

BGer 4A 535/2019 vom 27. April 2020

Bundesgericht, 2020-04-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_535_2019

FR: TF 4A 535/2019 du 27 avril 2020

IT: TF 4A 535/2019 del 27 aprile 2020

Regeste

Schenkung; Subrogation | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f., 115 E. 2 S. 116).

E. 2

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 140 III 115 E. 2 S. 117). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18). Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, 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 141 III 564 E.

4.1 S. 566; 140 III 16 E. 2.1 S. 18 f.; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1 S. 566; 135 II 356 E. 4.2.1 S. 362). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246).

E. 3

Wenn ein Dritter eine für eine fremde Schuld verpfändete Sache einlöst, an der ihm das Eigentum oder ein beschränktes dingliches Recht zusteht und den Gläubiger befriedigt, gehen gemäss Art. 110 Ziff. 1 OR die Rechte des Gläubigers auf ihn über. In Art. 110 OR ist dieser Eintritt des Dritten im Allgemeinen geregelt, in Art. 827 ZGB speziell für Grundpfandrechte. Bei Art. 827 ZGB handelt es sich aber lediglich um einen Anwendungsfall von Art. 110 Ziff. 1 OR (BGE 60 II 178 E. 2; Urteil 4C.15/2004 vom 12. Mai 2004 E. 5.1). Bei Art. 110 OR handelt es sich um dispositives Recht, d.h. um eine Bestimmung, von der die Parteien abweichen können (ZELLWEGGER-GUTKNECHT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, N 36 ad Art. 110 OR ; TEVINI, in: Commentaire romand, Code des obligations I, 2. Aufl. 2012, N 8 zu Art. 110 OR).

E. 4

Die Parteien sind sich nicht einig darüber, ob mit dem Schenkungsvertrag vom 28. Dezember 2011 auf die Möglichkeit des Eintritts eines Dritten - konkret der Beschwerdeführerin - und entsprechend des Übergangs der Hypothekarforderungen gegenüber dem Beschwerdegegner 1 (Subrogation) gemäss Art. 827 ZGB bzw. Art. 110 OR verzichtet wurde. Der Beschwerdegegner 1 bejaht dies, die Beschwerdeführerin verneint es. Strittig ist die folgende Passage aus Ziffer I des Schenkungsvertrages vom 28. Dezember 2011: "Die Beschenkten und Nutzniessungsbelasteten sind damit einverstanden, dass die Kapitalhypotheken mit den heutigen Pfandsummenhöhen [...] beibehalten und somit selbst im Falle der gänzlichen oder teilweisen Tilgung weder ganz noch teilweise gelöscht werden. Sie erklären sich ferner damit einverstanden, dass die Kapitalgrundpfandverschreibungen im Falle ihrer Umwandlung in Inhaberschuldbriefe bei vollständiger Tilgung den Nutzniessern ausgeliefert und als Sicherheit für neue Bankdarlehen verwendet werden. Für den Fall der gänzlichen Tilgung der Grundpfandschulden durch die Nutzniesser erteilen die Beschenkten durch Unterzeichnung dieses Vertrages ihre Zustimmung zur Wiedererhöhung der Grundpfandschulden auf den nominalen Betrag der Kapitalgrundpfandverschreibung bzw. verpflichten sich, die entsprechende Zustimmung auf erstes Verlangen zu erteilen."

E. 4.1

Die Vorinstanz ging mit dem Bezirksgericht davon aus, es habe dem tatsächlichen Parteiwillen entsprochen, eine Subrogation auszuschliessen. Dies ergebe sich einerseits aus dem Vertragstext, aber auch aus der Entstehungsgeschichte, den Begleitumständen und dem Vertragszweck. Im Einzelnen erwog sie:

E. 4.1.1

Nach dem Wortlaut zeige sich, dass die Parteien zugunsten des Beschwerdegegners 1 umfangreiche Freiheiten und Spielraum betreffend die Rückzahlung und Wiederaufnahme von Hypotheken vereinbart hätten. So stehe es ihm frei, die Kapitalhypotheken beizubehalten oder diese ganz oder teilweise zu tilgen, wobei selbst bei (vollständiger) Tilgung der Schuld die Pfandsummen weiterhin bestehen bleiben sollten. Weiter sollte auch

die Art der Grundpfandsicherung abänderbar sein. So halte der Vertrag als spezifischen Fall der Umwandlung der Kapitalgrundpfandverschreibung in Inhaberschuldbriefe aufgrund vollständiger Tilgung fest, dass diese als neue Sicherheit für neue Bankdarlehen verwendet werden dürfen. Dem Beschwerdegegner 1 sollte folglich maximale Freiheit seinerseits betreffend Finanzierung und Geschäftstätigkeit zugestanden werden. Auch ohne entsprechend explizite Absichtserklärung im Vertragstext zeige sich diese Absicht in der getroffenen Regelung und lasse sich direkt aus dem Vertragstext entnehmen. So lasse sich aus dem Passus "selbst im Falle der gänzlichen oder teilweisen Tilgung weder ganz noch teilweise gelöscht werden" klar ersehen, dass damit eine Freiheit und damit einhergehend eine gewisse Absicherung des Beschwerdegegners 1 bezweckt werden sollte. Dies zeige sich sodann insbesondere auch im Verweis auf "neue Bankdarlehen". Bei gesamthafter Betrachtung sei sodann auch klar, dass das Festhalten der Möglichkeit zur Umwandlung der Kapitalgrundpfandverschreibungen zu Inhaberschuldbriefen bei vollständiger Tilgung der Hypothek nur einen einzelnen Anwendungsfall einer solchen Umwandlung nenne, der eine andere Ursache oder weitere Situationen für eine Umwandlung nicht per se ausschliessen solle. Schliesslich werde in ganz allgemeiner Art und Weise festgehalten, dass der Beschwerdegegner 1 frei sei, Grundpfandschulden bis zum nominalen Betrag der Grundpfandverschreibung wieder zu erhöhen. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses hätten die Parteien damit beabsichtigt, dem Beschwerdegegner 1 die Möglichkeit zu geben, die Finanzierung der Liegenschaften frei zu ändern bzw. anzupassen. Insbesondere sollte ihm die Freiheit bleiben zu bestimmen, in welcher Höhe und in welcher Art eine Belastung der Grundstücke aufrechterhalten bzw. neu begründet werden solle. Einzig festgehaltene Limitierung der Entscheidungs- und Verfügungsfreiheit sei der Höchstbetrag gewesen.

E. 4.1.2

Das von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Vertragsverständnis widerspreche auch dem Zweck des Vertrages. Unbestritten sei es hauptsächlich darum gegangen, die damals drohenden negativen Steuerfolgen zu vermeiden. Gemäss Art. 110 Ziff. 1 OR bzw. Art. 827 ZGB dürfe der Drittgrundstückeigentümer den Gläubiger - hier also die Bank - unter den gleichen Voraussetzungen befriedigen und das Pfand ablösen, wie auch der persönliche Schuldner selber. Voraussetzung sei Fälligkeit bzw. Erfüllbarkeit der Forderung. Bereits die Erfüllbarkeit würde aber empfindlich in die vertraglich beabsichtigten Freiheiten des Beschwerdegegners 1 eingreifen bzw. stünde im Widerspruch zu diesen. Die Beschwerdeführerin würde zwar zufolge der Subrogation nur die gleichen Rechte wie die Bank erhalten. Sie hätte aber - anders als eine professionell auf Hypothekengeschäfte spezialisierte Bank, die an langen Vertragslaufzeiten und regelmässigen Zinseinnahmen interessiert sei - kein vergleichbares Interesse an einer langen, vertrauensbasierten Vertragsbeziehung. Der Beschwerdegegner 1 müsste damit rechnen, dass die Beschwerdeführerin den Vertrag nicht verlängere, was sich bereits aus ihrer Amortisationsandrohung nach erfolgter Subrogation ergebe. Entsprechend wäre er auf eine neue Bankfinanzierung angewiesen. Die Chancen, eine drittfinanzierende Bank zu finden, wären aber durch die Subrogationsmöglichkeit der Beschwerdeführerin eingeschränkt und er wäre von deren Mitwirkung abhängig.

E. 4.1.3

Sodann sei dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Liegenschaften zu gesamthänderischem Eigentum übertragen worden seien. Durch die Gründung einer einfachen Gesellschaft im externen Verhältnis sowie einer antizipierten Erbengemeinschaft

im internen Verhältnis hätten offensichtlich Alleingänge eines einzelnen Nachkommens ausgeschlossen werden sollen. Die Subrogationsmöglichkeit würde auch mit diesem Ziel in Konflikt geraten.

E. 4.1.4

Auch die Zeugin D.A. _____, die Ehefrau des Beschwerdegegners 1 habe bestätigt, dass der Schenkungsvertrag zwecks Verhinderung der drohenden Erbschaftsbesteuerung abgeschlossen und dass ausdrücklich besprochen worden sei, dass die wirtschaftliche Selbständigkeit des Beschwerdegegners 1 beibehalten werden sollte.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin rügt, entgegen der Vorinstanz hätten die beiden kantonalen Gerichte nicht den tatsächlichen Vertragswillen festgestellt. Vielmehr hätten sie den Schenkungsvertrag normativ ausgelegt.

E. 4.2.1

Sie macht geltend, die Ermittlung des wirklichen Willens sei Tatfrage, und deshalb immer das Ergebnis eines Beweisverfahrens und nicht einer blossen Auslegung des Vertragstextes. Die Vorinstanz habe aber den von ihr zugrunde gelegten Vertragszweck (umfassende Finanzierungs- und Geschäftsfreiheit des Beschwerdegegners) allein aufgrund einer Auslegung des Vertragstextes ermittelt. Dass die Vorinstanz eine normative Vertragsauslegung vorgenommen habe, zeige sich besonders deutlich dort, wo sie entgegen dem Bezirksgericht zum Ergebnis komme, dass das Interventionsverbot lediglich ausserhalb eines konkret eingeleiteten Verfahrens auf Pfandverwertung gelten könne und dabei auf den Grundsatz von Treu und Glauben abgestellt habe.

E. 4.2.2

Für die Ermittlung des tatsächlichen Willens ist nicht allein der Wortlaut einer Erklärung massgebend. Vielmehr indizieren die gesamten Umstände, unter denen sie abgegeben wurde, den inneren Willen der erklärenden Parteien. Indizien sind aber auch spätere Tatsachen, namentlich das nachträgliche Verhalten der Parteien (BGE 144 III 93 E. 5.2.2 S. 98; 142 III 239 E. 5.2.1; je mit Hinweisen). Ist der tatsächliche Wille der Parteien nicht feststellbar, legt der Richter den Vertrag nach Treu und Glauben aus. Auch diese objektive Auslegung berücksichtigt nicht nur den Vertragstext, sondern ebenfalls die Umstände der Vertragsentstehung und -schliessung, jedoch nicht nachvertragliche Indizien. Die Bestimmung des objektiven Vertragswillens ist eine Rechtsfrage, die das Bundesgericht frei prüft, wobei es an Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das aufgrund der Beweiswürdigung ermittelte Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG ; BGE 144 III 93 E. 5.2.3 S. 98 f.; 142 III 239 E. 5.2.1; je mit Hinweisen). Vorliegend hat die Vorinstanz den Vertragstext ausgelegt und zur Ermittlung des mit dem Vertrag von den Parteien verfolgten Zwecks Akten und die Zeugenaussage der Ehefrau des Beschwerdegegners 1 gewürdigt. Es fand entgegen der Beschwerdeführerin also eine Beweiswürdigung statt. Gestützt darauf hat die Vorinstanz den Vertrag aber in der Tat objektiv ausgelegt. Sie schloss namentlich aus dem so ermittelten Vertragszweck, dass auch die Beschwerdeführerin den Vertrag nur so verstehen konnte, dass eine Interventionsmöglichkeit der Kinder ausgeschlossen sein sollte. Besonders deutlich wird dies, wie die Beschwerdeführerin zu Recht betont, wenn die Vorinstanz einen andern tatsächlichen Willen annimmt als das Bezirksgericht und das - angeblich tatsächlich gewollte - Interventionsverbot zeitlich einschränkt bis zur Einleitung

eines Verfahrens auf Pfandverwertung; dies - in ihren eigenen Worten - durch " (subjektive) Auslegung des Vertragspassus unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben".

E. 4.2.3

Die Beschwerdeführerin beruft sich also zu Recht darauf, dass die Vorinstanz den Vertrag objektiv auslegte. Ihre Schlüsse sind dann aber nicht folgerichtig, wenn sie unter ihrer Erwägung 2.2 zuerst Ausführungen dazu macht, ein tatsächlicher Wille zu einem Interventionsverbot sei nicht feststellbar, um daraus direkt abzuleiten, folglich bestehe eine Vertragslücke, welche durch richterliche Vertragsergänzung zu schliessen sei. Vor einer richterlichen Ergänzung des Vertrages ist zu prüfen, ob aufgrund einer objektivierten Vertragsauslegung ein Vertragswille ermittelt werden kann. Die Beschwerdeführerin macht im Rahmen ihrer Ausführungen zum tatsächlichen Parteiwillen geltend, aus der Zeugenaussage von D.A. _____ ergebe sich nicht, dass sie, die Beschwerdeführerin, den Willen gehabt hätte, auf eine Intervention zu verzichten. Das mag zutreffen, ist aber nach dem Dargelegten nicht entscheidend. Wenn die Vorinstanz den Vertrag in Tat und Wahrheit nach dem Vertrauensprinzip auslegte, kommt es darauf an, ob die Beschwerdeführerin erkennen konnte und musste, dass der Beschwerdegegner 1 diesen Vertragswillen hatte bzw. ob der Beschwerdegegner 1 umgekehrt erkennen konnte und musste, dass die Beschwerdeführerin nicht den von ihm behaupteten Vertragswillen hatte. Das Vertrauensprinzip erlaubt es, einer Partei einen Vertragswillen zuzurechnen, der nicht ihrem tatsächlichen Willen entspricht (BGE 144 III 93 E. 5.2.3 S. 98 f. mit Hinweisen)

E. 4.3

Ausgangspunkt der Auslegung bildet der Wortlaut der Willenserklärungen, die dem Vertragsschluss zugrundeliegen (BGE 131 III 606 E. 4.2 S. 611 f.; PETER JÄGGI/PETER GAUCH, Zürcher Kommentar, N 338 und 345 zu Art. 18 OR ; ERNST A. KRAMER, Berner Kommentar, Bern 1986, N 22 zu Art. 18 OR). Zu berücksichtigen sind im weiteren die Umstände, unter denen diese Erklärungen abgegeben wurden (BGE 132 III 24 E. 4 S. 28, 268 E. 2.3.2 S. 274 f.; 131 III 280 E. 3.1 S. 286 f.; je mit Hinweisen), insbesondere der vom Erklärenden verfolgte Regelungszweck, wie ihn der Erklärungsempfänger in guten Treuen verstehen durfte und musste (BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666; 132 III 24 E. 4 S. 28; PETER JÄGGI/PETER GAUCH, a.a.O., N 370 ff., insbes. N 384 zu Art. 18 OR). Dabei ist für den Regelfall anzunehmen, dass der Erklärungsempfänger davon ausgehen durfte, der Erklärende strebe eine vernünftige, sachgerechte Regelung an (vgl. BGE 115 II 264 E. 5a S. 268; 113 II 49 E. 1b S. 51; je mit Hinweisen).

E. 4.3.1

Die Vorinstanz hat zutreffend erwogen, dass die rein grammatikalische Auslegung des Vertragstextes kein Interventionsverbot ergibt. Die Beschwerdeführerin macht geltend, darauf sei massgeblich abzustellen, denn dem Wortlaut komme Vorrang zu. Dies trifft nach dem oben Dargelegten nicht zu. Daran ändert entgegen der Beschwerdeführerin auch nichts, dass der Vertrag als formpflichtiges Rechtsgeschäft von einem Notar verfasst wurde.

E. 4.3.2

Entscheidend ist in der Tat der Zweck des Schenkungsvertrages.

E. 4.3.2.1

Nach den Feststellungen der Vorinstanz bezweckte der Beschwerdegegner 1 mit der gewählten vertraglichen Konstruktion, seinen finanziellen Handlungsspielraum wie bisher zu erhalten und lediglich die drohende Schenkungssteuer zu vermeiden, und war dies auch für die Beschwerdeführerin erkennbar. An dieses unter anderem auch aufgrund der Beweiswürdigung ermittelte Wissen und Wollen der Beteiligten ist das Bundesgericht wie erwähnt grundsätzlich gebunden (vgl. E. 4.2.2 hiervor). Die Beschwerdeführerin rügt, dass dies für sie nicht erkennbar gewesen sei; eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung legt sie damit offensichtlich nicht dar. Im Übrigen behauptet sie hinsichtlich der Zeugenaussage von D.A. _____, aus dieser ergebe sich, dass die Frage der Intervention mangels Thematisierung "bewusst" nie Gegenstand von Erörterungen unter den Parteien gewesen sei. Wie sie selber angibt, sagte die Zeugin aber lediglich aus, dass die Kundenbeziehung zur Bank nicht thematisiert wurde. Das ist nicht das Gleiche wie, dass sie "bewusst nicht" angesprochen wurde. Es ist somit davon auszugehen, dass für die Beschwerdeführerin die vom Beschwerdegegner gewollte Beibehaltung seiner weitgehenden finanziellen Freiheiten erkennbar war. Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die Intervention und die dadurch bedingte Subrogation in die Gläubigerrechte tangiere die Rechtsstellung des Schuldners nicht. Jedes Drittpfand sei für den Gläubiger mit der Möglichkeit einer Intervention des Dritteigentümers "belastet". Wer jedoch eine Liegenschaft unter Rückbehalt der Grundpfandforderung übertrage, nehme diese notorische Tatsache in Kauf. Damit macht sie sinngemäss geltend, lediglich aus dem vom Beschwerdegegner 1 gewollten weitgehenden finanziellen Handlungsspielraum habe sich nicht - für sie erkennbar - ergeben, dass eine Interventionsmöglichkeit durch sie als Dritteigentümerin ausgeschlossen sein sollte. Schon vor Vorinstanz hatte sie sich auf diese rechtliche Situation berufen. Die Vorinstanz hat dem die tatsächlichen Unterschiede zwischen ihr und der Bank als Gläubigerin entgegengehalten bzw. die unterschiedliche Interessenlage. Damit setzt sie sich nicht auseinander; mangels rechtsgenügender Rüge ist deshalb auch hier nicht weiter darauf einzugehen (vgl. E. 1 hiervor).

E. 4.3.2.2

Damit ein normativer Konsens im Sinn des Beschwerdegegners 1 bejaht werden kann, genügt es allerdings nicht, dass für die Beschwerdeführerin der vom Beschwerdegegner 1 verfolgte Zweck klar erkennbar war. Umgekehrt darf es auch für den Beschwerdegegner 1 nicht erkennbar gewesen sein, dass die Beschwerdeführerin eine entsprechende Einschränkung ihrer rechtlichen Möglichkeiten ablehnte. Denn diesfalls wäre Dissens anzunehmen. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe erkannt, dass sie während der Vertragsverhandlungen nicht gewillt gewesen sei, künftig eine passive Rolle einzunehmen. Es sei daher offensichtlich, dass sie keinen Willen gehabt habe, so lange passiv zuzusehen, bis das Familienvermögen aufgebraucht sei. Beide kantonalen Gerichte hätten denn auch erkannt, dass der Schenkungsvertrag das Ergebnis des "kleinsten gemeinsamen Nenners" gewesen sei. Die Vorinstanz hat an der Stelle, auf die sich die Beschwerdeführerin offensichtlich bezieht, aber lediglich aus der vorvertraglichen Mailkorrespondenz geschlossen, dass die Beschwerdeführerin vorvertraglich eine weitergehende Lösung wollte, mit der sie aber eben nicht durchdrang. Sie hat nicht festgestellt, es wäre für den Beschwerdegegner 1 erkennbar gewesen, dass sie sich nicht mit einer passiven "Nur-Eigentümer"-Rolle zufrieden geben würde. Es ist auch nicht ersichtlich, dass dies aus ihrem vorvertraglichen Verhalten hätte abgeleitet werden können oder müssen.

E. 4.3.3

Die Parteien erheben keine weiteren Einwände gegen die vorinstanzliche Vertragsauslegung betreffend Ausschluss der Intervention. Damit hat es somit sein Bewenden. Auf die weiteren Voraussetzungen gemäss Art. 110 Ziff. 1 OR muss nicht eingegangen werden.

E. 5

Der Beschwerdegegner verlangte mit Ziffer 2.1 seiner Klage die Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Erteilung ihrer Zustimmung zu Änderungen verschiedener Grundpfandrechte.

E. 5.1

Das Bezirksgericht schützte auch diesen Teil der Klage und die Vorinstanz wies die dagegen erhobene Berufung der Beschwerdeführerin ab. Dabei stützte sie sich wiederum einerseits auf den Text des Vertrages und andererseits auf dessen Zweck.

E. 5.1.1

Gestützt auf die vorne (E. 4) zitierte Passage aus Ziffer I des Schenkungsvertrages vom 28. Dezember 2011 erwog sie, die Beschwerdeführerin mache geltend, sie habe sich einzig verpflichtet, die Grundpfandverschreibung nicht zu löschen und einzuwilligen, dass der Beschwerdegegner 1 im Rahmen dieser Grundpfandverschreibung die Grundpfandschulden jederzeit austauschen könne. Dabei stütze sie sich auf die Vertragsstellen, wonach sie sich verpflichtet habe " (...) die Kapitalhypotheken mit den heutigen Pfandsummenhöhen (...) beibehalten und somit weder ganz noch teilweise gelöscht werden" sowie die Übernahme der Pflicht, " (...) ihre Zustimmung zur Wiedererhöhung der Grundpfandschulden auf den nominalen Betrag der Kapitalgrundpfandverschreibungen (...) " zu erteilen. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin habe sie damit lediglich das Recht zur Pfandrechterneuerung vereinbart. Zwar - so die Vorinstanz weiter - sprächen die zitierten Stellen vordergründig für eine Verpflichtung lediglich zur Beibehaltung der Grundpfandverschreibungen. Dass dem aber bei genauerer Analyse nicht so sei, ergebe sich daraus, dass der Vertragstext pauschal von Kapitalhypotheken bzw. Grundpfand schulden spreche. Ohnehin erscheine die zitierte Formulierung aber missglückt. Denn vorliegend bedürfe es - zumindest bei teilweiser Tilgung der Schuld - gerade keiner solchen Zustimmung zur Erhöhung der Grundpfandschuld, bestehe doch eine vertragliche Wiederauszahlungsverpflichtung. Die Formulierung spreche deshalb - wenn überhaupt - vielmehr für die Zulässigkeit einer Umwandlung der Pfand art im Wiedererhöhungsfall, denn nur dann bedürfte es aufgrund der notwendigen öffentlichen Beurkundung der Zustimmung des Eigentümers. Die Beschwerdeführerin berufe sich sodann auf die Formulierung "dass die Kapitalgrundpfandverschreibungen im Falle ihrer Umwandlung in Inhaberschuldbriefe bei vollständiger Tilgung den Nutzniessern ausgeliefert und als Sicherheit für neue Bankdarlehen verwendet werden". Sie mache geltend, dass die Formulierung "im Falle" eine Kondition darstellen würde, gemäss welcher Inhaberschuldbriefe Nutzniessern nur herauszugeben seien, wenn eine Umwandlung stattgefunden habe, was wiederum die vorgängige Einigung der Parteien voraussetzen würde. Die Beschwerdeführerin würdige diesen Satz aber offensichtlich falsch. Die Wendung "im Falle" werde hier nicht als Bedingung verwendet, sondern vielmehr als Option im Sinne von "sollten/für den Fall", dass nunmehr Inhaberschuldbriefe vorliegen, diese im Falle der Tilgung an den Beschwerdegegner 1 rückübertragen werden müssten.

E. 5.1.2

Abschliessend berief sich die Vorinstanz erneut auf den Vertragszweck. Der vorne dargelegte Vertragszweck lasse nur den Schluss zu, dass dem Beschwerdegegner 1 auch die Umwandlung der Pfandart zugestanden werden sollte. Eine andere Interpretation würde die Finanzierungsmöglichkeiten des Beschwerdegegners 1 am Markt erheblich beeinträchtigen und wäre deshalb mit dem Vertragszweck nicht vereinbar. Es sei gerichtsnotorisch, dass Banken grundpfandgesicherte Forderungen in Form von Schuldbriefen (statt Grundpfandverschreibungen) bevorzugen würden.

E. 5.2

Was die Beschwerdeführerin gegen diese Begründung vorbringt, ist appellatorische Kritik, was nicht genügt. Sie wiederholt ihre Einwände zur Vertragsauslegung, auf die bereits eingegangen wurde. Sie wiederholt zudem ihre Interpretation der Formulierung "im Falle", ohne auf die Argumentation der Vorinstanz dazu wirklich einzugehen. Auch diese Rüge ist ungenügend (vgl. E. 1 hiervor). Schliesslich weist sie darauf hin, dass die Umwandlung einer Grundpfandverschreibung in Inhaberschuldbriefe eine wesentliche Verschlechterung der Lage der Dritteigentümer zur Folge habe, worauf sie bereits im Verfahren vor der Vorinstanz hingewiesen habe. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Beschwerdeführerin letzteren Einwand schon vor Vorinstanz erhob; die Vorinstanz hat diesen jedenfalls trotz ihres im Übrigen sehr ausführlichen Urteils nicht erwähnt. Denn auch wenn für den Dritteigentümer bei der Umwandlung von Grundpfandverschreibungen in Schuldbriefe tatsächlich gewisse Nachteile bestünden, bestreitet auch die Beschwerdeführerin nicht, dass Banken gemäss der Feststellung der Vorinstanz grundpfandgesicherte Forderungen in Form von Schuldbriefen (statt Grundpfandverschreibungen) bevorzugen würden. Die Vorinstanz schloss daher zu Recht, dass der Vertrag auch die Verpflichtung zur Zustimmung zu Änderungen der Art der Grundpfandrechte beinhaltet.

E. 6

Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführerin wird kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 68 Abs. 2 BGG). Der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegner 2 verzichtete auf eine Teilnahme am Verfahren, weshalb er keinen Anspruch auf Entschädigung hat.

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