kann sie beim übergeordneten Gericht (Landgericht) **Berufung** einlegen. Hier wird der Tatbestand noch einmal untersucht. Gegen ein Urteil des Oberlandesgerichts ist **Revision** beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe möglich. Dies geht aber nur, wenn der Streitwert über 20.000,00 € liegt oder der Rechtsstreit grundsätzliche Bedeutung hat und die Revision vom Oberlandesgericht ausdrücklich zugelassen wurde. Das Revisionsgericht überprüft aber nur, ob das Gesetz auf den festgestellten Sachverhalt in der vorherigen Instanz richtig angewandt wurde.

Abb. 11: **Zusammenfassung Kap. 5 – Die Sicherung des Zahlungseinganges**

➔ **ZUSAMMENFASSUNG**

**Mahnverfahren**

- Außergerichtlich:  
dringende Aufforderung an den Schuldner, seinen Verpflichtungen nachzukommen  
(formfrei – abgestufte Mahnfolge)
- Gerichtlich:
  - Mahnbescheid
  - Vollstreckungsbescheid
  - Zwangsvollstreckung

**Verjährung von Forderungen**

- Nach Ablauf der Frist können die Forderungen nicht mehr eingeklagt werden

**Fristen:**

- 3 Jahre (Beginn: Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist)
- 2, 5, 10 und 30 Jahre (Beginn: mit Entstehung des Anspruchs)
- Hemmung: Verjährung läuft nach Wegfall der Hemmung weiter
- Neubeginn: Verjährung beginnt von vorne/neu

**D Trainingsaufgaben**

## D Trainingsaufgaben

Aufgaben zu Kap. 1–5 dieses Studienbriefes

**Aufgabe 1**

Welche Arten von Rechtsgeschäften unterscheidet man?

**Aufgabe 2**

Kreuzen Sie an, welcher Vertragspartner den Antrag macht, welcher den Antrag annimmt und ob ein Kaufvertrag zustande gekommen ist!

	Käufer		Verkäufer		Kaufvertrag	
	Antrag	Annahme	Antrag	Annahme	ja	nein
Käufer bestellt, Verkäufer liefert.						
Verkäufer übersendet unbestellte Ware, Käufer lehnt ab.						
Käufer fragt nach den Preisen, Verkäufer liefert.						
Verkäufer unterbreitet ein Angebot, Käufer bestellt.						
Verkäufer macht ein bindendes Angebot, Käufer bestellt:						
a) rechtzeitig						
b) zu spät						
c) zu geänderten Bedingungen						
d) Verkäufer widerruft zu spät						

**Aufgabe 3**

Nennen Sie die Pflichten des Käufers aus dem Kaufvertrag!

**Aufgabe 4**

Nennen Sie die Pflichten des Verkäufers aus dem Kaufvertrag!

**Aufgabe 5**

Warum ist ein Lieferant bei einem Fixgeschäft auch ohne Mahnung in Verzug?

**Aufgabe 6**

Welche Möglichkeit hat ein Verkäufer bei einem Annahmeverzug, wenn es sich um verderbliche Waren handelt?

**Aufgabe 7**

Welche Formen des außergerichtlichen Mahnverfahrens sind Ihnen bekannt?

Welchen Sinn hat das außergerichtliche Mahnverfahren?

---

**Aufgabe 8**

Wovon wird Ihr Vorgehen beim außergerichtlichen Mahnverfahren abhängen?  
 (Bitte drei Nennungen!)

---

**Aufgabe 9**

Erklären Sie folgende Begriffe!

---

**Aufgabe 10**

- a. Neubeginn der Verjährung einer Forderung
- b. Hemmung der Verjährung einer Forderung

- a. Welche Verjährungsfristen kennen Sie?
- b. Warum gibt es Verjährungsfristen?

---

**Aufgabe 11**

Welches Gericht ist grundsätzlich für Mietsachen zuständig?

---

**Aufgabe 12**

Die Bauunternehmung Kelle OHG in Düsseldorf hat von der Wohnbau Hösel GmbH einen Mahnbescheid zugestellt bekommen, da sie sich bisher weigerte, die Forderung auf Erstattung der Kosten für Nachbesserungsarbeiten zu bezahlen, die durch den einbehaltenen Garantiebetrug nicht gedeckt waren. Die Forderung beläuft sich auf 16.750,00 €. Der Mahnbescheid war der Kelle OHG zugestellt worden. Die Kelle OHG hat daraufhin weder gezahlt noch Widerspruch eingelegt.

---

**Aufgabe 13**

- a. Was wird die Wohnbau Hösel GmbH daraufhin tun, um ihre Rechte aus dem Mahnbescheid zu wahren?
- b. Wann und wo kann sie frühestens etwas veranlassen?
- c. Das Gericht hat der Wohnbau Hösel GmbH einen Vollstreckungsbescheid ausgestellt. Durch wen lässt sie diesen der Kelle OHG zustellen?
- d. Was könnte die Kelle OHG daraufhin tun?
- e. Gesetzt den Fall, die Kelle OHG haben gegen den Vollstreckungsbescheid Einspruch eingelegt. Wozu kommt es daraufhin automatisch?
- f. Die Kelle OHG wird zur Zahlung verurteilt. Welches Gericht hat sich mit der Angelegenheit befasst?

**D Trainingsaufgaben**

**Aufgabe 14**

Schreiben Sie hinter jede der nachfolgend aufgeführten Forderungsarten die gesetzliche Verjährungsfrist!

- a. Honorarforderung eines Steuerberaters
- b. Forderungen aus Renten und Pensionen
- c. Forderung aus einem Grundstückskaufvertrag
- d. Forderung aus Mängelbeseitigung in Verbindung mit dem Kauf einer Schreibmaschine von einem Händler
- e. Forderung aus Bezahlung des Kaufpreises für eine Schreibmaschine bei Kauf durch
  - Sie selbst
  - Wohnbau Hösel GmbH
- f. Forderung aus Steuern
- g. Forderung auf Grund eines vollstreckbaren Titels
- h. Forderungen aus rückständigen Hypothekenzinsen
- i. Gewährleistungsansprüche aus Bauverträgen
- k. Forderungen aus rückständigem Lohn und Gehalt

**Aufgabe 15**

Die Verjährung eines Anspruchs kann durch »Neubeginn« verhindert werden. Ein Neubeginn kann erfolgen durch

- ein Vorgehen des Gläubigers,
- ein »aktives Verhalten« des Schuldners.

Zahnarzt Kiefer hat Herrn Backe für eine Zahnbehandlung am 15.04.22 eine Rechnung über 950,00 € gesandt. Herr Backe hat bis heute noch nicht bezahlt.

- a. Mit Ablauf welchen Tages wäre die Forderung des Zahnarztes verjährt? (Genaueres Datum bitte angeben!)
- b. Was könnte der Zahnarzt als Gläubiger tun, damit die Verjährung neu beginnt?
- c. Wie könnte Herr Backe als Schuldner einen Neubeginn der Verjährung herbeiführen?
- d. Herr Backe hat auf eine Mahnung vom 31.01.23 vorsorglich am nächsten Tag um eine Stundung des Rechnungsbetrages bis zum 31.03.23 gebeten, die der Zahnarzt abgelehnt hat. Bewirkt die Bitte um Stundung einen Neubeginn oder eine Hemmung?
- e. Wann würde auf Grund des Tatbestandes zu d) die Forderung nunmehr verjährt sein? (Bitte genaues Datum angeben!)

## E Lösungshinweise zu Teil D

Einseitige und zweiseitige Rechtsgeschäfte

Aufgabe 1

Aufgabe 2

	Käufer		Verkäufer		Kaufvertrag	
	Antrag	Annahme	Antrag	Annahme	ja	nein
Käufer bestellt, Verkäufer liefert.	X			X	X	
Verkäufer übersendet unbestellte Ware, Käufer lehnt ab.			X			X
Käufer fragt nach den Preisen, Verkäufer liefert.			X			X
Verkäufer unterbreitet ein Angebot, Käufer bestellt.		X	X		X	
Verkäufer macht ein bindendes Angebot, Käufer bestellt:						
a) rechtzeitig		X	X		X	
b) zu spät	X		X			X
c) zu geänderten Bedingungen	X		X			X
d) Verkäufer widerruft zu spät		X	X		X	

Ware annehmen, prüfen und bezahlen.

Aufgabe 3

Ware mängelfrei und rechtzeitig zu liefern.

Aufgabe 4

Weil der Tag der Lieferung fest vereinbart wurde, mit Ablauf dieses Tages ist der Lieferant in Verzug.

Aufgabe 5

Der Verkäufer kann die Ware weiter veräußern (Selbsthilfeverkauf). Einen Mindererlös hat der Käufer zu tragen.

Aufgabe 6

Kontoauszug, Zahlungserinnerung, Telefongespräch, 1. und 2. Mahnung, 3. Mahnung mit Fristsetzung.

Aufgabe 7

**E Lösungshinweise zu Teil B und Teil D**

**Aufgabe 8**

Der Schuldner soll an seine versäumte Leistung erinnert werden.

**Aufgabe 9**

- von den bisherigen Geschäftsbeziehungen,
- von der branchenüblichen Vorgehensweise,
- von der Forderungshöhe.

**Aufgabe 10**

- a. Bei einem Neubeginn fällt die abgelaufene Zeit weg. Die Verjährung beginnt von neuem zu laufen.
- b. Die Verjährungsfrist läuft während der Hemmung nicht weiter. Die Hemmungsfrist wird nach Wegfall des hemmenden Ereignisses der Verjährungsdauer hinzugerechnet.

**Aufgabe 11**

- a. 3 Jahre – 2 Jahre – 5 Jahre – 10 Jahre – 30 Jahre
- b. Um eine Forderung nicht auf unbestimmte Zeit geltend machen zu können. Die Verjährungsfristen dienen der Rechtssicherheit und ersparen dem Schuldner eine ewige Belegaufbewahrung.

**Aufgabe 12**

Für Mietsachen ist grundsätzlich das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

**Aufgabe 13**

- a. Vollstreckungsbescheid beantragen
- b. Nach Ablauf von zwei Wochen innerhalb von sechs Monaten beim Amts-/ Landgericht
- c. Durch das Gericht/Gerichtsvollzieher
- d. Zahlen, Einspruch erheben, nichts unternehmen
- e. Gerichtstermin/Verhandlung
- f. Landgericht, da > € 5.000,00

**Aufgabe 14**

- a. 3 Jahre
- b. 3 Jahre
- c. 10 Jahre
- d. 2 Jahre
- e. beides 3 Jahre
- f. 5 Jahre – regelmäßige Steuervorauszahlungen 3 Jahre
- g. 30 Jahre
- h. 3 Jahre
- i. 5 Jahre
- j. 3 Jahre

**Aufgabe 15**

- a. Fristablauf: 31.12.25
- b. Mahnbescheid oder Klage erheben
- c. Teilzahlung, Zinszahlung, Stundungsbitte
- d. Bitte um Stundung bedeutet Neubeginn – wenn Bitte stattgegeben dann Hemmung
- e. 31.01. bzw. 01.02.26

# F Anhang

## 1 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungen

Abb. 1: Zusammenfassung Kap. 1 – Rechtliche Rahmenbedingungen	14
Abb. 2: Zusammenfassung Kap. 2 – Allgemeine Vertragslehre	19
Abb. 3: Abschluss eines Kaufvertrages – Initiative vom Verkäufer ausgehend	20
Abb. 4: Abschluss eines Kaufvertrages – Initiative vom Käufer ausgehend	20
Abb. 5: Zusammenfassung Kap. 3 – Die Rechtsbeziehungen zwischen Käufer und Verkäufer	25
Abb. 6: Störungen bei der Abwicklung eines Kaufvertrages	26
Abb. 7: Zusammenfassung Kap. 4 – Störungen bei der Abwicklung des Kaufvertrages	31
Abb. 8: Das gerichtliche Mahnverfahren	33
Abb. 9: Neubeginn der Verjährungsfrist	35
Abb. 10: Hemmung der Verjährungsfrist	35
Abb. 11: Zusammenfassung Kap. 5 – Die Sicherung des Zahlungseinganges	37

### Tabellen

Tab. 1: Rechtsquellen	11
Tab. 2: Geschäftsfähigkeit	12
Tab. 3: Eigentum/Besitz	13
Tab. 4: Rechtsgeschäfte	15
Tab. 5: Vertragsarten	16
Tab. 6: Formvorschriften	17

**F Anhang | 1 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

Tab. 7: Nichtigte Rechtsgeschäfte	17
Tab. 8: Anfechtbare Rechtsgeschäfte	18
Tab. 9: Kaufvertragsarten nach der Art und Beschaffenheit der Ware	22
Tab. 10: Kaufvertragsarten nach den Vertragspartnern	23
Tab. 11: Kaufvertragsarten nach dem Zahlungszeitpunkt	23
Tab. 12: Kaufvertragsarten nach der Lieferzeit der Ware	23
Tab. 13: Nicht-rechtzeitig Lieferung (= Lieferungsverzug)	27
Tab. 14: Schlechtleistung/mangelhafte Lieferung	28
Tab. 15: Gläubigerverzug/Annahmeverzug	29
Tab. 16: Nicht rechtzeitige Zahlung/Zahlungsverzug	30
Tab. 17: Verjährungsfristen	34

## 2 Literaturverzeichnis

Blank, A. et al. (2014): *Wirtschafts- und Sozialprozesse. Industrie*. 4. Auflage, Troisdorf: Gehlen.

Brauer, Kerry-U. (Hrsg.) (2021): *Grundlagen der Immobilienwirtschaft*. 11. Auflage, Wiesbaden: Gabler.

GdW Branchenbericht 9 (2023): *Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland – wirtschaftlicher Erfolg durch Innovation*, Hamburg.

Gondring, H. (Hrsg.) (2023): *Handbuch für Studium und Praxis*. 4. Auflage, München: Vahlen.

Hartmann, G; Härter, F. (2022): *Allgemeine Wirtschaftslehre*. 46. Auflage, Merkur-Verlag Rintel.

Kühne-Brüning, L., Nordalm, V., Steveling, L. (Hrsg.) (2022): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*. 10. Auflage, Hamburg: Hammonia-Verlag.

Nolden, Körner, Bizer (2019): *Management im Industriebetrieb – Geschäftsprozesse*. Bildungsverlag E1ns, 12. Auflage.

Siekerkötter, R.; Fehn, T. (2022): *Wirtschafts- und Sozialkunde*. 13. Auflage, Merkur-Verlag Rinteln.

### 3 Stichwortverzeichnis

#### A

Allgemeine Geschäftsbedingungen 24  
 Anfechtbarkeit 17  
 Anfrage 20  
 Angebot 20, 21  
 Annahmeverzug 26, 29, 31  
 Außergerichtliches Mahnverfahren 32  
 Autonome Satzungen 11

#### B

Beglaubigung 16, 17, 19  
 Beschränkte Geschäftsfähigkeit 12  
 Besitz 13  
 Bestellung 20, 21  
 Beurkundung 16, 17, 19  
 Bewegliche Sachen 12, 13  
 Bürgerlicher Kauf 20

#### E

Eigentum 13, 21, 28, 35  
 Einseitige Rechtsgeschäfte 15  
 Erfüllungsort 21, 22, 24, 35

#### F

Form der Verträge 16

#### G

Gerichtliches Mahnverfahren 32  
 Gerichtsstand 22, 24, 35  
 Geschäftsbedingungen 24, 25  
 Geschäftsunfähigkeit 12  
 Gesetz 11, 13  
 Gesetzesrecht 10, 11, 14  
 Gewohnheitsrecht 10, 11, 14  
 Gläubigerverzug 26, 29, 31

#### H

Handelskauf 20, 21, 23, 30

#### J

Juristische Personen 11, 12, 14

#### K

Kaufvertrag 15, 16, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 29, 30  
 Klageverfahren 32, 35

#### L

Lieferungsverzug 26, 27, 31

#### M

Mahnbescheid 11, 27, 32, 33, 37  
 Mahnverfahren 32, 33, 37  
 Mangelhafte Lieferung 26, 28, 31

#### N

Natürliche Personen 11, 12  
 Neubeginn der Verjährungsfrist 35  
 Nichtigkeit 17  
 Nicht rechtzeitige Lieferung 26, 31  
 Nicht rechtzeitige Zahlung 26, 30, 31  
 Nicht vertretbare Sachen 12

#### O

Objektives Recht 11  
 Öffentliches Recht 10

#### P

Privates Recht 10

#### R

Rechte 11, 12, 13, 14, 21, 23, 27, 29, 30, 31, 34  
 Rechtsgeschäfte 12, 15, 17, 18, 19  
 Rechtsnorm 10, 11  
 Rechtsobjekte 12, 14  
 Rechtsordnung 10, 11, 12, 15  
 Rechtsquelle 10, 14  
 Rechtsrahmen 10, 11  
 Rechtssubjekt 11, 12, 14

#### S

Sachen 12, 13, 14, 16, 28  
 Schlechtleistung 26, 28, 31  
 Schluss 28, 34  
 Subjektives Recht 11

#### U

Unbeschränkte Geschäftsfähigkeit 12  
 Unbewegliche Sachen 12

#### V

Verjährungsfrist 28, 34, 35  
 Verjährung von Forderungen 34, 37

Verordnungen 10, 11  
Vertragsarten 16, 19  
Vertragsfreiheit 24, 25  
Vertretbare Sachen 12  
Verwaltungsvorschriften 11  
Vollstreckungsbescheid 32, 33, 37  
Vollstreckungshandlung 35

## Z

Zahlungsverzug 26, 30, 31  
Zeit 21, 22, 25, 29, 34  
Zwangsvollstreckung 33, 37  
Zwei- oder mehrseitige Rechtsge-  
schäfte 15