

Wohnungskauf: Keine Rückabwicklung bei widerruflichem Angebot!

Die Rückabwicklung eines Wohnungskaufvertrags kann trotz der Annahme des Angebots nach Ablauf einer zweimonatigen Bindefrist nicht verlangt werden, wenn das "fortbestehende Angebot" des Käufers zuvor nicht widerrufen worden ist.

OLG Dresden, Urteil vom 20.12.2011 - 14 U 1259/11 (nicht rechtskräftig)

vorhergehend:

LG Leipzig, 19.07.2011 - 4 O 3384/10

BGB § 147 Abs. 2, §§ 308, 310

In IMR 2012, S. 1028

Problem/Sachverhalt

Am 21.09.2007 gaben die klagenden Verkäufer (K) ein Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung ab, das bis zum 30.11.2007 bindend sein sollte. Danach sollte es fortbestehen und bis zum Zugang einer Widerrufserklärung beim Verkäufer noch angenommen werden können. Die beklagte Bauträgerin (B) nahm das Angebot am 27.12.2007 an. Das Landgericht verurteilte zu Rückzahlung und Schadensersatz von 160.000 Euro, weil die Klausel zum Fortbestehen des Angebots nach § 308 Nr. 1 BGB unwirksam sei (Hinweis auf BGH, **IMR 2010, 342**).

Entscheidung

Die Berufung ist erfolgreich. Die B hat am 27.12.2007 das wirksame Angebot der K angenommen. Diese **Vertragsabschlussklausel**, die das Gesetz hinsichtlich der Inhaltskontrolle Vertragsbedingungen gleichstellt, hält selbiger stand. Mangels Bindung der K greift § 308 Nr. 1 BGB nicht. Es liegt auch keine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB vor. Die §§ 145 ff BGB stehen einer Modifikation der Wirksamkeit und der Dauer eines Angebots nicht entgegen. So kann der Ablauf einer in das Angebot aufgenommenen Frist dazu führen, dass **nur die Unwiderruflichkeit des Angebots endet, ohne dass es erlischt** (BGH, **DNotZ 2004, 846**, Tz. 21). Die Abwägung der Interessen ergibt, dass das wirtschaftliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Kundenbeziehung schutzwürdig ist, etwa wegen Verzögerung bei der Bonitätsprüfung oder bei der Abklärung der baurechtlichen Zulässigkeit etc. Das schutzwürdige Interesse der K am baldigen Wegfall ihrer Bindung ist berücksichtigt. Die Unangemessenheit ist auch nicht daraus abzuleiten, dass die K durch den erforderlichen Widerruf tätig werden mussten, obwohl das Gesetz bei getrennter Beurkundung ihre Untätigkeit regelmäßig ausreichen lässt (a. A. LG Berlin, Urteil vom 10.02.2011 - 23 O 6/10). Aktivität des Verbrauchers zur Beseitigung eines unerwünschten Vertrags ist auch nach dem Gesetz grundsätzlich zumutbar, wie etwa die Widerrufsrechte aus §§ 312, 312d, 495 BGB zeigen. Außerdem ist auch der Käufer trotz Ablauf der Bindefrist in der Lage, ohne neue Beurkundungskosten sein Angebot fortbestehen zu lassen und das Gesetz kennt auch unbefristete Schwebezustände, z. B. § 108 Abs. 1, 2, § 177 Abs. 1, 2 BGB. Obwohl die zweimonatige Bindungsfrist den Vorgaben des BGH (**IMR 2010, 342**) nicht entspricht, bleibt die Fortgeltungsklausel wirksam. Es ist eine sprachlich und inhaltlich abtrennbare Bestimmung (BGB § 306 Abs. 1) und selbst bei einheitlichen Klauseln geht der BGH regelmäßig von der Weitergeltung des wirksamen Teils aus.

Praxishinweis

Mit dem zitierten Urteil hat der BGH entgegen einer weit verbreiteten Vertriebspraxis mit vorformuliertem Angebot und getrennt zu beurkundender Annahme die Angebotsgeltung bei Wohnungskaufverträgen auf vier Wochen beschränkt. Er hat angedeutet, auch bei Bauträgerverträgen erlösche danach das Angebot. Durch die Anerkennung der Widerrufslösung entspricht das OLG den praktischen Bedürfnissen der Parteien, zumal oft eine Vertragsannahme gerade auch im Erwerberinteresse erst möglich ist, wenn die Finanzierung gesichert ist. Die Sache ist momentan beim BGH anhängig (Az. V ZR 12/12).

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Arndt Maas, Leipzig