

## **BGer 4A\_373/2009 vom 27. Oktober 2009**

Bundesgericht, 2009-10-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_373\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_373_2009)

FR: TF 4A\_373/2009 du 27 octobre 2009

IT: TF 4A\_373/2009 del 27 ottobre 2009

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 1 und 18 OR . Sie ist der Meinung, bei zutreffender Auslegung der Vereinbarung vom 18. Februar 1986 wäre zum Entstehen der Kaufsrechte ein Eintrag in das Grundbuch notwendig gewesen, welcher aber unterblieben sei. Entsprechend seien die Kaufsrechte gar nie entstanden.

#### **E. 1.1**

Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen ( Art. 18 Abs. 1 OR ). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Während das Bundesgericht die objektivierte Vertragsauslegung als Rechtsfrage prüfen kann, beruht die subjektive Vertragsauslegung auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist. Dasselbe gilt für die Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten im Rahmen der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip. Für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgeblich. Nachträgliches Parteiverhalten ist dafür nicht von Bedeutung; es kann höchstens im Rahmen der Beweiswürdigung auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen ( BGE 133 III 61 E. 2.2.2.2 S. 69; 132 III 626 E. 3.1 S. 632 mit Hinweisen).

#### **E. 1.2**

Die Vorinstanz hielt fest, der tatsächliche Parteiwille lasse sich vorliegend nicht feststellen, zumal die Parteien der Vereinbarung vom 18. Februar 1986 verstorben sind. Die Beschwerdeführerin anerkennt dies. In Auslegung der Vereinbarung aufgrund des Vertrauensprinzips erkannte die Vorinstanz, dass die Vertragsparteien die Kaufsrechte mit obligatorischer Wirkung inter partes unmittelbar und ohne Aufschub mit der Urkunde vom 18. Februar 1986 begründet hätten. Die Entstehung der Kaufsrechte sei nicht vom Eintrag in das Grundbuch abhängig gemacht worden.

#### **E. 1.3**

Dieser Beurteilung ist beizupflichten. Der Wortlaut der Vereinbarung vom 18. Februar 1986 spricht in Ziff. C.II. unter dem Titel "Rechtseinräumung/Kaufpreise" klar davon, dass B.\_\_\_\_\_ hiermit, also mit und ab der Urkunde vom 18. Februar 1986, die Kaufsrechte an den erwähnten Grundstücken einräume. Als Bedingung wird anschliessend genannt, dass die Kaufsrechte nur ausübbar seien, wenn der Kaufsrechtsgeber ohne Nachkommen

verstorben sei. Dass die Kaufsrechte auch inter partes lediglich dann gelten sollten, wenn sie im Grundbuch vorgemerkt sind, wird in Ziff. C.II. nicht als Bedingung erwähnt. Eine solche Abmachung würde auch kaum Sinn machen, hat doch die Vormerkung der Kaufsrechte gerade nicht den Zweck, die obligatorische Wirkung unter den Parteien entstehen zu lassen. Vielmehr erhält das Kaufsrecht durch die Vormerkung Wirkung gegenüber jedem späteren Erwerber der Grundstücke (vgl. Art. 959 Abs. 2 ZGB). Sie verstärkt mithin die Rechtsstellung des Kaufsrechtsberechtigten gegenüber Dritterwerbem. Die Beschwerdeführerin hat keine Anhaltspunkte oder Umstände dargetan, aus denen gefolgert werden könnte und müsste, dass die damaligen Vertragsparteien dennoch eine Abmachung treffen wollten, wonach die Kaufsrechte auch inter partes erst entstehen sollten, wenn eine Vormerkung erfolgt ist.

Auch aus der Bestimmung von Ziff. C.IV. der Vereinbarung ergibt sich nicht, dass die Kaufsrechte inter partes erst mit Vormerkung im Grundbuch entstehen sollten. In Ziff. C.IV. ist zwar die Rede davon, dass die beiden Kaufsrechte mit Eintrag im Grundbuch (Tagebucheintrag) beginnen würden. Im Kontext der ganzen Bestimmung und der Systematik der Vereinbarung wird aber klar, dass damit der Beginn der Vormerkungsdauer von zehn Jahren gemeint ist und nicht etwa eine Bedingung für die Entstehung der Kaufsrechte aufgestellt wurde, die in Ziff. C.II. der Vereinbarung geregelt ist. Ziff. C.IV. der Vereinbarung vom 18. Februar 1986 ist vor dem Hintergrund der damals geltenden Rechtslage zu sehen, wonach die Vormerkung von Kaufsrechten auf jeweils zehn Jahre beschränkt war. Diese Rechte konnten aber gemäss Praxis - im Gegensatz zur geltenden Regelung ( Art. 216a OR ) - mit obligatorischer Wirkung für die Vertragsparteien auch für längere Zeit vereinbart werden ( BGE 102 II 243 E. 3). Letzteres haben die Parteien in Ziff. C.IV. des Vertrags vom 18. Februar 1986 denn auch getan.

Schliesslich vermag die Beschwerdeführerin auch aus dem "Nachtrag zum Kaufsrechtsvertrag" nichts für ihren Standpunkt abzuleiten. Die Einräumung der Kaufsrechte bildete Teil des ganzen Vertragswerkes vom 18. Februar 1986, das als Hauptpunkt den Verkauf der beiden Grundstücke von B.\_\_\_\_\_ sen. und D.\_\_\_\_\_ an B.\_\_\_\_\_ jun. beinhaltete und als Ganzes zum Eintrag im Grundbuch angemeldet war. Als sich herausstellte, dass die Vormerkung der Kaufsrechte "wegen der eventuellen Nicht-Ausübbarkeit (wenn der Kaufsrechtsgeber in den nächsten zehn Jahren nicht stirbt)" nicht erfolgen konnte, war es nötig, dass die Kaufsrechtsberechtigten, mithin die Beschwerdegegner, ihr Einverständnis erklärten, dass die Grundbuchanmeldung insoweit zurückgezogen werde. Insofern macht der Nachtrag entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht nur Sinn, sondern war erforderlich. Dass der Nachtrag lediglich von den Beschwerdegegnern, nicht aber von B.\_\_\_\_\_ jun. unterzeichnet war, erklärt sich dadurch, dass die Vormerkung, auf die verzichtet wurde, lediglich die Rechtsstellung der Kaufsrechtsberechtigten verstärkt hätte; nur sie waren mithin durch den Verzicht auf die Vormerkung belastet.

#### **E. 1.4**

Die Vorinstanz hat demnach Art. 1 und 18 OR nicht verletzt, indem sie zum Auslegungsergebnis gelangte, dass die Kaufsrechte mit der Urkunde vom 18. Februar 1986 mit obligatorischer Wirkung unter den Parteien gültig entstanden sind. Die sich daran anschliessenden weiteren rechtlichen Folgerungen der Vorinstanz sind nicht angefochten.

#### **E. 2**

Die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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