Immobilienkauf unter Finanzierungsvorbehalt – Sicherheitsnetz oder Fallstrick?

BEITRAG. Liegenschaftskaufverträge werden oftmals „unter Finanzierungsvorbehalt" geschlossen, wenn die Finanzierung bei Abgabe der Vertragserklärung des Käufers nicht hinreichend gesichert ist. Entsprechende Vertragsbestimmungen sind oft äußerst knapp formuliert. Kommt die gewünschte Finanzierung dann nicht zustande, bringt das ein erhebliches Konflikt- und Unsicherheitspotential mit sich.
Der vorliegende Beitrag erörtert die rechtliche Qualifikation eines über Wunsch des Käufers vereinbarten Finanzierungsvorbehalts beim Liegenschaftskauf sowie ausgewählte Rechtsfolgen und Risiken daraus.[1)]
immolex 2023/53



Dr. **Peter Haindl**, M.Sc., ist Rechtsanwalt und Partner bei Strasser Haindl Meyer Rechtsanwälte GmbH in Wien.
Dr. **Martina Linden**, LL.M., ist Rechtsanwältin bei Strasser Haindl Meyer Rechtsanwälte GmbH in Wien.

A. Rechtliche Qualifikation des „Finanzierungsvorbehalts"

1. Allgemeines

Das Verpflichtungsgeschäft kommt beim Liegenschaftskauf grundsätzlich mit formfreier Einigung über Kaufgegenstand und Preis zustande.[2)] Die Erlangung einer (Fremd-)Finanzierung ist prinzipiell keine Voraussetzung für die Wirksamkeit des Kaufvertrags, zumal die ausreichende Kapitalbeschaffung grundsätzlich in die Risikosphäre des Käufers fällt.[3)] Bei Scheitern der Kaufpreisfinanzierung kann sich der Käufer daher regelmäßig nicht auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen.[4)]

Die „Finanzierbarkeit" des Kaufpreises als Voraussetzung für die Wirksamkeit des Kaufvertrags kann allerdings vereinbart werden.[5)] In der Praxis soll dies oftmals durch Vereinbarung eines Finanzierungsvorbehalts erreicht werden. Entsprechende Bestimmungen beschränken sich dabei aber mitunter auf knappe Formulierungen wie „unter Finanzierungsvorbehalt", „vorbehaltlich Finanzierungszusage" udgl.

Die Vereinbarung eines Kaufs „unter Finanzierungsvorbehalt" ist unscharf und bedarf der Auslegung.

Die rechtliche Qualifikation des Finanzierungsvorbehalts ist mangels eindeutiger Formulierung (in der Praxis leider verbreitet) durch Auslegung zu ermitteln. Hierbei ist zunächst, ausgehend vom gewöhnlichen Wortsinn, der wahre Wille der Parteien und das Verständnis des Verkäufers als redlicher Erklärungsempfänger zu erforschen. Führt dies zu keinem klaren Ergebnis, ist die Willenserklärung letztlich so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht, wobei die Umstände der Erklärung und die im Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche heranzuziehen sind.[6)] Maßgeblich sind auch der Geschäftszweck des Vertrags und die sonstigen Umstände der Vorverhandlungen.[7)] Treten nach Abschluss des Geschäfts Konfliktfälle auf, die von den Parteien nicht bedacht und daher nicht geregelt wurden, ist im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der übrigen Vertragsbestimmungen und des Geschäftszwecks zu fragen, welche Lösung redliche und vernünftige Parteien vereinbart hätten.[8)]

Ein Finanzierungsvorbehalt kann rechtlich vor allem als Rücktrittsrecht oder als rechtsgeschäftliche Bedingung qualifiziert werden.[9)] Daneben ist die Auslegung eines Kaufanbots unter Finanzierungsvorbehalt als unverbindliche Absichtserklärung zwar denkbar, würde dem Parteiwillen aber wohl nur in Ausnahmefällen gerecht, da meist eine (wenn auch abgeschwächte) Rechtsverbindlichkeit angestrebt wird, um sich das Objekt zu sichern.[10)] Diesem Zweck wird eine unverbindliche Absichtserklärung kaum gerecht.

2. Finanzierungsvorbehalt als Rücktrittsrecht?

Aufgrund des ähnlichen wirtschaftlichen Zwecks[11)] kann die Abgrenzung zwischen der Vereinbarung eines Rücktrittsrechts und einer Bedingung zweifelhaft sein.[12)]

Da der unbedingte Abschluss eines Kaufvertrags (wenngleich mit einem Rücktrittsrecht versehen) oftmals bereits rechtliche Folgen hat (zu denken wäre zB an die Auslösung der GrESt), ist nicht ersichtlich, warum die Parteien den Kaufver-

---

1) Sonderbestimmungen für Verbrauchergeschäfte werden im Rahmen dieses Beitrags nicht behandelt; auch auf Implikationen für den Provisionsanspruch eines Maklers (vgl § 7 Abs 2 MaklerG, s ua 10 Ob 46/18i mwN; *Lassigleithner*, Auswirkungen gescheiterter Finanzierung auf die Maklerprovision, immolex 2019, 69ff mwN) wird an dieser Stelle bloß hingewiesen.
2) RS0019951 mwN.
3) Vgl 1 Ob 725/80 mwN; RS0017504 [T 4]; s auch 5 Ob 149/08k; RS0062739.
4) Vgl *P. Bydlinski* in KBB[6] § 901 Rz 7ff; 1 Ob 17/17g = RS0017454 [T 1] mwN; vgl auch RS0017487; RS0017593; s auch *Rummel*, Finanzierungszusagen als Geschäftsgrundlage? Zum Entwurf einer KSchG-Novelle, JBl 1989, 805.
5) 1 Ob 725/80; 5 Ob 40/85; RS0014359; vgl auch RS0062739. An eine konkludente Vereinbarung sind strenge Anforderungen zu stellen: *Kietaibl* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON[1.05] § 897 Rz 5; 5 Ob 40/85.
6) RS0017915 uva.
7) RS0017902 mwN.
8) RS0017758.
9) Vgl *Lassigleithner*, immolex 2019, 69 (71).
10) Vgl *Lassigleithner*, immolex 2019, 69 (70).
11) Vgl *Kietaibl* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON[1.05] § 897 Rz 4.
12) Vgl *Kietaibl* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON[1.05] § 897 Rz 4.

trag bereits in Vollwirkung setzen wollten, wenn sich ein ähnliches Ziel auch mit dem gelinderen Mittel eines aufschiebend bedingten Kaufvertragsabschlusses verwirklichen ließe. Es kann dem Verkäufer auch nicht ohne Weiteres unterstellt werden, dass er bereit wäre, einen vollwirksamen Kaufvertrag zu unterfertigen, wenn erkennbar ungewiss ist, ob der Kaufpreis überhaupt bezahlt werden kann – von den möglichen Widrigkeiten einer Rückabwicklung gar nicht zu sprechen.

UE wird daher in den meisten Fällen der Qualifikation des Finanzierungsvorbehalts als aufschiebende Bedingung der Vorzug zu geben sein.

3. *Finanzierungsvorbehalt als (aufschiebende) Bedingung*

a) Allgemeines

Eine Bedingung muss ausreichend bestimmt oder bestimmbar sein.

Eine Bedingung ist ein zukünftiges ungewisses Ereignis, von dessen Eintritt der Erklärende oder die Vertragsparteien Rechtsfolgen abhängig machen (vgl § 696 Satz 1 ABGB). Die Vereinbarung einer Bedingung ist innerhalb der Grenzen der Privatautonomie zulässig und muss ausreichend bestimmt iSd § 869 ABGB sein.[13] Es reicht dabei grundsätzlich aus, dass diese eindeutig bestimmbar ist.[14] Der Erklärung müssen die wesentlichen Rechtsfolgen entnommen werden können, die der Erklärende anstrebt.[15]

Ist die aufschiebende Bedingung lediglich allgemein und ohne nähere Detailregelungen als „Finanzierungsvorbehalt" bezeichnet, erscheint überlegenswert, ob dies iSd § 869 ABGB ausreichend bestimmt ist.

In der (freilich spärlichen) Rsp des OGH wurden die Anforderungen an die Bestimmtheit eines Finanzierungsvorbehalts – soweit ersichtlich – bislang nicht problematisiert. Trotz der fehlenden Details zur Finanzierungsart, Fristen udgl ist ein Finanzierungsvorbehalt uE wohl in den meisten Fällen zumindest ausreichend bestimmbar: Der Käufer bringt dadurch für den Verkäufer erkennbar zum Ausdruck, dass er nicht an den Kaufvertrag gebunden sein will, wenn er keine ausreichenden Finanzmittel zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aufbringen kann. Auf die „Eigenkapitalquote", konkrete Finanzierungskonditionen udgl kommt es für die grundsätzliche Bestimmbarkeit wohl nicht an. Für dieses Ergebnis spricht auch, dass selbst die Bestimmung des Leistungsinhalts grundsätzlich einer Partei übertragen werden kann.[16] Zumindest außerhalb von Verbrauchergeschäften sollte daher auch die nähere Determinierung einer Wirksamkeitsvoraussetzung für den Vertrag einer Partei (dem Käufer) vorbehalten bleiben können, sofern dies dem (normativen) Konsens der Parteien entspricht.[17] Es ist daher davon auszugehen, dass keine allzu strengen inhaltlichen Anforderungen an die wirksame Vereinbarung der Bedingung „Finanzierungsvorbehalt" zu stellen sind.

b) Aufschiebend bedingtes Kaufanbot oder unbedingtes Anbot auf Abschluss eines bedingten Kaufvertrags?

Selbst ein Vertragsanbot kann prinzipiell bedingt abgegeben werden.[18] Wenngleich ein aufschiebend bedingtes Anbot nach der Rsp grundsätzlich erst ab Bedingungseintritt angenommen werden kann,[19] bindet es den Anbotsteller und entfaltet Vorwirkungen, die im Wesentlichen jenen eines bedingten Vertrags entsprechen (1 Ob 619/93 mwN). Der Anbotsteller muss sich daher um die Erfüllbarkeit seiner angebotenen Leistung bemühen und alles Mögliche und Zumutbare unternehmen, um den Bedingungseintritt zu fördern.[20] Ein unbedingtes Anbot kann hingegen sofort bzw innerhalb der gesetzten Frist angenommen werden, wodurch ein (hier: bedingter) Kaufvertrag zustande kommt.

Mangels eindeutiger Regelung ist die Frage, ob ein aufschiebend bedingtes Kaufanbot oder ein unbedingtes Anbot auf Abschluss eines bedingten Kaufvertrags vorliegt, durch Auslegung zu ermitteln.

Typischerweise dürfte eine Qualifikation als unbedingtes Anbot auf bedingten Kaufvertragsabschluss dem Parteiwillen eher entsprechen. Das Ziel des Käufers, auch den Verkäufer zu binden und sich das Objekt so möglichst zu sichern, wird nicht erreicht, sofern der Verkäufer das Kaufanbot erst annehmen kann, wenn die Kaufpreisfinanzierung gesichert ist. Ein solches aufschiebend bedingtes Anbot hat für den Käufer daher – abgesehen von einer Bekräftigung der Ernsthaftigkeit seines Kaufinteresses – kaum Mehrwert gegenüber einer unverbindlichen Absichtserklärung. Er ist an sein Anbot gebunden und kann dieses nicht mehr frei widerrufen, beim Verkäufer aber keine frühzeitige Bindung erzeugen.

Zumindest in typischen Fällen wird daher mangels eindeutiger Regelung die Qualifikation als unbedingtes Anbot auf bedingten Kaufvertragsabschluss eher dem Parteiwillen entsprechen und daher vorzuziehen sein. In der Folge wird nur diese Konstellation erörtert.

B. Rechtsfolgen der aufschiebenden Bedingung „Finanzierungsvorbehalt"

Ein aufschiebend bedingter Vertrag wird erst mit Bedingungseintritt voll wirksam; erst dann kann Erfüllung begehrt werden. Bis dahin besteht ein Schwebezustand, in welchem der bedingte Vertrag Vorwirkungen entfaltet. Die Parteien sind an ihre Vertragserklärungen gebunden und können von diesen nicht frei zurücktreten. Sie müssen grundsätzlich alles Erlaubte und Zumutbare unternehmen, um den Bedingungseintritt zu fördern[21] und um den Vertrag bei Bedingungseintritt erfüllen zu können, sowie alles unterlassen, was der Erfüllung entgegensteht.[22] Grundsätzlich ist jede Beeinflussung des Ablaufs der Ereignisse wider Treu und Glauben unzulässig. Eine Partei darf auf die Bedingung nicht in einer Weise einwirken, welche die andere Partei nach dem Vertragszweck redlicherweise nicht erwarten konnte.[23]

---

[13] *Riedler* in *Schwimann/Kodek*[5] § 897 Rz 1; 7 Ob 146/03a.
[14] Vgl *Bollenberger/P. Bydlinski* in KBB[6] § 869 Rz 6 mwN.
[15] Vgl 7 Ob 146/03a; RS0014693.
[16] Vgl *Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht I[15] Rz 401 mwN.
[17] Vgl den Kauf auf Probe (§§ 1080ff ABGB), welcher unter der aufschiebenden Bedingung der (grundsätzlich willkürlich zu erteilenden) Genehmigung durch den Käufer steht; s *Spitzer/Told/Polzer* in *Schwimann/Kodek*[5] § 1080 Rz 2 mwN.
[18] *P. Bydlinski* in KBB[6] § 897 Rz 1; *Kietaibl* in *Kletečka/Schauer* ABGB-ON[1.05] § 897 Rz 9; je mwN.
[19] 1 Ob 619/93; *Kietaibl* in *Kletečka/Schauer* ABGB-ON[1.05] § 897 ABGB Rz 9.
[20] RS0017406 mwN.
[21] Vgl ua 10 Ob 47/17k; 1 Ob 19/21g; RS0017406 mwN.
[22] *Kietaibl* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON[1.05] § 897 Rz 32; RS0017406 mwN.
[23] RIS-Justiz RS0017391 mwN.

1. Pflichten des Käufers

Vereitelt der Käufer treuwidrig den Eintritt der Bedingung, wird der Eintritt der Bedingung fingiert.

Welche Schritte der Käufer bei Vereinbarung eines Finanzierungsvorbehalts zu unternehmen hat, um eine Fremdfinanzierung für den Liegenschaftskauf zu erlangen, ist mangels konkreter vertraglicher Regelung durch Auslegung anhand der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.[24)]

Unterlässt der Käufer diese Schritte, kann dies durchaus haftungsbegründend sein. Eine aufschiebende Bedingung gilt nach ständiger Rsp als eingetreten, sofern eine Partei den Bedingungseintritt wider Treu und Glauben vereitelt hat.[25)] Bei der Fiktion des Bedingungseintritts handelt es sich um einen Sonderfall ergänzender Vertragsauslegung, die an Treu und Glauben sowie an redlicher Verkehrsanschauung orientiert ist.[26)] Rechtsfolge ist in der hier relevanten Konstellation somit, dass der Kaufvertrag endgültig rechtswirksam zustande kommt, obwohl der Käufer keine Finanzierung erhalten hat. Der Verkäufer kann von ihm Erfüllung begehren, bei Verzug unter Setzung einer Nachfrist vom Vertrag zurücktreten und Schadenersatzansprüche wegen Nichterfüllung geltend machen.

In der höchstgerichtlichen Rsp ist die Fiktion eines Bedingungseintritts beim Immobilienkauf unter Finanzierungsvorbehalt bislang nur ein Randthema.[27)] In Zusammenhang mit dem avisierten drittfinanzierten Kauf eines Pkw, der „unter der aufschiebenden Bedingung einer Kreditfinanzierung" geschlossen worden war, gelangte der OGH zum Ergebnis, dass der Käufer, welcher sich nicht mehr um eine Finanzierung bemühte, den Bedingungseintritt nicht treuwidrig vereitelt hatte.[28)] Der OGH begründete dies im Wesentlichen mit dem Schutzzweck des VKrG und damit, dass dem Käufer ohnehin ein gesetzliches Rücktrittsrecht vom Kreditvertrag zugestanden wäre. Der Verkäufer habe somit nicht auf ein gesichertes Zustandekommen der Kreditfinanzierung vertrauen dürfen.

Diese Entscheidung ist für die hier vorliegende Konstellation somit nicht wirklich einschlägig, sofern dem Liegenschaftskäufer nicht (für den Verkäufer erkennbar) ein gesetzliches Rücktrittsrecht vom Finanzierungsvertrag zusteht.[29)] Beim typischen Immobilienkauf unter Finanzierungsvorbehalt kann mangelndes Bemühen um Abschluss eines Kreditvertrags uE sehr wohl als treuwidrige Vereitelung des Bedingungseintritts anzusehen sein. Wie ausgeführt, müssen die Parteien nach der Rsp des OGH alles Erlaubte und Zumutbare unternehmen, um den Bedingungseintritt zu fördern. Ein redlicher Käufer, welcher ein bindendes Kaufanbot gelegt hat, wird daher auch alle zumutbaren Anstrengungen unternehmen müssen, um den Kauf finanzieren zu können. Relevant kann idZ insb sein, ob der Käufer beim Verkäufer im Zuge der Vertragsverhandlungen bestimmte Vorstellungen, etwa bezüglich seiner Bonität und der Erfolgsaussichten seiner Finanzierungsbemühungen, geweckt hat.

Mangels Vorliegens besonderer Umstände wird der Käufer daher binnen angemessener Frist Anfragen bei (mehreren) seriösen Kreditinstituten zu stellen haben[30)] und sodann zielgerichtet Verhandlungen zu führen haben. Die Annahme eines seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Kreditanbots zu marktüblichen Konditionen wird ihm idR zumutbar sein. Hingegen wird von ihm nicht verlangt werden können, ein Wucheranbot eines Kredithais anzunehmen. Weiters werden unerwartete Entwicklungen, auf welche der Käufer keinen Einfluss hat, wie etwa ein unverschuldeter Verlust des Arbeitsplatzes, eher zugunsten des Käufers zu berücksichtigen sein, als Entscheidungen in der alleinigen Ingerenz des Käufers, welche die Erlangung einer Finanzierung vereiteln (zB eine gesicherte Anstellung zu kündigen, um sich als Aussteiger auf Weltreise zu begeben).

2. Pflichten des Verkäufers

Der Verkäufer, welcher ein Kaufanbot unter Finanzierungsvorbehalt angenommen hat, ist an den bedingten Vertrag während des Schwebezustands bis zum Bedingungseintritt oder endgültigen Nichteintritt gebunden. Er darf die Liegenschaft daher nicht an einen Dritten veräußern oder sonst darüber disponieren. Weiters wird der Verkäufer notwendige und zumutbare Mitwirkungshandlungen für die Erlangung der Finanzierungszusage – etwa die Zurverfügungstellung von Informationen über die Liegenschaft oder gegebenenfalls die Einräumung zur Möglichkeit einer Besichtigung zwecks Schätzung durch einen Sachverständigen – zu setzen haben.

Ein Erfüllungsanspruch steht dem Käufer aber vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung grundsätzlich nicht zu, dh, er kann vom Verkäufer insb nicht die Übergabe der Liegenschaft verlangen.

Fraglich ist, wie lange der Verkäufer an den aufschiebend bedingten Vertrag gebunden ist, sofern (wie in der Praxis leider häufig) keine Frist für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung vereinbart ist. Dies ist vor allem deswegen problematisch, weil kaum gesichert auszumachen ist, wann von einem „endgültigen" Scheitern der Finanzierung auszugehen ist. Nach der Rsp ist grundsätzlich die endgültige Entwicklung bis zur vollen Gewissheit abzuwarten, selbst wenn der Bedingungseintritt unwahrscheinlich ist.[31)] Es kann sich daher ein äußerst langer Schwebezustand ergeben, in welchem der Verkäufer gebunden bleibt und über die Liegenschaft nicht anderweitig disponieren kann.

Grundsätzlich soll ein vorzeitiger Rücktritt nur zulässig sein, wenn ein Abwarten der endgültigen Entwicklungen unzumutbar und rechtsmissbräuchlich ist.[32)] Ein Rücktrittsrecht des Verkäufers wegen „überlanger Dauer" des Schwebezustands ist in der bisherigen Rsp somit nicht anerkannt und wurde vielmehr bereits einmal abgelehnt, weil der Verkäufer durch die Fiktion des Bedingungseintritts bei treuwidriger Vereitelung grundsätzlich ausreichend geschützt sei.[33)] Der dieser Entscheidung zugrunde liegende Sachverhalt war mit der vorliegenden Konstellation aufgrund der komplexeren Vertragslage freilich nicht ohne Weiteres vergleichbar.

[24)] Vgl 8 Ob 52/07s.
[25)] RS0012728 mwN.
[26)] Vgl RS0017486.
[27)] Vgl 7 Ob 39/10a; 2 Ob 7/11k; 3 Ob 2302/96t; 8 Ob 108/12h; 6 Ob 85/04z; 10 Ob 63/16m.
[28)] 10 Ob 41/17k.
[29)] Auf hypothekarisch besicherte Kreditverträge ist das VKrG gem § 4 Abs 2 Z 6 VKrG nicht anwendbar; § 13 HIKrG sieht ein Rücktrittsrecht mit engen Tatbestandsvoraussetzungen vor.
[30)] *Lassigleithner*, immolex 2019, 69 (73), erachtet eine Anfrage bei der Hausbank des Käufers sowie allenfalls zumindest einem weiteren Kreditinstitut für erforderlich.
[31)] 1 Ob 531/85.
[32)] *Kietaibl* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON[1.05] § 897 Rz 31.
[33)] 10 Ob 79/18t.

UE spricht vieles dafür, ein Rücktrittsrecht der Parteien im Wege einer (ergänzenden) Vertragsauslegung zumindest dann anzunehmen, wenn die für vergleichbare Objekte im Geschäftsverkehr übliche Dauer zur Erlangung einer Finanzierung erheblich überschritten wurde und den Rücktretenden daran kein Verschulden trifft. Eine solche Lösung wäre wohl zwischen redlichen und vernünftigen Parteien vereinbart worden, hätten sie diese Situation bei Abschluss bedacht. Schließlich ist es weder dem Käufer noch dem Verkäufer zuzumuten, „ewig" an einen bedingten Vertragsabschluss gebunden zu sein und bei redlicher Verhaltensweise beider Parteien auch kein „Notventil" zur Verfügung zu haben, um einen übermäßig langen Schwebezustand zu beenden. Die in der Praxis aufgrund der Beweisnähe auftretenden Schwierigkeiten, ein treuwidriges Verhalten nachzuweisen, seien der Vollständigkeit halber auch erwähnt.[34)]

Praxistipp

Um sich den in diesem Beitrag aufgezeigten rechtlichen Unsicherheiten gar nicht erst auszusetzen, wären die Parteien jedenfalls gut beraten, beim Kauf „unter Finanzierungsvorbehalt" etwas mehr Liebe zum Detail walten zu lassen. Zumindest die Vereinbarung einer Maximalfrist, bis zu deren Ablauf die Bedingung eingetreten sein muss, wird von unserer Seite wärmstens empfohlen.

Schlussstrich

Die bloße nicht näher geregelte Vereinbarung eines Immobilienkaufs unter Finanzierungsvorbehalt kann für die Parteien zu erheblicher Rechtsunsicherheit und damit verbunden auch zu Handlungseinschränkungen und Haftungen führen.

Für den Käufer handelt es sich dabei um keinen Freibrief, sich von einem nicht mehr gewünschten Vertrag einseitig lösen zu können, und der Verkäufer könnte sich in einer Situation wiederfinden, in der er nicht gesichert weiß, ob bzw wie lange er noch auf ein Ergebnis der Finanzierungsbemühungen des Käufers warten muss.

Angesichts dieser Umstände ist es ratsam, bei der Vereinbarung eines Finanzierungsvorbehalts detailliertere Regelungen vorzusehen. Zumindest sollte vertraglich klargestellt werden, bis wann der Bedingungseintritt zu erfolgen hat.

[34)] Auf Fragen der Beweislast im Prozess kann hier nur hingewiesen werden, vgl *Vonkilch*, Kausalitäts- und Beweislastfragen bei der treuwidrigen Bedingungsvereitelung, Zak 2019/449; zu einer Beweislastumkehr wegen der „Nähe zum Beweis" RS0040182.

