
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 42/10 vom 21.10.2010

www.immobilien-zeitung.de

RÜCKABWICKLUNG VON KAUFVERTRÄGEN

Der BGH hilft Käufern, die Immobilie zurückzugeben

Manche Käufer von (Gebraucht-) Immobilien erkennen nach Übergabe und erster Nutzung Mängel am Objekt und fühlen sich vom Verkäufer getäuscht. Sie wollen die Wohnung oder das Haus zurückgeben, was sich in der Praxis allerdings immer schwierig gestaltet. Rechtsanwalt Dieter Jasper erklärt, wie der Käufer mit Hilfe des Bundesgerichtshofs (BGH) doch noch zu seinem Ziel kommen kann.

Private Käufer von Wohnungen und Häusern verzichten oft aus Kosten- und Zeitgründen auf eine genaue und ausführliche Überprüfung der Immobilie durch Fachleute. Sie besichtigen das Objekt, lassen sich Unterlagen vorlegen und gehen danach im Vertrauen auf die Erläuterungen des Verkäufers zum Notar. Dort wird ihnen ein notarieller Vertrag vorgelegt, der in der Regel den Ausschluss der Haftung für Sachmängel enthält. Diese Klauseln findet man üblicherweise beim Kauf von Gebrauchtimmobilien und Denkmalobjekten, die aufwendig saniert werden. Leider stellt sich nicht selten heraus, dass die Objekte aufgrund schlechter Bauausführung mit Mängeln behaftet sind, die den Gebrauch und die Werthaltigkeit der Immobilie schmälern und beeinträchtigen. Die Käufer fühlen sich getäuscht und wollen sich von der Immobilie trennen.

Wegen des Haftungsausschlusses muss ein Käufer, um an dieses Ziel zu kommen, darlegen und beweisen, dass der Verkäufer insoweit arglistig gehandelt hat. Das ist nicht einfach. Die Prozesspraxis zeigt, dass viele Käufer den geforderten

Beweis nicht führen können und so vor Gericht empfindliche Niederlagen erleiden. Sie bleiben dann auf ihrer Immobilie sitzen und haben neben erheblichen Gerichts- und Anwaltskosten auch noch die Aufwendungen für die Beseitigung der Mängel zu tragen. Für manche Käufer ist das der wirtschaftliche Ruin.

Einen ähnlich gelagerten Fall hatte der Bundesgerichtshof (BGH) (Urteil vom 11. Juni 2010, Az. V ZR 85/09) zu entscheiden. Dort musste der Erwerber einer Eigentumswohnung nach zwei Jahren feststellen, dass die Wohnung mangelhaft war. Er berief sich unter anderem darauf, dass der Verkäufer die Mängel arglistig verschwiegen hatte. Er führte aber auch an, dass das von ihm abgegebene notarielle Kaufangebot vom Verkäufer nicht rechtzeitig angenommen worden war. An das dem Verkäufer vorgelegte Vertragsangebot war der Käufer knapp fünf Monate gebunden gewesen. Nach knapp zwei Monaten hatte der Verkäufer das Angebot zwar angenommen, der Käufer berief sich aber darauf, dass ein Kaufvertrag gar nicht zustande gekommen war, da der Verkäufer das Angebot zu spät angenommen hatte. Ziel der Argumentation des Käufers war es, zu bestreiten, dass ein Kaufvertrag zustande gekommen war, um dann mangels Vertragsschluss und damit mangels Rechtsgrundlage die Rückgabe der Wohnung bewirken zu können.

Der BGH gab dem Käufer der Wohnung Recht

Der Käufer hatte mit seiner Argumentation schließlich Erfolg, denn der Bundesgerichtshof entschied, dass eine Klausel mit einer so langen Bindungsfrist (fünf Monate) nach



BILD: JASPER

„Der BGH will die Dispositionsfreiheit des Käufers nicht durch zu lange Bindungsfristen einschränken.“

Dieter Jasper

§ 308 Nr. 1 BGB unwirksam ist. Gemäß § 306 BGB Abs. 2 BGB greifen dann die gesetzlichen Vorgaben, hier § 147 Abs. 2 BGB. Danach ist die Annahme zu spät erklärt worden. Der Antrag war zu diesem Zeitpunkt bereits erloschen. Nach § 147 Abs. 2 BGB kann ein Antrag nämlich nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Annahmeerklärung unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Auch bei finanzierten und beurkundungsbedürftigen Verträgen – so der BGH –, deren Abschluss regelmäßig eine Bonitätsprüfung vorausgeht, kann der Eingang der Annahmeerklärung jedenfalls innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen erwartet werden. Etwas anderes gilt nur bei absehbaren Verzögerungen, die auch ein verständiger Offert vor dem Hintergrund des nicht ganz ungefährlichen Schwebezustands, der mit der Bindungsfrist einhergeht, in Rechnung stellt.

Da die Vier-Wochen-Frist nicht eingehalten wurde, war das Angebot des Käufers verfallen und die eigentliche Annahme des Verkäufers als neues Angebot anzusehen. Dieses Angebot nahm der Käufer nicht an, auch nicht durch Zahlung des Kaufpreises. So ersparte sich der Käufer eine schwierige Beweisführung zu den arglistig verschwiegenen Mängeln und konnte die Wohnung gegen Rückzahlung des Kaufpreises zurückgeben. Damit stellte der BGH klar, dass eine vierwöchige Annahmefrist für den Verkäufer ausreicht. Der Käufer wird dadurch nicht unnötig lang gebunden. Anderweitige Regelungen in Verträgen, die hier als allgemeine Geschäftsbedingungen qualifiziert wurden, sind unwirksam. Der Verkäufer soll keine Möglichkeit erhalten, durch lange Bindefristen Vorteile zu nutzen, ohne dass der Käufer darauf angemessen reagieren kann. Der BGH gesteht zwar für Ausnahmefälle dem Verkäufer zu, großzügigere Fristen zu vereinbaren. Er will aber gleichzeitig die Dispositionsfreiheit des Käufers nicht durch zu lange Bindungsfristen einschränken.

Im Wesentlichen ging es darum, dass der Käufer auf anderem juristischem Wege kaum die Wohnung an den Verkäufer hätte zurückgeben können, da er die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung, aber auch den Vorwurf des arglistigen Verschweigens von Mängeln nicht beweisen konnte.

Nach Monaten zeigten sich Mängel bei der Bauausführung

Ein weiterer Fall aus der Praxis macht die Problematik sehr anschaulich. Ein privater Käufer hatte von einem Projektentwickler als Kapitalanlage ein denkmalgeschütztes Haus mit Sanierungsverpflichtung erworben. Dabei handelte es sich um einen Teil eines alten Klinikums, das im Wesentlichen unter Denkmalschutz steht und in Wohnimmobilien umgestaltet werden sollte. Bereits Monate nachdem der Verkäufer die in dem von seiner eingeschalteten Vertriebsfirma vorgelegten Prospekt angekündigten Arbeiten beendet hatte, zeigten sich massive Mängel bei der Bauausführung. So waren nach wie vor Wände und Böden feucht. Der Hausschwamm war nicht fachgerecht entfernt worden und breitete sich wieder aus. Die Angaben in dem Prospekt waren offensichtlich falsch oder geschönt. Die Vertriebsfirma hatte sich mittlerweile in die

Insolvenz verabschiedet. Der in dem Objekt befindliche Mieter kürzte nun die Miete radikal. Der Käufer fühlte sich übers Ohr gehauen und begehrte die Rückabwicklung des notariellen Kaufvertrags. Das erkennende erstinstanzliche Gericht wird prüfen müssen, ob der Verkäufer das Objekt in arglistiger Kenntnis der (nach wie vor verbliebenen) Mängel verkauft hatte. Er hatte zu seinem Vorteil einen Ausschluss der Haftung für Sachmängel im Kaufvertrag vereinbart. Die vom BGH angesprochene Fristenproblematik ist vom Gericht hier noch nicht gewürdigt worden, aber wohl auch in diesem Fall anwendbar. Die Aussichten des Käufers, im Lichte der neuen Rechtsprechung einfacher und schneller an sein Ziel, nämlich die Rückgabe des Hauses, zu kommen, sind besser geworden.

Das Urteil wird Auswirkungen auf Bauträgerverträge haben

Das Urteil des Bundesgerichtshofs wird Auswirkungen auf die Vertragspraxis haben, auch bei Bauträgerverträgen. Er stellt sich zwar selbst die Frage, ob dieses Urteil auch für Bauträgerverträge gilt (was er vorsichtig andeutet) und ob dort längere Bindungsfristen anzuerkennen sind (was er bezweifelt), entscheidet diese Frage aber ausdrücklich nicht. Vieles spricht dafür, dass auch in Bauträgerverträgen Bindungsfristen stark reduziert werden müssen auf das vom gesetzlichen Leitbild vorgesehene Maß (nach BGH vier Wochen), wenn nicht eine (seltene) Ausnahme greift. Keine Ausnahme ist die Prüfung der Bonität des Käufers, denn die wird meist vor Angebotsabgabe erledigt.

Käufer von Immobilien, die sich in vergleichbaren Situationen befinden, mögen daher genau prüfen, ob die Bindungsfristen nach ihrem Vertrag den obigen Maßgaben entsprechen. Bei zu langen Fristen sind nach der eindeutigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs diese Fälle so zu behandeln, als sei ein Vertrag nicht zustande gekommen. Der Käufer hat so wenigstens die Möglichkeit, einen bereicherungsrechtlichen Anspruch (§ 812 BGB) geltend zu machen und seine Wohnung gegen Rückzahlung des Kaufpreises zurückzugeben. Die Erstattung von Erwerbsnebenkosten (Grundsteuer nebst Säumniszuschlag, Notar- und Grundbuchkosten sowie sonstige Kosten) ist davon nicht erfasst.

Verkäufer werden in Zukunft abwägen müssen, welche Angebotsfristen sie wählen. Beratern, Maklern, Banken und Bauträgern sei empfohlen, sich die verwendeten Vertragsmuster genau anzusehen. Im Ergebnis hat der Bundesgerichtshof den Schutz des Käufers einer Immobilie ausgebaut. Verkäufern einer Immobilie ist es nicht mehr möglich, ohne nachweisbaren Grund potenzielle Käufer mit notariellen Angeboten so lange zu binden, bis der Verkauf technisch, rechtlich oder finanziell umsetzbar ist. Der Käufer hat binnen vier Wochen Klarheit, ob er das Objekt erwerben oder ob er sich nach einem anderen umsehen kann. (bre)

Der Autor: Dr. Dieter Jasper ist Rechtsanwalt und Gründer der Sozietät Jasper Rechtsanwälte in Düsseldorf. Er berät schwerpunktmäßig im Immobilienrecht, bei Transaktionen sowie bei Umstrukturierungen.