

# Der Gerichtsstand für Vergütungsklagen aus Bauverträgen

Ein Leiturteil des Bundesgerichts vom 9. Oktober 2007 (BGE 134 III 16)

---

**Peter Reetz**, PD Dr. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV  
Bau- und Immobilienrecht, Zürich

---

Der vierte Abschnitt des dritten Kapitels des Gerichtsstandsgesetzes ist mit «Sachenrecht» überschrieben und enthält in Art. 19 besondere Vorschriften für «Grundstücke». Nach Art. 19 Abs. 1 GestG ist das Gericht am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist oder aufzunehmen wäre, nicht nur zuständig für dingliche Klagen (lit. a) und für Klagen gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft (lit. b), sondern auch für «andere Klagen, die sich auf das Grundstück beziehen» (lit. c). Dieses Urteil drehte sich um die Frage, ob auch mit einer Vergütungsklage zu diesen anderen Klagen zu rechnen ist.

## I. Sachverhalt

In diesem Graubündner Fall ging es um die örtliche Zuständigkeit (den Gerichtsstand) für eine Vergütungsklage, die ein Architekt gegen seine Auftraggeber erhoben hatte. Passiert war Folgendes: Die Beklagten waren Eigentümer einer Liegenschaft in C (Graubünden), wohnten jedoch in D (Kanton Schwyz). Im Jahre 2005 hatten die Beklagten den Architekten Y mit der Sanierung des Altbaus auf ihrem Grundstück in C (Graubünden) beauftragt. Nachdem die Beklagten den Kläger (Architekt Y) angewiesen hatten, seine Arbeiten einzustellen, stellte dieser den Beklagten seine Schlussrechnung zu. Die Beklagten bestritten die Schlussrechnung, worauf der Kläger das Bezirksgericht Albula anrief. Auf Unzuständigkeitseinrede der Beklagten hin erklärte sich das Bezirksgericht Albula im Rahmen eines prozessualen Zwischenentscheides für örtlich zuständig, da die behaupteten Leistungen einen Bezug von einer gewissen Intensität zum Grundstück der Beklagten (in C in Graubünden) aufwiesen. Dieser Entscheid wurde vom Kantonsgericht Graubünden geschützt; dies mit der Begründung, dass sich die Leistungen nicht auf (blosse) Planungsarbeiten beschränkt, sondern die Sanierung eines bestehenden Hauses betroffen hätten, weshalb eine nähere Auseinandersetzung mit dem Grundstück bzw. dem darauf erstellten Haus erforderlich gewesen sei. Gegen diesen Entscheid erhoben die Beklagten Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

## II. Erwägungen

1. Bereits vor Erlass des Gerichtsstandsgesetzes lehnte es das Bundesgericht grundsätzlich ab, einzig aus prozessökonomischen Gründen oder sonstigen Zweckmässigkeitsabwägungen von der verfassungsmässigen Wohnsitzgarantie abzuweichen. Die Lehre

(namentlich OSCAR VOGEL) wandte sich gegen diese restriktive Praxis und wollte auch vertragliche Ansprüche von der Wohnsitzgarantie ausnehmen, wenn sie auf die Einräumung dinglicher Rechte zielten.

2. Vorliegend geht es um die Frage der Klage (eines Unternehmers oder) eines Architekten aus einer Forderung, die ein Grundstück betrifft; dieser Fall wurde lediglich in den Kommentaren zur Zürcherischen und zur Aargauischen Zivilprozessordnung erwähnt. Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG sieht den besonderen Gerichtsstand allgemein für Klagen vor, die sich auf das Grundstück beziehen, und nennt die Klagen auf Übertragung von Grundeigentum oder auf Einräumung beschränkter dinglicher Rechte nur beispielhaft. Weder der Botschaft noch den Protokollen der parlamentarischen Beratungen ist eine klare Auskunft darüber zu entnehmen, welcher Art der Bezug der Vertragsklage zum Grundstück sein muss, damit der Gerichtsstand am Ort des Grundbuchs gegeben ist.

3. Es ist nicht zu verkennen, dass die Lehre grossmehrheitlich auch Werklohnforderungen von Unternehmern im Zusammenhang mit dem Grundstück oder sogar generell Vergütungsklagen für Arbeiten im Zusammenhang mit Grundstücken (unbesehen darum, ob sie sich gegen den Grundeigentümer oder gegen Dritte richten) unter Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG subsumiert und dafür den besonderen Gerichtsstand am Ort des Grundbuchs gewährt. Aus der Gesetzessystematik (nämlich: systematische Einordnung von Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG im «Sachenrecht») ist zu schliessen, dass die streitigen Ansprüche *einen dinglichen Bezug* aufweisen müssen, um die örtliche Zuständigkeit nach dieser Bestimmung zu begründen. Dies trifft etwa für die in Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG als Beispiele angeführten (obligatorischen) Klagen auf Übertragung von Grundeigentum oder auf Einräumung beschränkter dinglicher Rechte an Grundstücken zu; diese können zu einer Änderung des Grundbuchs führen. Sowohl die Gesetzessystematik als auch die genannten Beispiele (d.h. also auch der Wortlaut), anhand derer der erforderliche Bezug der Klage zum Grundstück im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG zu beurteilen ist, sprechen dafür, dass für *rein obligatorische Klagen ohne jeden sachenrechtlichen Bezug zum Grundstück* die alternative örtliche Zuständigkeit (gemeint: am Ort des Grundbuchs gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG) nicht zur Verfügung steht.

4. Die ratio legis von Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG ist nicht leicht zu erkennen, wobei jedoch keine Hinweise dafür bestehen, dass der Gesetzgeber in Anbetracht der bisherigen restriktiven Rechtsprechung des Bundesgerichtes den Gerichtsstand am Ort des Grundstücks allzu weit öffnen wollte.

– Es bedarf eines objektiven Kriteriums für die Begründung der örtlichen Zuständigkeit am Ort des Grundbuchs; das in der Botschaft erwähnte Kriterium der Intensität (gemeint: hinreichend intensiver Bezug des strittigen vertraglichen Anspruchs zu einem Grundstück) ist dafür ungeeignet. Vielmehr

ist es so, dass Klagen aus Vertrag *einen dinglichen Bezug* aufweisen müssen, wie sich aus der systematischen Stellung der Gerichtsstandsnorm von Art. 19 GestG (Einordnung im «Sachenrecht») ergibt. Dieser Bezug kann insbesondere darin bestehen, dass der Entscheid über den strittigen Anspruch *zu einer Grundbuchänderung führen* kann, wie dies für die in Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG ausdrücklich erwähnten Klagen auf Übertragung von Grundeigentum oder auf Einräumung beschränkter dinglicher Rechte an Grundstücken zutrifft.

- Umgekehrt gilt: Für rein obligatorische Klagen, die *keinen* dinglichen Bezug aufweisen und insbesondere *nicht* zu einer Änderung des Grundbuchs führen können, steht der Wahlgerichtsstand am Ort des Grundbuchs auch dann nicht zur Verfügung, wenn irgendwelche Leistungen im Zusammenhang mit dem Grundstück umstritten sind.

5. Das Ergebnis, wonach die Klage einen dinglichen Bezug aufweisen muss (d.h. möglicherweise zu einer Grundbuchänderung führen kann), entspricht im Übrigen auch der Ansicht, die der Bundesrat in seiner Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 28. Juni 2006 vertritt. Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG wurde darin in einen neuen Art. 28 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung umformuliert und sieht den Gerichtsstand am Ort des Grundbuchs nur noch für diejenigen (obligatorischen) Klagen vor, die sich *auf Rechte an Grundstücken* beziehen. Da in casu der Kläger einen rein vertraglichen (obligatorischen) Anspruch gegen die (im Kanton Schwyz wohnenden) Eigentümer eines im Kanton Graubünden gelegenen Grundstücks eingeklagt hat (nämlich: die Vergütung seiner Architekturleistungen), ist ein dinglicher Bezug der eingeklagten Forderung zum Grundstück nicht ersichtlich.

### III. Kommentar

1. Gestützt auf diese Erwägungen hiess das Bundesgericht in der Folge die Unzuständigkeitseinrede der Beklagten (im Gegensatz zu den Vorinstanzen) gut, was für den Kläger besonders schmerzhaft gewesen sein musste, da er (vor dem Bundesgerichtsentscheid) zwei kantonale Instanzen und die überwiegende Mehrheit der Lehre hinter sich gehabt hatte. Dieser Entscheid stellt zwar keine rechtliche (denn das Bundesgericht hatte diese Frage bis anhin nicht entschieden), wohl aber eine faktische Praxisänderung dar, geschah es doch in der Vergangenheit oft, dass Unternehmer, Architekten und andere Baubeteiligte am Ort des Grundstücks ihre Vergütungsforderungen eingeklagt hatten. Diese – soweit ersichtlich – von den kantonalen Gerichten (so auch im vorliegenden Fall von den Gerichten des Kantons Graubünden) gebilligte Praxis ist nun aufgrund des neuen höchstrichterlichen Präjudizes nicht mehr zulässig.

2. Im Ergebnis vermag der Entscheid jedenfalls den Kommentator nicht (restlos) zu überzeugen: Wenn gleich nicht zu verkennen ist, dass der Entscheid (welcher in Fünferbesetzung gefällt wurde) ausserordentlich sorgfältig begründet ist, indem – in vorbildlicher Weise – sowohl der Wortlaut, als auch die Systematik und die ratio legis von Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG einer eingehenden Analyse unterzogen werden, so darf dennoch nicht darüber hinweggesehen werden, dass die allgemeine Tendenz (insbesondere auch euro-international im Rahmen des Lugano-Übereinkommens, jedoch auch im IPRG und in der geplanten Schweizerischen Zivilprozessordnung) dahin geht, die dem Kläger möglichen Gerichtsstände zu erweitern: So sieht nicht nur das Lugano-Übereinkommen (LugÜ) in Art. 5 Nr. 1, sondern auch das IPRG in Art. 113

einen «Klägergerichtsstand» am Erfüllungsort vor; eine Tendenz, welche nun auch die neue (derzeit im Nationalrat beratene) Schweizerische Zivilprozessordnung in Art. 30 aufgenommen hat, wo ebenfalls ein (klägerfreundlicher) Gerichtsstand am Erfüllungsort vorgesehen ist.

3. Vor diesem Hintergrund, welcher mehrheitlich bereits geltendes Recht darstellt, ist nicht ersichtlich, warum nun im vorliegenden Fall der Kläger seinen Architektenlohn vor den Gerichten des Kantons Schwyz (am Wohnsitz der Beklagten) einklagen muss, zumal der Wortlaut von Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG («Klagen, die sich auf das Grundstück beziehen») eine Einschränkung dieses Gerichtsstandes auf Klagen, die einen «dinglichen Bezug» aufweisen, keineswegs zwingend impliziert, sondern umgekehrt eher das Gegenteil (d.h. einen umfassenden Gehalt dieses Gerichtsstandes) nahelegt. Weiter lässt sich auch aus der Systematik (Einordnung von Art. 19 GestG im Sachenrecht) nicht ohne Weiteres etwas für die Auffassung des Bundesgerichtes ableiten, zumal auch das ZGB an verschiedenen Orten rein obligatorische Ansprüche im Sachenrecht regelt (vgl. z.B. den in der Praxis sehr bedeutsamen Schadenersatzanspruch von Art. 679 ZGB). Insbesondere aber ist die bundesgerichtliche Einschätzung des Zweckes von Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG nicht zu teilen; diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass der Gerichtsstand am Ort des Grundstücks bereits dann zur Verfügung stehen sollte, wenn ein (hinreichender) Bezug zum Grundstück besteht; in concreto ein Bezug, der es namentlich auch aus (vom Bundesgericht zu wenig gewichteten) Gründen der Beweismähe rechtfertigt, den entsprechenden Prozess am Ort des Grundstücks auszutragen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Möglichkeit, ein Beweisverfahren am Gerichts-ort durchführen zu können, auch in der Botschaft zur neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung (so etwa im Zusammenhang mit dem Gerichtsstand des Erfüllungsortes, Art. 30) explizit als gewichtig eingestuft wird (BBl 2006 7267) und auch in der Praxis beiden Parteien Kostenersparnisse verschafft.

4. Anders als das Bundesgericht offenbar annimmt, hat denn auch die Umschreibung (und vernünftige Limitierung) der gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG am Ort des Grundstücks zulässigen Klagen der Praxis bis anhin keine Schwierigkeiten bereitet, indem es (mehr oder weniger) selbstverständlich war, dass Vergütungsklagen für auf dem und für das Grundstück erbrachte Leistungen ohne Weiteres unter den Gerichtsstand am Ort des Grundstücks gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG fielen (was künftig – gemäss Bundesgericht – nicht mehr der Fall sein soll). Von Schwierigkeiten, die Zuständigkeitsfrage verlässlich entscheiden zu können (so offenbar das Bundesgericht), kann demnach – jedenfalls aus der Sicht des Praktikers – nicht die Rede sein. Im Übrigen gibt es in der modernen Prozessrechtsliteratur bezüglich verschiedener Zuständigkeitsfragen selbstverständlich auch verschiedene Meinungen, weshalb die blossen (angebliche) «Unklarheit», welches genau die Grenzen einer Gerichtsstandsnorm sind, nie dazu führen darf, eine einfache Lösung der sachlich richtigen vorzuziehen. Festzuhalten ist demnach i.S. eines Zwischenergebnisses, dass das Bundesgericht im genannten Entscheid die allgemeine Tendenz, die Klägergerichtsstände zu erweitern, nicht aufgenommen und gegenteilig entschieden hat.

5. Im Hinblick auf das bald Kommende ist sodann darauf hinzuweisen, dass der Entscheid des Bundesgerichtes nach neuem Recht (so es denn beim geplanten Art. 28 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung bleiben wird, was nunmehr feststeht) «richtig» sein würde, da dort – anders als in Art. 19 Abs. 1 lit. c GestG – ausdrücklich (nur) von Klagen, welche sich auf «Rechte am Grundstück» beziehen, die Rede ist. Zu beachten ist jedoch

das Folgende: Nach dem neuen Recht der Schweizerischen Zivilprozessordnung ist eine derartige Einschränkung des Gerichtsstandes am Ort des Grundstücks (wie sie das Bundesgericht vorgenommen hat) für den «Vergütungskläger» deshalb unschädlich, da ihm (neu auch in Binnenverhältnissen) regelmässig der Gerichtsstand am Erfüllungsort zur Verfügung stehen wird (vgl. Art. 30 der geplanten Schweizerischen Zivilprozessordnung). Beim Gerichtsstand am Erfüllungsort wird es sich dabei in «Grundstückssachen» regelmässig um den Gerichtsstand am Ort des Grundstücks handeln; dies deshalb, weil der Erfüllungsort (gemäss Art. 30 der geplanten Schweizerischen Zivilprozessordnung) der Ort ist, an dem die charakteristische Leistung zu erbringen ist. So ist etwa für Architekturverträge unstreitig, dass (i) der Architekt (nicht: der Grundeigentümer) die charakteristische Leistung erbringt und dass (ii) im Voll-Architekturvertrag nach Massgabe der SIA-Norm 102 die Architekturleistung jedenfalls überwiegend am Ort des Grundstücks erbracht wird. Auch vor diesem Hintergrund ist der kommentierte Entscheid für den Kläger im Ergebnis stossend.

6. Dies ist abschliessend auch noch auf andere Weise zu verdeutlichen: Wäre es im kommentierten Entscheid so gewesen, dass der klagende Architekt in Chur gewohnt hätte (dies als realistische Hypothese – wie es effektiv war, weiss man nicht), so hatte er – gemäss Bundesgericht – für die sich auf das Grundstück im Kreis Albula beziehenden Architekturleistungen die Beklagten an deren Wohnsitz im Kanton Schwyz ins Recht zu fassen (der Gerichtsstand am Ort des Grundstücks im Kreis Albula stand ihm gemäss Bundesgericht nicht zur Verfügung). Nach Inkrafttreten der neuen Schweizerischen Zivilprozessordnung wäre es jedoch dem (bei dieser Annahme) in Chur wohnenden Architekten (wenn er mit der Klage bis zum Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung zugewartet hätte) ohne Weiteres möglich gewesen, am Erfüllungsort im Kreis Albula selbst sein Architekten-

honorar einzuklagen. Nochmals anders gewendet und zur Veranschaulichung, warum der Entscheid des Bundesgerichts eine eigentliche Inländer-Diskriminierung darstellt: Bereits nach geltendem Recht ist es so, dass dem Kläger der Gerichtsstand am Erfüllungsort (Art. 5 Nr. 1 LugÜ) zur Verfügung steht, wenn der Beklagte in irgendeinem Staat des Lugano-Übereinkommens (z.B. auch in Reykjavik, Island) wohnt (wobei es gemäss Art. 5 Nr. 1 LugÜ – was hier am Rande zu vermerken ist – bei der Bestimmung des Erfüllungsortes bekanntlich nicht auf die charakteristische, sondern auf die eingeklagte Leistung ankommt). Hätten also die Beklagten, welche Eigentümer eines Grundstücks im Kreis Albula waren, in Reykjavik (Island) statt im Kanton Schwyz gewohnt, so hätte bereits nach heutigem Recht nichts den klagenden Architekten daran gehindert, seine Ansprüche vor den zuständigen Gerichten an seinem eigenen Wohnsitz in Chur geltend zu machen (Art. 117 Abs. 2 und Art. 117 Abs. 3 lit. c IPRG i.V.m. Art. 74 Abs. 2 Ziff. 1 OR). Indem das Bundesgericht nun aber dergestalt entschieden hat, dass sich der Architekt, welcher gegen (bloss) in einem anderen schweizerischen Kanton (vorliegend: Schwyz) wohnende Beklagte klagt, in deren Kanton begeben muss, um dort zu klagen, ist die Einheitlichkeit der Rechtsordnung mehr als nur geringfügig angekratzt, da es schwer einleuchtet, dass der Gerichtsstand für den Kläger umso näher liegt, je weiter entfernt der Beklagte wohnt.

7. Zur Abrundung ist anzufügen, dass die Verwendung des Begriffes «Gerichtsstand am Ort des Grundstücks» (so wie dies vorstehend erfolgt ist) die in der Praxis übliche Bezeichnung darstellt. Dem Bundesgericht ist indes insofern zuzustimmen, als das Gesetz selber in Art. 19 Abs. 1 GestG vom Gerichtsstand am Ort des *Grundbuchs* spricht, was allenfalls dann von Bedeutung sein kann, wenn der Ort des Grundbuchs in einem anderen Gerichtskreis als das Grundstück selbst liegt (bzw. wenn die Grundbuch- und Gerichtskreise nicht übereinstimmen).