

Recht im Alltag: Neues zur «Baumeisterklausel»



Romina Harast

Von einer Baumeisterklausel oder auch Baumeisterverpflichtung spricht man in der Praxis, wenn der Käufer eines Grundstücks dem Verkäufer verspricht, mit einem bestimmten Baumeister (in der Regel mit dem Verkäufer) einen künftigen Bauwerkvertrag abzuschliessen. Kürzlich hat das Bundesgericht in einem Streitfall entschieden, dass eine auf fünf Jahre limitierte Baumeisterverpflichtung dahinfällt, wenn nicht innerhalb dieser vereinbarten Frist die Bauabsicht nach aussen manifestiert wird.

Wir sind für Sie da

Der Rechtsdienst des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) steht allen Mitgliedunternehmen unentgeltlich für eine Erstberatung zur Verfügung. Im Internet finden Sie unter www.baumeister.ch/Rechtsdienst diverse Merkblätter und Entscheidungshilfen.

Des Weiteren bearbeiten wir verbandsrelevante Rechtsprobleme und setzen uns für Ihre rechtlichen Interessen bei Behörden und Verwaltungen ein. Für telefonische Rechtsauskünfte unter der Hotline-Nr. 044 258 82 00 erreichen Sie den Rechtsdienst SBV jeweils am Montag und Donnerstag von 14 bis 16.30 Uhr und Dienstag sowie Mittwoch von 8.30 bis 11.30 Uhr. Unter Angabe Ihrer Mitgliedsnummer erreichen Sie uns zu den Hotline-Zeiten auch über die E-Mail-Adresse rechtsdienst@baumeister.ch.

Ihre schriftliche Anfrage für eine Erstberatung richten Sie bitte unter Einsendung aller relevanten Unterlagen und Angabe der Mitgliedsnummer an folgende Adresse:

Schweizerischer Baumeisterverband, Rechtsdienst,
Weinbergstrasse 49,
8042 Zürich. ■

Im erwähnten Streitfall handelte es sich um eine Parzelle, die im September 1989 verkauft wurde. Der Käufer hatte sich urkundlich dazu verpflichtet, sämtliche Baumeisterarbeiten auf dem Grundstück durch ein bestimmtes Unternehmen ausführen zu lassen. Bei Nichteinhaltung dieser Baumeisterverpflichtung wurde eine Konventionalstrafe vereinbart. Die Vertragsparteien vereinbarten ferner, dass sämtliche Verpflichtungen und damit auch die Baumeisterverpflichtung auf allfällige Dritterwerber zu überbinden seien.

Im März 2004 verkaufte der damalige Käufer die Parzelle. Im neuen Vertrag wurde der Text des ursprünglichen Vertrages betreffend Baumeisterarbeiten und Konventionalstrafe wortwörtlich übernommen. Die neuen Käufer liessen die Baumeisterarbeiten für ihre in der Folge errichtete Liegenschaft jedoch durch ein anderes Bauunternehmen ausführen.

Keine neue und selbständige Verpflichtung

Das übergangene Bauunternehmen hat darauf beim Kantonsgericht Klage eingereicht. Das Kantonsgericht sprach dem Unternehmen eine Konventionalstrafe in Höhe von 33 400 Franken zu, was vom Obergericht bestätigt wurde. Damit gelangten die neuen Eigentümer der Parzelle ans Bundesgericht. Es hob das Urteil des Obergerichtes nun auf und wies den eingeklag-


ten Anspruch auf Konventionalstrafe des übergangenen Bauunternehmens ab. Das oberste Gericht kam zur Überzeugung, dass die Eigentümer die Baumeisterverpflichtung nur unwillig in den Kaufvertrag aufgenommen hatten, um das Grundstück überhaupt erwerben zu können, und sie dabei darauf hofften, dass diese Verpflichtung infolge Zeitablaufs ohnehin wirkungslos sei. Mit der Aufnahme der Baumeisterverpflichtung hätten sich die Eigentümer nicht neu und selbständig dazu verpflichten wollen, die Baumeisterarbeiten auf ihrem Grundstück an das übergangene Bauunternehmen zu vergeben und andernfalls eine Konventionalstrafe zu bezahlen.

Bauabsicht ist nicht innert Frist eingetreten

Dann aber stellt sich die Frage, ob die sich aus der Baumeisterverpflichtung gemäss Vertrag von 1989 ergebenden Forderungen beim Abschluss des Kaufvertrages von 2004 noch geltend gemacht werden konnten oder infolge Zeitablaufs bereits verjährt und damit dahin gefallen sind. Das Kantonsgericht ging davon aus, dass die Gültigkeitsdauer der Baumeisterverpflichtung von den Parteien des Kaufvertrages im September 1989 auf fünf Jahre beschränkt worden sei, was vor Bundesgericht nicht bestritten wurde. Nach Auffassung des Kantonsgerichts hatte nach Ablauf dieser Frist die Verjährungsfrist von

zehn Jahren zu laufen begonnen, in der Forderungen aus der Baumeisterverpflichtung (Abschluss eines Bauwerkvertrages mit dem übergangenen Bauunternehmen bzw. Konventionalstrafe bei dessen Übergehung) hätten geltend gemacht werden können. Beim Abschluss des neuen Kaufvertrages im März 2004 sei die Baumeisterverpflichtung noch nicht verjährt gewesen.

Das höchste Gericht kommt zu einem anderen Schluss. Die Parteien des Kaufvertrages von 1989 haben die Baumeisterverpflichtung und die Forderbarkeit der Konventionalstrafe bei Nichtbeachtung der Verpflichtung von der Bedingung abhängig gemacht, dass der Käufer den definitiv gefassten Bauentschluss zu erkennen gibt. Zudem haben sie die Verpflichtung auf fünf Jahre limitiert. Nachdem aber während fünf Jahren nach Abschluss des Vertrages von 1989 keine Absicht manifestiert wurde, das betroffene Grundstück zu überbauen, ist somit die Baumeisterverpflichtung dahingefallen. Ohne die Bauabsicht ist erst gar keine Forderung entstanden. Die Verjährungsfrist ist nie angelaufen. Die Baumeisterverpflichtung ist im September 1994 endgültig dahingefallen und unwirksam geworden. Die neuen Käufer haben im Vertrag von 2004 eine bereits unwirksam gewordene Verpflichtung übernommen, aus der sie nicht belangt werden können. (Urteil



des Bundesgerichtes BGE 4A.211/2008).

Hinweis: Bedingungen bei Baumeisterklauseln beachten

Eine Baumeisterverpflichtung kann unterschiedlich ausgestaltet werden. Im oben dargestellten Streitfall wurde die Verpflichtung des Käufers, die Bauarbeiten einem bestimmten Bauunternehmen zu übertragen, an die Bedingung geknüpft, dass er sich überhaupt und innerhalb einer bestimmten Zeit zur Ausführung des Bauvorhabens entschliesst.

Für den Baumeister heisst dies im Grunde nun so viel, dass die Baumeisterklausel zu seinen Gunsten ihre Wirkung vorwiegend im Rahmen des ersten Kaufvertrages entfaltet. Beim Weiterverkauf des Grundstückes an einen Dritten ist die Durchsetzbarkeit der Baumeisterverpflichtung nicht mehr gewährleistet, weil die Verpflichtung vielleicht schon verjährt oder aber bereits wegen Nichteintretens einer Bedingung dahin gefallen ist.

Forderungen aus Baumeisterverpflichtungen lassen sich jedoch dort durchsetzen, wo sich beim Weiterverkauf der neue Käufer selbständig und neu zur Baumeisterklausel verpflichtet. ■

Romina Harast, Rechtsdienst SBV