

Abschluss eines Bauvertrages über ein Kompletthaus unter der aufschiebenden Bedingung des Abschlusses einer Fremdfinanzierung? – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Naumburg (OLG Naumburg) vom 21.03.2019, 2 U 21/18

I.

Viele Familien wünschen sich eigene vier Wände. Neben dem Erwerb eines bereits bestehenden Hauses kommt auch die Neuerrichtung eines Gebäudes in Betracht. Die besprochene Entscheidung des OLG Naumburg zeigt, wie wichtig es ist auf die genaue Formulierung dieses Bauvertrages zu achten.

II.

Die Beklagten schlossen 2016 mit der Klägerin einen Vertrag über die Errichtung eines Einfamilienhauses gegen Zahlung eines Pauschalpreises von EUR 238.760,00. Die Beklagten hatten im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages keine Finanzierung. Die Klägerin empfahl eine Finanzierungsvermittlung. Diese schätzte den Finanzbedarf der Beklagten auf etwa EUR 311.000,00 und eine sich daraus ergebende monatliche Belastung mit Kreditraten von EUR 1.303,83. Eine Finanzierung scheiterte. Die Beklagten fochten den Vertrag mit der Klägerin an und erklärten vorsorglich die fristlose Kündigung und auch die ordentliche Kündigung. Die Klägerin forderte daraufhin pauschalierten Schadensersatz in Höhe von EUR 23.876,00.

Mit der Klage macht die Klägerin diesen Betrag geltend. Erstinstanzlich sind die Beklagten zur Zahlung von knapp EUR 12.000,00 verurteilt worden. Auf die Berufung hin hat das OLG Naumburg die Klage insgesamt abgewiesen. Der Bauvertrag mit der Klägerin habe unter der aufschiebenden Bedingung gestanden, dass eine Fremdfinanzierung zustande komme. Diese Bedingung sei nicht eingetreten und könne auch nicht mehr eintreten. Die Beklagten hätten den Eintritt der Bedingung auch nicht treuwidrig verhindert.

III.

1.

Wegen der Kosten für ein Grundstück und den eigentlichen Bau des Hauses kostet die Errichtung eines Einfamilienhauses so viel, dass ohne eine Fremdfinanzierung nur sehr wenige Bauwillige in der Lage sind, dies finanziell zu stemmen. So auch im vorliegenden Fall, neben den Kosten für die Errichtung des Hauses von knapp EUR 238.000,00 hätten die Beklagten auch noch Kosten für den Erwerb eines Grundstückes und die Nebenkosten aufbringen müssen. Insgesamt hätte ihr Finanzbedarf ungefähr EUR 311.000,00 betragen.

Der mit der Klägerin geschlossene Bauvertrag konnte daher nur realisiert werden, wenn eine Fremdfinanzierung zustande kam. Ausdrücklich ist der Vertrag aber nicht unter die Bedingung gestellt worden, dass er nur zustande kommen sollte, wenn eine Finanzierung realisiert werden könne. Das OLG Naumburg hat diese Bedingung in den Vertrag hineingelesen. Der Klägerin seien die finanziellen Verhältnisse der Beklagten bekannt gewesen und es hätte sich ihr aufgedrängt, dass der Vertrag nur bei erfolgreicher Vermittlung einer Fremdfinanzierung werde durchgeführt werden können.

Bauwillige sollten sich nicht darauf verlassen, dass in allen Einzelfällen seitens der Gerichte eine solche aufschiebenden Bedingung in den Vertrag hineingelesen wird. Vielmehr sollte darauf geachtet werden, dass soweit dies notwendig ist, sich eine solche aufschiebenden Bedingung explizit im Vertrag wiederfindet.

Umgekehrt gilt für Baufirmen, dass nach dieser Entscheidung des OLG Naumburg auch in anderen Einzelfällen Gerichte eine stillschweigende aufschiebende Bedingung in den Vertrag hineinlesen könnten. Es wird nicht selten der Fall sein, dass die Baufirmen genau wie in der besprochenen Entscheidung über die finanziellen Verhältnisse der Bauwilligen bis ins kleinste Detail Bescheid wissen. Baufirmen müssen daher damit rechnen, dass gegebenenfalls auch ein Vertrag, der als sicher abgeschlossen angesehen wurde doch noch scheitert und insbesondere der pauschale Schadensersatz nicht gefordert werden kann. Baufirmen sollten daher bei der vertraglichen Gestaltung hierauf achten und gegebenenfalls durch entsprechende Regelungen im Vertrag die Annahme einer stillschweigenden aufschiebenden Bedingung ausschließen.

2.

a)

Selbst wenn im Vertrag ausdrücklich eine aufschiebende Bedingung aufgenommen ist bzw. die Gerichte später annehmen, dass eine solche aufschiebenden Bedingung stillschweigend vereinbart wurde gibt es eine weitere Hürde:

In vielen Fällen hat keine der Parteien eines Vertrages Einfluss darauf, ob eine Bedingung eintritt oder nicht. Es gibt aber auch Fälle in denen eine Partei darauf Einfluss nehmen kann, ob die Bedingung eintritt oder nicht. Daher hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass eine Partei, die durch ihr Verhalten wider Treu und Glauben darauf Einfluss nimmt, ob die Bedingung eintritt sich so behandeln lassen muss, als ob der für sie nachteilige Fall eingetreten wäre.

Beispiel:

1. A und B schließen einen Vertrag, dass A für die Mannschaft des B einen Pokal stiftet, wenn diese ein örtlich ausgetragenes Fußballturnier gewinnt. Nach Abschluss des Vertrages reut es A den Pokal versprochen zu haben. Um den Gewinn des Turniers zu verhindern lädt A den C, einen wesentlichen Leistungsträger der Mannschaft des B, am Vorabend des Turniers zu einem Umtrunk ein, veranlasst diesen sich hemmungslos zu betrinken, so dass C am nächsten Tag nicht spielen kann. Die Mannschaft des B, die ansonsten das Turnier gewonnen hätte, verliert darauf hin.

2. A und B schließen eine Vereinbarung dahingehend, dass A ein Bild des Malers C kaufen soll, wenn dieser den ersten Platz in einem Malerwettbewerb erreicht. B ist Mitglied der Jury die darüber zu entscheiden hat. Um den Verkauf des Bildes sicherzustellen bewertet B das Bild des C besser als das Bild eines Mitkonkurrenten, obwohl dieses besser ist.

3. A und B vereinbaren, dass B ein Bild des A kauft, wenn B mit der Firma C einen Arbeitsvertrag schließt. B lehnt das Angebot der Firma C ab, da diese einen unangemessen niedrigen Lohn zahlen will.

In Beispiel 1 hat B wider Treu und Glauben den Eintritt der Bedingung verhindert. Obwohl die Bedingung nicht eingetreten ist, muss sich B so behandeln lassen, als sei sie eingetreten. Umgekehrt hat B in Beispiel 2 wider Treu und Glauben die Bedingung eintreten lassen. Er muss sich daher so behandeln lassen, als sei die Bedingung nicht eingetreten. Dagegen hat B in Beispiel 3 den Eintritt der Bedingung zwar durch seine Entscheidung beeinflusst, aber nicht gegen Treu und Glauben verstoßen.

b)

Nach diesen Grundsätzen muss sich auch ein Bauwilliger, wenn die Bedingung der Fremdfinanzierung nicht erreicht werden konnte, gegebenenfalls so behandeln lassen, als wäre die Bedingung

eingetreten. Daher hat im besprochenen Fall das OLG Naumburg überprüft, ob die Beklagten bei Anwendung der notwendigen Anstrengungen eine Fremdfinanzierung hätten erreichen können. Das OLG Naumburg ging aber davon aus, dass aufgrund der finanziellen und persönlichen Verhältnisse der Beklagten es objektiv nicht möglich gewesen wäre eine Fremdfinanzierung zu erreichen. Auch dies kann im Einzelfall anders ausfallen.

IV.

Falls Bauwillige die Errichtung eines Einfamilienhauses nur finanzieren können, wenn eine Fremdfinanzierung gelingt sollte dies im Bauvertrag ausdrücklich geregelt werden. Im Einzelfall kann seitens der Gerichte eine stillschweigende aufschiebende Bedingung angenommen werden, dass der Bauvertrag nur wirksam werden sollte, wenn die Fremdfinanzierung gelingt. Es besteht aber das Risiko, dass dies nicht angenommen wird. Für Baufirmen besteht umgekehrt das Risiko, dass eine solche aufschiebenden Bedingung angenommen wird, auch wenn dies im Bauvertrag nicht geregelt wurde. Sowohl für Bauwillige, wie auch für Baufirmen besteht daher die Notwendigkeit einer anwaltlichen Beratung im Vorfeld des Abschlusses eines solchen Bauvertrages. Hierfür stehe ich die gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.