

TEIL 5 VON 12

Kaufvertrag – die Basis

Kaufverträge stellen auf den ersten Blick keine Besonderheit dar. Schon als Heranwachsende werden wir mit dem Kaufen konfrontiert.

Die meisten von uns schließen fast täglich Kaufverträge ab. Der Gang zum Bäcker, zum Discounter oder zur Drogerie führt häufig zum Abschluss eines solchen Vertrages.

WIE KOMMT EIN KAUFVERTRAG ZUSTANDE?

Der Kaufvertrag ist ein zweiseitiger Vertrag, der durch zwei übereinstimmende Willenserklärungen, nämlich durch Angebot und Annahme, zustande kommt.

Grundsätzlich ist der wirksame Abschluss eines Kaufvertrages nicht von einer bestimmten Form abhängig. Sowohl das Angebot als auch die Annahme

können also schriftlich, mündlich oder durch schlüssiges Verhalten abgegeben werden. Letzteres ist bei Kaufverträgen, die im Alltag geschlossen werden, häufig der Fall.

Ein schlüssiges Verhalten beider Vertragsparteien liegt beispielsweise vor, wenn der Käufer eine Zahnpasta auf das Kassensband legt und die Kassiererin diesen Artikel abscannt.

Auch wenn hierbei kein Wort gesprochen wird, haben sich Käufer und Verkäufer (vertreten durch die Kassiererin) darüber geeinigt, dass die Zahnpasta zum ausgeschilderten Preis erworben wird.

Handelt es sich bei dem Kaufgegenstand allerdings nicht um eine Zahnpasta, sondern um ein Grundstück, ein Haus oder eine Eigentumswohnung, so bedarf es zur Wirksamkeit des Kaufvertrages der notariellen Beurkundung. Mit der notariellen Beurkundung kann der Notar eine unerfahrene Vertragspartei vor den Risiken des Rechtsgeschäfts warnen und schützen.

WELCHE PFLICHTEN HABEN DIE VERTRAGSPARTEIEN?

Durch den Kaufvertrag wird zunächst der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer den Gegenstand zu übergeben und ihm das Eigentum zu überlassen. Der Käufer wird also nicht automatisch durch den Abschluss eines Kaufvertrages Eigentümer der Sache. Er hat lediglich einen Anspruch gegen den Verkäufer, sich die Sache geben zu lassen und das Eigentum an dem Produkt zu erlangen.

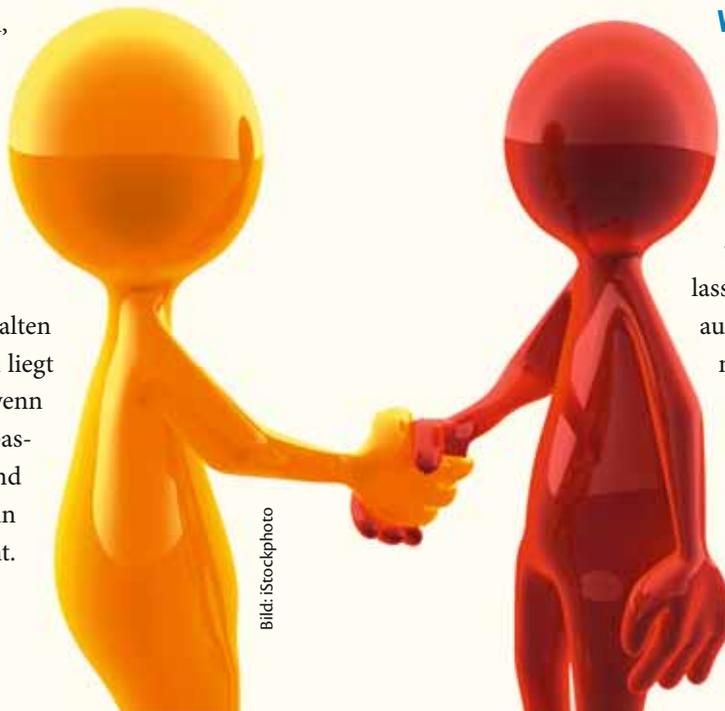


Bild: iStockphoto

BEISPIEL

A verkauft B ein Auto. Hierzu schließen die Parteien einen Kaufvertrag, der A zunächst nur verpflichtet, B das Auto zu übergeben und zu übereignen. Das Eigentum an dem Auto wird B also erst dadurch verschafft, wenn ihm das Auto übergeben wird und sich die Parteien darüber einig sind, dass nunmehr B Eigentümer des Autos sein soll. Im Beispielsfall schließen A und B also zwei Geschäfte ab, die juristisch unabhängig voneinander zu sehen sind. Das erste Rechtsgeschäft

ist der Kaufvertrag. Das zweite Rechtsgeschäft ist die „dingliche Einigung“, also die Einigung darüber, dass das Eigentum übergeht.

Wird also der Kaufvertrag zwischen A und B am 17.10. abgeschlossen und einigen sich die Parteien, dass das Auto erst am 24.10. abgeholt und übereignet wird, so wird B nicht am 17.10., sondern erst am 24.10. Eigentümer des PKW. Im Alltag fallen diese beiden Geschäfte meist zusammen, sodass diese Trennung dann keine Rolle spielt.

IMMER UND ÜBERALL?

In den meisten anderen Ländern wird demgegenüber nicht zwischen diesen beiden Rechtsgeschäften unterschieden. So geht beispielsweise in Italien das Eigentum an der gekauften Sache grundsätzlich bereits mit Abschluss des Kaufvertrages auf den Käufer über.

Doch weshalb ist die Frage, wann das Eigentum auf den Käufer übergeht, überhaupt so wichtig? Durch das Gesetz ist geregelt, dass der Eigentümer einer Sache mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Diese Befugnisse stehen dem Käufer einer Sache somit nicht automatisch mit Abschluss des Kaufvertrages, sondern erst mit wirksamer Übertragung des Eigentums zu.

Bei Immobilien erfordert die Übertragung des Eigentums nicht nur die Einigung hierüber, sondern auch die Eintragung im Grundbuch. Dabei muss diese Einigung bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien vor einer zuständigen Stelle, z. B. einem deutschen Notar, erklärt werden.

WEITERE PFLICHTEN

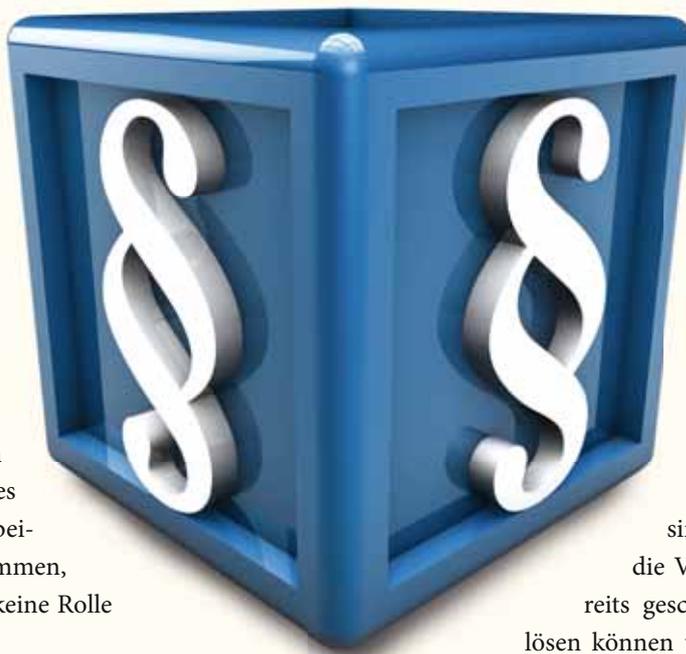
Der Verkäufer ist weiterhin dazu verpflichtet, dem Käufer die Sache frei von Mängeln zu übergeben. Ob darüber hinaus weitere Pflichten des Verkäufers bestehen, hängt vom jeweiligen Vertrag ab. Vereinbaren die Parteien, dass der Verkäufer die gekaufte Ware an den Käufer zu versenden hat, so werden weitere Pflichten zur ordnungsgemäßen Verpackung, Versendung oder Versicherung der Ware begründet. Je nachdem, welche Produkte verkauft werden, können auch Pflichten

zur Aufklärung, Beratung und Warnung bestehen.

PFLICHTEN DES KÄUFERS

Natürlich treffen nicht nur den Verkäufer, sondern auch den Käufer Pflichten bei Abschluss eines Kaufvertrages. Die Zahlungspflicht liegt auf der Hand. Darüber hinaus besteht auch die Pflicht, die Sache abzunehmen.

In der Praxis weiterhin relevant sind die Fragen, ob und wie sich die Vertragsparteien von einem bereits geschlossenen Kaufvertrag wieder lösen können und welche Rechte ein Käufer bei Mangelhaftigkeit der Sache gegenüber dem Verkäufer geltend machen kann. Diesen Fragen werden wir uns in einem gesonderten Beitrag widmen ...



AUTOR



**Rosa Auricchio-Ammann ist
Rechtsanwältin in der Kanzlei
Schaudt Rechtsanwälte in
Stuttgart.
E-Mail: auricchio@schaudt.eu**