

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 98 (2023)

**Heft:** 5: Energie ; Gebäudetechnik

**Rubrik:** Recht

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 25.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Rechtliches zur Anzahlung beim Grundstück-Kaufvertrag

Beim Kauf eines Grundstückes schliessen Wohnbaugenossenschaften oft einen Reservationsvertrag ab. Verlangen die Verkäufer eine Anzahlung, ist das mit Risiko verbunden. Darum sollten Genossenschaften gut darauf achten, was für Verträge sie unterschreiben.



Thomas Elmiger, lic. iur.  
Rechtsanwalt

thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch

Bei Neugründungen oder Expansionen erwerben Genossenschaften oft Grundstücke. Vor dem Kauf eines solchen ist es gebräuchlich, dass der Verkäufer eine Anzahlung in Anrechnung an den Kaufpreis verlangt. Damit soll der potenzielle Käufer seinen Vertragswillen bestätigen, ausserdem sind damit die Kosten für die Suche nach einem neuen Kaufinteressenten gedeckt. Zum anderen stellt die Anzahlung für den Käufer den ersten notwendigen Schritt dar, um für sich selbst die Immobilie beziehungsweise die Finanzierung durch eine Bank zu sichern. Die Anzahlung wird regelmässig erst bei Nichterfüllung einer Partei zum Thema – zum Beispiel bei einem Rücktritt nach Ausbleiben der Finanzierung durch die Bank. Wird der Kaufvertrag in der Folge nicht abgeschlossen beziehungsweise das Grundstück nicht übertragen, so kann es für den Käufer schwierig sein, die Anzahlung zurückzufordern, wenn der Betrag bereits auf ein Konto des Verkäufers überwiesen wurde.

## Formen der Anzahlung

Zunächst ist festzuhalten, dass die Anzahlung per se kein juristischer Begriff ist und die Leistung derselben in verschiedenen Konstellationen, die sich in Form und Inhalt unterscheiden, vorkommt. Folgende Konstellationen gibt es in der Praxis:

## 1. Die Leistung einer Anzahlung ohne «Reservationsvertrag» wie auch ohne öffentlich beurkundeten Grundstückskaufvertrag, also ohne schriftlichen Vertrag:

Da der Kaufpreis Teil des Grundstückskaufvertrags bildet<sup>1</sup>, müsste auch dieser öffentlich beurkundet, also von einem

Notar in einem Vertrag abgefasst werden. In einem solchen Fall erfolgt die Anzahlung ohne Rechtsgrund im Sinne von Art. 62 Abs. 2 OR und kann zurückgefordert werden, da ein formungsgültiger Vertrag geschlossen wurde, der nichtig ist.<sup>2</sup> Die Anzahlung kann selbst dann zurückgefordert werden, wenn der Käufer die Zahlung im Bewusstsein der Formungsgültigkeit gemacht hat.<sup>3</sup>

## 2. Die Leistung einer Anzahlung im Rahmen eines sogenannten «Reservationsvertrags» in der Form der einfachen Schriftlichkeit:

In einem Reservationsvertrag wird in der Regel abgemacht, dass der Kaufinteressent eine Anzahlung leistet, die er als sogenanntes Reuegeld verliert, wenn er den Kaufvertrag doch nicht eingehen will. Auch hier gilt: Der Kaufpreis ist Teil eines Grundstückskaufvertrags. Kaufverträge über Grundstücke wie auch Vorverträge zum Kauf von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung<sup>4</sup>, wobei einfache Schriftlichkeit nicht genügt. Wurde es nun unterlassen, eine Reservationsvereinbarung öffentlich zu beurkunden, so ist sie nichtig, also in rechtlicher Hinsicht für beide Vertragsparteien unverbindlich. Der Käufer kann zum Beispiel vom Kauf Abstand nehmen, die Anzahlung verweigern oder die bereits entrichtete Zahlung wieder zurückfordern.<sup>5</sup> Sofern der Verkäufer keine speziellen Aufwendungen im Hinblick auf den Verkauf hatte, kann der Kaufinteressent die geleistete Anzahlung in der Regel vollständig zurückverlangen.

Auch hier gilt, dass der Käufer die Anzahlung sogar dann zurückfordern kann, wenn er den Kaufvertrag in Kenntnis der Formungsgültigkeit geleistet hat.<sup>6</sup>

Die Frist zur Geltendmachung beträgt nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung<sup>7</sup> ein Jahr seit Kenntnis, dass der Vertrag ungültig ist, jedoch maximal zehn Jahre seit der Entstehung des Rückforderungsanspruchs (Zeitpunkt der Anzahlung).

## 3. Die Leistung einer Anzahlung im Rahmen eines öffentlich beurkundeten Grundstückskaufvertrags:

Wenn die Anzahlung in einem öffentlich beurkundeten Vertrag vereinbart wird, so ist sie auch geschuldet, da die notwendige Form eingehalten wurde. Eine «Hintertüre» bleibt jedoch dem Käufer, der vom Vertrag zurücktreten möchte. Juristisch gesehen handelt es sich bei einer solchen Anzahlung um ein Angeld im Sinne von Art. 158 Abs. 1 OR, da es auf den Kaufpreis angerechnet wird und dem Empfänger verbleibt.

Wenn das Angeld, das gewissermassen eine «Strafzahlung» darstellt, übermässig ist, kann es vom Richter nach Art. 163 Abs. 3 OR herabgesetzt werden.<sup>8</sup> Bei der Beurteilung der Übermässigkeit sind die konkreten Umstände zu berücksichtigen unter Einschluss des Schadensrisikos, dem der Verkäufer ausgesetzt war.

## Fazit

Ein Reservationsvertrag, der nicht öffentlich beurkundet ist, sollte vom Käufer mangels Einhaltung der Formvorschriften nicht erfüllt werden. Zudem sollte kein öffentlich beurkundeter Vorvertrag unterschrieben werden, in dem steht, dass bei einem Rücktritt die gesamte Anzahlung zugunsten des Verkäufers verfällt.

Aus Sicherheitsgründen ist auch zu empfehlen, die Anzahlung auf ein Sperrkonto auf den Namen des Käufers zu überwiesen, damit der Käufer sein Geld auch im Falle des Konkurses des Verkäufers zurückerhält.

1 Vgl. Art. 216 OR.

2 Vgl. BGE 106 II 36 E.3.

3 BGer 4A\_109/2018 vom 8. November 2018 E.3.

4 Vgl. Art. 216 Abs. 1 und 2 OR sowie Art. 22 Abs. 2 OR.

5 BGE 119 II 20 E. 2.

6 BGE 140 III 200 E. 4.

7 Vgl. Art. 62 ff. OR.

8 Vgl. BGE 133 III 43 E. 3.