

BGer 4A 375/2010 vom 22. November 2010

Bundesgericht, 2010-11-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_375_2010

FR: TF 4A 375/2010 du 22 novembre 2010

IT: TF 4A 375/2010 del 22 novembre 2010

Regeste

Baurechtsvertrag | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 135 III 329 E. 1 S. 331 mit Hinweisen).

E. 1.1

Soweit die Beschwerdeführer das Urteil des Bezirksgerichts anfechten, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, da es sich hierbei nicht um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid handelt (Art. 75 Abs. 1 BGG). Soweit die Beschwerdeführer hingegen das Urteil des Obergerichts anfechten, richtet sich ihre Beschwerde gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG) in einer Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG). Die Rechtsbegehren der Beschwerdeführer sind im Verfahren vor dem Obergericht nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG). Der Streitwert beträgt gemäss der Angabe des Obergerichts Fr. 300'000.--. Auf diese Streitwertschätzung stellt das Bundesgericht ab, da keine Anhaltspunkte vorliegen, die es rechtfertigen würden, von der vorinstanzlichen Angabe abzuweichen. Damit ist der massgebliche Streitwert von Fr. 30'000.-- erreicht (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde in Zivilsachen gegen das Urteil des Obergerichts somit einzutreten.

E. 1.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 135 III 397 E. 1.5). Die Beschwerdeführer, welche die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten wollen, können sich nicht damit begnügen, den bestrittenen Feststellungen eigene tatsächliche Behauptungen gegenüberzustellen oder darzulegen, wie die Beweise ihrer Ansicht nach zu würdigen gewesen wären. Vielmehr haben sie klar und substantiiert aufzuzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen. Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist

nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3). Zu beachten ist, dass dem Sachgericht im Bereich der Beweiswürdigung ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht (BGE 120 Ia 31 E. 4b S. 40). Das Bundesgericht greift auf Beschwerde hin nur ein, wenn das Sachgericht sein Ermessen missbraucht, insbesondere offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche willkürlich ausser Acht lässt (vgl. BGE 132 III 209 E. 2.1 ; 129 I 8 E. 2.1; 120 Ia 31 E. 4b S. 40 mit Hinweisen). Inwiefern das kantonale Gericht sein Ermessen im dargelegten Sinn missbraucht haben soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2 ; 130 I 258 E. 1.3). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem die freie Prüfung aller Tat- und Rechtsfragen zukäme (vgl. BGE 116 Ia 85 E. 2b).

E. 1.3

Diese Grundsätze verkennen die Beschwerdeführer, soweit sie Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz bezüglich der Vorhersehbarkeit der Bodenpreisentwicklung üben und dabei lediglich pauschal auf vor der Vorinstanz angeblich produzierte Statistiken und Gutachten verweisen, ohne im Einzelnen darzutun, weshalb die vorinstanzlichen Feststellungen nicht nur unrichtig, sondern geradezu willkürlich sein sollen. Auf solche Rügen ist nicht einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführer kritisieren, die Vorinstanz habe gestützt auf die Ausführungen in einer Dissertation aus dem Jahr 1973 geschlossen, dass A._____ bewusst auf eine Anpassung des Baurechtszinses an den Bodenpreis oder die Hypothekarzinsentwicklung verzichtet habe. Die Vorinstanz habe in diesem Zusammenhang den aus Art. 8 ZGB bzw. Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden Beweisanspruch verletzt, indem sie die Beweisanträge über den Inhalt der um das Jahr 1980 regelmässig verwendeten Standard-Baurechtsverträge abgelehnt habe. Aus diesen Verträgen hätte sich ergeben, dass "im Allgemeinen und nach den Empfehlungen des kantonalen Grundbuchinspektorats seinerzeit davon ausgegangen wurde, dass mit dem Konsumentenpreisindex die Baulandpreisentwicklung abgebildet werden könne". Wenn stattdessen auf eine Dissertation aus dem Jahre 1973 abgestellt werde, liege darin eine unzulässige antizipierte Beweiswürdigung.

E. 2.1

Das Bundesgericht leitet aus Art. 8 ZGB als Korrelat zur Beweislast insbesondere das Recht der beweisbelasteten Partei ab, zum ihr obliegenden Beweis zugelassen zu werden, soweit entsprechende Anträge im kantonalen Verfahren form- und fristgerecht gestellt worden sind. Der bundesrechtliche Beweisführungsanspruch gilt indessen nur für rechtserhebliche Tatsachen und schliesst insbesondere die vorweggenommene Beweiswürdigung nicht aus (BGE 129 III 18 E. 2.6; 126 III 315 E. 4a, je mit Hinweisen). Auch der aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliessende Anspruch auf Abnahme und Würdigung der angebotenen Beweise (vgl. BGE 124 I 241 E. 2 S. 242 mit Hinweisen) schliesst eine antizipierte Beweiswürdigung nicht aus (BGE 131 I 153 E. 3 S. 157; 122 II 464 E. 4a). Das Recht auf Beweis hindert das Gericht nicht daran, die Beweise antizipiert zu würdigen, wenn es zum Schluss kommt, dass weitere Beweismassnahmen an seinem Urteil nichts zu ändern vermöchten, weil die entsprechenden Beweisanträge offensichtlich untauglich sind oder eine rechtsunerhebliche Tatsache betreffen oder weil das Gericht aufgrund der bereits

abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und willkürfrei davon ausgehen darf, diese würde durch weitere Beweiserhebungen nicht erschüttert (BGE 131 I 153 E. 3 S. 157; 130 II 425 E. 2.1 S. 429 ; 129 I 151 E. 4.2 ; 124 I 208 E. 4a; 122 II 464 E. 4a S. 469). Das Bundesgericht greift in eine antizipierte Beweiswürdigung nur ein, wenn sie willkürlich und damit offensichtlich unhaltbar ist, namentlich wenn sie eine prozessuale Vorschrift oder einen unumstrittenen Grundsatz des Beweisrechts krass verletzt oder sonst wie in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 132 III 209 E. 2.1 ; 131 I 153 E. 3 S. 157, 217 E. 2.1 ; 129 I 8 E. 2.1 ; 124 I 208 E. 4a). Die Verletzung von Grundrechten kann das Bundesgericht zudem nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254; 133 III 393 E. 6, 439 E. 3.2).

E. 2.2

Die Vorinstanz hat unter Hinweis auf die Ausführungen bei PETER ISLER, Der Baurechtsvertrag und seine Ausgestaltung, Diss. Zürich 1973, S. 135 ff. einzig ausgeführt, dass die verschiedenen Modelle betreffend die Anpassung des Baurechtszinses im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses allgemein bekannt waren. Inwiefern die Abnahme von Beweisen über den Inhalt von Standard-Baurechtsverträgen etwas an diesem Befund hätte ändern können, ist nicht ersichtlich. Den Beschwerdeführern gelingt es jedenfalls nicht, in diesem Zusammenhang eine willkürliche antizipierte Beweiswürdigung darzutun. Ohnehin gehen ihre Rügen an der Sache vorbei: Denn entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer trifft gar nicht zu, dass die Vorinstanz aus der Tatsache, dass verschiedene Modelle der Preisanpassung zur Verfügung standen, auf einen bewussten Verzicht des Erblassers auf die Anbindung an den Bodenpreis geschlossen hätte. Vielmehr hat sie für die weitere rechtliche Beurteilung darauf abgestellt, dass im Moment des Vertragsabschlusses unabhängig von der Wahl des Anpassungsmechanismus die Entwicklungen weder der Teuerung noch des Hypothekarzinses und des Bodenpreises völlig unvorhersehbar waren.

E. 3

In materiellrechtlicher Hinsicht werfen die Beschwerdeführer der Vorinstanz eine Verletzung der Grundsätze der *clausula rebus sic stantibus* "aus Art. 18 OR , Art. 2 ZGB " vor. Sie machen geltend, dass der Baurechtsvertrag bei richtiger Anwendung dieser Grundsätze wegen eines krassen Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung hätte aufgehoben bzw. allenfalls angepasst werden müssen. Der vereinbarte Baurechtszins sei zu tief, da das baurechtsbelastete Grundstück, das im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch der landwirtschaftlichen Nutzung gedient habe, heute eine bevorzugte Lage am Bodensee sei. Dementsprechend sei auch die Preisentwicklung ausgefallen.

E. 3.1

Nach den Grundsätzen der *clausula rebus sic stantibus* ist eine richterliche Vertragsanpassung möglich, wenn sich die Umstände nach Vertragsabschluss so grundlegend ändern, dass eine gravierende Äquivalenzstörung eintritt (BGE 135 III 1 E. 2.4 S. 10; 127 III 300 E. 5b S. 304 f. mit Hinweisen). Dies gilt gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich auch bezüglich obligatorischer Bestimmungen eines wie hier strittigen Baurechtsvertrages (BGE 127 III 300 E. 5a bb S. 304). Ob die Grundsätze der *clausula rebus sic stantibus* dogmatisch dem Anwendungsbereich von Art. 18 OR bzw. Art. 2 ZGB zuzuordnen sind, wie dies die

Beschwerdeführer suggerieren, kann vorliegend freilich offen bleiben. Denn unabhängig von der dogmatischen Grundlage setzt ein richterlicher Vertragseingriff aufgrund veränderter Umstände jedenfalls voraus, dass die Verhältnisänderung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses weder voraussehbar noch vermeidbar war (BGE 135 III 1 E. 2.4 S. 10; 127 III 300 E. 5b S. 304 f. mit Hinweisen). Rechnen die Parteien bei Vertragsabschluss mit künftigen Ereignissen, können sie für diesen Fall eine Anpassung vertraglich vorsehen (BGE 135 III 1 E. 2.5 S. 10). Eine voraussehbare Änderung der Verhältnisse liegt vor, wenn die betreffende Partei nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit der späteren Entwicklung vernünftigerweise rechnen musste (JÄGGI/GAUCH, in: Zürcher Kommentar, 3. Aufl. 1980, N. 667 zu Art. 18 OR ; BÉNÉDICT WINIGER, in: Commentaire romand, 2003, N. 198 zu Art. 18 OR). Entscheidend ist mithin, ob die Wahrscheinlichkeit der Verhältnisänderung so gross war, dass für eine vernünftige Person an Stelle der Vertragspartei Grund bestand, beim Entscheid über den Vertragsabschluss oder dessen Ausgestaltung darauf Rücksicht zu nehmen (JÄGGI/GAUCH, a.a.O., N. 667 zu Art. 18 OR). Die Bedeutung dieses Kriteriums ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung immerhin insoweit zu relativieren, als auch Veränderungen, deren Eintreten, nicht aber deren Art, Umfang und Auswirkungen auf den Vertrag vorhersehbar waren, als Anpassungsgründe zugelassen werden (BGE 127 III 300 E. 5b aa S. 305 mit Hinweis auf JÄGGI/GAUCH, a.a.O., N. 670 zu Art. 18 OR). Dabei müssen aber beide Vertragsparteien eine solche Veränderung im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ausserhalb des objektiv Möglichen und ihrer subjektiven Vorstellungen betrachtet haben.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat Bundesrecht nicht verletzt, wenn sie davon ausgegangen ist, dass die Wertänderung des Vertragsgrundstücks im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses voraussehbar war. Die Tatsache, dass eine Anpassungsklausel in den Vertrag aufgenommen wurde, zeigt denn auch, dass die Parteien mit einer Änderung der allgemeinen Preisverhältnisse durchaus gerechnet haben. Es liegen auch keine Umstände vor, die völlig ausserhalb von Vorstellungen über künftige Entwicklungen liegen. Vielmehr war bei objektiver Betrachtung bereits vor den achtziger Jahren allgemein bekannt, dass vormaliges Agrarland durch die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz und die Ausdehnung der städtischen Agglomerationen bis in die Randregionen rasch zum beliebten Nachfrageobjekt werden konnte. Den Beschwerdeführern ist jedenfalls nicht zu folgen, wenn sie dafür halten, dass der Umfang der Wertänderung und ihre Auswirkung auf den Baurechtsvertrag nicht voraussehbar gewesen seien.

E. 4

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG). Die Ziffer 3 des den Parteien am 23. November 2010 zugestellten Urteilsdispositivs enthält die Anordnung, dass die Parteientschädigung aus der an die Gerichtskasse bezahlten Sicherheitsleistung auszurichten sei. Dabei handelt es sich um ein offensichtliches Kanzleiversehen. Dies gilt auch, soweit in den Ziffern 2 und 3 nicht ausdrücklich auf die solidarische Haftbarkeit der Beschwerdeführer für die ihnen auferlegten Gerichts- und Parteikosten hingewiesen wurde (Art. 66 Abs. 5, 68 Abs. 4 BGG). Diese Versehen sind in Anwendung von Art. 129 Abs. 1 BGG von Amtes wegen mit der nachfolgenden Formulierung des Urteilsdispositivs zu berichtigen.

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