

# **BGer 4A\_551/2014 vom 6. November 2014**

Bundesgericht, 2014-11-06, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_551\\_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_551_2014)

FR: TF 4A\_551/2014 du 6 novembre 2014

IT: TF 4A\_551/2014 del 6 novembre 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist ( Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 139 III 133 E. 1 S. 133 mit Hinweisen).

Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Endentscheid ( Art. 90 BGG ) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG ), die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden ( Art. 76 Abs. 1 BGG ), der massgebende Streitwert beträgt mehr als Fr. 30'000.-- (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG ) und die Beschwerdefrist ist eingehalten ( Art. 100 Abs. 1 BGG ). Auf die Beschwerde ist somit - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung ( Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; sogleich E. 2) - einzutreten.

### **E. 2.1**

Nach Art. 42 Abs. 1 BGG hat die Rechtsschrift die Begehren und deren Begründung zu enthalten; im Rahmen der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt ( Art. 42 Abs. 2 BGG ), andernfalls wird darauf nicht eingetreten. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.).

Die Beschwerdeführerin stellt sinngemäss u.a. den Antrag, die Beschwerdegegnerin sei zur Zahlung von Schadenersatz/Mietzinsen in der Höhe von Fr. 100'000.-- zu verurteilen. Eine Begründung dazu fehlt jedoch gänzlich, weshalb auf diesen Antrag nicht einzutreten ist.

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). 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 135 III 397 E. 1.5).

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; 136 II 508 E. 1.2 S. 511; 133 III 393 E. 7.1 S. 398). Soweit sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits im vorinstanzlichen Verfahren prozesskonform eingebracht hat ( BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Überdies hat sie darzutun, inwiefern die Behebung des gerügten Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Neue Tatsachen und

Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ), was in der Beschwerde näher darzulegen ist ( BGE 133 III 393 E. 3 S. 395). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten ( BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 255).

#### **E. 2.3.1**

Diese Grundsätze verkennt die Beschwerdeführerin, soweit sie ihrer Beschwerde eine Sachverhaltsdarstellung voranstellt und auch im Rahmen ihrer Begründung ohne Erhebung von Sachverhaltsrügen die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid abändert und erweitert. Die entsprechenden Ausführungen sind für das Bundesgericht unbeachtlich.

#### **E. 2.3.2**

Die Beschwerdeführerin reicht mit ihrer Beschwerde zwei Begleitbriefe des Notars, der die Abtretungsvereinbarung beurkundet hat, als neue Beweismittel ein. Die Vorinstanz hat diese als unzulässige Noven nicht berücksichtigt. Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit der Rüge der Nichtigkeit dürften neue Beweismittel stets und damit ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach Art. 99 BGG vorgebracht werden. Dies gilt jedoch nicht bezüglich der Frage der Nichtigkeit privatrechtlicher Verträge; hier besteht kein Anlass, vom Wortlaut des Art. 99 BGG abzuweichen (Urteil 4A\_69/2009 vom 8. April 2009 E. 3.2; vgl. auch Urteil 5A\_280/2013 vom 24. Juni 2013 E. 4.2.1). Die Beschwerdeführerin weist nicht nach, dass erst der vorinstanzliche Entscheid Anlass dazu gegeben hat, die neuen Beweismittel vorzubringen. Dies ist auch nicht ersichtlich, nachdem die Beschwerdeführerin sich schon im vorinstanzlichen Verfahren veranlasst sah, die Begleitbriefe des Notars einzureichen. Diese können daher (auch) im bundesgerichtlichen Verfahren nicht berücksichtigt werden.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz sei zu Unrecht von der Gültigkeit des simulierten Abtretungsvertrags und der dissimulierten internen Vereinbarung ausgegangen und habe damit Art. 18 Abs. 1 OR verletzt. Folglich habe die Vorinstanz ebenfalls zu Unrecht verneint, dass ihre Mutter bis zu ihrem Tod Eigentümerin der Liegenschaft geblieben sei und diese nun ihr als Alleinerbin zustehe.

#### **E. 3.1**

Gemäss Art. 18 Abs. 1 OR ist bei der Beurteilung eines Vertrages sowohl nach Form als nach Inhalt der übereinstimmende wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten, die von den Parteien aus Irrtum oder in der Absicht gebraucht wird, die wahre Beschaffenheit des Vertrags zu verbergen. Im letzteren Fall spricht man von Simulation (vgl. die Marginalie von Art. 18 OR ). Ein simuliertes Rechtsgeschäft im Sinne von Art. 18 OR liegt vor, wenn sich die Parteien einig sind, dass die gegenseitigen Erklärungen nicht ihrem Willen entsprechende Rechtswirkungen haben sollen, weil sie entweder ein Vertragsverhältnis vortäuschen oder mit dem Scheingeschäft einen wirklich beabsichtigten Vertrag verdecken wollen ( BGE 123 IV 61 E. 5c/cc S. 68; 112 II 337 E. 4a S. 343 mit Hinweisen). Der simulierte Vertrag ist sowohl zwischen den Parteien als auch im Verhältnis zu Dritten (mit gewissen Einschränkungen) unwirksam ( BGE 123 IV 61 E. 5c/cc S. 68), während der dissimulierte Vertrag gültig ist, sofern die übrigen Gültigkeitsvoraussetzungen bezüglich Form und Inhalt erfüllt sind ( BGE 117 II 382 E. 2a S. 385; Urteil 4A\_429/2012 vom 2. November 2012 E. 4.2).

Wer sich auf eine Simulation nach Art. 18 Abs. 1 OR beruft, der hat den vom Vertragswortlaut abweichenden wirklichen Willen der Parteien zu beweisen ( BGE 131 III 49 E. 4.1.1 S. 55; 112 II 337 E. 4a S. 342). Zur Beantwortung der Frage, ob die Parteien einen simulierten Vertrag abschliessen wollten, ist mithin ihr wirklicher Wille im Zeitpunkt des Vertragsschlusses festzustellen (Urteile 4A\_429/2012 vom 2. November 2012 E. 4.2; 4A\_362/2012 vom 28. September 2012 E. 4.2). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (vgl. BGE 132 III 268 E. 2.3.2 S. 274, 626 E. 3.1 S. 632; 131 III 606 E. 4.1 S. 611, je mit Hinweisen; vgl. E. 2.2).

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz hat ausgeführt, die am Abtretungsvertrag direkt Beteiligten D. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ sowie der Notar seien alle verstorben. Aussagen zum wirklichen Willen der Parteien hätte somit allenfalls noch der Sohn des Notars als dessen Nachfolger machen können; dieser sei durch die Beschwerdeführerin aber nicht vom Berufsgeheimnis entbunden worden. Mit den sich in den Akten findenden Dokumenten gelinge der Beschwerdeführerin der Beweis nicht, dass der in der öffentlichen Urkunde wiedergegebene Wille der Vertragsparteien nicht ihrem tatsächlichen Willen entsprach. Daran ändere auch die gleichentags abgeschlossene interne Vereinbarung nichts. Nach dem klaren Wortlaut dieser Vereinbarung sollte die im Abtretungsvertrag zu Gunsten der Mutter vorbehaltene lebenslängliche und unentgeltliche Nutzniessung auf Wunsch des Sohnes ab dem Jahr 1987 im Grundbuch gelöscht werden. In diesem Falle sollte D. \_\_\_\_\_ seiner Mutter den Mietzins für eine Mietwohnung bezahlen, die nach den Wünschen der Mutter ausgesucht worden wäre. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern diese Vereinbarung ein Kaufrecht, geschweige denn eine Kaufpflicht des Sohnes enthalten und eine Unvereinbarkeit mit dem Abtretungsvertrag darstellen sollte. Es werde dadurch eine Alternativlösung zur Nutzniessung aufgezeigt. Auch das Verhalten der Parteien nach Abschluss des Abtretungsvertrags liefere keinen Hinweis darauf, dass dieser nicht gewollt gewesen wäre. So ergebe sich aus den Akten jedenfalls nicht, dass der mit dem Abtretungsvertrag einhergehende Eigentümerwechsel von den direkt Beteiligten jemals beanstandet oder dieser Vertrag in Zweifel gezogen worden wäre. Auch auf die Umsetzung der internen Vereinbarung schein niemand bestanden zu haben. Damit sei der Beschwerdeführerin der Beweis, dass der Abtretungsvertrag vom 14. Dezember 1982 lediglich simuliert gewesen sei und nicht dem tatsächlichen Willen der Vertragsbeteiligten entsprochen habe, nicht gelungen.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz hätte den wirklichen übereinstimmenden Parteiwillen ermitteln müssen anstatt den Abtretungsvertrag und die interne Vereinbarung nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Der Abtretungsvertrag sei nur zur Täuschung der Bank erstellt worden, damit ihr Bruder Geld für den Umbau erhalten habe. In der internen Vereinbarung habe man D. \_\_\_\_\_ ein Kaufrecht eingeräumt, wobei der Kaufpreis im seiner Mutter während 20 Jahren monatlich zu bezahlenden Mietzins von ca. Fr. 2'000.-- bestanden habe, was einen Kaufpreis von ca. Fr. 480'000.-- ergebe. Auch die interne Vereinbarung sei als dissimuliertes Geschäft nichtig, weil sie hätte beurkundet werden müssen.

### **E. 3.4**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin hat die Vorinstanz durchaus geprüft, ob der Abtretungsvertrag nach dem wirklichen übereinstimmenden Parteiwillen lediglich simuliert war. Sie hat zuerst ausgeführt, dass sich die Parteien selbst nicht mehr zu ihrem wirklichen Willen äussern könnten. Sodann hat sie die Akten auf Hinweise hinsichtlich des Parteiwillens überprüft. Aufgrund der Würdigung der vorhandenen Beweismittel kam sie zum Schluss, es sei der Beschwerdeführerin nicht gelungen, den vom Vertragswortlaut abweichenden wirklichen Willen der Parteien zu beweisen. Inwiefern diese Beweiswürdigung willkürlich sein sollte, zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf. Dies gilt insbesondere für die Würdigung der internen Vereinbarung. Die Vorinstanz hat ausführlich begründet, weshalb sich aus dieser weder ein Kaufrecht noch eine Kaufpflicht für D.\_\_\_\_\_ ergebe. Sie durfte ohne in Willkür zu verfallen zum Schluss kommen, die interne Vereinbarung sehe lediglich eine Alternativlösung zur Nutzniessung vor, mithin die Möglichkeit, gegen Übernahme der Mietzinse einer Wohnung ausserhalb des Hauses die lebenslängliche und unentgeltliche Nutzniessung zu löschen. Die Vorinstanz hat somit kein Bundesrecht verletzt, indem sie von der Gültigkeit des Abtretungsvertrags und der internen Vereinbarung ausgegangen ist und folglich die Grundbuchberichtigungsklage abgewiesen hat.

#### **E. 3.5**

Damit sind auch die Begehren der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Verfügungsbeschränkung und der Sicherheitsleistung als unbegründet abzuweisen.

#### **E. 4**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Eine Parteientschädigung ist hingegen nicht geschuldet, da bei der Beschwerdegegnerin keine Vernehmlassung eingeholt worden ist ( Art. 68 Abs. 2 BGG ).

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