

BGer 4A_109/2018 vom 8. November 2018

Bundesgericht, 2018-11-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_109_2018

FR: TF 4A_109/2018 du 8 novembre 2018

IT: TF 4A_109/2018 del 8 novembre 2018

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG), sie richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG), die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 BGG), der Streitwert ist erreicht (Art. 74 BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 BGG). Insoweit ist die Beschwerde zulässig.

E. 2.1

Nach Art. 42 Abs. 1 BGG haben Rechtsschriften namentlich die Begehren und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten. Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt.

E. 2.1.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Indessen prüft es grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4 S. 400). Dabei ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG unerlässlich, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die Beschwerde führende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen, und der blosser Verweis auf Ausführungen in andern Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 133 II 396 E. 3.2 S. 400).

E. 2.1.2

Die Beschwerdeführerin kommentiert den angefochtenen Entscheid abschnittsweise. Sie legt damit zwar dar, dass sie die Begründung des angefochtenen Urteils zur Kenntnis genommen hat. Sie zeigt indes nicht auf, worin sie eine Verletzung von Bundesrecht sieht, indem sie erklärt, sie sei mit gewissen Erwägungen nicht einverstanden und wiederholt, was sie schon der Vorinstanz vorgetragen hat. Soweit sie sich mit einem Verweis auf ihre Berufung begnügt, ist sie ebenfalls nicht zu hören. Soweit den Ausführungen in der Rechtsschrift nicht wenigstens sinngemäss entnommen werden kann, welche Rechtsregeln die Beschwerdeführerin als verletzt erachtet, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

E. 2.2

Nach Art. 105 Abs. 1 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat. Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5).

E. 2.2.1

Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich (Art. 9 BV), wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die genannten Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Soweit die Beschwerdeführerin den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

E. 2.2.2

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe eine Vertragsbestimmung nicht berücksichtigt und den Sachverhalt in Bezug auf Ziffern 7 und 8 der Reservationsvereinbarung falsch festgestellt. Soweit sie damit vorbringen will, sie habe eine tatsächliche Willensübereinstimmung nachgewiesen (vgl. BGE 142 III 239 E. 5.2.1; 132 III 268 E. 2.3.2 S. 274; 123 III 35 E. 2b S. 39) oder sie habe Umstände des Vertragsschlusses behauptet und zum Beweis verstellt, welche von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichen oder diese ergänzen, begründet sie nicht, inwiefern die Vorinstanz in Willkür verfallen sein soll oder Recht verletzte, wenn sie die Vorbringen nicht berücksichtigte. Es ist den Ausführungen der Beschwerde auch nicht zu entnehmen, inwiefern sich die von ihr relevierten Umstände auf das Ergebnis hätten auswirken können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Es ist darauf nicht einzutreten.

Die Beschwerdeführerin kritisiert zudem in Bezug auf den von ihr behaupteten offensichtlichen Rechtsmissbrauch den Schluss der Vorinstanz, dass der Rücktritt des Beschwerdegegners nicht völlig unvermittelt erfolgt sei. Sie stellt den Ablauf der Ereignisse aus ihrer Sicht dar. Dass die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz dem Willkürverbot widerspreche, behauptet sie nicht einmal. Ihren Ausführungen ist denn auch nicht zu entnehmen, inwiefern die Vorinstanz mit ihrer Beweiswürdigung in Willkür verfallen sein sollte oder anderweitig Bundesrecht verletzt haben könnte. Es kann darauf nicht eingetreten werden.

E. 3

Nach Art. 216 Abs. 1 OR bedürfen Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Auch Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, sind öffentlich zu beurkunden (Art. 22 Abs. 2 und Art. 216 Abs. 2 OR). Bei Missachtung der Formvorschrift ist der Vertrag nichtig im Sinne von Art. 20 OR .

E. 3.1

Unter den Formzwang fallen u.a. auch mit dem Vorvertrag verbundene Konventionalstrafen, die Leistungspflichten bekräftigen sollen, deren Einhaltung die Einhaltung der Formvorschriften erfordern würde (BGE 140 III 200 E. 5.3; Urteile 4A_281/2014 vom 17. Dezember 2014 E. 3.2; 4C.271/2003 vom 17. Februar 2004 E. 2, ZBGR 86/2005 S. 109; 4C.429/1996 vom 28. April 1997 E. 3b, Rep 1997 S. 59). Hingegen sind Vereinbarungen über Konventionalstrafen bzw. Pauschalvergütungen formlos gültig, wenn sie einzig den Zweck haben, das sogenannte negative Interesse abzugelten, wie beispielsweise Planungsaufwand zu ersetzen, den eine Partei im Vertrauen auf den künftigen Vertragsabschluss gemacht hat (BGE 140 III 200 E. 5.3 und 5.5 mit Hinweisen; Urteile 4A_573/2016 vom 19. September 2017 E. 6.1.1; 4A_281/2014 vom 17. Dezember 2014 E. 3.2 je mit Hinweisen).

E. 3.2

Die Vorinstanz hat als entscheidend erachtet, welchen Zweck die Parteien den Ziffern 7 und 8 der Reservationsvereinbarung zugemessen haben. Sie stellt fest, dass die geleistete Anzahlung gemäss dem Wortlaut dieser Klauseln der Beschwerdeführerin als Entschädigung für erbrachte Arbeiten verbleibt, soweit der Beschwerdegegner vom Reservationsvertrag zurücktreten will und die Realisierung der Baute nicht aus Gründen, die von der Beschwerdeführerin oder den Behörden zu verantworten sind, unmöglich geworden ist. Die Vorinstanz kommt zum Schluss, dass die Zusatzabreden (und deren Anrechnung an den Kaufpreis sowie deren Verfall bei Rücktritt) mit dem Vorvertrag eine Einheit bilden, da der Beschwerdegegner die Anzahlung ohne die vorvertragliche Verpflichtung nicht geleistet hätte. Da die Anzahlung verfallen soll, wenn der Beschwerdegegner aus andern Gründen (z.B. wegen Verzug der Beschwerdeführerin) unverschuldet vom Vorvertrag zurücktritt, geht sie nach den Erwägungen im angefochtenen Entscheid über die vorvertragliche Haftung aus

culpa in contrahendo hinaus, was sich verstärkend auf die Einhaltung des Vorvertrags auswirke. Die Vorinstanz betrachtete daher die Regelung über den Verfall der Anzahlung als (form-) nichtig, auch wenn in Ziffer 8 durchwegs Positionen des negativen Interesses als entschädigungspflichtig erwähnt werden.

E. 3.3

Die Vorinstanz hat mit dieser Auslegung das Vertrauensprinzip nicht verletzt, das vom Bundesgericht als Rechtsfrage überprüft wird (BGE 142 III 671 E. 3.3; 138 III 659 E. 4.2.1; 133 III 61 E. 2.2.1). Sie konnte entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin berücksichtigen, dass die Anzahlung ausdrücklich an den Preis des Kaufpreises für das Grundstück - nicht an den Werkpreis - anzurechnen war und dass deren Verfall an die Beschwerdeführerin bei Rücktritt des Beschwerdegegners unabhängig von den Gründen des Rücktritts und insbesondere auch für Fälle vereinbart wurde, welche über die culpa in contrahendo hinausgehen. Die Vorinstanz hat ohne Rechtsverletzung geschlossen, dass sich die Beschwerdeführerin nicht auf Art. 8 der Reservationsvereinbarung berufen kann, um ohne Nachweis der Haftungsvoraussetzungen und eines konkreten Schadens den Ersatz ihrer nutzlos gewordenen Aufwendungen zu fordern.

E. 4.1

Die Vorinstanz hat im Übrigen aufgrund des von ihr verbindlich festgestellten Sachverhalts ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Beschwerdegegners im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB zutreffend verneint. Der Vorvertrag ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht zumindest in der Hauptsache erfüllt (vgl. zu diesem Kriterium BGE 140 III 200 E. 4.2; 116 II 700 E. 3b; Urteil 4A_573/2016 vom 19. September 2017 E. 5.2). Denn erfüllt wird er mit dem Abschluss des Hauptvertrags, der nicht zustande gekommen ist. Die geleistete Anzahlung ist lediglich eine Teilerfüllung (vgl. Urteil 4C.271/2003 vom 17. Februar 2004 E. 2.1).

E. 4.2

Die Vorinstanz hat auch zutreffend erkannt, dass die Anzahlung vom Beschwerdegegner mit Blick auf ein Grundstücksgeschäft geleistet wurde, das in der Folge nicht zustande gekommen ist. Insoweit die Beschwerdeführerin bezüglich des in der Folge bejahten Rückzahlungsanspruchs seitens des Beschwerdegegners eine Bundesrechtsverletzung sieht, verkennt sie, dass die Rückleistung aus nicht verwirklichtem Grund (causa non secuta) - im Gegensatz zur freiwilligen Zahlung einer Nichtschuld nach Art. 63 Abs. 1 OR - nicht davon abhängig ist, dass irrtümlich geleistet wurde (Art. 62 Abs. 2 OR; BGE 137 III 243 E. 4.4.5; 119 II 20 E. 2a S. 22; vgl. auch Urteil 4A_425/2013 vom 6. Januar 2014 E. 3.1). Inwiefern in diesem Zusammenhang die Voraussetzungen von Art. 156 OR (Verhinderung des Eintritts einer Bedingung) gegeben sein sollten, wird in der Beschwerde nicht begründet und ist auch nicht ersichtlich.

E. 4.3

Die Vorinstanz hat schliesslich den Verrechnungsanspruch der Beschwerdeführerin gestützt auf ein behauptetes weiteres selbständiges Vertragsverhältnis sowie die culpa in contrahendo nicht nur mit der Begründung verneint, dass der Beschwerdegegner auf den Vertragsschluss nicht überraschend verzichtet habe, sondern auch mangels Nachweis des Schadens. Die Beschwerdeführerin behauptet selbst nicht, dass sie ihren Schaden im Einzelnen substantiiert hat, sondern macht einzig geltend, die Vorinstanz habe verkannt, sie von der Obliegenheit des Schadensnachweises zu befreien. Doch kann der Vorinstanz entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin keine Verletzung von Bundesrecht vorgeworfen werden, wenn sie den Schadensnachweis weder durch allgemeine Lebenserfahrung noch durch Auslegung von Ziffer 8 der Reservationsvereinbarung

ersetzt. In dem von der Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang angerufenen BGE 110 II 380 wurde eine SIA-Bestimmung, die einer Konventionalstrafe gleichkommt, mit dem jederzeitigen Widerrufsrecht (Art. 404 Abs. 1 OR) vereinbar beurteilt, falls einem Architekten der Auftrag zur Unzeit widerrufen wird. Denn dieser erleide einen die Pauschalierung rechtfertigenden nur schwer konkretisierbaren Schaden, der auf längerfristigen Dispositionen beruhe, worin er sich von der Tätigkeit des Arztes und Anwalts unterscheide (E. 3). Nachdem sich die Vereinbarung zur Anzahlung als nichtig erwiesen hat, ist der Argumentation der Beschwerdeführerin mangels Pflicht des Beschwerdegegners, eine Konventionalstrafe bzw. Pauschalvergütung zu leisten (vgl. vorstehend E. 3), der Boden entzogen.

E. 5

Die Beschwerde ist unbegründet und damit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin zu auferlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat dem Beschwerdegegner dessen Parteikosten für das Verfahren vor Bundesgericht zu ersetzen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.