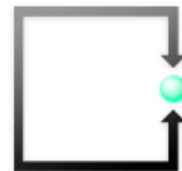


FSDZ RECHTSANWÄLTE & NOTARIAT AG
ZUGERSTRASSE 76b
CH-6340 BAAR
Tel. ++ 41 41 727 60 80
Fax. ++ 41 41 727 60 85
faessler@fsdz.ch



Lukas Fässler
Rechtsanwalt^{1,2}, Informatikexperte
faessler@fsdz.ch

Andreas Marti
Rechtsanwalt^{1,2}, LL.M
marti@fsdz.ch

Zugerstrasse 76b
CH-6340 Baar

Tel.: +41 727 60 80
Fax: +41 727 60 85

www.fsdz.ch

UID: CHE-349.787.199



vCard

**Assoziierte selbständige
Rechtsanwältinnen:**

Eva Patroncini
Rechtsanwältin^{1,3}
Fachanwältin SAV für Arbeitsrecht
Imkerstrasse 7
CH-8610 Uster
Tel.: +41 44 380 85 85
patroncini@fsdz.ch

Doris Reichel
Rechtsanwältin^{4,5} und Avvocato
Zugerstrasse 76b
CH-6340 Baar
Tel.: +41 41 727 60 84
Fax: +41 41 727 60 85
dreichel@avvocato-reichel.com

Studio legale Reichel
Via Roncaglia 14
I-20146 Mailand
Tel.: +39 02 498 68 81
Fax: +39 02 498 42 98
dreichel@avvocato-reichel.com

- ¹ Mitglied des Schweizerischen Anwaltsverbandes
- ² Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug
- ³ Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zürich
- ⁴ Mitglied der Anwaltskammer Frankfurt/Main und Mailand
- ⁵ Eingetragen in der öffentlichen Liste des Kantons Zug gemäss Art. 28 BGFA

IMMOBILIEN FRANKREICH ZUSÄTZLICHE RECHTSSICHERHEIT FÜR KÄUFER UND VERKÄUFER

6.2.2017



Lukas Fässler, Rechtsanwalt & Informatikexperte

<http://www.fsdz.ch/team/faessler-lukas>

Quelle: Zusammenfassung aus einem Artikel in der Zeitschrift Auslandimmobilien der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e.V., September/Okttober 5/2016, Seite 135 ff.

Seit 1.10.2016 gilt eine neue Schuldrechtsreform in Frankreich, welche sich auf Verträge und damit auch auf Immobilienkaufverträge bezieht. Besonders im vorvertraglichen Bereich, also wenn die Vertragsparteien noch keinen definitiven Vertrag abgeschlossen haben, sondern sich über die Modalitäten des Verkaufs erst abstimmen und unterhalten, greift mehr Rechtssicherheit.

Vorvertragliche Verhandlungen über einen Immobilienkauf

Es kommt immer wieder vor, dass sich die Vertragsparteien vor Abschluss eines definitiven Vertrages (im Immobilienkauf vor der notariellen Beurkundung) nicht finden und der Vertrag dann nicht abgeschlossen wird. So beobachten wir bei unseren Beratungen, dass vor allem vom Verkäufer z.B. nicht darüber informiert wird, dass noch ein gültiger Maklervertrag zwischen dem Verkäufer und einer Immobilienagentur besteht, welcher beim Verkauf der Immobilie eine Provisionszahlung an die Agentur auslöst. Wenn darüber nicht informiert wird, droht dem neuen Käufer, dass er nach dem Kauf von der Immobilienagentur für die Zahlung dieser Provision ins Recht genommen und zur Zahlung angehalten wird. Wenn nun unmittelbar vor der notariellen Beurkundung auf Nachfrage unserer Anwaltskanzlei z.B. der Verkäufer zugeben muss, dass ein solcher Vertrag besteht und darin sogar noch eine (allenfalls unzulässige) Klausel enthalten ist, dass nach dem Verkauf einer Liegenschaft nicht mehr der Verkäufer, sondern der neue Käufer



für die Provision aufzukommen hat (Vertrag zulasten Dritter), dann ist es schon wiederholt vorgekommen, dass der neue Käufer dann die Vertragsunterzeichnung hat platzen lassen.

Neu ist in Art. 1112-2 Code Civil eine umfassende Informationspflicht für den Verkäufer – aber auch für den Käufer – statuiert worden. Alle Umstände, die für die Willensbildung der anderen Partei wichtig und ihr nicht bekannt sind, müssen offengelegt werden. Also dazu gehört eben auch ein vorbestehender Mäklervertrag mit Provisionszahlungsverpflichtungen. Der entsprechende Mäklervertrag muss vom Verkäufer offengelegt werden. Wird gegen diese umfassende Informationspflicht verstossen, kann dies bei besonders wichtigen Umständen oder verschwiegenen wichtigen Informationen bis zur Nichtigkeit des Vertrages führen.

Wer nun gemäss Art. 1112 Code Civil neue Fassung Schadenersatz von der anderen Partei verlangen möchte, muss darlegen, dass man einen Vertrag mit der anderen Partei hätte abschliessen können und dass dieser Vertragsabschluss nicht erfolgt ist und nicht mehr erfolgen kann. Ersetzt wird allerdings nur der Schaden, der in der entgangenen Möglichkeit liegt, den Vertrag mit einem anderen Dritten zu schliessen.

Widerruf eines Kaufangebotes nicht möglich

Gerade im Immobiliengeschäft werden in der Regel verschiedene Angebote (*offres*) unterbreitet, angepasst, nachgebessert oder ergänzt. Nun wird im neuen Art. 1116 Code Civil festgelegt, dass jede Form solcher Angebote grundsätzlich **nicht widerruflich** ist. Der Anbieter ist also gebunden und kann nicht einfach einseitig lösen. Erlaubt ist aber, eine Widerrufsmöglichkeit in den Angebotstext einzubauen oder – was schon üblich ist – eine kurze Bindungsfrist (z.B. Bindung des Verkäufers während 14 Tagen) festzulegen.

Vorverträge sind verbindlich

In Frankreich sehr verbreitet sind verschiedene Formen von Vorverträgen beim Immobilienkauf. Am meisten verbreitet ist der *compromis de vente*, mit welchem sich der Käufer und der Verkäufer bereits in den wesentlichen Kaufpunkten einigen und zum Abschluss des Immobilienkaufvertrages vor dem Notar verpflichten. Es gibt aber auch einseitig verpflichtende Versprechen, eine sogenannte *promesse unilaterale*. Hier verpflichtet sich z.B. nur der Verkäufer, und der Käufer kann innerhalb einer bestimmten Frist (in der Regel 7 oder 14 Tage) das Angebot annehmen oder ohne Angabe von Gründen oder Begründungen das Angebot ablehnen. Achten Sie als Käufer darauf, dass ihnen im *compromis de vente* oder einem *promesse unilaterale*, auch wenn diese Unterlagen sogar allenfalls von einem Notar im Auftrag des Verkäufers unterbreitet werden, eine solche Annahme- oder sogar Rücktrittsklausel ausdrücklich eingeräumt wird. Tritt der Verkäufer dann vom Vertrag zurück, war er bisher nur schadenersatzpflichtig. Neu ist der Verkäufer auch aus dem Vorvertrag definitiv verpflichtet und der Käufer hat ein Recht auf Erfüllung und Vollzug des Kaufvertrages.

Rücktritt vom Vertrag

Bisher konnte ein Vertrag in Frankreich nicht einseitig durch Rücktritt gelöst werden, sondern musste durch ein Gericht aufgelöst werden. Jetzt kann ein Rücktritt bei einer schweren Pflichtverletzung (Art. 1224 Code Civil) einseitig durch eine Vertragspartei ausgesprochen werden und dieser Rücktritt entfaltet seine volle rechtliche Gültigkeit. Die andere Vertragspartei verliert nach Aussprechen des Rücktritts die Möglichkeit, den Vertrag durchzusetzen. Zu beachten bleibt, dass im Falle einer gerichtlichen



Auseinandersetzung über diesen einseitig erklärten Rücktritt (z.B. Schadenersatzansprüche oder Vertragserfüllungsklage) die den Rücktritt erklärende Partei nachweisen muss, dass eine schwere Pflichtverletzung nach Art. 1224 Code Civil im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung vorlag. Die Beweislast liegt weiterhin bei der den Rücktritt erklärenden Vertragspartei. Es ist daher unbedingt angezeigt, nicht vorschnell den Rücktritt zu erklären, sondern diesen mit einem spezialisierten Anwalt detailliert abzustimmen.

Erstellt am 6.2.2017