

Wann ist ein «Reservationsvertrag» verbindlich?

Recht Bis Abschluss eines Grundstückskaufvertrages können ab der ersten Besichtigung mehrere Wochen vergehen. Oft wird der Wille zum Abschluss eines Kaufvertrages in einem Reservationsvertrag festgehalten, verbunden mit einer Reservationsanzahlung. Wie verbindlich ist dieser? Was muss ich dabei als Kaufinteressentin beachten?

Das Bundesgericht hat festgehalten, dass ein als «Reservationsvertrag» betitelter Vertrag für Grundstücke als sogenannter Vorvertrag zu behandeln ist, bei dem die gleichen Vorschriften einzuhalten sind wie beim Hauptvertrag. Das bedeutet, dass der Reservationsvertrag betreffend eines Grundstückskaufs öffentlich beurkundet sein muss, um gültig zu sein. Dies umfasst alle wesentlichen Vertragspunkte.

Nicht beurkundeter Vertrag ist ungültig

Der nur schriftlich eingegangene, aber nicht öffentlich beurkundete Reservationsvertrag ist somit formungültig und hat für die Parteien betreffend Kaufobjekt, Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten keinerlei Bindungswirkung. Dies betrifft auch das vereinbarte Reuegeld oder die Konventionalstrafe,

welche oft als Reservationsanzahlung geleistet werden. Die Reservationsvereinbarung sieht meist vor, dass die Reservationsanzahlung komplett oder teilweise im Sinne eines Reuegeldes oder einer Konventionalstrafe an den Verkäufer fällt, wenn es aus Gründen, die der Käufer zu vertreten hat, nicht zum Abschluss des Kaufvertrags kommt.

Kurzantwort

Ein als «Reservationsvertrag» betitelter Vertrag für Grundstücke ist als Vorvertrag zu behandeln, bei dem die gleichen Formvorschriften einzuhalten sind wie beim Hauptvertrag. Das bedeutet, dass der Reservationsvertrag öffentlich beurkundet sein muss, um gültig zu sein. *(heb)*

Umgekehrt wird die Anzahlung dem Käufer zurückbezahlt, wenn der Kaufvertrag aus Gründen nicht zustande kommt, welche der Verkäufer zu vertreten hat.

Rückerstattung der Anzahlung fordern

Ist ein nur schriftlich abgeschlossener Reservationsvertrag aufgrund des Formmangels ungültig und möchte der Kaufinteressent das Grundstück nun doch nicht mehr kaufen, der Verkäufer weigert sich aber, ihm die Anzahlung zurückzuerstatten, so kann sich der Kaufinteressent in der Regel auf den Formmangel berufen und die Rückerstattung der Anzahlung aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung fordern. Hatte jedoch der Kaufinteressent Kenntnis des Formmangels und hat er die Anzahlung dennoch freiwillig

geleistet, so kann die Berufung auf den Formmangel rechtsmissbräuchlich sein und die Rückforderung scheitern.

Eine Entschädigung des Verkäufers kann laut Bundesgericht von den Parteien dann schriftlich gültig vereinbart werden, wenn die Entschädigungsregelung von den Parteien losgelöst vom Grundstückskauf, also auch ohne übrige, formungültigen Vertragsteile des Reservationsvertrages als sinnvolles Ganzes geschlossen worden bzw. denkbar ist. Dies gilt etwa bei Aufwands- und Spesenersatz für Planungsarbeiten oder Aufwendungen, die dem Verkäufer unabhängig vom Zustandekommen des Kaufvertrages vom Käufer entschädigt werden sollen.

Das bedeutet, dass der Verkäufer eine geleistete Anzahlung auch im Falle einer nur schriftlich abgeschlosse-

nen Reservationsvereinbarung einbehalten kann, soweit sie Schadenspositionen deckt, die dem Verkäufer entstehen, weil er sich auf die (schliesslich ergebnislosen) Verkaufshandlungen eingelassen hat.



Dr. iur. Sabine Burkhalter
Rechtsanwältin,
Voser Rechtsanwälte KIG,
Baden; www.voser.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber LZ,
Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr. an.

Lesen Sie alle unsere Beiträge auf
www.luzernerzeitung.ch/ratgeber.