



Prof. Dr. Hans Caspar von der Crone

Lehrstuhl für Privat- und Wirtschaftsrecht

Prof. Dr. Hans Caspar von der Crone

Lizentiatsklausur im Obligationenrecht vom 5. August 1996

SACHVERHALTSTEIL 1:

Der Unternehmer Adler will für seine Firma ein neues Vertriebszentrum bauen und sucht dafür ein geeignetes Grundstück. Anlässlich einer Veranstaltung des Schweizerischen Immobilien-Treuhänderverbandes lernt er die Immobilienhändlerin Baum kennen. Sie bietet dem Unternehmer Adler an, ihm bei der Suche nach einer geeigneten Liegenschaft zu helfen, was dieser begrüsst.

Einige Wochen später macht die Immobilienhändlerin Baum dem Unternehmer Adler einen konkreten Vorschlag. Der Unternehmer Adler bezweifelt jedoch gegenüber der Immobilienhändlerin Baum, dass sich das vorgesehene Vertriebszentrum auf der betreffenden Liegenschaft realisieren liesse. Die Immobilienhändlerin Baum kontaktiert darauf Herrn Kummer, den Inhaber eines Planungsbüros, und erteilt diesem "namens des Unternehmens Adler" den Auftrag für eine Machbarkeitsstudie. Im Verlauf der Ausarbeitung der Studie finden insgesamt drei Sitzungen in Anwesenheit von Adler, Baum und Kummer statt.

Aufgrund der fertiggestellten Machbarkeitsstudie lässt sich der Unternehmer Adler von der Realisierbarkeit des Projekts auf der Liegenschaft überzeugen. Kurz darauf erhält er von Herrn Kummer eine mit "Schlussrechnung" überschriebene Rechnung über einen Betrag von CHF 125'000.--.

Die Immobilienhändlerin Baum hat für die Suche nach einer geeigneten Liegenschaft für den Unternehmer Adler 80 Stunden und für ihre Mitarbeit an der Machbarkeitsstudie noch einmal zirka 40 Stunden aufgewendet und stellt für diese Stunden dem Unternehmer Adler Rechnung über CHF 32'000.--.

Frage I:

Hat die Immobilienhändlerin Baum einen Anspruch auf Vergütung ihrer aufgewendeten Stunden?

Frage II:

Wie ist die Rechtslage bezüglich der Planungskosten von Herrn Kummer im Betrage von CHF 125'000.--?

SACHVERHALTSTEIL 2:

Nachdem der Unternehmer Adler, die Immobilienhändlerin Baum und Herr Kummer die offenen Fragen in einem Vergleich geregelt haben, tritt der Unternehmer Adler in direkte Verhandlungen mit dem Eigentümer der Liegenschaft, Bauunternehmer Pfaff. Der Bauunternehmer Pfaff ist zum Verkauf der Liegenschaft zu folgenden Konditionen bereit: Der Kaufpreis soll CHF 7,5 Mio. betragen. Im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag soll sich der Käufer zudem verpflichten, Bauhandwerkerarbeiten im Betrag von gesamthaft CHF 2,5 Mio. an den Bauunternehmer Pfaff zu vergeben. In einer schriftlich abgefassten, aber nicht öffentlich beurkundeten Zusatzvereinbarung soll festgehalten werden, dass der Bauunternehmer Pfaff in Tat und Wahrheit Handwerkerarbeiten nur in einem Umfang von 1,5 Mio. auszuführen hat, dafür aber berechtigt ist, Rechnung über 2,5 Mio. zu stellen und dass Unternehmer Adler die Rechnung in diesem Umfang akzeptieren und begleichen wird. Sollte der Unternehmer Adler das Grundstück innert der nächsten drei Jahre nicht überbauen, so würde die Unternehmerklausel dahinfallen; in diesem Fall hätte der Unternehmer Adler zusätzlich 1,5 Mio. zu bezahlen. Der Unternehmer Adler akzeptiert diese Bedingungen nach längeren Verhandlungen. Das Grundstück wird darauf Zug um Zug gegen Zahlung von 7,5 Mio. auf den Unternehmer Adler übertragen.

Frage III:

Wie ist die Rechtslage?

SACHVERHALTSTEIL 3:

Rezessionsbedingt entwickelt sich das Geschäft des Unternehmers Adler weniger gut als erwartet. Dementsprechend geht auch die Planung für den Neubau auf der erworbenen Liegenschaft nur schleppend voran. Erst knapp drei Jahre nach Erwerb der Liegenschaft entschliesst sich der Unternehmer Adler, das Bauvorhaben an die Hand zu nehmen: Er erteilt der Geometerin Müller den Auftrag zur genauen Vermessung der Liegenschaft und schliesst mit dem Architekten Schön einen Architektenvertrag im Hinblick auf das neu zu erstellende Verteilzentrum ab.

Kurz darauf meldet sich der Bauunternehmer Pfaff bei Unternehmer Adler und verweist auf die Zusatzvereinbarung zum Kaufvertrag, wonach ihm der Unternehmer Adler nach Ablauf dreier Jahre die 1,5 Mio. zu zahlen hat. Der Unternehmer Adler weist dieses Ansinnen zurück, worauf der Bauunternehmer Pfaff eine Grundbuchberichtigungsklage einleitet. Aufgrund seiner wirtschaftlichen Lage kommt dem Unternehmer Adler diese Klage des Bauunternehmers Pfaff im Grunde genommen ganz gelegen, weshalb er sie schon vor erster Instanz anerkennt, obwohl sein Anwalt die Prozesschancen als günstig beurteilt hat. Das Grundbuch wird daraufhin berichtigt und der Unternehmer Adler erhält den Kaufpreis zurückerstattet.

In der Folge teilt der Unternehmer Adler der Geometerin Müller und dem Architekten Schön mit, dass auf Grund dieser Entwicklung die Grundlage für die mit ihnen abgeschlossenen Verträge leider dahingefallen sei. Die Geometerin Müller und der Architekt Schön stellen daraufhin dem Unternehmer Adler Rechnung für die bereits geleisteten Arbeiten sowie für den entgangenen Gewinn aus den vereinbarten zukünftigen Arbeiten.

Frage IV:

Muss Unternehmer Adler diese Rechnungen bezahlen und was kann er allenfalls dagegen einwenden?
