

**Hans Rudolf Spiess** dipl. Bauing. ETH und lic. iur.  
**Marie-Theres Huser\*** lic. iur., Rechtsanwältin  
Mitarbeiter:  
**Franz-Xaver Ulrich\*** M.A. HSG, Rechtsanwalt

8034 Zürich, Postfach, Kirchenweg 5  
Telefon 044 421 44 44, Telefax 044 421 44 40  
www.baurecht.ch, buero@baurecht.ch  
\*Eingetragen im Anwaltsregister

---

**12. Kolloquium "Baurecht heute" vom 17. Januar 2018**  
im Auditorium FORUM ST. PETER der Credit Suisse, Zürich

---

**Wer mit wem: Die korrekte Parteibezeichnung**

Referat von Franz-Xaver Ulrich, M.A. HSG und Rechtsanwalt

**Einleitung**

Als Anwalt fühle ich mich bisweilen wie ein Priester. Ich predige immer wieder dasselbe und trotzdem will mir keiner glauben. Schon oft habe ich gepredigt, dass es wichtig ist, die Parteien in Verträgen korrekt und präzise zu bezeichnen. In der Regel nicken dann die Leute. Das fördert offenbar die Vergesslichkeit. Ich werde nun nochmals einen Versuch starten. Im Sinne einer ordentlichen Predigt werde ich Ihnen zunächst die Leviten lesen. Mit zwei Beispielen werde ich aufzeigen, dass Sie eine fehlerhafte Parteibezeichnung teuer zu stehen kommen kann. Wenn ich danach Ihre Aufmerksamkeit habe, werde ich Ihnen erklären, wie Fehler bei der Parteibezeichnung vermieden werden können.

**Leviten**

1. Von der Firma Müller

Es war einmal eine Firma, die hiess Müller AG. Unter dieser Firma betrieb Herr Jakob Müller einen Kleintierfachhandel in Hinterwaldikon, Kanton Zürich. Die Müller AG hat mit dieser Geschichte überhaupt nichts zu tun.

Derweil betrieb Herr Isaak Müller ein Bauunternehmen in den Bereichen Holzbau und Fassadenbau. Für den Bereich Holzbau hatte Herr Müller die Firma "Müller Holzbau AG" im Handelsregister eingetragen und für den Bereich Fassadenbau die "Müller Fassadenbau AG". Für Herrn Müller war das aber nur lästiger Papierkram. Er trat immer als "Firma Müller" auf und wenn es genau sein musste, gab er "Müller AG" an.

Eines Tages wurde Herr Isaak Müller mit der Ausführung einer Holzfassade beauftragt. Als Vertragspartei wurde "Firma Müller" angegeben. Nach Abschluss der Arbeiten machte der Bauherr verschiedene Mängel geltend und verweigerte die Zahlung der Schlussrechnung. Nach jahrelangen Diskussionen leitete Herr Isaak Müller kurz vor Ablauf der Verjährungsfrist eine Betreibung zur Unterbrechung der Verjährung ein. Im Betreibungsbegehren nannte er wie gewohnt die "Müller AG" als Gläubigerin.

12. Kolloquium "Baurecht heute" vom 17. Januar 2018

Nach Ablauf der Verjährungsfrist machte der Anwalt des Bauherrn geltend, dass die Vergütungsforderung verjährt sei. Er argumentierte, dass verjährungsunterbrechende Massnahmen einzig von der Müller AG getroffen worden seien. Der Kleintierfachhandel "Müller AG" sei aber offensichtlich nicht Vertragspartei des Bauwerkvertrags. Vielmehr stehe die Vergütungsforderung entweder der Müller Holzbau AG oder der Müller Fassadenbau AG zu. Grundsätzlich sei die Korrektur einer falschen Bezeichnung des Gläubigers im Betreibungsverfahren möglich. Dies setze aber voraus, dass die richtige Angabe für den Betreibungsschuldner ohne Weiteres offensichtlich sei. Vorliegend sei anhand der Parteibezeichnung im Vertrag unklar, ob die Vergütungsforderung der Müller Holzbau AG oder aber der Müller Fassadenbau AG zusteht. Eine Korrektur der fehlerhaften Betreibung sei deshalb nicht möglich. In der Folge sei die Betreibung ungültig und bewirke auch keine Unterbrechung der Verjährung.

Ob der Anwalt mit dieser Argumentation durchgedrungen wäre, ist nicht bekannt. Die Auseinandersetzung konnte mit einer aussergerichtlichen Einigung beigelegt werden. Auf jeden Fall musste Herr Isaak Müller wegen der möglichen Verjährung seiner Forderung erhebliche Abstriche machen.

## 2. Vom Garten Eden

Herr Eden wollte in seinem Garten die Gartenplatten beim Schwimmbecken erneuern lassen. Herr Eden kontaktierte hierfür einen Kollegen, Herrn Plattner, den er aus dem Verein der Ziergartenfreunde kannte und der als Angestellter bei der "Gartenplatten AG" beschäftigt war. Weil es nur um eine kleine Sache ging und man sich kannte, verzichtete man auf einen schriftlichen Vertrag. Immerhin erstellte Herr Plattner auf offiziellem Briefpapier der Gartenplatten AG eine Auftragsbestätigung. Herr Plattner kam an einem Samstag vorbei und führte die Arbeiten gegen Barzahlung aus. Unglücklicherweise wurde bei der Erneuerung der Gartenplatten der Überlauf des Schwimmbeckens mit Mörtelresten verstopft. Dies führte dazu, dass das Schwimmbecken beim nächsten Unwetter überlief und Herrn Edens erlesenen Weinkeller flutete.

Herr Eden klagte daraufhin gegen Herrn Plattner auf Schadenersatz. Zu Herrn Edens Überraschung machte Herr Plattner nun aber geltend, dass der Vertrag nicht mit ihm, sondern mit der Gartenplatten AG zustande gekommen sei. Immerhin sei die Auftragsbestätigung auf dem Briefpapier der Gartenplatten AG erfolgt. Herr Eden klagte daraufhin sicherheitshalber in einem separaten Verfahren auch noch gegen die Gartenplatten AG. Diese machte wiederum geltend, sie hätte mit der Sache nichts zu tun. Herrn Plattner hätte diesen Vertrag persönlich abgeschlossen und die Arbeiten auch in seiner Freizeit ausgeführt.

Herr Eden konnte in keinem der beiden Verfahren nachweisen, dass der Vertrag mit der jeweils beklagten Partei zustande gekommen war. In der Folge wurden beide Klagen abgewiesen.

12. Kolloquium "Baurecht heute" vom 17. Januar 2018

### 3. Fazit

Bei fehlerhaften Parteibezeichnungen können demnach erhebliche Komplikationen auftreten. Natürlich führt nicht jede fehlerhafte Parteibezeichnung gleich zum vollständigen Verlust der vertraglichen Ansprüche. Häufig entstehen aber zusätzliche Anwaltskosten, weil im Gerichtsverfahren begründet werden muss, wer nun richtigerweise Vertragspartei war. Dabei handelt es sich zwar nicht um riesige Beträge. Sie sind aber trotzdem ärgerlich, weil dieser Aufwand absolut vermeidbar wäre. Der Weg zu korrekten Parteibezeichnungen ist einfach und kostenlos.

### **Die Gebote**

#### 1. Bestimmung der Vertragspartei

Für eine korrekte Parteibezeichnung muss man sich zunächst bewusst werden, mit wem ein Vertrag abgeschlossen werden soll. Meistens ist das nicht problematisch. Typischerweise können sich hier aber Schwierigkeiten ergeben, wenn unklar ist, ob eine Person im eigenen oder aber in fremdem Namen handelt. Dies war das Problem im Fallbeispiel "Garten Eden". Unklarheiten können sich auch ergeben, wenn eine Person ihre Geschäftstätigkeit über verschiedene Gesellschaften abwickelt. Hier lohnt sich eine kurze Überlegung, mit welcher dieser Gesellschaften der Vertrag zustande kommen soll. Auch bei Verträgen mit Ehepaaren wird zu selten überlegt, ob der Vertrag mit beiden Ehegatten zustande kommen soll oder nur mit einem von beiden.

#### 2. Kontrolle der Rechtspersönlichkeit

Danach ist zu prüfen, ob die gewünschte Vertragspartei überhaupt Vertragspartei sein kann. Vertragspartei kann nur werden, wer Träger von Rechten und Pflichten sein kann. Die Fähigkeit, Träger von Rechten und Pflichten zu sein, wird Rechtspersönlichkeit genannt.

Diese Rechtspersönlichkeit kommt von Natur aus allen Menschen zu. Sie werden deshalb als natürliche Personen bezeichnet. Das Gesetz verleiht aber auch verschiedenen Gesellschaftsformen die Rechtspersönlichkeit. Weil sich ihre Rechtspersönlichkeit erst aus dem Gesetz ergibt, werden sie juristische Personen genannt. Dazu gehören beispielsweise die Aktiengesellschaften, GmbH, Genossenschaften, Vereine oder Stiftungen.

Verschiedenen Gesellschaftsformen, welche in der Praxis sehr geläufig sind, fehlt die Rechtspersönlichkeit. Keine Rechtspersönlichkeit haben beispielsweise einfache Gesellschaften, Arbeitsgemeinschaften, Zweigniederlassungen oder Einzelunternehmen. Sie können keine Verträge abschliessen, weshalb sie im Vertrag auch nicht als Vertragspartei genannt werden sollten.

12. Kolloquium "Baurecht heute" vom 17. Januar 2018

Will nun ein Bauherr beispielsweise die Bauausführung einer Arbeitsgemeinschaft überlassen, kann er mit der ARGE keinen Vertrag abschliessen. Er kann stattdessen einen Vertrag mit den Mitgliedern der ARGE schliessen. Gleich verhält es sich bei einfachen Gesellschaften oder Erbgemeinschaften. In diesen Fällen ist im Vertrag auch nicht die Bezeichnung der einfachen Gesellschaft oder der ARGE aufzuführen, sondern es müssen sämtliche Mitglieder benannt werden. Bei Einzelunternehmen kann ein Vertrag mit dem Inhaber zustande kommen und bei der Zweigniederlassung kommt der Vertrag stattdessen mit der Hauptgesellschaft zustande.

### 3. Richtige Bezeichnung der Parteien

Wenn die Vertragsparteien feststehen, gilt es schliesslich, diese Vertragsparteien auch noch richtig zu bezeichnen. Es gibt für jedes Rechtssubjekt nur eine richtige Bezeichnung. Bei natürlichen Personen steht die richtige Bezeichnung im amtlichen Ausweis. Bei juristischen Personen findet man die richtige Bezeichnung (mit Ausnahmen) im Handelsregister. Gerade bei Aktiengesellschaften und GmbH ist der Eintrag im Handelsregister konstitutiv. Ist eine AG oder GmbH nicht im Handelsregister eingetragen, existiert sie schlichtweg nicht. Wenn der Vertrag mit einer juristischen Person, insbesondere mit einer AG oder GmbH, zustande kommen soll, dann ist der Kontrollblick in das Handelsregister zwingend. Das Handelsregister kann im Internet kostenlos unter [www.zefix.ch](http://www.zefix.ch) eingesehen werden.

Wie einfach das geht, will ich an einem fiktiven Beispiel demonstrieren. Angenommen, ich gewinne im Lotto und möchte Herzog & de Meuron als Architekten für meine neue Villa beziehen. Nachdem man sich einig geworden ist, halte ich kurz darauf den Vertragsentwurf in den Händen. Als Vertragspartei ist "Herzog & de Meuron AG" angegeben. Das klingt plausibel, aber ich werfe dennoch einen kurzen Blick in das Handelsregister.

Ich rufe also die Homepage des Handelsregisters unter [www.zefix.ch](http://www.zefix.ch) auf. Hier im Suchfeld gebe ich "Herzog & de Meuron AG" ein, wie es im Vertrag angegeben wurde. Und siehe da, es wird kein Eintrag gefunden. Eine "Herzog & de Meuron AG" gibt es folglich nicht. Ich starte nun eine neue Suchanfrage, ohne den Firmenzusatz. Nun habe ich eine Auswahl von nicht weniger als sieben Einträgen. Ich habe keine Ahnung, welche dieser Gesellschaften nun Vertragspartei werden soll. Deshalb rufe ich bei Herzog & de Meuron an und erkundige mich, mit welcher existenten Gesellschaft ich denn nun einen Vertrag abschliessen soll. Selbstverständlich kann man mir diese Frage nicht beantworten, weil man die Antwort selber nicht kennt und ich der erste bin, der danach fragt. Immerhin habe ich einige Tage später einen korrigierten Vertragsentwurf im Briefkasten. Nun steht hier "Herzog & de Meuron Architekten AG" als Vertragspartei und alles hat seine Richtigkeit.

Übrigens lohnt sich der Blick in das Handelsregister auch noch aus einem anderen Grund. Bei dieser Gelegenheit kann nämlich auch sogleich kontrolliert werden, ob die Personen, welche den Vertrag für eine juristische Person unterzeichnen, auch tatsächlich zeichnungsberechtigt

12. Kolloquium "Baurecht heute" vom 17. Januar 2018

sind. Man erspart sich damit spätere Diskussionen über fehlende Vertretungsbefugnisse und deren Auswirkungen.

### **Quintessenz**

Mit einer korrekten und präzisen Bezeichnung der Vertragsparteien können demnach Komplikationen bei der Rechtsdurchsetzung vermieden werden. Eine korrekte und präzise Bezeichnung der Vertragsparteien ist keine Hexerei. In den allermeisten Fällen braucht es nur etwas guten Willen und einen Internetanschluss für den Zugang zum Handelsregister.