

Fall:



X, Y und Z betreiben in der Rechtsform einer Partnerschaftsgesellschaft mit dem Namen „X-Partnerschaft“ eine Zahnarztpraxis im 1. und 2. Stock eines im Jahre 1912 errichteten Gebäudes, welches samt Grundstück im Eigentum des E steht. Die Wohnungen im 3. und 4. Stock sind an die Mieter A, B, C und D vermietet. Als E das Grundstück mit Gebäude veräußern möchte, beschließen die Partner, das Objekt für die Partnerschaftsgesellschaft zu erwerben. In dem am 20. Januar 2011 abgeschlossenen notariellen Kaufvertrag, in dem als Käuferin die „X-Partnerschaft“ genannt wird, werden als Kaufpreis 2,2 Mio € vereinbart. Dieser Betrag soll bis spätestens 30. April 2011 auf das Konto des E eingezahlt sein. In dem notariellen Kaufvertrag, der sich inhaltlich an ein Formularhandbuch angelehnt hat, heißt es u. a.:

„§ 8. Vorbehaltlich anderweitiger Regelungen in diesem Vertrag sind im Übrigen Ansprüche und Rechte der Käuferin wegen erkennbarer oder verborgener derzeitiger Sachmängel des Grundstücks und des Gebäudes ausgeschlossen. Das gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn, der Verkäufer hat vorsätzlich gehandelt. Der Verkäufer versichert, dass ihm verborgene Mängel, insbesondere Feuchtigkeitsschäden im Dach- und Kellerbereich, Schwammbefall oder Trockenfäule, nicht bekannt sind.“

Nachdem der Kaufpreis gezahlt worden ist, wird die „X-Partnerschaft“ am 1. August 2011 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Eine Mitteilung des Eigentümerwechsels wird den Mietern nicht mitgeteilt. Erst Anfang November 2011 fällt dem Steuerberater S der X-Partnerschaft auf, dass die Mieter A, C und D die Miete (monatlich 1.200 €) weiterhin an E gezahlt haben. Als S für die Partnerschaft von A den Mietzins für die letzten 4 Monate in Höhe von 4.800 € fordert, beruft sich dieser darauf, der Mietvertrag bestehe weiterhin mit E; außerdem habe er, was zutrifft, von dem Eigentumswechsel keine Kenntnis gehabt.

Nachdem im Winter 2011/2012 viel Regen und Schnee gefallen ist, stellen X, Y und Z im Februar 2012 fest, dass an einer Kelleraußenwand erhebliche Mengen Wasser eingedrungen sind. Ein Architektengutachten gelangt im März 2012 zu dem Ergebnis, dass an den betreffenden Stellen schon in den Jahren zuvor Wasser eingedrungen ist und die Kellerwand im Frühjahr 2011 letztmalig unsachgemäß abgedichtet worden ist. Die X-Partnerschaft verlangt von E Schadensersatz in Höhe von 65.000 €, nämlich die Summe, die laut Gutachten erforderlich ist, um die beschädigte Wand fachgerecht abdichten zu lassen. E beruft sich auf § 8 des Kaufvertrages.

Frage 1: Kann die X-Partnerschaft von A Zahlung von 4.800 € verlangen?

Frage 2: Kann die X-Partnerschaft von E Zahlung von 65.000 € verlangen?