

## Mischung von Verträgen

Es ist immer ein schwieriges Unterfangen, verschiedene Vertragstypen zu mischen, vor allem wenn dies durch Laien geschieht und dann erst noch die Form eines formbedürftigen Rechtsgeschäftes nicht eingehalten wird. Schnell verlässt man dann den sicheren Boden der gesetzlichen Ordnung und für alle Beteiligten wird es schwierig, mit dem Vertrag etwas Sinnvolles anzufangen (Bundesgericht, 4A\_282/2016).

### Sachverhalt

Ein Autohändler schloss mit einem Bauunternehmer einen Vertrag, welcher die folgenden Abmachungen enthielt: Der Autohändler verkaufte dem Bauunternehmer zwei Fahrzeuge zum Preis von Fr. 89'000.00 und Fr. 61'000.00, also für insgesamt Fr. 150'000.00. Im Gegenzug kaufte der Autohändler vom Bauunternehmer ein Doppel Einfamilienhaus für Fr. 650'000.00. Das Haus war erst zu erstellen, und zwar auf den 31. Dezember 2012. Fr. 130'000.00 vom Kaufpreis für die Fahrzeuge sollte als Vorauszahlung für den Erwerb des Hauses dienen. Die restlichen Fr. 20'000.00 sollten mit Gegengeschäften getilgt werden. Für den Fall, dass der Grundstückkaufvertrag nicht zustande kommen sollte, legten die Parteien Ersatz- und Ausgleichszahlungen fest. Der Vertrag wurde wohl schriftlich festgehalten, aber nicht öffentlich beurkundet. In der Folge wurde der Grundstückkaufvertrag nicht realisiert. Es kam zum Streit über die Folgen. Insbesondere forderte der Autohändler vom Bauunternehmer die Fr. 130'000.00 für die bereits gelieferten Fahrzeuge ein. Letzteres war denn auch der Streitgegenstand.

### Beurteilung

Ein oder zwei Vertragsverhältnisse

Der gesamte Vertragsinhalt wurde in einer einzigen Vertragsurkunde aufgeschrieben. Wohl wurden zwei Rechtsgeschäfte vereinbart, nämlich ein Fahrnisverkauf über Fahrzeuge und ein Vorvertrag über einen Immobilienkauf, aber es lag ein einheitliches Vertragsverhältnis vor.

Ungültigkeit des Vorvertrages über einen Immobilienkauf und der Ersatz- und Ausgleichszahlungen bei Nichterfüllung

Weil der Vorvertrag über den Immobilienkauf nicht öffentlich beurkundet wurde, das Gesetz dies aber vorsieht, war dieser Teil der Vereinbarung wegen Nichteinhaltung der Form ungültig.

Die Ersatz- und Ausgleichszahlungen für den Fall, dass der Grundstückskauf nicht zustande komme, wurden als Konventionalstrafen qualifiziert. Da sie den Grundstückskauf absichern sollten, hätten sie ebenfalls öffentlich beurkundet werden müssen. Weil dies nicht gemacht wurde, waren auch diese Regelungen formungültig.

Beurteilung des Elementes des Autokaufs

Der Autohändler war der Auffassung, dass wenigstens der Autokauf rechtsgültig zustande gekommen sei. Dem aber war nicht so: Gemäss Art. 20 Abs. 2 OR sind, sofern der Formmangel nur einzelne Teile des Vertrages betrifft, nur diese nichtig. Ist aber anzunehmen, dass der Vertrag ohne die nichtigen Teile gar nicht abgeschlossen worden wäre, so ist der gesamte Vertrag nichtig. Letztere Frage ist

nach dem tatsächlichen Willen der Parteien zu beantworten. Kann dieser tatsächliche Wille nicht nachgewiesen werden, ist nach dem Vertrauensprinzip zu fragen, was die Parteien mutmasslich und hypothetisch aufgrund der Umstände vereinbart hätten. Es ist deshalb konkret zu fragen, was die Parteien unter den belegten Umständen in Kenntnis des Mangels vereinbart hätten. Im vorliegenden Fall haben die Parteien den Fall der Ungültigkeit von einzelnen Vertragsbestimmungen nicht ausdrücklich geregelt. Aufgrund der gegenseitigen Bezugnahme auf die beiden Rechtsgeschäfte wurde vom Gericht vertrauens theoretisch auf die Nichtigkeit des ganzen Vertrages und damit auch der Elemente des Autokaufvertrages geschlossen.

## **Entscheidung**

Der von den Parteien abgeschlossene Vertrag war insgesamt ungültig. Die Kaufpreisforderung des Autohändlers wurde deshalb nicht geschützt. Der Bauunternehmer hatte im Gegenzug dem Autohändler die beiden Fahrzeuge zurückzugeben. Über die Entschädigung für die zwischenzeitliche Nutzung durch den Bauunternehmer war nicht zu entscheiden, weil dies nicht gefordert wurde.

## **Fazit**

Wer in einem Vertrag verschiedene Vertragstypen mischt, hat, wenn er keine Überraschungen erleben will, die Frage zu klären, was bei Ungültigkeit des einen Vertragsbestandteils geschehen soll. Das gilt vor allem dann, wenn bei einem der Vertragstypen die notwendigen Formvorschriften nicht eingehalten werden.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen  
hofmann@ade-lante.ch / 22.03.2017