

Rücktritt Fertighausvertrag, weil Grundstückkauf geplatzt

18.08.2016 13:44

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

Beantwortet von

Rechtsanwältin Liubov Zelinskij-Zunik, M.mel.

Zusammenfassung: Bauvertrag und Vertrag über Grundstückskauf als zusammenhängende Verträge nach § 311 b BGB



Sachverhalt:

Uns wurde angeboten, ein Grundstück von privat zu kaufen (unerschlossen) und gleichzeitig einen hierzu bereits bestehenden Fertighausvertrag zu "übernehmen". Der Grundstückseigentümer und Fertighaus-Vertragspartner wollte aus gesundheitlichen Gründen von seinem Bauvorhaben Abstand nehmen.

In Gesprächen mit dem Fertighausanbieter wurde uns angeboten, ein neues Haus auszusuchen und nicht das bereits geplante übernehmen zu müssen. Dies alles noch im Rahmen von unverbindlichen Gesprächen. Nach einiger Überlegungszeit und zwei weiteren Beratungsgesprächen, welches Haus in unser Budget passen würde, ist die Entscheidung für die Übernahme des bestehenden Vertrages und die Erstellung eines Fertighauses mit der Firma gefallen.

Am 31.07.2016 wurden zwei vorbereitete Schriftstücke unterzeichnet:

Eine Übernahmevereinbarung, in der geregelt ist,

- "der bestehende Werkvertrag wird übernommen"
- "bereits geleistete Zahlungen werden anerkannt." Das resultiert daraus, dasvon unseren Vorgängern bereits eine Anzahlung i.H.v.17.000 € gezahlt wurde. Diese wurde jetzt auf uns übertragen, wir gehen mit diesem Guthaben in den Vertrag hinein. Eine Auszahlung des Guthabens an die Vorbesitzer ist noch nicht erfolgt und laut Vereinbarung separat, also"unter uns" zu regeln.
- "Im Anhang befindliches Angebot und Pläne (siehe unten, Angebotsbeschreibung) dient als Kostenbasis für die Umplanung. (...)"
- "Diese Umschreibung des Vertrages bedarf der schriftlichen Zustimmung der XY GmbH binnen 6 Wochen

und eine Angebotsübersicht

- in der geregelt ist, welchen Haustyp mit welcher Ausstattung wir kaufen bzw. bauen werden (wobei hier nicht vermerkt ist, ob es sich hierbei bereits um einen Werkvertrag handelt, es steht nur Angebotsübersicht drüber.)
- AGB's gibt es scheinbar keine, über einen etwaigen Rücktritt findet sich in diesem Vertrag nichts.
- diese Vereinbarung wurde zwar mit dem Fertighausunternehmen geschlossen, aber als Zusatz steht die Fußnote: "Schriftliche Zusagen und Angebote der Handelsvertretung werden rechtskräftig durch Bestätigung der (Name und Anschrift Fertighausfirma)".
- Eine solche Bestätigung von wem auch immer liegt bislang noch nicht vor. Lediglich ein Willkommensschreiben der Fertighausgesellschaft.

Ein paar Tage später kam das böse Erwachen:

Die Erschließungskosten für das Grundstück, welches wir noch nicht gekauft haben, sind aufgrund neuer Erkenntnisse und Kostenschätzungen der Stadt exorbitant gestiegen.

Um die Finanzierungszusage (die Gespräche über die Finanzierung des Vorhabens begannen gleichzeitig mit der Planung des Hauses) zu erhalten, musste von uns eine Kostenschätzung eingereicht werden.

Hierfür mussten unter anderem die nicht im Grundstückspreis enthaltenen, voraussichtlichen Erschließungskosten eingeschätzt werden. Hierzu haben wir für einen verlässlichen Wert sowohl die Einschätzung des bisherigen Eigentümers, als auch eine telefonische Auskunft der Stadt (die Stadt entscheidet hierüber endgültig wohl erst im September) angenommen und einen Betrag von 60 Euro pro qm eingesetzt, wobei dieser nach Aussage der Stadt wohl schon "auf Nummer sicher" angesetzt sei. Von der Finanzierung her passte somit alles.

Wenige Tage später erhielten wir eher zufällig, bei einer Nachfrage zu einem anderen Thema, von einem anderen

Bediensteten die Nachricht, dass die Erschließungskosten wegen schwierigen Gegebenheiten nun auf ca. 105 Euro pro qm geschätzt werden. Ein Angebot läge bereits vor. Zwar ist hierüber noch nicht beschlossen, aber groß ändern werde sich hieran nichts mehr.

Diese Information (also die Notwendigkeit, die Kreditsumme entsprechend zu erhöhen) haben wir dann dem Kreditunternehmen weitergereicht, welches hierauf einen Gutachter einsetzte, um abzuschätzen, ob die Kostenplanung so nachvollziehbar/angemessen ist.

Gestern erhielten wir die Nachricht, dass dies nicht der Fall sei und das die von uns beantragte, erhöhte Kreditsumme nicht bewilligt werden könne. Der Wert wurde in etwa um die Differenz der Erhöhung der Erschließungskosten (ca. 23.000 €) gemindert, welchen wir nun als zusätzliches Eigenkapital noch zusätzlich einbringen müssten.

Die erforderliche Erhöhung des Eigenkapitals kommt für uns finanziell nicht in Frage, somit können wir dies nicht leisten und müssen somit von dem Grundstückskauf und somit dann auch von dem Fertighausvertrag Abstand nehmen. Grundstück ist wie gesagt kein Problem, weil noch kein Vertrag unterzeichnet. Aber was machen wir mit dem Fertighausvertrag und Übernahmevertrag, wie kommen wir hier raus??

•Haben wir mit dem Fertighausanbieter bereits einen wirksamen Werkvertrag abgeschlossen?

•Können wir zurücktreten, ggf. wegen Unmöglichkeit, weil wir ja nun kein Grundstück haben, auf welches wir das Haus stellen können? Oder haben wir die Unmöglichkeit selbst herbeigeführt, durch den "Nichtkauf"? Andererseits können wir aber ja das Grundstück gar nicht kaufen, weil die Bank aufgrund der geänderten Umstände uns den notwendigen Kredit nicht gibt. Wie gesagt, AGB als solche scheint es nicht zu geben, zu etwaigen Rücktrittsrechten/Widerufsrechten steht weder etwas in der Leistungsbeschreibung, noch auf der Homepage.

•Falls ein Rücktritt ausscheidet, könnte man noch an die Störung der Geschäftsgrundlage denken?

•Letztlich bliebe uns, nach meinen Erkenntnissen, noch die Kündigung des Werkvertrages (wenn denn ein solcher überhaupt besteht), was ja möglich sein muss. Aber mit welchen Kosten müssen wir dann rechnen. Wieviele bereits geleistete Aufwendungen können uns hier in Rechnung gestellt werden? Außer der Erstellung der Vereinbarung und der Leistungsbeschreibung und dem Termin, wo diese unterschrieben wurden, ist ja eigentlich nichts angefallen, oder sehe ich das falsch?

Letztlich ist noch die Überlegung, wie es mit dem Projekt als solches weitergeht? Wird der Grundstücksinhaber nach einer Kündigung/Rücktritt automatisch wieder Vertragspartner? Oder verliert der Fertighausanbieter nun die "Erstellung des Hauses"?

Besten Dank für Ihre Hilfe im Voraus

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten:

1.Haben wir mit dem Fertighausanbieter bereits einen wirksamen Werkvertrag abgeschlossen?

Nein

Nach Ihrer Sachverhaltsschilderung handelt es sich bei dem Übernahme- und Grundstücksvertrag um zusammenhängenden Vertrag mit der Folge eines Formzwanges nach § 311 BGB, vgl. BGH 101,396, <https://openjur.de/u/150360.html>. Dort heißt es:

„Der Vertrag begründet zwar (unstreitig) keine unmittelbare Verpflichtung der Beklagten zum Grundstückserwerb und auch ein mittelbarer Zwang, wie er sich z.B. aus der Vereinbarung von Vertragsstrafen oder ähnlichen Nachteilen für den Fall des unterlassenen Erwerbs eines Grundstücks ergibt und der zur Beurkundungsbedürftigkeit führen kann, wird auf die Beklagten durch den hier zu beurteilenden Vertrag nicht ausgeübt. Es ist jedoch allgemein anerkannt, dass auch für sich allein nicht formbedürftige Vereinbarungen dann notariell zu beurkunden sind, wenn sie mit einem Grundstücksvertrag rechtlich zusammenhängen. Eine solche Verknüpfung wird dann angenommen, wenn die Vereinbarungen nach dem Willen der Parteien derart voneinander abhängig sind, dass sie "miteinander stehen und fallen".

Also ohne notarielle Beurkundung ist der Übernahmevertrag unwirksam.

2. Können wir zurücktreten, ggf. wegen Unmöglichkeit, weil wir ja nun kein Grundstück haben, auf welches wir das Haus stellen können? Oder haben wir die Unmöglichkeit selbst herbeigeführt, durch den "Nichtkauf"? Andererseits können wir aber ja das Grundstück gar nicht kaufen, weil die Bank aufgrund der geänderten Umstände uns den notwendigen Kredit nicht gibt. Wie gesagt, AGB als solche scheint es nicht zu geben, zu etwaigen Rücktrittsrechten/Widerufsrechten steht weder etwas in der Leistungsbeschreibung, noch auf der Homepage.

Eine Unmöglichkeit i.S.d. § 275 BGB liegt vor. Der Baufirma stehen deswegen aber keine Schadensersatzansprüche zu, weil kein wirksamer Vertrag vorliegt.

3. Falls ein Rücktritt ausscheidet, könnte man noch an die Störung der Geschäftsgrundlage denken? Ja, muss man aber nicht weil kein Vertrag vorliegt.

4. Letztlich bliebe uns, nach meinen Erkenntnissen, noch die Kündigung des Werkvertrages (wenn denn ein solcher überhaupt besteht), was ja möglich sein muss. Aber mit welchen Kosten müssen wir dann rechnen. Wieviele bereits geleistete Aufwendungen können uns hier in Rechnung gestellt werden? Außer der Erstellung der Vereinbarung und der Leistungsbeschreibung und dem Termin, wo diese unterschrieben wurden, ist ja eigentlich nichts angefallen, oder sehe ich das falsch?

Das ist richtig. Das Problem stellt sich aber nicht, da kein wirksamer Vertrag vorliegt.

5. Letztlich ist noch die Überlegung, wie es mit dem Projekt als solches weitergeht? Wird der Grundstücksinhaber nach einer Kündigung/Rücktritt automatisch wieder Vertragspartner? Oder verliert der Fertighausanbieter nun die "Erstellung des Hauses"?

Der Eigentümer ist mangels wirksamen Vertrages auch weiter Vertragspartner geblieben. Ihre Frage erübrigt sich daher.

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Nachfrage vom Fragesteller

Besten Dank für die schnelle Bearbeitung der Frage,

nur um Missverständnisse auszuschließen:

Sie schreiben: "Nach Ihrer Sachverhaltsschilderung handelt es sich bei dem Übernahme- und Grundstücksvertrag um zusammenhängenden Vertrag mit der Folge eines Formzwanges nach § 311 BGB, vgl. BGH 101,396, <https://openjur.de/u/150360.html>."

Einen Grundstückskaufvertrag gibt es bislang noch überhaupt nicht und war somit auch nicht Gegenstand des Übernahmevertrages. Hierbei ging es nur um die Übernahme des Werkvertrags, also um die Errichtung eines Hauses und den Eintritt in den Fertighausvertrag. Es bestand nur die Absicht, das Grundstück zu kaufen.

Wenn sie dennoch bei der Rechtsauffassung bleiben, bin ich sehr beruhigt.
Viele Dank und beste Grüße

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Fragesteller,
gerne beantworte ich Ihre Nachfrage.

Ja ich bleibe bei meiner bisherigen Auffassung. Auch wenn Sie noch keinen Vertrag über das Grundstück geschlossen haben, hängt die Übernahmevertrag mit dem zusammen.

Freundliche Grüße aus München Zelinskij

[Jetzt eine Frage stellen](#)

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

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

