

GR_GERICHTE PKG 2024 5 vom 23. Dezember 2024

GR Gerichte, 2024-12-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_2024_5

FR: GR_GERICHTE PKG 2024 5 du 23 décembre 2024

IT: GR_GERICHTE PKG 2024 5 del 23 dicembre 2024

Erwägungen

E. 10

% des Kaufpreises. Bereits geleistete Anzahlungen sind abzüglich der Konventional- strafe innert dreissig Tagen seit Vertragsrücktritt zinslos an die Käuferschaft zu erstatten. [...] IV. Weitere Bestimmungen [...]

E. 13

43 v. 15.5.2014 E. 6e m.w.H.; ZWR 1986, S. 225 ff.; Adrian Urwyler, Bewilligungsgesetz und Privatrecht, Diss., Zürich 1990, S. 141). Rechtsbedingungen stellen keine Bedingungen im tech- nischen Sinne dar (Markus Widmer/Renato Constantini/Felix Ehrat, in: Widmer Lüchin- ger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, N 12 vor Art. 151-157 OR). Von einer Rechtsbedingung spricht man, wenn die Wirksamkeit eines Rechtsge- schäfts von Gesetzes wegen, wie in Art. 2 Abs. 1 BewG vorgesehen, von einem zukünftigen ungewissen Ereignis abhängig gemacht ist (Alfred Koller, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. I, 5. Aufl., Bern 2023, N 79.11). Ein Vertrag, welcher einer Rechtsbedin- gung unterliegt, ist für die Parteien in gleicher Weise verbindlich wie ein Vertrag, der vertrag- lich unter eine Suspensivbedingung gestellt wurde: Die Parteien können ihre Willenserklärun- gen einerseits nicht widerrufen und sie dürfen andererseits nichts unternehmen, was die Er- füllung ihrer Verpflichtung hindern könnte (Koller, a.a.O., N 79.14). Hängt beispielsweise ein Grundstückskaufvertrag von der Erteilung einer Genehmigung ab, ist der Erwerber dazu ver- pflichtet, sich um die Erlangung der Bewilligung zu bemühen; die im Vertrag gegenseitig ver- sprochenen Leistungen können aber noch nicht gefordert werden (vgl. Rudolf Schwager, in:

PKG 2024 6 / 9 ZBGR 68/1987, S. 140). Selbst wenn eine Rechtsbedingung – wie im vorliegenden Fall – in das Rechtsgeschäft aufgenommen wird, wird sie dadurch nicht zur echten rechtsgeschäftlichen Bedingung. Sie kann auch nicht dem direkten Anwendungsbereich des Bedingungsrechts un- terstellt werden; eine entsprechende Erklärung wäre rechtlich bedeutungslos. Anders ist die Sachlage, wenn die Parteien eine den Inhalt der Rechtsbedingung "überschiessende" zusätzli- che Tatsache zur Voraussetzung der Rechtswirksamkeit eines Rechtsgeschäftes gemacht ha- ben (vgl. Widmer/Constantini/Ehrat, a.a.O., N 12 vor Art. 151-157 OR). 5.3. Art. 26 Abs. 1 BewG statuiert eine für die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften über den Grundstückserwerb notwendige Rechtsbedingung. Solche Rechtsgeschäfte bleiben "ohne rechtskräftige Bewilligung" unwirksam. Die Vorinstanz stützte sich in casu einzig auf diesen Wortlaut. Dies ist nicht sachgerecht, wie nachfolgend aufzuzeigen ist. 5.4. Der Wortlaut der Norm erscheint eindeutig und unmissverständlich. Die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes hängt von der "Rechtskraft" der Bewilligung ab. Der Wortlaut des Bewilli- gungsgesetzes wirft indessen Fragen auf. So besteht in der Literatur Einigkeit darüber, dass die Regelung der "Lex Friedrich" – insbesondere hinsichtlich der privatrechtlichen Bestimmun- gen – im

Vergleich zu den Vorgänger-Erlassen zwar umfangreicher, aber in den Einzelheiten immer noch lückenhaft ausgefallen ist und vieles zu wenig durchdacht ist (vgl. etwa Schwager, a.a.O., S. 154). Bereits die Vorgängererlasse wurden als mangelhaft ausgearbeitet bezeichnet und es wurde insgesamt Kritik an den im Gesetz relativ vielen unverständlichen Bestimmungen laut, die eine Klärung der Begriffe durch die Judikatur nötig machten (vgl. etwa Gianni Bomio, Das Feststellungsverfahren bei der AG gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, Diss., Basel 1990, S. 16 und S. 49 m.w.H.). Ein unbesehenes Abstützen auf den Wortlaut von Art. 26 Abs. 1 BewG ist bereits aus diesem Grunde zu hinterfragen. In Art. 11 Abs. 1 des Bundesbeschlusses von 1961 über die Bewilligungspflicht für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewB, AS 1961, S. 203 ff.) war festgelegt, dass Rechtsgeschäfte auf bewilligungsbedürftigen Erwerb ohne "rechtskräftige Bewilligung" nichtig seien. Weil unter anderem hinsichtlich der dogmatischen Einordnung und Qualifikation des Begriffes der Nichtigkeit Unklarheiten erkannt wurden, schuf der Gesetzgeber erstmals in der "Lex Furgler" (Bundesbeschluss über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 21. März 1973; BBl 1971 II, S. 1261 und AS 1974 I, S. 90) den Begriff der Unwirksamkeit für Rechtsgeschäfte, welche solange andauern, bis eine "rechtskräftige" Bewilligung vorliegt (vgl. BBl 1971 II, S. 1263; Art. 20 Abs. 1 BewB [1973], vormals Art. 11 BewB [Fassung von 1961]). Es zeigt sich, dass an der Rechtsterminologie der "rechtskräftigen Bewilligung" auch im Rahmen der Revision festgehalten wurde und lediglich der bis zum Vorliegen der Bewilligung bestehende Rechtszustand präzisiert werden sollte (Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts

PKG 2024 7 / 9 tes anstatt dessen Nichtigkeit). Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass dieser beibehaltenen Rechtsterminologie im Rahmen der Revision eine neue Bedeutung zuerkannt werden sollte. Sowohl in der Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 25. Oktober 1972 (BBl 1972 II, S. 1263) als auch in den Debatten der Räte fehlen entsprechende Wortmeldungen (vgl. Amtl. Bull. NR 1972 V, S. 2182 ff., 1972 V, S. 2210 ff. und 1972 V, S. 2231 ff.; Amtl. Bull. SR 1973 I, S. 2 ff. und 1973 I, S. 14 ff.). Im Rahmen der weiteren Revisionen und dem Gesetzgebungsverfahren zum heute geltenden Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom

E. 16

Dezember 1983, in dessen Art. 26 Abs. 1 die Terminologie der "rechtskräftigen Bewilligungen" beibehalten wurde, lassen sich keine gegenteiligen Anhaltspunkte finden. Mit anderen Worten blieb die Bedeutung der Terminologie der "rechtskräftigen Bewilligung" trotz verschiedenster Revisionen unverändert. Nun war aber schon unter der Geltung des BewB in der Fassung von 1961 (AS 1961, 203 ff.) von der eidgenössischen Rekurskommission für den Erwerb von Grundstücken entschieden worden, dass ein an eine Suspensivbedingung geknüpfter Bewilligungsentscheid erst Rechtswirkungen eintreten lässt, wenn die Bedingung erfüllt ist. Solange die Bewilligung nicht erteilt (bzw. nicht rechtswirksam geworden) ist, sind Verträge auf Übertragung von Grundeigentum nicht nichtig, sondern unvollendet, das heisst bedingt (bis zur Erteilung bzw. Rechtswirksamkeit der Bewilligung) unwirksam (vgl. ZBGR 47/1966, S. 95 f.). Es ist folglich nicht (nur) der (formelle) Rechtskrafteintritt der Bewilligung entscheidend für die Frage der Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes – was der Gesetzeswortlaut zumindest suggeriert –, sondern zusätzlich auch die erst mit Eintritt der Suspensivbedingung resultierende

Rechtswirksamkeit der Bewilligung (vgl. auch Urwyler, a.a.O., S. 147; ähnlich PVG 1985 Nr. 40 E. 1a). Letztere Sichtweise deckt sich im Übrigen mit der allgemeinen verwaltungsrechtlichen Dogmatik. Wird eine Bewilligung – wie im vorliegenden Fall – suspensiv bedingt erteilt, erfolgt dies aus Verhältnismässigkeitsgründen, die Bewilligung wird aber erst mit Bedingungseintritt wirksam und vollstreckbar (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016, N 913). Eine Bewilligung soll nämlich (im Sinne und zu Gunsten des Gesuchstellers) dann bereits erteilt werden können, wenn die Bewilligungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung zwar noch nicht vorliegen, jedoch mit Nebenbestimmungen sichergestellt werden können. Weshalb trotz gleicher Ausgangslage – fehlende Bewilligungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung – unterschiedliche Rechtsfolgen für das Rechtsgeschäft bestehen sollen, ist nicht nachvollziehbar. Dies wäre jedoch dann der Fall, wenn auf den Wortlaut von Art. 26 Abs. 1 BewG abgestellt würde. Würde nämlich in einem Fall die Bewilligung mit einer Suspensivbedingung erteilt, während im anderen Fall – selbst bei theoretisch identischer Ausgangslage – eine solche nicht gewährt würde, wäre das Rechtsgeschäft im ers-

PKG 2024 8 / 9 teren Falle bis zur Abweisung des Bewilligungsgesuches unwirksam bzw. sodann nichtig (vgl. Art. 26 Abs. 2 lit. b BewG). Im zweiten Falle würde das Rechtsgeschäft indessen wirksam werden. Trotz Kenntnis der zitierten Rechtsprechung hat der Gesetzgeber – wie gesehen – die Terminologie in sämtlichen Revisionen weder angepasst noch sich hierzu geäußert. Es kann mithin an der alten Rechtsprechung festgehalten werden. 5.5. Die Erwerbssbewilligung wurde vorliegend am 8. Februar 2019 suspensiv bedingt (Veräußerungspflicht des Grundeigentums in J._____) erteilt (vgl. RG act. II/8). Die Bedingung war zum Zeitpunkt des "Vertragsrücktrittes" und der Geltendmachung der Konventionalstrafe am 31. Juli 2019 durch die Berufungsklagte (RG act. II/15) noch nicht eingetreten, sodass sich das Rechtsgeschäft in einem Schwebezustand befand (vgl. Schwager, a.a.O., S. 141). Gemäss Art. 26 Abs. 3 BewG ist die Unwirksamkeit von Amtes wegen zu beachten und hat unter anderem zur Folge, dass versprochene Leistungen nicht gefordert werden dürfen (Abs. 4 lit. a) und Leistungen unter anderem innerhalb eines Jahre zurückgefordert werden können, seit der Kläger Kenntnis von seinem Rückforderungsanspruch hat (lit. b). Unter Leistungen sind sämtliche Leistungen zu verstehen, nicht nur die Hauptleistungen (Urwyler, a.a.O., S. 144). Unter diesem Gesichtswinkel konnte der Berufungskläger nicht in Verzug geraten sein, womit der Konventionalstrafe jegliche (Vertrags-)Grundlage entzogen war. 5.6. Zu klären bleibt, ob in der vorliegenden Konstellation Art. 156 OR anwendbar ist und gestützt darauf der Bedingungseintritt fingiert werden kann. Das Bundesgericht hatte diese Frage bislang nicht zu klären. Nach Dafürhalten der erkennenden Kammer ist der in der Lite-ratur wohl vorherrschenden (vermittelnden) Meinung zu folgen, die eine analoge Anwendung von Art. 156 OR jedenfalls dann ausschliesst, wenn die Rechtsbedingung zum Schutze öffentlicher Interessen aufgestellt wurde, was vorliegend der Fall ist. Denn in solchen Fällen kann eine Analogie zu Art. 156 OR nicht die Fiktion einer behördlichen Zustimmung, die tatsächlich nicht eingeholt oder verweigert worden ist, herbeiführen (vgl. zum Ganzen Katja Roth Pellanda, in: Furrer/Schnyder [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl., Zürich 2016, N 3 zu Art. 156 OR m.w.H.). Auch die Ablehnung einer analogen Anwendung von Art. 156 OR auf Rechtsbedingungen bedeutet nun nicht automatisch, dass die Gegenseite der treuwidrig handelnden Partei schutzlos ausgeliefert bliebe. Bereits aus dem Prinzip von Treu und Glauben (Art. 2 ZGB) folgt, dass die Parteien eines schwebend

unwirksamen Rechtsgeschäfts dazu verpflichtet sind, während der Dauer des Schwebezustandes alles Erforderliche zu unternehmen. Verhindert nun eine der Parteien treuwidrig den Eintritt oder das definitive Ausbleiben einer Rechtsbedingung, so wird diese Partei möglicherweise analog zu Art. 97 OR oder aus culpa in contrahendo schadenersatzpflichtig (vgl. Roth Pellanda, a.a.O., N 3 zu Art. 156 OR).

PKG 2024 9 / 9 5.7. Ein Bedingungseintritt kann vorliegend somit nicht fingiert werden, womit der Grundstückskaufvertrag unwirksam bleibt. Soweit ersichtlich stützte die Berufungsbeklagte ihre Verrechnungseinrede weder auf culpa in contrahendo noch auf Art. 97 OR. Vielmehr stützt sie sich hierfür auf die vertragliche Konventionalstrafe. Ein Anspruch aus culpa in contrahendo bzw. Art. 97 OR ist nicht weiter zu prüfen. 5.8. Da die Berufungsbeklagte hinsichtlich des Rückforderungsanspruches gemäss Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG keine Verjährungseinrede erhob, braucht darauf nicht weiter eingegangen zu werden. Das Gericht darf die Verjährung nicht von Amtes wegen berücksichtigen (Art. 142 OR). Dies gilt auch für die Verjährungsfrist von Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG (BGer 4A_378/2022 v. 30.3.2023 E. 5.1.2). ZK2 21 41 Entscheid vom 24. Juni 2023 (Mit Urteil 4A_30/2024 vom 20. August 2024 hat das Bundesgericht eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde abgewiesen.)

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