

Bundesgericht

Sittenwidrigkeit einer Verichtsvereinbarung (Rückzug einer Baueinsprache gegen Zahlung einer Summe) und Rückforderung der bezahlten Summe gestützt auf Art. 63 OR sowie Art. 21 OR

Sachverhalt: Die Verkäuferin verkaufte eine Parzelle mit Bauverpflichtung (schlüsselfertige Erstellung eines Logistikgebäudes). Das Eigentum am Gebäude sollte nach erfolgter Übergabe an die Käuferin bis spätestens 1. März 2017 an eine Mieterin abgetreten werden. Aufgrund einer Planungsänderung musste eine Stützmauer an der Grenze zur Nachbarsparzelle gebaut werden. Die Betreiberin der Nachbarsparzelle erhob Einsprache dagegen und begründete dies damit, dass die Stützmauer die Arbeitshygiene in ihren Produktionsräumen stark beeinträchtigte. In der Folge unterzeichneten die Verkäuferin und die Einsprecherin eine Verichtsvereinbarung (Zahlung von CHF 240'000 durch die Verkäuferin gegen Rückzug der Einsprache durch die Betreiberin). Rund elf Monate nach Überweisung der vereinbarten Summe erklärte die Verkäuferin, dass die Verichtsvereinbarung unter anderem wegen Sittenwidrigkeit nichtig sei, und verlangte die Rückzahlung der Summe.

Erwägungen: (1.) Nicht jeder entgeltliche Verzicht auf ein Rechtsmittel im Bauverfahren sei sittenwidrig. Eine sittenwidrige Kommerzialisierung liege vielmehr erst dann vor, wenn mit der entgeltlichen Verichtsvereinbarung der drohende Verzögerungsschaden des Bauherrn vermindert werden soll. (2.) Das Bundesgericht liess die Frage offen, ob die Verichtsvereinbarung sittenwidrig ist. Entgegen der Verkäuferin würde die Bejahung einer verpönten Kommerzialisierung der Rechtsposition durch die Betreiberin nicht bereits ein Indiz dafür darstellen, dass die Verkäuferin unzumutbare Nachteile in Kauf zu nehmen hatte. Denn die Frage, ob eine sittenwidrige Vereinbarung vorliege, sei von der Frage der Möglichkeit der Rückforderung (Art. 63 OR) zu unterscheiden. (3a.) Die Verkäuferin argumentierte, sie habe sich in einer Not-/ Zwangslage befunden und habe die Summe nicht freiwillig bezahlt, da sie wegen der Verzögerung des Bauprojekts Verträge mit Dritten verletzt hätte. (3b.) Eine die Freiwilligkeit der Leistung ausschliessende Zwangslage im Sinne von Art. 63 OR liege unter anderem vor, wenn der Leistende unzumutbare Nachteile in Kauf zu nehmen hätte, die er nicht anders als durch die Leistung abwenden könne. Der Umstand, dass der Bauherr zur Zahlung einer Geldsumme bereit sei, weil er eine Bauverzögerung verhindern wolle, mit der er wegen eines ergriffenen Rechtsmittels rechnen musste, reiche dafür nicht. (3c.) Das Bundesgericht bestätigte das Urteil der Vorinstanz, wonach es nicht erweisen sei, dass die Verkäuferin sich durch eine Notlage zur Zahlung der Abgeltung veranlasst sah. Der allgemeine Hinweis der Verkäuferin, dass die Verzögerung von Bauvorhaben durch Rechtsmittel und Rechtsmittelverfahren häufig zur Schädigung der Bauherrschaft führe, reicht laut Bundesgericht nicht, um das Vorliegen einer Notlage zu begründen. Die Rückforderung der bezahlten Summe scheitere daher an Art. 63 OR. (4.) Schliesslich prüfte das Bundesgericht, ob die Verkäuferin durch Abschluss der Verichtsvereinbarung übervorteilt wurde. Es verneint dies wegen Fehlen einer Notlage im Sinne von Art. 21 OR. Die Verkäuferin habe nämlich nicht hinreichend dargetan, dass sie sich aufgrund der Einsprache in derart starker wirtschaftlicher Bedrängnis befunden habe, dass ihre Entscheidungsfreiheit betreffend den Abschluss der Verichtsvereinbarung beeinträchtigt gewesen wäre.

[🔗 Ganzen Entscheid lesen](#)