

BGer 4A 410/2014 vom 20. Januar 2015

Bundesgericht, 2015-01-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_410_2014

FR: TF 4A 410/2014 du 20 janvier 2015

IT: TF 4A 410/2014 del 20 gennaio 2015

Regeste

BewB; Treuhandvertrag | Obligationenrecht (allgemein)

Erwägungen

E. 1

Der Beschwerdeführer hat nach Ablauf der Beschwerdefrist am 3. Juli 2014 Unterlagen eingereicht, mit denen er nachweist, dass er sich am 25. Oktober 2013 in der Stadt W._____/Deutschland abgemeldet und im November 2013 aufgrund einer Daueraufenthaltsbewilligung EU/EFTA in Davos Wohnsitz genommen hat. Das Rubrum ist daher entsprechend der aktuellen Adresse des Beschwerdeführers zu ändern, denn für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist die aktuelle Adresse des Beschwerdeführers massgebend. Dass die Wohnsitzverlegung bei der materiellen Beurteilung der Beschwerde nicht zu berücksichtigen ist, ändert daran nichts.

E. 2

Der angefochtene Entscheid betrifft eine Zivilsache (Art. 72 BGG) und ist von einem oberen kantonalen Gericht als Rechtsmittelinstanz gefällt worden (Art. 75 BGG), wobei der Beschwerdeführer mit seinen Begehren unterlegen ist (Art. 76 BGG). Der Streitwert wird im angefochtenen Urteil (Dispositiv-Ziffer 3) mit mindestens Fr. 30'000.-- bemessen (Art. 74 BGG). Die Beschwerde ist am Montag, 30. Juni 2014, rechtzeitig eingereicht worden, wurde doch der begründete Entscheid nach Anvisierung im Postfach am 23. Mai 2014 beim Postschalter am 30. Mai 2014 abgeholt (act. 5). Die Beschwerde in Zivilsachen ist - unter Vorbehalt hinreichender Begründung (Art. 42 BGG) - zulässig.

E. 3

Nach den prozessualen Feststellungen der Vorinstanz leitet der Beschwerdeführer sein Begehren auf Übertragung der umstrittenen Stockwerkeinheit vom Alleineigentum der Beschwerdegegnerin in das Gesamteigentum der Parteien aus einem angeblichen Treuhand-Vertrag zwischen den Eltern der Parteien - in deren Rechtsstellung die Parteien als Erben gesamthänderisch nachgefolgt sind - und der Beschwerdegegnerin ab. Die Vorinstanz hat nicht abschliessend geprüft, ob die Beschwerdegegnerin im Jahre 1982 die Stockwerkeinheit tatsächlich wie vom Beschwerdeführer vorgebracht treuhänderisch für ihre Eltern (oder für ihren Vater) erworben hat und sie hat entsprechend offen gelassen, welchen Inhalt dieser Vertrag gehabt hätte und ob der eingeklagte Anspruch wie formuliert dem Beschwerdeführer als Miterben zugesprochen werden könnte. Sie hat einen allfälligen Treuhandvertrag wegen Verstosses gegen den im Zeitpunkt des Erwerbs des Stockwerkeigentums durch die Beschwerdegegnerin geltenden Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. März 1973 (BewB; AS 1974 83) als nichtig erachtet.

E. 3.1

Die Gesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland hat mehrere Revisionen erfahren. Der Bundesbeschluss vom 23. März 1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (AS 1961 203) wurde namentlich geändert durch einen Bundesbeschluss vom 21. März 1973, in Kraft getreten am 1. Februar 1974 (BewB; AS 1974 83), durch einen Beschluss vom 24. Juni 1977, in Kraft getreten am 1. Januar 1978 (AS 1977 1689), sowie durch einen Beschluss vom 25. Juni 1982, in Kraft getreten am 1. Januar 1983 (AS 1982 1914), wobei die beiden letzten Revisionen keine substanziellen Änderungen brachten. Der Bewilligungsbeschluss wurde ab 1. Januar 1985 abgelöst durch das Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41). Da der Erwerb der Stockwerkeinheit, die nach der Behauptung des Beschwerdeführers treuhänderisch für die Eltern der Parteien erfolgt sein soll, im Jahre 1982 stattfand, hat die Vorinstanz an sich zutreffend den Bundesbeschluss in der Fassung vom 21. März 1973 bzw. vom 24. Juni 1977 angewendet. Immerhin hat die Frage des anwendbaren Rechts nur theoretische Bedeutung, wenn es darum geht, die Nichtigkeit von Umgehungsgeschäften zu beurteilen, da die Gesetzgebung insofern keine Änderung erfahren hat (BGE 107 II 440 E. 1 S. 445; Urteil 4C.320/1995 vom 7. August 1996 E. 3 mit Verweis). Als Umgehungshandlung erscheint danach jedes Rechtsgeschäft, das einer nicht im Besitz einer Bewilligung befindlichen Person im Ausland eine eigentümerähnliche Stellung an einem Grundstück in der Schweiz verschafft. Eine solche Umgehung kann darin bestehen, dass ein schweizerisches Grundstück zwar durch eine Person mit Wohnsitz in der Schweiz zu Eigentum erworben wird, die Finanzierung jedoch durch eine Person im Ausland erfolgt (BGE 107 II 440 E. 1 S. 446).

E. 3.2

Der Zivilrichter ist an einen rechtskräftigen Entscheid der Verwaltungsbehörden über die Bewilligungspflicht eines Grundstückserwerbs im Bereich der Gesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und gegebenenfalls über die Erteilung oder Verweigerung der Bewilligung gebunden (BGE 108 II 456 E. 2 S. 461; 105 II 312 E. 2 S. 312). Liegt dagegen kein Entscheid der zuständigen Verwaltungsbehörden über die Bewilligungspflicht vor, hat das Zivilgericht im eigenen Zuständigkeitsbereich darüber vorfrageweise zu entscheiden (BGE 108 II 456 E. 2 S. 460; vgl. auch Urteil 4C.320/1995 vom 7. August 1996 E. 2). Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz mit dem erstinstanzlichen Gericht aus den eigenen Vorbringen des Beschwerdeführers geschlossen, mit dem behaupteten Treuhandvertrag wäre ein Umgehungsgeschäft in bester Form geschlossen worden. Denn die Eltern der Parteien hätten nach der Darstellung des Beschwerdeführers die Wohnung erwerben wollen, jedoch wäre ihnen dies nicht bewilligt worden, weshalb sie die Beschwerdegegnerin vorgeschoben hätten, weil diese Schweizerin gewesen sei. Die Eltern seien wirtschaftlich Eigentümer der Stockwerkeinheit gewesen (angefochtenes Urteil E. 6d S. 15). Daran hält der Beschwerdeführer in seiner Rechtschrift auch im bundesgerichtlichen Verfahren ausdrücklich fest (Ziffer 6 S. 6 f.). Es ist somit unbestritten, dass das vom Beschwerdeführer behauptete Treuhandgeschäft die Umgehung des BewB bezweckte.

E. 3.3

Widerrechtliche Verträge sind nichtig, wenn diese Rechtsfolge ausdrücklich im Gesetz angeordnet ist oder sich aus Sinn und Zweck der verletzten Norm ergibt (BGE 134 III 438

E. 2.2 S. 442 mit Verweisen). Der hier massgebende Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland schloss Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland vom Grunderwerb in der Schweiz aus, sofern diese nicht im Besitz einer Bewilligung der zuständigen Behörde waren. Umgehungsgeschäfte, mit denen Personen mit Wohnsitz im Ausland insbesondere wirtschaftlich eine eigentümerähnliche Stellung eingeräumt wurde, waren nach Sinn und Zweck dieser Gesetzgebung nichtig (BGE 107 II 440 E. 1 S. 445 f.). Da mit dem angeblichen Treuhandgeschäft unbestritten die Umgehung des Ausschlusses vom Grunderwerb beabsichtigt war, hat die Vorinstanz zu Recht geschlossen, dass der Treuhandvertrag nichtig gewesen wäre.

E. 3.4

Der nichtige Vertrag entfaltet keine rechtsgeschäftlichen Wirkungen, d.h. er vermag keine vertragliche Rechtsgrundlage für die eingeklagten Ansprüche abzugeben. Zwar soll diese Rechtsfolge nur soweit reichen, als der Schutzzweck der Norm die Ungültigkeit verlangt (BGE 134 III 438 E. 2.3 S. 442 f.). Aber wenn die Nichtigkeit wie hier zum Ziel hat, den Eigentumserwerb durch Umgehung zu verhindern, besteht keine Grundlage für eine Einschränkung der Nichtigkeitsfolge nach dem Schutzzweck der Norm mit der Folge, dass gerade dieser Eigentumserwerb ermöglicht würde. Dies wäre aber der Fall, wenn die Klage des Beschwerdeführers auf Erfüllung der angeblichen Treuhandabrede geschützt würde. Denn der Beschwerdeführer beruft sich auf die Rechtsstellung seiner Eltern, um aus erbrechtlicher Rechtsnachfolge die Eigentumsübertragung an der Stockwerkeinheit (auch) auf ihn zu erreichen. Dass aber seine Eltern als Rechtsvorgänger keine Bewilligung zum Erwerb erhalten hätten, legt der Beschwerdeführer selbst dar.

E. 3.5

Dem Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden, wenn er die Meinung vertritt, die Nichtigkeit des von ihm behaupteten Umgehungsgeschäfts wäre "nicht eine absolute", sondern würde allein den zuständigen Behörden erlauben, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes - nach dem geltenden Art. 27 BewG - einzuklagen (Beschwerde S. 7). Die Widerrechtlichkeit des Rechtsgeschäfts schliesst aus, dass der Beschwerdeführer dessen Erfüllung durchsetzen und so Rechte erwerben kann, die er rechtmässig nicht hätte erlangen können. Daran ändert nichts, dass der - formell nicht bewilligungspflichtige - Eigentumserwerb durch die Beschwerdegegnerin nicht infrage gestellt worden ist. Denn aus der rechtsgeschäftlichen Treuhandbeziehung der Erblasser der Parteien gegenüber der Beschwerdegegnerin kann der Beschwerdeführer jedenfalls die eingeklagte dingliche Berechtigung am Stockwerkeigentum nicht ableiten, die mit dem BewB gerade verhindert werden sollte. Soweit der Beschwerdeführer im Übrigen mit dem Hinweis auf seinen aktuellen Wohnsitz versuchen wollte, einen neuen Rechtstitel für den eingeklagten Anspruch herzuleiten, scheidet er nicht erst am Novenverbot (Art. 99 BGG), sondern schon an der Einhaltung der Beschwerdefrist (Art. 100 BGG).

E. 3.6

Die Vorinstanz hat zutreffend geschlossen, dass der Beschwerdeführer aus dem angeblichen Treuhandvertrag zur Umgehung des BewB keine dingliche Berechtigung an der umstrittenen Stockwerkeinheit ableiten kann. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 4

Die Gerichtskosten sind dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Dieser hat der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin ausserdem deren

Parteikosten zu ersetzen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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