

Kommentar zu: Urteil 4A_281/2014 vom 17. Dezember 2014
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Formungültige Abgeltungsvereinbarung eines Grundstückkaufvorvertrages

Autor / Autorin

Annina Lippuner

Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht kommt zum Schluss, dass eine Abgeltungsvereinbarung in einem nicht öffentlich beurkundeten Vorvertrag eines Grundstückkaufs formungültig ist. Die Berufung auf die Formungültigkeit erscheint jedoch mangels freiwilliger Erfüllung des Vorvertrags nicht rechtsmissbräuchlich.

[1] Die B. AG (Käuferin) war interessiert daran, auf der Parzelle von A. (Verkäufer) eine Filiale zu bauen. Die Käuferin teilte dem Verkäufer daher mit, dass sie in Verkaufsverhandlungen eintreten möchte. Der Landeigentümer bestätigte die Reservation der Parzelle für die B. AG. Im Hinblick auf den Grundstückkauf schlossen die beiden Parteien am 9. Dezember 2010 einen schriftlichen «Vorvertrag zu einem Kaufvertrag mit Vollmacht» (Vorvertrag) ab, welcher nicht notariell beurkundet wurde. Der Vorvertrag enthielt unter anderen eine Regelung bezüglich der Abgeltung bei Nichterwerb (Abgeltungsvereinbarung). In der Folge reichte die Käuferin der Gemeinde einen Quartierplan ein.

[2] Die Realisierung des Quartierplans stellte sich jedoch als problematisch heraus. Daraufhin teilte die Käuferin dem Verkäufer am 2. Dezember 2011 mit, dass das Bauvorhaben weder zeitlich noch wirtschaftlich umsetzbar sei.

[3] Die Verkäuferin verlangte in der Folge vor dem Bezirksgericht Laufen für die Dauer der Reservation CHF 192'000.– zuzüglich Zins seit dem 1. Januar 2012 von der Käuferin gestützt auf die Abgeltungsvereinbarung im Vorvertrag. Die B. AG stellte sich hingegen auf den Standpunkt, der Vorvertrag sei mangels Einhaltung der Formvorschriften ungültig. Mit Urteil vom 29. August 2014 hiess das Bezirksgericht Laufen die Klage des Verkäufers vollumfänglich gut. Dagegen erhob die B. AG Berufung. Am 4. März 2014 hiess das Kantonsgericht Basel-Landschaft die Berufung gut und wies die Klage ab. Gegen dieses Urteil gelangte der Verkäufer mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

[4] Der Beschwerdeführer bestritt den pönalen Charakter der Abgeltungsvereinbarung mit dem Argument, die Entschädigung sei im Falle des Grundstückerwerbs im Kaufpreis inbegriffen gewesen. Vorliegend sei eine analoge Konstellation wie beim Mietkauf einer unbeweglichen Sache oder beim Immobilienleasing gegeben, bei der nur die Kaufoption öffentlich beurkundet werden müsse, jedoch nicht der damit zusammenhängende Mietvertrag, selbst wenn der Mietzins bei der Ausübung der Kaufoption teilweise an den Kaufpreis angerechnet werde. Zudem seien Zahlungen mit pönalem Charakter nach allgemeiner Lebenserfahrung jeweils im Voraus zur Zahlung fällig. Weiter rügte der Beschwerdeführer, dass sich die Beschwerdegegnerin, bei der es sich um eine geschäftserfahrene Partei handle, in missbräuchlicher Weise auf die Formungültigkeit berufen habe. Die B. AG habe ihm nie zuerkennen gegeben, dass sie die Abgeltungsvereinbarung als formungültig ansehe. Sie habe sein Vertrauen ausgenutzt und ihn seine Leistung erbringen lassen, die Parzelle während der Vertragsdauer zu reservieren und auf Mieteinnahmen zu verzichten, wogegen sie die Gegenleistung mit der Begründung der Formungültigkeit verweigert habe. Dabei habe sie sich genau dann auf die Formungültigkeit berufen, als der Beschwerdeführer seine Leistung vollumfänglich erbracht hatte (E. 4.3).

[5] Das Bundesgericht erinnerte zunächst daran, dass Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, gemäss Art. 216 Abs. 1 OR zur ihrer Gültigkeit öffentlich zu beurkunden seien. Auch Vorverträge fielen nach Art. 22 Abs. 2 i.V.m. Art. 216 Abs. 2 OR unter die Beurkundungspflicht. Dabei seien die objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte zu beurkunden. Objektive Nebenabreden fielen jedoch nur dann zufolge subjektiver Wesentlichkeit unter den Formzwang, wenn sie das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung berührten (BGE 113 II 402 E. 2a; vgl. Vischer Markus, Das Kaufvertragsrecht in den «unpublizierten Entscheiden» des Bundesgerichts im Jahr 2004, in: Jusletter 18. April 2005, Rz. 6). Wenn Zusatzabreden losgelöst vom Grundstückkauf als sinnvolles Ganzes denkbar seien, unterstünden diese keinem Formzwang. Sie hätten auch bei Ungültigkeit der übrigen Vertragsbestandteile Bestand, sofern nach dem hypothetischen Parteiwillen davon ausgegangen werden könne, dass die Parteien sie auch ohne jene geschlossen hätten (vgl. Koller Alfred, Vom Formmangel und seinen Folgen, in: Alfred Koller [Hrsg.], Der Grundstückkauf, 2. Aufl., Bern 2001, § 2, Rz. 114).

[6] Alsdann wies das Bundesgericht darauf hin, dass auch mit dem Vorvertrag verbundene Konventionalstrafen einem Formzwang unterstünden, falls diese Leistungspflichten bekräftigten, deren Eingehung die Einhaltung der Formvorschriften erfordern würde. Hingegen sei eine Vereinbarung über Konventionalstrafen formlos gültig, wenn sie einzig den Zweck habe, das sogenannte negative Interesse abzugelten (BGE 140 III 200 E. 5.3 mit Hinweisen).

[7] Das Bundesgericht hielt fest, der Vorvertrag sei mangels öffentlicher Beurkundung ungültig. Fraglich sei jedoch, ob der Formmangel auch die Ungültigkeit der vorliegenden Abgeltungsvereinbarung zur Folge habe. Das Argument des Verkäufers, bei der Abgeltungsvereinbarung handle es sich um einen eigenständigen, ohne weiteres formfrei zulässigen Innominatkontrakt, vermochte das Bundesgericht nicht zu überzeugen. Es schloss sich der Meinung der Vorinstanz an, welche die Eigenständigkeit der Abgeltungsvereinbarung verneinte. Denn die Entschädigung sei an die Bedingung geknüpft, dass der Erwerb der Liegenschaft – und somit der Kaufvertrag – nicht zustande komme. Die Regelung könne folglich nicht losgelöst vom Grundstückkauf als eigenständige Bestimmung gesehen werden. Eine eigenständige Regelung wäre nur möglich gewesen, wenn die Parteien unabhängig davon, ob der Erwerb der Parzelle zustande kommt, eine Entschädigung für die Dauer der Reservation vereinbart hätten (E. 3.4.1).

[8] Das Bundesgericht konstatierte, es sei weder aus dem Vorvertrag noch aus den Akten ersichtlich, ob und in welcher Höhe eine Entschädigung für die während der Reservationsdauer entgangen möglichen Mieten im Kaufpreis enthalten sei (E. 3.4.2). Ein pönaler Charakter könne nur dann verneint werden, wenn der Kaufpreis nicht fix wäre, sondern mit zunehmender Reservationsdauer periodisch erhöht würde. Dies sei jedoch vorliegend nicht der Fall. Der Zusammenhang zwischen der Entschädigungsvereinbarung und dem angestrebten Kaufvertrag unterstreiche gerade den pönalen Charakter der Vereinbarung. Da eine Abgeltung nur für den Fall des Nichterwerbs der Parzelle vorgesehen wurde, führe die Vereinbarung im Ergebnis zu einer Bekräftigung der dem Formzwang unterstehenden Kaufverpflichtung gemäss Vorvertrag. Somit sei die Klausel als Pönale zu betrachte

und daher formbedürftig, wie schon die Vorinstanz zutreffend festgestellt habe. Des Weiteren seien Zahlungen mit pönalem Charakter, wie beispielsweise bei einer Konventionalstrafe, die ein nachvertragliches Konkurrenzverbot oder eine verspätete Werkvollendung sanktionieren soll, nicht im Voraus fällig.

[9] Alsdann führte das Bundesgericht aus, dass bei der Entscheidung, ob ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorliege, die Rechtsprechung dem Umstand, dass die Parteien freiwillig und in Kenntnis des Formmangels zur Hauptsache erfüllt haben, besondere Bedeutung zumesse (BGE 140 III 200 E. 4.2). Rechtsmissbräuchlichkeit könne allenfalls auch vorliegen, wenn mit der Geltendmachung der Formungültigkeit zugewartet werde, um sich später aus der Berufung auf die Formungültigkeit Vorteile zu verschaffen (BGE 138 III 401 E. 2.3.1). Weiter werde berücksichtigt, ob der Schutzzweck einer Formvorschrift bezüglich der Partei verletzt wurde, welche sich auf den Formmangel beruft (BGE 140 III 200 E. 4.2). Art. 216 OR soll die Parteien vor übereilten Entscheidungen schützen und eine sichere Grundlage für den Grundbucheintrag schaffen (BGE 140 III 200 E. 4.2). Da die Abgeltungszahlung den Charakter einer Strafzahlung für den Nichterwerb der Parzelle hat, erschien dem Bundesgericht die Anrufung des Formmangels mit Blick auf den Schutzzweck der Formvorschrift nicht als missbräuchlich. Vorliegend seien keine Anhaltspunkte vorgelegen, dass sich die Beschwerdegegnerin der Formungültigkeit von Anfang an bewusst gewesen sei. Vielmehr hätte die Beschwerdegegnerin gerade ein Interesse an einem formgültigen Vorvertrag gehabt, bevor sie Planungskosten generierte. Des Weiteren hatte die B. AG die strittige Entschädigung nicht bezahlt und somit ihre Vertragsleistung nicht erbracht. Wie bereits die Vorinstanz verneint das Bundesgericht ein rechtsmissbräuchliches Verhalten.

[10] Demnach kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt hatte und wies die Beschwerde ab.

Kurzkommentar

[11] Mit diesem Entscheid bestätigt das Bundesgericht seine Rechtsprechung, dass mangels freiwilliger Erfüllung eines Vorvertrages eines Grundstückkaufs die Berufung auf einen Formmangel nicht als rechtsmissbräuchlich erscheint.

[12] Das Bundesgericht bekräftigt zudem im besprochenen Entscheid in Anlehnung an BGE 140 III 200 seine Meinung, wonach eine Strafabrede im Umfeld eines gesetzlich formbedürftigen Vertrages auch ohne Erfüllung der verlangten Form gültig ist, wenn die Parteien damit Schadenersatzansprüche im Umfang des negativen Interesses abdecken wollen. Diese Lockerung der Formvorschriften scheint gerechtfertigt, da der angestrebte Übereilungsschutz der Parteien nur soweit wie nötig gehen sollte.

[13] Vorliegend handelt es sich bei der Abgeltungsvereinbarung um eine versteckte Konventionalstrafe, da durch diese Klausel im Vorvertrag die Leistungspflicht des Käufers verstärkt wird (vgl. Huguenin Claire, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Rz. 1251). Falls solche Klauseln Druck auf die Parteien ausüben, die formbedürftigen Leistungsversprechen zu erfüllen, unterstehen sie nach bestehender bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Beurkundungspflicht. Daher ist dem Entscheid des Bundesgerichts zuzustimmen, dass die Abgeltungsvereinbarung mangels öffentlicher Beurkundung ungültig ist.

Zitiervorschlag: Annina Lippuner / Markus Vischer, Formungültige Abgeltungsvereinbarung eines Grundstückkaufvorvertrages, in: dRSK, publiziert am 6. März 2015

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern

T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch