

Mündlicher Kaufvertrag gebrochen, inkompetenter Makler

08.12.2015 18:08

Preis: *****,00 € Hauskauf, Immobilien, Grundstücke**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Thomas Bohle



Guten Tag,

wir wollten ein Hausensemble in Alleinlage kaufen. Im Maklerexposé war davon die Rede, dass beide Häuser als Wohnhäuser nutzbar sind.

Wir haben dem Verkäufern eine mündliche Zusage gegeben und eine Anzahlung in Höhe von einem Drittel des Kaufpreises sofort auf ein Anderkonto überwiesen.

Bei näherer Prüfung stellte sich heraus, dass eines der beiden Wohnhäuser seit 12 Jahren unbewohnt ist, weswegen aller Wahrscheinlichkeit nach das Nutzungsrecht erloschen ist.

Uns wurde von einem hinzugezogenen Architektenteam sowie von einem Anwalt der Rat gegeben im Rahmen einer Bauvoranfrage prüfen zu lassen, wie das Baumamt den Umbau des Hauses zu Wohnzwecken bewerten würde. Es bestand die Möglichkeit, dass dies generell untersagt sein könnte. Dadurch wäre unsere Finanzplanung und Lebensplanung ins Wanken gekommen.

Zu diesem Problembereich gibt es ebenfalls eine hier gepostete Frage samt Antwort, die ich unten anfüge.

Eigentlich sollte am 04.12. die Unterzeichnung des Kaufvertrages erfolgen, wir haben uns aber aufgrund des Nutzungsrecht-Problems ca. 10 Tage vorher nochmals mit den Eigentümern und der Maklerin getroffen, um die Problematik zu schildern. De facto mussten wir die Arbeit der Maklerin übernehmen und die Sachlage (jnd einige andere) Schwierigkeiten erstmal eruieren. Die Maklerin kannte sich offenkundig nicht aus.

Wir haben den Notartermin vorerst abgesagt und zunächst angeboten, die Planung und Bauvoranfrage auf eigene Kosten zu übernehmen und die Unterzeichnung des Kaufvertrages so lange aufzuschieben. Es wurde vereinbart, sich mit den Eigentümern am kommenden Tag nochmal darüber zu verständigen. Wir haben dann anderthalb Wochen gar nichts von den Eigentümern gehört, trotz mehrer Nachfragen unsererseits.

Nach einer Woche haben wir dann per Email einen geringeren Kaufpreis angeboten mit der Option, annähernd den vollen Kaufpreis zu zahlen wenn die Bauvoranfrage positiv verläuft. Abziehen wollten wir die Kosten für Planung und Bauvoranfrage. Aber all das wäre verhandelbar gewesen.

Nun wurde uns gerade mitgeteilt, dass man sich für einen anderen Käufer entschieden habe. Uns wurde überhaupt keine Option mehr gelassen, trotz mündlichem Kaufvertrag.

Inzwischen haben wir herausgefunden, dass die Maklerin von Anfang an einen anderen Käufer im Blick hatte (einen Bekannten von ihr) und gegen uns als Käufer opponiert hat.

Was kann man in so einem Fall tun? Hat man irgendeine Handhabe gegen die Eigentümer? Die Maklerin kann ja offenbar sowieso nicht haftbar gemacht werden - trotz Ihrer offenkundigen Inkompetenz. Aber gibt es eine Möglichkeit, den Hauskauf noch zu retten?

Die Anzahlung wurde übrigens umgehend zurückerstattet.

Besten Dank für Ihre Antwort.

Hier noch der Thread zur Frage der Wohnnutzung im Aussenbereich:

Guten Tag,

ich beabsichtige ein Gebäudeensemble im Aussenbereich in Brandenburg zu kaufen.

Das Haupthaus mit ca. 400m² Wohnfläche verfügt über DREI Wohnungen, von denen mindestens eine bis vor einem Jahr bewohnt war.

Zusätzlich steht auf dem Ensemble ein Bungalow, (derzeit verpachtet) der seit 25 Jahren zu ständigen Wohnzwecken genutzt wird.

Alle Wohngebäude sind an alle Medien angeschlossen, einschließlich Abwasser (!).

Das Gebäude um das es hier geht ist ein zweites Wohnhaus mit ebenfalls DREI Wohnungen, von dem nicht ganz klar ist, wann es zuletzt bewohnt war, es steht vermutlich seit ca. 10 Jahren leer. Auch dieses Gebäude ist an alle Medien angeschlossen. (Nachtrag: inzwischen wissen wir, dass die letzte Nutzung 2003 erfolgte...)

Im Übrigen gibt es noch zwei (unbewohnte) Scheunen und mehrere Unterstände für Tiere.

Das Gebäudeensemble war ursprünglich eine Wassermühle, wird aber seit ca. den 1960er Jahren nicht mehr als solche genutzt, sondern diente seither ausschließlich zu Wohnzwecken. Insofern besteht schon seit geraumer Zeit keine gewerbliche/ landwirtschaftliche Nutzung mehr. Das scheint aber die Nutzungsgenehmigung (im Aussenbereich) nicht tangiert zu haben. Zumal alle Wohnhäuser. (Haupthaus und Bungalow) - mit Ausnahme eben des zweiten Wohnhauses - durchgehend von zwischen zwei und vier Parteien bewohnt waren.

Das Gebäude wurde zu DDR Zeiten rechtmässig errichtet und ist auch heute keine Ruine, sondern wäre nach grundlegenden Renovierungsarbeiten sofort wieder bewohnbar. Das Dach ist dicht und es verfügt nach wie vor über Wasser/ Abwasser/ Strominstallationen und Heizkörper etc. Tatsächlich befindet sich sogar ein Teil der Heizungsanlage des Haupthauses in diesem Nebengebäude.

Meine Frage ist nun, ob einer erneuten Nutzung dieses zweiten Wohnhauses zu Wohnzwecken für nun jedoch nur noch ZWEI Parteien der längere Leerstand prinzipiell entgegensteht. Da keine Nutzungsänderung angestrebt wird, wie dies z.B. bei einer vormals zu Wohnzwecken nicht genutzten Scheune im Aussenbereich der Fall wäre, sollte dies trotz der derzeit nicht genau zu rekonstruierenden Dauer des Leerstandes doch eigentlich kein Problem darstellen - oder doch?

Kann man das Gebäude nach Kauf sofort renovieren, oder muss man einen erneuten Bauantrag stellen?

M.a.W. - ist eine erneute Nutzung des Gesamtensembles zu Wohnzwecken für ca. VIER Parteien (zu DDR Zeiten: bis zu SECHS Parteien) möglich oder nicht? Welche Gründe könnten einer Genehmigung entgegenstehen?

20.11.2015 | 08:42

Antwort

zunächst sollten die die Baugenehmigungen und auch die ausgewiesene Nutzung genau prüfen.

Denn jede Abweichung, auch hinsichtlich der Nutzung, kann dazu führen, dass die von Ihnen beabsichtigte Nutzung (so vernünftig sie auch erscheint) untersagt wird, da es eben der sensible Außenbereich ist.

Das gilt auch dann, wenn Sie nun statt drei zwei Wohnungen mit dem Umbau schaffen, da das dann schon eine wesentliche Änderung darstellen kann (wenn Sie einen unvernünftigen Sachbearbeiter beim Bauamt haben).

Durch den jahrelangen Leerstand werden Sie sich nicht auf einen möglichen Bestandschutz berufen können, so dass es eben - siehe oben- auf die genaue Baugenehmigung und auch Nutzungsgenehmigung ankommt.

Aber auch bei Vorliegen der Genehmigungen könnte der (unvernünftige) Sachbearbeiter bei der Baubehörde einer Wiederaufnahme der Wohnnutzung widersprechen.

Insoweit sollten Sie vorsichtig sein, wenn Sie meinen, die Nutzungsgenehmigung sei durch eine offenbar vor Jahren erfolgte Nutzungsänderung nicht tangiert. Durch die Nutzungsänderung kann (je nach erteilter Genehmigung) es dazu gekommen sein, dass jahrelang eine ungenehmigte Nutzung ggfs. GEDULDET wurde - zulässig wird die geänderte Nutzung dadurch aber keineswegs und sie könnte auch von der Behörde nach so langer Zeit dann untersagt werden (wenn nicht spezielle Einschränkungen für die Untersagung gegeben wären, was aber nur im Einzelfall selten vorkommt).

Um sicher zu gehen, ob das geplante Vorhaben umsetzbar ist, wäre es nur möglich, eine Bauvoranfrage zu stellen.

Würde diese in Ihrem Sinne beschieden werden, könnte davon dann nicht abgewichen werden, sofern Gebäude und Nutzung nicht gravierend im Rahmen der beabsichtigten Sanierung erfahren.

Gerade im sensiblen Außenbereich, bei Leerstand, Nutzungsänderung und Sanierung ist letztlich nur so eine Voranfrage der einzig sichere Weg.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrter Ratsuchender,

die von Ihnen zitierte Erstantwort ist komplett zutreffend und Ihre jetzige Frage zeigt, dass die dort Ihnen mitgeteilten Bedenken offenbar die Problematik genau getroffen haben; also eine perfekte Antwort.

Ich gehe bei der jetzigen Frage davon aus, dass es keinen notariell beurkundeten Vorvertrag gibt (ansonsten nutzen Sie bitte die Nachfragefunktion), so dass dann die mündlichen Zusagen keinen Bestand haben, da eben die zwingende Formvorschrift des § 311b BGB hier nicht eingehalten worden ist - das hat eben zur Folge, dass kein verbindlicher Vertrag besteht, wonach Sie die Vertragsumsetzung verlangen können.

Der Hauskauf wird also auf die mündlichen Zusagen oder einer gesetzlichen Grundlage nicht zu retten sein. Das wäre nur möglich, wenn der Verkäufer nochmals einwilligt.

Um möglicherweise Schadensersatz verlangen zu können wegen Verschuldens bei Vertragsverhandlungen nach §§ 280, 241 i.V.m. § 311 BGB, hier vom Verkäufer ein solcher Vertrauenstatbestand geschaffen und die Vertragsverhandlung ohne triftigen Grund abgebrochen worden sein.

Und genau das ist nach Ihrer Sachverhaltsdarstellung nicht erkennbar, da SIE den Termin beim Notar abgesagt haben und dann einen geringeren Kaufpreis angeboten haben. Da sehe ich eher auf Verkäuferseite einen triftigen Grund für das Abbrechen der Verhandlung und Verkauf an einen Dritten.

Sie haben daher nur noch dann die Möglichkeiten den Vertrag zu retten, wenn der Verkäufer nochmals dazu bereit ist; derzeit besteht wegen Verletzung der Formvorschrift des § 311b BGB KEIN wirksamer Kaufvertrag, aus dem Sie Ansprüche auf das Hausgrundstück erfolgreich entgegen dem Verkäuferwillen durchsetzen könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
Thomas Bohle, Oldenburg

Nachfrage vom Fragesteller

Guten Abend Herr Anwalt!

Es ist ja richtig, dass wir den Notartermin abgesagt haben, aber hat sich nicht der zunächst mal vereinbarte Vertragsgegenstand deutlich verändert? Wir wollten zwei Wohnhäuser kaufen, denn diese wurden uns laut Objektbeschreibung angeboten, hätten aber aller Voraussicht nach nur eines bekommen. Hätten SIE da einen Vertrag unterschrieben? Wohl kaum. Ist es da nicht berechtigt, Nachbesserungen des Vertrages zumindest in Betracht ziehen zu wollen? Wir haben in erheblichem Umfang Zeit und Geld investiert um das Objekt zu überprüfen und Sie sehen lediglich auf VERKÄUFERSEITE einen triftigen Grund für das Abbrechen der Verhandlungen? Zumindest moralisch betrachtet finde ich das eine interessante Perspektive...

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Ratsuchender,

Ihrer Nachfrage entnehme ich eine gewisse Verärgerung über meine Antwort, wobei Sie aber fehlt in der Annahme gehen, dass ICH entsprechende moralische Perspektiven verkenne.

Denn die Folgen einer Formnichtigkeit stelle ich nicht auf moralische Gesichtspunkte, sondern auf die vom Gesetzgeber vorgegebene Rechtsfolge. Und die vorgeschriebene Form wurde nun einmal nicht eingehalten, so dass Sie keinen wirksamen Kaufvertrag haben, mit dem Sie die Immobilie verlangen könnten - und bitte erinnern Sie sich an Ihre Frage

"Aber gibt es eine Möglichkeit, den Hauskauf noch zu retten?"

auf die die Antwort erteilt worden ist, dass es diese Möglichkeit ohne Einverständnis des Verkäufers nicht gibt.

Auch die Frage

"Hat man irgendeine Handhabe gegen die Eigentümer?"

wurde sogar noch um die Möglichkeit einer Schadensersatzforderung ergänzt, wurde aber verneint.

Und entgegen Ihrer Nachfrage ist nicht allein auf das Absagen des Notartermines abzustellen sondern auch auf die Angebot einer reduzierten Kaufpreiszahlung. DAS stellt nichts anderes dar, als ein neues Angebot, welches der Verkäufer abgelehnt hat. Und wenn eine Kaufpreisreduzierung (verbunden mit der Terminsabsage) kein triftiger Grund ist, die Verhandlungen dann zu beenden - wann sollte nach Ihrer Auffassung dann überhaupt ein triftiger Grund vorliegen? Wenn Sie etwas verkaufen wollen, Ihr Käufer alles stoppt und dann einen geringeren Preis nennt - würden Sie dann auch dazu tendieren, die Verhandlungen weiterführen zu MÜSSEN? Ich denke nicht.

Sicherlich hätte ich mich nicht so verhalten, das steht außer Frage. Aber vielleicht hätte ich mich im Vorfeld erkundigt, beraten lassen und abgesichert, ggfs durch einen Fachmann.

Und natürlich bleibt es Ihnen unbelassen, Nachverhandlungen zu führen. Aber ist es nicht ebenso unbelassen, der Gegenseite aus Recht einzuräumen, diese Nachverhandlungen abzulehnen? Nach Ihrer Auffassung müsste sonst ein AbschlussZWANG bestehen, wobei ich nicht weiß, ob das dann eine moralisch interessante Perspektive wäre.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
Thomas Bohle, Oldenburg



Wir
empfehlen

Die Anwalt Flatrate

Sie sind als Bauherr oder Immobilienverkäufer den ganzen Tag mit den Umbau- und Umzugsplänen beschäftigt?

[Mehr Informationen](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

