

BGer 4C.301/2006 vom 23. April 2007

Bundesgericht, 2007-04-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.301_2006

FR: TF 4C.301/2006 du 23 avril 2007

IT: TF 4C.301/2006 del 23 aprile 2007

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) ist am 1. Januar 2007 in Kraft getreten (AS 2006 1205, 1243). Da der angefochtene Entscheid vorher ergangen ist, richtet sich das Verfahren noch nach dem OG (Art. 132 Abs. 1 BGG).

E. 2

Der Berufung kommt als ordentlichem Rechtsmittel von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu (Art. 54 Abs. 2 OG); der entsprechende Antrag ist daher gegenstandslos.

E. 3

Die Beklagten rügen, die Vorinstanz habe in mehrfacher Hinsicht unterlassen, das Ergebnis der Beweisführung festzustellen. So würden Angaben dazu fehlen, zu welchem Schluss die Vorinstanz gekommen sei bezüglich der Darstellungen und Beweisangebote zum finanziellen Unvermögen des Klägers. Die Vorinstanz habe lediglich festgestellt, dass ein Zahlungsverprechen einer Bank vom Kläger unbestritten nie vorgelegt worden sei. Diese Feststellung müsse als wirre und völlig unklare Erwägung zum massgeblichen Beweisergebnis bezeichnet werden.

Gemäss Art. 51 Abs. 1 lit. c OG hat die kantonale Behörde das Ergebnis der Beweiswürdigung im Entscheid festzustellen. Damit die Überprüfung der Rechtsanwendung möglich ist, müssen die tatsächlichen Feststellungen ausreichend vollständig und detailliert sein (BGE 119 II 478 E. 1c S. 480). Indes brauchte die Vorinstanz zum angeblich finanziellen Unvermögen nicht näher Stellung zu nehmen, da sie ausführte, entgegen der Meinung der Beklagten sei der Kläger bezüglich der Verpflichtung, eine Bankgarantie vorzulegen, nicht in Verzug geraten. Da die Vorinstanz damit die finanziellen Verhältnisse des Klägers als unerheblich erachtete, hatte sie dazu auch keine Beweise zu erheben. Insofern kann von wirren und unklaren Erwägungen zum Beweisergebnis keine Rede sein; entgegen der Ansicht der Beklagten ist die Sache nicht an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 52 OG).

E. 4.1

Im Berufungsverfahren ist das Bundesgericht an die tatsächlichen Feststellungen der letzten kantonalen Instanz gebunden, wenn sie nicht offensichtlich auf Versehen beruhen, unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande kommen (Art. 63 Abs. 2 OG) oder der Sachverhalt ergänzt werden muss, weil die Vorinstanz bestimmte Tatsachenbehauptungen der Parteien aufgrund eines falschen Rechtsverständnisses als unerheblich erachtet und aus diesem Grund nicht festgestellt hat (vgl. Art. 64 OG). Werden solche Ausnahmen geltend gemacht, so hat die Partei, welche den Sachverhalt berichtigt oder ergänzt wissen will, darüber genaue Angaben mit Aktenhinweisen zu machen (Art. 55

Abs. 1 lit. c und d OG ; BGE 130 III 102 E. 2.2 S. 106 mit Hinweisen). Blosser Kritik an der vorinstanzlichen Beweiswürdigung ist im Berufungsverfahren unzulässig (BGE 127 III 73 E. 6a S. 81; 126 III 10 E. 2b S. 12 f.).

E. 4.2

Die Beklagten rügen eine Verletzung von Art. 8 ZGB . Diese Bestimmung regelt die Verteilung der Beweislast und verleiht der beweisbelasteten Partei das Recht, zu dem ihr obliegenden Beweis zugelassen zu werden. Allerdings gilt der Anspruch auf Beweis nur für rechtserhebliche Tatsachen und eine Ergänzung des Sachverhalts nach Art. 64 OG kommt nur in Betracht, wenn das Gericht die Feststellung von Tatsachen unterlassen hat, die sich im Blick auf die zutreffende Auslegung der Norm als erheblich erweisen (vgl. BGE 130 III 113 nicht publ. E. 2.2 mit Hinweis auf BGE 122 III 219 E. 3c S. 223; oben E. 4.1). Es liegt daher zum Vornherein keine Verletzung von Art. 8 ZGB vor und es bedarf keiner Ergänzung nach Art. 64 OG , wenn die betreffenden Tatsachen nach zutreffender Rechtsauffassung den Ausgang des Verfahrens nicht beeinflussen können.

E. 4.3

Soweit die Beklagten den von der Vorinstanz zugrundegelegten Sachverhalt als unvollständig und ergänzungsbedürftig rügen, stellen sich die entsprechenden Fragen nur, wenn die - abweichende - Rechtsauffassung der Beklagten zutreffen sollte; für den gegenteiligen Fall kann offen bleiben, ob insbesondere die formellen Anforderungen erfüllt sind und die Beklagten die Vorbringen im kantonalen Verfahren frist- und formgerecht erhoben haben (vgl. BGE 130 III 113 nicht publ. E. 2.3 mit Hinweis auf BGE 122 III 219 E. 3c S. 223; 114 II 289 E. 2a S. 290). Unzulässig ist die neue Behauptung, wonach der Vertrag, in dem das umstrittene Reugeld vereinbart ist, nachträglich abgeändert worden sei (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG); vor der Vorinstanz bestritten die Beklagten lediglich die Vereinbarung eines Fixgeschäfts, sie behaupteten indes nicht dessen Umwandlung in ein Mahngeschäft aufgrund der Verzögerung der Grundbuchanmeldung. Im Übrigen wäre die Gültigkeit einer solchen formlosen nachträglichen Abänderung ohnehin fraglich (Art. 216 OR und Art. 657 ZGB ; vgl. BGE 127 III 248 E. 3c und d S. 254 f.).

E. 5.1

Die Vorinstanz hat entschieden, die Reugeldzahlung sei dem Kläger verfallen, weil die Beklagten bis zum 31. Dezember 2003 nicht Eigentümer des Kaufgrundstücks geworden seien; damit hätten sie Ziffer 2 des Kaufvertrags nicht erfüllen können (Anmeldung der Grundbuchübertragung) und wären von der Reugeldzahlung nur befreit durch den Nachweis, dass sie im Sinne von Ziffer 10 des Vertrags ohne eigenes Verschulden nicht Eigentümer geworden seien. Die Vorinstanz hat den Vertrag so ausgelegt, dass die Beklagten unbesehen der Erteilung einer Baubewilligung das Grundstück spätestens bis Ende 2003 hätten erwerben und die Grundbuchübertragung anmelden müssen; darauf hätte der Kläger erst die Bankgarantie beibringen müssen - nämlich bis zur Eintragung der Handänderung im Grundbuch bzw. frühestens nach Mitteilung der Beklagten, dass sie nun Eigentümer seien und die Grundbuchanmeldung unmittelbar bevorstehe.

E. 5.2

Die Beklagten rügen, die Bestimmung über die Reugeldzahlung nach Art. 158 OR gehe Art. 97 OR vor und die Rechtsprechung nach BGE 84 II 151 - wonach die (gemäss Art. 97 ff. OR vermutungsweise) verschuldete Vereitelung der Vertragserfüllung der Rücktrittserklärung gleich zu stellen sei - sei verfehlt. Auf der Grundlage ihres rechtlichen

Verständnisses rügen sie insofern eine Verletzung von Art. 8 ZGB, als die schuldhaftere Vereitelung der Erfüllung vom Ansprecher bewiesen werden müsse; sie bringen vor, sie hätten mit der fehlenden Grundbuchanmeldung die Erfüllung nicht vereitelt, sondern der Kläger habe die - Zug um Zug zu leistende - Bankgarantie nicht erbracht. Unter dem Titel "Unzulängliche Vertragsauslegung" beanstanden sie, dass sie nach Ansicht der Vorinstanz die Grundbuchanmeldung ohne (gleichzeitige) Leistung der Bankgarantie hätten vornehmen müssen und dass die Vorinstanz ihrer Auffassung nicht gefolgt sei, dass der fehlende Grundstückerwerb durch sie für die fehlende Vertragserfüllung nicht kausal gewesen sei, weil der Kläger die Bankgarantie nicht hätte erbringen können.

E. 6

Art. 158 OR regelt das Haft- und Reugeld. Ist ein Reugeld verabredet worden, so kann der Geber nach Art. 158 Abs. 3 OR gegen Zurücklassung des bezahlten und der Empfänger gegen Erstattung des doppelten Betrags vom Vertrag zurücktreten. Beim Reugeld handelt es sich um die Vergütung für ein vertraglich eingeräumtes Rücktrittsrecht, das dem Berechtigten im Sinne einer alternativen Ermächtigung die Wahl verschafft, den Vertrag zu erfüllen oder von ihm gegen Erlegung des Reugelds zurückzutreten (BGE 84 II 151 E. 2 S. 155). Das Reugeld verschafft gemäss Art. 158 Abs. 3 OR auch der Gegenpartei unter gleichen Bedingungen (Rückerstattung des empfangenen Betrages und Leistung einer Summe gleicher Höhe) die gleiche Befugnis (BGE 110 II 141 E. 2b S. 145 ff.; Eugen Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht, 2. Aufl., Zürich 1988, S. 517 f., 393; Andreas von Thur/Arnold Escher, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. II, 3. Aufl., Zürich 1984, S. 288; Pierre Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2. Aufl., Bern 1997, S. 861; Felix R. Ehrat, in Basler Kommentar, 3. Aufl., Basel etc. 2003, N 11 zu Art. 158 OR; Gauch/Schluép/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Bd. II, 8. Aufl., Zürich 2003, N 4082 f.). Das Reugeld ist geschuldet, wenn der Berechtigte aus freiem Willen vom Vertrag zurücktritt oder dessen Erfüllung schuldhaft vereitelt, nicht aber, wenn ein Entscheid Dritter oder andere, ausserhalb seines Willensbereichs liegende Umstände die Vertragserfüllung vereiteln (BGE 84 II 151 E. 2 S. 156; vgl. auch Ehrat, a.a.O., N 12 zu Art. 158 OR; nach Gauch/Schluép/Schmid/Rey, a.a.O., N 4088, erhält das Reugeld die Funktion einer zum voraus entrichteten Konventionalstrafe, wenn der Geber die Erfüllung des Vertrags schuldhaft verhindert).

E. 7

Die Beklagten rügen, die Vorinstanz habe Art. 158 Abs. 3 OR verletzt, indem sie die Verschuldensvermutung bei der Verletzung vertraglicher Pflichten im Sinne von Art. 97 OR auf den Fall der Erfüllungsverweigerung angewendet habe, welche dem freiwilligen Vertragsrücktritt für die Entstehung des Reugelds gleichgestellt sei.

E. 7.1

Nach den Feststellungen der Vorinstanz haben die Parteien in Ziffer 10 (Abs. 2) ihrer weiteren Vertragsbestimmungen vereinbart:

"Die Verkäufer müssen kein Reugeld oder Schadenersatzleistungen leisten, wenn sie ohne eigenes Verschulden nicht Eigentümer des Kaufobjekts bis zum 31. Dezember 2003 geworden sind."

Die Vorinstanz hält fest, dass gemäss Ziffer 2 des Kaufvertrags die Grundbuchanmeldung nach dem unmissverständlichen Willen der Parteien ohne Rücksicht auf das Vorliegen einer

Baubewilligung spätestens bis zum 31. Dezember 2003 erfolgen musste. Diese vertragliche Pflicht haben die Beklagten unbestritten nicht erfüllen können, weil sie bis zum 31. Dezember 2003 nicht Eigentümer des Kaufgrundstücks waren. Der in Ziffer 10 Abs. 2 der weiteren Vertragsbestimmungen geregelte Fall, dass die Beklagten bis zum 31. Dezember 2003 nicht Eigentümer des Kaufobjekts geworden sind, ist somit eingetreten. Die Beklagten haben die für die Erfüllung des Vertrags mit dem Kläger unerlässliche Voraussetzung nicht geschaffen, indem sie das Eigentum an der Kaufparzelle nicht erworben haben.

E. 7.2

Die Parteien haben in Ziffer 10 Abs. 2 der weiteren Vertragsbestimmungen ausdrücklich vereinbart, dass die Beklagten nur dann kein Reugeld oder Schadenersatzleistungen zahlen müssen, wenn sie ohne eigenes Verschulden nicht Eigentümer des Kaufobjekts geworden sind. Daraus folgt bei objektiver Vertragsauslegung, dass die Parteien den fehlenden fristgerechten Eigentumserwerb durch die Beklagten als Grund für die Entstehung des Reugelds qualifiziert haben. Sie haben damit parteiautonom bestimmt, dass der nicht fristgerechte Grundstückserwerb durch die Beklagten als Vereitelung der Vertragserfüllung gelten solle, wenn der Kaufvertrag aus diesem Grund nicht erfüllt werden sollte. Da sich aus Ziffer 10 Abs. 2 der Vertragsbestimmungen ergibt, dass die Beklagten das Reugeld schulden, wenn sie das Eigentum am Kaufobjekt ihrerseits nicht fristgerecht erwerben und dass sie dieses Reugeld nur dann nicht schulden, wenn sie kein eigenes Verschulden trifft, haben sie diese Tatsache zu beweisen. Denn sie leiten daraus die Befreiung von der Reugeldzahlung ab. Die Vorinstanz hat die Beweislast zutreffend verteilt und Art. 8 ZGB nicht verletzt mit dem Schluss, dass die Beweis- und Behauptungslast für das fehlende Verschulden am nicht rechtzeitigen Eigentumserwerb gemäss Ziffer 10 Abs. 2 der weiteren Vertragsbestimmungen bei den Beklagten liegt. Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz haben die Beklagten in dieser Hinsicht nichts zu ihrer Entlastung beigetragen. Das formrichtig im Kaufvertrag vereinbarte Reugeld ist daher nach Ziffer 10 der weiteren Vertragsbestimmungen zugunsten des Klägers verfallen.

E. 7.3

Die Beklagten vertreten freilich die Ansicht, sie hätten die Erfüllung des Kaufvertrags nicht vereitelt, indem sie nicht fristgerecht Eigentümer des Kaufobjekts geworden seien. Sie hätten beweisen wollen, dass der Kläger finanziell nicht in der Lage gewesen sei, die vertraglich vereinbarte Bankgarantie zu erbringen und dass der vertraglich vereinbarte Termin vom 31. Dezember 2003 nachträglich abgeändert worden sei. Die Vorinstanz hat dazu richtig bemerkt, dass der Kläger frühestens aufgrund einer Mitteilung der Verkäufer, dass sie nun Eigentümer des Kaufobjekts geworden seien und die Grundbuchanmeldung stattfinden könne, zur Leistung der vertraglich vereinbarten Bankgarantie verpflichtet war. Denn die Zug-um-Zug-Leistung nach Art. 82 OR setzt ein gehöriges Angebot eigener Erfüllung voraus. Dazu waren die Beklagten nicht in der Lage. Die Vorinstanz hat zutreffend den fehlenden Eigentumserwerb durch die Beklagten als Grund für die Nichterfüllung des Kaufvertrags qualifiziert, und sie konnte die allfälligen Beweise der Beklagten zur finanziellen Lage des Klägers als unerheblich unbeachtet lassen, ohne Art. 8 ZGB zu verletzen.

E. 8

Die weiteren Anträge gemäss Ziffer I.2 Rz. 4., 5. und 6 betreffend Widerklage, Kosten und Entschädigungen für die kantonalen Verfahren begründen die Beklagten nicht, weshalb

darauf nicht weiter einzugehen ist (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). Im Übrigen ist der angefochtene Entscheid bezüglich der Widerklage bzw. der Verrechnungsforderung nicht zu beanstanden. Dies gilt ebenfalls in Bezug auf die Verzugszinsberechnungen - mithin diejenige betreffend die Verrechnungsforderung -, wogegen die Beklagten auch nichts eingewendet haben.

E. 9

Die Berufung ist als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang ist die Gerichtsgebühr den Beklagten aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 und 7 in Verbindung mit Art. 153 und 153a OG). Sie haben dem durch einen Anwalt vertretenen Kläger dessen Parteikosten zu ersetzen (vgl. Art. 159 OG).

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