

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 98 (2023)
Heft: 5: Energie ; Gebäudetechnik

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Rechtliches zur Anzahlung beim Grundstück-Kaufvertrag

Beim Kauf eines Grundstückes schliessen Wohnbaugenossenschaften oft einen Reservationsvertrag ab. Verlangen die Verkäufer eine Anzahlung, ist das mit Risiko verbunden. Darum sollten Genossenschaften gut darauf achten, was für Verträge sie unterschreiben.



Thomas Elmiger, lic. iur.
Rechtsanwalt

thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch

Bei Neugründungen oder Expansionen erwerben Genossenschaften oft Grundstücke. Vor dem Kauf eines solchen ist es gebräuchlich, dass der Verkäufer eine Anzahlung in Anrechnung an den Kaufpreis verlangt. Damit soll der potenzielle Käufer seinen Vertragswillen bestätigen, ausserdem sind damit die Kosten für die Suche nach einem neuen Kaufinteressenten gedeckt. Zum anderen stellt die Anzahlung für den Käufer den ersten notwendigen Schritt dar, um für sich selbst die Immobilie beziehungsweise die Finanzierung durch eine Bank zu sichern. Die Anzahlung wird regelmässig erst bei Nichterfüllung einer Partei zum Thema – zum Beispiel bei einem Rücktritt nach Ausbleiben der Finanzierung durch die Bank. Wird der Kaufvertrag in der Folge nicht abgeschlossen beziehungsweise das Grundstück nicht übertragen, so kann es für den Käufer schwierig sein, die Anzahlung zurückzufordern, wenn der Betrag bereits auf ein Konto des Verkäufers überwiesen wurde.

Formen der Anzahlung

Zunächst ist festzuhalten, dass die Anzahlung per se kein juristischer Begriff ist und die Leistung derselben in verschiedenen Konstellationen, die sich in Form und Inhalt unterscheiden, vorkommt. Folgende Konstellationen gibt es in der Praxis:

1. Die Leistung einer Anzahlung ohne «Reservationsvertrag» wie auch ohne öffentlich beurkundeten Grundstück-kaufvertrag, also ohne schriftlichen Vertrag:

Da der Kaufpreis Teil des Grundstück-kaufvertrags bildet¹, müsste auch dieser öffentlich beurkundet, also von einem

Notar in einem Vertrag abgefasst werden. In einem solchen Fall erfolgt die Anzahlung ohne Rechtsgrund im Sinne von Art. 62 Abs. 2 OR und kann zurückgefordert werden, da ein formungültiger Vertrag geschlossen wurde, der nichtig ist.² Die Anzahlung kann selbst dann zurückgefordert werden, wenn der Käufer die Zahlung im Bewusstsein der Formungültigkeit gemacht hat.³

2. Die Leistung einer Anzahlung im Rahmen eines sogenannten «Reservationsvertrags» in der Form der einfachen Schriftlichkeit:

In einem Reservationsvertrag wird in der Regel abgemacht, dass der Kaufinteressent eine Anzahlung leistet, die er als sogenanntes Reuegeld verliert, wenn er den Kaufvertrag doch nicht eingehen will. Auch hier gilt: Der Kaufpreis ist Teil eines Grundstückkaufvertrags. Kaufverträge über Grundstücke wie auch Vorverträge zum Kauf von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung⁴, wobei einfache Schriftlichkeit nicht genügt. Wurde es nun unterlassen, eine Reservationsvereinbarung öffentlich zu beurkunden, so ist sie nichtig, also in rechtlicher Hinsicht für beide Vertragsparteien unverbindlich. Der Käufer kann zum Beispiel vom Kauf Abstand nehmen, die Anzahlung verweigern oder die bereits entrichtete Zahlung wieder zurückfordern.⁵ Sofern der Verkäufer keine speziellen Aufwendungen im Hinblick auf den Verkauf hatte, kann der Kaufinteressent die geleistete Anzahlung in der Regel vollständig zurückverlangen.

Auch hier gilt, dass der Käufer die Anzahlung sogar dann zurückfordern kann, wenn er den Kaufvertrag in Kenntnis der Formungültigkeit geleistet hat.⁶

Die Frist zur Geltendmachung beträgt nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung⁷ ein Jahr seit Kenntnis, dass der Vertrag ungültig ist, jedoch maximal zehn Jahre seit der Entstehung des Rückforderungsanspruchs (Zeitpunkt der Anzahlung).

3. Die Leistung einer Anzahlung im Rahmen eines öffentlich beurkundeten Grundstückkaufvertrags:

Wenn die Anzahlung in einem öffentlich beurkundeten Vertrag vereinbart wird, so ist sie auch geschuldet, da die notwendige Form eingehalten wurde. Eine «Hintertüre» bleibt jedoch dem Käufer, der vom Vertrag zurücktreten möchte. Juristisch gesehen handelt es sich bei einer solchen Anzahlung um ein Angeld im Sinne von Art. 158 Abs. 1 OR, da es auf den Kaufpreis angerechnet wird und dem Empfänger verbleibt.

Wenn das Angeld, das gewissermassen eine «Strafzahlung» darstellt, übermässig ist, kann es vom Richter nach Art. 163 Abs. 3 OR herabgesetzt werden.⁸ Bei der Beurteilung der Übermässigkeit sind die konkreten Umstände zu berücksichtigen unter Einschluss des Schadensrisikos, dem der Verkäufer ausgesetzt war.

Fazit

Ein Reservationsvertrag, der nicht öffentlich beurkundet ist, sollte vom Käufer mangels Einhaltung der Formvorschriften nicht erfüllt werden. Zudem sollte kein öffentlich beurkundeter Vorvertrag unterschrieben werden, in dem steht, dass bei einem Rücktritt die gesamte Anzahlung zugunsten des Verkäufers verfällt.

Aus Sicherheitsgründen ist auch zu empfehlen, die Anzahlung auf ein Sperrkonto auf den Namen des Käufers zu überwiesen, damit der Käufer sein Geld auch im Falle des Konkurses des Verkäufers zurückerhält. ■

1 Vgl. Art. 216 OR.

2 Vgl. BGE 106 II 36 E.3.

3 BGE 4A_109/2018 vom 8. November 2018 E.3.

4 Vgl. Art. 216 Abs. 1 und 2 OR sowie Art. 22 Abs. 2 OR.

5 BGE 119 II 20 E. 2.

6 BGE 140 III 200 E. 4.

7 Vgl. Art. 62 ff. OR.

8 Vgl. BGE 133 III 43 E. 3.

Agenda

Juli				
1. Internationaler Genossenschaftstag				
August				
23.	WBG Nordwestschweiz Quartierrundgang	17.30– 20 Uhr	Basel, Hirzbrunnen- quartier	www.wbg-nordwestschweiz.ch
September				
1.	WBG Zürich Besichtigung naturnah gestalteter Aussenräume	15–17 Uhr	Zürich, Josef- strasse 187	www.wbg-zh.ch
5.	WBG Zürich Impulsveranstaltung Freiwilliges Engagement	18–20 Uhr	Zürich	www.wbg-zh.ch
7.	WBG Nordwestschweiz Apéro neue Vorstandsmitglieder	18 Uhr	Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
11.	WBG Winterthur Einführung «Neu bei der Genossenschaft»	18 Uhr	Winterthur, Technikum- strasse 81	www.wbg-winterthur.ch
22.	WBG Schweiz Forum des gemeinnützigen Woh- nungsbaus: «Bauen neu denken»	ganztags	KKL, Luzern	www.wbg-schweiz.ch www.forum-wohnen.ch
22.	BSA-Tagung Wettbewerbe – lebendiges Element der Baukultur	10–16 Uhr	Luzern, Hotel Schweizerhof	www.bsa-fas.ch
26.	5. Symposium solares Bauen Fachveranstaltung	9–17.45 Uhr	Zürich	www.swissolar.ch
Oktober				
24.	WBG Schweiz Konferenz der Geschäfts- führenden	13.30 Uhr	Zürich, Volkshaus	www.wbg-schweiz.ch
26.	WBG Nordwestschweiz Forum der Vorstände	18.30 Uhr	Basel	www.wbg-nordwestschweiz.ch
November				
2.	WBG Schaffhausen Präsidentenkonferenz	18.15 Uhr	Schaffhausen	www.wbg-sh.ch
21.	WBG Schweiz Delegiertenversammlung	14.15 Uhr	Bern	www.wbg-schweiz.ch
30.	Ladeinfrastruktur E-Mobilität Tageskurs Energie-Cluster für Mehrfamilienhäuser	8.30– 17.30 Uhr	Luzern, Verkehrshaus	www.energie-cluster.ch

Impressum

98. Jahrgang, erscheint monatlich
ISSN 1661-948X
www.zeitschrift-wohnen.ch

Herausgeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Präsidentin: Eva Herzog
Direktor: Urs Hauser
www.wbg-schweiz.ch

Verantwortliche Redaktion

Liza Papazoglou (liza.papazoglou@wbg-schweiz.ch)
Patrizia Legnini (patrizia.legnini@wbg-schweiz.ch)
Mitarbeiter an dieser Ausgabe: Thomas Bürgisser,
Thomas Elmiger, Eva Herzog, Béatrice Koch, Philippe
Koch, Michael Staub

Verlagsleitung

Daniel Krucker (daniel.krucker@wbg-schweiz.ch)

Postadresse/Telefon

Bucheggstrasse 109, 8057 Zürich
Telefon Redaktion 044 360 26 52
Telefon Verlag 044 360 26 60
Telefon Sekretariat/Aboverwaltung
044 360 28 40, Fax 044 360 28 41

Produktion, Druck, Spedition

Stämpfli AG, www.staempfli.com

Inserate

Fachmedien, Zürichsee Werbe AG,
Claudio Moffa
Laubisrütistrasse 44, 8712 Stäfa
Telefon 044 928 56 31, claudio.moffa@fachmedien.ch

Insertionsschluss

siehe www.zeitschrift-wohnen.ch | Mediadaten

Auflage

10 236 verkaufte Exemplare (WEMF-beglaubigt)

Preise

Einzelnummer CHF 6.–
Jahresabo Mitglieder CHF 57.–
E-Paper-Jahresabo Mitglieder CHF 51.–
Jahresabo Nichtmitglieder CHF 60.–
E-Paper-Jahresabo Nichtmitglieder CHF 54.–

Partner in Deutschland

Die Wohnungswirtschaft, D-22415 Hamburg

Partner in Österreich

wohnen Plus, A-1070 Wien

Die Inhalte von *Wohnen* werden ohne Einsatz von Künstlicher Intelligenz
erstellt. Eine Änderung dieser Praxis wird transparent kommuniziert.

Vorschau: Wohnen im August

Das nächste Wohnen mit den Schwer-
punktthemen «Aussenraum» und
«Alterswohnen» erscheint am 21. August.
Inserateschluss ist am 30. Juni.



Die Themen:
– Neue Trends im
Alterswohnen
– Entsiegeln für
den Klima-
schutz
– Pflege von
naturnahen
Aussenräumen
– Umgang mit
Regenwasser