

Finanzierungsvorbehalt: gilt auch ohne ausdrückliche Regelung!

Ist bei Abschluss eines Bauvertrages bekannt, dass eine Finanzierung benötigt und dass der Erhalt dieser Finanzierung höchst fraglich ist, steht der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung des Erhalts der Finanzierung.

Das hat das OLG Naumburg in einem Urteil vom 21.03.2019 entschieden (2 U 21/18). In dem zugrundeliegenden Fall hatten Privatleute eine Musterhausausstellung aufgesucht und dort mit einem Berater des Hausanbieters über den Bau eines „Kompletthauses“ gesprochen. Im Rahmen des Gesprächs erstellte der Berater eine detaillierte Zusammenstellung der finanziellen Verhältnisse der Interessenten. Anhand dieser Zusammenstellung war zweifelsfrei erkennbar, dass eine Finanzierung des ins Auge gefassten Hauses notwendig und deren Erhalt sehr unwahrscheinlich war. Trotzdem schloss der Hausanbieter in der Folge mit den Interessenten einen Vertrag über die Errichtung des Hauses. Nachdem die Finanzierung gescheitert war, versuchten sich die Interessenten von dem Vertrag zu lösen. Der Hausanbieter forderte daraufhin einen pauschalierten Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages.

Zu Unrecht, wie das OLG Naumburg entschied! Da beide Parteien den Vertrag in dem Wissen abgeschlossen hätten, dass zu dessen Durchführung die – höchst unsichere – Finanzierung durch die Interessenten notwendig war, hätten sie konkludent vereinbart, dass die erfolgreiche Finanzierung eine aufschiebende Bedingung des Vertrages sein sollte. Da die Finanzierung nicht gelungen sei, sei der Vertrag auch nicht wirksam geworden.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

