Bauträgervertragsrecht: Einseitige Vorbehalte weiter kritisch

Hab Acht

Wie schwerwiegend die Folgen auch kleiner Fehler in der Gestaltung von Bauträgerverträgen sind, hat etwa das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 11.06.2010 (V ZR 85/09 – abgedruckt in NJW 10, 2873) gezeigt. Der Bauträger wollte die Projektierung nur durchführen, wenn innerhalb überschaubarer Zeit eine ausreichende Anzahl von Erwerbern da sei. Die Vertragsgestaltung sah vor, dass die Erwerber daher zunächst nur einseitige Kaufangebote beurkundeten, die für den Bauträger eine Annahme innerhalb einer Frist von 4 1/2 Monaten vorsahen.
Der Bauträger nahm alle Angebote schon nach 6 Wochen an. Die Verträge wurden durchgeführt, die Kaufpreise abgerechnet, Abnahme und Eigentumsumschreibung sind erfolgt. Im anschließenden Prozess mit einem einzelnen Erwerber, es ging an sich um Gewährleistung, wurde dann eingewandt, es sei gar kein wirksamer Vertrag geschlossen. Die Frist zur einseitigen Bindung des Erwerbers an das Angebot über 4 1/2 Monate sei unwirksam und die tatsächlich schon nach 6 Wochen erklärte Annahme nicht mehr rechtzeitig. Der BGH gab dem Erwerber Recht:

- Die im Kaufangebot angegebene Bindungsfrist war als allgemeine Geschäftsbedingung nach § 308 Nr. 1 BGB unwirksam. Gesetzlich war (nach Meinung des BGH) die Annahme gem. § 147 Abs. 2 BGB nicht mehr möglich. Unter regelmäßigen Umständen habe die anbietende Partei mit der Annahme innerhalb einer Frist von 4 Wochen rechnen können (zur Problematik statt vieler: Basty, Der Bauträgervertrag, 7. Aufl., Rdn. 171 m.w.N.; zur Frist auch: OLG Dresden BauR 05, 559, 560; OLG Brandenburg IBR 05, 544).
- Das Angebot des Erwerbers war allgemeine Geschäftsbedingung, die diesem gegenüber gestellt war. Obwohl dieser formell anbietende Partei war.
- Unerheblich waren für den BGH auch die in Unkenntnis des rechtlichen Mangels stattgefundenen Vollzugsakte. Die Kaufpreiszahlung, Abnahme und die erfolgte Eigentumsumschreibung wurden nicht als schlüssige Bestätigung der Vertragsabreden behandelt. Soweit sicher konsequent, denn die Qualifizierung eines Verhaltens als schlüssige Annahme/Bestätigung setzt durchaus das Bewusstsein voraus, dass für das Zustandekommen eines Vertrages jedenfalls möglicherweise noch Erklärungen erforderlich sind (BGH NJW 10, 2873 m.w.N.).

Das Urteil zeigt, welche Vorsicht und Sorgfalt in der Vertragstechnik aufgerufen ist.

Weitere Verschärfung

Bisher war offen, ob Gestaltungen zulässig sein würden, bei denen der Erwerber an ein von diesem beurkundetes Kaufangebot nur „kurz“ gebunden ist, das Angebot aber nach Ablauf der Bindungsfrist (z.B. stets widerruflich) fortbesteht (kritisch dazu schon bisher: Basty, a.a.O., Rdn. 174).
Selbst solche Varianten sind jetzt nach ganz neuer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes vom 07.06.2013 (NJW 13, 3434) unwirksam:

„Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, nach denen das Angebot des anderen Teils unbefristet fortbesteht und von dem Erwerber jederzeit angenommen werden kann, sind auch dann mit § 308 Nr. 1 BGB unvereinbar, wenn das Angebot nicht bindend, sondern widerruflich ist.“

Der BGH hebt hervor, im Interesse des Verkehrsschutzes bestehe ein Interesse an zügigen Entscheidungen und einer raschen/glatten Abwicklung von Geschäften. Ein Angebotsempfänger müsste im Geltungsbereich Allgemeiner Geschäftsbedingungen kurzfristig entscheiden, ob er ein Angebot annehme oder nicht (BGH

ENSENBACH
Rechtsanwälte
Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf

Dr. H.-P. Ensenbach
Geschäftsleitender Partner der
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93-20

NJW 13, 3434, 3435 / Rdn. 22). Unwirksam sei jedenfalls die unbefristete Fortgeltungsklausel (BGH, a.a.O., Rdn. 23/24).

Der Bundesgerichtshof hat im vorliegenden Fall jedoch nicht abschließend entschieden, sondern in seiner Entscheidung vom 07.06.2013 nur an die Vorinstanz zurückverwiesen. Es waren (led.) noch keine Feststellungen in der Frage getroffen, ob die in der fraglichen Urkunde enthaltene Bestimmung über die unbefristete Fortgeltung des Kaufangebotes vorformulierter Regelungsinhalt oder womöglich individuelle Vereinbarung war, (nur) dies sei in rein tatsächlicher Hinsicht noch zu klären (BGH, a.a.O., Rdn. 30/31).

Andere Vorbehalte

Auf andere Vorbehalte wird das Urteil vom 11.06.2010 entsprechend anzuwenden sein. Bei der Gestaltung von Rücktrittsrechten, die den Vertriebsstand sichern sollen, ist bereits nach heutigem Stand der Diskussion § 308 Nr. 3 BGB zu beachten. Der Bauträger darf sich hiernach ohne sachlich gerechtfertigten Grund nicht von seiner Leistungspflicht lösen. Die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts für den Fall, dass nicht bis zu einem bestimmten Termin eine hinreichende Anzahl von Wohnungen in der zum Verkauf stehenden Anlage „abverkauft“ ist, wird daher unwirksam sein (Basty, a.a.O., Rdn. 285/286 m.w.N.).
Zulässig soll es (noch) sein, ein Rücktrittsrecht für den Fall vorzubehalten, dass die für das Bauvorhaben erforderliche Baugenehmigung nicht bis zu einem bestimmten Zeitpunkt erteilt ist (Basty, a.a.O., Rdn. 287 m.w.N.). Gesichert muss diese Annahme aber nicht bleiben. Denn das Einholen der für die Baudurchführung nach öffentlichem Recht notwendigen Genehmigung(en) ist ja Kardinalpflicht des Bauträgers und Risiken in dieser Ebene werden überschaubar womöglich dem nach der Judikatur irrelevanten Interesse an der Absicherung des Vertriebsstandes oder der Finanzierung der Baudurchführung gleichgestellt.

Als denkbare restliche Vorbehalte bleiben dann womöglich nur noch Rücktrittsrechte für den (eher seltenen) Fall, dass z.B. mieterseitige Vorkaufsrechte nach § 577 BGB bestehen und ausgeübt werden (Basty, a.a.O., Rdn. 288; Langhein DNotZ 93, 650; BGHZ 144, 357).

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Tel. 04 71/9 46 94-0
www.ensenbach-rechtsanwaelte.de

delta-t

... oder haben Sie Geld zu verschenken?

**Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!**

- **Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!**
  Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!
- **Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmezähler?**
  Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!
- **Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?**
  Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!
  Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
Dorotheastraße 2 · 27576 Bremerhaven

Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42

Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

0 47 46 / 94 64-0

Weißenberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!