

BGer 4P.195/2003 vom 17. Februar 2004

Bundesgericht, 2004-02-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.195_2003

FR: TF 4P.195/2003 du 17 février 2004

IT: TF 4P.195/2003 del 17 febbraio 2004

Erwägungen

E. 1

Erhebt eine Partei gleichzeitig staatsrechtliche Beschwerde und Berufung, so ist in der Regel zuerst über die staatsrechtliche Beschwerde zu befinden, und der Entscheid über die Berufung wird ausgesetzt (Art. 57 Abs. 5 OG). Im vorliegenden Fall besteht kein Anlass, anders zu verfahren.

E. 2.1

Die Begründungen der staatsrechtlichen Beschwerde und der Berufung stimmen weitgehend überein. Bei dieser Sachlage ist nach der Rechtsprechung ein strenger Massstab an die formellen Erfordernisse (Art. 55 Abs. 1 lit. c, Art. 90 Abs. 1 lit. b OG) der beiden Rechtsmittel anzulegen (BGE 116 II 745 E. 2b S. 748).

E. 2.2

Gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b OG hat sich die Beschwerdeführerin mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinander zu setzen, und im Einzelnen darzustellen, worin die Verletzung der angerufenen Verfassungsrechte bestehen soll. Im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde prüft das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene Rügen. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 129 I 185 E. 1.6 S. 189; 127 III 279 E. 1c S. 282, je mit Hinweisen).

E. 3.1

Nach Auffassung des Obergerichts handelt es sich bei der von den Parteien als "Reservationsvertrag" bezeichneten Vereinbarung um einen Vorvertrag über den Kauf der darin erwähnten Landparzellen. Art. 22 OR schreibe vor, dass Vorverträge denselben Formvorschriften wie der Hauptvertrag unterliegen. Da Grundstückkaufverträge gemäss Art. 216 Abs. 2 OR öffentlich zu beurkunden seien, müssten auch Vorverträge zu Grundstückkaufverträgen öffentlich beurkundet werden. Auch die Klausel über den Verfall der Anzahlung, bei der es sich um eine Abrede eines Reugeldes bzw. einer Konventionalstrafe handle, sei von der gesetzlichen Formvorschrift erfasst. In der vorliegenden Streitsache sei der Reservationsvertrag mangels öffentlicher Beurkundung formungültig und damit nichtig.

Gemäss dem angefochtenen Urteil verhält sich die Beschwerdegegnerin nicht rechtsmissbräuchlich, indem sie sich für die Rückerstattung der geleisteten Anzahlung auf den Formmangel des Reservationsvertrags beruft. Ein Rechtsmissbrauch läge nur vor, wenn der Vertrag vollständig erfüllt worden wäre. Bei der geleisteten Anzahlung handle es sich aber nur um eine Teilerfüllung. Auch sonst sei auf Seiten der Beschwerdegegnerin kein rechtsmissbräuchliches Verhalten erkennbar. Insbesondere sei nicht erwiesen, dass die

Beschwerdegegnerin vom gesetzlichen Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung bei der Unterzeichnung des Reservationsvertrags Kenntnis hatte, was die nachträgliche Berufung auf den Formmangel als rechtsmissbräuchlich hätte erscheinen lassen. Die Beschwerdegegnerin habe somit einen bereicherungsrechtlichen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Anzahlung von Fr. 50'000.--.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin rügt, das Obergericht habe das Rechtsmissbrauchsverbot willkürlich angewendet und damit gegen das Willkürverbot (Art. 9 BV) verstossen.

Nach dem Grundsatz der absoluten Subsidiarität (Art. 84 Abs. 2 OG) ist die staatsrechtliche Beschwerde nur zulässig, wenn die behauptete Rechtsverletzung nicht mit einem anderen Rechtsmittel gerügt werden kann. Diese Subsidiarität der staatsrechtlichen Beschwerde gilt insbesondere auch im Verhältnis zur Berufung (BGE 120 II 384 E. 4a S. 385). Die Rüge falscher Anwendung von Bundesrecht ist in berufungsfähigen Streitsachen mit Berufung vorzubringen (Art. 43 Abs. 1 und 2 OG). Da die willkürliche Anwendung des Rechtsmissbrauchsverbots (Art. 2 ZGB) mit eidgenössischer Berufung geltend gemacht werden kann, ist auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten.

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin bringt sodann vor, das Obergericht habe aufgrund einer willkürlichen (antizipierten) Beweiswürdigung geschlossen, es sei nicht erwiesen, dass die Beschwerdegegnerin vom Erfordernis der öffentlichen Beurkundung des Reservationsvertrags Kenntnis hatte.

Willkürlich ist ein Entscheid nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist (BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9). Eine antizipierte Beweiswürdigung ist zulässig, wenn das Gericht ohne Willkür annehmen durfte, eine weitere Beweiserhebung würde seine Überzeugung nicht beeinflussen (BGE 122 II 464 E. 4a S. 469).

Das Obergericht vertritt den Standpunkt, dass allein gestützt auf die Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin in ihrer Branche geschäftstüchtig sei, nicht geschlossen werden dürfe, sie habe Kenntnis vom Formerfordernis des Grundstückkaufvertrags. Dagegen sei die im Baugewerbe tätige Beschwerdeführerin über das gesetzliche Formerfordernis des Reservationsvertrags im Bilde gewesen und daher ihrerseits als bösgläubig zu betrachten, weshalb der an die Beschwerdegegnerin gerichtete Vorwurf des Rechtsmissbrauchs nicht angebracht sei. Die hiegegen erhobenen Rügen der Beschwerdeführerin genügen den Begründungsanforderungen gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht. Die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, inwiefern das angefochtene Urteil angesichts der ihr zugeschriebenen Bösgläubigkeit auch im Ergebnis willkürlich ist. Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten.

Selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, müsste sie abgewiesen werden. Jedenfalls ist der von der Beschwerdeführerin gezogene Schluss nicht zwingend, dass die Beschwerdegegnerin um das gesetzliche Formerfordernis wusste, weil sie das Grundstück zusammen mit ihrem Ehemann dreimal besichtigte, den Reservationsvertrag einem befreundeten Juristen unterbreitet hatte und die Form der öffentlichen Beurkundung für den Hauptvertrag ausdrücklich im Reservationsvertrag vorgesehen wurde. Auch legt die Beschwerdeführerin nicht dar, vor Obergericht prozesskonform beantragt zu haben, dass

der mit der Beschwerdegegnerin befreundete Jurist befragt wird.

E. 4.1

Das Obergericht hält mit Bezug auf den zur Verrechnung gebrachten Honoraranspruch für Projektierungsarbeiten dafür, die Beschwerdeführerin habe ihren Anspruch nicht rechtsgenügend substantiiert.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin wirft dem Obergericht wiederum Willkür vor. Sie verkennt, dass die Frage der rechtsgenügenden Substanziierung vom materiellen Bundesrecht geregelt wird (BGE 127 III 365 E. 2b S. 368) und deshalb die eidgenössischer Berufung offen steht. Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten (Art. 84 Abs. 2 OG).

E. 5

Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist mangels zulässiger Rügen nicht einzutreten. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

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