

## Newsletter Immobilienrecht

Nr. 10 – September 2012

**Maßgeblicher Zeitpunkt für die Kenntnis des Käufers von einem Mangel der Kaufsache bei getrennt beurkundetem Grundstückskaufvertrag**



### ■ Einführung

Grundstückskaufverträge müssen notariell beurkundet werden. In der Regel erscheinen die Parteien gemeinsam beim Notar, um den Kaufvertrag zu schließen. Es kommt jedoch nicht selten vor, dass die Parteien ihre Willenserklärungen (Angebot und Annahme) jeweils in gesonderter Urkunde zu verschiedenen Zeitpunkten erklären. Bei einer solchen getrennten Beurkundung gibt zunächst eine der Parteien – oft der Verkäufer, seltener der Käufer – ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages ab, dessen konkreter Inhalt bereits in der Angebotsurkunde niedergelegt ist. Das Angebot ist für einen bestimmten Zeitraum für die antragende Partei bindend und kann von ihr in dieser Zeit nicht mehr abgeändert werden. Mit der Annahme des Angebots durch die andere Partei kommt der Kaufvertrag mit dem Inhalt der Angebotsurkunde zustande. Die Entscheidung darüber, welche Art der Beurkundung gewählt wird und welche Partei bei einer getrennten Beurkundung das Angebot abgibt, wird von den Parteien in der Regel nach praktischen Gesichtspunkten getroffen. Eine getrennte Beurkundung erfolgt insbesondere dann, wenn eine Partei sich die Entscheidung, ob sie den Vertrag schließen möchte, noch offen halten möchte.

### ■ Problem

Der Käufer kann gegenüber dem Verkäufer für solche Mängel keine Mängelgewährleistungsrechte geltend machen, die er bei Vertragsschluss kannte, § 442 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Die Anwendung dieser Vorschrift ist in den Fällen einfach, in denen beide Vertragsparteien den Grundstückskaufvertrag in einem gemeinsamen Notartermin beurkunden. Für den Fall einer getrennten Beurkundung, bei der der Käufer das Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages abgibt, bereitet sie dagegen Probleme, da unklar ist, auf welchen Zeitpunkt es bezüglich der Kenntnis des Käufers ankommt: auf den Zeitpunkt der Abgabe des Angebots oder den der Annahme? Wann gilt ein Angebot, das notariell beurkundet wird, als abgegeben - mit Beurkundung beim Notar oder mit Zugang beim Verkäufer?

#### ■ Entscheidung

Der BGH hatte nunmehr Gelegenheit, sich mit diesen Fragen auseinanderzusetzen und hat für Klarheit gesorgt. Mit Urteil vom 15.06.2012 (Az.: V ZR 198/11) hat der V. Zivilsenat entschieden, dass es – bei Abgabe eines Angebots durch den Käufer – im Grundsatz auf den Zeitpunkt der Abgabe des Angebots ankommt; bei einem notariell beurkundeten Angebot auf den Zeitpunkt der Beurkundung.

In dem zugrundeliegenden Rechtsstreit hatte der Käufer ein notariell beurkundetes Angebot zum Kauf eines Grundstücks abgegeben, das für vier Wochen unwiderruflich sein sollte und einen Haftungsausschluss des Verkäufers für Sachmängel enthielt. Nach Abgabe seines Angebots stellte der Käufer einen Feuchtigkeitsschaden am Gebäude fest und forderte den Verkäufer – trotz des bestehenden Haftungsausschlusses – zur Übernahme der Mangelbeseitigungskosten auf. Danach wurde dem Verkäufer das Angebot des Käufers durch den Notar, der das Angebot beurkundet hatte, zugestellt und der Verkäufer nahm das Angebot an. Der Mangel wurde also im Zeitraum zwischen der Abgabe des Angebots und der Annahme durch den Verkäufer bekannt.

Der BGH geht davon aus, dass der Käufer sich auf einen Mangel der Kaufsache berufen kann und ihm ein Schadensersatzanspruch zusteht. Er begründet seine Entscheidung mit Sinn und Zweck des § 442 Abs. 1 BGB. Hintergrund der Vorschrift sei es, dass ein Käufer, der einen Gegenstand in Kenntnis eines Mangels erwerbe, in seinen berechtigten Erwartungen nicht enttäuscht werde und sich daher auf eine Mängelgewährleistung nicht berufen könne. Wenn – wie hier – der Vertragsschluss zeitlich versetzt erfolge, müsse der maßgebliche Zeitpunkt für die Kenntnis eines Mangels die Abgabe des Angebots durch den Käufer sein. Würde man auf den Zeitpunkt der Annahme des Angebots durch den Verkäufer ab-

stellen, führe dies dazu, dass der Käufer auch mit solchen Mängelansprüchen ausgeschlossen wäre, die nach Abgabe seines Angebots aufgetaucht seien und die er bei Beurkundung seiner Vertragserklärung noch gar nicht gekannt habe, obwohl er sich dann von seinem einseitigen Angebot nicht mehr lösen und den Vertragsschluss nicht mehr verhindern könne. Dies sei vom Zweck des § 442 Abs. 1 BGB nicht gedeckt. § 442 Abs. 1 BGB müsse daher einschränkend dahingehend ausgelegt werden, dass er nur solche Mängel erfasse, die der Käufer bei Beurkundung seines Angebots kenne.

Darüber hinaus musste der BGH zu der Frage Stellung nehmen, ob es hinsichtlich der Kenntnis des Käufers auf den Zeitpunkt der Beurkundung des Angebots ankommt oder auf den Zeitpunkt, zu dem das Angebot dem Verkäufer zugeht. Die Frage war entscheidungsrelevant, weil der Käufer Kenntnis von dem Mangel erhielt, nachdem er sein Angebot beurkundet hatte, aber bevor es dem Verkäufer zugegangen war. Hintergrund ist, dass das Gesetz vorsieht, dass eine Willenserklärung (hier also das Angebot) erst wirksam wird, wenn sie dem Empfänger zugegangen ist, § 130 Abs. 1 S. 1 BGB.

Nach Ansicht des BGH kommt es bei einem notariell beurkundeten Angebot für die Kenntnis des Käufers auf den Zeitpunkt der Beurkundung an und nicht auf den Zugang des Angebots beim Verkäufer. Zwar könne der Käufer sein Angebot solange widerrufen, wie es dem Verkäufer nicht zugegangen sei, aber der Käufer habe regelmäßig keine Kenntnis davon, wann der Notar sein Angebot ausfertige und weiterleite. Der Käufer könne deshalb nicht wissen, wann es dem Verkäufer zugehe. Etwas anderes könne nur in Ausnahmefällen gelten, etwa wenn der Käufer Anhaltspunkte dafür habe, dass der Notar noch nicht tätig geworden sei oder wenn der Käufer selbst die Versendung des Angebots hinausgezögert habe.

Erwähnenswert ist, dass der Anspruch des Käufers auch nicht an dem im Vertrag vereinbarten Haftungsausschluss scheiterte. Nach Ansicht des BGH ist dieser Haftungsausschluss einschränkend dahingehend auszulegen, dass hiervon solche Mängel nicht erfasst sind, die für den Käufer wesentlich sind und die der Verkäufer bei Annahme des Angebots kannte. Der BGH begründet dies damit, dass die Wahl der Parteien, den Vertrag getrennt und zeitversetzt zu beurkunden, diese haftungsrechtlich nicht besser, aber auch nicht schlechter stellen dürfe als bei einer gemeinsamen Beurkundung. Bei einer gemeinsamen Beurkundung müsse der Verkäufer den Käufer aber auf Mängel hinweisen, die ihm bekannt und die

wesentlich für den Käufer seien. Dann habe der Käufer die Möglichkeit, hierauf zu reagieren. Bei einer getrennten Beurkundung könne nichts anders gelten. Der vom Käufer angebotene Haftungsausschluss sei daher dahingehend auszulegen, dass er nur solche Mängel erfasse, die der Verkäufer bei Annahme des Angebots nicht kenne. Dies bedeutet: Hätte der Verkäufer hier einen Tag nach seiner Annahme des Angebots von dem Mangel Kenntnis erlangt, wäre der Mangel vom Haftungsausschluss umfasst gewesen.

■ **Kommentar**

Die Entscheidung des BGH ist konsequent und nachvollziehbar. Die Begründung leuchtet ein. Die bestehenden Unsicherheiten darüber, wann genau die Kenntnis eines Mangels bei gestreckten Vertragsschlüssen vorliegen muss, sind damit ausgeräumt.

- Sollten Sie bezüglich dieses Newsletters Fragen haben, wenden Sie sich gerne an folgende Ansprechpartner:

**Waltraud Langenbruch**  
**Rechtsanwältin und Notarin**  
langenbruch@schiedermair.com  
T: +49 (69) 95 50 8180

**Christoph M. Tegel**  
**Rechtsanwalt und Notar**  
tegel@schiedermair.com  
T: +49 (69) 95 50 8110

**Yvonne Spatz**  
**Rechtsanwältin**  
spatz@schiedermair.com  
T: +49 (69) 95 59 8185

**Katharina Partmann-Laroque**  
**Rechtsanwältin**  
partmann@schiedermair.com  
T: +49 (69) 95 50 8187

Wir möchten darauf hinweisen, dass die allgemeinen Informationen in diesem Newsletter eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Sämtliche Newsletter finden Sie auch auf unserer Website unter [www.schiedermair.com](http://www.schiedermair.com).