



Kommentar zu: Urteil: [4A_109/2018](#) vom 8. November 2018
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Nichtige Reservationsvereinbarung zum Grundstückkauf

Autor / Autorin

Timon Nydegger, Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

PETER & PARTNERS
ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht bestätigte in seinem Urteil 4A_109/2018 seine Rechtsprechung zum Umfang des Formzwanges bei Grundstückkaufverträgen und verdeutlichte dabei die Voraussetzungen, unter welchen eine Reservationsvereinbarung als formgültig erachtet wird.

Sachverhalt

[1] B. (Kläger und Beschwerdegegner) und seine Ehefrau interessierten sich für den Erwerb einer Immobilie. Er und seine Ehefrau schlossen deshalb Ende Mai 2013 mit der A._AG (Beklagte und Beschwerdeführerin), der Eigentümerin eines (überbauten) Grundstücks in C., eine als Reservationsvertrag bezeichnete Vereinbarung ab. Darin verpflichtete sich die A._AG, für B. und dessen Ehefrau auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück in C. ein als «Lofthaus Y» bezeichnetes Wohn- und Bürohaus zu erstellen. Demgegenüber verpflichteten sich B. und seine Ehefrau zur Leistung einer Anzahlung in Höhe von CHF 50'000, welche an den Gesamtpreis für das Grundstück und 2 Garagenplätze in bestehender Tiefgarage angerechnet werden sollte. Darüber hinaus vereinbarten die Parteien, gemeinsam bestimmte Projektänderungen zum bereits bewilligten Projekt zu erarbeiten, beim zuständigen Bauamt zur Bewilligung einzureichen und alsdann einen vordefinierten Pauschal-Werkvertrag abzuschliessen.

[2] Mit E-Mail vom 1. September 2014 teilten B. und seine Ehefrau der A._AG ihren Entscheid mit, das Projekt «Lofthaus Y» abubrechen. Mit Schreiben vom 7. September 2014 forderten sie die Rückleistung der geleisteten Anzahlung bis 25. September 2014. Die Rückleistung blieb aus. Die daraufhin von B. (nach Erwerb aller Ansprüche von seiner Ehefrau) angestrebten Betreibungs- und Schlichtungsversuche blieben erfolglos. Am 18. August 2015 klagte B. vor dem Kreisgericht Wil unter anderem auf Bezahlung von CHF 50'000 nebst Zins zu 5% seit dem 26. September 2014. Das Kreisgericht Wil hiess die Klage mit Entscheid vom 17. August 2016 im Wesentlichen gut.

[3] Die dagegen erhobene Berufung der A._AG wurde vom Kantonsgericht St. Gallen mit Entscheid vom 12. Januar 2018 abgewiesen. Das Kantonsgericht St. Gallen stellte fest, die Parteien hätten sich mit der Reservationsvereinbarung nicht nur zum Abschluss eines Pauschal-Werkvertrages verpflichten wollen, sondern sie hätten zunächst das Grundstücksgeschäft beabsichtigt, für welches die Anzahlung geleistet worden sei. Da

es an der öffentlichen Beurkundung fehle, sei die Verpflichtung zur Anzahlung im Hinblick auf den künftigen Vertrag nichtig und die Rückforderung sei nach den Bestimmungen über die ungerechtfertigte Bereicherung berechtigt. Im Übrigen verneinte das Kantonsgericht St. Gallen das Vorliegen von Rechtsmissbrauch, die Verjährung sowie die geltend gemachten Verrechnungsansprüche.

[4] Gegen diesen Entscheid des Kantonsgerichtes St. Gallen erhob die A._AG die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. In rechtlicher Hinsicht brachte sie unter anderem vor, die rechtskundigen Parteien hätten die Reservationsvereinbarung zumindest in der Hauptsache erfüllt und hält die Voraussetzungen einer einzig das negative Interesse abgeltenden und damit formlos gültigen Konventionalstrafe für erfüllt. Diese Argumentation fand kein Gehör. Das Bundesgericht wies die Beschwerde der A._AG mit Entscheid vom 8. November 2018 und den nachfolgenden Erwägungen ab.

Erwägungen

[5] Das Bundesgericht hielt zunächst in allgemeiner Hinsicht fest, dass Grundstückkaufverträge und Vorverträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedürfen. Unter den Formzwang würden unter anderem auch mit dem Vorvertrag verbundene Konventionalstrafen fallen, die Leistungspflichten bekräftigen sollen, deren Eingehung die Einhaltung der Formvorschriften erfordern würden. Hingegen seien Vereinbarungen über Konventionalstrafen bzw. Pauschalvergütungen formlos gültig, wenn sie einzig den Zweck hätten, das sogenannte negative Interesse abzugelten, wie beispielsweise Planungsaufwand zu ersetzen, den eine Partei im Vertrauen auf den künftigen Vertragsabschluss gemacht habe (E. 3 und E. 3.1.).

[6] In der Folge fasste das Bundesgericht nochmals die entscheidenden Erwägungen der Vorinstanz zur umstrittenen Frage der (Form-)Nichtigkeit der Reservationsvereinbarung zusammen: Im vorliegenden Fall habe es das Kantonsgericht St. Gallen als entscheidend erachtet, welchen Zweck die Parteien der Reservationsvereinbarung zugemessen hätten. Das Kantonsgericht St. Gallen habe festgestellt, dass die geleistete Anzahlung gemäss dem Wortlaut der Reservationsvereinbarung der A._AG als Entschädigung für erbrachte Arbeiten verbleibt, soweit B. von der Reservationsvereinbarung zurücktreten wolle und die Realisierung der Baute nicht aus Gründen, die von A._AG oder den Behörden zu verantworten sind, unmöglich geworden sei. Das Kantonsgericht St. Gallen komme ferner zum Schluss, dass die Zusatzabreden (und deren Anrechnung an den Kaufpreis sowie deren Verfall bei Rücktritt) mit dem Vorvertrag eine Einheit bilden würden, da B. die Anzahlung ohne die vorvertragliche Verpflichtung nicht geleistet hätte. Da die Anzahlung verfallen solle, wenn B. aus anderen Gründen (z.B. wegen Verzug der A._AG) unverschuldet vom Vorvertrag zurücktrete, gehe sie über die vorvertragliche Haftung aus culpa in contrahendo hinaus, was sich verstärkend auf die Einhaltung des Vorvertrages auswirke. Das Kantonsgericht habe daher die Regelung über den Verfall der Anzahlung als (form-)nichtig erachtet, auch wenn in der Reservationsvereinbarung durchwegs Positionen des negativen Interesses als entschädigungspflichtig erwähnt werden würden (E. 3.2.).

[7] Das Bundesgericht erkannte sodann, dass das Kantonsgericht St. Gallen mit dieser Auslegung das Vertrauensprinzip nicht verletzt habe. Die Anzahlung sei ausdrücklich an den Kaufpreis für das Grundstück und nicht an den Werkpreis anzurechnen gewesen. Zudem sei deren Verfall an die A._AG bei Rücktritt von B. unabhängig von den Gründen des Rücktritts und insbesondere auch für Fälle vereinbart gewesen, welche über die culpa in contrahendo hinausgehen. Entsprechend habe das Kantonsgericht St. Gallen ohne Rechtsverletzung geschlossen, dass sich die A._AG nicht auf die Reservationsvereinbarung berufen könne, um ohne Nachweis der Haftungsvoraussetzungen und eines konkreten Schadens den Ersatz ihrer nutzlos gewordenen Aufwendungen zu fordern (E. 3.3.).

[8] Schliesslich hielt das Bundesgericht auch bezüglich der übrigen Rügen der A._AG fest, dass das Kantonsgericht St. Gallen zutreffend entschieden habe. Namentlich liege kein rechtsmissbräuchliches Verhalten von B. im Sinne einer unzulässigen nachträglichen Berufung auf die Formnichtigkeit vor, da das vorliegende Rechtsgeschäft erst mit dem Abschluss des Hauptvertrages erfüllt gewesen wäre und die geleistete Anzahlung dabei lediglich eine Teilerfüllung darstelle. Daneben verkenne die A._AG auch, dass die Rückleistung aus nicht verwirklichtem Grund im Gegensatz zur freiwilligen Zahlung einer Nichtschuld nicht davon abhängig sei, dass irrtümlich geleistet worden ist.

Kurzkommentar

[9] Reservationsvereinbarungen sind in der Praxis weit verbreitet. Ohne vorgängige Unterzeichnung einer Reservationsvereinbarung und die Bezahlung der in einer solchen Reservationsvereinbarung meist vorgesehenen Anzahlung ist es in der Praxis schwer, überhaupt die Chance zu erhalten, eine Immobilie erwerben zu können.

[10] Umgekehrt ist mittlerweile weitherum bekannt, dass Reservationsvereinbarungen grundsätzlich formungültig sind und gestützt darauf geleistete Anzahlungen bei Scheitern der beabsichtigten Immobilientransaktion zurückgefordert werden können. Das Bundesgericht hat allerdings in BGE [140 III 200](#) diesbezüglich ein Hintertürchen geöffnet, indem es entschied, dass Konventionalstrafen in Reservationsvereinbarungen einfach schriftlich vereinbart werden können, wenn sie einzig den Zweck haben, das sogenannte negative Interesse in culpa in contrahendo-Haftungstatbeständen abzugelten, wie z.B. Planungsaufwand zu ersetzen, den eine Partei im Vertrauen auf den künftigen Vertragsabschluss gemacht hat. Denn in diesem Fall übe die Konventionalstrafe keinen Zwang auf die Parteien aus, den Grundstückkaufvertrag zu unterzeichnen.

[11] In der Folge wurde und wird in der Praxis vielfach versucht, dieses Hintertürchen zu nützen, was aber nicht immer gelingt, wie der hier besprochene Entscheid zeigt. Denn das Hintertürchen steht nur offen, wenn die Konventionalstrafe wirklich culpa in contrahendo-Haftungstatbestände des Konventionalstrafenschuldners abdeckt und nur solche Tatbestände. Das war in casu nicht der Fall, sollten B. und seine Ehefrau gemäss Reservationsvereinbarung die Konventionalstrafe doch unter Umständen auch zahlen, wenn sie keinen culpa in contrahendo-Haftungstatbestand geschaffen haben, also z.B. bei einem Rücktritt von der Reservationsvereinbarung bei Verzug der A._AG (s. auch die im hier diskutierten Entscheid erwähnten Urteile des Bundesgerichts [4A_573/2016](#) vom 19. September 2017, kommentiert von CARMEN SPICHIGER/MARKUS VISCHER, [Rechtsmissbräuchliche Berufung auf Formungültigkeit eines Vorvertrages](#), in: dRSK, publiziert am 8. Februar 2018, und [4A_281/2014](#) vom 17. Dezember 2014, kommentiert von ANNINA LIPPUNER/MARKUS VISCHER, [Formungültige Abgeltungsvereinbarung eines Grundstückkaufvorvertrages](#), in: dRSK, publiziert am 6. März 2015).

MLaw TIMON NYDEGGER, Rechtsanwalt.

Dr. iur. MARKUS VISCHER, LL.M., Rechtsanwalt.

Zitiervorschlag: Timon Nydegger / Markus Vischer, Nichtigkeitsvereinbarung zum Grundstückkauf, in: dRSK, publiziert am 11. Juni 2019

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern

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

www.weblaw.ch