

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Annahmefrist bei finanziertem Immobilienkauf

Beim gewerblichen Vertrieb von Eigentumswohnungen und Baugrundstücken lässt sich der Aufteiler bzw. Bauträger oftmals verbindliche notarielle Kaufangebote des Interessenten beurkunden, die er dann binnen bestimmter Fristen annehmen kann. Im Fall des BGH vom 11.06.2010 gab der Käufer am 04.05. des Jahres ein Angebot für den Kauf einer Eigentumswohnung ab, das der Verkäufer bis zum 30.09. annehmen konnte. Am 22.06. des Jahres nahm er es tatsächlich an.

Als Mängel auftraten, wollte sich der Käufer vom Vertrag lösen. Er wandte ein, dass die Annahme vom 22.06. des Jahres zu spät gekommen sei. Denn die lange Bindungsfrist bis zum 30.09. des Jahres sei als allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam gewesen. Gemäß § 308 Nr. 1 BGB nämlich sind überlange Bindungsfristen unwirksam.

Der BGH folgte dieser Argumentation zu Recht. Die Bindungsfrist sei aus den o.g. Gründen unwirksam. Es gelte daher allgemeines Recht, nämlich § 147 Abs. 2 BGB. Ein Angebot kann daher nur in angemessener Frist angenommen werden. Hierzu sei die Zeit zwischen 04.05. und 22.06. des Jahres jedenfalls zu lang. Somit sei kein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen.

Derart überlange Annahmefristen finden sich in vielen gewerblichen Kaufverträgen. Sie werden erst geheilt, wenn der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Bis dahin bietet diese Argumentation eine gute Möglichkeit, sich vom Vertrag loszusagen. Es kommt ? wie meist ? auf die Einzelheiten an.

BGH vom 11.06.2010, V ZR 85/09

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2834>

Blog abonnieren (RSS)
jetzt auch auf Twitter
Jetzt "Fan" auf Facebook werden

Related Posts isiken bei Angebot-Aknahme-Urkunden (Bauträger)

- Zu lange Bindungsfrist im Kaufvertrag
- Wirtschaftliche Schiefelage eines Bauträgers
- Nutzungsersatz durch den Bauträger
- Die Bedeutung der notariellen Belehrung