

BGer 5P.433/2004 vom 9. März 2005

Bundesgericht, 2005-03-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5P.433_2004

FR: TF 5P.433/2004 du 9 mars 2005

IT: TF 5P.433/2004 del 9 marzo 2005

Regeste

Art. 9 BV (Dienstbarkeit) | Sachenrecht

Erwägungen

E. 1

Wird in der gleichen Sache sowohl Berufung als auch staatsrechtliche Beschwerde erhoben, so ist in der Regel zuerst über die staatsrechtliche Beschwerde zu befinden, und der Entscheid über die Berufung ist auszusetzen (Art. 57 Abs. 5 OG). Im vorliegenden Fall besteht kein Anlass, anders zu verfahren.

E. 2

Nach Art. 86 Abs. 1 OG ist eine staatsrechtliche Beschwerde nur gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide zulässig. Das Urteil des Kantonsgerichts stellt einen solchen dar. Soweit der Beschwerdeführer die Verletzung verfassungsmässiger Rechte rügt, ist die Berufung ans Bundesgericht nicht gegeben (Art. 43 Abs. 1 OG) und somit nur die staatsrechtliche Beschwerde möglich (Art. 84 Abs. 2 OG).

E. 3

Strittig ist zur Hauptsache, ob der Grunddienstbarkeitsvertrag vom 2./15. Februar 1995 (nachfolgend auch: Februarvertrag) Gültigkeit erlangt hat oder ob er - mangels Erfüllung der Suspensivbedingung - dahingefallen ist. Das Kantonsgericht ist von einem Dahinfallen des Vertrages ausgegangen. Es hat erwogen, die Erschliessung mittels Zufahrt über die Via H._____ sei gemäss dem Willen der beteiligten Parteien wesentlicher Bestandteil des Vertrages gewesen. Da aber die Bau- und Rodungsbewilligung gestützt auf die ursprünglich geplante Zufahrt nicht habe erteilt werden können, sei die aufschiebende Bedingung nicht eingetreten und der Vertrag dahingefallen. Das Kantonsgericht stützt seine Ergebnisse auf die Aussagen diverser Zeugen, auf Briefkorrespondenz zwischen den Beteiligten und deren Verhalten nach Vertragsabschluss, sowie auf den am 20. September 1995 abgeschlossenen Vorvertrag. Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht in verschiedener Hinsicht Willkür vor. Das Kantonsgericht hat mittels Beweisverfahren den tatsächlichen Willen der Parteien festgestellt. Bei Feststellungen über den inneren Willen der Parteien, was die Parteien bei Vertragsschluss dachten oder wollten, sowie nach Vertragsschluss eintretende Umstände wie etwa nachträgliches Verhalten der Parteien, welche erkennen lassen, wie sie selbst den Vertrag seinerzeit gemeint hatten, handelt es sich um Tatfragen, die das Bundesgericht im Rahmen einer staatsrechtlichen Beschwerde auf Willkür hin überprüfen kann (BGE 105 II 16 E. 2 S. 18; 107 II 226 E. 4 S. 229, 417 E. 6 S. 418).

E. 3.1

Der Beschwerdeführer bestreitet, dass die Erschliessung mittels Zufahrt über die Via H. _____ gemäss Parteiwillen wesentlicher Bestandteil des Februarvertrages gewesen sei. Er führt zunächst aus, mit einer Dienstbarkeit könne eine Leistungspflicht nur nebensächlich verbunden sein. Daher sei es willkürlich anzunehmen, die Verpflichtung zur Erstellung der Zufahrt sei ein wesentlicher Vertragsbestandteil gewesen. Soweit der Beschwerdeführer mit dieser Rüge eine Rechtsfrage anspricht, kann auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht eingetreten werden (Art. 84 Abs. 2 OG). Darüber hinaus ist anzumerken, dass das Kantonsgericht nicht eine (Neben-) Leistungspflicht zu einer Dienstbarkeit als wesentlichen Vertragsbestandteil angesehen hat, sondern die Vereinbarung über den örtlichen Verlauf der Zufahrtsstrasse. Der Beschwerdeführer stützt sich weiter auf den Zeugen T. _____ (Mitarbeiter Gemeinde G. _____). Dieser habe ausgeführt, neben der - anstelle der Zufahrt über die Via H. _____ - schliesslich realisierten Erschliessung mit Tunnel wären noch andere (preisgünstigere) Erschliessungsvarianten denkbar gewesen. Das Kantonsgericht habe nicht beachtet, dass der Beschwerdegegner ohne Notwendigkeit eine wesentlich teurere Variante gewählt habe. Aus den Darlegungen des Beschwerdeführers wird nicht ersichtlich, inwiefern die später tatsächlich realisierte Erschliessung mit der Frage, ob die geplante Zufahrt über die Via H. _____ nach dem Willen der Parteien ein wesentlicher Vertragsbestandteil gewesen ist, in Zusammenhang steht. Nicht substantiiert bestritten wird vom Beschwerdeführer die Feststellung des Kantonsgerichts, das Abweichen von der vertraglich festgelegten Erschliessung (Zufahrt über Via H. _____) habe für die betroffenen Eigentümer einschneidende Konsequenzen zur Folge gehabt und das Bauprojekt habe umgearbeitet werden müssen. Im Übrigen begnügt sich der Beschwerdeführer mit einem Verweis auf eine einzelne Aussage des Zeugen T. _____, ohne sich mit den Aussagen der weiteren Zeugen auseinanderzusetzen, auf welche sich das Kantonsgericht in diesem Punkt ebenfalls stützt. Das gilt insbesondere für die Aussagen der Zeugen S. _____ (ausführender Architekt) und R. _____ (Rechtsvertreter von Z. _____). Damit genügt die Begründung in diesem Punkt den Anforderung von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG nicht, so dass insoweit auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann.

E. 3.2

Das Kantonsgericht hat sich weiter auf das Schreiben von N. _____ (beurkundender Notar) vom 30. Oktober 1995 abgestützt, welches an die Vertragsparteien des Februarvertrages bzw. an B.X. _____ als Rechtsnachfolger von Z. _____ gerichtet war. In diesem Schreiben wurde unter anderem angemerkt, der Vertrag sei auf Grund der Ablehnung der vertraglich vereinbarten Erschliessung seitens der Gemeinde dahingefallen. Das Kantonsgericht hat erwogen, hätte auch nur eine der Parteien den Vertrag als gültig erachtet, so hätte sie gegen diese Mitteilung von N. _____ opponiert und die Eintragung ins Grundbuch verlangt. Keine der Vertragsparteien einschliesslich B.X. _____ habe jedoch Einwände erhoben oder um Eintragung im Grundbuch ersucht. Ebenso wenig habe eine der Vertragsparteien je ihren Anteil an den im Vertrag vereinbarten Vertragskosten bezahlt. Das Verhalten der Vertragsparteien und von B.X. _____ zeige deutlich, dass alle davon ausgegangen seien, der Februarvertrag solle mangels Bewilligung der darin vereinbarten Zufahrt keinen Bestand haben, und das Dahinfallen des Vertrages somit dem Parteiwillen entsprochen habe. Der Beschwerdeführer rügt in diesem Punkt, es sei unerheblich, wovon N. _____ ausgegangen sei, weil er nicht Vertragspartei gewesen sei. Diese Rüge stösst ins Leere, da sich aus dem angefochtenen Urteil nicht entnehmen lässt, dass das Kantonsgericht den Willen von N. _____ als entscheidewesentlich angesehen

hat. Vielmehr hat es aus der Reaktion bzw. der Nichtreaktion der Vertragsparteien auf das Schreiben vom 30. Oktober 1995 auf deren Willen geschlossen. Damit kann offen bleiben, inwieweit es sich vorliegend um eine Rechtsfrage handelt (Art. 84 Abs. 2 OG). Soweit der Beschwerdeführer darüber hinaus geltend macht, es sei unhaltbar, aus dem Umstand, dass niemand Einwände gegen das Schreiben erhoben habe, darauf zu schliessen, das Dahinfallen des Vertrages habe dem Parteiwillen entsprochen, gehen seine Ausführungen über appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid nicht hinaus. Darauf kann nicht eingetreten werden (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ; BGE 110 Ia 1 E. 2a S. 3 ; 125 I 492 E. 1b S. 495 ; 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f.).

E. 3.3

Strittig ist weiter die Bedeutung der Löschung einer Bauverbotsdienstbarkeit aus dem Jahre 1963, welche zu Gunsten von Parzelle 1 auf Parzelle 2 lastete. Mit Schreiben vom 30. Mai 1996 ersuchte S. _____ den Immobilienbeauftragten der Familie X. _____, U. _____, um Erteilung der Löschungsbewilligung für diese Dienstbarkeit. Das Bauverbot lastete auf demjenigen Grundstücksteil im Nordwesten der Parzelle 2, auf dem die von der Gemeinde schliesslich bewilligte Zufahrt (Erschliessung mit Tunnel) realisiert werden sollte. B.X. _____ unterzeichnete in der Folge die Löschungsbewilligung, wie es ihm von U. _____ empfohlen worden war. Das Kantonsgericht hat erwogen, wäre der Februarvertrag gültig gewesen, hätte es der separaten Löschungsbewilligung nicht bedurft, da die Löschung dieser Dienstbarkeit bereits im Februarvertrag vereinbart worden sei. Eine separate Löschungsbewilligung mache nur Sinn, wenn der Februarvertrag nicht in Kraft getreten sei. Aus dem Verhalten von U. _____ und B.X. _____ ergebe sich demnach deutlich, dass beide im Jahr 1996 davon ausgegangen seien, der Februarvertrag habe keine Geltung. Diese Auffassung sei offenbar auch von S. _____, der um die Löschungsbewilligung ersucht habe, geteilt worden. Wenn der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, die Löschung der Baubewilligung aus dem Jahr 1963 sei nur eine kleine Bestimmung des Februarvertrages gewesen, so dass man nicht verlangen könne, dass sich B.X. _____ genau an diese erinnert habe, sind seine Ausführungen rein appellatorisch (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass B.X. _____ die Löschungsbewilligung auf Empfehlung seines Immobilienbeauftragten unterzeichnet hat. In diesem Zusammenhang macht der Beschwerdeführer weiter geltend, es sei unerheblich, wovon S. _____ ausgegangen sei, da dieser weder Partei des Februarvertrages gewesen, noch für die Ausarbeitung des Vertrages zuständig gewesen sei. Das Kantonsgericht hat zwar ausgeführt, offenbar sei auch S. _____ davon ausgegangen, der Februarvertrag sei nicht in Kraft getreten. Indes hat es in erster Linie das Verhalten von B.X. _____ und seines Immobilienbeauftragten gewürdigt. Aus den Akten wird im Übrigen ersichtlich, dass S. _____ nicht nur als Architekt mit der Ausführung der Bauvorhaben Y. _____ betraut gewesen ist, sondern als Vertreter von B.Y. _____ sowohl den Februarvertrag wie auch den Vorvertrag vom 20. September 1995 unterzeichnet hat. Damit kann offen bleiben, inwieweit es sich vorliegend um eine Rechtsfrage handelt (Art. 84 Abs. 2 OG).

E. 3.4

Im oben erwähnten Schreiben vom 30. Mai 1996 verweist S. _____ weiter auf einen Vertrag, in dem es darum gegangen sei, die Baubeschränkung aus dem Jahr 1963, die es jetzt zu löschen gelte, aufzuheben. Als Gegenleistung zur Aufhebung der Dienstbarkeit habe B.Y. _____ auf ihren Parzellen ein Bauverbot zu Gunsten der Parzelle 1 eingeräumt. Das Kantonsgericht ist davon ausgegangen, dass es sich beim genannten

Vertrag um den Vorvertrag vom 20. September 1995 gehandelt hat. Demgegenüber behauptet der Beschwerdeführer, S. _____ habe sich auf den Februarvertrag bezogen, da nur in diesem ein Bauverbot im Sinne eines Aussichtsschutzes eingeräumt worden sei. Im Schreiben ist die Rede von einem Vertrag, der "unmittelbar vor dem Kaufvertrag X. _____/Z. _____" zwischen "Y. _____/Z. _____" unterzeichnet worden sei. Der Vorvertrag zwischen B.Y. _____ und Z. _____ wurde am 20. September 1995 unterzeichnet. Der Kaufvertrag, mit welchem Z. _____ ihr Grundstück an B.X. _____ verkaufte, wurde noch am gleichen Tag verkündet. Die Annahme des Kantonsgerichts, beim "unmittelbar" vor dem Kaufvertrag unterzeichneten Vertrag handle es sich um den Vorvertrag vom 20. September 1995, und nicht um den ein halbes Jahr früher abgeschlossenen Februarvertrag, erweist sich als haltbar. Im Übrigen bestreitet auch der Beschwerdeführer nicht, dass es im Vorvertrag vom 20. September 1995 (auch) um das Bauverbot aus dem Jahr 1963 gegangen ist, welches S. _____ in seinem Schreiben ausdrücklich als Inhalt des strittigen Vertrages erwähnt. Darüber hinaus bezeichnet S. _____ als Vertragsparteien "Y. _____/Z. _____". Dies trifft nur auf den Vorvertrag vom 20. September 1995 zu, am Februarvertrag waren noch fünf weitere Eigentümer als Vertragsparteien beteiligt. Damit konnte das Kantonsgericht ohne in Willkür zu verfallen davon ausgehen, dass es sich bei dem von S. _____ erwähnten Vertrag um den Vorvertrag vom 20. September 1995 gehandelt hat.

E. 3.5

Umstritten ist zudem die Bedeutung des Vorvertrages vom 20. September 1995 (nachfolgend auch: Septembervertrag). Das Kantonsgericht ist davon ausgegangen, dieser habe den weggefallenen Februarvertrag ersetzt, während der Beschwerdeführer behauptet, dieser habe den immer noch gültigen Februarvertrag nur ergänzt. Das Kantonsgericht hat sich neben dem Wortlaut insbesondere auf die Vorgeschichte der Unterzeichnung des Septembervertrages gestützt. Namentlich hat es auf das Schreiben vom 1. September 1995 von N. _____ an Z. _____ verwiesen. In diesem Schreiben hat N. _____ Z. _____ darüber informiert, es bestehe die Möglichkeit, dass die aufschiebende Bedingung gemäss Februarvertrag nie erfüllt und damit auch der Vertrag nie in Rechtskraft erwachsen werde. Es dränge sich daher auf, den Aussichtsschutz für die Liegenschaft 1 und die Zufahrt zum Haus Y. _____ in einer separaten Vereinbarung ohne Bedingungen zu regeln. Das Kantonsgericht hat erwogen, Z. _____ habe die Auffassung, wonach die Gültigkeit des Februarvertrages von der Erschliessung gemäss Vertragsplan (Zufahrt Via H. _____) abhängig gewesen sei, geteilt. Wäre sie anderer Ansicht gewesen, so hätte sie ihre gegenteilige Meinung kundgetan, nachdem N. _____ sie entsprechend informiert hatte. Indem sie den Septembervertrag abschloss, habe sie klar gezeigt, dass auch sie den Standpunkt vertreten habe, der Februarvertrag würde bei einer Änderung des Erschliessungskonzepts dahinfallen. Zudem habe Z. _____ ein sehr grosses Interesse daran gehabt, den Aussichtsschutz für ihre Liegenschaft rechtlich abzusichern, habe doch der Gegenwert der freien Aussicht gemäss Bewertung der Zeugen U. _____ und S. _____ etwa einen Drittel des Kaufpreises von rund Fr. 10 Mio. betragen. Wenn die Parteien von der Aufrechterhaltung des Februarvertrages und der darin vereinbarten Dienstbarkeiten ausgegangen wären, hätten auch die darin vereinbarten Bauverbote Bestand gehabt. Der für Z. _____ wesentliche Aussichtsschutz wäre dadurch gewährleistet gewesen. Der Septembervertrag mache unter der Annahme, die Parteien seien vom Bestand der Dienstbarkeiten gemäss Februarvertrag ausgegangen, überhaupt keinen Sinn. Der Beschwerdeführer setzt sich mit dieser ausführlichen Beweiswürdigung nur punktuell

auseinander, die Beschwerdeschrift genügt damit den gesetzlichen Begründungsanforderungen von vornherein nicht (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Insbesondere geht er nicht auf das vom Kantonsgericht als wesentlich eingestufte Schreiben von N. _____ vom 1. September 1995 und der Reaktion von Z. _____ darauf ein. Darüber hinaus wirft er in diesem Punkt Rechtsfragen auf (Verhältnis Vorvertrag - Hauptvertrag; Änderungsvertrag), auf welche im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann (Art. 84 Abs. 2 OG). Auch soweit der Beschwerdeführer auf einzelne Erwägungen eingeht, vermag er keine Willkür darzutun. Dies gilt namentlich für die Behauptung, es sei unhaltbar, wenn das Kantonsgericht davon ausgehe, die Initiative für den Abschluss des Septembervertrages sei von Z. _____ ausgegangen. Vielmehr sei die Seite Y. _____ auf den Vertrag angewiesen gewesen, da sie sonst die Zufahrt zu ihrem Haus nicht hätte bauen können. Aus dem angefochtenen Urteil lässt sich nicht eindeutig entnehmen, ob das Kantonsgericht tatsächlich angenommen hat, die Initiative sei von Z. _____ ausgegangen. Es hat durchaus anerkannt, dass B.Y. _____ auf den Septembervertrag angewiesen war, um eine neue Zufahrt mit unterirdischem Tunnel zu errichten und so ihre Parzelle überbauen zu können. Gemäss seinen Ausführungen hat der Vertragsschluss im Interesse beider Parteien gelegen. Der Beschwerdeführer legt ohnehin nicht nachvollziehbar dar, inwiefern der Umstand, von wem die Initiative für den Vertragsschluss vom September ausgegangen ist, für die Frage von Bedeutung ist, ob die Parteien davon ausgegangen sind, der Februarvertrag sei dahingefallen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Der Beschwerdeführer macht in diesem Zusammenhang zwar geltend, der Septembervertrag garantiere den Aussichtsschutz der Parzelle 1 nicht. Damit stellt er sich indes in Widerspruch zu seiner Behauptung, in den Plänen zum Februarvertrag bzw. zum Septembervertrag, welche integrierende Bestandteile der jeweiligen Verträge bilden würden, seien die gleichen Dienstbarkeiten vermerkt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer nicht nachvollziehbar darlegt, inwiefern die Schlussfolgerung des Kantonsgerichts, der Septembervertrag sei gemäss Parteiwillen als Ersatz für den weggefallenen Februarvertrag gedacht gewesen - und nicht bloss als dessen Ergänzung - willkürlich sein soll (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Auf die Beschwerde kann daher insoweit nicht eingetreten werden.

E. 3.6

Willkür macht der Beschwerdeführer zudem in Zusammenhang mit den Ausführungen des Kantonsgerichts zur Glaubwürdigkeit der einzelnen Zeugen geltend. Er bringt vor, wenn das Kantonsgericht die Aussagen des Zeugen U. _____ als zweifelhaft angesehen habe, weil dieser die Zeugenfragen vor seiner Einvernahme zugesandt erhalten habe, lasse es ausser Acht, dass U. _____ die Fragen vom Gericht und nicht von einer Partei erhalten habe. Es mag zutreffen, dass alleine aus dem Umstand, dass U. _____ die Zeugenfragen vor seiner Einvernahme gekannt hat, sich nichts bezüglich dessen Glaubwürdigkeit ableiten lässt. Indes hat das Kantonsgericht auch berücksichtigt, dass U. _____ seit Jahren für die Familie X. _____ arbeitet und seine Aussagen zudem den Aussagen der Zeugen R. _____ und S. _____ widersprechen. Wenn der Beschwerdeführer weiter Vorbehalte gegen die Glaubwürdigkeit des Zeugen S. _____ vorbringt, übersieht er, dass sich dessen Aussagen mit denjenigen von R. _____ decken, der Z. _____ während Jahren gegen die Familie des Beschwerdegegners vertreten hat und gegen dessen Glaubwürdigkeit auch der Beschwerdeführer keine Einwände vorbringt. Im Ergebnis halten damit die Erwägungen des Kantonsgerichts bezüglich der Glaubwürdigkeit der Zeugen dem Willkürverbot stand.

E. 3.7

Der Beschwerdeführer rügt schliesslich, das Kantonsgericht habe es in willkürlicher Weise unterlassen, den Vertrag vom 22. Januar 1996 zwischen B.Y. _____ und deren weiteren Nachbarn V. _____ zu berücksichtigen. Dem angefochtenen Urteil lassen sich bezüglich dieses Vertrages keine Erwägungen entnehmen, wobei der Beschwerdeführer keine Verletzung der Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV) geltend macht. Mit staatsrechtlicher Beschwerde können grundsätzlich keine Tatsachen und Beweismittel sowie keine rechtlichen Argumente vorgebracht werden, welche nicht bereits im kantonalen Verfahren geltend gemacht worden sind (BGE 118 Ia 20 E. 5a S. 26 ; 129 I 49 E. 3 S. 57). Der Beschwerdeführer weist nicht nach, dass er sich bereits im Verfahren vor Kantonsgericht auf diesen Vertrag berufen hat (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG); in den, den Akten beiliegenden Plädoyernotizen wird er nicht erwähnt. Damit erweist sich das Vorbringen als unzulässig.

E. 4

Die staatsrechtliche Beschwerde richtet sich formell auch gegen die Verlegung der Gerichts- und Parteikosten. Da sich zu diesem Punkt der Beschwerde keine eigenständigen Rügen entnehmen lassen, erübrigen sich Ausführungen dazu. Damit ist die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Er schuldet dem Beschwerdegegner allerdings keine Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren, da keine Vernehmlassung eingeholt worden ist.

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