

Die Reservationsvereinbarung

Begriff

Die „Reservationsvereinbarung“ (kurz ResV) ist ein privat-schriftlicher Vorvertrag auf Abschluss eines Hauptvertrages für den Kauf eines Grundstückes, in der Regel verbunden mit einer Reservationszahlung und der Abrede einer Konventionalstrafe, wonach die Reservationszahlung dem Verkäufer verfällt, falls der Käufer die Pflicht zum Abschluss eines öffentlich beurkundeten Grundstückskaufvertrages nicht erfüllt.

Praxis und Erwerbsabläufe

Die professionellen Immobilienanbieter und die Immobilienmakler im Besonderen verlangen von i.d.R. privaten Käufern eine Reservationszahlung und die Unterzeichnung einer Reservationsvereinbarung. Ob danach das Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag) und das Verfügungsgeschäft (Grundbuchanmeldung) uno actu erfolgen oder weil nach Baubeschreib ein erst später schlüsselfertig abzulieferndes Objekt gekauft wird, zunächst das Verpflichtungsgeschäft öffentlich beurkundet und bei Schlüsselübergabe gegen Kaufpreisrestzahlung der grundbuchliche Vollzug stattfindet, richtet sich nach dem Einzelfall.

Gegenstand	Dispositionsmittel	bezugsbereites Objekt vermietetes Objekt	noch nicht bezugsbereites Objekt
2-stufiger Erwerb	Reservationsvereinbarung	x	
	Kaufvertrag und GBA*	x	
3-stufiger Erwerb	Reservationsvereinbarung	x	x
	Kaufvertrag	x	x
	GBA*	x	x

* GBA: Grundbuchanmeldung

Reservationsvereinbarung

Ablauf eines Kaufgeschäfts bis zum Vollzug

Abklärungen vor dem Kauf von Geschäfts-, Industrie- oder Gewerbeimmobilien

öffentlich-rechtliche Verhältnisse:

- baurechtliche Verhältnisse
- Auswerten von Statistiken
- Kataster der belasteten Standorte
- Strassenprojekte
- Gewerbebewilligungen
- Massnahmenplan Luft
- Lärmempfindlichkeitsstufe
- Steuern

privatrechtliche Verhältnisse:

- Überprüfung aller Grundbucheinträge (Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen)
- Katasterplan
- Gebäudeversicherung
- Veranlassung einer Immobilienschätzung
- Finanzierung
- Überprüfung Person des Verkäufers bzw. Käufers
- Miet- und Pachtverhältnisse



Abschluss der Verkaufsverhandlungen



- genaue Definition des Kaufobjektes
- Preisfestlegung
- Antritt
- Festlegung der Finanzierung
- finanzielle Sicherheiten



allf. Reservationsvereinbarung



www.reservationsvereinbarung.ch



Öffentliche Beurkundung bei einem Notaren am Ort der Liegenschaft



Unterzeichnung des Vertrages im Beisein des Notaren
event. Leistung finanzieller Sicherheiten



Grundbuchlicher Vollzug im zuständigen Grundbuchkreis



Austausch der Leistungen der Vertragspartner: Übergabe Vertragsgegenstand (Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung) gegen Bezahlung ("Zug um Zug")

Funktion

Die Reservationsvereinbarung ist

- für den Verkäufer resp. dessen Makler das Mittel, einen Kaufsinteressenten anzubinden und ihn zu einer so hohen Reservationszahlung zu bewegen, dass er vom Kauf nicht mehr Abstand nimmt resp. dass die Kosten einer neuen Käufersuche gedeckt sind.
- für den Käufer meist ein notwendiger Schritt, um für die auserwählte Immobilie die Finanzierung (Bankenwunsch) zu sichern und das Objekt kaufen (Verkäuferwunsch) zu können.
- für beide Verkäufer und Käufer das Instrument, eine Quasi-Bindung zwischen Verkaufs- bzw. Kaufsentschluss einerseits und dem Zustandekommen des öffentlich zu beurkundenden Grundstückkaufvertrages (ZGB 216 Abs.1) andererseits zu erreichen; es soll die Zeit, welche der Notar (und das Grundbuchamt) für die Vorprüfung des meist vom (professionellen) Verkäufer erstellten Kaufvertrages bis zum Beurkundungstermin benötigt, überbrückt werden.

Vertragsart

Eine Reservationsvereinbarung ist ein sog. **Vorvertrag**. Mit dem Vorvertrag verpflichten sich die Parteien zum Abschluss eines Hauptvertrages. Der wesentliche Unterschied zwischen beiden Vertragsarten liegt darin, dass der Vorvertrag den Abschluss eines Hauptvertrages und der Hauptvertrag den Kauf (hier eines Grundstückes hat) zum Gegenstand hat.

Der Vorvertrag bedarf gemäss ZGB 216 Abs. 2 **der gleichen Form** wie der künftige Hauptvertrag. Beim Grundstückkauf ist die öffentliche Beurkundung durch einen Notaren Gültigkeitsvoraussetzung (ZGB 216 Abs. 1). In aller Regel wird die Reservationsvereinbarung allerdings in gewöhnlicher Schriftform geschlossen. In solchen Fällen ist sie formungültig. Matchentscheidend ist dabei die Reservationszahlung. Ist diese geleistet, kümmert die Nichtigkeit bzw. Anfechtbarkeit die Verkäuferschaft in der Regel wenig.

Inhalt

Der Vorvertrag verpflichtet die Parteien zum Abschluss eines Hauptvertrages **mit allen im Voraus bestimmten objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkten des Hauptvertrages**. Abgesehen von den unwesentlichen Punkten müssen daher alle Vertragspunkte des Hauptvertrages bereits im Vorvertrag geregelt werden. Die wenigsten Reservationsvereinbarungen enthalten eine solche umfassende Regelung. Die meisten beschränken sich auf die Objektangabe, den Kaufpreis, die Reservationszahlung, den Zeitpunkten der Grundbuchanmeldung und den Besitzesantritt.

Tipp für Käufer und Verkäufer:

Bestehen Sie darauf, dass der öffentlich zu beurkundende Grundstückkaufvertrag vor Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ausgehandelt und zum Bestandteil der Reservationsvereinbarung gemacht wird.

Vorsicht vor Übereilung

Man könnte meinen, der Reservationsvereinbarungen hafte nur schlechtes an. Dem ist nicht so. Reservationsvereinbarungen sind für ihre Funktion dann ein probates Mittel, wenn die Grundsätze wie für das formpflichtige Folgegeschäft beachtet werden. Beim Grundstückkauf will der Gesetzgeber durch die Belehrungspflichten und die Instruktionsobliegenheit des neutralen Notars **vor Übereilung und vor unrichtigen oder unvollständigen Verträgen schützen**. Da die Vereinbarung **nicht vom Notar**, sondern von einer Partei oder dessen Vertreter redigiert wird, ist deren **Ethik gefordert, einen ausgewogenen Vertrag zu entwerfen**.

Abgesehen von der Unmöglichkeit bei Reservationsvereinbarungen den Grundstückkauf bzw. -verkauf real durchzusetzen und des damit einhergehenden geringeren Bindungsrespekts sollten keine anderen Leistungsstörungen mehr entstehen. Obwohl das eher selten vorkommt, ist es auch beim beurkundeten Kauf anzutreffen, dass ein Verkäufer vor Abgabe der Grundbuchanmeldung zugunsten des Erstkäufers das Grundstück noch einen mehr bietenden Käufer überträgt oder, dass ein Käufer nicht mehr erwerben will.

Folgendes sollte also beachtet werden:

- keine Übereilung.
- der Kaufsinteressent sollte alle Abklärungen vornehmen können (siehe Tipps bei Ausgestaltung der Reservationsvereinbarung).
- die Reservationsvereinbarung und der beabsichtigte Hauptvertrag sollten vollständig, richtig und ausgewogen redigiert sein.

Der Rechtsalltag gibt leider oft ein anderes Bild:

- Anzutreffen sind meistens rudimentäre Reservationsvereinbarungen ohne Festlegung des Inhalts des künftigen Hauptvertrages.
- Vorlage der Reservationsvereinbarung ohne, dass der Kaufsinteressent weder die subjektiven und objektiven Kaufsvoraussetzungen bzw. das Makro- oder Mikroumfeld prüfen noch sich die Finanzierung sichern konnte.

Ausgestaltung der Reservationsvereinbarung

Nebst des Merkmals der vorvertraglichen Verpflichtung zum Abschluss eines Hauptvertrages ist für die Reservationsvereinbarung **vertragstypisch, dass der Käufer eine Reservationszahlung zu leisten hat und, dass diese bei Nichterfüllung durch den Käufer verfällt**. Von der Nichterfüllung des Verkäufers wird in den Reservationsvereinbarungen selten ausgegangen.

In der Praxis sind drei Arten von „Verfallsvereinbarungen“ anzutreffen:

- die **Konventionalstrafe**
- das **Reuegeld**
- das **Haftgeld**
- **Aufwandabgeltung und Spesenersatz**.

Zu den Begriffen:

Die **Konventionalstrafe** ist eine Vertragsstrafe, bei der die nicht oder nicht richtig erfüllende Partei eine Geldsumme schuldet; dabei wird zwischen kumulativer Konventionalstrafe (die Vertragserfüllung ist weiterhin nebst der Vertragsstrafe geschuldet) und alternativer Konventionalstrafe (die andere Partei ist berechtigt, entweder die Erfüllung oder die Strafe zu fordern) unterschieden. Die erfüllungsbereite Partei hat Anspruch auf Konventionalstrafe auch ohne Schaden (Entbindung vom Schadensnachweis) und das Recht auf Ersatz eines allfällig grösseren Schadens. Sollte eine Konventionalstrafe unverhältnismässig hoch angesetzt sein, kann der Richter angerufen werden, dieser hat „übermässig hohe Konventionalstrafen ... nach seinem Ermessen herabzusetzen“ (OR 163 Abs. 3). Da der Vorvertrag über einen Grundstückkauf öffentlich zu beurkunden ist (OR 216 Abs. 2), bedarf das darin abgegebene Versprechen der Bezahlung einer Konventionalstrafe, falls die „Pflicht“ zum Abschluss eines Hauptvertrages (Grundstückkaufvertrag) nicht erfüllt wird, ebenfalls der öffentlichen Beurkundung (vgl. ZR 62 (1963) 86, Erw. 2).

Von **Reuegeld** (OR 158 Abs. 3) wird gesprochen, wenn beide Parteien ein vertragliches Rücktrittsrecht besitzen, allerdings zur Entschädigung der Gegenpartei in der Höhe des Reuegeldes verpflichtet sind; der Leistungsaustausch wird meistens so geregelt, dass beim Rücktritt des Kaufsinteressenten dessen Reservationszahlung verfällt und beim Rücktritt des Verkäufers nebst der Reuegeldzahlung die Reservationszahlung an den Kaufsinteressenten zurückzuerstatten ist. Wie bei der Konventionalstrafe ist auch diese Teilabrede des Vorvertrag zu einem Grundstückkauf formpflichtig (vgl. OR 216 Abs. 2). Daher kann gar nicht gültig verabredet werden, dass die Reservationszahlung verfallen solle, wenn der Kaufsinteressent den Hauptvertrag nicht abschliesse. Der Verkäufer läuft so Gefahr, dass die Reservationszahlung als rückerstattungspflichtige „Anzahlung“ betrachtet wird und nicht für Aufwandentschädigung oder Auslagenersatz verwendet werden darf. Der Verkäufer würde auf die ausservertragliche Haftung verwiesen.

Haftgeld (OR 158 Abs. 1 und 2) ist die Geldsumme, die hier der Kaufsinteressent dem Verkäufer bei Abschluss der Reservationsvereinbarung (als sog. Haftgeld) mit der Abrede bezahlt, dass der Verkäufer das Handgeld bei Nichterfüllung des Vorvertrages behalten dürfe. - Bezüglich Form, Bindungswirkungen und Abgeltungsrisiken für den Verkäufer gelten die Ausführungen zum Reuegeld analog.

Die Variante **Aufwandabgeltung und Spesenersatz** setzt sinngemäss einen einfachen Auftrag des Kaufsinteressenten an den Verkäufer oder dessen Makler voraus. Ohne Probleme ist auch diese Variante nicht. Beim Verkäufer entsteht ein Interessenkonflikt bzw. beim Verkäufer-Makler eine Doppelvertretung, deren Kollisionen sich jedoch eher im Erfüllungsfalle, und dann meistens nur wenn der Notar seiner Instruktions- und Belehrungspflicht nicht oder nicht genügend nachkommt, bemerkbar machen. - „Beansprucht der Verkäufer für den Fall, dass der Vertrag nicht zustandekommt, im Einvernehmen mit dem vorgesehenen Käufer eine Entschädigung, ist diese daher als pauschale Entschädigung für den im Auftrag des Interessenten entstandenen Aufwand und den Ersatz der Auslagen zu bezeichnen“ (IMMOBILIA, Ausgabe Januar 1998, S. 15).

Am meisten Rechtssicherheit erzeugt somit eine Reservation auf der Basis, dass der nicht erfüllende Kaufsinteressent dem Verkäufer eine *Aufwandentschädigung und Auslagenersatz* schuldet; diese Vertragsgestaltung ist aus Sicht der Autoren allgemein die rechtsbeständigste und für beide Parteien bedürfnisgerechteste. Ob dies zutrifft, müsste durch Individualberatung im Einzelfall beurteilt werden.

Tipps an den Kaufsinteressenten:

- Testen Sie in den Verhandlungen mit der Verkäuferschaft, ob für das Objekt ein Käufer- oder Verkäufermarkt besteht.
- Einholung von Referenzen zur Verkäuferschaft und zum Makler.
- Solvenzrecherche über Verkäuferschaft.
- Verlangen Sie eine umfassende Verkaufsdokumentation und insbesondere einen aktuellen Grundbuchauszug;
- Stellen Sie die Finanzierung sicher (Finanzierungszusage); besprechen Sie mit der Bank Ihre Beurteilung aller kausrelevanten Kriterien wie Lage, verkehrsmässige Erschliessung, Bausubstanz usf., aber auch die Höhe des Kaufpreises (so entsteht eine Art second opinion).
- Verhandeln Sie den Grundstückkaufvertrag (Hauptvertrag) soweit wie möglich aus [Gibt es Punkte, die für Sie essentiell sind und die die Verkäuferschaft trotz Ihres Hinweises, wie wichtig diese für Sie seien, nicht klären will, dann Hände weg; machen Sie sich auch Gedanken, ob wirklich nur unterschiedliche Standpunkte gegeben sind oder, ob die betreffende Person nicht vertrauenswürdig ist und Sie mit dieser gar keine Geschäfte tätigen sollten (da nützt der wasserdichteste Vertrag nichts; jede Änderung z.B. Küchenausbau bei schlüsselfertig abzuliefernden Bauten, Standardänderung, baulich notwendige Anpassungen, Planungsungenauigkeiten oder Projektanpassungsklauseln werden (mit anfänglicher Absicht) schamlos für Nachverhandlungen, Zusatzforderungen dgl. mehr ausgenutzt)].
- Abklärung bei den zuständigen Steuerbehörden, ob nicht veranlagte und/oder noch nicht bezahlte Grundsteuern zu beachten sind (schriftliche Behördenauskunft verlangen), für die je nach Kanton und Steuerart der Käufer solidarisch haftet resp. das Kaufsobjekt mit unmittelbarem oder mittelbarem Steuerpfandrecht belegt wird.
- Vereinbarung eines Sperr- oder mindestens eines auf den Verkäufer und Sie lautendes Kollektivkonto als Zahlstelle, ev. Zahlung an den Verkäufer anstatt an den Makler.

Tipps an den Verkäufer:

- Abgabe einer umfassenden Verkaufsdokumentation inkl. Text der Reservationsvereinbarung.
- dem Kaufsinteressenten Gelegenheit für Abklärungen und Sicherstellung der Finanzierung geben.
- Finanzierungsnachweis verlangen.

Die entscheidende Interessenlage

Falls Sie das Objekt **unbedingt** wollen, dürfte kein Weg an einer vom Verkäufer verlangten Reservationsvereinbarung vorbeiführen. Dennoch sollte es Ihnen gelingen die eine oder andere Korrektur an der Reservationsvereinbarung im Sinne der vorstehenden Ausführungen vorzunehmen und nachfolgende Tipps für Kaufsinteressenten zu beachten.

Tipps an den Kaufsinteressenten:

- Berücksichtigen Sie die Tipps an Kaufsinteressenten für die Ausgestaltung von Reservationsvereinbarungen soweit möglich
- Wenn Sie ein Risiko eingehen, so gehen Sie das Risiko bewusst ein und nehmen Sie für den Fall, dass Sie den Hauptvertrag nicht vorweg aushandeln konnten, an, es handle sich bei der Reservationszahlung um eine à fonds perdu-Leistung.

Tipps an den Verkäufer:

- Redaktion von vollständigen, richtigen und ausgewogenen Verträgen (Reservationsvereinbarung und Hauptvertrag)
- möglichst hohes Quantitativ
 - bei der Reservation:
 - Makler und Selbstverkäufer verlangen meistens als Gegenwert das Quantitativ der Kosten für eine neue Käufersuche.
 - Für den Verkäufer, der die Käufersuche dem Makler übertragen hat, hängt das Quantitativ davon ab, welchen Mäkeleivertrag er eingegangen ist (Nachweismäkelei: die Provision ist schon mit dem Nachweis eines Kaufsinteressenten, sicherlich aber mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung geschuldet / für eine Schadloshaltung müsste der Verkäufer als Gegenwert die Mäklerprovision und die Kosten der neuen Käufersuche sicherstellenlassen, nur, ob sich dies realisieren lässt ist fraglich, werden doch in der Regel beim Verkauf von Einfamilienhäusern Beträge einverlangt, die der Kaufsinteressent aus seinen liquiden Mitteln aufbringen kann [CHF 30'000.- bis 50'000.-]; Abschlussmäkelei: Bedingungseintritt mit Abschluss Reservationsvereinbarung oder mit öffentlicher Beurkundung des Grundstückkaufs? Im ersten Fall gelten die Überlegungen, die für die Nachweismäkelei angestellt wurden, im zweiten jene für den Selbstverkäufer oder Makler.
 - bei der öffentlichen Beurkundung mit aufgeschobenem Erfüllungstermin: ca. 10 % des Kaufpreises, meistens ohne Sicherstellung und bei unterjähriger Erfüllungsdauer ohne Verzinsung.

Bindungswirkung der formungültigen Reservationsvereinbarung?

Zunächst stellt sich die **Frage nach der Art des Kaufsobjektes**:

- Für reine Grundstückskäufe (Kauf von Land oder Land und bestehender Baute) besteht der Formzwang der öffentlichen Beurkundung und damit eine Formungültigkeit der Reservationsvereinbarung.
- Soll dagegen auf Vermittlung des Promotors A (was zudem noch grundsteuerliche Risiken birgt) der Kaufsinteressent Z das Bauland vom Bauern B kaufen und mit dem Generalunternehmer C einen Werkvertrag für die schlüsselfertige Baute eingehen, so besteht mit Bezug auf das Bauland ein formungültiger und hinsichtlich des Werkvertrages ein formgültiger Vorvertrag.

Sodann stellt sich die **Frage nach dem Wissen der Formungültigkeit**:

- Wusste diejenige Partei, die sich nun unter Anrufung der Formungültigkeit nicht mehr an die Reservationsvereinbarung halten will, schon vor Unterzeichnung um den künftigen Formmangel, so dürfte die Anrufung der Nichtigkeit als rechtsmissbräuchlich beurteilt werden.
- Die Rückforderung der Reservationszahlung alleine wegen Formnichtigkeit scheitert am Einwand, der Kaufsinteressent habe wissentlich eine Nichtschuld bezahlt.

Leistungsstörungen und Rückforderungsrecht

Denkbar sind (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) nachgenannte Szenarien:

- Der Kaufsinteressent hat ein anderes Objekt gefunden und gibt dies zu;
 - er lässt die Reservationszahlung verfallen.
 - er will die Reservationszahlung zurückerstattet haben.
- Der Verkäufer hat einen mehr bietenden Käufer gefunden und teilt dies dem Kaufsinteressenten, mit welchem er eine Reservationsvereinbarung geschlossen hat, unverholen mit;
 - er will trotzdem aus fadenscheinigen Gründen die Reservationszahlung einbehalten.
 - er bezahlt die Reservationszahlung zurück, lehnt aber den Ersatz des weiteren Schadens des Kaufsinteressenten ab.

Es liegt eine nur rudimentäre Reservationsvereinbarung vor und die Parteien können sich über den Kaufvertragsentwurf des Verkäufers mit teils unüblichen Bestimmungen, welchen er nach entsprechender Instruktion des Urkundsbeamten auf „Notariatspapier“ präsentiert, nicht einigen. Wie sich später herausstellt, ist dies Programm (die Anlagekosten waren höher als der Verkehrswert und die Bank hat den Kredit teilweise fällig gestellt. Gegen die mehreren Reservationszahlungen, die auf das Kreditkonto des ausgepfändeten Verkäufers (Architekt und Generalunternehmer) flossen und so zu einer teilweisen Kreditrückführung führten, hatte sie nichts einzuwenden; erst nach Anrufung des Friedensrichters und der Erstattung einer Strafanzeige erstattete der Verkäufer die Reservationszahlung zurück.

- Der Kaufsinteressent verlangt für die Unterzeichnung des Hauptvertrages über das ältere Einfamilienhaus Projektierungsunterlagen und Baupläne; diese seien für ihn so wesentlich,

dass er ohne deren Vorliegen den Grundstückskaufvertrag nicht schliessen könne (jur.: *conditio sine qua non*). Der Verkäufer nimmt sich dieser Aufforderung nicht genügend schnell an. Dann dauert die Reproduktion dieser Unterlagen bei der Baubewilligungsbehörde länger als erwartet. In der Folge tritt der Kaufsinteressent unvermittelt von der Reservationsvereinbarung zurück. Man munkelt (beweisen kann man es nicht), er hätte ein für sich geeigneteres Objekt gefunden. Der Verkäufer erstattete die Reservationszahlung zurück, weil er ein Gerichtsverfahren vermeiden wollte.

- Der Verkäufer weiss, dass der Kaufsinteressent die Reservationsvereinbarung ohne Finanzierungsnachweis unterzeichnet hat; der Verkäufer veranlasst einen so kurzfristigen Beurkundungstermin, dass es dem Kaufsinteressenten nicht möglich ist inzwischen die Hypothekierung vorbereiten zu können. Nach einer unzeitig kurzen Fristansetzung tritt der Verkäufer von der Reservationsvereinbarung zurück und behält die Anzahlung ein. Er verkauft anschliessend an einen anderen Kaufinteressenten. Das Notariat und Grundbuchamt verweigert dem ursprünglichen Kaufinteressenten die Auskunft über den Beurkundungszeitpunkt zu recht (Amtsgeheimnis), hingegen wird der Zeitpunkt der Grundbuchanmeldung bekannt gegeben (Grundbucheinsicht infolge glaubhaft gemachten schutzwürdigen Interesses); daraus kann der Kaufsinteressent aber nichts ableiten. Er lässt die Sache auf sich bewenden. Durch einen Zufall (über gemeinsame Bekannte) erfährt der Kaufsinteressent später, dass das Geschäft mit dem endgültigen Käufer bereits vor dem Vertragsrücktritt beschlossene Sache war.

Die Sachverhalte bei Reservationsvereinbarungen sind meistens sehr individuell. Insbesondere initiieren die nicht mehr erwerbs- oder veräusserungswilligen Parteien unbedachte Äusserungen oder Korrespondenzen, die meistens zu reaktiven "Unterstellungen", Fristansetzungen und Rechtsfolgeandrohungen der Gegenpartei führen. Es lassen sich daher nicht generelle Aussagen zu den Chancen-/Risiken eines Rückforderungsbegehrens machen. Der Sachverhalt und seine Rechtsfolgen sind im konkreten Einzelfall zu prüfen.

Haftung aus culpa in contrahendo

Kaufsinteressenten können für ihr Verhalten während der Vertragsverhandlungen natürlich auch ausservertraglich, d.h. in der Juristensprache aus so genannter "culpa in contrahendo" für den dabei der andern Partei entstehenden Schaden haften. Besteht eine Reservationsvereinbarung, so wird diese durch den ausservertraglichen Anspruch verstärkt und es liegt ein kumulativer Rechtsanspruch vor. Das Nämliche gilt selbstverständlich auch für den Verkäufer.

Die Parteien müssen sich bereits bei den Vertragsverhandlungen über den Immobilienkauf nach Treu und Glauben verhalten. Die gegen diesen Grundsatz schuldhaft verstossende Partei muss für den daraus entstandenen Schaden einstehen. Diese quasivertragliche Haftung kann also der Partei zugute kommen, welche aus einem formungültigen Reservationsvertrag keine vertraglichen Ansprüche ableiten kann und trotzdem durch die in den Vertragsverhandlungen gegen Treu und Glauben handelnde Partei zu Schaden kam.

Folgende Voraussetzungen müssen für eine Haftung nach „culpa in contrahendo“ kumulativ erfüllt sein:

- **Der Schädiger und der Geschädigte verhandeln über einen zukünftigen Vertrag** und begeben sich damit in eine rechtliche Nähe zueinander, welche zu einem erhöhten Vertrauen führt. Der Geschädigte muss dabei stets in gutem Glauben an den zukünftigen Vertragsabschluss sein.

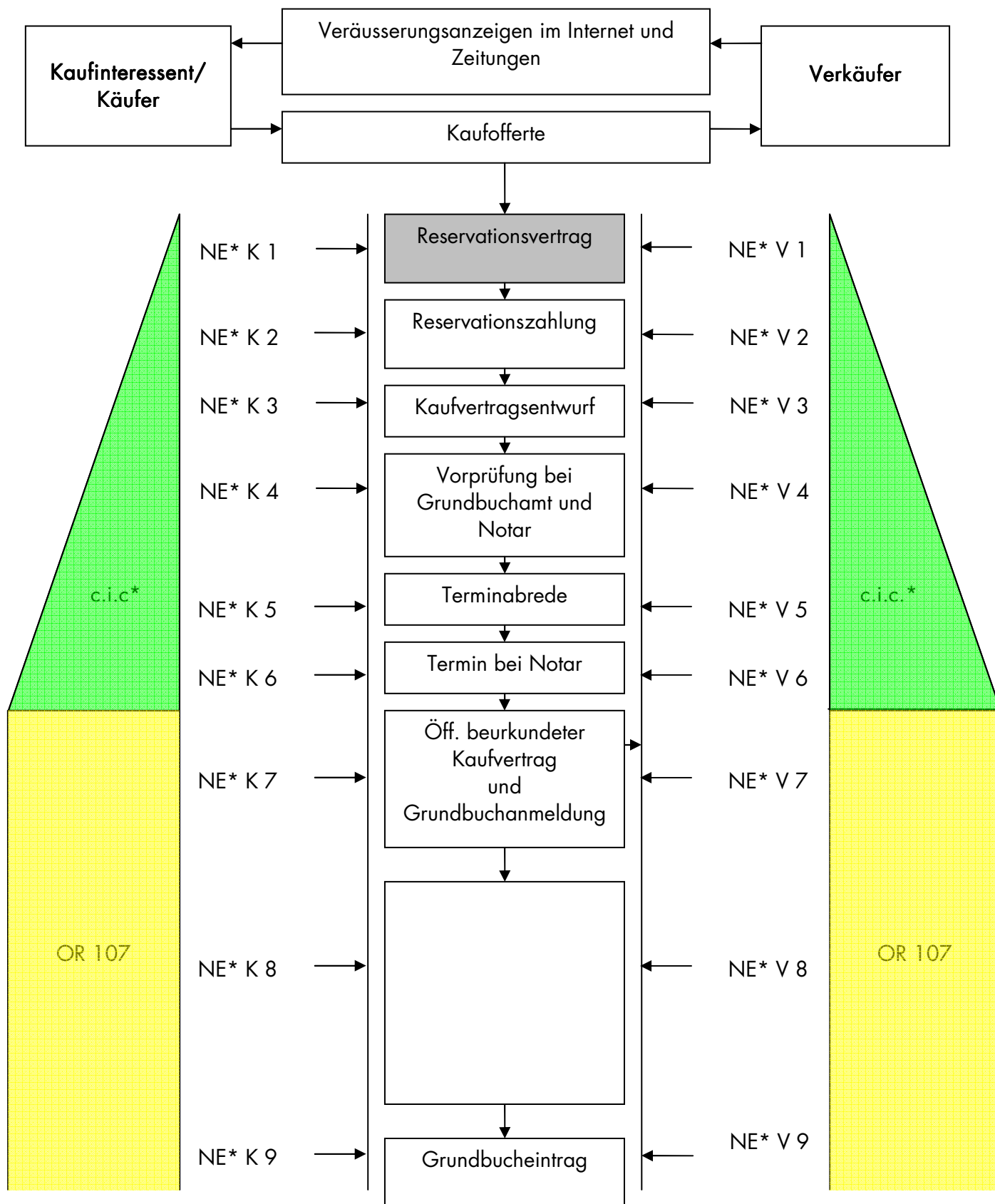
- Der **Schädiger verletzt** bei diesen Verhandlungen eine **vorvertragliche Pflicht**, indem er nach Treu und Glauben z.B.
 - nicht ernsthaft verhandelt,
 - eine Aufklärungspflicht oder
 - die Pflicht zur Rücksichtnahme auf den Vertragspartner unterlässt oder
 - seine Pflicht zum Schutze vertragsfremder Güter (z.B. körperliche Integrität oder Eigentum des Vertragspartners) nicht wahrnimmt.
- der **Geschädigte erleidet einen Schaden**.
Er ist grundsätzlich so zu stellen, wie wenn die Verhandlungen mit dem Schädiger nie aufgenommen worden wären. Insbesondere sind ihm nutzlose Aufwendungen zu ersetzen, die er im Hinblick auf den Vertragsschluss getätigt hat.
- der Schaden ist **adäquat kausale Folge** der Pflichtverletzung.
- den **Schädiger trifft ein Verschulden**, wobei eine Fahrlässigkeit ausreicht.
Gemäss herrschender Lehre soll dabei entsprechend Art. 97 OR die Beweislast umgekehrt werden. Anders als bei der normalen ausservertraglichen Haftung muss bei der Haftung nach „culpa in contrahendo“ somit der Schädiger beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft, was den quasivertraglichen Charakter dieser Haftung widerspiegelt.

Verhandeln also die Parteien über einen Immobilienkauf und verletzt die eine Partei schuldhaft und in gegen Treu und Glauben verstossender Weise eine vorvertragliche Pflicht, so muss diese dem Geschädigten für den daraus entstandenen Schaden einstehen.

Ein formungültiger Reservationsvertrag kann als Beweis für eine vorvertragliche Pflichtverletzung dienlich sein, denn wer im Rahmen der Vertragsverhandlungen über den Kauf einer Immobilie einen Reservationsvertrag unterschreibt, der gibt der anderen Partei auch dann seinen unmissverständlichen Kaufwillen zum Ausdruck, wenn der Vertrag wegen fehlender öffentlicher Beurkundung nicht gültig ist. Er kann nun im Nachhinein nicht mehr aus den Vertragsverhandlungen aussteigen und behaupten, der andere hätte von seiner fehlenden Kaufabsicht wissen müssen und hätte daher keine Dispositionen tätigen und dabei auf das Zustandekommen des Kaufvertrags vertrauen dürfen.

Wer also nach Abschluss eines Reservationsvertrags, im Hinblick auf den Abschluss des Immobilienkaufvertrags oder mit diesem koordinierte Geschäfte Dispositionen tätigt, mit welchen er sich schädigt, wenn der andere pflichtwidrig eine vorvertragliche Pflicht verletzt und der Vertrag deshalb nicht zustande kommt, der kann diesen Schaden gegen den Schädiger aus „culpa in contrahendo“ auch dann geltend machen, wenn der Reservationsvertrag mangels erfüllter Formvorschrift keine Gültigkeit hat

Die Nichterfüllung und ihre Folgen beim Reservationsvertrag



* c.i.c.: culpa in contraendo
* NE: Nichterfüllung

Die Relevanz der zeitlichen Trennung vom Abschluss des Reservationsvertrages zur öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages für die Haftung nach „culpa in contrahendo“

