

Kommentar zu: Urteil 4A_601/2010 vom 24. Februar 2011
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Grundstückkauf mit projektierter Baute

Die vertragliche Qualifikation und deren Bedeutung

Autor / Autorin

Philipp Chiani, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht hält fest, dass der Grundstückkauf mit projektierter Baute in casu als gemischter Vertrag mit kauf- sowie werkvertraglichen Elementen zu qualifizieren ist. Grundstückkäufe mit projektierter Baute können aber auch alternativ qualifiziert werden, was unterschiedliche Rechtsfolgen nach sich zieht.

[1] Am 30. Juni 2000 bzw. am 18. Juni 2001 unterzeichneten B. und A je einen Kaufvertrag mit X. und Y. über ein noch zu erstellendes Chalet. In diesen Kaufverträgen wurde abgemacht, dass die Bezahlung des Kaufpreises ratenweise zu erfolgen habe. Während der Gesamtkaufpreis sowie die Höhe der zu bezahlenden Raten bereits vertraglich festgelegt wurden, machten die Parteien den Zeitpunkt der Ratenzahlungen vom Fortschritt der Bauarbeiten abhängig.

[2] Nachdem die Bauarbeiten bereits in vollem Gange waren, verschlechterte sich das Verhältnis zwischen den Käufern einerseits und den Verkäufern andererseits. Die Beziehungen zwischen den Parteien verschlechterten sich schlussendlich in dem Ausmasse, dass diese ihre Vertragsverhältnisse mittels Aufhebungsvereinbarungen auflösten.

[3] In der Folge gelangten A. und B. an das Bezirksgericht und verlangten die Bezahlung von CHF 533'212.15 plus Zinsen, unter anderem wegen der Auflösung der im Juni 2000 und Juni 2001 geschlossenen Verträge. Nach Abschluss der Instruktionsverhandlung überwies der Bezirksrichter das Dossier an das Kantonsgericht des Kantons Wallis, welches die Klage mit Urteil vom 27. September 2010 vollumfänglich abwies. Gegen dieses Urteil gelangten A. und B. mittels Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Diese wurde am 24. Februar 2011 jedoch wiederum abgewiesen.

[4] Hier interessieren in erster Linie die Ausführungen des Bundesgerichts betreffend die vertragliche Qualifikation der zwischen A. bzw. B und X. und Y. geschlossenen Verträge. Das Bundesgericht hält diesbezüglich fest, *qu'il n'est pas douteux que les contrats conclus entre les parties sont, selon le droit interne suisse, des contrats mixtes combinant des éléments du contrat de vente et du contrat d'entreprise* (E. 2).

[5] Gemäss Lehre und Rechtsprechung können Grundstückkäufe mit projektierter Baute vertraglich jedoch auch anders ausgestaltet werden. Grundsätzlich stehen den Vertragsparteien dabei drei Möglichkeiten zur Verfügung. Zum einen können sie zwei getrennte Verträge abschliessen, i.e. einen Werkvertrag und einen Kaufvertrag. Zum anderen besteht die Möglichkeit, einen einzigen gemischten Vertrag abzuschliessen, welcher die kaufrechtliche Leistungspflicht mit der werkvertraglichen Herstellungspflicht verbindet. Die dritte Möglichkeit besteht darin, den Sachverhalt als Kauf einer künftigen Sache zu regeln (vgl. BGE 117 II 259, E.2b).

[6] Da sich ein zwischen zwei Parteien abgeschlossener Vertrag grundsätzlich nicht zur rechtlichen Qualifikation desselben äussert, gilt es, anhand der Ausgestaltung der konkreten Leistungspflichten zu entscheiden, welche vertragliche Regelung die Parteien angestrebt haben. Dabei sind der Einfluss des Erwerbers auf den Arbeitsprozess, der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und die Ausgestaltung der Vergütung von Bedeutung (Schumacher/Rüegg, Die Haftung des Grundstückverkäufers, S. 227 RN 149 ff., in: Der Grundstückkauf, Bern 2001; BGE 117 II 259, E.2b).

[7] Die rechtliche Qualifikation ist unter anderem im Hinblick auf beurkundungsrechtliche Fragen von Bedeutung. Geht man von zwei getrennten Verträgen, i.e. einem Kaufvertrag und einem Werkvertrag aus, muss lediglich der Kaufvertrag beurkundet werden. Gleiches gilt, wenn die Willenserforschung ergibt, dass die Parteien den Kauf einer künftigen Sache beabsichtigten. Kommt man jedoch zum Schluss, dass der Grundstückkauf mit projektierter Baute als gemischter Vertrag mit kauf- sowie werkvertraglichen Elementen zu qualifizieren ist, scheint weniger klar, inwiefern neben den kaufvertraglichen auch die werkvertraglichen Elemente beurkundet werden müssen.

[8] Bezugnehmend auf BGE 107 II 215 stellte das Bundesgericht in BGE 117 II 259, E.2b fest, dass bei gemischten Verträgen lediglich die kaufvertraglichen Elemente beurkundet werden müssen, wenn die werkvertraglichen Abreden ein selbständiges Leistungspaar bilden, i.e. wenn für den Erwerb des unüberbauten Grundstücks und die Erstellung des Bauwerks getrennte Vergütungen festgesetzt werden können.

[9] Eine von der Meinung des Bundesgerichts abweichende Ansicht vertritt das Obergericht des Kantons Zürich, welche sich auf zwei neuere Lehrmeinungen stützt (vgl. Krauskopf, Grundstückkauf mit angefangener Baute, S. 233 ff. sowie Schmid, Kauf von Grundstücken mit angefangener Baute, S. 267 ff., in: Der Grundstückkauf, Zürich 2010). Während das Obergericht grundsätzlich auch von drei verschiedenen Vertragsgestaltungsmöglichkeiten ausgeht, definiert es Möglichkeit zwei nicht als gemischten Vertrag mit kauf- sowie werkvertraglichen Elementen, sondern als Grundstückkauf im Kontext mit einem unechten Werkvertrag. Dabei stellt es fest, dass als Gegenleistung des der Form der öffentlichen Beurkundung unterliegenden Vertrages einerseits das Entgelt für den entsprechenden Landanteil, andererseits aber auch das Entgelt der fertig zu stellenden Bauten gilt. Gemäss Obergericht des Kantons Zürich ist im Hinblick auf die öffentliche Beurkundung somit einzig der Gesamtpreis entscheidend, i.e. die Summe der kauf- sowie werkvertraglichen preisbestimmenden Elemente (Obergericht des Kantons Zürich, Verwaltungskommission, Kreisschreiben vom 24. November 2010 an die Notariate A).

[10] Ob in casu lediglich die kaufvertraglichen Elemente oder aber der gesamte Vertrag öffentlich beurkundet wurde, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden, da Ausführungen zu beurkundungsrechtlichen Fragen fehlen.

Zitiervorschlag: Philipp Chiani / Markus Vischer, Grundstückkauf mit projektierter Baute, in: dRSK, publiziert am 18. Mai 2011

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern

T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch