

BGer 4A 302/2012 vom 22. Oktober 2012

Bundesgericht, 2012-10-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_302_2012

FR: TF 4A 302/2012 du 22 octobre 2012

IT: TF 4A 302/2012 del 22 ottobre 2012

Regeste

Baurechtszins | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 137 III 417 E. 1 S. 417 mit Hinweisen).

E. 2.1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG) in einer Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin, die mit ihren Anträgen vor der Vorinstanz unterlegen ist (Art. 76 Abs. 1 BGG), hat die Beschwerde rechtzeitig eingereicht (Art. 100 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert Fr. 30'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Vorinstanz beziffert den Streitwert auf Fr. 12'522.85, was von der Beschwerdeführerin bestritten wird.

E. 2.1.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz greife gestaltend in den Baurechtsvertrag zwischen den Parteien ein und ändere dadurch die vertragliche Berechnungsgrundlage. Konsequenterweise müsse diese neue Berechnungsgrundlage somit auch für die Zukunft Wirkung entfalten, weshalb das Bundesgericht dem so erfolgten Gestaltungsurteil einen Streitwert nach Ermessen zuzurechnen habe.

E. 2.1.2

Der Streitwert bemisst sich bei Beschwerden gegen Endentscheide nach den Begehren, wie sie vor der Vorinstanz noch streitig waren, soweit darauf eingetreten werden konnte (Art. 51 Abs. 1 lit. a BGG). Darunter sind die Anträge zu verstehen, die Gegenstand des Urteilspruchs sein sollen und, wenn gutgeheissen, an dessen Rechtskraft teilhaben. Die Rechtskraftwirkung eines Entscheids tritt nur ein, soweit über den geltend gemachten Anspruch entschieden worden ist. Inwieweit dies der Fall ist, ergibt die Auslegung des Urteils, zu welcher dessen ganzer Inhalt heranzuziehen ist. Zwar erwächst der Entscheid nur in jener Form in Rechtskraft, wie er im Urteilsdispositiv zum Ausdruck kommt, doch ergibt sich dessen Tragweite vielfach erst aus einem Beizug der Urteilserwägungen, namentlich im Falle einer Klageabweisung. Nicht zur Urteilsformel gehören die tatsächlichen Feststellungen und die rechtlichen Erörterungen des Entscheids. Sie haben in einer anderen Streitsache keine bindende Wirkung. Gleiches gilt für Feststellungen zu präjudiziellen Rechtsverhältnissen oder sonstigen Vorfragen sowie für weitere Rechtsfolgen, die sich aus dem Inhalt des Urteils mit logischer Notwendigkeit ergeben. Sie sind bloss Glieder des

Subsumtionsschlusses, die für sich allein nicht in materielle Rechtskraft erwachsen (vgl. BGE 121 III 474 E. 4a S. 477 f. mit Hinweisen). Aus dem Urteilsdispositiv des angefochtenen Entscheids ist ersichtlich, dass der Beschwerdegegner zur Bezahlung eines restanzlichen Baurechtszinses in der Höhe von Fr. 10'219.85 nebst Verzugszinsen verurteilt wurde. Damit ist in keiner Weise rechtsverbindlich eine Vertragsanpassung bzw. eine veränderte vertragliche Berechnungsgrundlage festgelegt worden. Die rechtlichen und tatsächlichen Ausführungen der Vorinstanz zur Vertragsauslegung oder -ergänzung in ihrer Urteilsbegründung haben keine Bindungswirkung. Die Vorinstanz führt denn auch selber aus, dass der Streitwert nach der eingeklagten Geldsumme bestimmt wird. Der Streitwert beträgt mithin Fr. 12'522.85 und erreicht die für eine Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Grenze von Fr. 30'000.-- nicht.

E. 2.2

Die Beschwerde in Zivilsachen ist in diesem Fall nach Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG dennoch zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, so ist in der Beschwerdeschrift auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist (Art. 42 Abs. 2 BGG).

E. 2.2.1

Der Begriff der Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung ist sehr restriktiv auszulegen. Soweit es bei der aufgeworfenen Frage lediglich um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall geht, handelt es sich nicht um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (BGE 135 III 1 E. 1.3 S. 4; 134 III 115 E. 1.2 S. 117; 133 III 493 E. 1.1 und 1.2 S. 495 f.). Die Voraussetzung ist hingegen erfüllt, wenn ein allgemeines Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit Rechtssicherheit herzustellen. Eine neue Rechtsfrage kann vom Bundesgericht sodann beurteilt werden, wenn dessen Entscheid für die Praxis wegleitend sein kann, namentlich wenn von unteren Instanzen viele gleichartige Fälle zu beurteilen sein werden. Auch eine vom Bundesgericht bereits entschiedene Rechtsfrage kann unter der Voraussetzung von grundsätzlicher Bedeutung sein, dass sich die erneute Überprüfung aufdrängt (BGE 135 III 1 E. 1.3 S. 4 mit Hinweisen).

E. 2.2.2

Die Beschwerdeführerin führt aus, es würde sich im Zusammenhang mit der Auslegung von Art. 58 ZPO eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellen; es stelle sich die Frage, ob der Richter ohne entsprechenden Antrag in Form eines Klage- oder Widerklagebegehrens nur auf Einrede des Beschwerdegegners hin einen Vertragsinhalt abändern dürfe. Eine solche Gestaltung der Rechtslage bedürfe nach der Lehre eines ausdrücklichen Begehrens einer Partei. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin habe sich das Bundesgericht zu dieser Frage noch nie geäußert, weshalb es einer höchstrichterlichen Klärung bedürfe.

E. 2.2.3

Art. 58 Abs. 1 ZPO bestimmt, dass das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat. Die Vorinstanz hat gestützt auf die vom Beschwerdegegner erhobene Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil, worin er dessen Aufhebung und die Abweisung der von der

Beschwerdeführerin erhobenen Leistungsklage verlangt, geprüft, auf welcher Anspruchsgrundlage die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten restanzlichen Baurechtzinsen beruhen und in welchem Umfang diese vom Beschwerdegegner geschuldet sind. Dabei hat sie das erstinstanzliche Urteil insofern abgeändert, als sie den geschuldeten Baurechtzins (inkl. Verzugszinsen) von Fr. 18'726.20 auf Fr. 10'219.85 reduziert hat. Damit hat sie dem Beschwerdegegner, der die vollständige Abweisung der Klage beantragt hat, weniger zugesprochen als er verlangt hat. Eine Verletzung der Dispositionsmaxime ist nicht ersichtlich; im Übrigen geht eine Berufung auf Art. 58 ZPO an der Sache vorbei, da es sich in der vorliegenden Angelegenheit nur um eine Vertragsauslegung handelt.

E. 2.3

Die von der Beschwerdeführerin aufgeworfene Rechtsfrage stellt sich für den vorliegenden Fall nicht und ist für den Ausgang des Verfahrens nicht relevant. Damit kann auf die Beschwerde in Zivilsachen nicht eingetreten werden. Zulässig ist allein die subsidiäre Verfassungsbeschwerde (Art. 113 ff. BGG).

E. 3

Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann nur die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG). Die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten muss in der Beschwerde vorgebracht und begründet werden (Art. 117 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdeführerin muss angeben, welches verfassungsmässige Recht verletzt wurde, und substantiiert darlegen, worin die Verletzung besteht. Das Bundesgericht kann die Verletzung eines Grundrechts nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde klar und detailliert erhoben und soweit möglich belegt ist (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen). Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f. mit Hinweisen). Willkür im Sinne von Art. 9 BV liegt nach ständiger Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt zudem nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheids, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 132 III 209 E. 2.1 S. 211 ; 131 I 217 E. 2.1 S. 219). Soweit die Beschwerdeschrift diesen Begründungsanforderungen nicht genügt, ist darauf nicht einzutreten (Art. 106 Abs. 1 BGG ; BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.). Auf die Rügen der Beschwerdeführerin kann demnach nur soweit eingegangen werden, als sie darlegt und hinreichend begründet, welche verfassungsmässigen Rechte durch den angefochtenen Entscheid verletzt sein sollten.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz gehe davon aus, dass auf dem Baurechtsgrundstück eine nutzbare Fläche auszuscheiden sei, da nur diese zinspflichtig sei. Damit lege die Vorinstanz ihrer Sachverhaltsfeststellung eine fehlerhafte und damit willkürliche Vertragsauslegung zugrunde, die zu einem unhaltbaren Ergebnis führe. Die Vorinstanz habe den rechtlichen Hintergrund der Auseinandersetzung verkannt und dabei

einen nicht relevanten Sachverhalt festgestellt. Das Kriterium der "nutzbaren Fläche" sei dem Baurechtsvertrag fremd, weshalb nicht darauf abgestellt werden könne. Dennoch basiere die Vorinstanz ihre Zinsberechnung auf der "nutzbaren Fläche", wobei sie die Bauvorschriften und deren Wirkungsweise ausser Acht lasse. Sie verkenne dabei, dass die Parzellenfläche in Anwendung der massgebenden Bauvorschriften nach den öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen differenziert betrachtet und in Teilflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität aufgeteilt werden müsste. Die Fläche allein sei dazu nicht ausschlaggebend.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat festgestellt, dass der Beschwerdegegner, neben der ursprünglichen zinsfreien Fläche von 537 m² gemäss Baurechtsvertrag, zusätzlich eine Grundstücksfläche von 449 m² nicht mehr nutzen könne, resp. frei zu halten habe. Dem Baurechtsnehmer verbleibe damit eine nutzbare Fläche von 3093 m², was einem Verlust von 12,7 % der Gesamtfläche entspreche. Mit Erteilung der Baubewilligung habe sich somit die nutzbare Fläche für den Baurechtsnehmer bedeutend vermindert, was als wesentliche Veränderung der Verhältnisse zu betrachten sei, weshalb der Baurechtsvertrag angepasst werden müsse. Für die Ergänzung des Baurechtsvertrages sei massgebend, dass die Parteien die öffentlichen Bauvorschriften bei der Baurechtsnutzung und allfällige Plangenehmigungen durch den Burgerrat der Beschwerdeführerin ausdrücklich vorbehalten haben. Sodann haben die Parteien bei der Berechnung des Baurechtszinses die nutzbare Baurechtsnettofläche mit dem m² Preis von Fr. 70.-- bzw. Fr. 80.-- gekoppelt, was zum Ergebnis führe, dass das Änderungsrisiko bei einer Verkleinerung der Baurechtsfläche von der Baurechtsgeberin zu tragen sei. Der Baurechtszins sei deshalb in Relation zur nutzbaren Fläche geschuldet.

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde richtigerweise vor, dass der Vorbehalt der öffentlichen Baurechtsvorschriften im Baurechtsvertrag, worauf die Vorinstanz ihre Vertragsauslegung basiert, gar nicht nötig und demnach unerheblich ist. Damit vermag sie jedoch die vorinstanzliche Vertragsauslegung nicht als offensichtlich falsch auszuweisen. Es ist nicht willkürlich anzunehmen, die Parteien würden eine Vertragsklausel nur in den Vertrag aufnehmen, um ihr einen Sinn beizumessen; die Vorinstanz durfte demnach ohne in Willkür zu verfallen davon ausgehen, die Parteien hätten dem Vorbehalt der öffentlichen Bauvorschriften und einer allfälligen Plangenehmigung durch den Burgerrat eine eigenständige Bedeutung beigemessen. Es ist unbestritten, dass im Baurechtsvertrag eine zinsfreie Fläche von 537 m² festgelegt wurde, für welche kein Baurechtszins zu entrichten ist. Obwohl die zinsfreie Fläche im Baurechtsvertrag nicht näher definiert wird, sondern dabei lediglich auf den beigelegten Situationsplan verwiesen wird, kann willkürfrei angenommen werden, dass die zinsfreie Fläche eine durch den Baurechtsnehmer nicht nutzbare Fläche darstellt. Die Beschwerdeführerin bringt denn auch selber vor, dass es sich bei der zinsfreien Fläche um die Grundstücksfläche handle, worauf Bett und Böschung des Baches Y. _____ liegen. Daraus kann abgeleitet werden, dass der Vertrag eine Differenzierung zwischen der zinsfreien und der zinspflichtigen Fläche vorsieht, folglich einer nutzbaren und einer nicht nutzbaren Baurechtsfläche. Die Vorinstanz hat für ihre Vertragsauslegung darauf abgestellt, dass der Baurechtszins gemäss dem Baurechtsvertrag mit Fr. 70.-- pro m² bzw. Fr. 80.-- pro m² der verbleibenden nutzbaren Fläche von 3542 m² festgelegt wurde. Nachdem bei der von der Beschwerdeführerin genehmigten Baute des

Beschwerdegegners die nutzbare Fläche aufgrund der Abstandsvorschriften zum Bach Y. _____ nach den geltenden Bauvorschriften um weitere 449 m² vermindert worden ist, kann auf dieser Grundlage ohne Willkür angenommen werden, der pro m² der nutzbaren Fläche festgelegte Zins vermindere sich entsprechend. Die gegenteilige Auffassung der Beschwerdeführerin, wonach für die Berechnung des Baurechtszinses nicht auf die Fläche, sondern auf Art und Mass des behaupteten Nutzungsverlustes abzustellen sei, findet in den Feststellungen des angefochtenen Entscheids keine Stütze. Ebenso wenig wurden ihre Tatsachenvorbringen, wonach die als Berechnungsgrundlage dienende Fläche (die Differenz zwischen dem Grundstückshalt und der zinsfreien Fläche von 537 m²) seit jeher auch die mit einer Nutzungsbeschränkung belasteten Flächen im Gewässerabstand von 8 m sowie im Strassenabstand umfassen, von der Vorinstanz festgestellt. Die Beschwerdeführerin unterlässt es darzulegen, weshalb sie diese Umstände nicht bereits früher vorgebracht hat, oder weshalb es ihr unmöglich gewesen wäre, diese früher vorzubringen. Das Vertragsverständnis der Vorinstanz, welche entgegen der Annahme des erstinstanzlichen Gerichts den Nutzungsverlust rein flächenbezogen ermittelt und dabei nicht nach Haupt- und Nebennutzung unterschieden hat, ist sachlich vertretbar. Es ist ausserdem nicht geradezu unhaltbar, dass die Vorinstanz unbeachtet gelassen hat, dass der Nutzungsverlust Folge des vom Beschwerdegegner eingereichten Bauprojektes war, dem die Beschwerdeführerin immerhin zugestimmt hat.

E. 4

Nach dem Gesagten erweist sich die subsidiäre Verfassungsbeschwerde als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 sowie Art. 68 Abs. 2 BGG).

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