

BGer 4A_49/2008 vom 9. April 2008

Bundesgericht, 2008-04-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_49_2008

FR: TF 4A_49/2008 du 9 avril 2008

IT: TF 4A_49/2008 del 9 aprile 2008

Erwägungen

E. 1

Die Parteien streiten über die Frage, ob Vereinbarung III eine nach Art. 12 OR formbedürftige Änderung des Grundstückskaufvertrags darstellt oder einen nach Art. 115 OR formfrei gültigen Aufhebungsvertrag, in welchem eine Regelung für den künftigen Verkauf an einen Dritten getroffen worden sei.

E. 1.1

Die Beschwerdeführerin macht in diesem Zusammenhang geltend, die Vorinstanz habe die Vereinbarung III nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt, und dabei in verschiedener Hinsicht Bundesrecht verletzt. Entgegen der Behauptungen der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz indessen nirgends festgehalten, es liege kein übereinstimmender Parteiwille vor. Sie erkannte lediglich, aus dem Wortlaut der Vereinbarung könnten diesbezüglich keine eindeutigen Schlüsse gezogen werden. Den Inhalt der Vereinbarung ermittelte sie unter Berücksichtigung der gesamten Umstände, namentlich auch des nachträglichen Parteiverhaltens. Dieses ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung, sondern kann höchstens im Rahmen der Beweiswürdigung auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67; 132 III 626 E. 3.1 S. 632, je mit Hinweisen). Die Vorinstanz hat mithin keine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip vorgenommen, sondern aus den gesamten Umständen auf den tatsächlichen Willen der Parteien geschlossen. Rügen betreffend derartige tatsächliche Feststellungen, welche mit kantonaler Nichtigkeitsbeschwerde (Art. 237 ff. des Zivilprozessgesetzes vom 20. Dezember 1990, [sGS 961.2, ZPO/SG]) dem Kassationsgericht unterbreitet werden konnten, sind mangels Ausschöpfung des Instanzenzuges in einer gegen den kantonsgerichtlichen Entscheid erhobenen Beschwerde in Zivilsache nicht zu hören, da diese nach Art. 75 Abs. 1 BGG nur gegen Entscheide letzter kantonalen Instanzen zulässig ist. Daher ist auf die entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht einzutreten.

E. 1.2

Der Vorwurf, die Vorinstanz habe Art. 18 OR verletzt, indem sie die Vereinbarung nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt habe, obwohl der übereinstimmende wirkliche Wille nachgewiesen sei, beruht mithin auf einem Missverständnis des angefochtenen Entscheides. Da die Vorinstanz den tatsächlichen Willen der Parteien feststellen konnte, kommt den Ausführungen der Beschwerdeführerin dazu, wie die Vereinbarung nach dem Vertrauensprinzip zu deuten wäre, keine Bedeutung zu (Art. 18 OR). Die Vorbringen der Beschwerdeführerin gehen an der Sache vorbei und sind nicht zu hören.

E. 2

Zu prüfen bleibt, ob die Vorinstanz bundesrechtskonform davon ausgehen durfte, die Vereinbarung III sei formfrei gültig. Die Beschwerdeführerin ist der Auffassung, von einem formfrei gültigen Aufhebungsvertrag könnte im zu beurteilenden Fall nur die Rede sein, wenn die wesentlichen gegenseitigen Verpflichtungen aufgehoben würden, was unweigerlich dazu führe, dass die bereits geleistete Zahlung an den Kaufpreis zurückzuerstatten sei. Mit der abgeschlossenen Vereinbarung III erfolge im Vergleich zu einer blossen Aufhebung des Vertrages eine erhebliche Mehrbelastung der Beschwerdeführerin, weil die ursprüngliche Pflicht zur Leistung des Kaufpreises nicht vollständig aufgehoben würde. Daher sei Ziff. 6 der Vereinbarung III aufgrund von Art. 12 OR formbedürftig.

E. 2.1

Nach Art. 115 OR kann eine Forderung durch Übereinkunft ganz oder zum Teil auch dann formlos aufgehoben werden, wenn zur Eingehung der Verbindlichkeit eine Form erforderlich oder von den Vertragsschliessenden gewählt war. Diese Bestimmung ist nach ständiger Rechtsprechung und Lehre nicht nur auf die Aufhebung einzelner Forderungen, sondern (analog) auch auf die Aufhebung ganzer Vertragsverhältnisse anwendbar (BGE 95 II 419 E. 2d S. 425, mit Hinweisen), es sei denn, die formlose Aufhebung bestimmter Verträge sei gesetzlich ausgeschlossen (z. B. Art. 513 Abs. 1 ZGB ; vgl. Aepli, Zürcher Kommentar, N. 17 zu Art. 115 OR). Der Aufhebungsvertrag ist ein Verfügungsvertrag und hebt eine früher geschlossene Vereinbarung auf (Aepli, a.a.O., N 10 zu Art. 115 OR ; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band II, 8. Aufl., Rz. 3305 ff. S. 213; Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 2. Aufl., S. 390 und 403). Für sein Zustandekommen gelten die allgemeinen Regeln, und die Parteien bestimmen dessen Modalitäten frei. Demgegenüber ist nach Art. 12 OR für die Abänderung eines Vertrags, für den die schriftliche Form vorgeschrieben ist, ebenfalls Schriftlichkeit erforderlich, mit Ausnahme von ergänzenden Nebenbestimmungen, die mit der Urkunde nicht im Widerspruch stehen. Diese Regel ist nach Lehre und Rechtsprechung analog auch anzuwenden auf Rechtsgeschäfte, für die das Gesetz eine andere als die Schriftform, namentlich die öffentliche Beurkundung, vorschreibt (BGE 95 II 419 E. 2b S. 423 mit Hinweisen). Bei der Abgrenzung zwischen Art. 12 OR und Art. 115 OR ist entscheidend darauf abzustellen, ob der unter Einhaltung der Formerfordernisse abgeschlossene Vertrag immer noch, zumindest teilweise, in Kraft steht oder gemäss der betreffenden Vereinbarung der Parteien in seiner Gesamtheit dahingefallen ist. Eine derartige Vertragsaufhebung kann formfrei erfolgen (Schönenberger/Jäggi, Zürcher Kommentar, N. 2 und 9 zu Art. 12 OR).

E. 2.2

Die Parteien sind nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz übereingekommen, von der ursprünglich vereinbarten Übertragung der Parzelle auf die Beschwerdeführerin abzusehen. Das hat zur Folge, dass hierfür kein Kaufpreis geschuldet ist. Aus dem ursprünglichen Kaufvertrag blieb danach keinerlei Verpflichtung bestehen. Die Vorinstanz hat daher bundesrechtskonform geschlossen, der Kaufvertrag sei mit der Vereinbarung III vollständig aufgehoben worden, was formfrei geschehen konnte. Die Abmachung, der Beschwerdegegner habe die geleistete Anzahlung nur in dem Umfang zurückzuerstatten, als er mit einem anderweitigen Verkauf der Parzelle einen Gewinn erziele, erfolgte demnach ausserhalb des kaufvertraglichen Synallagmas und steht in keinerlei Zusammenhang mit einer Verpflichtung aus dem ursprünglichen Kaufvertrag. Das in der Lehre diskutierte

Problem der Abgrenzung von Art. 115 gegenüber Art. 12 OR , wenn die Aufhebung oder Beschränkung einer Forderung im synallagmatischen Vertrag das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung beeinflusst (Schmidlin, Berner Kommentar, N. 10 ff. zu Art. 12 OR ; Schwenger, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 4. Auflage, Rz. 31.25 S. 226, je mit Hinweisen), stellt sich vorliegend nicht, denn der Kaufvertrag bildet nicht mehr den Rechtsgrund der (bedingten) Zahlungspflicht der Klägerin, welche im Aufhebungsvertrag in der Höhe der geleisteten Anzahlung festgesetzt wurde. Die Vorinstanz erkannte bundesrechtskonform, die Parteien hätten in der Aufhebungsvereinbarung (Vereinbarung III) die Bedingungen und Modalitäten der Rückabwicklung geregelt. Dass die Beschwerdeführerin dabei gegenüber einer blossen Aufhebung des Kaufvertrags eine Mehrbelastung erleidet, ist mit Blick auf die Formbedürftigkeit der Vereinbarung III irrelevant. Da diese Vereinbarung, wie gezeigt, keinem Formzwang unterliegt und auch keine materiellen Gründe ersichtlich sind, die gegen ihre Rechtsbeständigkeit sprechen, ist die Beschwerdeführerin daran gebunden.

E. 3

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig.

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