

Infoblatt

Keine Probleme mit dem Vorvertrag

Interessieren Sie sich für ein Haus, eine Wohnung ab Plan, müssen Sie oft einen schriftlichen Vorvertrag abschliessen, der Sie zu einer Anzahlung verpflichtet. Worauf ist zu achten?

• Inhalt des Vorvertrags

Der Vorvertrag muss alle wesentlichen Vertragsbestandteile des zukünftigen Kaufvertrags enthalten oder mindestens umschreiben. Dazu gehören vor allem folgende Angaben:

- Bezeichnung der Vertragsparteien
- Kaufobjekt
- Kaufpreis
- Vereinbarung einer Anzahlung (Reuegeld), sofern vorgesehen

• Gültig oder nicht?

Ein Vorvertrag ist rechtlich nur gültig und durchsetzbar, wenn er öffentlich beurkundet wird. Das ist aber bei den wenigsten solchen Verträgen der Fall. Die Folge: Sie können jederzeit vom Vertrag zurücktreten und die Anzahlung zurückfordern. Umgekehrt haben Sie keine rechtliche Gewähr, dass der Kauf der Liegenschaft wirklich zustande kommt.

• Anzahlung

Prüfen Sie, bevor Sie eine Anzahlung leisten, die Zahlungsfähigkeit des Anbieters: Erkundigen Sie sich auf der Gemeinde, bei Architekten im Ort und bei früheren Käufern. Fordern Sie einen Betreibungsregistrauszug an. Im besten Fall vereinbaren Sie, dass Sie die Anzahlung direkt auf ein Sperrkonto einzahlen, das auf Ihren Namen lautet – und wenn möglich verzinst wird.

• Schadenersatz?

Wenn Sie von einem beurkundeten Vorvertrag zurücktreten, verfällt die Anzahlung (Reuegeld) zugunsten des Verkäufers. Reicht das nicht aus, um seine Aufwendungen zu decken, kann er auch noch weitere Kosten geltend machen – beispielsweise für die Ausarbeitung des Kaufvertrags oder für Änderungen, die er auf Ihren Wunsch am geplanten Objekt vorgenommen hat. Wurde der Vorvertrag nicht beurkundet, können Sie beim Rücktritt die Anzahlung zurückverlangen.

• Verjährung

Die Verjährungsfrist für die Rückforderung der Anzahlung beträgt grundsätzlich drei Jahre seit dem Rücktritt vom Reservationsvertrag. Haben Sie erst später erfahren, dass Sie ein Recht auf Rückzahlung des Betrags besitzen, beginnt die Frist von diesem Zeitpunkt an zu laufen. Die absolute Verjährungsfrist beträgt zehn Jahre ab Leistung der Zahlung. Achtung: Eine Mahnung unterbricht die Verjährungsfrist nicht. Es braucht eine Betreibung oder die Anrufung des Friedensrichters.

Beobachter EDITION

Dieser Ratgeberinhalt wurde zur Online-Publikation an Raiffeisen lizenziert. © 2025 Beobachter-Edition, Zürich

Beobachter EDITION

Beobachter-Ratgeber

Zu diesem Inhalt empfehlen wir den Beobachter-Ratgeber «Der Weg zum Eigenheim», den Sie unter folgendem Link finden: <https://shop.beobachter.ch/raiffeisen>

Beobachter-Rechtsratgeber

Noch Fragen? Erkunden Sie den Rechtsratgeber des Beobachters. Hier finden Sie über 4'000 verständliche Beratungsinhalte wie Erklärartikel, Merkblätter, Checklisten und Vorlagen zu Lebens-, Geld- und Rechtsthemen. www.beobachter.ch/beratung/rechtsratgeber