

NACHTRÄGLICHE PREISÄNDERUNG

BGH, Urt. v. 14.9.2018 – V ZR 213/17 – NJW 2018, 3523

SACHVERHALT

(abgewandelt und gekürzt)

Die A verkaufte drei noch durch sie zu sanierende Eigentumswohnungen zum Preis von insgesamt 310.000 Euro an B. Die notarielle Vertragsurkunde vom 04. Mai 2018 enthielt die Auflassungserklärung der Parteien sowie die Erklärung des B, dass er seine Eintragung als neuer Eigentümer beim Grundbuchamt beantrage. Diese Erklärung sollte, so hieß es weiter, der Notar beim Grundbuchamt einreichen – aber erst dann, wenn die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen war (*Bearbeitervermerk: Dieses Vorgehen, die sog. Vorlagensperre, ist bei Grundstückskaufverträgen üblich und zulässig*).

Später wandte sich B an A und verlangte eine Ermäßigung des Kaufpreises. Grund hierfür sei, dass bestimmte Dekontaminationsarbeiten angeblich nicht erforderlich waren und sich daher die geringeren Sanierungskosten für die Wohnungen auch in einem niedrigeren Kaufpreis niederschlagen sollten.

Mit Schreiben vom 24. Juli 2019 verlangte B gegenüber A eine Kaufpreisverringerung um 27.000 Euro. A unterzeichnete dieses Schreiben mit dem Zusatz „zur Kenntnis genommen und anerkannt“. Den verbleibenden Kaufpreis von 283.000 Euro zahlte B sodann an A.

Die A fordert nunmehr dennoch die Zahlung weiterer 27.000 Euro, da sie der Ansicht ist, die Vereinbarung über die Ermäßigung des Kaufpreises sei nicht rechtsgültig.

Hat A gegen B den geltend gemachten Anspruch?



Zur Lösung auf
<https://examensgerecht.de>

SCHLAGWÖRTER

Bauträgervertrag; Immobiliarsachenrecht; Formzwang; Auflassung; Erfüllung; notarielle Beurkundung; Einigung; Vergleich; Vertrag sui generis; Widerklage; Zulässigkeit

SKIZZE

Anspruch aus §§ 650u S. 1, S. 3, 433 II BGB

- I. Anspruch entstanden
 1. Wirksamer Bauträgervertrag, § 650u S. 1 BGB
 2. Zwischenergebnis
- II. Anspruch nicht untergegangen
 1. Erfüllung, § 362 I BGB
 2. (P) Durch Parteivereinbarung
 - a) Einigung
 - b) (P) Kein Formverstoß, §§ 125 S. 1, 311b I BGB
 - aa) Grundsatz
 - bb) Ausnahme
 - (1) Eine Ansicht
 - (2) Andere Ansicht
 - (3) Streitentscheid
 - cc) Zwischenergebnis
 - c) Zwischenergebnis
 3. Zwischenergebnis
- III. Ergebnis



Zur Lösung auf
<https://examensgerecht.de>