

BGer 4P.206/2000 vom 21. Dezember 2000

Bundesgericht, 2000-12-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4P.206_2000

FR: TF 4P.206/2000 du 21 décembre 2000

IT: TF 4P.206/2000 del 21 dicembre 2000

Erwägungen

E. 1

a) Das Obergericht ging in Anwendung der Art. 107 ff. OR davon aus, dass die Beschwerdegegnerin zum Rücktritt vom Baurechtsvertrag berechtigt war und verpflichtete die Beschwerdeführerin zum Ersatz des negativen Interesses (Art. 109 Abs. 2 OR). Bei dessen Berechnung erachtete es das Obergericht als erstellt, dass die Beschwerdegegnerin mit der Wohnstadt einen Baurechtsvertrag abgeschlossen hätte, wenn sie den Vertrag mit der Beschwerdeführerin nicht eingegangen wäre; weil die Vereinbarung mit der Wohnstadt im Ergebnis die gleichen Zahlungsbedingungen wie die dahingefallene enthalten hätte, hätte die Beschwerdegegnerin bei beiden Verträgen mit der Zahlung von Baurechtszinsen ab dem 1. Januar 1997 rechnen können. Im Rahmen der Erstattung des negativen Interesses verpflichtete das Obergericht deshalb die Beschwerdeführerin, der Beschwerdegegnerin die entgangenen Baurechtszinsen in der Höhe von Fr. 194'795. 80 nebst Zins zu ersetzen.

Die Beschwerdeführerin macht in der staatsrechtlichen Beschwerde geltend, das Obergericht sei in Willkür verfallen, indem es den Schadensnachweis durch die Beschwerdeführerin als erbracht erachtet habe.

b) Nach konstanter Rechtsprechung liegt Willkür nicht schon dann vor, wenn eine andere als die vom kantonalen Gericht gewählte Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht schreitet erst ein, wenn der angefochtene Entscheid nicht nur unrichtig, sondern schlechthin unhaltbar ist, insbesondere wenn er eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt.

Erforderlich ist zudem, dass der Entscheid im Ergebnis verfassungswidrig ist (BGE 125 I 166 E. 2a S. 168; 125 II 10 E. 3a S. 15, 129 E. 5b S. 134, je mit Hinweisen).

Nach der Rechtsprechung verfällt eine Behörde in Willkür, wenn sie ihrem Entscheid Tatsachenfeststellungen zugrunde legt, die mit den Akten in klarem Widerspruch stehen.

Im Bereich der Beweiswürdigung besitzt das Sachgericht allerdings einen weiten Ermessensspielraum (BGE 120 Ia 31 E. 4b S. 40 mit Hinweisen), zumal das kantonale Recht - anderslautende Anordnungen des Bundesrechts vorbehalten - bestimmt, mit welchen Mitteln und in welchem Verfahren der Beweis zu führen ist und ob freie Beweiswürdigung gilt (BGE 102 II 270 E. 3 S. 279; Vogel, Grundriss des Zivilprozessrechts,

E. 6

Aufl. , S. 270 Rz. 69). Verfassungswidrig ist daher eine Beweiswürdigung bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht oder sonstwie in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkürlich ist insbesondere eine Beweiswürdigung, welche einseitig einzelne Beweise berücksichtigt

oder Sachvorbringen als unbewiesen annimmt, obgleich sie aufgrund des Verhaltens der Gegenpartei offensichtlich als zugestanden zu gelten hätten (BGE 118 Ia 28 E. 1b S. 30). Dagegen reicht nicht bereits aus, dass die vom Sachgericht gezogenen Schlüsse mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei nicht übereinstimmen oder die Verfassungsinstanz bei freier Prüfung möglicherweise nicht zu überzeugen vermöchten.

2.- a) Das Obergericht hatte zu beurteilen, ob die Beschwerdegegnerin infolge des Vertragsschlusses mit der Beschwerdeführerin einen Baurechtsvertrag mit der Wohnstadt abzuschliessen unterlassen hat. In Würdigung der Aussagen der beiden Zeugen Hübschle, Geschäftsführer der Wohnstadt, sowie Jeker, pensionierter Chef Planung und Vermessung der Stadt Solothurn und seinerzeit zuständig für die Formulierung der Baurechtsverträge, kam es zum Schluss, dass die Beschwerdegegnerin mit der Wohnstadt einen Vertrag abgeschlossen hätte, falls der Zuschlag nicht der Beschwerdeführerin erteilt worden wäre. Bei der Bestimmung des Vertragsinhalts ging es vom Vertragsentwurf aus, welcher von der Beschwerdegegnerin ins Recht gelegt worden war. Dieser basierte auf dem von der Wohnstadt vorgelegten Entwurf, enthielt bezüglich des Baurechtszinses jedoch eine handschriftliche Änderung.

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin ist das Obergericht in Willkür verfallen, indem es als erstellt erachtete, dass die Wohnstadt und die Beschwerdegegnerin den Baurechtsvertrag in der von Letzterer modifizierten Form abgeschlossen hätten. Sie begründet ihre Ansicht namentlich damit, es lasse sich den Zeugenaussagen nicht entnehmen, dass die vom Obergericht als massgeblich bezeichnete Version von der Wohnstadt und der Beschwerdegegnerin ausgehandelt worden sei; der Zeuge Hübschle habe den modifizierten Text gar nicht gekannt.

b) Die Rüge der Beschwerdeführerin übergeht die im angefochtenen Urteil wiedergegebene Aussage des Zeugen Jekers, der Vertreter des damals erkrankten Zeugen Hübschles habe ihm das Einverständnis der Wohnstadt mit dem von der Stadt vorgelegten Vertragsentwurf bestätigt. Die Wohnstadt sei auch mit der von der Beschwerdegegnerin vorgenommenen handschriftlichen Ergänzung einverstanden gewesen. Unter diesen Umständen konnte das Obergericht willkürfrei annehmen, dass die Beschwerdegegnerin mit der Wohnstadt eine dem handschriftlich modifizierten Vertragsentwurf entsprechende Vereinbarung abgeschlossen hätte. Die Rüge der Beschwerdeführerin erweist sich damit als unbegründet.

3.- a) Das Obergericht erwo, der einzige Unterschied zwischen dem von der Beschwerdegegnerin mit der Beschwerdeführerin tatsächlich und dem mit der Wohnstadt hypothetisch abgeschlossenen Vertrag bestehe im Beginn der Zinspflicht.

Während die Vereinbarung mit der Beschwerdeführerin den Beginn der Zinspflicht in jedem Fall spätestens auf den 1. Januar 1997 festlege, sei der Baurechtszins gemäss dem als erstellt erachteten hypothetischen Vertrag mit der Wohnstadt "erstmal pro rata 12 Monate nach dem Datum der erteilten Baubewilligung für die Wohnüberbauung auf der Baurechtsparzelle" zu entrichten. In Würdigung der Beweise nahm das Obergericht sodann an, dass die Baubewilligung bei einer Realisierung der Überbauung durch die Wohnstadt im Oktober 1995 hätte erteilt werden können. 12 Monate nach der Erteilung der Baubewilligung, also im Oktober 1996, hätte die Beschwerdegegnerin erstmal mit dem Eingang von Baurechtszinsen rechnen können. Selbst wenn ein allfälliges Einspracheverfahren mehr Zeit als geplant beansprucht hätte, wäre gemäss den Darlegungen im angefochtenen Urteil die Zahlungspflicht der Wohnstadt nach dem

gewöhnlichen Lauf der Dinge mit hoher Wahrscheinlichkeit vor dem 1. Januar 1997 entstanden.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, sie habe vor Obergericht die Einvernahme von zwei Zeugen beantragt, welche sich darüber hätten äussern können, ob sich die Eigentümer der Nachbarliegenschaft gegen das Baugesuch der Wohnstadt mit rechtlichen Mitteln zur Wehr gesetzt hätten. Mit der Ablehnung dieses Beweisantrages habe ihr das Obergericht das rechtliche Gehör verweigert. Es sei zudem in Willkür verfallen, indem es gleichzeitig unterstellte, die Baubewilligung für die Wohnstadt wäre bereits im Oktober 1995 rechtskräftig geworden.

b) aa) Der nunmehr in Art. 29 Abs. 2 BV ausdrücklich gewährleistete Anspruch auf rechtliches Gehör räumt dem Betroffenen als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht u.a. das Recht ein, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden. Entsprechend umfasst der Gehörsanspruch für die entscheidende Behörde namentlich die Pflicht, die ihr rechtzeitig und formrichtig angebotenen erheblichen Beweismittel abzunehmen, es sei denn, diese beträfen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, die streitige Tatsache zu beweisen (BGE 124 I 241 E. 2 S. 242 mit Hinweisen).

Verfassungsrechtlich zulässig ist der Verzicht auf die Abnahme von Beweisen, wenn der Richter ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen durfte, eine weitere Beweiserhebung würde seine Überzeugung nicht ändern. Steht die Abweisung eines Beweisantrages aufgrund einer antizipierten Beweiswürdigung in Frage, prüft das Bundesgericht den angefochtenen Entscheid somit nur unter dem Gesichtswinkel der Willkür, da insoweit nicht der Umfang des verfassungsrechtlichen Anspruchs auf rechtliches Gehör, sondern lediglich eine Frage der Beweiswürdigung zu beurteilen ist (BGE 124 I 208 E. 4a S. 211 mit Hinweisen).

bb) Das Obergericht ging davon aus, dass die Zahlungspflicht der Wohnstadt vor dem 1. Januar 1997 begonnen hätte, auch wenn ein allfälliges Einspracheverfahren mehr Zeit als geplant beansprucht hätte. Damit brachte es sinngemäss zum Ausdruck, dass selbst Zeugenaussagen im Sinne des Standpunktes der Beschwerdeführerin nicht geeignet waren, dieses Beweisergebnis in Frage zu stellen. Die Abweisung des entsprechenden Beweisantrages gründet demnach auf antizipierter Beweiswürdigung, womit nach dem Gesagten nur zu prüfen ist, ob diese vor dem Willkürverbot standhält.

c) Das Obergericht gelangte zur Auffassung, dass der Wohnstadt eine Baubewilligung vor Ende 1995 erteilt worden wäre. Zur Begründung stellte es zunächst auf den Zeitplan der Wohnstadt ab, welcher die Erteilung der Baubewilligung für den Oktober 1995 vorsah und im kantonalen Verfahren als realistisch bezeichnet wurde. Ergänzend erwog es, im Gegensatz zur Beschwerdeführerin hätte die Wohnstadt das Wettbewerbsprojekt verwirklicht. Da das Baugesuch der Wohnstadt dem Gestaltungsplan somit nicht widersprochen hätte, wäre das Baubewilligungsverfahren problemloser über die Bühne gegangen.

Bezüglich der Grenzabstände habe ein Zeuge überdies ausgesagt, die Überbauung wäre sogar bei einem Grenzabstand von 8.60 m realisierbar gewesen. Weil es sich bei der Wohnstadt zudem um eine erprobte Gesellschaft handle, welche schon zahlreiche Bauten erstellt habe, wäre sie das Baubewilligungsverfahren auch professioneller angegangen. Sie hätte - wie aus einem bei den Akten liegenden Schreiben hervorgehe - besonderes Gewicht auf "die Verknüpfung zwischen Bau- und Planungsablauf einerseits sowie der Mitwirkung

der Bewohnerschaft andererseits" gelegt. Die Wahrscheinlichkeit zeitraubender Einsprachen wäre nach den Erwägungen der Vorinstanz deshalb erheblich geringer gewesen. Das Obergericht gelangte schliesslich aufgrund einer Gesamtwürdigung sämtlicher Umstände zum Beweisergebnis, dass der Wohnstadt die Baubewilligung für die Überbauung Lerchenweg im Oktober 1995 hätte erteilt werden können.

d) Die Beweiswürdigung durch das Obergericht ist nachvollziehbar, vermag sich auf sachliche Gründe zu stützen und erscheint damit namentlich im Lichte des den kantonalen Instanzen zustehenden Ermessensspielraums nicht als offensichtlich unhaltbar. Daran vermögen auch die Vorbringen der Beschwerdeführerin nichts zu ändern. Namentlich genügt die von der Beschwerdeführerin ins Feld geführte abstrakte Möglichkeit zeitraubender Rechtsmittelverfahren nicht, um die Beweiswürdigung des Obergerichts als willkürlich erscheinen zu lassen. Zwar trifft es zu, dass sich allfällige Einsprecher nach einer erstinstanzlichen Abweisung ihrer Einsprache theoretisch weiterhin hätten mit rechtlichen Mitteln gegen die Erteilung der Baubewilligung zur Wehr setzen können. Das Obergericht hat dies entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin jedoch nicht ausser Acht gelassen, sondern im Gegenteil nachvollziehbar begründet - nämlich mit der Erfahrung der Wohnstadt mit ähnlichen Projekten und dem beabsichtigten Einbezug der potentiellen Einsprecher bereits im Planungsverfahren -, weshalb es die Wahrscheinlichkeit zeitraubender Einsprachen und damit auch von Rechtsmittelverfahren als gering einschätzte. Die Beschwerdeführerin macht sodann geltend, der der obergerichtlichen Beurteilung zugrunde liegende Zeitplan der Wohnstadt sei unrealistisch, weil er von einem Vertragsschluss im Januar 1995 ausgehe, obwohl sie selbst den Baurechtsvertrag mit der Beschwerdegegnerin erst im Juli/August 1995 abgeschlossen habe. Sie vermischt damit indessen den tatsächlichen und den hypothetischen Geschehensablauf und übergeht die obergerichtliche Erwägung, dass der Zeitplan der Wohnstadt im kantonalen Verfahren als realistisch bezeichnet wurde. Soweit die Beschwerdeführerin im Übrigen geltend macht, auch die Wohnstadt hätte bei Kenntnis der Kontroverse um den Grenzabstand den Baurechtsvertrag angefochten oder auf einer Vertragsänderung beharrt, unterlässt sie es aufzuzeigen, dass sie diese Behauptungen tatsächlicher Art (vgl. BGE 126 III 10 E. 2b S. 12) bereits im kantonalen Verfahren erhoben hat. Unter diesen Umständen gelten die diesbezüglichen Vorbringen als neu und damit als im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren unzulässig (BGE 124 I 208 E. 4b S. 212; 119 Ia 88 E. 1a S. 90/1; 118 Ia 20 E. 5a S. 26; Forster, in: Geiser/Münch, Prozessieren vor Bundesgericht, 2. Auflage, Rz. 2.49 ff.).

4.- Das Obergericht konnte den Schadensnachweis demnach ohne Willkür als erbracht beurteilen, womit sich die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Rügen als unbegründet erweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

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