Jus-News

Formvorschriften bei Reservationsverträgen

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)

Ausgangslage

Vielfach haben die Verkäufer einer Liegenschaft zu Kaufinteressenten keine bereits bestehenden geschäftlichen oder privaten Beziehungen. Deshalb müssen die potenziellen Käufer ihre Bonität und die Ernsthaftigkeit ihrer Kaufabsichten in anderer Form belegen. Die Verkäufer verlangen darum oftmals eine Anzahlung auf den voraussichtlichen Kaufpreis, die bereits im Vorfeld der Eigentumsübertragung an die Verkäuferschaft zu leisten ist. Damit diese Zahlung rechtlich durchsetzbar ist, sind je nach inhaltlicher Ausgestaltung der entsprechenden Reservationsvereinbarung spezielle Formvorschriften zu beachten.

Gesetzliche Grundlagen

Nach Art. 216 OR bedürfen Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Abs. 1). Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der öffentlichen Beurkundung (Abs. 2). Vorkaufsverträge, die den Kaufpreis nicht zum Voraus bestimmen, sind hingegen auch in (einfacher) schriftlicher Form gültig (Abs. 3). Reservationsverträge werden rechtlich regelmässig als Vorverträge qualifiziert, da in der Vereinbarung üblicherweise die vertragliche Verpflichtung enthalten ist, zu einem späteren Zeitpunkt einen Kaufvertrag über ein bestimmtes Grundstück abzuschliessen. Zusätzlich wird in dieser Vereinbarung festgehalten, dass die entsprechende Anzahlung für den Fall des Abschlusses des eigentlichen Kaufvertrags an den Kaufpreis angerechnet wird resp. im Fall des Nichtabschlusses die entsprechende Anzahlung der Verkäuferschaft als pauschale Abgeltung für deren Aufwendungen verfällt.

Werden die gesetzlichen Formvorschriften von Art. 216 OR missachtet, führt dies zur Ungültigkeit des gesamten Vertrages, wobei das Bundesgericht sogar von der Nichtigkeit des entsprechenden Vertrages ausgeht (BGE 112 II 110). Wird daher ein Reservationsvertrag nicht öffentlich beurkundet, kann er keine rechtlichen Wirkungen entfalten und können die Parteien ihre vermeintlichen vertraglichen Ansprüche auf Erfüllung bei der Gegenseite nicht durchsetzen. Ebenso kann die kaufinteressierte Partei eine allenfalls bereits erfolgte Anzahlung an den Verkäufer gestützt auf die ungerechtfertigte Bereicherung im Sinne von 62 ff. OR grundsätzlich innert Jahresfrist zurückfordern. Denn die entsprechende Anzahlung erfolgte wegen der Nichtigkeit des nicht öffentlich beurkundeten Reservationsvertrags ohne gültigen Rechtsgrund. Vorbehalten bleibt immerhin, dass sich eine Partei rechtsmissbräuchlich auf den Formmangel beruft, um die eigene zugesicherte Leistung nicht erbringen zu müssen resp. zurückzuverlangen. Dabei wird die Einwendung des Rechtsmissbrauchs vom Bundesgericht relativ grosszügig interpretiert. Ein Rechtsmissbrauch besteht vermuteterweise immer dann, wenn die Parteien einen formnichtigen Grundstückkaufvertrag beidseitig und in Kenntnis des Mangels erfüllt haben (BGE 112 II 335). Ebenso wird die Berufung auf den Formmangel dort als rechtsmissbräuchlich betrachtet, wo die Berufung auf den Rechtsmissbrauch zweckwidrig erfolgt, d. h. die Berufung auf den Formmangel wird dann nicht gehört, wenn den Kaufinteressenten das Geschäft bloss reut.

Eine öffentliche Beurkundung eines Reservationsvertrages ist jedoch nicht ganz gratis. Gestützt auf die Notariatsgebührenverordnung des Kantons Zürich beträgt die Beurkundungsgebühr 1 Promille vom Verkehrswert des Grundstücks, mind. jedoch CHF 50, plus Mehrwertsteuer und geringfügige Auslagen. Dies ist auch der Grund, weshalb die Parteien oftmals Reservationsvereinbarungen nicht öffentlich beurkunden lassen. Die Folgen sind jedoch wie gesehen nicht zu unterschätzen oder zu vernachlässigen.

Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Die Verkäuferschaft kann sich am besten mittels der Vereinbarung einer Reservationszahlung vergewissern, dass sich ein Interessent tatsächlich für das Kaufobjekt interessiert. Zudem verliert die Verkäuferschaft so nicht unnötig Zeit mit einem nicht ernsthaften Kaufinteressenten. Um die Verbindlichkeit der entsprechenden Anzahlungsverpflichtung auch gerichtlich durchsetzen zu können resp. bereits bezahlte Reservationsgebühren behalten zu können, falls der Kaufvertrag nicht zustande kommt, ist jedoch die öffentliche Beurkundung der entsprechenden Vereinbarung erforderlich und daher zu empfehlen. Allenfalls können die Kosten der öffentlichen Beurkundung des Vorvertrags von den Parteien je hälftig übernommen werden. Um sich die Gebühren für die öffentliche Beurkundung des Reservationsvertrages ganz zu sparen, kann als Alternative auch direkt ein Kaufvertrag über die entsprechende Liegenschaft abgeschlossen und dieser öffentlich beurkundet werden. Dabei wird die Erfüllung, sprich Anmeldung des Kaufvertrags zur Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt, von der auflösenden Bedingung abhängig gemacht, dass z. B. der Käufer bis zu einem bestimmten Zeitpunkt seine nachträgliche Zustimmung zur Anmeldung abgeben muss, ansonsten die im Kaufvertrag festgehaltene Anzahlung der Verkäuferschaft verfalle.

ANZEIGE