

IVD Fachtagung Leipzig

Update notarieller Grundstückskaufvertrag

*Referent:
Notar Torsten Bochmann, Aue*

Gliederung

- „Dauerbrenner“ Zweiwochenfrist des § 17 Abs. 2a BeurkG – neue Entwicklungen
- Aktuelle Entscheidungen aus dem WEG – Recht
- Neues zum Bauträgervertrag;

Zweiwochenfrist § 17 Abs. 2 a BeurkG

- Voraussetzung Verbrauchergeschäft – Konstellation Unternehmer – Verbraucher (unabhängig davon, ob Verbraucher Käufer oder Verkäufer);
- Sonderfälle Personenmehrheit auf einer Vertragsseite z.B. Wohnungseigentümergeinschaft oder GbR/BGB-Gesellschaft
- Wohnungseigentümergeinschaft gilt als Verbraucher, wenn dieser mindestens eine natürliche Person angehört (BGH Urteil vom 25.03.2015; VIII ZR 243/13); WEG anders als GbR „Zwangszusammenschluss“

Zweiwochenfrist § 17 Abs. 2 a BeurkG

- anders – geradezu umgekehrt bei GbR/BGB-Gesellschaft – wenn auch nur eine juristische Person beteiligt – GbR kein Verbraucher (BGH Urteil vom 30.03.2017, VII ZR 269/15;
- ausdrücklich keine Entscheidung zu nur aus natürlichen Personen bestehenden GbR/BGB-Gesellschaft – Qualifikation einer solchen Gesellschaft noch immer streitig
- Argumente pro und contra Verbrauchereigenschaft gleichermaßen vorhanden – im Zweifel Einhaltung der Frist sinnvoll

Zweiwochenfrist § 17 Abs. 2 a BeurkG

- Sonderfall: Verträge mit Kommunen/Gemeinden (z.B. OLG Celle Urteil v. 01.12.2017 – Not 13/17)
- Gemeinde kann nach Definition § 13 BGB niemals Verbraucher sein, aber Umkehrschluss, dass Gemeinde dann Unternehmer iSd. § 14 BGB nicht zwingend
- Hängt von Art der Tätigkeit der Gemeinde ab – wenn diese wie Marktteilnehmer auftritt (z.B. „normale“ Grundstücksverkäufe) – dann Unternehmer, wenn ausschließlich öffentliche Zwecke verfolgt werden (z.B. Straßeflächenankauf) – dann auch kein Unternehmer

Zweiwochenfrist § 17 Abs. 2 a BeurkG

- Spezialproblem Neubeginn der Frist bei Vertragsänderungen?
- Änderung rechtlicher Formulierungen führt nicht zu Neubeginn der Frist
- Neubeginn nur bei wesentlichen wirtschaftlichen Änderungen – erhebliche Abgrenzungsprobleme

Zweiwochenfrist § 17 Abs. 2 a BeurkG

- Neubeginn der Frist bei
 - Reihenhaus als Wohnungseigentum anstelle seperatem Grundstück
 - Wohnungskauf als Bruchteilseigentum mit Benutzungsregelung anstelle Wohnungseigentum
- Weniger eindeutig:
 - Stellplatz- oder Kellertausch
 - Zusätzlicher Stellplatz oder Keller
 - Zusätzliche Sonderwünsche; Änderung von Fristen
 - Andere Wohnung im selben Gesamtobjekt

Zweiwochenfrist § 17 Abs. 2 a BeurkG

- Rein wirtschaftliche Betrachtung mit Schwellenwerten – Änderung um 1%, um 5 – 10 % oder über 10 %
- Bei anderem Stellplatz/Keller wohl h.M. kein neuer Fristanlauf; bei anderer Wohnung nur dann wenn wirtschaftliche Vergleichbarkeit (vgl. Schwellenwerte oben)
- Fristenänderungen von mehr als 2 Monaten führen nach h.M. zu neuem Fristbeginn
- Neuer Fristbeginn eher unwahrscheinlich, wenn Änderungen durch Verbraucher oder zu dessen Vorteil, aber auch dann nicht ausgeschlossen (komplizierte Neugestaltungen – z.B. Ratenzahlung statt Sofortzahlung)

Zweiwochenfrist § 17 Abs. 2 a BeurkG

- „Auswechseln“ der Verbrauchervertragspartei, z.B. Ehemann anstelle Ehefrau, Kinder anstelle Eltern, sonstige Dritte
- bislang h.M. bei Ehegatten unproblematisch – Mindermeinung nunmehr auch hier für Neubeginn der Frist
- Bei Kindern anstelle Eltern oder umgekehrt oder sonstigen Dritten h.M. neuer Fristbeginn – schon wegen regelmäßiger örtlicher Trennung und damit verbundener fehlender Kenntnismöglichkeit

Exkurs: Vertragsabsage vor Beurkundung

- Bindungswirkung bei Grundstücksverträgen grundsätzlich erst mit notarieller Beurkundung – § 311 b BGB
- Problem: Schadenersatz bei kurzfristiger Ablehnung der Beurkundung z.B. um höheren Kaufpreis zu erzielen?
- BGH Urteil vom 13.10.2017, V ZR 11/17 – Haftung aus „Verschulden bei Vertragsverhandlungen“ nur denkbar, wenn Bereitschaft zum Vertragsschluss von vornherein vorgetäuscht wird

Aktuelle Themen im WEG – Recht

- **Widerruflichkeit der Verwalterzustimmung nach § 12 WEG**
 - BGH Beschluss vom 29.06.2017, V ZB 144/16 – sobald schuldrechtlicher Vertrag (= Kaufvertrag) wirksam – Verwalterzustimmung unwiderruflich – Rechtssicherheit für die Praxis
- **Instandhaltungspflicht laut Gemeinschaftsordnung beinhaltet auch ohne ausdrückliche Anordnung Pflicht zur Kostentragung (BGH Urteil vom 28.10.2016 V ZR 91/16)**

Aktuelle Themen im WEG – Recht

- Instandhaltung ist nicht gleichzusetzen mit Instandsetzung – BGH Urteil vom 09.12.2016 V ZR 124/16
- Notwendigkeit genauer Formulierung/Abgrenzung in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung gestärkt

Neues Bauträgerrecht

- Erstmalige gesetzliche Regelung des Bauträgervertrages in § 650 u BGB Verweis auf Regelungen zum Werkvertrag mit expliziten Ausnahmen in § 650 u Abs. 2
- wichtige Eckpunkte
 - Pflicht zur „Zurverfügungstellung“ einer Baubeschreibung gemäß § 650 u Abs. 2 BGB iVm. § 650 j BGB und 249 EGBGB – keine Änderung zur bisherigen Handhabung – Pflicht zur Beurkundung bleibt erhalten
 - Pflicht zur Angabe des Fertigstellungszeitpunktes in Baubeschreibung und Bauträgervertrag; streitig ob daneben Pflicht zur Angabe Bezugsfertigkeit

Neues Bauträgerrecht

- wichtige Eckpunkte
 - Möglichkeit von Abschlagszahlungen gemäß § 650 v BGB iVm. MABV und Art. 244 EGBGB sowie § 1 S. 1 HausbauVO
 - Sicherheitsleistung von 5 % anstelle § 632 a Abs. 3 BGB nunmehr in § 650 m Abs. 2 BGB
 - Erfordernis einer prüffähigen Schlussrechnung gemäß § 650 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BGB
 - Weder ordentliches noch außerordentliches Kündigungsrecht – § 650 u Abs. 2 BGB schließt Anwendbarkeit §§ 648, 648 a BGB ausdrücklich aus – kann/sollte vertraglich geschaffen werden

Neues Bauträgerrecht

- wichtige Eckpunkte
 - Möglichkeit von Abschlagszahlungen gemäß § 650 v BGB iVm. MABV und Art. 244 EGBGB sowie § 1 S. 1 HausbauVO
 - Sicherheitsleistung von 5 % anstelle § 632 a Abs. 3 BGB nunmehr in § 650 m Abs. 2 BGB
 - Erfordernis einer prüffähigen Schlussrechnung gemäß § 650 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BGB
 - Weder ordentliches noch außerordentliches Kündigungsrecht – § 650 u Abs. 2 BGB schließt Anwendbarkeit §§ 648, 648 a BGB ausdrücklich aus – kann/sollte vertraglich geschaffen werden
 - Abnahme wie bisher Voraussetzung für Fälligkeit der Vergütung und Verjährungsbeginn