

# S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

## **Zu lange Bindungsfrist im Kaufvertrag**

Der Bundesgerichtshof hat im Juni diesen Jahres eine wichtige Entscheidung für das Grundstücksrecht getroffen.

Im Mai 2004 bot ein potentieller Käufer (Verbraucher) einem Eigentümer (Unternehmer) notariell den Abschluss eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung an. Das Angebot sollte nach dem Angebot bis Ende September 2004 bindend sein. Im Juni 2004 nahm der Verkäufer das Angebot an. Der Vertrag wurde vollzogen.

Später kam es zu Unstimmigkeiten zwischen den Vertragsparteien, die dazu führten, dass sich der Käufer vom Vertrag lösen und diesen rückabwickeln wollte. Nach seiner Ansicht war u.a. gar kein Kaufvertrag zustande gekommen, da die Bindungsfrist von fast 4 Monaten (Mai ? September) gegen § 308 Nr. 1 BGB verstoße. In den ersten beiden Instanzen kam er mit dieser Argumentation nicht durch. Das Berufungsgericht entschied, dass seine vermeintliche Annahme zumindest ein neue Angebot zum Abschluss eine Kaufvertrages darstelle, welches konkludent vom Verkäufer angenommen worden sei.

Dies sah der BGH anders. Er hielt die fast 4 monatige Bindung an das Angebot für unwirksam. Nach § 310 Abs. 3 Nr. 1 BGB gelten vorformulierte Vertragsbedingungen als vom Unternehmer gestellt, wenn sie nicht der Verbraucher eingebracht hat. Nach § 308 Nr. BGB ist eine AGB-Klausel unwirksam, wenn sich der Verwender durch sie eine unangemessen lange Frist für die Annahme oder Ablehnung eines Angebots vorbehält. Der BGB stellt sich hier auf den Standpunkt, dass im Regelfall eine Annahmefrist von 4 Wochen ausreichend ist. Dies schließt zwar nicht aus, dass im Einzelfall eine längere Frist angemessen sein könnte. Der BGH hat die Ansichten, die eine längere Frist für Bauträgerverträge annehmen zwar nicht verworfen, aber deutlich in Frage gestellt. Bei Annahmefristen, die über 4 Wochen hinausgehen, sollten in Zukunft jedoch bei einem AGB-Vertrag die Alarmglocken klingeln. Angebote, die dies nicht berücksichtigen, sind einem erheblichen Rückabwicklungsrisiko ausgesetzt.

Das Gericht entschied sich auch gegen die vom Berufungsgericht favorisierte Variante über eine konkludente Annahme eines neuen Angebotes. Hierfür sei es erforderlich, dass der annehmende Teil überhaupt noch damit rechne, dass der Vertrag noch nicht wirksam zustande gekommen sei.

BGH vom 11.06.2010, V ZR 85/09

Blog abonnieren (RSS)

jetzt auch auf Twitter

Jetzt "Fan" auf Facebook werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=1808>

Dominik Schüller  
Rechtsanwalt

# S A W A L

---

Rechtsanwälte & Notar

- Related Posts**
- [Annahmefrist bei finanziertem Immobilienkauf](#)
  - [Risiken bei Angebot-Annahme-Urkunden \(Bauträger\)](#)
  - [Verbrauchereigenschaft im Internet](#)
  - [AGB oder nicht AGB ? das ist hier die Frage](#)
  - [Rückzahlung von Ausbildungskosten](#)