

## Rücktritt - Hauskauf über Hausbaufirma XY

09.01.2008 18:35

Preis: \*\*\*,00 € Vertragsrecht



Sehr geehrte Damen und Herren,  
am vergangenen Freitag besuchten wir die Hausbaufirma XY, um uns über einen Hauskauf beraten zu lassen. Da diese Firma damit warb, eine vorhandene Immobilie (auf einem für uns zu groß gewordenen Grundstück) in unserem Auftrag zu verkaufen und sich auch um ein neues Grundstück für das zu bauende Eigenheim zu kümmern, ließen wir uns eingehend über den Typ des Musterhauses beraten und erklären, dass erst im Falle des Verkaufs unserer Immobilie ein Kaufvertrag für das neue Haus abgeschlossen werde. In dieser Meinung unterschrieben wir bei der Firma einen Vertrag über den Bau dieses Hauses. Über eine Widerspruchsfrist wurden wir nicht belehrt. Wir erhielten auch kein Vertragsformular. Als wir meiner über 80-jährigen Mutter davon erzählten, war sie darüber sehr schockiert, weil mein verstorbener Vater sehr viel beim Bau unseres Hauses geholfen hatte. Wir versprachen ihr, unser Haus zu behalten und den Kaufvertrag zu stornieren. Einen Werktag später (Montag) rief ich bei der Firma an und erklärte das Problem. Da müsse man sich erst mit dem Firmenchef beraten, und man lud uns für die nächste Woche zum Gespräch. Unsere Frage: Welche Rechte haben wir, um von dem Vertrag zurückzutreten, zumal bisher noch keine Leistung seitens der Firma erbracht werden musste (außer dem 2-stdg. Beratungsgespräch an besagtem Freitag)?

Sehr geehrte Fragestellerin,

bevor ich auf Ihre Frage eingehe, weise ich Sie darauf hin, dass aufgrund der von Ihnen gemachten Angaben keine abschließende rechtliche Würdigung dieser Angelegenheit erfolgen kann. Dazu wären weitere Informationen über Verlauf und Inhalt des Verkaufsgesprächs und eine Einsicht in den Vertrag erforderlich.

Wie es aber dem Sinn und Zweck dieses Angebots entspricht, gebe ich Ihnen im Folgenden eine erste rechtliche Orientierung, wofür Ihr Einsatz durchaus angemessen ist. Bitte beachten Sie jedoch, dass eine individuelle anwaltliche Beratung dadurch nicht ersetzt werden kann und soll.

Zunächst möchte ich Ihnen mitteilen, dass ein gesetzliches Widerrufsrecht in Ihrem Fall nicht besteht. Der Auftrag zum Bau eines Hauses alleine unterliegt auch nicht dem Formerfordernis der notariellen Beurkundung. Auch sind einseitige Stornierungen gegenseitiger Verträge grundsätzlich nicht möglich.

Nicht eindeutig zu beantworten ist jedoch, was aufgrund der Nebenabreden überhaupt vertraglich vereinbart wurde. In Rahmen einer ersten Auslegung könnte man aufgrund der von Ihnen gemachten Angaben zu dem Ergebnis kommen, dass der Vertrag über den Bau des Hauses unter zwei aufschiebenden Bedingungen steht, nämlich dass

1. Ihr Grundstück in absehbarer Zeit (angemessen) verwertet werden kann
2. sich ein passendes Grundstück für den Bau des neuen Hauses findet.

Dabei wollte Ihnen Ihr Vertragspartner (vermutlich unentgeltlich) behilflich sein.

Aufgrund dieser zwei zur Umsetzung des Vertrages noch erforderlichen, sehr bedeutenden Zwischenschritte stellt sich für mich jedoch die Frage, ob Ihr Vertragspartner überhaupt davon ausgehen konnte, dass Sie sich zu diesem Zeitpunkt bereits rechtlich binden wollten.

Ich empfehle Ihnen, bei dem anstehenden Gespräch daher in diesem Sinne wie folgt zu argumentieren:

1. Sie haben von Anfang an deutlich gemacht, dass ein Hauskauf erst in Frage kommt, wenn Ihr Grundstück verkauft ist. Da sowohl dieser Verkauf als auch die Suche eines neuen Grundstücks von so vielen Unabwägbarkeiten abhängig ist, gingen Sie erkennbar (!) davon aus, sich mit diesem Vertragsschluss noch nicht endgültig zu binden. Deshalb sei bereits kein Vertrag zustande gekommen. Bitte machen Sie deutlich, dass Sie deswegen an dem Vertrag nicht festhalten wollen.
2. Sofern entgegen Ihrer Ansicht doch ein wirksamer Vertrag vorläge, so wird es zumindest nicht zum Eintritt der Bedingungen kommen. Sie wollten und konnten sich mit dem Vertrag über den Bau eines Hauses weder zum Verkauf des Hauses noch zur Mitwirkung daran, einen Käufer zu finden, verpflichten.

Ich schlage vor, dass Sie sich nach dem erwähnten Gespräch nochmals über die kostenlose Nachfragefunktion melden.

Mit freundlichen Grüßen

### Nachfrage vom Fragesteller

Sehr geehrter Herr Lehmann,  
Sie haben uns sehr mit Ihrer Beratung geholfen, sodass wir auf die Aussprache mit dem Chef der Firma vorbereitet waren und auch passende Argumente hatten.  
Die Herren der Firma XY versuchten eine Weile, uns noch einmal zu überzeugen. Wir wiesen aber eindrücklich darauf hin, dass wir den Kauf des Hauses von unserem Hausverkauf abhängig gemacht hatten. Und da der Verkauf unseres Hauses nicht mehr zur Debatte steht, wir auch dieses neue Haus nicht kaufen werden. Mit Bedauern händigten sie uns diesen Vorvertrag mit unseren Unterschriften aus und wir dankten ihnen für ihr Verständnis für unsere familiäre Situation.  
Wir sind dank Ihrer kompetenten Antwort mit "einem blauen Auge"(schlaflose Nächte) davongekommen. Wir werden Sie weiterempfehlen und bedanken uns ganz herzlich, auch deshalb, weil Sie uns nicht gleich Vorwürfe machten, einen Vertrag unterschrieben zu haben.  
Mit freundlichen Grüßen  
K.und W.H.

### Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Vielen Dank für Ihre Rückmeldung. Es freut mich zu hören, dass die Sache für Sie letztlich ein gutes Ende genommen hat.



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](#)