



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Kein Schadensersatz aufgrund Kaufpreiserhöhung vor Beurkundung

04.07.2018

Leitsatz

1. Es stellt keine besonders schwerwiegende Treupflichtverletzung des (potentiellen) Verkäufers eines Grundstücks dar, wenn er - bei wahrheitsgemäßer Erklärung seiner Abschlussbereitschaft - dem Kaufinteressenten nicht offenbart, dass er sich vorbehält, den Kaufpreis zu erhöhen. Eine Haftung wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen scheidet deshalb aus.
2. Der (potentielle) Verkäufer haftet auch dann nicht auf Schadensersatz, wenn er zu einem Zeitpunkt Abstand von dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages nimmt, zu dem er weiß, dass der Kaufinteressent im Vertrauen auf das Zustandekommen des Vertrages bereits einen Finanzierungsvertrag abgeschlossen hat.

Sachverhalt

Die Beklagte beauftragte die D.GmbH für die die Vermittlung von Käufern für ihre Eigentumswohnungen. Der Kläger nahm aufgrund eines Angebotes einer solchen Eigentumswohnung auf einer Internetplattform Kontakt mit einem Vertriebsbeauftragten (H) der D.GmbH auf. Nach Besichtigung teilte der Kläger H im August 2013 mit, dass die Wohnung zum inserierten Preis von 376.000 € kaufen wolle. Im September schickte H dem Kläger den ersten Kaufvertragsentwurf. Ende September fragte der Kläger H, ob dem Kaufvertragsabschluss noch etwas entgegenstehe, da er bis zum 1. Oktober 2013 den mit seinem Finanzierungspartner ausgehandelten Kreditvertrag unterzeichnen müsse. H teilte mit, dass nichts Wesentliches dem Abschluss entgegenstehe und sendete dem Kläger einen weiteren Kaufvertragsentwurf und die Teilungserklärung zu. Einen Tag später stellte der Kläger daraufhin den Antrag auf Gewährung eines Darlehens i. H. v. 300.00 €. Das Widerrufsrecht betrug 14 Tagen nach Abschluss des Vertrages. Kurz vor dem vereinbarten Notartermin Ende Oktober 2013 teilte H dem Kläger mit, dass die Beklagte nur noch zu einem Kaufpreis von 472.000 € verkaufen wolle. Damit war der Kläger nicht einverstanden. Die Beklagte verkaufte die Eigentumswohnung zu dem höheren an einen anderen.

Der Kläger verlangte nun Schadensersatz von der Klägerin i. H. v. ca. 9.000 €, die ihm aufgrund der Rückabwicklung des Finanzierungsvertrages entstanden sind. Die Klage hatte vor den ersten zwei Instanzen keinen Erfolg.

Entscheidung

Der BGH wies die Revision zurück. Grundsätzlich können die Parteien eines Kaufvertrages bis zum Vertragsschluss von diesem Abstand nehmen (Privatautonomie) und derjenige, welcher in Erwartung des Vertragsschlusses Aufwendungen tätigt, handle auf eigene Gefahr. Dennoch kann unter bestimmten Umständen ein Anspruch wegen Verletzung vorvertraglicher Schutzpflichten bestehen. Beim Grundstückskaufvertrag müsse dafür eine besonders schwerwiegende (vorsätzlicher) Treupflichtverletzung vorliegen, da ansonsten ein indirekter Zwang zum Vertragsabschluss bestehe, was wiederum § 311b BGB zu wider laufen würde.

Im vorliegenden Fall sei es dem Kläger nicht gelungen einen solchen Pflichtverstoß zu beweisen. Der Verkäufer sei insbesondere nicht verpflichtet darauf hinzuweisen, dass er sich eine Kaufpreiserhöhung vorbehalte. Maßgebend sei nur, dass die Erklärung im Zeitpunkt ihrer Abgabe der Wahrheit entspreche, d. h. der Verkäufer



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

müsse zur Veräußerung der Immobilie zu den mitgeteilten Bedingungen bereit gewesen sein. Er könne aber (mangels notarieller Beurkundung) jederzeit noch von der Verkaufsabsicht abrücken, dies müsse er dem Käufer lediglich umgehend mitteilen.

Darüber hinaus liege kein schwerwiegender Pflichtverstoß im Wissen der Beklagte, dass der Kläger bereits einen Darlehensvertrag abgeschlossen hat. Der Kaufinteressent hätte ansonsten die Möglichkeit den Verkäufer mittelbar zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages zu veranlassen, was dem Zweck des § 311b BGB widersprechen würde. Darin liege auch keine unangemessene Benachteiligung des Kaufinteressenten. Vor der Beurkundung bestehe keine rechtliche Bindung, sodass Vermögensdispositionen, die in Erwartung eines Kaufabschlusses getätigt werden, grundsätzlich auf eigenes Risiko erfolgen. Der Kaufinteressent habe die Möglichkeiten entweder zunächst eine Finanzierungszusage einzuholen und den Darlehensvertrag erst im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages zuschließen oder einen auf den Abschluss der Vertrages bedingten Darlehensvertrag zuschließen.

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Es ist in der Praxis unüblich, den Finanzierungsvertrag bereits vor Beurkundung abzuschließen, da weitestgehend bekannt ist, dass Grundstücksverträge erst danach bindend sind. Als dritte Alternative, zu den vom BGH vorgeschlagenen, wird zugeraten, den Notartermin so zu legen, dass er innerhalb der 14-tägigen Widerrufsfrist nach Abschluss des Darlehensvertrages liege (so *Raff*, MittBayNot 2018, 232, 235 u. *Schnellbacher*, ZWE 2018, 121, 122).