

NEOVIUS AKTUELL

VERTRAGSRECHT

GRUNDSTÜCKSKAUF: SINN UND UNSINN VON RÜCKTRITTSKLAUSELN FRAGWÜRDIGE FORMULIERUNGEN IN GRUNDSTÜCKSVETRÄGEN

von Dr. Christoph Nertz, Advokat, Notar (christoph.nertz@neovius.ch) und lic.iur. Yves Cron, Advokat, LL.M. (yves.cron@neovius.ch)

UNREFLEKTIERTE VERTRAGSKLAUSELN

In Reservationsvereinbarungen über den Kauf von Grundstücken, aber auch in Vorverträgen stösst man häufig auf Klauseln wie etwa die Folgende:

„Für den Fall der Nichterfüllung des Kaufvertrages vereinbaren die Parteien ein Reugeld wie folgt:

- a) bei Nichterfüllung durch die Käuferschaft verfällt die geleistete Anzahlung von CHF XX als Reugeld zugunsten der Verkäuferschaft;
- b) bei Nichterfüllung durch die Verkäuferschaft hat diese der Käuferschaft CHF XX als Reugeld zu entrichten und die Anzahlung ohne Zins zurückzubezahlen.“

Im Gespräch mit den Parteien zeigt sich, dass diese meistens eine unrichtige Vorstellung darüber haben, was eine solche Klausel bedeuten soll und tatsächlich bedeutet. Denn trotz des vermeintlich klaren Wortlauts bleibt die Frage offen, was die Parteien vereinbaren wollen bzw. welches die Rechtsnatur einer solchen Entschädigung ist: Reugeld, Konventionalstrafe, Wandelpön oder nichts von alledem?

DAS REUGELD (Art. 158 Abs. 3 OR)

Die Parteien können sich gegenseitig das Recht einräumen, gegen Überlassung der bei Vertragsschluss geleisteten Anzahlung voraussetzungslos vom Vertrag zurückzutreten. Die Ausübung des Rücktrittsrechts stellt folglich keine Vertragsverletzung dar.

Das Reugeld bedarf, um gültig zu sein, derselben Form wie der Vertrag, auf den es sich bezieht. Im Bereich der Grundstücksgeschäfte bedeutet dies das Erfordernis der öffentlichen Urkunde.

DIE KONVENTIONALSTRAFE (Art. 160 ff. OR)

Die Konventionalstrafe ist eine vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe. Wer den Vertrag verletzt, hat der andern Partei eine Geldstrafe zu zahlen. Der Verfall der Konventionalstrafe lässt den Bestand des Vertrages selbst unberührt. Beide Parteien sind weiterhin zur Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistungen verpflichtet.

Die Konventionalstrafe knüpft, anders als das Reugeld, an die Nichterfüllung oder die nicht richtige Erfüllung des Vertrages durch eine Partei an.

DIE WANDELPÖN (Art. 160 Abs. 3 OR)

Die Wandelpön ist ein Sonderfall der Konventionalstrafe. Dabei erhält die Partei, welche den Vertrag verletzt hat und deshalb zur Leistung der Konventionalstrafe verpflichtet ist, das Recht, gegen Leistung der Vertragsstrafe vom Vertrag zurückzutreten. Die Wandelpön wird vom Gesetz nicht vermutet und muss daher ausdrücklich vereinbart werden. Sie kommt praktisch selten vor.

ÜBERSICHT

	Reugeld	Konventionalstrafe	Wandelpön
Formerfordernis? vorausgesetzt	wie Hauptvertrag	nicht formgebunden, aber abhängig vom Bestand der Hauptforderung	nicht formgebunden, aber abhängig vom Bestand der Hauptforderung
Gegenseitigkeit?	gesetzlich vermutet	gem. Parteivereinbarung	gem. Parteivereinbarung
Rücktrittsrecht?	gem. Parteivereinbarung	keine Partei	Schuldner
Vertragsverletzung vorausgesetzt?	Nein	Ja	Ja
weiterer Schadenersatz?	Nein	Ja, bei Verschulden	Ja, bei Verschulden
Herabsetzbarkeit?	Nein	Ja, durch Richter	Ja, durch Richter

REUGELD ODER KONVENTIONALSTRAFE?

Die eingangs erwähnte Klausel scheint aufgrund des verwendeten Wortlautes ein Reugeld zu stipulieren. Eine Entschädigung soll aber nur für den Fall der Nichterfüllung des Kaufvertrages geschuldet sein. Ein Reugeld kann es also trotz des Wortlauts nicht sein, da die zurücktretende Partei beim Reugeld ein ihr zugestandenes Rücktrittsrecht rechtmässig ausübt.

Die Klausel gewährt kein Recht zum Vertragsrücktritt, sondern verpflichtet die den Vertrag verletzende Partei zur Zahlung einer Entschädigung. Die zitierte Formulierung beinhaltet somit eine Konventionalstrafe, nicht ein Reugeld.

REUGELD IN RESERVATIONSVEREINBARUNGEN

In Reservationsvereinbarungen zu Grundstückskaufverträgen kann die Vereinbarung eines jederzeitigen Rücktrittsrechts der Parteien unter Umständen Sinn machen, insbesondere dann, wenn sich eine Partei über den eigentlichen Kauf noch nicht sicher ist. In aller Regel trifft das aber nur auf eine Partei zu, so dass die Vereinbarung eines Reugelds selten dem Konsens beider Parteien entspricht.

Aufgrund des Formerfordernisses muss die Reservationsvereinbarung samt Reugeldklausel in öffentlicher Urkunde abgeschlossen werden, um gültig zu sein. Widrigenfalls ist die Klausel höchstens eine unverbindliche Absichtserklärung, jedenfalls nie durchsetzbar. Leistungen können nicht gefordert werden und eine Verrechnung mit einer Anzahlung ist unzulässig.

Da Reservationsvereinbarungen meistens nur in einfacher Schriftform erfolgen, sind die Reugeldklauseln ebenso unverbindlich wie der Reservationsvertrag als Ganzes.

WAS GEHÖRT IN DEN GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG?

Öffentlich beurkundet wird im Alltag der Grundstücksgeschäfte fast nur der eigentliche Kaufvertrag. Dieser verpflichtet den Käufer zur Zahlung des Kaufpreises und den Verkäufer zur Übertragung des Eigentums. In aller Regel geht dem Abschluss des Kaufs eine mehr oder weniger lange Verhandlungszeit voraus.

Wenn der Vertrag unterzeichnet ist, will in aller Regel keine der Parteien, dass sich die andere Vertragspartei ihrer Vertragspflichten entledigen kann, nicht einmal gegen Entgelt. Der Käufer will das Eigentum, keine Zahlung. Der Verkäufer will den vollen Kaufpreis, nicht bloss eine Entschädigung. Die Vereinbarung eines Reugeldes ist daher regelmässig nicht im Sinne der Parteien.

Die Parteien erwarten vom Vertragspartner die korrekte Erfüllung des Grundstückskaufvertrages. Auf die Erfüllung kann mit einer Konventionalstrafe, welche die vertragsverletzende Partei zu einer Strafzahlung verpflichtet, allenfalls Druck ausgeübt werden. Die Konventionalstrafe ist aber bei Grundstückskaufverträgen, die über den Notar Zug um Zug abgewickelt werden, in aller Regel entbehrlich.

Die Nichterfüllung des Vertrags durch den Verkäufer ist nach der erfolgten Verurkundung des Kaufvertrages kaum mehr möglich. Die praktische Anwendung beschränkt sich also auf die Nichterfüllung durch die Käuferschaft, vor allem auf den Fall, dass diese die Finanzierung nicht zustande bringt. Besser als mit einer Konventionalstrafe fährt der Verkäufer ohnehin, wenn die Käuferschaft bei der Verurkundung den Finanzierungsnachweis der Bank vorlegen muss.

Die Konventionalstrafe ersetzt die Vertragserfüllung nicht. Zudem werfen solche Klauseln oft mehr Fragen auf als sie Sicherheit bringen. Richtigerweise müsste

man gegebenenfalls auch regeln, welche Zuwiderhandlungen gemeint sind.

ERGEBNIS

In öffentlich beurkundeten Kauf- und anderen Grundstücksverträgen sind Reugelder oder Konventionalstrafen in aller Regel unnötig oder gar schädlich.

In den seltenen Fällen, wo sie Sinn machen, müssen sie sehr sorgfältig formuliert und geprüft werden.

In nicht öffentlich beurkundeten Reservationsvereinbarungen, Vorverträgen und dergleichen sind alle entsprechenden Klauseln in der Regel unverbindlich. Auch und vor allem jene, die eine Geldleistung fordern.

Art. 158 OR

¹ Das beim Vertragsabschlusse gegebene An- oder Draufgeld gilt als Haft-, nicht als Reugeld.

² Wo nicht Vertrag oder Ortsgebrauch etwas anderes bestimmen, verbleibt das Haftgeld dem Empfänger ohne Abzug von seinem Anspruche.

³ Ist ein Reugeld verabredet worden, so kann der Geber gegen Zurücklassung des bezahlten und der Empfänger gegen Erstattung des doppelten Betrages von dem Vertrage zurücktreten.

Art. 160 OR

¹ Wenn für den Fall der Nichterfüllung oder der nicht richtigen Erfüllung eines Vertrages eine Konventionalstrafe versprochen ist, so ist der Gläubiger mangels anderer Abrede nur berechtigt, entweder die Erfüllung oder die Strafe zu fordern.

² Wurde die Strafe für Nichteinhaltung der Erfüllungszeit oder des Erfüllungsortes versprochen, so kann sie nebst der Erfüllung des Vertrages gefordert werden, solange der Gläubiger nicht ausdrücklich Verzicht leistet oder die Erfüllung vorbehaltlos annimmt.

³ Dem Schuldner bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ihm gegen Erlegung der Strafe der Rücktritt freistehen sollte.