

Lektion 4

Sachverhalt Nr. 1

Mit öffentlich beurkundetem Vorvertrag vom 21. September 2018 verpflichtete sich Viktor, Kurt mehrere Parzellen für Fr. 1'720'000 zu verkaufen. Auf diesen Parzellen liess Kurt zwischen 2019 und 2020 verschiedene Neubauten errichten. Im November 2019 waren die meisten davon fertiggestellt. Am 3. November 2019 liessen sie den Kaufvertrag öffentlich beurkunden und die Handänderung im Grundbuch eintragen. Kurt bezahlte in der Folge den in den öffentlich beurkundeten Verträgen festgehaltenen Kaufpreis von Fr. 1'720'000, weigerte sich aber, Viktor eine weitere, mündlich versprochene Zahlung von Fr. 280'000 auszurichten – sie haben dieses Vorgehen gewählt, um Steuern zu sparen. *Sind die Verträge gültig? Kann Viktor die Rückübertragung der Grundstücke verlangen? Oder kann Viktor verlangen, dass Kurt die restlichen Fr. 280'000 bezahlt?*

Sachverhalt Nr. 2

Die Metallmanufaktur AG will für die Schuld Webers bei Koller geradestehen. Da die zuständigen Leute bei der Metallmanufaktur nicht wissen, wie hoch die Schuld Webers gegenüber Koller ist, lassen sie in der unterzeichneten Bürgschaftsurkunde den Betrag offen und ermächtigen den Anwalt Kollers mündlich, den Haftungsbetrag später einzusetzen. Dieser setzt später den richtigen Betrag handschriftlich ein. *Die Formvorschriften der Bürgschaft befinden sich in Art. 493 OR. Ist die Bürgschaft gültig zustande gekommen? Falls ja, wann?*

Sachverhalt Nr. 3

Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag kaufte Kurt von Viktor 2019 das Haus Nr. 8. Bei Vertragsunterzeichnung leistete Kurt eine Anzahlung von Fr. 30'000 in bar an den Kaufpreis von Fr. 185'000. Wegen Problemen bei der Finanzierung des Bauprojekts unterzeichneten Kurt und Viktor später im Jahr 2019 folgende schriftliche Vereinbarung Nr. 1: „Haus Nr. 8 wird direkt an einen dritten Käufer weiterverkauft. Die Anzahlung bar Fr. 30'000 wird Kurt zurückbezahlt bei Eigentumsübertragung der Liegenschaft auf den neuen Käufer.“ Da kein neuer Käufer gefunden werden konnte, schlossen Kurt und Viktor 2020 eine weitere Vereinbarung Nr. 2. Für den Fall des Verkaufes bestimmten die Parteien, Viktor habe aus einem allfälligen Gewinn nach Abzug der Kosten die Anzahlung von Fr. 30'000 bar an Kurt zurückzuerstatten. Bei einem Gewinn von weniger als Fr. 30'000 sollte eine entsprechend reduzierte Rückerstattung erfolgen. *Kann Kurt gestützt auf eine der Vereinbarungen Fr. 30'000 zurückverlangen?*

Sachverhalt Nr. 4

Käufer Kurt will ein unbebautes Grundstück von Verkäufer Viktor erwerben für Fr. 250'000. Sie vereinbaren, dass sie die Hälfte des Kaufpreises zu marktüblichen Bedingungen der Raiffeisenbank „stehen lassen wollen“, d.h. der Kaufpreis verzinst gestundet werden soll. Weiter muss sich Kurt verpflichten, beim späteren Hausbau den Architekten Alder zu verpflichten. *Fallen die Verabredungen unter den Formzwang? Welche Form müssen die Parteien beachten, wenn der Verkäufer ein unbebautes Grundstück verkauft und verspricht, ein Haus darauf zu bauen?*

Sachverhalt Nr. 5

Kurt möchte gerne eine Stockwerkeigentumswohnung von Viktor erwerben. Er findet im Sortiment Viktors eine Wohnung für Fr. 700'000 in einem noch nicht errichteten Haus und möchte diese „reservieren“. Dafür unterzeichnet Kurt einen schriftlichen Reservationsvertrag mit einer Anzahlung von Fr. 30'000 in bar. Für den Fall, dass Kurt die Wohnung doch nicht erwerben würde, sieht der Vertrag den Verfall der Anzahlung und eine weitere Zahlung von Fr. 30'000 vor. Kurt findet in der Folge eine Wohnung, die ihm besser gefällt. Er will die Wohnung von Viktor nun nicht mehr kaufen. *Kann Viktor die Anzahlung behalten und die Zahlung von Fr. 30'000 fordern?*