

„Verbummelter Vertragsschluss beim Grundstückskauf“

THEMATIK	BGB-AT, AGB-Kontrolle, c. i. c. bei Verwendung unwirksamer Klauseln
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Schönfelder, Deutsche Gesetze

■ SACHVERHALT

V betreibt seit vielen Jahren einen gewerblichen Immobilienhandel und möchte ein in seinem Eigentum stehendes Grundstück verkaufen. Auf ein Zeitungsinserat hin meldet sich K als Kaufinteressent.

Am 3.5.2013 gibt K ein notariell beurkundetes Angebot zum Kauf des Grundstücks zum Preis von 300.000 EUR ab. Dabei verwendet er auf Wunsch des V ein Formular, das unter anderem folgende Klausel enthält: „Das Angebot des K ist für diesen bis zum 1.10.2013 verbindlich“. Der Notar hatte die Klausel im Auftrag des V eigens für dieses Rechtsgeschäft entworfen. V wollte sich auf diesem Weg ausreichend Zeit verschaffen, um die Bonität des K zu prüfen, da V auch die Finanzierung für K übernahm.

Nach Abschluss der Bonitätsprüfung erteilt V seinem Mitarbeiter M mündlich den Auftrag, das Angebot des K für ihn anzunehmen. Am 21.6.2013 erklärt M vor dem Notar in notariell beurkundeter Form die Annahme des Angebots im Namen des V. In der Folge zahlt K den Kaufpreis an V. Anschließend erklären V und K vor dem Notar die Auflassung. K wird auf Antrag des V als Eigentümer des Grundstücks in das Grundbuch eingetragen.

Kurze Zeit später bereut K den Kauf. Als er seinem Rechtsanwalt den Sachverhalt schildert, weist dieser ihn darauf hin, dass womöglich schon gar kein wirksamer Kaufvertrag zustande gekommen sei. Im Zuge der anschließenden Korrespondenz begründet der Anwalt des K dies unter anderem damit, dass die Annahmeerklärung am 21.6.2013 weit nach der von der Rechtsprechung für finanzierte Verträge anerkannten Annahmefrist von vier Wochen erfolgt und damit verspätet sei. Der Anwalt des V entgegnet, ihm sei diese Frist bekannt, vorliegend seien die gesetzlichen Regelungen aber gerade formularvertraglich modifiziert worden.

Frage 1: Kann K den Kaufpreis von V zurückverlangen?

Frage 2: Angenommen, es ist kein Vertrag zwischen K und V zustande gekommen: Hat K gegen V einen Anspruch auf Erstattung der ihm entstandenen Erwerbsnebenkosten (Beurkundungs- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer)?