

# Notarielles Kaufangebot: Überlange Bindungsfristen unzulässig

## Bundesgerichtshof: Einseitige Bindung über 4 1/2 Monate unwirksam

### Fall

V ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und möchte dieses, aufgeteilt in Wohnungseigentum, veräußern. Jedoch nur, wenn er auch eine ausreichende Anzahl Erwerber findet. K hat Interesse an einer Wohnung, die einen besonders schönen Ausblick bietet. Auf Vorschlag des V wird ein notarielles Kaufangebot errichtet, in dem der K als Käufer dem V als Verkäufer den Abkauf der Wohnung anbietet. Kaufpreis 100.000,- €. Ausschluss der Haftung für Sachmängel in üblichem Umfang, Lieferung lastenfrei. Die

Kaufangebotsurkunde sieht vor, dass der Verkäufer das ihm unterbreitete Angebot innerhalb einer Frist annehmen konnte, die ausgehend vom Zeitpunkt der Beurkundung des Angebotes 4 1/2 Monate betragen hat. Der Verkäufer hat das Kaufangebot nach 6 Wochen bereits angenommen. Der Kaufvertrag wurde durchgeführt, der Kaufpreis gezahlt und das Eigentum umgeschrieben. Der Käufer war dann in der Folge mit dem Objekt unzufrieden. Er hielt es für mangelhaft und hat sich qualifizierte Beratung eingeholt. Er hat den Kaufvertrag

dann einerseits wegen angeblich arglistig verschwiegener Mängel angefochten. Aber auch den Standpunkt vertreten, der Kaufvertrag sei gar nicht wirksam zustande gekommen, weil die unter den Parteien vereinbarte Frist zur Angebotsbindung von 4 1/2 Monaten unwirksam und die erfolgte Annahme nach bereits 6 Wochen nicht mehr rechtzeitig erfolgt sei. Schon hierwegen sei der Kaufpreis Zug um Zug gegen Rückübereignung der Wohnung zu erstatten.

### Keine Annahme

Der Bundesgerichtshof hat zu vorstehendem Sachverhalt mit Urteil vom 11.06.2010 (NJW 10, 2873) die Ansicht vertreten, die Annahme des Kaufangebotes sei nicht wirksam erfolgt. Zwar wurde die Annahme innerhalb der im Angebot angegebenen Bindungsfrist erklärt. Die Klausel über die Bindungsfrist sei aber nach § 308 Nr. 1 BGB als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam. Und rein von den gesetzlichen Vorgaben des § 147 Abs. 2 BGB sei die Annahme nach Ablauf einer Frist von 6 Wochen nicht mehr möglich gewesen, weil zu diesem Zeitpunkt unter regelmäßigen Umständen nicht mehr mit einer Annahme habe gerechnet werden können (§ 147 Abs. 2 BGB).

### Inhaltskontrolle

Der für Allgemeine Geschäftsbedingungen vorzunehmenden Inhaltskontrolle unterliegen nicht nur Vertragsbedingungen, die für eine Vielzahl von Verträgen formuliert sind, sondern

auch zur einmaligen Verwendung bestimmte Klauseln, sofern der Verbraucher aufgrund der Vorformulierung auf deren Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte, § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB (BGH NJW 10, 2873 m.w.N.). Der Bundesgerichtshof ging unmissverständlich davon aus, dass eine einseitige Frist zur Angebotsbindung mit 4 1/2 Monaten unter Berücksichtigung der typischen Umstände des entsprechenden Vertragsabschlusses und der Abwägung der Interessen der Verhandlungspartner unangemessen lang und der Käufer hierdurch (unwirksam) in seiner Dispositionsfreiheit beeinträchtigt worden sei. Unter regelmäßigen Umständen sei insbesondere beim finanzierten Kauf einer Eigentumswohnung eine Frist zur Angebotsbindung mit regelmäßig 4 Wochen angemessen.

### Besondere Umstände

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, ob besondere Umstände evtl. eine andere Betrachtung rechtfertigen würden. Kam aber zu dem Ergebnis, dass ein typischer Kaufvertrag über eine bereits fertig gestellte Wohnung geschlossen worden sei. Es sei auch nicht ersichtlich gewesen, dass der Erwerber etwa Sonderwünsche geltend gemacht hätte, deren Abklärung zusätzlichen Zeitaufwand gefordert habe (BGH, a.a.O.).

### Keine Lücke

Frage war auch, ob die unwirksame Bindungsfrist im Wege ergänzender Auslegung ggf.

**ER** E N S E N B A C H  
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



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

Bussestraße 15a/Geestufer  
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

In Kooperation mit:  
Hofmann & Kollegen  
Rechtsanwälte, Steuerberater  
Im Technologiepark  
Eupener Straße 135-137  
50933 Köln  
Tel. 02 21/56 96 55 57  
Fax 02 21/56 96 55 58

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

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



geltungserhaltend mit kleinerer Laufzeit geschlossen werden konnte. Der Bundesgerichtshof hat dies verneint. Es könne nur auf die gesetzliche Regelung des § 147 Abs. 2 BGB verwiesen werden, wonach die Annahme des Kaufangebots von K nur bis zu einem Zeitpunkt angenommen werden konnte, in welchem dieser mit dem Eingang der Annahme unter regelmäßigen Umständen rechnen durfte.

An dieser Stelle hat der Bundesgerichtshof sehr enge Grenzen gesetzt und die Anforderung aufgestellt, dass die Annahme jedenfalls innerhalb eines Zeitraums von 4 Wochen hätte erwartet werden können (BGH NJW 10, 2874). Die bisherige Rechtsprechung ging davon aus, dass die Frist zwischen 4 bis 6 Wochen zu liegen habe (statt vieler: Bast, Der Bauträgervertrag, 6. Aufl. Rdn. 171 m.w.N.). Jedenfalls 10 Wochen seien zu lang (OLG Dresden BauR 05, 559, 560; OLG Brandenburg IBR 05, 544). Unerheblich sei dabei auch, wann das Angebot beurkundende Notariat die Urkunde dem Verkäufer vorgelegt habe. Denn Notariate sind zu einer zügigen Abwicklung ihrer Amtsgeschäfte gehalten.

### Schlüssige Annahme

Der Bundesgerichtshof hat sich auch mit der Frage beschäftigt, ob der in Unkenntnis verspäteter Annahme stattgefundenen Vertragsvollzug, insbesondere die Kaufpreiszahlung und die erfolgte Eigentumsumschreibung, eine schlüssige Bestäti-

gung des Vertragsabschlusses habe darstellen können. Der Bundesgerichtshof hat dies verneint. Die Wertung der Kaufpreiszahlung und Eigentumsumschreibung als schlüssige Annahme/Bestätigung scheitere schon daran, dass die Parteien damals (irrig) davon ausgegangen seien, der Vertrag sei unter ihnen bereits wirksam geschlossen. Die Qualifizierung eines Verhaltens als schlüssige Annahme/Bestätigung setze aber das Bewusstsein voraus, das für das Zustandekommen eines Vertrages jedenfalls möglicherweise noch Erklärungen erforderlich seien (BGH NJW 10, 2873 m.z.w.N.).

### Hab Acht

Die Entscheidung ist abgeleitet aus dem Bauträgervertragsrecht, hat aber durchaus auch Bedeutung für sonstige Immobiliengeschäfte. Insbesondere dann, wenn Verträge mit „Verbrauchern“ geschlossen werden. Das Urteil zeigt, welche Vorsicht und Sorgfalt vor allem auch in der Vertragstechnik aufgerufen ist. Der Sachverhalt selbst war ja an sich vordergründig zunächst unauffällig. Aus der Tendenz verschiedener Entscheidungen in den Vorjahren heraus ist die hier erörterte obergerichtliche Entscheidung aber auch nicht ganz unerwartet ergangen. <sup>13</sup>

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



**... 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 Wärmemesszähler?

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!

## ☎ 04746/94 64-0

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

**Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!**