

# Zur Gültigkeit von Reservationsverträgen

*Th. Oberle, lic. iur., ist Jurist beim HEV Schweiz. 02.11.2009.*

Reservationsverträge für den Kauf von Wohnimmobilien verpflichten die Käuferschaft vielfach, innert einer bestimmten Frist eine Anzahlung an den Kaufpreis zu leisten. Diese Anzahlung soll im Sinne einer Kosten- und Umtriebsentschädigung verfallen, wenn die Kaufinteressenten vom Kauf Abstand nehmen. Ist diese Vereinbarung rechtens, und was passiert mit der Anzahlung, wenn der Käufer den Reservationsvertrag nicht einhält?

Zunächst kommt es darauf an, in welcher Form der Reservationsvertrag abgeschlossen wurde. Gemäss Art. 216 Abs. 2 des Obligationenrechtes (OR) bedürfen Vorverträge zu einem Liegenschafts Kaufvertrag - um so einen handelt es sich bei einem Reservation- zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Die öffentliche Beurkundung des Liegenschafts Kaufvertrages soll die Parteien vor einem unüberlegten und vorschnellen Vertragsabschluss bewahren. Sie bezweckt darüber hinaus eine objektive und sachkundige Beratung der Parteien durch die Urkundsperson und dient als zuverlässige Grundlage der Eintragung des Liegenschafts Kaufs im Grundbuch (vgl. Entscheide des Bundesgerichtes, BGE 112 II 332).

Diese Zweckbestimmungen würden teilweise vereitelt, wenn Reservationsverträge zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung nicht bedürften. Gerade bei der Vereinbarung von Reuegeldern in der Höhe von mehreren 10'000 Franken wird sich ein Kaufinteressent zum Abschluss des Kaufvertrages genötigt sehen, wenn dieser Betrag ansonsten verfällt. Es macht also durchaus Sinn, dass der Gesetzgeber für die Gültigkeit eines solchen Vorvertrages ebenfalls zwingend die öffentliche Beurkundung vorsieht.

## **Öffentliche Beurkundung nötig**

Ein Reservationsvertrag ist nur rechtsgültig, wenn er öffentlich beurkundet wurde. Die einfache Schriftlichkeit im Sinne der Art. 12 f. OR ist mithin ungenügend und führt zur Formungültigkeit des Reservationsvertrages. Dieser ist demgemäss nichtig. Solange der fragliche Kaufvertrag nicht vollständig erfüllt worden ist, ist es gemäss Rechtsprechung auch nicht rechtsmissbräuchlich, wenn sich der Kaufinteressent für die Rückerstattung der geleisteten Anzahlung auf den Formmangel beruft. Weil der Reservationsvertrag für beide Parteien rechtlich unverbindlich ist, kann der Kaufinteressent die noch nicht geleistete Anzahlung verweigern bzw. eine bereits geleistete Anzahlung zurückfordern. Die Rückforderung einer bereits geleisteten Anzahlung erfolgt nach den Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR). Der Anspruch verjährt somit mit Ablauf eines Jahres seit der Kenntnis, dass der Reservationsvertrag ungültig ist, in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit Entstehung des Anspruchs (Zeitpunkt der Zahlung).

### **Schadenersatzpflicht denkbar**

Es ist allerdings möglich, dass der Kaufinteressent schadenersatzpflichtig wird, wenn er sich trotz unterschriebener Reservationsvereinbarung im Nachhinein weigert, den Kaufvertrag abzuschliessen. Gemäss der sogenannten «culpa in contrahendo» kann eine Partei, die sich während Vertragsvorverhandlungen rechtsmissbräuchlich verhält, schadenersatzpflichtig werden. Das wäre z.B. der Fall, wenn jemand einen Reservationsvertrag für ein Kaufobjekt unterzeichnet, dessen späteren Kauf er von Anfang an nicht beabsichtigt. Zudem muss ein Kaufinteressent dem Verkäufer Aufwendungen ersetzen, die diesem im Zusammenhang mit der missachteten Reservationsvereinbarung entstanden sind. So müsste der Kaufinteressent beispielsweise für dem Verkäufer in Rechnung gestellte Kosten eines bereits angesetzten und nun hinfälligen Notariatstermins oder für die Kosten eines bereits durch eine Fachperson ausgearbeiteten Kaufvertrages aufkommen. Ebenfalls abzugelten sind Leistungen des Verkäufers, die dieser auf Wunsch des Kaufinteressenten im Hinblick auf den späteren Kauf erbrachte (z.B. Erstellung von Plänen für den Ausbau des Dachstockes eines Einfamilienhauses).

### **Bonität des Verkäufers prüfen**

Dem Kaufinteressenten, der Anzahlungen leistet, ist zu empfehlen, Erkundigungen über die Bonität des Verkäufers einzuholen, um zu vermeiden, dass die geleistete Anzahlung in einem allfälligen Konkurs des Verkäufers «verloren» geht. Zudem sollte der Kaufinteressent mit dem Verkäufer vereinbaren, dass die Anzahlung auf ein Sperrkonto einbezahlt wird, über welches die Parteien nur gemeinsam verfügen können. Ist die Anzahlung einmal beim Verkäufer eingegangen, muss der Kaufinteressent die Anzahlung unter Umständen auf dem Rechtsweg zurückverlangen, was sich als mühsam und langwierig erweisen kann. Dem Kaufinteressenten ist zudem dringend zu empfehlen, Reservationsverträge - ob formgültig oder nicht - nie leichtfertig einzugehen. Ein Liegenschafts Kauf sollte stets gut überlegt angegangen werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nur ein öffentlich beurkundeter Reservationsvertrag den Parteien Gewähr bietet, dass sie den Abschluss des Kaufvertrages durchsetzen können. Bei einem formungültigen Reservationsvertrag riskiert auch der Kaufinteressent, dass der Verkäufer seinen Verkaufsentschluss zurückzieht.