

ZH_HANDELSGERICHT HG230258 vom 26. März 2024

Zh Handelsgericht, 2024-03-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_handelsgericht_HG230258

FR: ZH_HANDELSGERICHT HG230258 du 26 mars 2024

IT: ZH_HANDELSGERICHT HG230258 del 26 marzo 2024

Erwägungen

E. 1

Prozessverlauf Der Kläger reichte die Klage samt Beilagen am 8. Dezember 2023 (Datum Post- stempel) hierorts ein (act. 1 und act. 3/2-10). Den ihm mit Verfügung vom 11. Dezember 2023 auferlegten Gerichtskostenvorschuss leistete er fristgerecht (act. 4 und act. 6). Mit Verfügung vom 15. Dezember 2023 wurde der Beklagten Frist zur Erstattung der Klageantwort angesetzt (act. 7). Mit Eingabe vom 5. März 2024 teilte die Beklagte mit, auf die Einreichung einer Klageantwort zu verzichten (act. 9). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

E. 2

Prozessvoraussetzungen Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Zürich ist gegeben (Art. 6 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 44 lit. b GOG). Auch die übrigen Prozess- voraussetzungen nach Art. 59 Abs. 2 ZPO sind unbestrittenermassen erfüllt. Auf die Klage ist einzutreten.

E. 3

Unbestrittener Sachverhalt Nach unbestritten gebliebenem Sachverhalt beabsichtigte der Kläger, von der Be- klagten eine Liegenschaft in C. _____ zu erwerben. Zu diesem Zweck unterzeich- nete er am 17. August 2023 ein als "Reservationsvereinbarung" bezeichnetes Do- kument und leistete am 21. August 2023 vereinbarungsgemäss eine Anzahlung in - 3 - der Höhe von CHF 40'000.-. Wenige Tage später entschied sich der Kläger gegen den Kauf und ersuchte mit Schreiben vom 4. September 2023 um Rückerstattung der geleisteten Anzahlung. Die Beklagte bestätigte der Klägerin anschliessend den Rücktritt und stellte die Rücküberweisung in Aussicht. Da die Rückerstattung trotz Ankündigung nie erfolgt ist, erhob der Kläger schliess- lich Betreuung, woraufhin der Beklagte Rechtsvorschlag erhob (act. 1 Ziff. II.B.1 ff.).

E. 4

Würdigung

E. 4.1

Rückerstattungsanspruch Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger die Rückerstattung der Anzahlung von CHF 40'000.-. Nach Art. 216 Abs. 1 OR bedürfen Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegen- stand haben, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Auch Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grund- stück begründen, sind öffentlich zu beurkunden (Art. 22 Abs. 2 und Art. 216 Abs. 2 OR). Missachtung der Formvorschriften beim Grundstückkauf führt nach der bun- desgerichtlichen Rechtsprechung zur Nichtigkeit des Vertrages und zur Rückab- wicklung nach Bereicherungsrecht (BGE 137 III 243 E. 4.4.6).

Auf die Frage, ob sich die Formungültigkeit auch auf nicht verurkundungsbedürftige Vertragsteile erstreckt, ist Art. 20 Abs. 2 OR analog anzuwenden (Urteil des Bundesgerichts 4C.175/2003 E. 5). Hätten die Parteien den Vertrag ohne den formungültigen Teil nicht geschlossen, so ist der Vertrag in seiner Gesamtheit ungültig. Andernfalls hat der Vertrag ohne den formungültigen Teil Bestand. Dabei ist die Nichtigkeit des ganzen Vertrages die Regel, da neben dem formungültigen Vertragsteil kaum je ein Vertragsteil mit selbständiger Bedeutung übrigbleibt. So können z.B. Klauseln über Vertragsmodalitäten (z.B. Zahlungsbedingungen) von den Parteien nicht unabhängig vom formungültigen Vertragsteil gewollt sein (KOLLER, Der Grundstückskauf, 3. Aufl., Bern 2017, S. 119 ff.). Nach dem Gesagten und da von der Beklagten nicht behauptet wird, es gebe Vertragsklauseln, die von der Formungültigkeit nicht

- 4 - betroffen seien, ist der Reservationsvertrag der Parteien mangels öffentlicher Beurkundung formungültig und mithin insgesamt nichtig. Für die unbestrittene und durch die eingereichten Unterlagen ausgewiesene Anzahlung von CHF 40'000.– (vgl. 3/5) bestand von Anfang an kein Rechtsgrund. Da nicht erwiesen ist, dass der Kläger vom gesetzlichen Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung bei der Unterzeichnung Kenntnis hatte und vor dem Hintergrund, dass der Vertrag nicht vollständig, sondern nur teilweise erfüllt wurde, steht dem Kläger ein bereicherungsrechtlicher Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Anzahlung zu. Davon geht anscheinend auch die Beklagte aus, stellte sie dem Kläger doch die Rückzahlung in Aussicht. Demzufolge ist die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger CHF 40'000.– zu bezahlen.

E. 4.2

Verzugszins Der Kläger fordert auf diesem Betrag sodann einen Verzugszins zu 5 % seit dem

E. 4.3

Beseitigung des Rechtsvorschlages Wird die in Betreuung gesetzte Forderung ganz oder teilweise zugesprochen, erfolgt die Beseitigung des Rechtsvorschlages in diesem Umfang. Die Forderung muss als notwendige Voraussetzung identisch sein mit derjenigen, die in Betreuung gesetzt wurde (BSK SchKG I-STAEHELIN, Art. 79 N 10a und N 35). Aus den unbestrittenen Vorbringen des Klägers, den eingereichten Unterlagen (act. 3/2-10) sowie dem Rechtsbegehren ergibt sich ohne Weiteres, dass die eingeklagte Forderung mit der in Betreuung gesetzten Forderung gemäss Zahlungsbefehl vom 12. Oktober 2023 übereinstimmt. Im Weiteren sind auch Gläubiger und Schuldnerin mit den Parteien im vorliegenden Verfahren identisch. Demzufolge ist der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Dübendorf (Zahlungsbefehl vom

E. 8

September 2023 (act. 1 Rechtsbegehren 1). Ist eine Verbindlichkeit fällig, so wird der Schuldner in der Regel durch Mahnung des Gläubigers in Verzug gesetzt (Art. 102 Abs. 1 OR). Wurde für die Erfüllung ein bestimmter Verfalltag verabredet, so kommt der Schuldner schon mit Ablauf dieses Tages in Verzug (Art. 102 Abs. 2 OR), wobei der gesetzliche Verzugszins 5 % pro Jahr beträgt (Art. 104 Abs. 1 OR). Es ist unbestritten geblieben und durch die eingereichten Unterlagen belegt, dass der Kläger der Beklagten mit Schreiben vom 4. September 2023 eine Frist zur Rückzahlung bis zum 8. September 2023 ansetzte (act. 3/6). Damit geriet die Beklagte mit Ablauf dieses Tages, namentlich am 9. September 2023, in Verzug. Zusammengefasst ist der vom Kläger geforderte Verzugszins

zu 5 % auf dem Betrag von CHF 40'000.– ab dem 9. September 2023 ausgewiesen. Im Mehrumfang ist das Begehren abzuweisen.

- 5 -

E. 12

Oktober 2023) im Umfang der Klageguthweisung zu beseitigen. 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen Da der Kläger nur in unwesentlichem Umfang unterliegt, wird die Beklagte vollum- fänglich kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert beträgt CHF 40'000.–, woraus eine ordentliche Gerichtsgebühr von CHF 4'750.– resultiert (§ 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG). Aufgrund der vorliegenden Verfahrenserledigung ist sie auf CHF 3'600.– zu reduzieren (§ 10 Abs. 1 GebV OG). Die Gerichtsgebühr ist vorab aus dem klägerischen Vorschuss zu beziehen. Für die der Beklagten auferlegte Gerichtsgebühr ist dem Kläger das Rückgriffsrecht auf die Beklagte einzuräumen (Art. 111 Abs. 1 und 2 ZPO). In Anwendung von § 4 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 der Verordnung über die Anwaltsge- bühren vom 8. September 2010 (AnwGebV) ist die Beklagte schliesslich zu ver- pflichten, dem Kläger eine Parteientschädigung von CHF 4'600.– zu bezahlen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Par- teientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. BGer 4A_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5).

- 6 - Das Handelsgericht erkennt:

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