



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 5/12

Verkündet am:
17. Januar 2014
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 147 Abs. 2, § 308 Nr. 1

Eine von dem Bauträger vorformulierte Bindungsfrist, nach der der Erwerber an sein Angebot auf Abschluss eines Bauträgervertrags für sechs Wochen oder länger gebunden ist, überschreitet die regelmäßige gesetzliche Frist des § 147 Abs. 2 BGB von vier Wochen wesentlich; sie ist nur dann nicht unangemessen lang im Sinne von § 308 Nr. 1 BGB, wenn der Verwender hierfür ein schutzwürdiges Interesse geltend machen kann, hinter dem das Interesse des Kunden an dem baldigen Wegfall der Bindung zurückstehen muss (Fortführung des Senatsurteils vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 ff.).

BGH, Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 5/12 - OLG Dresden
LG Leipzig

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 14. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 6. Dezember 2011 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die gegen die Abweisung der Klageanträge zu 1 und 3 gerichtete Berufung zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Mit notarieller Erklärung vom 26. Mai 2008 bot die Klägerin der Beklagten den Kauf einer Eigentumswohnung an. Bei dem verwendeten Text handelte es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen der gewerblich handelnden Beklagten. Danach bezog sich das Kaufangebot auf einen „Bauträgerkaufvertrag über eine noch zu sanierende Eigentumswohnung“. Die

Sanierung sollte durch die Beklagte erfolgen. Eine Vertragsbedingung lautet wie folgt:

„An das Angebot hält sich der Anbietende bis zum Ablauf von sechs Wochen von heute an gerechnet unwiderruflich gebunden. Nach Ablauf dieser Frist kann das Angebot schriftlich widerrufen werden. Ist das Angebot schriftlich widerrufen worden, kann es nicht mehr angenommen werden und erlischt mit dem Ablauf von weiteren sechs Wochen, nachdem der Widerruf dem Angebotsempfänger zugegangen ist, es sei denn, der Angebotsempfänger hat innerhalb von weiteren sechs Wochen den Widerruf schriftlich zurückgenommen. Nach Rücknahme des Widerrufs kann das Angebot nur innerhalb der weiteren sechs Wochen angenommen werden. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot endgültig.“

- 2 Am 4. Juli 2008, also fünf Wochen und fünf Tage später, erklärte die Beklagte die Annahme des Angebots. Der Kaufpreis betrug 146.820 €. Gezahlt wurden nur 119.660 €; die Beklagte behauptet, der Kaufpreis sei aufgrund von nachträglichen Verhandlungen reduziert worden. Die Klägerin hat in den Tatsacheninstanzen erfolglos die Rückabwicklung des Kaufs, die Feststellung der Ersatzpflicht der Beklagten für weitere Vermögensschäden und den Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten begehrt. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht meint, der Kaufvertrag sei zustande gekommen, weil das Angebot der Klägerin im Zeitpunkt der Annahme noch nicht erloschen

gewesen sei. Die Annahme sei innerhalb der Frist von sechs Wochen erfolgt. Die hinsichtlich der Annahmefrist verwendete Klausel sei nicht gemäß § 308 Nr. 1 BGB unwirksam. Eine Frist von sechs Wochen überschreite den in § 147 Abs. 2 BGB bestimmten Zeitraum nur unwesentlich; dieser sei bei dem finanzierten Kauf einer bereits fertiggestellten Eigentumswohnung nach dem Urteil des Senats vom 11. Juni 2010 (V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 ff.) mit vier Wochen zu bemessen. Ob bei einem Bauträgervertrag, von dem vorliegend wohl auszugehen sei, ohnehin eine längere Frist angemessen sei, könne dahinstehen. Eine vier Wochen überschreitende Frist sei jedenfalls wegen besonderer Umstände berechtigt. Denn eine Gesellschafterin der Beklagten habe ihren Sitz in den Niederlanden, und die Klägerin habe davon ausgehen müssen, dass ihr Angebot erst übersetzt und ins Ausland übermittelt werden müsse. Die nachfolgenden Regeln über den Widerruf beeinflussten die Wirksamkeit der Klausel nicht. Diese sei insoweit teilbar und benachteilige den Käufer zudem nicht unangemessen. Schließlich scheitere die Klage auch daran, dass die Klägerin die von ihr gezogenen Nutzungen trotz mehrmaliger Aufforderung durch die Beklagte nicht beziffert habe.

II.

4 Das angefochtene Urteil hält einer revisionsrechtlichen Nachprüfung im Wesentlichen nicht stand.

5 1. Soweit die Klägerin die Rückzahlung des Kaufpreises von 119.660 € nebst Zinsen Zug um Zug gegen Rückübereignung und Rückgabe der Eigentumswohnung verlangt, verneint das Berufungsgericht zu Unrecht einen Anspruch gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB. Zwischen den Parteien ist kein Kaufvertrag zustande gekommen, so dass die Kaufpreiszahlung ohne

Rechtsgrund erfolgte. Die Beklagte hat das Angebot der Klägerin vom 26. Mai 2008 nicht rechtzeitig angenommen. Zwar hat sie die Annahme innerhalb der in dem Angebot enthaltenen sechswöchigen Bindungsfrist erklärt. Aber die Klausel über diese Frist, die sich - wie der Senat für eine vergleichbare Klausel bereits entschieden hat - aus ihrem Wortlaut heraus verständlich und sinnvoll von der nachfolgenden Fortgeltungsklausel trennen lässt, so dass es auf deren Wirksamkeit oder Unwirksamkeit nicht ankommt (vgl. Senat, Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 8), ist gemäß § 308 Nr. 1 BGB unwirksam. Das hat nach § 306 Abs. 2 BGB zur Folge, dass für die Annahmefrist die gesetzliche Regelung in § 147 Abs. 2 BGB gilt. Danach erfolgte die Annahme des Angebots nicht rechtzeitig. Gemäß § 146 BGB war es in diesem Zeitpunkt bereits erloschen.

6 a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei dem verwendeten Angebot um eine von der Beklagten vorformulierte Erklärung, die der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterliegt. Das legen auch die Parteien ihrer rechtlichen Beurteilung zugrunde. Folglich ist der Weg für eine Inhaltskontrolle dieser Vertragsabschlussklausel nach § 308 Nr. 1 BGB frei (vgl. Senat, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 Rn. 7).

7 b) Unter Berücksichtigung der für den Vertragsgegenstand typischen Umstände ergibt die Abwägung der Interessen der Verhandlungspartner, dass die in dem Angebot enthaltene Bindungsfrist von sechs Wochen die Klägerin unangemessen in ihrer Dispositionsfreiheit beeinträchtigt hat und deshalb nach § 308 Nr. 1 BGB unwirksam ist.

8 aa) Ausgangspunkt für die Prüfung der Unangemessenheit nach § 308 Nr. 1 BGB ist § 147 Abs. 2 BGB. Nach dieser Vorschrift kann der einem

Abwesenden gemachte Antrag nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Für die Bemessung dieses Zeitraums ist unerheblich, ob es sich - was die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat in Abrede gestellt hat - tatsächlich um einen Bauträgerkaufvertrag handelt. Denn bei dem finanzierten Kauf einer bereits fertiggestellten Eigentumswohnung beträgt die gesetzliche Frist des § 147 Abs. 2 BGB regelmäßig vier Wochen (Senat, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 Rn. 12 ff.); der Senat hat - allerdings erst nach Erlass des Berufungsurteils - entschieden, dass für einen Bauträgerkaufvertrag nichts anderes gilt (Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 12 f.).

- 9 bb) Ob bei der Bestimmung, welche Frist angemessen im Sinne von § 308 Nr. 1 BGB ist, im konkreten Fall absehbare Verzögerungen zu berücksichtigen sind oder ob insoweit allein eine generalisierende und typisierende Betrachtung geboten ist (vgl. Senat, Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 13), kann dahinstehen. Denn die Beklagte führt insoweit allein die nicht sichergestellte Finanzierung auf Seiten der Klägerin an. Diese kann die gesetzliche Frist des § 147 Abs. 2 BGB jedoch nicht verlängern. Wird nämlich das Angebot - wie hier - auf Veranlassung des Empfängers abgegeben, obwohl diesem die ungesicherte Finanzierung bekannt ist, kann der Anbietende eine Annahme innerhalb der üblichen Frist erwarten. Er muss nicht damit rechnen, dass ein Hindernis auf seiner Seite, das seinem potentiellen Vertragspartner von vornherein bekannt ist, eine überlange einseitige Bindung zur Folge hat; so hätte es der Beklagten freigestanden, die Klägerin erst nach einer Finanzierungszusage zu der Abgabe des Angebots zu bewegen.

- 10 cc) Die danach maßgebliche gesetzliche Frist von vier Wochen ist wesentlich überschritten. Allerdings ist höchstrichterlich bislang nicht geklärt, ab welcher relativen Fristüberschreitung die Wesentlichkeitsgrenze erreicht ist. Bei einer vierwöchigen gesetzlichen Frist entscheidet der Senat diese Frage nunmehr dahingehend, dass (nur) eine Überschreitung um 50 % oder mehr als wesentlich anzusehen ist; davon ist also auszugehen, sobald die Frist - wie hier - sechs Wochen (oder mehr) beträgt. Ob es zusätzlich eine absolute Grenze für die Unwesentlichkeit gibt (so Dammann in Wolf/Lindacher/Pfeiffer, AGBG, 6. Aufl., § 308 Nr. 1 Rn. 11), kann dahinstehen; eine absolute Obergrenze dürfte allerdings nicht allgemein, sondern nur bezogen auf den jeweiligen Vertragsgegenstand und die maßgebliche gesetzliche Frist zu bestimmen sein und wäre bei einer auf einen Immobilienkaufvertrag bezogenen vierwöchigen Frist (erst) bei einer Überschreitung - wie hier - um zwei Wochen erreicht.
- 11 dd) Geht die Bindungsfrist wesentlich über den in § 147 Abs. 2 BGB bestimmten Zeitraum hinaus, stellt dies nur dann keine unangemessene Benachteiligung dar, wenn der Verwender hierfür ein schutzwürdiges Interesse geltend machen kann, hinter welchem das Interesse des Kunden an dem baldigen Wegfall seiner Bindung zurückstehen muss (Senat, Urteile vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873, Rn. 8 und vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 14 f.). Solche schutzwürdigen Interessen der Beklagten sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann sie sich nicht darauf berufen, dass eine ihrer Gesellschafterinnen ihren Sitz in den Niederlanden hat. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liegt es fern, dass der Beklagten durch die Übersetzung des immerhin von ihr selbst vorformulierten Angebots ein besonderer zeitlicher Aufwand entstand. Auch erschließt es sich nicht, warum eine Übermittlung in die Niederlande angesichts

einer möglichen Versendung per Email oder Telefax längere Zeit beanspruchen sollte.

- 12 c) Die Klägerin hat die verspätete Annahmeerklärung der Beklagten, die gemäß § 150 Abs. 1 BGB als neues Angebot gilt, nicht angenommen. Der Senat hat bereits mehrfach ausgeführt, dass eine Annahme der verspäteten Annahmeerklärung durch Schweigen bei beurkundungsbedürftigen Grundstücksgeschäften nicht in Betracht kommt und dass die von dem anderen Teil zur Erfüllung vorgenommenen Handlungen (insbesondere die Kaufpreiszahlung) grundsätzlich nicht als schlüssige Annahmeerklärung auszulegen sind (Urteile vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 Rn. 16; vom 7. Juni 2013 - V ZR 10/12, ZNotP 2013, 226 Rn. 27; vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 19).
- 13 d) Insoweit erweist sich das Urteil auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Die weitere Begründung des Berufungsgerichts, die Klage sei auch deshalb abzuweisen, weil die Klägerin keine Angaben über die von ihr gezogenen Nutzungen gemacht habe, trägt das Ergebnis nicht. Zwar müssen die gezogenen Nutzungen im Rahmen des Bereicherungsausgleichs grundsätzlich in Abzug gebracht werden; den notwendigerweise pauschalen Vortrag der insoweit beweisbelasteten Beklagten hätte die Klägerin substantiiert bestreiten müssen (vgl. BGH, Urteil vom 25. Oktober 1989 - VIII ZR 105/88, NJW 1990, 314, 316), indem sie die gezogenen Nutzungen darlegt. Jedenfalls teilweise hätte die Klage aber deshalb Erfolg haben müssen, weil sich die maximale Höhe der in Abzug zu bringenden Nutzungen gemäß § 287 Abs. 1 ZPO schätzen lässt (vgl. zu einem Bereicherungsanspruch BGH, Urteil vom 25. Juni 2002 - X ZR 83/00, NJW 2002, 3317, 3320; zur Schätzung eines Mindestschadens BGH, Urteil vom

1. Februar 2000 - X ZR 222/98, NJW-RR 2000, 1340 f.). Das Berufungsgericht lässt nämlich unberücksichtigt, dass die Klägerin in der Klageschrift jedenfalls die in den Jahren 2007 und 2008 erzielten Mieten und die in diesem Zeitraum gezahlten nicht umlagefähigen Nebenkosten mitgeteilt hat. Werden die dort genannten Beträge auf den Zeitraum bis zu der letzten mündlichen Verhandlung hochgerechnet und in voller Höhe abgezogen, ergibt sich selbst unter Berücksichtigung eines zu schätzenden Zuschlags für mögliche Mietsteigerungen ein Abzugsbetrag, der weit unter der Klageforderung liegt.

14 2. Ein Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Anwaltskosten ergibt sich zwar nicht nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluss (§ 311 Abs. 2, § 241 Abs. 2, § 280 BGB). Denn nach dem Schutzzweck des § 308 Nr. 1 Halbs. 1 BGB sind nur solche Schäden erfasst, die gerade und lediglich durch die überlange Bindung des Vertragspartners verursacht worden sind (Senat, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 Rn. 24 f.; Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 34). Das ist bei vorgerichtlichen Anwaltskosten nicht der Fall; denn sie sind nicht durch die Beeinträchtigung der Dispositionsfreiheit der Klägerin in dem überlangen Bindungszeitraum verursacht worden, sondern allein durch deren frühere Annahme, ein Kaufvertrag sei wirksam zustande gekommen. In Betracht kommt aber ein Anspruch aus Verzug (§ 280 Abs. 2, § 286 BGB), der allerdings voraussetzt, dass der Verzug bereits eingetreten war, als die Klägerin ihren Prozessbevollmächtigten beauftragte.

15 3. Im Übrigen hat das Berufungsgericht die Abweisung der Klage zu Recht bestätigt.

- 16 a) Soweit die Klägerin die Ersatzpflicht der Beklagten für weitere Vermögensschäden feststellen lassen will, fehlt es an einer Anspruchsgrundlage für den Ersatz denkbarer Schäden.
- 17 aa) Im Hinblick auf etwaige Erwerbsnebenkosten scheidet ein Bereicherungsausgleich schon aufgrund der Wertung des § 448 Abs. 2 BGB aus (näher Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 Rn. 21 mwN). Das gilt auch für etwaige Finanzierungskosten, die allein im Risikobereich und wirtschaftlichen Interesse der Klägerin liegen und für die sie (auch deshalb) das Entreicherungsrisiko trägt, weil ihr gemäß § 818 Abs. 1 BGB die von der Beklagten gezogenen Nutzungen zustehen (Senat, Urteile vom 6. Dezember 1991 - V ZR 311/89, BGHZ 116, 251, 256 f.; vom 14. Juli 2000 - V ZR 82/99, BGHZ 145, 52, 56; vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 32). In den bereicherungsrechtlichen Ausgleich einzubeziehen sind allerdings die erzielten Mieterträge abzüglich nicht umlagefähiger Nebenkosten (Senat, Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 32); ein eigenständiger Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen scheidet dagegen schon deshalb aus, weil es sich um unselbständige Positionen des einheitlichen Bereicherungsanspruchs handelt (siehe nur Senat, Urteil vom 14. Juli 2000 - V ZR 82/99, BGHZ 145, 52, 54 f.).
- 18 bb) Auch Ansprüche nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluss (§ 311 Abs. 2, § 241 Abs. 2, § 280 BGB) stehen der Klägerin nicht zu. Von dem Schutzzweck des § 308 Nr. 1 Halbs. 1 BGB sind weder Erwerbsnebenkosten noch die laufenden Finanzierungskosten erfasst (Senat, Urteil vom 11. Juni 2010 – V ZR 85/09, NJW 2010, 2873 Rn. 24 f.; Urteil vom 27. September 2013 - V ZR 52/12, WM 2013, 2315 Rn. 34); ebenso wenig werden die laufenden Kosten der Unterhaltung von dieser Anspruchsgrundlage

erfasst. Dass der Klägerin gerade im Hinblick auf die Bindungsfrist Finanzierungskosten oder andere Schäden entstanden sind, ist nicht ersichtlich.

- 19 3. Soweit die Revision Erfolg hat, unterliegt das Berufungsurteil der Aufhebung (§ 562 ZPO). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht im Sinne von § 563 Abs. 3 ZPO zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - bislang keine Feststellungen zu der Höhe des Zahlungsanspruchs und zu dem Eintritt des Verzuges getroffen hat.

Stresemann

Roth

Brückner

Weinland

Kazele

Vorinstanzen:

LG Leipzig, Entscheidung vom 26.04.2011 - 6 O 109/10 -

OLG Dresden, Entscheidung vom 06.12.2011 - 14 U 750/11 -