

# **BGer 4A 453/2013 vom 16. Dezember 2013**

Bundesgericht, 2013-12-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_453\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_453_2013)

FR: TF 4A 453/2013 du 16 décembre 2013

IT: TF 4A 453/2013 del 16 dicembre 2013

## **Regeste**

Kaufvertrag, Stockwerkeigentum | Vertragsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist ( BGE 139 III 133 E. 1).

#### **E. 1.1**

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten, wie hier eine vorliegt, ist die Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 30'000.-- beträgt ( Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG ). Gemäss den Feststellungen der Vorinstanz beträgt der Streitwert vorliegend weniger als Fr. 30'000.--. Erreicht der Streitwert den massgebenden Betrag wie in casu nicht, ist sie dennoch zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt ( Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ).

#### **E. 1.2**

Der Begriff der Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ist sehr restriktiv auszulegen ( BGE 137 III 580 E. 1.1 S. 582; 135 III 397 E. 1.2 S. 399; 133 III 493 E. 1.1). 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; 133 III 493 E. 1.2 S. 496, je mit Hinweisen). Die Voraussetzung von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ist hingegen erfüllt, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit auszuräumen ( BGE 139 III 182 E. 1.2 S. 185, 209 E. 1.2 S. 210 ; 138 I 232 E. 2.3, 135 III 1 E. 1.3 S. 4, 397 E. 1.2; 133 III 645 E. 2.4 S. 649 f.). Es ist erforderlich, dass die Frage von allgemeiner Tragweite ist ( BGE 139 II 340 E. 4 S. 343; 134 III 267 E. 1.2). Eine vom Bundesgericht bereits entschiedene Rechtsfrage kann von grundsätzlicher Bedeutung sein, wenn sich die erneute Überprüfung aufdrängt. Dies kann zutreffen, wenn die Rechtsprechung nicht einheitlich oder in der massgebenden Lehre auf erhebliche Kritik gestossen ist ( BGE 139 II 340 E. 4 S. 343; 134 III 354 E. 1.3). Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist in der Beschwerdeschrift auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist ( Art. 42 Abs. 2 BGG ), ansonsten die Beschwerde in Zivilsachen unzulässig und nicht darauf einzutreten ist ( BGE 139 II 340 E. 4 S. 342; 133 III 439 E. 2.2.2.1 und 645 E. 2.4).

### **E. 1.3**

Die Vorinstanz ist auf das - eventuelle - negative Feststellungsbegehren, dass das Sonderrecht der Beschwerdegegner 1 an der Stockwerkeigentumseinheit Bern Gbbl. Nr. qqq.\_\_\_\_\_ -4 keine getrennten Kellerräumlichkeiten/Nebenräume im 1. UG umfasst, mangels Rechtsschutz- bzw. Feststellungsinteresses der Beschwerdeführer nicht eingetreten, ohne dass dies von den Beschwerdeführern hinlänglich angefochten worden wäre. Die Vorinstanz hat mithin nicht darüber entschieden, ob die Beschwerdegegner 1 am strittigen Kellerabteil dinglich berechtigt sind. Die von den Beschwerdeführern diesbezüglich aufgeworfenen Fragen bzw. diskutierten Themen, namentlich die Darlegungen betreffend Aneignung, stellen sich mithin nicht und sind vom Bundesgericht nicht zu beurteilen, weder im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen noch der subsidiären Verfassungsbeschwerde. Streitgegenstand bildet einzig die Frage, ob es die Vorinstanz zu Recht abgelehnt hat, ein Sonderrecht der Beschwerdeführer am fraglichen Kellerabteil festzustellen. Dabei hat sie in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Tragweite des Aufteilungsplanes beim Stockwerkeigentum (vgl. BGE 132 III 9 E. 3.3 S. 13; 118 II 291 E. 3a S. 293 f.) eine dingliche Berechtigung der Beschwerdeführer verneint. Ebensowenig konnte sie - nach Auslegung bzw. Anwendung des Kaufvertrags, insbesondere der Gewährleistungsklausel, und in Bestätigung des erstinstanzlich ermittelten Parteiwillens beim Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten Bern Gbbl. Nrn. qqq.\_\_\_\_\_ -1 und qqq.\_\_\_\_\_ -4 sowie der fehlenden Zusicherungen hinsichtlich des fraglichen Kellerabteils, namentlich eines Flächenmasses, an die Beschwerdeführer - einen schuldrechtlichen Anspruch der Beschwerdeführer erkennen. Bei dieser Ausgangslage springt es keineswegs ins Auge, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellen soll. Eine solche wäre von den Beschwerdeführern aufzuzeigen.

### **E. 1.4**

Mit dem, was die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang vortragen, benennen sie indes keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung. Vielmehr listen sie in allgemein gehaltenen Ausführungen Punkte auf, in denen der angefochtene Entscheid angeblich Anlass zu Kritik geben soll. Sie zeigen aber nicht auf, welche konkreten Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung sich effektiv angesichts des Streitgegenstandes stellen, und begründen schon gar nicht hinreichend, weshalb den von ihnen angesprochenen Themen grundsätzliche Bedeutung zukommen soll. Soweit sie versuchen, in der Replik diesbezüglich Ergänzungen und Verdeutlichungen anzubringen, können sie nicht gehört werden. Denn die Beschwerde ist innert der Beschwerdefrist vollständig begründet einzureichen ( Art. 42 Abs. 1 BGG ). Kommt es zu einem zweiten Schriftenwechsel, darf der Beschwerdeführer die Replik nicht dazu verwenden, seine Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern (vgl. BGE 132 I 42 E. 3.3.4). Die Replik ist nur zu Darlegungen zu verwenden, zu denen die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. BGE 135 I 19 E. 2.2).

### **E. 1.5**

Da nicht dargetan ist, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG stellt, ist auf die Beschwerde in Zivilsachen nicht einzutreten.

### **E. 2**

Damit erweist sich die ebenfalls erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde grundsätzlich als zulässig ( Art. 113 BGG ). Zu prüfen ist allerdings, ob diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechend begründet wurde.

### **E. 2.1**

Einzigiger Beschwerdegrund bei der subsidiären Verfassungsbeschwerde ist die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ( Art. 116 BGG ). Diesbezüglich gilt eine qualifizierte Rügepflicht. Das Bundesgericht prüft die Verletzung verfassungsmässiger Rechte nur, wenn diese Rüge gemäss den Anforderungen von Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 117 BGG ausdrücklich vorgebracht und klar und detailliert begründet wird ( BGE 138 I 171 E. 1.4 ; 136 I 332 E. 2.1; 134 V 138 E. 2.1 S. 143; 133 III 439 E. 3.2 S. 444). In einer Verfassungsbeschwerde muss rechtsgenügend dargelegt werden, welche verfassungsmässigen Rechte durch das kantonale Gericht inwiefern verletzt worden sind, und solche Rügen sind unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids klar und detailliert zu begründen ( BGE 135 III 232 E. 1.2 S. 234; 133 III 589 E. 2 S. 591 f.). Wird Willkür geltend gemacht, ist zu beachten, dass Willkür nicht schon dann vorliegt, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft ( BGE 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339; 138 IV 13 E. 5.1 S. 22; 134 II 124 E. 4.1; 132 III 209 E. 2.1 ; 131 I 57 E. 2, 467 E. 3.1). Inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar sein soll, muss der Beschwerdeführer im Einzelnen aufzeigen; er darf sich nicht damit genügen, diesen pauschal als willkürlich zu bezeichnen ( BGE 134 II 349 E. 3 S. 352 ; 133 I 1 E. 5.5 S. 5).

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 118 Abs. 1 BGG ). Es kann davon nur abweichen, wenn die Sachverhaltsfeststellung unter Verletzung eines verfassungsmässigen Rechts zustande kam ( Art. 118 Abs. 2 und Art. 116 BGG ). Wird Letzteres geltend gemacht, ist neben der Erheblichkeit der gerügten Tatsachenfeststellung für den Ausgang des Verfahrens klar und detailliert darzutun, inwiefern diese verfassungswidrig, insbesondere willkürlich, sein soll ( BGE 136 I 332 E. 2.2; 133 III 393 E. 7.1 S. 398, 585 E. 4.1 S. 588 f.).

### **E. 2.3**

Diese Grundsätze missachten die Beschwerdeführer durchwegs. Sie wiederholen in der Verfassungsbeschwerde ihre Ausführungen in der Beschwerde in Zivilsachen und begnügen sich damit, den verschiedenen angesprochenen Themen jeweils generell anzufügen, die Vorinstanz habe die erwähnten Bestimmungen des ZGB und der GBV sowie des OR willkürlich angewendet bzw. eine willkürliche Beweiswürdigung vorgenommen (sofern und soweit eine solche überhaupt erfolgt sei) sowie das Verbot der materiellen Rechtsverweigerung und den Gehörsanspruch verletzt. Dabei erschöpfen sie sich in allgemeinen Ausführungen zu den angerufenen verfassungsmässigen Rechten und in pauschalen Vorwürfen. Sie unterlassen es aber durchwegs, anhand der Erwägungen der Vorinstanz im Einzelnen zu konkretisieren, inwiefern die Vorinstanz das Willkürverbot bzw. das Verbot der materiellen Rechtsverweigerung verletzt haben und der angefochtene Entscheid geradezu unhaltbar sein soll. Namentlich begründen sie auch im Zusammenhang

mit der angeblichen Abweichung vom Gutachten von J.\_\_\_\_\_ keine willkürliche Beweiswürdigung. Soweit die Rüge überhaupt nachvollzogen werden kann, scheint der Gutachter die Rechtsauffassung der Beschwerdeführer geteilt zu haben. An eine gutachterliche Meinungsäußerung zu Rechtsfragen ist das Gericht aber von vornherein nicht gebunden. Nicht gehört werden können die Beschwerdeführer sodann, soweit sie der Erstinstanz und der Vorinstanz widersprüchliches Verhalten vorwerfen, weil beide Instanzen nicht entsprechend dem Vergleichsvorschlag des erstinstanzlichen Gerichtspräsidenten entschieden haben. Zum einen kann gegen den angefochtenen Entscheid keine Kritik an die Adresse der ersten Instanz vorgebracht werden ( Art. 113 BGG ). Zum andern verhält sich die Vorinstanz offensichtlich nicht widersprüchlich, indem sie nicht entsprechend dem erstinstanzlichen Vergleichsvorschlag entschied. Ein Vergleichsvorschlag entfaltet keine bindende Wirkung für den Fall, dass später ein Entscheid gefällt werden muss, dies schon gar nicht für die Rechtsmittelinstanz. Schliesslich ist in keiner Weise aufgezeigt oder ersichtlich, dass die Vorinstanz eine Abstandserklärung der Beschwerdegegner 1 willkürlich übergangen hätte. Die Frage der dinglichen Berechtigung der Beschwerdegegner 1 am fraglichen Kellerabteil bildete nicht Streitgegenstand (vgl. Erwägung 1.3), weshalb in einer diesbezüglichen (ohnehin aus dem Zusammenhang gerissenen) Ausführung der Beschwerdegegner 1 in der Berufungsantwort von vornherein keine Abstandserklärung erkannt werden könnte. Auch der verschiedentlich erhobene Vorwurf, die Begründung der Vorinstanz genüge den "gesetzlichen Anforderungen" nicht (vgl. zu den verfassungsmässigen Anforderungen BGE 138 I 232 E. 5.1 ; 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188 mit Hinweisen), entbehrt der Konkretisierung und vermag in dieser allgemeinen Form zur Begründung einer Gehörsverletzung nicht zu genügen. Ebenso verpassen die Beschwerdeführer mit ihren unsubstantiierten Vorwürfen offensichtlich unrichtiger Sachverhaltsfeststellungen die Anforderungen an die Begründung einer Sachverhaltsrüge (vgl. Erwägung 2.2). Namentlich unterlassen sie es auch aufzuzeigen, inwiefern ihre Ausführungen entscheidenderhebliche Sachverhaltselemente betreffen sollen.

#### **E. 2.4**

Nach dem Ausgeführten kann auch auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht eingetreten werden, da sie keine Verfassungsrügen enthält, die den genannten Begründungsanforderungen (vgl. Erwägungen 2.1 und 2.2) zu genügen vermögen. Sie erweist sich daher als unzulässig.

#### **E. 3**

Auf die Beschwerden ist nicht einzutreten. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG ). Die Parteientschädigungen an die Beschwerdegegner 1 und 2 sind entsprechend den von den beiden Rechtsvertretern eingereichten Kostennoten vom 4. November bzw. 27. November 2013 festzusetzen.

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