

HOR.2024.53 / as / mv

Urteil vom 19. Mai 2025

Besetzung Oberrichter Vetter, Oberrichter
Ersatzrichter Wyss
Handelsrichter Baumann
Handelsrichter Scheurer
Handelsrichter Wieland
Gerichtsschreiber Schneuwly
Rechtspraktikantin Schürch

Klägerin **A. _____ AG, _____**
vertreten durch lic. iur. Eva Ashinze, versaLex AG, Rechtsanwältin,
Schaffhauserstrasse 125, 8057 Zürich

Beklagte **C. _____ AG, _____**

Gegenstand Ordentliches Verfahren betreffend Anerkennungsklage

Das Handelsgericht entnimmt den Akten:

1.

Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in W._____. Sie bezweckt im Wesentlichen [...] (Klagebeilage [KB] 2).

2.

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in X._____. Sie bezweckt im Wesentlichen [...].

3.

3.1.

Am 5./8. April 2024 haben die Parteien für den Kauf des Grdst.-Nr. 123 GB Y._____ einen "Reservationsvertrag" unterzeichnet (KB 6).

3.2.

Im Reservationsvertrag wurde ein Kaufpreis in Höhe von Fr. 2'020'000.00 vereinbart. Zudem wurde festgelegt, dass die Klägerin der Beklagten als Anzahlung bei Unterzeichnung der Vereinbarung Fr. 70'000.00 zu zahlen hat (KB 6).

3.3.

Gestützt auf die oben genannte Vereinbarung bezahlte die Klägerin der Beklagten die Anzahlung in Höhe von Fr. 70'000.00 Franken (Klage Rz. 6).

3.4.

Mit Einschreiben vom 21. Mai 2024 trat die Klägerin vom Reservationsvertrag zurück und forderte die Beklagte auf, die bereits geleistete Anzahlung zurückzuerstatten (KB 8). Eine Rückerstattung durch die Beklagte ist nie erfolgt (Klage Rz. 8 ff.).

3.5.

Die Klägerin liess die Beklagte in der Folge für Fr. 70'000.00 zuzüglich 4 % Zins seit 21. Mai 2024 betreiben. Gegen den Zahlungsbefehl vom 17. Juni 2024 hat die Beklagte am 16. August 2024 Rechtsvorschlag erhoben (Klage Rz. 12; KB 3).

4.

Mit Klage vom 15. Oktober 2024 (elektronisch übermittelt am 16. Oktober 2024) stellte die Klägerin folgende Rechtsbegehren:

- " 1.
Die Beklagte habe der Klägerin den Betrag von CHF 70'000 nebst Zins zu 4 % seit dem 21. Mai 2024 sowie CHF 104.00 Betreibungskosten zu bezahlen.
2.
Der Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. aaa vom 17. Juni 2024 des Betreibungsamtes B. sei aufzuheben.
3.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, es handle sich bei den Fr. 70'000.00 um die Anzahlung gemäss Reservationsvertrag, die angesichts des nicht zustande gekommenen Grundstückkaufvertrags der Klägerin zurückerstattet werden muss.

5.

5.1.

Mit Verfügung vom 16. Oktober 2024 bestätigte der Präsident den Parteien den Eingang der Klage vom 15. Oktober 2024 und setzte der Klägerin Frist bis zum 28. Oktober 2024 zur Bezahlung des Gerichtskostenvorschusses von Fr. 5'670.00. Diese Verfügung wurde der Beklagten am 29. Oktober 2024 zugestellt.

5.2.

Mit Verfügung vom 28. Oktober 2024 setzte der Präsident der Beklagten eine Frist zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis zum 28. November 2024.

5.3.

Mit Eingabe vom 25. November 2024 beantragte die Beklagte infolge aussergerichtlicher Vergleichsgespräche die Sistierung des Verfahrens. Mit Verfügung vom 26. November 2024 sistierte der Präsident das Verfahren bis zum 17. Dezember 2024 oder bis auf Widerruf durch eine der Parteien. Mit Verfügung vom 23. Dezember 2024 wurde die Sistierung bis 10. Januar 2025 oder Widerruf durch eine der Parteien verlängert.

5.4.

Mit Verfügung vom 14. Januar 2025 setzte der Präsident der Beklagten eine erneute Frist zur Erstattung einer schriftlichen Antwort bis spätestens am 25. Januar 2025.

5.5.

Mit Eingabe vom 23. Januar 2025 beantragte die Beklagte mit Zustimmung der Klägerin eine erneute Sistierung des Verfahrens. Mit Verfügung vom 24. Januar 2025 sistierte der Präsident das Verfahren bis zum 5. April 2025 oder Widerruf durch eine der Parteien.

5.6.

Mit Eingabe vom 1. April 2025 ersuchte die Klägerin um sofortige Aufhebung der Sistierung. Mit Verfügung vom 1. April 2025 setzte der Präsident der Beklagten eine Frist bis zum 11. April 2025 zur Erstattung einer schriftlichen Antwort.

5.7.

Da die Beklagte innert angesetzter Frist keine Antwort erstattete, setzte ihr der Präsident mit Verfügung vom 15. April 2025 eine letzte, nicht erstreckbare Frist von 10 Tagen für die Erstattung einer schriftlichen Antwort an. Damit war die Androhung verbunden, dass bei erneuter Säumnis das Gericht einen Endentscheid fällt, sofern die Angelegenheit spruchreif ist oder zur Hauptverhandlung vorlädt (Art. 223 Abs. 2 ZPO). Die Beklagte blieb auch innert der angesetzten Nachfrist mit der Antwort säumig.

6.

Mit Verfügung vom 12. Mai 2025 wurde die Streitsache an das Handelsgericht überwiesen.

Das Handelsgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessvoraussetzungen

Das Gericht prüft die Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen (Art. 60 ZPO). Darunter fallen insbesondere die örtliche und die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO).

1.1. Örtliche Zuständigkeit

Gemäss Art. 10 Abs. 1 lit. b ZPO ist für die Beurteilung von Klagen gegen eine juristische Person das Gericht an deren Sitz zuständig, sofern das Gesetz nichts anderes vorsieht. Der Sitz der Beklagten liegt in X._____. Die örtliche Zuständigkeit der aargauischen Gerichte ist somit gegeben.

1.2. Sachliche Zuständigkeit

Das Handelsgericht ist gestützt auf Art. 6 Abs. 2 ZPO sachlich zuständig, da die geschäftliche Tätigkeit beider Parteien betroffen ist, der Streitwert über Fr. 30'000.00 liegt und beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind.

2. Säumnis der Beklagten

Die Beklagte ist mit Erstattung einer Klageantwort auch innert der ihr angesetzten Nachfrist gemäss Art. 223 Abs. 1 ZPO säumig geblieben. Bei zweimaliger Säumnis erlässt das Gericht entweder einen Endentscheid, sofern die Angelegenheit spruchreif ist, oder es lädt zur Hauptverhandlung vor (Art. 219 i.V.m. 223 Abs 2 ZPO).

Die in der Klageschrift vorgebrachten Tatsachenbehauptungen bleiben von der Beklagten unbestritten. Zugestanden sind damit die Tatsachen, nicht aber die Rechtsbegehren der Klägerin.¹ Gemäss Art. 153 Abs. 2 ZPO kann das Gericht bei erheblichen Zweifeln an der Richtigkeit einer nicht streitigen Tatsache, d.h. bei fehlender Spruchreife, von Amtes wegen Beweis erheben. In diesem Fall hat das Gericht in der Regel eine Verhandlung anzusetzen.²

Ist die Angelegenheit hingegen spruchreif, trifft das Gericht direkt einen Endentscheid (Art. 223 Abs. 2 ZPO). Hierzu muss die Klage so weit geklärt sein, dass auf diese mangels Prozessvoraussetzungen nicht eingetreten oder die Klage durch Sachurteil erledigt werden kann. Letzteres setzt voraus, dass die Vorbringen der Klägerin nicht unklar, widersprüchlich unbestimmt oder offensichtlich unvollständig sind, denn andernfalls hat das Gericht seine Fragepflicht auszuüben (vgl. Art. 56 ZPO).³

3. Forderung der Klägerin

3.1. Parteibehauptungen

Die Klägerin behauptet, bis zum 31. Mai 2024 sei es zu keiner Unterzeichnung eines Kaufvertrags gemäss Reservationsvertrag gekommen. Ursache dafür seien Unstimmigkeiten betreffend Provision/Reservationszahlung bzw. Kaufpreis gewesen. Die Beklagte hätte einseitig die Konditionen, die im Reservationsvertrag festgehalten worden waren, geändert. Dies habe die Klägerin dazu veranlasst, am 21. Mai 2024 vom Reservationsvertrag zurückzutreten (KB 8). Dieser Rücktritt sei von der Klägerin unverschuldet. Die Klägerin wäre bereit gewesen, einen Kaufvertrag gemäss Reservationsvertrag zu unterzeichnen, nicht jedoch einen im Kaufpreis abweichenden Vertrag, wie dies von der Beklagten nachträglich gefordert worden sei. Da der dadurch zustande gekommene Rücktritt der Klägerin ohne ihr Verschulden erfolgt sei, müsse die Beklagte die Fr. 70'0000.00 Anzahlung gemäss Reservationsvertrag zurückerstatten. Die Beklagte würde die von der Klägerin geleisteten Fr. 70'000.00 ohne jegliche Rechtsgrundlage und damit ungerechtfertigt zurückbehalten (Klage Rz. 6 ff.).

¹ SK ZPO-LEUENBERGER, 4. Aufl. 2025, Art. 223 N 5.

² SK ZPO-LEUENBERGER (Fn. 1), Art. 223 N 7.

³ SK ZPO-LEUENBERGER (Fn. 1), Art. 223 N 5 und 6a; BSK ZPO-WILLISEGGER, 4. Aufl. 2025, Art. 223 N 18 ff.

3.2. Rechtliches

3.2.1. Formvorschrift Grundstückkaufvertrag

Verträge bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer besonderen Form, wenn das Gesetz eine solche vorschreibt. Ist über die Bedeutung und Wirkung einer gesetzlich vorgeschriebenen Form nicht etwas anderes bestimmt, so hängt von deren Beobachtung die Gültigkeit des Vertrages ab (Art. 11 OR).

Kaufverträge und Vorverträge (als Vorvertrag wird gemäss Art. 22 Abs. 1 OR die Verpflichtung zum Abschluss eines künftigen Vertrags bezeichnet),⁴ die den Kauf eines Grundstücks zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 1 und 2 OR, Art. 22 Abs. 2 OR). Nur Vorkaufsverträge, die den Kaufpreis nicht zum Voraus bestimmen, sind in schriftlicher Form gültig (Art. 216 Abs. 3 OR). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung führt die Nichtbeachtung dieser Formvorschrift zur Nichtigkeit des Vertrages.⁵ Die Nichtigkeit ist vom Gericht von Amtes wegen zu beachten.⁶

Zu beurkunden sind sowohl die objektiv als auch die subjektiv wesentlichen Vertragspunkte. Objektive Nebenabreden fallen nur dann aufgrund subjektiver Wesentlichkeit unter den Formzwang, wenn sie ihrer Natur nach unmittelbar den Kaufrechtsvertrag betreffen, d.h. das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung berühren. Zusatzabreden, die auch losgelöst vom Grundstückkauf als sinnvolles Ganzes denkbar sind, d.h. Abreden über ein selbständiges Leistungspaar, sind nicht den Formvorschriften unterstellt, sofern davon ausgegangen werden kann, dass die Parteien sie auch ohne die formungültige Vereinbarung geschlossen hätten. Unter den Formzwang fallen unter anderem auch mit dem Vorvertrag verbundene Konventionalstrafen, die Leistungspflichten bekräftigen sollen, deren Einhaltung die Einhaltung der Formvorschriften erfordern würde. Hingegen sind Vereinbarungen über Konventionalstrafen bzw. Pauschalvergütungen formlos gültig, wenn sie einzig den Zweck haben, das negative Interesse abzugelten, die eine Partei im Vertrauen auf den künftigen Vertragsabschluss gemacht hat.⁷

3.2.2. Konventionalstrafe

Eine Konventionalstrafe ist die in der Regel aufschiebend bedingte Leistung, die der Schuldner durch Rechtsgeschäft dem Gläubiger für den Fall der Nichterfüllung oder der nicht gehörigen Erfüllung einer bestimmten Schuld verspricht. Sie dient der Sicherstellung der richtigen Erfüllung der

⁴ BSK OR I-ZELLWEGER-GUTKNECHT, 7. Aufl. 2020, Art. 22 N 1 und 23 ff. m.w.N.

⁵ BGE 137 III 243 E. 4.4.6 m.w.N.; BGer 5A.33/2006 vom 24. April 2007 E. 5; BSK OR I-FASEL, 7. Aufl. 2020, Art. 216 N. 18 m.w.N.

⁶ BSK OR I-FASEL (Fn. 5), Art. 216 N. 18 m.w.N.; VETTER/HUNZIKER, Reservationsvereinbarungen und Anzahlungen beim Grundstückkauf, AJP 2024, S. 394.

⁷ BGE 140 III 200 E. 5.3; BGer 4A_109/2018 vom 8. November 2018 mit Anmerkung von SIEGENTHALER, BR 2019, S. 142; VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 394 je m.w.N.

Hauptschuld, bezweckt daneben aber auch einen wirtschaftlichen Ausgleich für Nachteile der Nicht- oder Schlechterfüllung der Primärverpflichtung. Sie dient als Schadloshaltung des Gläubigers der nicht oder nicht gehörig erfüllten Hauptleistung und der Verbesserung der Gläubigerstellung durch Befreiung vom Schadensnachweis.⁸

Von der Konventionalstrafe zu unterscheiden ist die Vereinbarung einer Schadenspauschalierung, die im Gegensatz zur Konventionalstrafe einen Schaden voraussetzt und keine Straffunktion hat.⁹ Während eine Schadenspauschalierung somit Beweiserleichterung bringen soll, dient die Konventionalstrafe dem Berechtigten in erster Linie als Druckmittel.¹⁰

Um der Pflicht zur Leistung der Konventionalstrafe zu entgehen, muss der Schuldner beweisen, dass ihn an der Leistungsstörung kein Verschulden trifft.¹¹

3.2.3. Ungerechtfertigte Bereicherung

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat derjenige, der in ungerechtfertigter Weise aus dem Vermögen eines anderen bereichert worden ist, die Bereicherung zurückzuerstatten. Die ungerechtfertigte Bereicherung ist eine Ausgleichshaftung für rechtlich unbegründete Vermögensvermehrung durch unverdientes Erhalten oder Behalten fremder Leistung oder durch unberechtigte Verwertung fremden Gutes.¹²

Der Bereicherungsanspruch setzt voraus, dass jemand bereichert wurde. Die Bereicherung besteht in der Vermögensvermehrung, welche in der Differenz zwischen dem jetzigen Vermögensstand und dem Vermögensstand, der ohne das bereichernde Ereignis vorläge, liegt. Dabei kann die Vermögensvermehrung in der Vergrößerung der Aktiven, der Verminderung der Passiven oder der Nichtvermehrung des Vermögens bestehen.¹³ Eine Entreicherung ist nicht zwingende Voraussetzung.¹⁴

Die Bereicherung muss zudem ungerechtfertigt sein. Ungerechtfertigt ist eine Bereicherung insbesondere dann, wenn eine Zuwendung ohne jeden gültigen Grund (*condictio sine causa*), aus einem nicht verwirklichten Grund (*condictio ob causam futuram*) oder aus einem nachträglich weggefallenen

⁸ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT, 7. Aufl. 2020, Art. 160 N. 1; VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 394.

⁹ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 8), Art. 160 N. 12; VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 394.

¹⁰ Vgl. BGE 109 II 462 E. 4a; GAUCH/SCHLUEP/EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. II, 11. Aufl. 2020, N. 3851.

¹¹ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 8), Art. 160 N. 14.

¹² BSK OR I-SCHULIN/VOGT, 7. Aufl. 2020, Art. 62 N. 1 m.w.N.

¹³ BSK OR I-SCHULIN/VOGT (Fn. 12), Art. 62 N. 5 ff. m.w.N.

¹⁴ BSK OR I-SCHULIN/VOGT (Fn. 12), Art. 62 N. 8; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. I, 11. Aufl. 2020, N. 1564 ff. je m.w.N.

Grund (*condictio ob causam finitam*) erfolgt.¹⁵ Ob die Leistung ungerechtfertigt war, entscheidet sich nicht nach Billigkeit. Es geht demnach nicht darum, allgemein unbillige rechtliche Ergebnisse zu korrigieren.¹⁶

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung führen die hinsichtlich nichtiger Grundstückkaufverträge erbrachten Geldleistungen zur Rückabwicklung nach Bereicherungsrecht.¹⁷ Es liegt ein Fall der Zuwendung ohne jeden gültigen Grund vor.¹⁸

Wer eine Nichtschuld freiwillig bezahlt, kann das Geleistete aber nur dann zurückfordern, wenn er nachzuweisen vermag, dass er sich über die Schuldpflicht im Irrtum befunden hat (Art. 63 Abs. 1 OR). Leistet eine Partei folglich in Kenntnis der Nichtigkeit eines Vertrags, ist die Rückforderung der Leistung aufgrund von Art. 63 Abs. 1 OR ausgeschlossen.¹⁹ Bei gestörten Austauschverhältnissen darf die Rückforderung jedoch nicht von der Voraussetzung der irrtümlichen Leistung abhängig gemacht werden. Aufgrund des synallagmatischen Vertragsverhältnisses würde es zu einem stossenden Ergebnis führen, wenn der einen Partei, die im Bewusstsein der fehlenden Durchsetzbarkeit freiwillig leistet, die Rückforderung der Geldleistung aufgrund von Art. 63 Abs. 1 OR verwehrt wird, die andere Partei die Gegenleistung hingegen gestützt auf die Unwirksamkeit des Vertrags verweigern kann.²⁰ Der Leistungsgrund liegt dabei nicht im Irrtum über die Schuldpflicht, sondern in der Erwartung, der Leistungsempfänger werde ebenfalls freiwillig und in Kenntnis der fehlenden Durchsetzbarkeit leisten.²¹ In diesem Fall muss es genügen, dass der bei der Leistung vorausgesetzte Leistungsgrund ausbleibt. Dies entspricht Art. 62 Abs. 2 OR, wonach eine Vermögenszuwendung auch ohne Irrtum des Leistenden über die Schuldpflicht dann ungerechtfertigt ist, wenn im Hinblick auf einen in der Folge nicht verwirklichten Grund geleistet wird (*condictio causa data non secuta*).²²

3.3. Würdigung

3.3.1. Formungültiger Vorvertrag

Die Klägerin hat sich mit Unterzeichnung des Reservationsvertrags zum Kauf des Grdst.-Nr. 123 GB Y. _____ zum Preis von Fr. 2.02 Mio. verpflichtet. Es handelt sich somit um einen Vorvertrag, der den Kauf eines Grundstücks zum Gegenstand hat (vgl. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB). Er bedarf zu

¹⁵ BSK OR I-SCHULIN/VOGT (Fn. 12), Art. 62 N. 11 ff. m.w.N.

¹⁶ BSK OR I-SCHULIN/VOGT (Fn. 12), Art. 62 N. 10c.

¹⁷ BGE 137 III 243 E. 4.4.6; VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 395 je m.w.N.

¹⁸ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 14), N. 1482.

¹⁹ BGE 115 II 28 E. 1a; VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 396.

²⁰ Vgl. BGE 115 II 28 E. 1a; BSK OR I-SCHULIN/VOGT (Fn. 12), Art. 63 N 3b; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 14), N 1576 ff.; VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 396.

²¹ BGE 115 II 28 E. 1a; VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 396.

²² Vgl. statt vieler BGer 4A_109/2018 vom 8.11.2018; VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 396.

seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 2 OR). Diese Formvorschrift hält der Reservationsvertrag nicht ein, weshalb er nichtig ist.

3.3.2. Konventionalstrafe

Fraglich ist, ob die Nichtigkeit der Reservationsvereinbarung auch die von der Klägerin geleistete Anzahlung über Fr. 70'000.00 betrifft. Die entsprechenden Bestimmungen im Reservationsvertrag (KB 6) sehen folgendes vor:

" **V. Sicherungsleistung**

Die Anzahlung über Fr. 70'000.00 geht zu Gunsten der Käuferschaft, sofern bis 31. Mai 2024 es unverschuldet nicht zu einer Verschreibung kommt. Die Verkäuferschaft kann nur einen effektiven Schaden geltend machen und in Abzug bringen."

" **XII. Gültigkeit und Kündigung der Reservationsvereinbarung**

[...]

Die Reservationsvereinbarung und die aufgeführte Anzahlung räumen dem Käufer den Zuschlag ein, sofern bis zum o.g. Termin ein notarieller Kaufvertrag mit unwiderruflichem Zahlungsverprechen zustande kommt. Erfolgt die Anzahlung nicht fristgerecht, ist diese Vereinbarung wirkungslos.

Verstreicht diese Frist zur Vertragsaufsetzung ebenso, wird dem Käufer die Anzahlung, sofern geleistet, zurückgestattet. Der Verkäufer behält sich vor einen allfälligen, nachweisbaren Schaden in Abzug zu bringen."

Bei der Bestimmung V handelt es sich um eine Konventionalstrafe i.S.v. Art. 160 ff. OR. Eine Schadenspauschalierung fällt ausser Betracht, da gemäss der Bestimmung V nur ein effektiver Schaden geltend gemacht werden kann. Der pönale Charakter dieser Bestimmung ergibt sich daraus, dass die Klägerin die Entschädigung nur dann schuldet, wenn sie mit Verschulden ihrer Hauptleistungspflicht nicht nachkommt.²³ Die geleistete Anzahlung dient somit primär als Druckmittel – und nicht der Beweiserleichterung.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Vereinbarung einer Konventionalstrafe im Rahmen eines öffentlich zu beurkundenden Vorvertrags nur dann formlos gültig, wenn sie einzig bezweckt, das negative Interesse abzugelten.²⁴ Im vorliegenden Fall geht die in Ziff. V des Reservationsvertrags enthaltene Konventionalstrafe durch ihre Höhe über ein potenzielles, negatives Interesse hinaus. Die vereinbarte Konventionalstrafe hat somit nicht einzig zum Zweck, das negative Interesse abzugelten. Infolge ihres akzessorischen Charakters ist sie damit ebenfalls nichtig.²⁵

²³ Vgl. BGer 4A_281/2014 vom 17. Dezember 2014, E. 3.4.2.

²⁴ BGE 140 III 200 E. 5.3 und 5.5; BGer 4A_281/2014 vom 17.12.2014 E. 3.2.

²⁵ Vgl. VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 395.

3.3.3. Ungerechtfertigte Bereicherung aufgrund nichtigem Reservationsvertrag

Die Klägerin hat unstrittig aufgrund des nichtigen Reservationsvertrags eine Anzahlung in Höhe von Fr. 70'000.00 getätigt. Für diese Zahlung bestand damit von Anfang an kein gültiger Rechtsgrund. Geldleistungen, die hinsichtlich eines nichtigen Grundstückskaufvertrags geleistet wurden, führen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich zu Rückabwicklung nach Bereicherungsrecht.²⁶

Die Klägerin äussert sich weder dazu, ob ihr grundsätzlich die Formbedürftigkeit von Reservationsverträgen zur Zeit ihrer Zahlung bekannt war, noch dass sie sich über ihre Schuldpflicht in einem Irrtum befunden habe. Dass jedoch keine Schenkungsabsicht vorlag, ist in Anbetracht der konkreten Umstände offensichtlich. Aufgrund des synallagmatischen Vertragsverhältnisses erschiene es stossend, einen Bereicherungsanspruch an einem nicht bewiesenen Irrtum scheitern zu lassen, während die andere Partei die Gegenleistung gestützt auf die Unwirksamkeit des Vertrages verweigern kann.²⁷

Ein Anspruch der Klägerin auf Rückerstattung der Anzahlung in Höhe von Fr. 70'000.00 ist somit zu bejahen.

4. Verzugszinsen

4.1. Parteibehauptungen

Die Klägerin beantragt 4 % Verzugszins seit dem 21. Mai 2024 auf den Betrag von Fr. 70'000.00.

4.2. Rechtliches

Ein Schuldner hat Verzugszins von 5 % zu leisten, wenn er sich mit der Zahlung einer Geldschuld in Verzug befindet (Art. 104 Abs. 1 OR). Schuldnerverzug setzt die Fälligkeit der Forderung voraus (Art. 102 Abs. 1 OR). Fällig ist eine Forderung dann, wenn deren Gläubiger die Leistung fordern und einklagen darf.²⁸ Dabei gilt der Grundsatz, dass eine Forderung sofort fällig wird, sofern nichts anderes verabredet wurde oder sich aus der Natur des Rechtsverhältnisses ergibt (Art. 75 OR).

Der Schuldner einer fälligen Forderung gerät entweder durch Mahnung (Art. 102 Abs. 1 OR) oder, sofern die Parteien einen bestimmten Verfalltag verabredet haben oder sich ein solcher infolge einer vorbehaltenen und gehörig vorgenommenen Kündigung ergibt, mit dessen Ablauf in Verzug (Art. 102 Abs. 2 OR). Mit einer Zahlungsaufforderung oder mittels unmissverständlicher Bitte wie z.B. "Bis wann müssen wir eigentlich noch warten,

²⁶ Vgl. statt vieler BGer 4A_109/2018 vom 8. November 2018.

²⁷ Vgl. BGE 115 II 28 E. 1a; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, (Fn 14), N. 1577 f.; VETTER/HUNZIKER (Fn. 6), S. 396.

²⁸ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn 14), N. 45; GAUCH/SCHLUEP/ EMMENEGGER (Fn 10), N. 2153 ff.

bis Ihre Leistung erfolgt?", liegt ebenfalls eine Mahnung vor und der Schuldner gerät somit in Verzug.²⁹ Da durch eine Mahnung die Verfallzeit, d.h. der Zeitpunkt, zu dem die geschuldete Leistung vorgenommen werden muss, fixiert wird, ändern weitere nach dessen Eintritt ausgesprochene Leistungsaufforderungen des Gläubigers mit Fristansetzung am Verzugsbeginn nichts.³⁰

4.3. Würdigung

Mit Einschreiben vom 21. Mai 2024 (KB 8) trat die Klägerin vom Reservationsvertrag zurück. Das Schreiben enthält den Vermerk "Wir bitten [S]ie die Reservationszahlung von 70'000.- auf das Konto [...] zu überweisen." Es ist unbestritten, dass das Einschreiben der Beklagten am 22. Mai 2024 zugestellt wurde. Die Beklagte befand sich somit ab dem 23. Mai 2024 in Verzug. Aufgrund der Dispositionsmaxime (vgl. Art. 58 Abs. 1 ZPO) ist der Klägerin nur der von ihr beantragte Verzugszins von 4 % zu gewähren.

Der Klägerin ist für den Betrag von Fr. 70'000.00 ein Verzugszins von 4 % ab dem 23. Mai 2024 zuzusprechen.

5. Betreibungskosten

5.1. Parteibehauptungen

Die Klägerin macht in Rechtsbegehren Ziff. 1 die Zahlungsbefehlskosten in Höhe von Fr. 104.00 geltend.

5.2. Rechtliches

Der Schuldner trägt gemäss Art. 68 SchKG die Betreibungskosten und der Gläubiger hat diese nur vorzuschüssen. Von den Zahlungen des Schuldners ist der Gläubiger berechtigt, die Betreibungskosten vorab zu erheben (Art. 68 Abs. 2 SchKG). Artikel 68 SchKG ist so zu verstehen, dass die Betreibungskosten im Ergebnis zur Schuld geschlagen werden und vom Schuldner zusätzlich zu dem Gläubiger zugesprochenen Betrag zu bezahlen sind. Da die Betreibungskosten dem Gläubiger bei erfolgreicher Betreibung von Gesetzes wegen zustehen, bedarf es zur Durchsetzung der Kostenersatzpflicht weder eines Urteils noch eines Rechtsöffnungsentscheids.³¹

5.3. Würdigung

Nach dem Gesagten können der Klägerin die Betreibungskosten von Fr. 104.00 nicht separat zugesprochen werden.

²⁹ BGE 57 II 324 E. 4; BK OR WEBER/EMMENEGGER, 2. Aufl. 2020, Art. 102 N. 68.

³⁰ Vgl. KGer GR ZK2 15 50 vom 23. Februar 2017 E. 4b f.; HGer ZH HG150 210 vom 20. April 2016 E. 2.6 und 3.4; SCHENKER, Die Voraussetzungen und die Folgen des Schuldnerverzugs im schweizerischen Obligationenrecht, N. 164; VETTER/BUFF, Verzugszinsen bei "zahlbar innert 30 Tagen", SJZ 2019, S.152.

³¹ BSK SchKG I-EMMEL, 3. Aufl. 2021, Art. 68 N. 16 m.w.N.

6. Beseitigung Rechtsvorschlag

6.1. Parteibehauptungen

Die Klägerin beantragt in Rechtsbegehren Ziff. 2 die Aufhebung des Rechtsvorschlags in der Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamts B. vom 17. Juni 2024 (Zahlungsbefehl vom 17. Juni 2024; KB 3).

6.2. Rechtliches

Gemäss Art. 79 Abs. 1 SchKG kann ein Gläubiger, gegen dessen Betreuung Rechtsvorschlag erhoben worden ist, die Fortsetzung der Betreuung aufgrund eines rechtskräftigen Entscheids erwirken, der den Rechtsvorschlag ausdrücklich beseitigt. Voraussetzung ist immerhin, dass die eingeklagte Forderung mit der in Betreuung gesetzten Forderung identisch ist.³²

6.3. Würdigung

Die Identität zwischen der eingeklagten und der in Betreuung gesetzten Forderung ist vorliegend gegeben, so dass der Rechtsvorschlag im Umfang von Fr. 70'000.00 zuzüglich 4 % Zins seit 23. Mai 2024 zu beseitigen ist.

7. Prozesskosten

Abschliessend sind die Prozesskosten entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen. Sie bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei und damit der Beklagten auferlegt (Art. 106 ZPO).

7.1. Gerichtskosten

Die Gerichtskosten bestehen vorliegend allein aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO). Der Grundansatz für die Entscheidgebühr beträgt bei einem Streitwert von Fr. 70'000.00 gemäss § 7 Abs. 1 Zeile 4 GebühRD Fr. 5'670.00. Hiervon ist gemäss § 5 Abs. 3 GebühRD bei wie hier nicht vollständig durchgeführtem Verfahren ein angemessener Abzug vorzunehmen. Unter Berücksichtigung des verursachten gerichtlichen Aufwandes werden die Gerichtskosten deshalb auf total Fr. 3'670.00 festgesetzt. Die Gerichtskosten werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss in Höhe von Fr. 5'670.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 aZPO). Die Beklagte hat der Klägerin den geleisteten Kostenvorschuss zu ersetzen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). Ein allfälliger Überschuss steht der Klägerin zu.

7.2. Parteientschädigung

Die Parteientschädigung bemisst sich nach § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 5 AnwT. Die Grundentschädigung beträgt Fr. 10'370.00. Damit sind gemäss § 6 Abs. 1 AnwT unter anderem eine Rechtsschrift und die Teilnahme an einer Verhandlung abgegolten. Für die nicht durchgeführte Verhandlung ist praxisgemäss ein Abschlag von 20 % gerechtfertigt (vgl. § 6 Abs. 2 AnwT).

³² BSK SchKG I-STAEHELIN, 3. Aufl. 2021, Art. 79 N. 10a.

Mit der Kleinkostenpauschale von praxisgemäss 3 % (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 8'545.00.

Das Handelsgericht erkennt:

1.

In **teilweiser Guttheissung** der Klage wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 70'000.00 zuzüglich 4 % Zins seit 23. Mai 2024 zu bezahlen.

2.

Der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamts B. wird im Umfang von Fr. 70'000.00 zzgl. Zins zu 4 % seit 23. Mai 2024 beseitigt.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'670.00 werden der Beklagten auferlegt und mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 5'670.00 verrechnet. Die Beklagte hat der Klägerin den Betrag von Fr. 3'670.00 direkt zu ersetzen.

4.

Die Beklagte hat der Klägerin eine gerichtlich festgelegte Parteientschädigung in Höhe von Fr. 8'545.00 zu bezahlen.

Zustellung an:

- die Klägerin (Vertreter; zweifach mit Abrechnung)
- die Beklagte (Vertreter; zweifach)

Mitteilung an:

- die Obergerichtskasse

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit

Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 19. Mai 2025

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

