

# **BGer 4C.345/2000 vom 1. Mai 2001**

Bundesgericht, 2001-05-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.345\\_2000](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.345_2000)

FR: TF 4C.345/2000 du 1 mai 2001

IT: TF 4C.345/2000 del 1 maggio 2001

## **Regeste**

Vertragsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Ist ein kantonales Urteil gleichzeitig mit staatsrechtlicher Beschwerde und Berufung angefochten, wird der Entscheid über Letztere in der Regel bis zur Erledigung der staatsrechtlichen Beschwerde ausgesetzt ( Art. 57 Abs. 5 OG ). Eine Aussetzung rechtfertigt sich jedoch nicht, wenn der Entscheid über die staatsrechtliche Beschwerde keinen Einfluss auf die Behandlung des anderen Rechtsmittels hat ( BGE 118 II 521 E. 1b; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Bd. II, N. 5 zu Art. 57 OG ). Dies trifft im vorliegenden Fall zu, weil die Berufung gemäss den nachstehenden Erwägungen unabhängig vom Ausgang des Beschwerdeverfahrens teilweise gutzuheissen ist (vgl. BGE 114 II 239 E. 1b; 117 II 630 E. 1a; 118 II 521 E. 1b). Die Berufung wird deshalb vorweg behandelt.

### **E. 2**

Die Beklagten anerkennen, dass das zwischen den Parteien am 25. April 1977 begründete Kaufsrecht mangels eines öffentlich beurkundeten Vertrages nicht rechtsgültig auf die Y.\_\_\_\_\_ AG übertragen wurde und die Aktivlegitimation der Kläger insoweit nicht entfallen ist.

### **E. 3**

Das Kantonsgericht ging davon aus, in Anwendung von Art. 3 SchIT/ZGB fände die durch das Gesetz unabhängig vom Willen der Beteiligten umschriebene zeitliche Befristung von Kaufsrechten gemäss Art. 216a OR auch auf Rechtsverhältnisse Anwendung, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung begründet worden seien, wobei die Zehnjahresfrist mit deren Begründung beginnen müsse. Im vorliegenden Fall habe die rückwirkende Anwendung von Art. 216a OR zur Folge, dass das am 25. April 1977 vereinbarte Kaufsrecht mit der damals vorgesehenen obligatorischen Geltungsdauer bis Ende 1996 im Zeitpunkt der Ausübungserklärung am 12. Dezember 1996 keinen Bestand mehr gehabt habe. Das Kaufsrecht sei demnach nicht rechtzeitig ausgeübt worden, so dass der Klage die Grundlage fehle. Die Kläger rügen, die rückwirkende Anwendung von Art. 216a OR verletze Bundesrecht. a) Gemäss Art. 216a OR dürfen Kaufsrechte für höchstens zehn Jahre vereinbart und im Grundbuch vorgemerkt werden. Diese Bestimmung wurde mit dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über die Teilrevision des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) eingeführt, welches am 1. Januar 1994 in Kraft trat. Zuvor konnten die Parteien gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts unter Vorbehalt von Art. 2 und 27 ZGB ein Kaufsrecht auf unbestimmte

Zeit vereinbaren ( BGE 102 II 243 E. 3 mit Hinweisen). Das Gesetz enthält bezüglich Art. 216a OR keine übergangsrechtlichen Bestimmungen, weshalb insoweit auf die im Schlusstitel des ZGB vorgesehenen Regeln abzustellen ist ( BGE 126 III 421 E. 3c/aa S. 426 f. mit Hinweisen). Diese gehen vom Grundsatz aus, dass Handlungen in Bezug auf ihre rechtliche Verbindlichkeit und ihre rechtlichen Folgen auch nach dem Inkrafttreten neuen Rechts den bei ihrer Vornahme geltenden Bestimmungen unterliegen (Art. 1 SchlT/ZGB). Dieser Grundsatz der Nichtrückwirkung des neuen Rechts wird durch Art. 3 SchlT/ZGB dahingehend eingeschränkt, dass Rechtsverhältnisse, deren Inhalt unabhängig vom Willen der Beteiligten durch das Gesetz umschrieben wird, nach neuem Recht zu beurteilen sind, auch wenn sie vor dessen Inkrafttreten begründet wurden. Das Bundesgericht hat in BGE 126 III 421 E. 3d/dd die in der Literatur umstrittene Frage, ob die Beschränkung der zulässigen Dauer eines Rückkaufsrechts durch Art. 216a OR den unabhängig vom Willen der Parteien bestimmten Vertragsinhalt gemäss Art. 3 SchlT/ZGB betrifft, offen gelassen, weil es annahm, selbst bei Bejahung dieser Frage würde das Vertrauensprinzip es verbieten, dass die Frist gemäss Art. 216a OR , vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung zu laufen beginne. b) Diese Rechtsprechung hat auch bezüglich der Beschränkung der Maximaldauer von Kaufsrechten durch Art. 216a OR zu gelten, weshalb die Zehnjahresfrist entgegen der Ansicht des Kantonsgerichts nicht mit der Begründung des Kaufsrechts am 25. April 1977, sondern - wenn überhaupt - erst mit dem Inkrafttreten von Art. 216a OR am 1. Januar 1994 hätte beginnen können. Das vertraglich bis am 21. Dezember 1996 befristete Kaufsrecht wurde daher am 12. Dezember 1996 rechtzeitig ausgeübt.

#### **E. 4**

a) Da das Kantonsgericht auf Grund der bundesrechtswidrigen Annahme der verspäteten Ausübung des Kaufrechts die weiteren Voraussetzungen der klägerischen Begehren nicht näher geprüft hat, ist das angefochtene Urteil aufzuheben und zu weiteren Abklärungen an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese hat alsdann die von ihr offen gelassene Frage zu prüfen, ob die Kläger bezüglich des Kaufsrechts eine rechtsgültige Ausübungserklärung abgegeben hatten. Zudem muss untersucht werden, ob die Kläger die geschuldete Leistung vollumfänglich anerbieten haben, zumal die Beklagten dies bestreiten und damit implizit die Einrede des nicht erfüllten Vertrages gemäss Art. 82 OR bzw. 184 Abs. 2 OR erheben. b) Sollte das Kantonsgericht die vorgenannten Fragen zu Gunsten der Kläger entscheiden, müsste es bezüglich der Forderung auf Zuspreehung des Eigentums an den umstrittenen Liegenschaften die Rechtsgültigkeit ihrer Übertragung auf die Zweitbeklagte erneut prüfen. Die Kläger machen in diesem Zusammenhang geltend, die Annahme des Kantonsgerichts, die Erstbeklagte habe beim Erwerb der Grundstücke den Kaufsrechtsvertrag nicht gekannt, beruhe auf einem offensichtlichen Versehen. Das Kantonsgericht habe übersehen, dass die Beklagten dieses Wissen gar nicht bestritten hätten. Zudem hätten die Beklagten gemäss der Prozessantwort im Verfahren vor Bezirksgericht angegeben, dass sie zusammen zunächst zum Grundbuchbeamten und danach zu ihrem Anwalt gegangen seien, um sich bezüglich der Kaufsrechte bzw. der von den Klägern vorgeschlagenen Vertragsverlängerung beraten zu lassen. Damit hätten sie sogar eingestanden, dass die Erstbeklagte die umstrittenen Kaufsrechte gekannt habe. Tatsächlich hat das Kantonsgericht übersehen, dass die Beklagten das Wissen der Erstbeklagten um die Kaufsrechte in ihren kantonalen Eingaben nicht bestritten, sondern implizit zugestanden haben. Es liegt damit insoweit ein offensichtliches Versehen im Sinne von Art. 63 Abs. 2 OGG vor, welches zu berichtigen ist. Weiter gilt es zu beachten, dass bei der allenfalls vorzunehmenden Beurteilung der Sittenwidrigkeit des Kaufs der umstrittenen Liegenschaften durch die Erstbeklagte zu

prüfen ist, ob sie diesbezüglich mit dem Erstbeklagten kollusiv zusammengewirkt hat, um die Kläger um ihre Rechte zu bringen (vgl. BGE 114 II 329 E. 2a mit Hinweisen; Soergel/Huber, 12. Aufl. , N. 83 vor § 433 BGB).

#### **E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Berufung teilweise gutzuheissen. Da die Kläger mit ihrem Antrag auf Gutheissung der Klage nicht durchgedrungen sind und der endgültige Ausgang des Verfahrens noch ungewiss ist, rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten den Klägern und den Beklagten, welche unter sich solidarisch haften ( Art. 156 Abs. 7 OG ), je zur Hälfte aufzuerlegen und die Parteientschädigungen wettzuschlagen ( Art. 56 Abs. 3 und Art. 159 Abs. 3 OG ).

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