

# Ist eine Reservationsvereinbarung und/oder eine Reservationszahlung beim Immobilienkauf sinnvoll?



*Beim Kauf einer Immobilie kann zwischen mündlicher Kaufabsicht und der rechtlich bindenden Beurkundung des Kaufvertrags eine nicht unerhebliche Zeitspanne der Unsicherheit liegen.*

*In der folgenden Kolumne beleuchten wir in welchen Fällen es durchaus angebracht ist, sich als Käuferschaft oder Verkäuferschaft während dieser Zeit bestmöglich zu versichern.*

Mai 2022

[www.si-immo.ch](http://www.si-immo.ch)

Immobilien­geschäfte sind zwingend im Grundbuch einzutragen. Der Kaufvertrag muss notariell beurkundet werden und die Handänderung muss in der Folge im Grundbuch eingetragen werden. Obwohl zwischen diesen beiden Geschäftsfällen mehrere Monate oder gar ein Jahr vergehen können, bietet der beurkundete Kaufvertrag schon eine sehr hohe Sicherheit für beide Vertragsparteien. Erst nach der eingetragenen Handänderung jedoch gehört die Immobilie mit allen Rechten und Pflichten der Käuferschaft.

Anders ist es in der Zeit zwischen der Willenserklärung der Parteien und der Beurkundung des Kaufvertrags. Diese Zeitspanne kann mehrere Wochen dauern, während welcher keinerlei Sicherheit herrscht. Denn ein Kauf per Handschlag oder mit privatem Vertrag wäre aus vormals geschilderten Gründen nichtig.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass eine Reservationsvereinbarung an sich keine rechtliche Wirkung hinsichtlich einer Kauf- oder Verkaufsverpflichtung entfaltet. Eine solche Vereinbarung ist also lediglich eine Willensbekundung – ein Letter of Intent. Jede Partei kann grundsätzlich jederzeit die Vereinbarung kündigen. Die Parteien sollten jeden Versuch eine Abschluss-Verpflichtung zu vereinbaren unterlassen. Solche Klauseln sind aufgrund des vorgängig geschilderten Eintragungszwangs nichtig und kann potenziell grossen Ärger verursachen.

Sinn macht eine Reservationsvereinbarung nur dann, wenn eine Entschädigung für die entstandenen Umtriebe vereinbart wird. Diese sollte mit einer Reservationszahlung der Käuferschaft abgesichert werden. In der Reservationsvereinbarung regeln die Parteien gemeinsam was mit dem, u.U. bei einer neutralen Stelle hinterlegten, Betrag beim Zustandekommen des Handels oder bei einer einseitigen Auflösung geschehen soll.

Dabei sind alle gegenseitig akzeptierten Regelungen denkbar. In unserer Praxis hat sich diese Regelung bewährt: Beim Zustandekommen des Kaufs wird die Reservationszahlung vollumfänglich an den Kaufpreis angerechnet; bei einer Auflösung wird unterschieden, wer die Vereinbarung kündigt. Löst die Verkäuferschaft die Vereinbarung auf so geht die gesamte Summe an die Käuferschaft zurück. Steigt hingegen die Käuferschaft aus, wird ein vereinbarter Teil der Reservationssumme als Entschädigung für die Umtriebe der Verkäuferschaft zurückbehalten.

Zur Illustration ein Fall aus unserer Praxis: Zwei Parteien hatten eine Reservationsvereinbarung unterzeichnet. Dann schlug die Käuferschaft unübliche Zahlungsmodalitäten vor, welche die Verkäuferschaft nicht akzeptierte. Alle Versuche sich zu einigen scheiterten und so kündigte die Verkäuferschaft die Vereinbarung und zahlte den Reservationsbetrag zurück. Damit gab sich die Käuferschaft jedoch nicht zufrieden und reichte Klage ein, welche sie jedoch verlor.

SI-IMMO AG | Hafenstrasse 50c | 8280 Kreuzlingen  
+41 43 888 02 61 | [info@si-immo.ch](mailto:info@si-immo.ch)

[www.si-immo.ch](http://www.si-immo.ch) - Beratung - Vermarktung - Entwicklung