

Reservationsvertrag hat seine Tücken

Wenn man eine Immobilie unbedingt kaufen will

Zwei Parteien können sich in einem Reservationsvertrag auf ein späteres Immobilienobjekt festlegen. Da sollte man genau wissen, was man tut: Es kann um recht viel Geld gehen.

FERNANDO GARCIA

Das kommt des Öfters vor: Auf der Suche nach der Traumwohnung oder dem Traumhaus wird man plötzlich fundig und will genau dieses und kein anderes Objekt erwerben. Nur eben: Aus bestimmten Gründen kann man nicht sofort zur Tat schreiten. Deshalb sind Reservationsverträge vor Abschluss eines Kaufvertrags keine Seltenheit. Der Käufer verpflichtet sich unter Leistung einer Anzahlung in der Höhe von 20 000 bis 50 000 Franken zum Kauf der Immobilie. Falls der Käufer seiner Pflicht zum Abschluss eines öffentlich beurkundeten Grundstückskaufvertrags nicht nachkommt, verfällt die geleistete Anzahlung im Sinne einer Vertragsstrafe.

Formzwang

Der Reservationsvertrag wird als Vorvertrag für den Abschluss eines Grundstückskaufvertrags qualifiziert. Die Vereinbarung im Reservationsvertrag über den Verfall der Anzahlung unterliegt dem Formzwang der öffentlichen Beurkundung. Der Gesetzgeber bezweckt mit der öffentlichen Beurkundung, die Parteien vor einem unüberlegten und vorschnellen Vertragsabschluss zu bewahren. In der Praxis werden Reservationsverträge allerdings oft in einfacher Schriftform geschlossen. Im Fall der einfachen Schriftform ist die verabredete Vertragsstrafe grundsätzlich formungültig geschlossen und damit nichtig. Somit kann der Kaufinteressent die noch nicht geleistete Anzahlung verweigern oder die bereits geleistete Anzahlung zurückfordern. Wusste der Kaufinteressent hingegen bei Abschluss des Reservationsvertrags vom gesetzlichen Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung, so wird die Berufung auf den Formmangel in der Regel rechtsmissbräuchlich sein: Die Anzahlung fällt an den Verkäufer.

Verstösst der Kaufinteressent während der Vertragsverhandlungen gegen Treu und Glauben, wird er schadenersatzpflichtig. Dies gilt insbesondere dann, wenn er gar nie die Absicht hatte, einen Kaufvertrag abzuschliessen. Der Kaufinter-

essent hat dem Verkäufer aufgrund seines vorvertragswidrigen Verhaltens einen allfälligen entgangenen Gewinn zu bezahlen. Dabei kann ein entgangener Gewinn im Bereich des Wohneigentums beträchtlich sein.

Liegt kein schuldhaftes Verhalten vor, so sind dem Verkäufer die in guten Treuen entstandenen Aufwendungen zu ersetzen. Der Kaufinteressent hat in diesem Fall für die Kosten eines bereits ausgearbeiteten Kaufvertrags aufzukommen. Heikler ist die Frage zu beantworten, wenn die Parteien eine pauschale Kostenschädigung vereinbaren. Eine solche versteht sich nicht dem Formzwang der öffentlichen Beurkundung. Ob es sich tatsächlich um eine pauschale Kostenschädigung oder doch um eine Vertragsstrafe handelt, hängt stark von der Höhe der abgemachten Summe ab. Die erlaubte Höhe wird im Bereich zwischen 2000 und 5000 Franken liegen. Der unter Abzug der zulässigen pauschalen Kostenschädigung verbleibende Restbetrag ist dann dem Kaufinteressenten zurückzuerstatten.

Den Notar beiziehen

Dem Reservationsvertrag haftet keinesfalls nur Schlechtes an, zumal er in vielen Fällen dem Notar als Grundlage zur Ausarbeitung des Kaufvertrags dient. Ausserdem bindet der Reservationsvertrag nicht nur den Käufer, sondern verpflichtet auch den Verkäufer zum Abschluss des Kaufvertrags. Falls der Käufer das Objekt unbedingt will, dürfte kein Weg an einer vom Verkäufer verlangten Reservationsvereinbarung vorbeiführen. Eine Lösungsvariante wäre die Überweisung der Anzahlung auf ein Sperrkonto, über welches die Parteien nur gemeinsam verfügen können.

Will man auf Nummer sicher gehen, garantiert tatsächlich nur ein öffentlich beurkundeter Vorvertrag die Durchsetzung des Kaufvertrags. Dieser ist aber mit Kosten verbunden. Es empfiehlt sich, für den Vorvertrag den Notar frühzeitig beizuziehen und die notarielle Beurkundung innert nützlicher Frist abzuschliessen.

DER EXPERTE



lic. iur. Fernando Garcia, Rechtsanwalt und Notar, Baden. In Zusammenarbeit mit dem iffp Institut für Finanzplanung