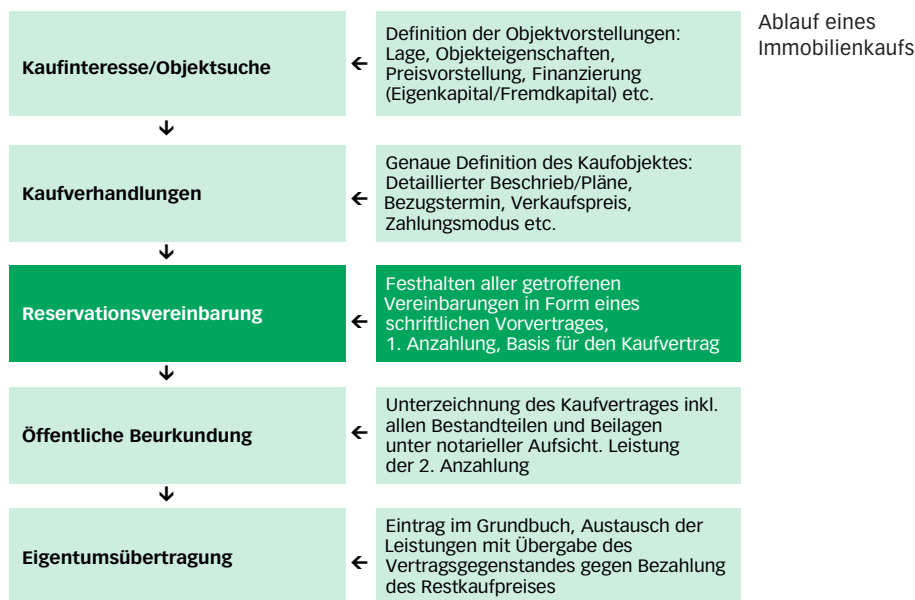


Schweizerische Maklerkammer

Reservationsvereinbarung beim Eigenheimkauf

Reto Flükiger, Rhombus Bindella AG

Der Erwerb eines Eigenheims ist für viele ein einmaliges Ereignis. Die Käufer sehen sich unverhofft mit zahlreichen Fragen konfrontiert, für deren Beantwortung sie auf die seriöse Beratung von Fachleuten angewiesen sind. Die Wahl des richtigen Objektes, Ausbauwünsche, Zusatzkosten, notarielle Beurkundung, Kaufpreiszahlung, Eigenmittelbeschaffung und Fremdfinanzierung und nicht zuletzt steuerliche Aspekte sorgen oft für Zweifel und Unsicherheit.



Es gibt auf all diese Fragen mehrere gültige Antworten. Es ist jedoch eine Frage des Vertrauens, wem die Käufer Glauben schenken. Und dann ist da noch diese «Reservationsvereinbarung» zu unterzeichnen – wozu eigentlich?

Zweck der Reservationsvereinbarung

Die Reservationsvereinbarung, verbunden mit der Leistung einer Anzahlung, dient dem Zweck, beide Parteien zum vereinbarten Kaufgeschäft zu verpflichten. Die Käufer bestätigen, bis zur notariellen Beurkundung nicht vom Kauf zurückzutreten, der Verkäufer erklärt, das Objekt unverzüglich vom Markt zu nehmen und alle sonstigen Verkaufsbemühungen einzustellen.

Die Reservationsvereinbarung ist im Wesentlichen eine gemeinsame Absichtserklärung und dient der gegenseitigen Vertrauensbildung nach ethischen sowie moralischen Grundsätzen. Zudem vermittelt die Reservationsvereinbarung Sicherheit und bildet oft eine erste Grundlage, für die Käufer zur Bestellung der Finanzierung, für den Verkäufer zur Vorbereitung des definitiven Kaufvertrages.

Gesetzliche Grundlage/Gültigkeit der Reservationsvereinbarung

Die Reservationsvereinbarung – ein so genannter Vorvertrag – verpflichtet die Parteien zum Abschluss eines Hauptvertrages. Der Vorvertrag bedarf grundsätzlich der gleichen Form (ZGB 216 Abs. 2) wie der künftige Hauptvertrag. Beim Grundstückkauf ist die öffentliche Beurkundung Voraussetzung zur Gültigkeit.

In der Immobilienbranche wird die Reservationsvereinbarung üblicherweise lediglich in einfacher schriftlicher Form, d. h. ohne öffentliche Beurkundung, verfasst; sie ist daher ungültig und nicht rechtsverbindlich. Ein Rücktritt beider Parteien, unter Rückgabe bereits erbrachter Leistungen mit entsprechender Entschädigungsfolge für die zurücktretende Partei, ist jederzeit möglich.

Es empfiehlt sich somit für beide Parteien, nach Abschluss der Reservationsvereinbarung, raschmöglichst den definitiven Kaufvertrag auszuarbeiten und notariell zu beurkunden. Bei längeren Verzögerungen baurrechtlicher oder sonstiger Natur besteht zudem auch die Möglichkeit, Reservations-

vereinbarungen notariell zu beurkunden, welche mit diesem Akt Formgültigkeit und Rechtsverbindlichkeit erlangen (vgl. dazu auch die Ausführungen von Burkhalter/Grell in der Dezember-Ausgabe der immobilia).

Inhalt der Reservationsvereinbarung

Es ist ratsam, alle zum Zeitpunkt des Abschlusses der Reservationsvereinbarung bekannten Vertragspunkte aufzuführen und zu regeln. Mindestens sollten folgende Punkte festgehalten werden: Parteien, Objektangaben, Kaufpreis, Anzahlung/Zahlungsmodus und Bezugstermin.

Für die Reservationsvereinbarung ist vertragstypisch, dass die Käufer – je nach Objektpreis – eine erste Kaufpreisanzahlung in der Höhe von ca. Fr. 10 000 bis Fr. 50 000 leisten, welche dem Kaufpreis im Fall des Abschlusses des eigentlichen Kaufvertrages angerechnet wird. Bezüglich der Anzahlung werden oft die Formulierungen verwendet, welche auf einen Verfall der Anzahlung bei Nichterfüllung des Immobilienrechtsgeschäftes hinweist. Derartige Formulierungen sind bei einem Rücktritt durch die Käufer ohne öffentliche Beurkundung rechtlich nicht durchsetzbar und erzeugen meistens grosse Unsicherheiten bei den Käufern. Auf die Nichterfüllung durch den Verkäufer wird in den Reservationsvereinbarungen in der Regel nicht eingegangen.

Die grösste Rechtssicherheit und das höchste Mass an Vertrauen erzeugt eine Reservationsvereinbarung mit der Formulierung, dass die zurücktretenden Käufer dem Verkäufer sowie den weiteren Projektbeteiligten die effektiven Aufwendungen und Auslagen zu entrichten haben. Der jeweilige genaue Sachverhalt und die damit zusammenhängenden rechtlichen Aspekte und aufgelaufenen Kosten des Verkäufers für Architekt, Notar, Anwalt und anderen Dritten sind im konkreten Einzelfall zu prüfen.

Zu beachten ist ebenfalls, an welche Zahlungsverbindung die Kaufpreisanzahlung zu entrichten ist. Empfohlen wird eine Bezahlung direkt an die Vertragspartei (Bauherr/Eigentümer) oder auf ein entsprechendes Sperrkonto. Eine Bezahlung an den Makler ist nicht zu empfehlen.

Fazit zur Reservationsvereinbarung

1. Die Reservationsvereinbarung hält die Willensäusserung beider Parteien fest und dient zur Förderung von Sicherheit, Vertrauen und Seriosität für das zu tätige Immobilienrechtsgeschäft.
2. Die Reservationsvereinbarung dient involvierten Dritten wie Finanzierungsinstituten und Notariaten als Grundlage für die

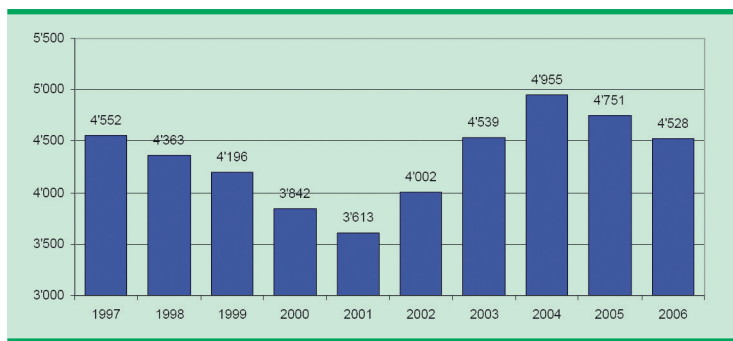
3. Die Käufer sollen sich vor Unterzeichnung einer Reservationsvereinbarung genügend Zeit nehmen und seriöse Überlegungen hinsichtlich Verpflichtungsumfang, Konsequenzen und Finanzierung etc. anstellen. Die Reservationsvereinbarung soll die Verhandlungseinigkeit der Parteien bei Unterzeichnung des eigentlichen Kaufvertrages

- zum Ziel haben. Ein Rücktritt sollte lediglich aufgrund übergeordneter vordringlicher Sachverhalte, und nicht aus Lust und Laune oder wegen einer unüberlegt unterzeichneten Reservationsvereinbarung erfolgen.
4. Keine Zahlungen auf ein Konto des mit dem Verkauf beauftragten Maklers. Zahlungen sind ausschliesslich an die Vertragspartei oder auf ein Sperrkonto zu leisten.

Creditreform

Mehr Gründungen stehen weniger Konkursen gegenüber

Während die Zahl der Privatkonkurse weiter, wenn auch tieferem Niveau steigt, nehmen die Firmenkurse konjunkturbedingt ab.



Firmenkurse 1997–2006

schliesst damit auf dem erfreulichen zweiten Platz der Rangliste der Neugründungen ab. Die Abnahme der Löschungen führt zu einer deutlichen Steigerung des Nettowachstums auf 10 700 (+35,2%). Damit wird der bestehende Rekordwert aus dem Jahr 1997 nur um 422 Firmen nicht erreicht. Diese Zahlen verdeutlichen den Aufschwung der schweizerischen Wirtschaft in den vergangenen Monaten.

Auffallend ist die Zunahme von Neueintragen in der Zentralschweiz. Dort werden 10,8% mehr neue Firmen gegründet als im Vergleichsjahr 2005. Allein der Kanton Obwalden verzeichnet ein Wachstum gegenüber dem Vorjahr von 127%. Aus dem Tessin wird mit knapp 6,0% weniger Neugründungen die grösste Abnahme festgestellt.

Red. – Die Zahl der Privatkonkurse steigt weiter. mit Total 5840 Konkurseröffnungen von Privatpersonen wurde im vergangenen Jahr ein neuer Höchststand seit 1997 registriert. Mehr Privatkonkurse wurden nur in den Jahren 1992 bis 1996 gemeldet, bevor der Privatkonkurs durch die Revision des SchKG erschwert worden war. Noch scheint sich der wirtschaftliche Aufschwung hier nicht auszuwirken. Positiv erscheint, dass die Zunahme gegenüber dem Vorjahr nur 2,2% betrug, während die jährlichen Zuwachsraten in den drei vorherigen Jahren deutlich höher waren.

Sehr unterschiedlich präsentiert sich die Entwicklung in den Kantonen. Während insbesondere die Innerschweizer Kantone Uri, Obwalden und Zug sowie der Kanton Appenzell Ausserrhoden einen deutlichen Rückgang verzeichnen konnten, gehören Genf, Neuenburg, St.Gallen und Graubünden zu den Verlierern.

Mehr Firmengründungen

Mit 3353 neuen Unternehmen im Dezember hat das vergangene Jahr noch einen fulminanten Endspurt hingelegt; es ist der höchste Wert an Neugründungen in einem Monat im 2006 überhaupt und zudem der vierthöchste Monatswert, seitdem Creditreform vor mehr als zehn Jahren mit der systematischen Erfassung und Auswertung von Konjunkturindikatoren begonnen hat. Nur der Dezember in den Jahren 2003, 2004 und 2005 waren noch höher.

34 148 Neueintragen wurden 2006 gemäss Schweizerischem Handelsamtsblatt SHAB vorgenommen. Der Rekordwert aus dem Jahr 2004 mit 34 443 Neugründungen wird nur knapp nicht erreicht. Das Jahr 2006

Weniger Firmenkurse

Die Zahl der publizierten Firmenkurse sank im Dezember 2006 gegenüber dem Vergleichsmonat 2005 um 14,3% auf 329 Eröffnungen. 2006 mussten 4528 Firmenpleiten im SHAB veröffentlicht werden. Damit kann bereits zum zweiten Mal nach dem Rekordjahr von 2004 ein Rückgang festgestellt werden. Der Vergleich über die letzten zehn Jahre hinweg zeigt, dass sich nur von 1998 bis 2002 tiefere Konkurszahlen als 2006 ergaben; eine positive Entwicklung, die hoffentlich auch im Jahr 2007 anhält.

	Neueintragen			Löschungen			Nettowachstum		
	2005	2006	+/-	2005	2006	+/-	2005	2006	+/-
Dez.	3460	3353	-3,1%	2282	1952	-14,5%	1178	1401	18,9%
Jan.–Dez.	33702	34148	1,3%	25786	23448	-9,1%	7916	10700	35,2%