

# **FR\_GERICHTE 101 2017 215 vom 20. Februar 2018**

FR Kantonsgericht, 2018-02-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_101\\_2017\\_215](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_101_2017_215)

FR: FR\_GERICHTE 101 2017 215 du 20 février 2018

IT: FR\_GERICHTE 101 2017 215 del 20 febbraio 2018

## **Regeste**

Urteil des I. Zivilappellationshofes des Kantonsgerichts | Berufung/Beschwerde gegen vorsorgliche Massnahmen (Art. 308 Abs. 1 lit. b und 319 lit. a ZPO)

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Mit Berufung sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide sowie erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten

Kantonsgericht KG Seite 4 von 6 ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ZPO). Vorliegend wurde vorsorglich eine Verfügungsbeschränkung angeordnet und diese im Grundbuch vorgemerkt. Sie betrifft zwei sich in der Bauzone befindliche Grundstücke, so dass der Streitwert die Grenze ohne Weiteres übersteigt. Im Übrigen kann gegen das vorliegende Urteil Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht erhoben werden, da aus denselben Gründen auch der dafür relevante Streitwert die Grenze von CHF 30'000.- übersteigt.

### **E. 1.2**

Mit Berufung können unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

### **E. 1.3**

Im vorliegend anwendbaren summarischen Verfahren (Art. 249 Bst. d Ziff. 11 ZPO) beträgt die Berufungsfrist 10 Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Vorliegend wurde die Berufungsfrist mit der Eingabe vom 29. Juni 2017 gewahrt, da der angefochtene Entscheid den Berufungsklägern am 19. Juni 2017 (act. 15a) zugestellt wurde.

### **E. 1.4**

Die Rechtsmittelinstanz kann aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

## **E. 2**

Die Berufungskläger machen eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts sowie eine unrichtige Rechtsanwendung geltend. Der Gerichtspräsident habe es unterlassen, wichtige und relevante Tatsachen zu berücksichtigen, die belegen, dass die beiden Kauf- und Verkaufsversprechen vom 15. April 2014 und vom 16. Juli 2014 untrennbar miteinander verbunden sind. Beide Vereinbarungen würden sich auf ein und dasselbe Bauprojekt der Berufungsbeklagten beziehen. Das Projekt auf dem geplanten Grundstück nArt. iii habe nicht realisiert werden können, da keine definitive und vollstreckbare Baubewilligung

vorgelegen habe. Die Berufungsbeklagten haben somit das Kaufversprechen des nArt. iii nicht einlösen können. Da beide neu zu bildenden Grundstücke auf das identische Projekt bezogen und untrennbar miteinander verbunden seien, hätten die Berufungsbeklagten jegliches Interesse am Kaufversprechen von nArt. jjj verloren. Dies obwohl der Nachweis nicht habe erbracht werden können, dass für dieses Grundstück aus Gründen, die der Käuferschaft nicht angelastet werden könne, die Baubewilligung nicht erteilt worden sei. Es kann weder dem angefochtenen Entscheid noch den Vorakten entnommen werden, dass die Berufungskläger diese Tatsachen bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebracht hatten. Neue Tatsachen und Beweismittel können allerdings nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Berufungskläger erklären nicht, weshalb sie diese Tatsachen vor erster Instanz nicht vorbringen konnten. Damit sind sie unzulässig und nicht zu berücksichtigen. Kann aber auf die Vorbringen der Berufungskläger nicht abgestellt werden, erweist sich die Berufung unbegründet und ist abzuweisen. Es kann angefügt werden, dass gemäss dem Kauf- und Verkaufsversprechen vom 16. Juli 2014 (Art. 4) Voraussetzungen für den Abschluss des Hauptvertrages lediglich der Erhalt der Baubewil-

Kantonsgericht KG Seite 5 von 6 ligung durch die Käufer und der Antrag der Verkäufer sind. Dass sich die Baubewilligung zwingend auf das erwähnte Projekt beziehen muss und beide Verträge lediglich zusammen ihre Geltung haben, kann dem Vertrag so ohnehin nicht entnommen werden.

### **E. 3**

Subsidiär verlangen die Berufungskläger, die Berufungsbeklagten seien solidarisch zu verpflichten, eine Sicherheit in Form einer unwiderruflichen und auf unbestimmte Dauer ausgestellt Bankgarantie in der Höhe von CHF 650'000.- zu leisten. Sie führen aus, ihnen sei es aufgrund der Verfügungsbeschränkung verwehrt, frei über die beiden Grundstücke zu verfügen. Dies bedeute eine einschneidende Einschränkung ihrer Eigentumsrechte. Daher sei es gerechtfertigt, eine entsprechende Sicherheit anzuordnen. Gemäss Art. 264 Abs. 1 ZPO kann das Gericht die Anordnung vorsorglicher Massnahmen von der Leistung einer Sicherheit durch die gesuchstellende Partei abhängig machen, wenn die Gegenpartei einen Schaden zu befürchten hat. Auch hier geht weder aus den Vorakten noch aus dem angefochtenen Entscheid hervor, dass die Berufungskläger das Leisten einer Sicherheit bereits vor erster Instanz beantragt hatten. Der Gerichtspräsident hat denn darüber auch nicht entschieden. Fehlt es allerdings an einem Anfechtungsobjekt, kann auf das Rechtsbegehren nicht eingetreten werden. Überdies fehlt es auch an einer rechtsgenügenden Begründung, zumal es die Berufungskläger unterlassen haben, den Bestand der Schadenersatzgefahr glaubhaft zu machen (vgl. hierzu BSK ZPO-SPRECHER, 3. Aufl. 2017, Art. 264 N. 7).

### **E. 4**

Die Kosten werden den unterliegenden Berufungsklägern auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

#### **E. 4.1**

Die Gerichtskosten werden pauschal auf CHF 5'000.- festgesetzt und mit dem von den Berufungsklägern geleisteten Vorschuss verrechnet (Art. 111 ZPO).

#### **E. 4.2**

Unter Berücksichtigung der Art, der Schwierigkeit und des Umfangs des Verfahrens sowie der notwendigen Arbeit von Rechtsanwalt Gapany, dem Interesse und der wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien, wird die von den Berufungsklägern den Berufungsbeklagten geschuldete Parteientschädigung auf CHF 750.-, zzgl. CHF 60.- MwSt. (Art. 63 und Art. 64 Abs. 1 JR) festgesetzt. (Dispositiv auf nachfolgender Seite)

Kantonsgericht KG Seite 6 von 6 Der Hof erkennt: I. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Entscheid des Gerichtspräsidenten des Sensebezirks vom 2. Mai 2017 wird bestätigt. II. Die Prozesskosten werden A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ und C. \_\_\_\_\_ solidarisch auferlegt. a) Die Gerichtskosten werden pauschal auf CHF 5'000.- festgesetzt und mit dem Vorschuss in der Höhe von CHF 5'000.- verrechnet. b) Die D. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ geschuldete Parteientschädigung wird auf CHF 750.-, zzgl. CHF 60.- MwSt., festgesetzt. III. Zustellung. Dieses Urteil kann innert 30 Tagen nach seiner Eröffnung mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten werden. Das Beschwerderecht und die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in den Art. 72–77 und 90 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) geregelt. Die begründete Beschwerdeschrift ist beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Freiburg, 20. Februar 2018/cth Der Präsident Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatterin

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