

Wohnungskauf: Rückabwicklung bei Falschberatung über Darlehenslaufzeit

Die Rückabwicklung eines zur Altersversorgung abgeschlossenen Wohnungskaufvertrags kann verlangt werden, wenn der Käufer nicht unmissverständlich darauf hingewiesen wird, dass die Darlehensfinanzierung erst im Alter von 78 Jahren endet und zugleich eine Aufklärung darüber erfolgt, dass sich der Kauf aus diesem Grund nicht als Alterssicherung eignet.

BGH, Urteil vom 17.01.2014 - **V ZR 108/13**

BGB § **147** Abs. 2, § **280** Abs. 1, §§ **308, 310, 812** Abs. 1 Satz 1 Alt. 1, in IMR 2014, 2572

Problem/Sachverhalt

Die klagende Käuferin spricht mit den auch für die Beklagte (B) tätigen Anlageberatern wegen der Prüfung ihrer Finanzsituation und Optimierung ihrer Altersabsicherung. Diese empfehlen den Erwerb einer Eigentumswohnung in Leipzig. Am 08.12.2006 gab die Käuferin ein Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung ab, das 42 Tage bindend und unwiderruflich sein sollte. Im Anschluss sollte es fortbestehen mit dem jederzeitigen Widerrufsrecht gegenüber der B. Das in Kenntnis der B vermittelte und aufgenommene Darlehen zur vollständigen Kaufpreisfinanzierung hat auch unter Berücksichtigung der eingehenden Mieten die aus dem Leitsatz ersichtliche Dauer. Die B nimmt wegen ausstehender Finanzierungszusage das Angebot erst nach Ablauf von 58 Tagen an. Die Käuferin klagt auf Rückabwicklung und unterliegt in zwei Instanzen.

Entscheidung

Die Revision ist unabhängig von der Säumnis der B erfolgreich! Die Argumentation, die Käuferin habe auch angesichts der Anlagen zum Darlehensvertrag selbst erkennen können, dass das Darlehen erst in ihrem 78. Lebensjahr zurückgeführt sein werde, ist aus den im Leitsatz ersichtlichen Gründen nicht überzeugend. Bei einer Eigentumswohnung, deren Erwerb der **Alterssicherung** dienen soll, **rechnet** ein vernünftiger Erwerber in der Lage der Käuferin **nicht damit**, dass die **vorgeschlagene Finanzierung erst mehrere Jahre nach Eintritt des Rentenalters vollständig abgeschlossen** ist. Denn dies führt im Gegenteil zu einer Belastung, die gerade vermieden werden soll (vgl. OLG Celle, Urteil vom 07.12.2004 - **16 U 127/04**, IMRRS 2004, 2256; **OLG Oldenburg, OLG 2008, 104**, 106). Die Käuferin hat auch einen Rückabwicklungsanspruch wegen rechtsgrundlosen Erwerbs aus Bereicherungsrecht. Zum Zeitpunkt der Annahme war das Angebot der Käuferin entgegen des Inhalts der notariellen Urkunde erloschen, und zwar unabhängig davon, ob die Bindungsfrist von mehr als einem Monat wirksam ist (BGH, **IBR 2010, 1278** - nur online; **IBR 2011, 310**; **IMR 2010, 342**; **IMR 2010, 485**; **IMR 2010, 486** sowie BGH, **IBR 2014, 24**). Die Fortgeltungsklausel ist als Allgemeine Geschäftsbedingung mit der Widerrufsmöglichkeit unwirksam (BGH, **IBR 2013, 574**).

Praxishinweis

Bei Wohnungskäufen hat der Erwerber zur Rückabwicklung neben dem Bereicherungsrecht auch bei falscher Beratung, die der Verkäuferseite zuzurechnen ist, entsprechende Rückabwicklungsmöglichkeiten. Die Zurechnung des Wissens und Verhaltens der Berater auf Verkäuferseite wird in der Rechtsprechung immer weiter ausgeweitet. Selbst wenn auch gerade im Erwerberinteresse, etwa weil die Finanzierung noch nicht gesichert ist, eine Annahmeerklärung noch nicht erfolgen kann, erlischt ein Angebot regelmäßig spätestens nach vier Wochen. Die Praxis auch gerade von sog. "Strukturvertrieben", den Erwerber erst einmal bindend zum Notar zur Beurkundung eines sodann durch den Verkäufer noch anzunehmenden Angebots zu schicken, ist damit deutlich eingeschränkt.

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

© id Verlag

