

BGer 4A_24/2008 vom 12. Juni 2008

Bundesgericht, 2008-06-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_24_2008

FR: TF 4A_24/2008 du 12 juin 2008

IT: TF 4A_24/2008 del 12 giugno 2008

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde ist gegen Entscheide letzter kantonalen Instanzen zulässig, die das Verfahren abschliessen (Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG). Die Kantone haben zwei Instanzen vorzusehen (Art. 75 Abs. 2 BGG). Nach Art. 111 Abs. 3 BGG muss die unmittelbare Vorinstanz des Bundesgerichts mindestens die Rügen nach den Artikeln 95 - 98 prüfen können; vorbehalten bleiben kantonale Rechtsmittel im Sinne von Art. 100 Abs. 6 BGG . Nach Art. 130 Abs. 2 BGG steht den Kantonen eine Übergangsfrist zur Anpassung ihrer Bestimmungen zu. Die Beschwerdeführer beantragen, Ziffer 1 des Dispositivs des Urteils des Kantonsgerichts des Kantons Obwalden vom 27. Februar 2007 sei aufzuheben. Damit fechten sie einen Entscheid eines unteren kantonalen Zivilgerichts an. Da das Obergericht des Kantons Obwalden als unmittelbare Vorinstanz des Bundesgerichts das angefochtene Urteil frei überprüfen kann (Art. 262 Abs. 1 ZPO /OW), liegt kein Fall von Art. 100 Abs. 6 BGG vor. Somit ist die Beschwerde, soweit sie sich gegen das Urteil des Kantonsgerichts richtet, unzulässig.

Nach Art. 42 Abs. 1 BGG sind die Rechtsbegehren zu begründen. Die Beschwerdeführer begründen ihre Anträge hinsichtlich Regelung der Steuerfolgen und Grundbuchgebühren in Ziffern 4.1 und 4.2 ihres Rechtsbegehrens jedoch nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

E. 2

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Die Voraussetzungen für eine Sachverhaltsrüge nach Art. 97 Abs. 1 BGG und für eine Berichtigung des Sachverhalts von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG stimmen im Wesentlichen überein. Soweit es um die Frage geht, ob der Sachverhalt willkürlich oder unter verfassungswidriger Verletzung einer kantonalen Verfahrensregel ermittelt worden ist, sind strenge Anforderungen an die Begründungspflicht der Beschwerde gerechtfertigt. Entsprechende Beanstandungen sind vergleichbar mit den in Art. 106 Abs. 2 BGG genannten Rügen. Demzufolge genügt es nicht, einen von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichenden Sachverhalt zu behaupten. Vielmehr ist in der Beschwerdeschrift nach den erwähnten gesetzlichen Erfordernissen darzulegen, inwiefern diese Feststellungen willkürlich bzw. unter Verletzung einer verfahrensrechtlichen Verfassungsvorschrift zustande gekommen sind. Andernfalls können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der von den Feststellungen im angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.). Soweit die Beschwerdeführer eine willkürliche Feststellung des Sachverhalts rügen, genügen sie den oben genannten Anforderungen nicht, so dass sie damit nicht zu hören sind.

E. 3

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 216 Abs. 2 OR durch die Vorinstanz. Danach bedürfen Verträge, die Kaufsrechte an einem Grundstück begründen, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

E. 3.1

Das Kaufsrecht ist ein Gestaltungsrecht, dessen rechtswirksame Ausübung Rechte und Pflichten wie aus einem gewöhnlichen Kaufvertrag begründet (BGE 132 III 18 E. 4.3 S. 22; 121 III 210 E. 3c S. 212). Der aus einem Kaufsrechtsvertrag Berechtigte kann - unabhängig vom Willen des Verpflichteten - die Sache durch einseitige Willenserklärung kaufen. Wie beim gewöhnlichen Kaufvertrag muss als objektiv wesentlicher Vertragspunkt insbesondere der Kaufpreis vereinbart werden. Auch beim Kaufsrecht genügt, dass der Kaufpreis bestimmbar ist (vgl. zur Publikation vorgesehene Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 3.3 für das Vorkaufsrecht mit Hinweisen). Der Preis muss, wenn er nicht ziffernmässig festgelegt ist, durch Namhaftmachung der Bemessungskriterien so weit bestimmt sein, dass der gewollte Preis objektiv, ohne neue Einigung der Parteien ermittelt werden kann (so bereits BGE 22 [1896] 640). Ist umstritten, ob der Preis bestimmbar ist, sind die Willenserklärungen der Parteien auszulegen. Dabei sind formbedürftige Rechtsgeschäfte nach denselben Grundsätzen auszulegen wie formfreie, das heisst, es ist nach den gesamten Umständen zu ermitteln, was die Parteien tatsächlich gewollt haben oder - wenn sich dies nicht feststellen lässt - wie ihre Erklärungen nach Treu und Glauben zu verstehen sind (BGE 127 III 248 E. 3c S. 254, 529 E. 3c S. 532; 122 III 361 E. 4 S. 366). Zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens sind die Willenserklärungen der Parteien so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 129 III 702 E. 2.4 S. 707; 127 III 248 E. 3f S. 255; 126 III 119 E. 2a S. 120).

Steht der nach den allgemeinen Auslegungsmethoden ermittelte Vertragsinhalt fest, ist bei formbedürftigen Verträgen in einem weiteren Schritt zu beurteilen, ob der Inhalt in der gesetzlich vorgeschriebenen Form hinreichend zum Ausdruck gebracht worden ist (BGE 122 III 361 E. 4 S. 366; 121 III 121 E. 4 b/bb S. 124). Wie die öffentliche Beurkundung vorzunehmen ist, bestimmt das kantonale Recht (Art. 55 Abs. 1 SchlT/ZGB). Der Begriff der öffentlichen Beurkundung ist jedoch ein solcher des Bundesrechts, welches auch den Umfang des Formzwanges bestimmt (BGE 113 II 402 E. 2a S. 403 f.; 106 II 146 E. 1 S. 147, je mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes und der herrschenden Lehre fallen dabei alle objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte unter die Formvorschrift, die ihrer Natur nach unmittelbar den Inhalt des Grundstückkaufvertrages betreffen (BGE 113 II 402 E. 2a S. 404 mit weiteren Hinweisen). Mit Bezug auf den vertragswesentlichen Punkt des Kaufpreises besteht in der Lehre Einigkeit, dass sich dieser aus der Gesamtheit aller (Geld-)Leistungen zusammensetzt, welche der Käufer dem Verkäufer als Entgelt für die Übertragung des Eigentums am Grundstück erbringen muss, und sich der Beurkundungszwang auf diesen Gesamtbetrag erstreckt (Urteil 5A.33/2006 vom 24. April 2007 E. 4; Urteil 4C.299/1998 vom 7. Januar 1999 E. 2a, publ. in: SJ 2000 I S. 533). Bestimmbarkeit des Kaufpreises genügt, sofern alle zur Bestimmung des Kaufpreises notwendigen Faktoren aus der Urkunde selbst ermittelt werden können und es dazu des Bezugs anderer Beweismittel nicht bedarf (BGE 84 IV 163 E. 1b S. 165). Es ist ausreichend, wenn der Preis z.B. anhand einer Berechnungsmethode, durch eine Formel, in Abhängigkeit von vertragsexternen Faktoren

wie publizierten Indizes oder auf Grund der Vereinbarung, dass der Preis durch Schätzung des Verkehrs- oder des Ertragswertes zur Zeit der Ausübung zu ermitteln ist, bestimmt werden kann (vgl. zur Publikation vorgesehenes Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 3.3; Brückner, Verwandte Verträge, in: Der Grundstückskauf, 2. Aufl. 2001, § 11 N. 43 S. 521). Dass nach der Ausübung des Kaufsrechts die wertvermehrenden Aufwendungen noch festgelegt werden müssen und dadurch zeitliche Verzögerungen und sonstige Unannehmlichkeiten entstehen können, ändert an der Bestimmbarkeit des Kaufpreises bzw. der Wirksamkeit des Kaufsrechts nichts (vgl. zur Publikation vorgesehenes Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 3.4 für das Vorkaufsrecht mit Hinweis).

E. 3.2

Die öffentliche Urkunde vom 1. Februar 2001 sieht zu Lasten der Liegenschaft Nr. 1 und zu Gunsten der Beschwerdeführer ein Kaufsrecht zu einem Kaufpreis von Fr. 600'000.-- (im Falle der Ausübung nach einem Erbgang) zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen vor. Was unter wertvermehrenden Aufwendungen verstanden wird, ist umstritten. Die Vorinstanz hat hinsichtlich der Preisabrede "zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen" keinen übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festgestellt. Deshalb ist für die Auslegung des Kaufsrechtsvertrags das Vertrauensprinzip massgebend.

Der Begriff "wertvermehrende Aufwendung" ist gebräuchlich und findet sich beispielsweise im Mietrecht, Steuerrecht und bäuerlichen Bodenrecht (Art. 260a Abs. 3 OR , Art. 34 lit. d DBG , Art. 31 Abs. 1 BGG). Nach dem üblichen Sprachgebrauch werden darunter Anschaffungen von bisher nicht vorhandenen Einrichtungen oder der Ersatz von bestehenden durch höherwertige neue Einbauten in eine Liegenschaft verstanden, wobei vorausgesetzt wird, dass die Sache einen Wertzuwachs bzw. einen Mehrwert erfährt (vgl. für das Mietrecht u.a.: Higi, Zürcher Kommentar, N. 50 zu Art. 260a OR ; für das Steuerrecht: Hürzeler, Unterhalt oder wertvermehrende Aufwendungen? Änderung der "Dumontpraxis" in: Der bernische Notar, 1997/1998, S. 256 sowie Richner, Steuern und Abgaben beim Grundstückskauf, in: Der Grundstückskauf, a.a.O., § 12 N. 102 S. 577; für das bäuerliche Bodenrecht: Henny, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, N. 11 zu Art. 31 BGG). Die Parteien durften und mussten daher unter "wertvermehrenden Aufwendungen" Einbauten verstehen, die am Kaufsrechtsgegenstand selber vorgenommen und dessen Wert steigern würden. Da sie über die Bewertung solcher wertvermehrender Aufwendungen keine besonderen Abreden trafen, ist die Preisbestimmung nach Treu und Glauben so zu verstehen, dass der tatsächlich bezahlte Preis für die wertvermehrende Anschaffung zu entgelten ist. Die Beschwerdeführer bestimmen den Preis für den Ofen insofern zutreffend mit Fr. 6'452.30, und die Beschwerdegegner 3 - 6 bestreiten dies auch nicht. Die Vorinstanz hat zu Unrecht angenommen, der Begriff der "wertvermehrenden Aufwendung" lasse sich objektiv nicht bestimmen.

E. 3.3

Anlass für den Rechtsstreit bildete im vorliegenden Fall freilich die Frage, ob der Miteigentumsanteil Nr. 4 für die Berechnung des Kaufpreises heranzuziehen ist. Die Beschwerdeführer wollen den Miteigentumsanteil nicht entschädigen und bringen im Ergebnis vor, dass dieser keine wertvermehrende Aufwendung sei.

Mit der Begründung der Miteigentumsanteile am Grundstück Nr. 2 wurde keine (wertvermehrende) Aufwendung am Kaufsrechtsgegenstand vorgenommen; dieser Akt

kann nicht als Einbaute in die Liegenschaft Nr. 1 qualifiziert werden. Zwar entstand allenfalls - in einem zweiten Schritt - durch die Zuteilung der Parzelle Nr. 4 als Anmerkungsgrundstück der Parzelle Nr. 1 ein Mehrwert. Es ist jedoch unerheblich, ob der Miteigentumsanteil Nr. 4 zu einer Wertvermehrung des Kaufsrechtsgrundstücks führte, denn als (wertvermehrende) Aufwendungen im Sinne der vertraglichen Vereinbarung können nach Treu und Glauben nur Einrichtungen oder der Ersatz von Einrichtungen verstanden werden, welche in die Liegenschaft selbst eingebaut werden. Massnahmen, welche nicht direkt am Kaufsrechtsgegenstand selbst vorgenommen werden, fallen auch dann nicht unter den im Kaufsrechtsvertrag verwendeten Begriff "wertvermehrende Aufwendungen", wenn sie einen objektiven Wert aufweisen, der sich unter Umständen für den Kaufsrechtsgegenstand wertsteigernd auswirkt. Die Rüge der Beschwerdeführer ist begründet.

E. 3.4

Weiter ist zu prüfen, ob der ermittelte Vertragsinhalt in der gesetzlichen Form hinreichend zum Ausdruck gebracht worden ist.

Die Parteien haben den Kaufpreis mit "Fr. 600'000.-- zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen" bestimmt und öffentlich beurkundet. Sie haben damit alle zur Bestimmung des Kaufpreises notwendigen Faktoren verurkundet. Dass die wertvermehrenden Aufwendungen erst nach Abschluss des Kaufsrechtsvertrags vorgenommen worden sind und daher nicht bereits in der öffentlichen Urkunde zahlenmässig festgesetzt werden konnten, ändert daran wie erwähnt nichts. Es genügt, dass der tatsächlich bezahlte Preis für diese Aufwendungen zur Zeit der Ausübung des Kaufsrechts ohne weiteres durch Belege nachgewiesen werden konnte und es keiner zusätzlichen Einigung der Parteien mehr bedurfte. Die Verkäufer haben den Preis für die wertvermehrende Aufwendung des Ofens nach den unbestrittenen Feststellungen im angefochtenen Entscheid in der Höhe von Fr. 6'452.30 ausgewiesen. Der von den Parteien mit insgesamt Fr. 606'452.30 bestimmte Kaufpreis ist damit auch in der gesetzlichen Form hinreichend zum Ausdruck gebracht worden.

E. 3.5

Indem die Vorinstanz einen Verstoss gegen Art. 216 Abs. 2 OR bejahte, hat sie Bundesrecht verletzt.

E. 4

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Die Dispositiv-Ziffern 1, 3, 4 und 5 des Urteils des Obergerichts des Kantons Obwalden vom 29. Oktober 2007 sind aufzuheben. Da alle notwendigen Elemente vorliegen, entscheidet das Bundesgericht in der Sache selbst (Art. 107 Abs. 2 BGG): Der Ofen bildet als wertvermehrende Aufwendung in der unbestrittenen Höhe von Fr. 6'452.30 Teil des Kaufpreises und ist zusätzlich zu den Fr. 600'000.-- zu entschädigen. Ebensovienig sind die Zahlungsmodalitäten umstritten. Das Grundbuchamt des Kantons Obwalden ist daher anzuweisen, die Eigentumsübertragung auf der Liegenschaft Nr. 1 im Grundbuch M._____ zufolge Ausübung des Kaufsrechts auf die Beschwerdeführer einzutragen nach Vorliegen der Zahlungsbestätigung des Kaufsrechtspreises und nach Vorliegen der Löschungsbewilligungen der zwei angemerkten Veräusserungsbeschränkungen zufolge Versicherungsvorbezugs. Die Beschwerdeführer sind zu verpflichten, den Betrag von Fr. 606'452.30 als Kaufsrechtspreis für die Liegenschaft Nr. 1 im Grundbuch M._____ wie

folgt zu entrichten:

- zunächst durch Rückzahlung des Versicherungsvorbezuges von Fr. 102'400.-- an die X._____ gemäss Beleg des Grundbuchamtes Obwalden Nr. 5;
- und durch Rückzahlung des Versicherungsvorbezuges von Fr. 38'713.65 an die X._____ gemäss Beleg des Grundbuchamtes Obwalden Nr. 6;
- sodann durch Übernahme der zur Zeit bestehenden Grundpfandschuld, nebst aufgelaufenen Zinsen bei der Bank Y._____, sichergestellt durch die Kapital-Grundpfandverschreibung von Fr. 500'000.--, Pfandstelle 1;
- und schliesslich durch Bezahlung des Restbetrages bis zum Betrag von Fr. 606'452.30 an die Beschwerdegegner.

Zur Neubeurteilung der Kosten und Entschädigungen des kantonalen Verfahrens ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 67 und 68 Abs. 5 BGG). Die Gerichtskosten und Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren sind den unterliegenden Beschwerdegegnern 3 - 6 aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdegegner 1 - 6 bilden infolge Erbengemeinschaft eine notwendige Streitgenossenschaft. Die Beschwerdegegner 1 und 2 erklärten bereits im kantonalen Verfahren, dass sie jedes Urteil anerkennen und verzichteten im bundesgerichtlichen Verfahren auf eine Stellungnahme. Daher rechtfertigt es sich nicht, ihnen Kosten aufzuerlegen.

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