Urteilskopf

105 II 204

34. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 30. April 1979 i.S. Stäger gegen Brandt (Berufung)
Regeste (de):
Art. 531 Abs. 3 und 548 Abs. 1 OR; Gewinnberechnung.

1. Wird ein Grundstück bloss zur Überbauung in eine einfache Gesellschaft eingebracht, so fällt es bei deren Auflösung an den Gesellschafter zurück, dessen Eigentum es geblieben ist.

2. Diesfalls ist nur der Betrag, um den der Wert des Grundstücks bis zur Auflösung der Gesellschaft zugenommen hat, bei der Gewinnberechnung zu berücksichtigen.

Regeste (fr):
Art. 531 al. 3 et 548 al. 1 CO; calcul du bénéfice.

1. Lorsqu'un immeuble n'est apporté à une société simple que pour être construit, l'associé qui en est resté propriétaire le reprend au moment où la société est dissoute.

2. Seule la plus-value de l'immeuble intervenue jusqu'à la dissolution doit alors être prise en considération pour le calcul du bénéfice.

Regesto (it):
Art. 531 cpv. 3, 548 cpv. 1 CO; determinazione del guadagno.

1. Ove un immobile sia conferito in una società semplice al solo scopo della sua edificazione, esso è ripreso, al momento dello scioglimento della società, dal socio che ne era rimasto proprietario.

2. In tal caso, per la determinazione del guadagno va considerato soltanto il maggior valore intervenuto fino al momento dello scioglimento della società.

Sachverhalt ab Seite 205

BGE 105 II 204 S. 205

A.- Hans Stäger, der in Zürich ein Architekturbüro betreibt, befreundete sich im Winter 1968/69 mit den in Arosa wohnhaften Eheleuten Brandt. Man kam überein, in Arosa ein Mehrfamilienhaus zu erstellen und darin je eine Wohnung zu beziehen. Das vorgesehene Grundstück gehörte der Bürgergemeinde Chur, die nur an Ortsansässige verkaufen wollte. Der Kaufvertrag wurde daher am 9. Juli 1969 von Carl Brandt abgeschlossen, der Kaufpreis von Fr. 126'620.- zur Hälfte aber von Stäger bezahlt. Im Juli 1972 übertrug Brandt das Eigentum an der Parzelle auf seine Ehefrau.
Stäger arbeitete ein Bauprojekt aus, das 1969 von den Behörden abgelehnt wurde. Nach Wiedererwägung wurde 1970 die Baubewilligung erteilt und nach Erfüllung von Auflagen am 20. Juni 1972 der Baubeginn gestattet. Am 3. Juli 1972 teilte Frau Brandt Stäger telefonisch mit, dass man mit den Bauvorbereitungen bereits begonnen, aber einen andern Architekten beigezogen habe; er möge für seine Bemühungen Rechnung stellen. Sie

fügte bei, dass die für ihn vorgesehene Wohnung nunmehr über Fr. 600'000.- kosten werde, weshalb Stäger verzichten wollte; in der anschliessenden Korrespondenz kam er auf sein Bezugsrecht zurück, doch wollte Brandt darauf nicht mehr eintreten.

B.- Auf ein Vermittlungsgesuch Stägers hin überwiesen die Eheleute Brandt ihm am 25. Mai 1973 Fr. 79'403.95 für seinen Anteil am Landerwerb nebst Zins. Im Juli 1973 klagte Stäger gegen die Eheleute Brandt insbesondere noch mit dem Begehren auf Feststellung, dass zwischen dem Kläger und den

Beklagten für den Erwerb, die Überbauung und den teilweisen Verkauf der Liegenschaft eine einfache Gesellschaft geschaffen worden sei, die heute noch bestehe. Das Bezirksgericht Plessur hiess die Klage am 28. August 1975 in dem Sinne teilweise gut, dass es die Beklagten solidarisch verpflichtete, dem Kläger seine Einlagen in Form der Architekturarbeiten mit Fr. 69'375.90 samt 5% Zins seit dem 19. März 1973 sowie einen Liquidationsgewinn von Fr. 9'740.- samt 5% Zins seit dem 14. August 1972 zu bezahlen. Auf Appellation der Parteien änderte das Kantonsgericht von Graubünden dieses Urteil am 28. August 1978 lediglich dahin ab, dass es den hälftigen Anteil des Klägers am Liquidationsgewinn auf Fr. 14'740.- festsetzte.

C.- Die vom Kläger gegen den Entscheid des Kantonsgerichts erhobene Berufung beschränkt sich auf diesen Gewinn. Der Kläger verlangt, dass ihm der volle hälftige Anteil am Liquidationserlös der einfachen Gesellschaft zugesprochen und die Sache zu dessen Ermittlung an die Vorinstanz zurückgewiesen werde. Das Bundesgericht weist die Berufung ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Das Kantonsgericht geht bei der Berechnung des streitigen Gewinnanteils davon aus, dass die einfache Gesellschaft auf den 3. Juli 1972, also noch vor Beginn der eigentlichen Bauarbeiten, aufgelöst worden ist, weshalb nur die Wertsteigerung des Grundstückes von Fr. 19'480.- seit dem Kauf, nicht aber der durch die Erstellung der Baute geschaffene Wert zu berücksichtigen sei. Im Unterschied zum Bezirksgericht schlägt es sodann für die inzwischen erreichte Baureife des Grundstückes weitere Fr. 10'000.- hinzu, was zusammen einen Gewinnanteil von Fr. 14'740.- zugunsten jeder Partei ergibt. a) Der Kläger hält diese Betrachtungsweise rechtlich für verfehlt, weil eine Gesellschaft mit dem Eintritt eines Auflösungsgrundes in ein Liquidationsstadium übergehe und erst nach dessen Abschluss zu bestehen aufhöre; dazu sei es im vorliegenden Fall aber bis heute nicht gekommen. Was der Kläger über den Zusammenhang zwischen Auflösung und Liquidation einer einfachen Gesellschaft eingehend ausführen. lässt, trifft durchaus zu; insbesondere ist richtig,

dass nicht schon der Eintritt eines Auflösungsgrundes, sondern erst der Abschluss der Liquidation das Gesellschaftsverhältnis beendigt (BGE 70 II 56, BGE 59 II 423). Dass dies dem Kantonsgericht entgangen sei,

ist indes nicht anzunehmen, geht die Vorinstanz doch davon aus, die Gesellschaft sei schon vor Überbauung der Parzelle liquidiert worden. b) Die Behauptung, die Liquidation sei noch nicht abgeschlossen, wird in der Berufung ausschliesslich damit begründet, dass dazu unter Vorbehalt eines abweichenden Vereinbarung auch die Verwertung des Grundstückes gehöre, die noch ausstehe. Da die Beklagten das Grundstück inzwischen überbaut hätten, müsse die Wertsteigerung der Bauparzelle bis zum Abschluss der Liquidation ermittelt werden; davon auszunehmen sei lediglich die durch die eigentliche Bauausführung bedingte Wertzunahme. Nach Auffassung des Klägers ist dabei so vorzugehen, dass man vom Nettoerlös der (zu verkaufenden) Liegenschaft die (nach Baukostenindex aufgewerteten) Bauaufwendungen abzieht und das Ergebnis davon im Verhältnis der SIA-Honoraranteile für die Architekturarbeiten bzw. für die Bauführung zu 5/7 der Gesellschaft und zu 2/7 den Beklagten allein zuweist, wobei selbstverständlich die Betriebsüberschüsse der Liegenschaft seit 1972 mitzuberücksichtigen seien. Diese Auffassung könnte jedenfalls dem Grundsatz nach zutreffen, wenn das Grundstück Gesellschaftsvermögen geworden wäre und deshalb mangels anderer Einigung durch Versilberung liquidiert werden müsste (BGE 93 II 392; SIEGWART, N. 37 zu Art. 545/547 OR; MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, Grundriss des schweiz. Gesellschaftsrechts, 2. Aufl. § 8, N. 67). Das Eigentum an der Parzelle ist indes nie auf die Gesellschaft übertragen worden, was nach den für den Grundstückverkauf geltenden Formvorschriften hätte geschehen müssen (Art. 531 Abs. 3 OR). Die Sachleistungspflicht eines Gesellschafters kann sich freilich auch darin erschöpfen, dass er die Sache der Gesellschaft zum Gebrauch überlässt. Um eine blosse Gebrauchsüberlassung im Sinne von Miete oder Pacht handelte es sich hier entgegen der Auffassung der Beklagten nicht; diese verpflichteten sich vielmehr, das Grundstück der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen, damit diese es ihrem Zweck gemäss überbauen könne (SIEGWART, N. 5 und 17 zu Art. 531 OR;, MEIER-HAYOZ/FORSTMOSER, N. 34; VON STEIGER, Schweiz. Privatrecht Bd. VIII/1, S. 369).

BGE 105 II 204 S. 208

Das erklärt denn auch, dass der Kläger sich zur Hälfte an den Landerwerbskosten beteiligt hat. Dieses Vorgehen kann aus Kostenüberlegungen gewählt worden sein, z.B. um eine doppelte Handänderung zu vermeiden; es entsprach zudem dem Entscheid der Bürgergemeinde Chur, nur an Ortsansässige zu verkaufen. Wird eine Sache nur zum Gebrauch oder zur Verfügung einer Gesellschaft in diese eingebracht, so fällt sie bei Auflösung der Gesellschaft an den Gesellschafter zurück, dessen Eigentum sie geblieben ist (SIEGWART, N. 17 und 40 zu Art. 531, N. 37 zu Art. 548/550; VON STEIGER, a.a.O., S. 466). So verhielt es sich auch mit der Bauparzelle der Parteien, weshalb es nach Auflösung der Gesellschaft keiner Liquidationsmassnahme mehr bedurfte. Etwas anderes vermag die Berufung denn auch nicht darzutun; eine Versilberung des Grundstückes, von der allein die Rede ist, kam jedenfalls nicht in Betracht. Damit bestand auch kein Grund, das Ende der Gesellschaft mit Rücksicht auf die Liquidation aufzuschieben, bis das Haus gebaut war. Dass die Gesellschaft ursprünglich auch die gemeinsame Überbauung bezweckt hat, vermag eine solche Verschiebung erst recht nicht zu rechtfertigen, war doch mit der Auflösung im Juli 1972 dieser Zweck entfallen und nur noch die Liquidation vorzunehmen (vgl. VON STEIGER, a.a.O., S. 450 und 461; SIEGWART, N. 37 zu Art. 545/547 OR). c) Damit ist dem Vorwurf des Klägers, das Kantonsgericht habe bei der Gewinnberechnung die Überbauung zu Unrecht ausser acht gelassen, der Boden entzogen. Bei ihrer Berechnung hat die Vorinstanz neben der eigentlichen Landwertsteigerung auch den Umstand berücksichtigt, dass die Gesellschaft die Parzelle bis Sommer 1972 baureif gemacht hat; Projekt und Baubewilligung lagen damals vor, und die Bürgergemeinde Chur hatte einem Teilverkauf an Ortsfremde inzwischen zugestimmt. Der Kläger bringt in dieser Hinsicht mit Recht nichts mehr vor. Nach den vom Kantonsgericht ermittelten Faktoren ergibt sich unstreitig ein Gewinn von Fr. 29'480.-, der zur Hälfte dem Kläger zusteht. Das angefochtene Urteil ist daher in dem allein noch streitigen Punkt zu bestätigen.