

Wer bei Mängeln den Vertrag genehmigt, verliert Ansprüche

Grundstückrecht. Wird ein beurkundeter Grundstückskaufvertrag erst durch die nachträgliche Genehmigung des Käufers wirksam, ist für die Kenntnis von Mängeln entscheidend, wann die Genehmigungserklärung abgegeben wurde.

BGH, Urteil vom 6. Mai 2022,
Az. V ZR 282/20

Rechtsanwalt
Dr. Karsten Prote
von GTW



Quelle: GTW

DER FALL

Die Parteien lassen am 3. April 2019 einen Kaufvertrag über ein Grundstück mit Bürogebäude beurkunden. Beim Beurkundungstermin erscheinen für beide Parteien vollmachtlose Vertreter. Der Kaufvertrag soll bis zur Genehmigung durch die Parteien schwebend unwirksam sein; er enthält einen Ausschluss der Sachmängelhaftung. Es genehmigt zunächst der Verkäufer den Vertrag. Danach lässt der Käufer seine Genehmigungserklärung

am 15. April bei einem anderen Notar beglaubigen. Am 6. Mai erfährt er, dass die vermietbare Fläche des Objekts geringer ausfällt als im Exposé angegeben. Erst danach, am 29. Mai, übersendet er die beglaubigte Genehmigungserklärung an den Notar des Kaufvertrags. In der Genehmigungserklärung behält er sich Ansprüche u.a. wegen etwaiger Mängel vor. Wegen der Abweichungen fordert der Käufer Schadenersatz vom Verkäufer.

DIE FOLGEN

Der BGH lehnt einen Schadenersatzanspruch ab. Der Vertrag ist erst durch den Zugang der Genehmigungserklärung bei dem beurkundenden Notar zustande gekommen (§ 177 Abs. 1 BGB). Zu dem Zeitpunkt kannte der Käufer die Flächenabweichungen. Mängelrechte kann er deshalb nicht mehr geltend machen (§ 442 Abs. 1 S. 1 BGB). Für die Kenntnis des Käufers von Mängeln ist die Abgabe der Genehmigungserklärung der maßgebliche Zeitpunkt. Er gibt seine Willenserklärung ab und weiß von den Mängeln.

Dass er Gewährleistungsansprüche geltend macht, steht daher im Widerspruch zu dieser Willenserklärung. Er ist nicht schutzwürdig, wenn er sehenden Auges ein mangelhaftes Grundstück kauft, um dann Mängelrechte geltend zu machen. Auch die Vorbehaltserklärung hilft dem Käufer nicht weiter. Die Genehmigungserklärung ist grundsätzlich bedingungsfeindlich. Es ist zudem nicht erkennbar, dass der Käufer selbst die Genehmigung von einer Bedingung abhängig machen wollte.

WAS IST ZU TUN?

Beim Abschluss von Kaufverträgen durch vollmachtlose Vertreter sollte geprüft werden, welche Informationen nach der Beurkundung zusätzlich bekannt geworden sind. Der Fall zeigt, dass auch Sachverhalte, die nach der Beurkundung zu Tage getreten sind, relevant werden können, wenn der Kaufvertrag noch von der Genehmigung der Parteien abhängt. Soweit der Käufer noch vor Abgabe der

Genehmigungserklärung von Mängeln Kenntnis erhält, kann er den Vertrag nicht in dem Vertrauen genehmigen, im Nachhinein Mängelrechte geltend machen zu können. Im Gegenteil muss er wegen der Mängel unmittelbar nachverhandeln. Versäumt er dies, muss er die Mängel der Kaufsache gegen sich gelten lassen. (redigiert von Anja Hall)