

Formvorschriften: Kleine Details mit weitreichenden Konsequenzen

In unserer juristischen Tätigkeit stellen wir fest, dass bei Vertragsverhältnissen wie beispielsweise Mieten oder Pachten die Formvorschriften häufig nicht eingehalten werden, dies insb. bei der Vertragsauflösung. Nicht selten hat ein scheinbar derart kleiner Fehler weitreichende Konsequenzen. Doch welche Formvorschriften sind zu beachten?

Grundsätzlich gilt in der Schweiz für Verträge Formfreiheit. Das heisst, Verträge sind grds. gültig, wenn der Wille der Parteien, sich zu verpflichten, in irgendeiner Form geäussert wird, sei dies mündlich, handschriftlich, per E-Mail etc. Von diesem Grundsatz gibt es zwei Ausnahmen: Erstens ist eine besondere Form immer dann einzuhalten, wenn das Gesetz eine solche vorschreibt (Art. 11 Obligationenrecht, fortan OR). Zweitens können sich die Parteien für die Gültigkeit ihres Vertrages selber eine Form auferlegen (Art. 16 OR). Wo das Gesetz ausnahmsweise eine besondere Form vorsieht, dient dies unter anderem dem Schutz vor einer Übereilung bei Geschäften mit grosser



«Schriftlichkeit» bedeutet immer Abfassung in Schriftform und handschriftliche Unterzeichnung am Ende des Dokuments. Bild: Pixabay

Tragweite. Ausserdem dienen Formvorschriften der Rechtssicherheit, indem der Beweis für den Abschluss oder die Auflösung eines Vertrages und dessen Inhalt erleichtert wird. Das OR unterscheidet grundsätzlich drei Arten von Formvorschriften: Die einfache und die qualifizierte Schriftlichkeit sowie die öffentliche Beurkundung.

Praxisgemäss bereitet die «schwächste» aller Formvorschriften am häufigsten Mühen, insb. in Bezug auf Vorschrif-

ten bei der Auflösung von Verträgen. Das landwirtschaftliche Pachtrecht beispielsweise verlangt für die Auflösung von Pachtverhältnissen eine schriftliche Kündigung (Art. 16 LPG). Sieht das Gesetz die «schriftliche Form» vor, wird zum einen die Abfassung in Schriftform verlangt, zum anderen muss dieses schriftliche Dokument eigenhändig unterschrieben werden. «Schriftlichkeit» im Sinne des Obligationenrechts bedeutet also nicht nur, ein Dokument

«Bei der Einhaltung von Formen und Fristen ist höchste Aufmerksamkeit geboten.»

schriftlich abzufassen (z.B. auf dem Computer), sondern auch, dieses am Ende handschriftlich mit der Unterschrift zu versehen. Nur wenn beide Voraussetzungen erfüllt sind, ist der Vorschrift Genüge getan. Der Begriff «Schriftlichkeit» ist dahingehend etwas irreführend und birgt das Risiko für Fehler.

Bei der Einhaltung von Formen ist höchste Aufmerksamkeit geboten. Ein scheinbar kleiner Fehler kann weitreichende Konsequenzen haben. Im Beispiel der Kündigung eines landwirtschaftlichen Pachtverhältnisses bewirkt die fehlende Unterschrift auf einer in Schriftform abgefassten Kündigung die Ungültigkeit der gesamten Kündigung. Dies kann bedeuten, dass der Vertrag absichtswidrig für weitere 6 Jahre weiterläuft. Der kleinste Fehler kann somit die persönliche Planung um Jahre zurückwerfen.

Wichtig sind neben der Einhaltung der Formvorschriften auch, dass die entsprechenden Beweise gesichert werden. Die Dokumente sind immer inklusive der Unterschriften zu sichern (z.B. scannen oder kopieren) und aufzubewahren. Damit bewiesen werden kann, dass ein Dokument beim Empfänger angekommen ist, empfiehlt sich, dieses stets per Einschreiben zu versenden und die Quittung mit dem Sendungsnachweis sorgfältig aufzubewahren. Andernfalls kann bspw. eine Kündigung formrichtig sein – dies kann aber im Streitfall nicht belegt werden. Die Beweisproblematik stellt sich auch bei Verträgen, für die keine Form vorgeschrieben ist und die auch mündlich gültig abgeschlossen werden können. Um den Abschluss oder die Auflösung zu belegen, empfiehlt sich hier dennoch auch Schriftlichkeit.

Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass neben den Formen auch sämtliche Fristen genauestens einzuhalten sind. ■

Lisa Käser, MLaw
Juristin/
Anwaltssubstitutin
Niklaus Rechtsanwälte
Dübendorf

