

# ZH\_HANDELSGERICHT HG130100 vom 27. November 2014

Zh Handelsgericht, 2014-11-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_handelsgericht\\_HG130100](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HG130100)

FR: ZH\_HANDELSGERICHT HG130100 du 27 novembre 2014

IT: ZH\_HANDELSGERICHT HG130100 del 27 novembre 2014

## Erwägungen

### E. 1

Formelles Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts Zürich ist gegeben. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Klage ein- zutreten.

### E. 2

Tatfrage

#### E. 2.1

Einig sind sich die Parteien, dass die Klägerin im Oktober 2011 zu- nächst ein Grundstück von einer abzuparzellierenden Fläche von 1'650 m<sup>2</sup> in der Industriezone in C.\_\_\_\_\_ kaufen wollte und CHF 25'000.– zugunsten der Beklag- ten überwies. In der Folge einigten sich die Parteien für eine andere abzuparzel- lierende Fläche von 2'200 m<sup>2</sup> für einen Kaufpreis von CHF 335'000.– an dersel- ben Örtlichkeit und unterzeichneten eine "Kaufzusage und Reservationsverpflich- tung" datiert vom 11. November 2011. Sodann überwies die Klägerin einen weite- ren Betrag von CHF 25'000.– zugunsten der Beklagten. Als in der Folge kein Grundstückskaufvertrag zustande kam, setzte die Klägerin der Beklagten schliesslich mit eingeschriebenem Brief vom 3. Februar 2012 eine Frist bis zum 8. Februar 2012, um den geleisteten Betrag von CHF 50'000.– zurück zu bezah- len (act. 1 S. 4 ff.; act. 10 S. 3; Prot. S. 7 ff.).

- 5 -

#### E. 2.2

Entscheidende, aber strittige Frage ist, wofür die Klägerin den geleiste- ten Betrag in der Höhe von insgesamt CHF 50'000.– zugunsten der Beklagten überwies.

##### E. 2.2.1

Die Klägerin liess hierzu in ihrer Klageschrift ausführen, dass sie zu- nächst für eine Fläche von 1'650 m<sup>2</sup> eine Teil-Reservationszahlung im Umfang von CHF 25'000.– überwiesen habe. In der Folge habe man sich jedoch auf ein anderes Vertragsobjekt festgelegt und sodann die "Kaufzusage und Reservati- onsverpflichtung" datiert vom 11. November 2011 abgeschlossen und unterzeich- net. Dabei sei unter anderem vereinbart worden, insgesamt CHF 50'000.– als Re- servationszahlung, wovon CHF 25'000.– bereits von der Klägerin geleistet worden seien, zu überweisen. Dies sei in der Folge auch getan worden. Anlässlich einer Besprechung bei der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ am 9. Dezember 2011 sei der Klägerin mitgeteilt worden, dass die Beklagte wohl kein Recht mehr habe, die entspre- chende Parzelle zu kaufen bzw. zu verkaufen, worauf sie (die Klägerin) der Be- klagten mit E-Mail vom 28. Dezember 2011 mitgeteilt habe, dass der Grund- stückskaufvertrag nicht zustande gekommen sei. Nachdem die Klägerin im Janu- ar 2012 von der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ schliesslich erfahren habe, dass die Beklagte nicht mehr für den Kauf des entsprechenden

Grundstücks vorgesehen sei, habe sie (die Klägerin) der Beklagten mitgeteilt, dass die "Kaufzusage und Reservationsverpflichtung" als aufgelöst gelte, weil der Kaufvertrag nicht bis am 25. November 2011 unterzeichnet worden sei (act. 1 S. 4 ff.). Die Beklagte liess hierzu in ihrer Klageantwort entgegenhalten, dass sie (die Beklagte) für die Projektentwicklung zuständig gewesen sei und nach Absprache für die Realisierung der Immobilie durch Werkvertrag hätte beauftragt werden müssen. Die Anzahlung habe für die bis dahin geleisteten Arbeiten der Beklagten gedient und daher nichts mit dem Kaufvertrag zu tun gehabt. Nach dem Wechsel vom hinteren reservierten Land (1'600 m<sup>2</sup>) zum viel besser gelegenen vorderen Grundstück (2'200 m<sup>2</sup>) sei neu und in geändertem Mass übereinstimmend vereinbart worden, dass die Klägerin die bis anhin entstandenen Kosten aus den Projektentwicklungsarbeiten der Beklagten bis Ende 2011 in der Höhe von CHF 102'045.18 übernehme. Die Anzahlung habe dabei angerechnet werden sol-

- 6 - len. Dies sei in der Vereinbarung Art. IV Ziffer 5, Absatz 3 ausdrücklich so festgehalten. Die Beklagte habe die Klägerin darauf aufmerksam gemacht, dass fortgeschrittene Verhandlungen für das vordere Grundstück im Gange gewesen seien. Deshalb habe die Klägerin beim Kauf des vorderen Grundstücks (2'200 m<sup>2</sup>) – anders als beim hinteren Grundstück (1'600 m<sup>2</sup>) – die bis anhin entstandenen Aufwendungen aller Beteiligten für dieses Geschäft zu übernehmen und nebst einer zusätzlichen Anzahlung von CHF 25'000.– eine sofortige Reservations- und Kaufzusage für dieses Land zu unterzeichnen gehabt (act. 10 S. 3 ff.). Replicando liess die Klägerin ergänzen, dass die Kosten, welche die Beklagte geltend mache, Projektkosten für ein früheres Projekt auf dem ganzen Grundstück von über 10'000 m<sup>2</sup> seien. Die Klägerin sei aber lediglich interessiert gewesen, einen Teil dieses Grundstücks zu erwerben. Die Beklagte habe darauf nichts projektiert oder geplant. Die Anzahlung sei nur für den Kaufvertrag des (Teil-)Grundstücks gewesen. Mit den ausgeführten Projektierungskosten habe die Klägerin nichts zu tun. Es sei nicht vereinbart worden, dass die Klägerin die Kosten aus Projektentwicklungsarbeiten der Beklagten übernehme. Eine Verrechnung solcher Kosten sei daher unzulässig (Prot. S. 7 ff.). Duplicando liess die Beklagte darauf hinweisen, dass der Klägerin damals klar kommuniziert worden sei, dass es verschiedene Interessenten gebe, und sie sich entscheiden müsse; denn die anderen Interessenten seien bereit, eine gewisse Anzahlung zu leisten. Beim Wechsel vom hinteren (1'600 m<sup>2</sup>) zum vorderen Grundstück (2'200 m<sup>2</sup>) seien die Karten offen gelegt worden, dass die Klägerin die Kosten tragen müsse, sollte sie das Grundstück nicht kaufen. Dies habe dazu geführt, dass die Klägerin diesem Kauf zugesagt habe. Die Auftragsituation und Kostentragung hinsichtlich des zweiten Grundstücks (2'200 m<sup>2</sup>) sei klar gewesen, und die Klägerin habe dem auch zugestimmt (Prot. S. 11 f.).

### **E. 2.2.2**

Sowohl die Klägerin als auch die Beklagte erachten ihre jeweiligen Behauptungen durch die von ihnen am 11. November 2011 unterzeichnete "Kaufzusage und Reservationsverpflichtung" sowie durch den vorangegangenen E-Mail-Verkehr als erwiesen, was in der Folge durch eine Vertragsauslegung zu prüfen ist.

- 7 - Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR; Tatfrage). Nur wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (Rechtsfrage). Der

Vorrang der subjektiven vor der objektivierten (normativen) Vertragsauslegung ergibt sich aus Art. 18 OR als Auslegungregel. Vorliegend besteht für eine objektivierte Vertragsauslegung kein Raum, da die Klägerin mit ihren ins Recht gelegten Urkunden ohne Weiteres den Beweis für ihre Behauptung zu erbringen vermag. In der am 11. November 2011 getroffenen und unterzeichneten "Kaufzusage und Reservationsverpflichtung" wird nämlich mehrfach von einer Reservationszahlung von insgesamt CHF 50'000.–, die vollumfänglich an den Kaufpreis von CHF 335'000.– anzurechnen ist, gesprochen. Auf diesen unmissverständlichen Begriff ist abzustellen, zumal von Seiten der Beklagten nicht vorgebracht wurde, dass der Begriff "Reservationszahlung" irrtümlich verwendet worden sei. Auch die von der Klägerin ins Recht gelegte E-Mail-Dokumentation (act. 3/6-17; act. 3/19-22; act. 3/24-27) stützt ihre Behauptung. Dagegen vermag die Beklagte mit ihren Vorbringen sowie ihren Verweisen auf die eingereichten Beilagen ("Kaufzusage und Reservationsverpflichtung" und E-Mail-Verkehr [act. 11/2 und act. 11/8-12]) nicht durchzudringen. Ungeachtet dessen, dass ihre diesbezüglichen Äusserungen wohl nicht dem Erfordernis einer substantiierten Bestreitung genügen dürften, vermöchten die von ihr zu den Akten gereichten Urkunden ohnehin ihre Vorbringen in keiner Weise zu stützen. Denn weder aus der getroffenen Vereinbarung ("Kaufzusage und Reservationsversprechung") noch dem E-Mail-Verkehr zwischen den Parteien geht hervor, dass sich die Klägerin verpflichtet hätte, Projektentwicklungskosten – geschweige denn solche für das gesamte Grundstück von 10'000 m<sup>2</sup> – zu übernehmen. So trifft denn auch die beklagte Äusserung, wonach die Übernahme der Projektentwicklungskosten aus IV.5. (3. Absatz) der genannten Vereinbarung hervorgehe, nicht zu. Die entsprechende Vertragsklausel regelt nämlich lediglich den Fall eines all-

- 8 - fälligen Vertragsrücktritts, womit die Beklagte für den vorliegenden Prozess ohnehin nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermag. Auch durch die angeführte E-Mail vom 14. November 2011 von der Beklagten an den Notar (act. 11/12) lässt sich ihre Behauptung in keiner Weise stützen, wurde doch auch nicht vorgebracht, dass die Klägerin vom Inhalt der genannten E-Mail in Kenntnis gesetzt worden sei.

### **E. 2.3**

Im Ergebnis erbringt die Klägerin damit den Beweis, dass es sich beim von ihr geleisteten Betrag von insgesamt CHF 50'000.– um eine Reservationszahlung handelt, die an den Kaufpreis anzurechnen gewesen wäre. Angesichts dieser Beweislage kann ein Beweisverfahren (betreffend die von der Klägerin offerierten Parteiaussagen) unterbleiben.

### **E. 3**

Rechtsfrage

#### **E. 3.1**

Vorvertrag (Art. 22 OR) Mit der von den Parteien getroffenen und unterzeichneten "Kaufzusage und Reservationsverpflichtung" wurde eine schuldrechtliche Verpflichtung begründet, einen weiteren schuldrechtlichen Vertrag (Hauptvertrag), nämlich einen Grundstückskaufvertrag, abzuschließen und eine Reservationszahlung zu leisten. Gemäss Lehre und Rechtsprechung ist eine solche Vereinbarung als Vorvertrag gemäss Art. 22 OR zu qualifizieren. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass es vorliegend nicht von Belang ist, ob die Beklagte zivilrechtlich Eigentümerin des betreffenden Grundstücks war. Dies deshalb, weil der Vorvertrag zwischen den Parteien

geschlossen und die Reservationszahlung zugunsten der Beklagten im Hinblick auf den Abschluss eines künftigen Kaufvertrags geleistet wurde. Die diesbezüglichen Äusserungen der Parteien (Prot. S. 7 ff.) sind daher für die hier vorzunehmende Beurteilung unbeachtlich.

- 9 -

### **E. 3.2**

Formzwang Vorverträge, welche einen Grundstückskaufvertrag zu begründen beabsichtigen, bedürfen ebenfalls der öffentlichen Beurkundung (vgl. Art. 216 Abs. 2 OR und Art. 22 Abs. 2 OR). Vom Formzwang erfasst sind dabei diejenigen Abreden, welche das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung des Kaufvertrags berühren. Gemäss konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung betreffen Reservationszahlungen unmittelbar den Inhalt des Grundstückskaufvertrags, weshalb "bloss" schriftliche Reservationsvereinbarungen demzufolge nichtig, also für beide Parteien gänzlich unverbindlich sind (vgl. BGE 116 II 700 E. 3b; 106 II 146 E. 3). Vorliegend handelt es sich um eine mit dem Kaufpreis zu verrechnende Reservationszahlung und damit um einen wesentlichen Vertragsinhalt, welcher vom Formzwang erfasst ist. Es ist unbestritten, dass eine öffentliche Beurkundung unterblieb und die Form demnach nicht eingehalten wurde. Somit erweist sich der Vorvertrag als nichtig.

### **E. 3.3**

Rückerstattungsanspruch Da der vorliegende Vertrag keine Vertragswirkung entfaltet, kann die erbrachte Leistung grundsätzlich wegen ungerechtfertigter Bereicherung (Art. 62 ff.) zurückverlangt werden. Stellt eine Vertragspartei auf einen Formfehler ab, so kann sie sich aber nur dann darauf berufen, wenn es nicht rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB ist, d.h. wenn ihre Einwendung nicht wegen besonderer Umstände gegen Treu und Glauben verstösst. Dabei ist der Rechtsmissbrauch nur insoweit von Amtes wegen zu beachten, als die tatsächlichen Voraussetzungen von einer Partei in der vom Prozessrecht vorgeschriebenen Weise vorgetragen worden sind und feststehen. Einer besonderen Einrede bedarf es dabei nicht (BGE 133 III 497 E. 5.1; 121 III 60 E. 3 d). Vorliegend liess die Klägerin bereits in ihrer Klageschrift überzeugend darlegen, weshalb die Berufung auf den Formmangel nicht rechtsmissbräuchlich sei. So wurde unter Hinweis auf BGE 4P.195/2003 ausgeführt, dass der Vertrag noch nicht vollständig erfüllt worden sei, und es D.\_\_\_\_\_, welche als Organ für die Klä-

- 10 - gerin die damaligen Vertragsverhandlungen führte, an der Erfahrung auf dem Gebiet des Immobilienrechts gefehlt habe (act. 1 S. 14). Die Beklagte liess dagegen nichts vorbringen, was zur tatsächlichen Feststellung eines allfälligen Rechtsmissbrauchs beizutragen vermöchte. Im Ergebnis ist die Berufung auf den Formmangel nicht rechtsmissbräuchlich, weshalb dem Rückerstattungsanspruch der Klägerin nichts entgegensteht.

### **E. 3.4**

Verrechnungseinrede Auch unter der Annahme, dass die beklagten Vorbringen (Übernahme der Projektentwicklungskosten durch die Klägerin) eine Verrechnungseinrede darstellen, wäre der Beklagten kein Erfolg beschieden. Die Beklagte hätte dann nämlich den Bestand der Verrechnungsforderung zu beweisen. Es versteht sich von selbst, dass ihr dies angesichts der eben vorgenommenen Beweiswürdigung (siehe dazu Erw. II.2.2.2.)

nicht gelingen würde.

### **E. 3.5**

Verzugszinsen und Zahlungsbefehlskosten

#### **E. 3.5.1**

Die Klägerin macht für ihre Forderung Verzugszinsen von 5 % seit dem 25. November 2011 geltend. Für den Zeitpunkt beruft sie sich auf IV.2. der "Kauf- zusage und Reservationsverpflichtung" vom 11. November 2011, worin festgehal- ten wird, dass der notarielle Kaufvertrag bis spätestens zum 25. November 2011 zu unterzeichnen ist (act. 3/2 S. 2). Da dies nicht geschehen sei, habe sie (die Klägerin) die geleistete Reservationszahlung ab diesem Zeitpunkt zurückfordern können (act. 1 S. 14). Zur Bezahlung von Verzugszinsen ist der Schuldner verpflichtet, wenn er mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug ist (Art. 104 Abs. 1 OR). Der Schuldner gerät in Verzug, wenn eine Forderung fällig ist und der Gläubiger ihn mahnt (Art. 102 Abs. 1 OR). Die Beklagte hat der Klägerin demnach Verzugszinsen zu bezahlen. Ob die Klä- gerin indessen aus Ziffer IV.2. der "Kaufzusage und Reservationsverpflichtung" für ihren Anspruch auf Verzugszinsen (hinsichtlich des Zeitpunkts) etwas abzulei- ten vermag, kann vorliegend offen bleiben. Denn unbestritten setzte die Klägerin

- 11 - der Beklagten mit eingeschriebener Postsendung vom 3. Februar 2012 noch eine letzte Frist bis zum 8. Februar 2012, um die geschuldeten CHF 50'000.– zurück zu bezahlen. Damit gewährte die Klägerin der Beklagten aber einen Zahlungsauf- schub (Stundung), weshalb Verzugszinsen erst ab dem 9. Februar 2012 geschul- det sind.

#### **E. 3.5.2**

Die Klägerin macht weiter Zahlungsbefehlskosten von CHF 103.– gel- tend. Die Kosten des Zahlungsbefehls sind ausgewiesen (act. 3/5), weshalb sie der Klägerin zuzusprechen sind.

### **E. 3.6**

Im Ergebnis ist die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin CHF 50'000.– zzgl. Zins zu 5 % seit 9. Februar 2012 sowie Zahlungsbefehlskosten von CHF 103.– zu bezahlen. Im Mehrumfang ist das Zinsbegehren abzuweisen.

### **E. 4**

Beseitigung des Rechtsvorschlags Die Klägerin beantragt die Beseitigung des Rechtsvorschlags in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Aarau (Zahlungsbefehl vom 17. April 2013). Die Gläubigerin kann, um einen Rechtsvorschlag zu beseitigen, unter anderem auf Anerkennung der Forderung klagen (Art. 79 SchKG). Die Klage ist innerhalb eines Jahres seit der Zustellung des Zahlungsbefehls einzureichen (Art. 88 Abs. 2 SchKG; vgl. BGE 125 III 45 E. 3b). Der Zahlungsbefehl wurde der Beklagten am 24. April 2013 zugestellt. Die Klage, um den Rechtsvorschlag zu beseitigen, wurde am 11. Juni 2013 und damit inner- halb eines Jahres eingereicht. Aufgrund dessen ist der Rechtsvorschlag im von der Klägerin zuzusprechenden Umfang zu beseitigen.

### **E. 5**

Kosten- und Entschädigungsfolgen Der Streitwert beträgt CHF 50'000.–. Die Gerichtskosten sind in Anwendung von Art. 96 ZPO i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG auf CHF 5'600.– festzusetzen. Da die Abweisung des Zinsbegehrens im Mehrumfang nur geringfügig ins Gewicht fällt, sind der Beklagten als unterliegende Partei sämtliche

Gerichtskosten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind aus dem von der Klägerin ge-

- 12 - leisteten Kostenvorschuss zu decken (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Klägerin ist das Rückgriffsrecht auf die Beklagte einzuräumen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Ausserdem hat die Beklagte als unterliegende Partei der Klägerin eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 8'000.- zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1, Art. 105 Abs. 2 und Art. 96 ZPO i.V.m. §§ 4 Abs. 1 und 11 Abs. 1 und Abs. 2 AnwGebV). Ist einer mehrwertsteuerpflichtigen Partei eine Parteientschädigung zuzusprechen, hat dies aufgrund der Möglichkeit des Vorsteuerabzugs ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer zu erfolgen (Vgl. Entscheid des Kassationsgerichts des Kantons Zürich vom 19. Juli 2005, ZR 104 [2005] Nr. 76; SJZ 101 [2005] 531 ff.). Das Handelsgericht erkennt:

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