

## **SO\_GERICHTE SGNEB.2013.2 vom 24. Januar 2013**

SO Obergericht, 2013-01-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SGNEB.2013.2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SGNEB.2013.2)

FR: SO\_GERICHTE SGNEB.2013.2 du 24 janvier 2013

IT: SO\_GERICHTE SGNEB.2013.2 del 24 gennaio 2013

### **Regeste**

StG § 206 Abs. 1 - Begriff der wirtschaftlichen Handänderung. Diese ist auch aufgrund eines Vorvertrags gegeben.

### **Erwägungen**

#### **E. 22**

OR N 39). Vorliegend hatte die Rekurrentin mit dem Liegenschaftsverkäufer am 2012 einen Vorvertrag abgeschlossen, der sämtliche für einen Kaufvertrag wichtigen Elemente enthielt. Demgemäss verpflichtete sich die Käuferin, einen Kaufvertrag zum Preis von CHF 2■420■000 abzuschliessen und die Verkäuferin das Grundstück zu übertragen, dementsprechend wurde der beurkundende Notar beauftragt. Ebenfalls geregelt waren die Zahlungsmodalitäten. Bei Nichtzustandekommen des Vertrages sollte die Verursacherin verpflichtet sein, eine Konventionalstrafe von CHF 50■000 zu bezahlen, bei allfälligem Wahlrecht, auf Erfüllung des Hauptvertrags oder Bezahlung der Konventionalstrafe zu klagen. Damit sind grundsätzlich sämtliche wichtigen Punkte im Vorvertrag vom 2012 geregelt und es wäre der Rekurrentin möglich gewesen, diesen auch gerichtlich durchzusetzen.

4.1 Die Rekurrentin hat sich allerdings auf den Standpunkt gestellt, dass der angefochtene Entscheid den Sachverhalt nicht korrekt darstelle. Dem widerspricht allerdings der Vorvertrag vom 2012, der entgegen der Ansicht der Rekurrentin zwischen ihr und der Verkäuferin B. rechtsgültig unterzeichnet war. So handelte die Rekurrentin gemäss Vollmacht durch C. und beauftragte mit der Verkäuferin B. den Notar, über ihre betreffenden Willensäusserungen eine öffentliche Urkunde zu errichten, und gaben danach überstimmende dementsprechende Erklärungen ab. Der öffentliche kantonale Notar beurkundete in diesem Vorvertrag, dass die Parteien den Vertrag vor dem Notar selbst gelesen hätten und er ihnen die Urkunde erläutert habe, dass die Parteien den Inhalt des Vertrags als ihrem freien Willen entsprechend bezeichnet und die Urkunde in Gegenwart des Notars unterzeichnet hätten und dass die Parteien dem Notar erklärt hätten, dass weder Einschränkungen ihrer Handlungsfähigkeit vorliegen würden noch Verfahren auf Einschränkung der Handlungsfähigkeit hängig seien. Zudem hätten sich die Erschienenen durch Vorlage amtlicher Ausweise legitimiert. Die Verurkundung habe sich ohne Unterbrechung in Anwesenheit aller Beteiligten in D. vollzogen. Ausserdem unterzeichneten die Parteien zusätzlich jede Seite dieses Vorvertrags. All dies zeigt auf, dass von der Gültigkeit des Vorvertrages auszugehen ist.

Weiter enthält der Vorvertrag, wie gesehen, sämtliche Essentialia: Die Vertragsparteien und ihre Vertreter, das Kaufobjekt, den Kaufpreis und die Zahlungsmodalitäten sowie im Übrigen eine Konventionalstrafe. Insbesondere sind auch die Parteien klar bezeichnet, so

auch die für die Rekurrentin handelnde Person, die aufgrund der Vollmacht im Vorvertrag aufgeführt wurde. Dementsprechend meldete der Notar den rechtsgültig unterzeichneten Vorvertrag beim Grundbuchamt an und bat im Auftrag der Parteien um Erstellung des Hauptvertrags. Gründe, diesen Auftrag zurückzuweisen, sind keine ersichtlich. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Rekurrentin mit dem Liegenschaftsverkäufer am 2012 einen gerichtlich erzwingbaren Vorvertrag geschlossen hat und dass deshalb bereits zu diesem Zeitpunkt die Verfügungsgewalt über das fragliche Grundstück übergegangen ist. Entsprechend ist die Rekurrentin verpflichtet, auf dem Rechtsgeschäft eine Handänderungssteuer zu entrichten.

4.2 Was die Rekurrentin weiter dagegen einwendet, vermag zu keinem anderen Ergebnis zu führen. Dass C. als falsus procurator ohne Wissen und Kenntnis der Rekurrentin den fraglichen Vorvertrag in deren Namen unterzeichnet hätte, ist aufgrund der Akten nicht erkennbar. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass dem Notar eine gültige Vollmacht vorgelegt worden war, wie dies auch im Vorvertrag festgehalten wurde. Entgegen der Auffassung der Rekurrentin ist die Verfügungsmacht im vorliegenden Zusammenhang nicht erst mit dem Kaufvertrag gleichzusetzen. Massgebend ist der Zeitpunkt, in dem die Übertragung der Liegenschaft vor Gericht hätte erzwungen werden können. Kann der Käufer aufgrund eines Vorvertrags den Grundstückkauf durchsetzen, hat der Verkäufer keine Verfügungsmacht mehr über die Liegenschaft. Dabei muss der Vorvertrag zu seiner Gültigkeit und Durchsetzbarkeit lediglich die wesentlichen Elemente des zu schliessenden Hauptvertrags enthalten. Dies war hier, wie gesehen, der Fall. Daran ändert im Übrigen nichts, dass die Rekurrentin nach ihren Angaben von der Rechtsnachfolgerin keine Kenntnis hatte, wobei dies aufgrund der Unterlagen nicht glaubhaft erscheint. Insofern ergibt sich auch aus dem der Replik beigelegten Schreiben des Notars vom 2013 kein anderes Resultat, als dass vorliegend nach dem Gesagten eine wirtschaftliche Handänderung zu bejahen ist, weshalb die Rekurrentin die Handänderungssteuer schuldet.

Der Rekurs erweist sich somit als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

(Die gegen dieses Urteil vor Bundesgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil 2C\_662/2013 vom 2. Dezember 2013 abgewiesen)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.