

Voir Modifier

Jurisprudence  
Einfache Gesellschaft

## Kooperation bei Immobilienprojekt als einfache Gesellschaft

Zusammenfassung von BGer 4A\_371/2023

### 1. Sachverhalt (stark vereinfacht)

Ein Grundstückseigentümer arbeitete mit einer GmbH zusammen, um sein im Kanton Zug gelegenes Land mit vier Hochhäusern zu überbauen (A.a). Der Bau erfolgte zwischen Mai 2003 und Sommer 2013 (A.a und A.e).

Gemäss einer schriftlichen Vereinbarung zur Projektrealisierung kommen bei einer Vermietung die Nettomieteträge zu 85% dem Eigentümer und zu 15 % der GmbH zu (exakter Wortlaut der Klausel in E. 6.1). Gleichzeitig schlossen die Parteien einen «[p]artiarischen Darlehensvertrag» (A.b). Zwei Jahre später verkaufte der Eigentümer sein Land «miet- und pachtfrei» sowie ohne Überbindung von «obligatorischen Bestimmungen aus früheren Verträgen» zum Preis von CHF 9 Mio. an die GmbH (A.c).

Nach Abschluss der letzten Bauetappe kam es zum Streit über den Gewinnbeteiligungsanspruch des (früheren) Eigentümers aus der Vermietung der Überbauung (A.e). Der Eigentümer verlangte CHF 9,3 Mio. Das Kantonsgericht hiess die Klage gegen die GmbH gut (B.b). Das Obergericht bejahte eine einfache Gesellschaft und bestätigte den Entscheid (B.f). Das Bundesgericht wies das Verfahren zur Neuurteilung gewisser Aspekte an das Obergericht zurück (BGer 4A\_139/2022 vom 9. September 2023; B.g). Im neuen Entscheid hiess das Obergericht den Anspruch des Eigentümers wiederum gut (B.h; Urteil des Obergerichts des Kantons Zug, I. Zivilabteilung, 5. Juni 2023 [Z1 2022 24]).

Die GmbH beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen die Abweisung der Klage (C.).

### 2. Erwägungen

#### a) Problemstellung

Die Vorinstanz hat den Gewinnbeteiligungsanspruch des Eigentümers aus dem Bestehen einer einfachen Gesellschaft zwischen dem Eigentümer und der GmbH abgeleitet, obwohl keine der Parteien die Meinung vertreten hat, ihr Vertragsverhältnis sei als einfache Gesellschaft zu qualifizieren (E. 6.7.2). Die GmbH bestreitet, dass zwischen den Parteien eine einfache Gesellschaft

#### Référence de la décision

4A\_371/2023

27.02.2024

Bundesgericht

Einfache Gesellschaft

Z1 2022 24

05.06.2023

Obergericht ZG

Einfache Gesellschaft

#### Articles de loi

Art. 530 ff. OR

#### Domaine(s) du droit

Einfache Gesellschaft

#### Stichworte

einfache Gesellschaft

bestanden hat. Vielmehr habe es sich um ein partiarisches Rechtsgeschäft gehandelt (E. 6.2).

## b) Rechtliche Qualifikation von Vertragsverhältnissen

Grundlage für die rechtliche Qualifikation eines Vertrags bildet dessen Inhalt. In einem ersten Schritt ist damit der Inhalt des Vertrags festzulegen: Dieser bestimmt sich vorab nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Kann kein tatsächlich übereinstimmender Wille der Parteien festgestellt werden, ist der Vertrag nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Erst wenn der Vertragsinhalt feststeht («Auslegung»), ist die Vereinbarung gestützt darauf in einem zweiten Schritt rechtlich einzuordnen («Qualifikation»; E. 6.3.1 und 6.9.1).

Die rechtliche Qualifikation des Vertrags ist eine Rechtsfrage. Das (erstinstanzliche) Gericht wendet dafür das Recht von Amtes wegen an («iura novit curia»; Art. 57 ZPO). Das Gericht hat von Amtes wegen zu beurteilen, welche gesetzlichen Regeln auf den Vertrag der Parteien Anwendung finden. Es ist dabei nicht an die übereinstimmende Qualifikation der Parteien gebunden, denn die rechtliche Qualifikation eines Rechtsgeschäfts ist dem Parteiwillen entzogen. Das Bundesgericht prüft die Vertragsqualifikation der Vorinstanz aufgrund der von dieser festgestellten Tatsachen (E. 6.3.1).

## c) Qualifikation als einfache Gesellschaft

Die einfache Gesellschaft ist eine vertragsmässige Verbindung von zwei oder mehreren Personen zur Erreichung eines gemeinsamen Zwecks mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln (Art. 530 Abs. 1 OR). Wesentlich ist dabei, dass die Gesellschafter das künftige Verhalten auf die Verfolgung des vereinbarten Zwecks ausrichten und die Verwirklichung der zum gemeinsamen Zweck verschmolzenen Interessen aller Gesellschafter fördern. Eine derartige gemeinsame Zweckverfolgung liegt vor, wenn die Beteiligten ein und dasselbe Ziel anstreben und wenn sie alle zur Erreichung dieses Ziels beitragen, um am erhofften Erfolg teilzuhaben, zugleich aber bereit sind, auch einen Misserfolg mitzutragen. Von der Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks mit gemeinsamen Kräften oder Mitteln kann nur gesprochen werden, soweit ein Wille besteht, die eigene Rechtsstellung einem gemeinsamen Zweck unterzuordnen, um auf diese Weise einen Beitrag an die Gemeinschaft zu leisten (E. 6.3.2).

## d) Qualifikation als partiarisches Darlehen

Im Einzelfall schwierig ist die Abgrenzung zwischen partiarischen Rechtsgeschäften, namentlich partiarischen Darlehen, und einfachen Gesellschaften. Ein partiarisches Darlehen liegt vor, wenn der Darleiher sich nicht oder nicht nur Zins versprechen lässt oder verspricht, sondern ausschliesslich oder zusätzlich eine Beteiligung am Gewinn oder am Verlust. Bedingt sich ein Geldgeber überdies Mitsprache- oder gar Mitwirkungsrechte bei der Geschäftstätigkeit aus, welche über eine gewöhnliche Kontrolle hinausgehen, wie sie beim Darlehen üblich ist, liegt ein starkes Indiz für eine einfache Gesellschaft vor, gegebenenfalls in der Form einer stillen Gesellschaft, welche nach aussen nicht als Gesellschaft in Erscheinung tritt (E. 6.3.3).

## e) Beurteilung durch Erstinstanz

Die Vereinbarung zur Projektrealisierung und der «[p]artiarische Darlehensvertrag» sind zusammen zu betrachten und auszulegen. Das Vorliegen eines gemeinsamen Zwecks, nämlich die Realisierung und der anschliessende Verkauf bzw. die Vermietung des Projekts, spricht für das Vorliegen einer einfachen Gesellschaft. Der Eigentümer verpflichtete sich, die GmbH bei der Tragung der Gesamtkosten in der geschätzten Höhe von CHF 56,5 Mio. zu unterstützen, indem er das Land sowie Darlehen von insgesamt über CHF 23,5 Mio. zur Verfügung stellte (E. 6.8.1). Zudem war die Gewährung eines Baurechts vorgesehen (E. 6.13).

Die Verträge hielten fest, dass der Eigentümer die finanzielle und die GmbH die bautechnische Komponente für das Projekt erbringt. Betrachtet man den Gesamtzusammenhang, liegen gewichtige Indizien vor, welche gegen ein partiarisches Rechtsgeschäft und für eine einfache Gesellschaft sprechen. Entscheidend ist namentlich, dass sich der Eigentümer auch Mitsprache- und Mitwirkungsrechte ausbedungen hat. Ebenfalls für eine einfache Gesellschaft spricht die Abrede, wonach die Rückzahlung der Darlehenssumme nicht zur Aufhebung der Gewinnbeteiligung führt. Der Eigentümer hat zwar vor allem Vermögenswerte eingebracht, sein Einfluss ist aber über die Kontrolle hinausgegangen, wie sie ein reiner Geldgeber ausüben würde. Die beiden Verträge sind deshalb insgesamt als Gesellschaftsvertrag zu qualifizieren (E. 6.8.1).

Die Parteien vereinbarten die Bildung eines Projektleitungsgremiums als obersten Organs mit dem Eigentümer als Vorsitzenden. Dieses sollte über alle wesentlichen Angelegenheiten personeller, technischer, administrativer und finanzieller Natur entscheiden, welche nicht der Geschäftsführung übertragen wurden. Somit sind dem Eigentümer erhebliche Mitsprache- und Kontrollrechte eingeräumt worden (E. 6.15.1).

## f) Beurteilung durch Vorinstanz

Die Vorinstanz legte die abgeschlossenen Verträge nach dem Vertrauensprinzip aus. Gestützt auf den festgestellten Inhalt der Verträge qualifizierte sie das Verhältnis zwischen den Parteien als einfache Gesellschaft (E. 6.9.2). Die GmbH ist der falschen Ansicht, das Gericht sei an eine von den Parteien übereinstimmend angenommene Vertragsqualifikation gebunden (E. 6.8.2). Gemäss Auffassung der GmbH hat sich der Eigentümer nur finanziell für das Projekt einsetzen wollen. Dies steht der Bildung einer einfachen Gesellschaft indessen nicht entgegen (6.14.1).

## g) Beurteilung durch Bundesgericht

Die «ganzheitliche» Auslegung der beiden Verträge durch das Obergericht ist nicht zu beanstanden (E. 6.10). Dass die Vorinstanz bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip einem Steuermemorandum keine entscheidende Bedeutung zugemessen hat, ist vertretbar. Das Steuermemorandum hat sich in erster Linie an die Steuerbehörden gerichtet. Vereinbarungen mit den Steuerbehörden bezwecken nicht primär, den Willen der Parteien möglichst exakt abzubilden, sondern es geht darum, die Steuerfolgen vorhersehbar zu machen sowie in steuerrechtlicher Hinsicht ein bestimmtes Resultat zu erzielen. Weiter kann auch die rein finanzielle Beteiligung als Beitrag zu einer einfachen Gesellschaft qualifiziert werden (E. 6.14.2).

Den zu Recht bejahten Mitsprache- und Mitwirkungsrechten des Eigentümers steht nicht entgegen, dass die Vereinbarung zunächst lediglich von

umfassenden «Kontrollrechte[n] und Interventionsmöglichkeiten» spricht (E. 6.15.2). Dass für das Darlehen über CHF 20 Mio. eine Sicherheit bestellt worden ist, welche sich mangels öffentlicher Beurkundung als formungültig erwiesen hat, schliesst die einfache Gesellschaft nicht aus. Der Eigentümer hatte sich zusätzlich zum Darlehenszins und zur Gewinnbeteiligung umfassende Mitsprache- und Mitwirkungsrechte ausbedungen, und es handelte sich bei diesem Darlehen nicht um den einzigen vorgesehenen Beitrag des Eigentümers (E. 6.17).

Die GmbH vermag die Auffassung der Vorinstanz, dass sich aus der Vereinbarung ein «animus societatis» ergebe und das Verhältnis zwischen der GmbH und dem Eigentümer insgesamt als einfache Gesellschaft zu qualifizieren sei, nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen (E. 6.20). Der gesellschaftliche Bindungswillen der Parteien hat sich auch nicht ausschliesslich auf die erste Etappe des Projekts bezogen (E. 7).

## h) Keine Auflösung der Gesellschaft

Die konkludente Beendigung der einfachen Gesellschaft durch gegenseitige Übereinkunft ist nicht erstellt. Der Verkauf der Grundstücke erfolgte an die GmbH, sodass sich hinsichtlich der Möglichkeiten der Zielerreichung nichts änderte. Auch aus der Rückzahlung des Darlehens lässt sich keine Auflösung der einfachen Gesellschaft ableiten. Die Rückzahlung des Darlehens tangierte die Erfolgskomponente, d.h. die Gewinnbeteiligung, nicht (E. 8.2 und 9.1).

## i) Keine Verrechnung

Die angebliche Verrechnung mit einer widerklageweise geltend gemachten Forderung der GmbH von CHF 1 Mio. fand mangels entsprechender Erklärung der GmbH zu Recht keine Berücksichtigung (E. 11).

Auch eine im Prozess abgegebene Verrechnungserklärung ist eine unwiderrufliche einseitige Willenserklärung des Verrechnenden. Aus ihr muss hervorgehen, welches die Verrechnungsforderung ist. Ein Schuldner darf Verrechnung für eine Forderung erklären, auch wenn diese bestritten ist (Art. 120 Abs. 2 OR; E. 11.2.1).

Nach der Rechtsprechung kann die Erhebung einer Widerklage eine Verrechnungserklärung sein. Es ist aber nicht in jeder Widerklage ohne Weiteres eine konkludente Verrechnungserklärung zu sehen (E. 11.2.2).

Die GmbH legt nicht dar, inwiefern sie im konkreten Einzelfall davon hätte dispensiert sein sollen, eine Verrechnungserklärung abzugeben. Es ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz die von der GmbH widerklageweise geltend gemachte Forderung nicht zur Verrechnung zugelassen hat (E. 11.2.3).

## j) Ergebnis

Es ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass der Eigentümer gegenüber der GmbH über einen Anspruch auf Gewinnbeteiligung verfügt (E. 10). Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird (E. 12).

*(Autor der Zusammenfassung: Harald Bärtschi)*

iusNet GR 30.05.2024

