



Mitwirkend: Oberrichter Dr. Stephan Mazan, Vizepräsident und Oberrichterin Nicole Klausner, die Handelsrichter Samuel Kistler, Roger Neukom und Ruedi Kessler sowie die Gerichtsschreiberin Nadja Kiener

## Urteil vom 26. März 2024

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,  
Kläger

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. X.\_\_\_\_\_

gegen

**B.**\_\_\_\_\_ AG,  
Beklagte

betreffend **Forderung**

### **Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger den Betrag von CHF 40'000.00 zuzüglich Zins von 5% seit 8. September 2023 zu bezahlen.
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreuungsamtes Dübendorf sei zu beseitigen und für den Betrag von CHF 40'000.00 zuzüglich Zins von 5% seit 8. September 2023 definitive Rechtsöffnung zu erteilen.
3. Unter Kost- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

### **Erwägungen:**

#### 1. Prozessverlauf

Der Kläger reichte die Klage samt Beilagen am 8. Dezember 2023 (Datum Poststempel) 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.

#### 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 Prozessvoraussetzungen nach Art. 59 Abs. 2 ZPO sind unbestrittenermassen erfüllt. Auf die Klage ist einzutreten.

#### 3. Unbestrittener Sachverhalt

Nach unbestritten gebliebenem Sachverhalt beabsichtigte der Kläger, von der Beklagten eine Liegenschaft in C.\_\_\_\_\_ zu erwerben. Zu diesem Zweck unterzeichnete er am 17. August 2023 ein als "Reservationsvereinbarung" bezeichnetes Dokument und leistete am 21. August 2023 vereinbarungsgemäss eine Anzahlung in

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 schliesslich Betreibung, woraufhin der Beklagte Rechtsvorschlag erhob (act. 1 Ziff. II.B.1 ff.).

#### 4. Würdigung

##### 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 Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Auch Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, sind öffentlich zu beurkunden (Art. 22 Abs. 2 und Art. 216 Abs. 2 OR). Missachtung der Formvorschriften beim Grundstückkauf führt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Nichtigkeit des Vertrages und zur Rückabwicklung 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 Grundstückkauf, 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

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.

#### 4.2. *Verzugszins*

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

#### 4.3. *Beseitigung des Rechtsvorschlags*

Wird die in Betreuung gesetzte Forderung ganz oder teilweise zugesprochen, erfolgt die Beseitigung des Rechtsvorschlags 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 12. Oktober 2023) im Umfang der Klageguteheissung zu beseitigen.

#### 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Da der Kläger nur in unwesentlichem Umfang unterliegt, wird die Beklagte vollumfänglich 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 Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV) ist die Beklagte schliesslich zu verpflichten, dem Kläger eine Parteientschädigung von CHF 4'600.– zu bezahlen. Mangels Darlegung der fehlenden Berechtigung zum Vorsteuerabzug ist die Parteientschädigung praxisgemäss ohne Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen (vgl. BGer 4A\_552/2015 vom 25. Mai 2016, E. 4.5).

**Das Handelsgericht erkennt:**

1. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger CHF 40'000.– nebst Zins zu 5 % seit 9. September 2023 zu bezahlen.  
Im Mehrumfang wird das Begehren abgewiesen.
2. Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamts Dübendorf (Zahnungsbefehl vom 12. Oktober 2023) wird im Umfang von CHF 40'000.– nebst Zins zu 5 % seit 9. September 2023 beseitigt.  
Im Mehrumfang wird das Begehren abgewiesen.
3. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf CHF 3'600.–.
4. Die Kosten gemäss Dispositiv-Ziffer 3 werden der Beklagten auferlegt und vorab aus dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. Für die der Beklagten auferlegten Kosten wird dem Kläger das Rückgriffsrecht auf die Beklagte eingeräumt.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von CHF 6'100.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Kläger im Doppel für sich und zuhanden des Betreibungsamt Dübendorf sowie unter Beilage des Doppels von act. 9.
7. Eine bundesrechtliche **Beschwerde** gegen diesen Entscheid ist innerhalb von **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Der Streitwert beträgt CHF 40'000.–.

Zürich, 26. März 2024

Handelsgericht des Kantons Zürich

Der Vizepräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. Stephan Mazan

Nadja Kiener