

BGer 4A_496/2024 vom 5. Februar 2025

Bundesgericht, 2025-02-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_496_2024

FR: TF 4A_496/2024 du 5 février 2025

IT: TF 4A_496/2024 del 5 febbraio 2025

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz, die in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 72 Abs. 1 BGG), deren Streitwert Fr. 30'000.-- übersteigt (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdeführerin ist im vorinstanzlichen Verfahren mit ihren Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b und Art. 45 Abs. 1 BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen steht offen.

E. 1.2

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und Art. 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten wird (BGE 140 III 115 E. 2; 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form dazulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingegangen und im Einzelnen aufgezeigt wird, worin eine vom Bundesgericht überprüfbare Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerde an das Bundesgericht nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 148 IV 205 E. 2.6; 140 III 115 E. 2, 86 E. 2).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich; sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1, 167 E. 2.1).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den Streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG).

"Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 148 V 366 E. 3.3; 143 IV 241

E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt die Gutheissung ihrer Teilklage vom 8. Januar 2021 und die Abweisung der negativen Feststellungswiderklage vom 21. Mai 2021.

E. 2.1

Im Zentrum des vorliegenden Rechtsstreits steht das Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014. In dessen Ziffer II. 1 vereinbarten die Parteien was folgt:

"Cette promesse de contracter s'annulera par la conclusion du contrat de vente définitif, qui sera signé dans les deux mois dès la demande de la venderesse, mais pas avant l'obtention du permis de construire définitif et exécutoire; la requête de la venderesse doit être adressée aux acquéreurs au plus tard le 15 février 2020. En cas de non-obtention du permis de construire, pour une raison non imputable aux acquéreurs, les parties seront libérées de leurs engagements, l'Hoirie B. _____ s'engageant à rembourser l'acompte de CHF 50'000.-- reçu de E. _____, D. _____ et à payer à F. _____ Sàrl les travaux d'aménagement mentionnés ci-dessus."

Sodann vereinbarten die Parteien in Ziffer II. 3:

"Par la présente, la venderesse autorise les acquéreurs à entreprendre, à leurs frais, toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention du permis de construire."

E. 2.2.1

Die Erstinstanz hatte erwogen, das Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 sei spätestens am 15. Februar 2020 abgelaufen, da zu diesem Zeitpunkt keine Baubewilligung vorgelegen habe. Die Beschwerdeführerin mache geltend, sie habe keine Baubewilligung erhalten, weil dafür zuerst das Verbal mit dem neuen Grundstück nArt. www hätte eingetragen werden müssen. Doch gemäss Erstinstanz entspricht dies nicht der Praxis der Oberämter des Kantons Freiburg in Baubewilligungsverfahren. Vielmehr könnten Baubewilligungen für noch zu gründende Grundstücke auch vor Eintragung des Verbals beantragt werden. Im Baubewilligungsverfahren werde geprüft, ob das Baugesuch mit dem öffentlichen Bau- und Raumplanungsrecht in Einklang stehe. Baugesuche stützten sich auf den Katasterplan eines Geometers und seien nicht an Grundstücksgrenzen gebunden. Daher seien auch nicht zwingend Grundbuchauszüge einzureichen. Somit sei die Eintragung des neuen Grundstücks nArt. www keine Voraussetzung zur Erlangung der Baubewilligung gewesen. Allenfalls müsse die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer vorliegen. Doch behaupte die Beschwerdeführerin nicht, dass sie überhaupt ein Baugesuch gestellt habe. Auch behaupte sie nicht, dass die Beschwerdegegnerinnen eine allenfalls erforderliche Zustimmung verweigert hätten. Ohnehin enthalte das Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 diese Zustimmung konkludent.

E. 2.2.2

Sodann hatte die Erstinstanz erwogen, das Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 sei gemäss Ziffer II. 1 erloschen, weil bis am 15. Februar 2020 keine Baubewilligung vorgelegen habe. Zur Erlangung der Baubewilligung habe es keines Eintrags des neuen Grundstücks nArt. www im Grundbuch bedurft. Es wäre an der Beschwerdeführerin und deren Rechtsvorgängern gelegen, die Baubewilligung zu erhalten. Die Beschwerdeführerin

behaupte nicht, sich überhaupt darum bemüht zu haben. Es sei auch nicht behauptet worden, dass ein Baugesuch abgewiesen worden wäre, weil das Grundstück nArt. www nicht eingetragen worden sei. Die Beschwerdeführerin habe auch nicht behauptet, dass sich die Beschwerdegegnerinnen geweigert hätten, ein Baugesuch zu unterzeichnen, oder sonst versucht hätten, die Erteilung der Baubewilligung zu verhindern. Entsprechend sei in Gutheissung der Widerklage festzustellen, dass das Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 wegen Zeitablaufs keine Wirkung mehr entfalte.

E. 3.1

Bereits im Berufungsverfahren machte die Beschwerdeführerin geltend, spätestens seit März 2017 sei klar gewesen, dass die Beschwerdegegnerinnen dem Baugesuch nicht zustimmen würden. Hätte die Beschwerdeführerin diese Zustimmung rechtlich einfordern wollen, hätten sich die Beschwerdegegnerinnen sicher in einem mehrere Jahre dauernden Verfahren mit allen Mitteln gewehrt. Es sei davon auszugehen, dass die Beschwerdegegnerinnen gegen das Baugesuch opponiert und als Nachbarn dagegen Einsprache erhoben hätten. Der Beschwerdeführerin könne nicht vorgeworfen werden, dass sie kein Baugesuch eingereicht habe. Vielmehr hätten die Beschwerdegegnerinnen spätestens seit Frühling 2017 schuldhaft verhindert, dass die Beschwerdeführerin rechtzeitig eine Baubewilligung erhalte.

E. 3.2

Nach Art. 2 ZGB hat jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in der Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln (Abs. 1). Der offenbare Missbrauch eines Rechts findet keinen Rechtsschutz (Abs. 2). Als allgemeiner Rechtsgrundsatz gilt das Rechtsmissbrauchsverbot in der ganzen Rechtsordnung mit Einschluss des öffentlichen Rechts sowie des Prozess- und Vollstreckungsrechts. Es bildet Bestandteil des schweizerischen Ordre public und ist von jeder Instanz von Amtes wegen anzuwenden (BGE 143 III 666 E. 4.2; 128 III 201 E. 1c; 122 II 193 E. 2c/ee). Die Geltendmachung eines Rechts ist missbräuchlich, wenn sie im Widerspruch zu einem früheren Verhalten steht und dadurch erweckte berechnete Erwartungen enttäuscht (BGE 143 III 666 E. 4.2; 140 III 481 E. 2.3.2; 138 III 401 E. 2.2; 130 III 113 E. 4.2; 129 III 493 E. 5.1; 125 III 257 E. 2a; vgl. auch BGE 137 III 208 E. 2.5; 135 III 162 E. 3.3.1 ; 133 I 149 E. 3.3; je mit Hinweisen). Widersprüchliches Verhalten kann ohne Enttäuschung berechtigter Erwartungen auch in einer gegenwärtigen, in sich völlig unvereinbaren und darum widersprüchlichen Verhaltensweise gesehen werden (BGE 143 III 666 E. 4.2; 138 III 401 E. 2.2). Dabei ist zu beachten, dass Art. 2 Abs. 2 ZGB nicht allgemein für bestimmte Arten von Fällen die Bestimmungen des Zivilrechts ausser Kraft setzt, sondern das Gericht bloss anweist, den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen. Die Norm dient als korrigierender "Notbehelf" für die Fälle, in denen formales Recht zu materiell krassem Unrecht führen würde (BGE 134 III 52 E. 2.1). Rechtsmissbrauch ist restriktiv anzunehmen (BGE 143 III 666 E. 4.2; 143 III 279 E. 3.1; 139 III 24 E. 3.3; 135 III 162 E. 3.3.1). Einen Grundsatz der Gebundenheit an das eigene Handeln gibt es nicht. Vielmehr ist in einem Widerspruch zu früherem Verhalten nur dann ein Verstoss gegen Treu und Glauben zu erblicken, wenn dieses ein schutzwürdiges Vertrauen begründet hat, das durch die neuen Handlungen enttäuscht wird (BGE 125 III 257 E. 2a mit Hinweisen).

E. 3.3.1

Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, das Grundstück Art. xxx, welches sich im Perimeter gemäss Verbal vom 16. April 2013 befinde, sei inzwischen verkauft und bebaut worden. Ausserdem hätten die Beschwerdegegnerinnen im Frühling 2017 einen Termin beim Notar annullieren lassen, ohne einen neuen Termin vorzuschlagen. Im Verfahren betreffend vorsorgliche Massnahmen hätten sich die Beschwerdegegnerinnen dahingehend geäussert, dass die Parteien von ihren vertraglichen Verpflichtungen befreit seien, dass die Frist vom 15. Februar 2020 "désuet" sei und dass es bei den vorsorglichen Massnahmen bloss darum gehe, sie anzuhalten, die noch verfügbaren Einzelparzellen zum Bau von Einfamilienhäusern zu erwerben und nicht von Mehrfamilienhäusern.

E. 3.3.2

Dazu erwog die Vorinstanz, die Beschwerdeführerin habe nicht behauptet, dass der Verkauf und die Überbauung des Grundstücks Art. xxx eine Baubewilligung auf dem Grundstück nArt. www verunmögliche. Solches sei auch nicht ersichtlich. Es treffe zu, dass auf Antrag der Beschwerdeführerin eine vorsorgliche Verfügungsbeschränkung betreffend die Grundstücke Art. zzz, www, vvv und uuu angeordnet worden sei. Aus der Anordnung vorsorglicher Massnahmen lasse sich aber kein Fehlverhalten der Beschwerdegegnerinnen ableiten. Darüber hinaus habe die Vorinstanz in rechtskräftigen Entscheiden vom 20. Februar 2018 erwogen, dass die Kauf- und Verkaufsversprechen vom 15. April 2014 und 16. Juli 2014 voneinander unabhängig seien und sich die Baubewilligung nicht zwingend auf das erwähnte Projekt beziehen müsse. Die Beschwerdeführerin behaupte nicht konkret, dass die Beschwerdegegnerinnen nach diesen Entscheiden an ihrem Standpunkt festgehalten hätten. Sie mache auch sonst keine konkreten Anhaltspunkte geltend, die auf ein rechtsmissbräuchliches Verhalten schliessen liessen. Sie habe lediglich ausgeführt, dass über den 15. Februar 2020 hinaus Vergleichsverhandlungen geführt worden seien. Dies begründet jedoch keinen Rechtsmissbrauch.

E. 3.4

Schliesslich prüfte die Vorinstanz, ob das Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 der Beschwerdeführerin einen Anspruch auf vorgängige Eintragung des Grundstücks nArt. www verleiht. Sie erwog, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin bestehe kein solcher Anspruch. Dabei berücksichtigte die Vorinstanz Ziffer I. 2 des Kauf- und Verkaufsversprechens vom 16. Juli 2014: "Par verbal du 16 avril 2013, les parcelles susmentionnées ont été réunies pour former les parcelles zzz (lot 1), www (lot 2) et vvv (lot 3) de U._____." Zudem würdigte sie die Formulierung im Verbal vom 16. April 2013: "Die unterzeichnenden Grundeigentümer anerkennen und akzeptieren das vorliegende Verbal und ersuchen den Grundbuchverwalter um folgenden Eintrag in das Grundbuch." Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, Gegenstand des Kauf- und Verkaufsversprechens vom 16. Juli 2014 sei gemäss dessen Ziffer III das Grundstück nArt. www, wie es aus dem Verbal vom 16. April 2013 hervorgehe. Den Parteien sei klar gewesen, dass dieses Grundstück noch nicht im Grundbuch eingetragen gewesen sei. Daran ändere nichts, dass im Verbal vom 16. April 2013 festgehalten werde, dass die Grundeigentümer den Grundbuchverwalter um Eintragung in das Grundbuch ersuchen. Denn das Verbal vom 16. April 2013 sei kein Vertrag zwischen der Beschwerdeführerin und den Beschwerdegegnerinnen, sondern eine Erklärung an den Grundbuchverwalter. Ohnehin werde nicht festgehalten, wann das Verbal beim Grundbuchamt einzureichen sei. Es sei nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerinnen das Verbal erst nach Abschluss des definitiven Kaufvertrags beim Grundbuchamt einreichen wollten. Wie bereits gesehen,

sei die Eintragung des Grundstücks im Grundbuch sowieso nicht notwendig für den Vollzug des Kauf- und Verkaufsversprechens vom 16. Juli 2014.

E. 4

Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, verfängt nicht.

E. 4.1

Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten, soweit sich ihre Ausführungen in einer unzulässigen appellatorischen Kritik am angefochtenen Urteil erschöpfen. Dies ist etwa der Fall, wenn sie behauptet, die Beschwerdegegnerinnen hätten alles getan, um den Erhalt der Baubewilligung zu vereiteln. Die Beschwerdeführerin nennt in diesem Zusammenhang bloss Indizien für ihre Behauptungen, legt aber nicht hinreichend dar, dass der gegenteilige Schluss der Vorinstanz geradezu unhaltbar wäre. Gleiches gilt, wenn die Beschwerdeführerin geltend macht, dass das Grundbuchamt das Verbal vom 16. April 2013 nicht eingetragen hätte und dass in diesem Sinne wohl auch die Aussage der Beschwerdegegnerinnen zu verstehen sei, wonach das Verbal "désuet" sei. Wenn also die Vorinstanz annehme, "die Beschwerdegegnerinnen hätten das Verbal auch mit/nach dem (nach Erhalt der Baubewilligung abzuschliessenden) Hauptvertrag beim Grundbuch einreichen können", dann habe sie den Sachverhalt "nicht korrekt, aktenwidrig und deshalb willkürlich festgestellt". Den Anforderungen an eine gehörige Willkürüge genügt die Beschwerdeführerin damit nicht.

E. 4.2

Im Übrigen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, soweit sich darin unverständliche Sätze befinden. So trägt die Beschwerdeführerin etwa vor: "Aus der Veräusserung des Grundstückes Art. xxx GB U. _____ kann sehr wohl, auch wenn die beiden Kauf- und Schenkungsversprechen vom 15. April 2014 und vom 16. Juli 2014 nicht voneinander abhängig seien". Was das Grundstück Art. xxx betrifft, ist immerhin auf Folgendes hinzuweisen: Gemäss Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 sollte das streitgegenständliche neue Grundstück nArt. www die alten Grundstücke Art. www sowie Teile der Art. zzz, vvv und uuu umfassen. Das Grundstück Art. xxx spielte nur eine Rolle bei der Schaffung des neuen Grundstücks nArt. zzz, welches gemäss Kauf- und Verkaufsversprechen vom 15. April 2014 die alten Grundstücke Art. xxx, yyy und Teile von Art. zzz umfassen sollte. Die Vorinstanz durfte somit annehmen, dass die Beschwerdeführerin aus dem Verkauf des Grundstücks Art. xxx nichts für ihre Teilklage betreffend das Grundstück nArt. www ableiten kann.

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin präsentiert eine eigene Auslegung folgender Passage der Ziffer II. 1 des Kauf- und Verkaufsversprechens vom 16. Juli 2014: "En cas de non-obtention du permis de construire, pour une raison non imputable aux acquéreurs, les parties seront libérées de leurs engagements, l'Hoirie B. _____ s'engageant à rembourser l'acompte de CHF 50'000.-- reçu de E. _____, D. _____ et à payer à F. _____ Sàrl les travaux d'aménagement mentionnés ci-dessus." Gemäss Beschwerdeführerin könne die Klausel nur so verstanden werden, dass das Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 bestehen bleibe. Die Klausel sei "quasi" zu Gunsten der Beschwerdeführerin auszulegen, indem die Frist für die Erteilung der Baubewilligung nicht mehr gelte. Dass die Vorinstanz nicht zu diesem Schluss gelangte, weist die Beschwerdeführerin nicht als willkürlich oder sonst bundesrechtswidrig aus. Sie schreibt zwar, die vorinstanzliche Erwägung, wonach das

Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 wegen Zeitablaufs keine Wirkung mehr entfalte, sei "tatsächlich falsch, vertragswidrig und willkürlich", doch belegt sie dies nicht hinreichend. Im Gegenteil ist es die Beschwerdeführerin, welche die Ziffer II. 1 des Kauf- und Verkaufsversprechens vom 16. Juli 2014 unvollständig zitiert. Liest man die ganze Ziffer II. 1, dann liegt eher nahe, dass das Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 hinfällig wird, wenn nicht rechtzeitig eine Baubewilligung vorliegt.

E. 4.4

Die Parteien vereinbarten in Ziffer II. 3 des Kauf- und Verkaufsversprechens vom 16. Juli 2014: "Par la présente, la venderesse autorise les acquéreurs à entreprendre, à leurs frais, toutes les démarches nécessaires en vue de l'obtention du permis de construire." Aus dieser Klausel schloss die Vorinstanz, dass die Käuferschaft ermächtigt worden sei, auf eigene Kosten sämtliche Schritte zu unternehmen, die notwendig sind, um die Baubewilligung zu erhalten. Dies ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerdeführerin legt auch vor Bundesgericht nicht dar, weshalb sie nicht zur Einholung einer Baubewilligung ermächtigt gewesen sein soll. Die Vorinstanz hielt in diesem Zusammenhang zutreffend fest, dass die Grundsätze betreffend Doppelvertretung der Einholung einer Baubewilligung nicht im Weg standen. Denn eine Doppelvertretung kann zulässig sein, wenn hierfür eine besondere Ermächtigung vorliegt. Nach herrschender Lehre und ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts ist das Kontrahieren eines Vertreters mit sich selbst grundsätzlich unzulässig, es sei denn, der Vertretene habe den Vertreter zum Vertragsabschluss mit sich selbst besonders ermächtigt (BGE 144 III 388 E. 5.1 mit zahlreichen Hinweisen). Letztlich konnte die Vorinstanz aber offen lassen, ob Ziffer II. 3 des Kauf- und Verkaufsversprechens vom 16. Juli 2014 diesbezüglich genügt. Denn ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Beschwerdegegnerinnen ist ohnehin nicht dargetan. Es ist unbestritten, dass nie ein Baugesuch eingereicht wurde. Im Übrigen begnügt sich die Beschwerdeführerin auch vor Bundesgericht mit pauschalen Behauptungen, dass es unzumutbar gewesen sei, die Unterschriften einzuholen, und dass die Beschwerdegegnerinnen wohl Einsprache gegen das Baugesuch erhoben hätten.

E. 4.5

Weiter trägt die Beschwerdeführerin vor, auf die Teilklage sei einzutreten und sie sei gutzuheissen. Denn es sei festzustellen, dass die Frist vom 15. Februar 2020 wegen missbräuchlichen Verhaltens der Beschwerdegegnerinnen hinfällig sei. Damit stützt sich die Beschwerdeführerin auf eine falsche Prämisse. Denn wie gezeigt wurde, hat sie nicht hinreichend dargelegt, dass die Vorinstanz in Willkür verfallen wäre oder sonst Bundesrecht verletzt hätte, indem sie ein rechtsmissbräuchliches Verhalten der Beschwerdegegnerinnen verneinte und zum Schluss gelangte, das Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 entfalte wegen Zeitablaufs keine Wirkung mehr.

E. 4.6

Nach dem Gesagten legt die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend dar, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzte, indem sie die Teilklage abwies und die negative Feststellungswiderklage guthiess.

E. 5

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Mit dem Urteil in der Sache fällt die präsidialiter gewährte aufschiebende Wirkung der Beschwerde dahin.

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