

RECHTECK

Enge Grenzen für Bauträger

Häufig versuchen Bauträger mittels eines notariellen Kaufangebots, Wohnungskäufer für einen längeren Zeitraum zu binden, um zwischenzeitlich den für die Finanzierung notwendigen Vermarktungsstand zu erreichen. Bei dieser Ausgestaltung hat der Bauträger die Möglichkeit, innerhalb der Frist einseitig das Angebot anzunehmen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat den Bauträgern bei der Bemessung dieser Bindungsfrist nunmehr enge Grenzen gesteckt. In dem entschiedenen Fall hatte der Wohnungskäufer ein Kaufangebot abgegeben, welches eine Frist von mehr als vier Monaten vorsah. Den Vertragstext hatte der Bauträger gestellt. Das Angebot nahm der Bauträger nach zwei Monaten an. Zwar wurde der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, jedoch wollte er sich von dem Vertrag wieder lösen. Hierzu berief er sich unter anderem auf die zu lang bemessene Bindungsfrist und verlangte die Rückabwicklung. Der BGH entschied, dass die Frist von mehr als vier Monaten in Allge-



meinen Geschäftsbedingungen unwirksam ist, da hierdurch der Käufer in seiner Dispositionsfreiheit unangemessen lang eingeschränkt wird. Deshalb gelte die gesetzliche Frist (§ 147 Abs. 2 BGB), nach welcher ein Angebot nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden kann, in dem üblicherweise mit der Antwort zu rechnen ist. Nach Auffassung des Gerichts ist in derartigen Fällen von vier Wochen auszugehen. Da das Angebot erst nach zwei Monaten und somit verspätet angenommen wurde, musste der gesamte Kaufvertrag rückabgewickelt werden. Ein Käufer kann in einem Bauträgervertrag allenfalls drei Monate lang an sein Angebot gebunden werden, so der BGH, Urteil vom 27. September 2013, Az.: V ZR 52/12.

Vorteil Notar

Notare, die auch öffentliche Interessen wahrnehmen, müssen zur Einsicht in ein Grundbuch kein berechtigtes Interesse nachweisen. Einem Rechtsanwalt steht ein Anspruch auf Einsicht in das Grundbuch aus eigenem Recht hingegen nur zu, wenn er ein eigenes rechtliches Interesse hat. Die Darlegung, die Grundbucheinsicht sei zur Durchsetzung einer Honorarforderung gegen einen in diesem Grundbuch nie eingetragenen früheren Mandanten jedoch erforderlich, reicht hierzu nicht aus. Ein Einsichtsrechts des Rechtsanwalts besteht nur dann, wenn er ein eigenes berechtigtes Interesse aus seiner anwaltlichen Tätigkeit ableiten kann. Allein wirtschaftliche Interessen an der Durchsetzung von Honoraransprüchen sind indes nicht ausreichend, da insoweit das informationelle Selbstbestimmungsrecht des Eigentümers überwiegt, so das Oberlandesgericht (OLG) Celle, Beschluss vom 3. April 2013, Az.: 4 W 31/13.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover