

## Treuhandgeschäfte mit Grundstücken

Als Sicherheit für Schulden kann neben der Stellung von Pfandrechten auch die Übertragung eines Grundstückes vereinbart werden (fiduziarische oder treuhänderische Übertragung). Allerdings ist bei der Regelung einiges zu beachten, so insbesondere die korrekte Festlegung der Punkte, die öffentlich zu beurkunden sind (Bundesgericht, 4A\_530/2016).

### Sachverhalt

Der Verkäufer einer Stockwerkeigentumseinheit und von zwei Tiefgaragenplätze hatte hohe Schulden. Wegen diesen finanziellen Problemen *verkaufte* der Verkäufer dem Käufer die Stockwerkeigentumseinheit und die zwei Parkplätze zu einem Kaufpreis von Fr. 1'275'000.-. Der Kaufpreis wurde durch die Übernahme von Schulden getilgt. Das Eigentum wurde im Grundbuch formell übertragen. Die Schuldtilgung wurde in einem *Kreditvertrag* geregelt. Dort wurde dem Verkäufer für den Fall, dass er dem Käufer bis am 31. Dezember 2012 Schulden von Fr. 1'780'000 zurückzahle, ein Rückkaufsrecht an der Stockwerkeigentumseinheit mit Tiefgaragenplätzen eingeräumt. Dieses Rückkaufsrecht wurde nicht öffentlich beurkundet, insbesondere nicht im Kaufvertrag aufgenommen. Schliesslich schlossen Verkäufer und Käufer einen *Mietvertrag* ab, gemäss welchem der Verkäufer als Mieter in der Wohnung bleiben könne.

In der Folge zahlte der Verkäufer Mietzinsen nicht, weshalb der Käufer die Ausweisung des Verkäufers forderte. Bis Ende Dezember 2012 wurden vom Verkäufer die Fr. 1'780'000.- zudem nicht zurückgeführt.

Der Verkäufer wehrte sich gegen die Ausweisung mit dem Argument, der Kaufvertrag sei simuliert gewesen und deshalb gar nicht richtig zustande gekommen. Zudem sei das Rückkaufsrecht nicht im Kaufvertrag aufgeführt und deshalb nicht öffentlich beurkundet worden. Dies führe ebenfalls zur Ungültigkeit des Kaufvertrages.

### Beurteilung

#### Simulation

Simulation und fiduziarische bzw. treuhänderische Grundstückübertragung sind zunächst auseinanderzuhalten. Bei einer fiduziarischen Rechtsübertragung wollen die Parteien das Recht - hier das Grundeigentum - uneingeschränkt übertragen. Mit der der Eigentumsübertragung zugrunde liegenden *Vereinbarung* verpflichtet sich der Fiduziar dem Fiduzianten gegenüber, das übertragene Recht nicht oder nur teilweise auszuüben oder es unter bestimmten Voraussetzungen wieder zurückzuübertragen. Die Rechtsübertragung ist also in solchen Fällen nicht simuliert. Geht es um die Übertragung des Eigentums an Grundstücken, so ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die *Übertragung ein kausaler Vorgang* ist und somit einen gültigen Rechtsgrund erfordert. Für eine gültige fiduziarische Eigentumsübertragung an Grundstücken muss also erstens die Übertragung als solche gewollt sein. Zweitens ist erforderlich, dass die Vertragsparteien den Eigentumsübergang durch den kausalen Rechtsakt herbeiführen wollen, der als Grund für die Übertragung genannt ist.

Beide Voraussetzungen lagen vor. Einerseits wollten die Parteien einen Kaufvertrag abschliessen, auch wenn dieser im Rahmen einer finanziellen Sanierung stand. Zudem war auch die Übertragung und die Übertragung aufgrund des Kaufvertrages von beiden Parteien gewollt.

## Umfang der öffentlichen Beurkundung

Unter die Formvorschriften des Grundstückkaufvertrages fallen sowohl die objektiv als auch die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte. Allerdings folgt daraus nicht, dass der Formzwang sich auf sämtliche Punkte erstreckt, die für den Abschluss des in Frage stehenden Vertrages wesentlich sind. Im subjektiv wesentlichen Bereich müssen die Vertragspunkte ein Element des betreffenden Vertragstyps bilden, ausser sie fliessen als zusätzliche Gegenleistung einer Partei in das kaufrechtliche Austauschverhältnis ein. Nur dann sind diese Punkte öffentlich zu beurkunden.

Im vorliegenden Zusammenhang stand das Rückkaufsrecht gar nicht im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag, sondern mit dem Kreditverhältnis und sollte für einen gewissen Druck sorgen, dass der Verkäufer die Schulden möglichst rasch zurückführe. Dass das Rückkaufsrecht nicht im Kaufvertrag aufgeführt wurde, war deshalb bedeutungslos.

## Rechtsmissbrauch

Auch rechtsmissbräuchliches Verhalten des Käufers wurde verneint. Weder hat der Verkäufer die Fr. 1'780'000.- zurückgeführt, noch hat er vom Rückkaufsrecht je Gebrauch gemacht.

## Entscheidung

Aufgrund der obigen Ausführungen wies das Bundesgericht die Einwendungen gegen die Ausweisung des Verkäufers ab. Insbesondere war der Kaufvertrag gültig.

## Fazit

Bei komplizierten und voneinander abhängigen Verträgen, in welchen auch Grundstücke eine Rolle spielen, ist besondere Vorsicht zu beachten. Leicht kann es geschehen, in einen der Fallstricke der öffentlichen Beurkundung zu tappen.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen  
[hofmann@ade-lante.ch](mailto:hofmann@ade-lante.ch) / 14.06.2017