

GR_GERICHTE ZK2 2016 44 vom 15. Dezember 2016

GR Gerichte, 2016-12-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2016_44

FR: GR_GERICHTE ZK2 2016 44 du 15 décembre 2016

IT: GR_GERICHTE ZK2 2016 44 del 15 dicembre 2016

Regeste

Rechtsschutz in klaren Fällen | Berufung OR Kauf/Tausch/Schenkung

Erwägungen

E. 1

Stockwerkeigentum Nr. _____ 81/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. _____ Sonderrecht an der 5 ½-Zimmerwohnung (Einheit Nr. 7) mit Keller und Waschraum auf Niveau 5 sowie Sondernutzungsrecht an der Terrasse

E. 2

Miteigentumsanteil Nr. _____ 1/13 Miteigentum an Grundstück Nr. _____

E. 3

Für den Fall, dass die Beklagte ihren Verpflichtungen nicht innert 10 Tagen seit Rechtskraft des Entscheids nachkommen sollte, sind im Sinne von Art. 236 Abs. 3 ZPO folgende Vollstreckungsmassnahmen anzuordnen: a) Abgabe der unter Rechtsbegehren Ziff. 1 verlangten Grundbuchanmeldung im Sinne von Art. 344 Abs. 2 ZPO. b) Ermächtigung des Käufers, die Streitobjekte gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 auf Kosten der Beklagten mit polizeilicher Hilfe zu räumen.

E. 4

Der Grundbuchkreis _____, sei - vorerst superprovisorisch gemäss Art. 265 ZPO - gestützt auf Art. 262 lit. c ZPO im Rahmen einer vorsorglichen Massnahme anzuweisen, auf den Grundstücken nach Rechtsbegehren Ziff. 1 eine Verfügungsbeschränkung im Sinne von Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB vorzumerken.

E. 5

Nach unbenützt abgelaufener Frist ist der Gesuchsteller berechtigt, im Sinne einer Ersatzvornahme, die Räumung der Liegenschaften zu veranlassen. Er kann dafür polizeiliche Hilfe in Anspruch nehmen (Art. 343 Abs. 1 lit. d und Abs. 3 ZPO sowie Art. 9 Abs. 1 EGzZPO). Dadurch entstehende (Polizei) Kosten würden gleichfalls dem Gesuchsteller belastet, unter Regresserteilung auf die Gesuchsgegnerin. 6.a) Die Gerichtskosten in der Höhe von CHF 2'000.00 (inkl. Entscheid betreffend superprovisorische Massnahmen) werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und mit dem vom Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. b) Die Gesuchsgegnerin hat dem Gesuchsteller den Kostenvorschuss von CHF 2'000.00 zu ersetzen und ihm eine ausseramtliche Entschädigung von CHF 1'500.00 (inkl. Barauslagen und MwSt) zu bezahlen. 7.a) (Rechtsmittelbelehrung in der Hauptsache) b) (Rechtsmittelbelehrung Kostenentscheid)

E. 8

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Verfahren der Fristenstillstand gemäss Art. 145 ZPO nicht gilt.

E. 9

(Mitteilung)" F. Gegen diesen Entscheid liess X. _____ am 29. August 2016 Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden erklären, mit folgenden Anträgen: "1. Es sei der angefochtene Entscheid des Einzelrichters am Bezirksgericht Surselva vom 11.08.2016, zugestellt am 23.08.2016 (Proz. Nr.:135-2016-261), als Ganzes zu kassieren (Dispositivziffern 1. - 6.a) + 6.b)) und auf das Gesuch des Gesuchstellers und Berufungsbeklag-

Seite 5 — 17 ten vom 18.07.2016 betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen sei nicht einzutreten. 2. Die Kosten des Bezirksgerichts Surselva seien dem Gesuchsteller und Berufungsbeklagten zu überbinden. 3. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Gesuchstellers und Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren." G. Y. _____ liess mit Berufungsantwort vom 12. September 2016 die kostenfällige Abweisung der Berufung beantragen. H. Am 30. September 2016 liess Y. _____ dem Kantonsgericht von Graubünden ein Schreiben der B.1 _____ vom 23. September 2016 zukommen. Darin wurde das Zahlungsverprechen der B.1 _____ bis zum 30. November 2016 verlängert (Akten KG, D.5 und C.3). Am 1. Dezember schliesslich reichte er eine weitere Verlängerung des Zahlungsverprechens bis zum 28. Februar 2017 ein (Akten KG, D.7 und C.4). II. Erwägungen 1.a) Gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide mit dem ordentlichen Rechtsmittel der Berufung anfechtbar. Dies gilt auch für die Anfechtung von Entscheiden, die im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO ergangen sind (vgl. Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N. 36 zu Art. 257 ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Wird dieser Streitwert nicht erreicht, steht das ausserordentliche Rechtsmittel der Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO offen. Beim angefochtenen Entscheid des Bezirksgerichts Surselva handelt es sich um einen erstinstanzlichen Endentscheid im Sinne von Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO, wobei die Parteien übereinstimmend davon ausgehen, dass der Streitwert über CHF 10'000.00 liegt. Massgebend ist dabei der Wert der mit den zuletzt vor Vorinstanz aufrechterhaltenen Rechtsbegehren geforderten Leistung (Matthias Stein-Wigger, in: Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 2016, N 26 zu Art. 91 ZPO). Vorliegend verlangte der Gesuchsteller u.a., die Gesuchsgegnerin sei zu verpflichten,

Seite 6 — 17 gegenüber dem Grundbuchkreis _____ die Anmeldung zur Übertragung diverser Grundstücke im Grundbuch O.1 _____ gemäss dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Kaufvertrag vom 16. Juni 2016 abzugeben. Der Verkehrswert der Grundstücke liegt weit über CHF 10'000.00, weshalb der erforderliche Streitwert für die Berufung offensichtlich erreicht ist. b) Die Zuständigkeit der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden ergibt sich aus Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (EGzZPO; BR 320.100) und Art. 7 der Verordnung über die Organisation des Kantonsgerichts (Kantonsgerichtsverordnung, KGV; BR 173.100). c) Gegen

einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid, wozu auch solche betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gehören (Art. 257 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 248 lit. b ZPO), beträgt die Rechtsmittelfrist 10 Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Der Entscheid des Einzelrichters am Bezirksgericht Surselva wurde am 11. August 2016 gefällt und gleichentags der Post übergeben. X._____ holte die Sendung innert der bis zum 19. August 2016 dauernden siebentägigen Abholfrist nicht ab (vgl. art. V/1), so dass die Rechtsmittelfrist am 20. August 2016 zu laufen begann (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Die Berufung datiert vom 29. August 2016 und erfolgte somit innert Frist. 2. Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Sofort beweisbar ist ein Sachverhalt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Der Rechtsschutz in klaren Fällen unterliegt keiner Beweisstrengebeschränkung. Blosses Glaubhaftmachen genügt für die Geltendmachung des Anspruchs nicht, sondern der Kläger hat den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen zu erbringen. Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621; BGE 138 III 123 E. 2.1.1 S. 125). Die Rechtslage ist sodann klar im Sinne der Bestimmung, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten

Seite 7 — 17 Umstände erfordert (BGE 141 III 23 E. 3.2 S. 26; BGE 138 III 123 E. 2.1.2. S. 126; Urteil des Bundesgerichts 4A_447/2011 vom 20. September 2011 E. 2.3). Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es, dass die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch der klagenden Partei sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der beklagten Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 622; Urteil des Bundesgerichts 4A_688/2014 vom 15. April 2015 E. 3.1; Urteil der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts ZK2 15 51 vom 14. Dezember 2015, E. 2, bestätigt in: Urteil des Bundesgerichts 4A_701/2015 vom 26. Januar 2016, E. 2). 3.a) Der Einzelrichter am Bezirksgericht Surselva kam im angefochtenen Entscheid gestützt auf die dargelegte Rechtslage zum Schluss, dass der vom Gesuchsteller dargelegte Sachverhalt liquid sei. Der Gesuchsteller stütze sein Begehren auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 16. Juni 2016. Die Verkäuferin habe sich mit Ziff. 1 Abs. 3 der weiteren Vertragsbestimmungen zur Übertragung des Eigentums mit Anmeldung beim Grundbuchamt verpflichtet, sobald die in lit. a-c genannten Voraussetzungen erfüllt seien. Sie habe die Grundbuchanmeldung bis spätestens am 30. Juni 2016 veranlassen müssen. Ziff. 1 Abs. 4 der weiteren Vertragsbestimmungen sehe vor, dass die säumige Partei mit Ablauf dieses Datums in Verzug gerate und ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen sei. Der Gesuchsteller habe mit Akten belegt, dass die Gesuchsgegnerin - trotz

Aufforderung und Ansetzung einer Nachfrist - bislang keine Grundbuchanmeldung abgegeben habe. In rechtlicher Hinsicht sei die Angelegenheit ebenfalls liquid. Der Gesuchsteller habe sämtliche Voraussetzungen gemäss öffentlichem Kaufvertrag vom 16. Juni 2016 erfüllt. Entgegen der Behauptung der Gesuchsgegnerin habe er am 27. Juni 2016 ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über CHF 712'940.25 vorgelegt. Zwar sei dieses Zahlungsverprechen am 31. Juli 2016 automatisch erloschen, nachdem die Gesuchsgegnerin die Grundbuchanmeldung bis dahin nicht abgegeben habe. Mittlerweile habe der Gesuchsteller jedoch ein neues - bis zum 30. September 2016 befristetes - unwiderrufliches Zahlungsverprechen der B.1 _____ über CHF 712'940.25 beigebracht. Sodann sei auch der auf den erwähnten Liegenschaften lastende Inhaberschuldbrief über CHF

Seite 8 — 17 750'000.00 rechtsgültig an die B.1 _____ übertragen und die Grundpfandschuld durch den Gesuchsteller abgelöst worden. Schliesslich sei auch ausgewiesen, dass der Betrag von CHF 18'859.75 anlässlich des Abschlusses des Kaufvertrages in bar bezahlt worden sei (vgl. S. 7 des Kaufvertrages). Habe der Gesuchsteller die Verpflichtungen gemäss Kaufvertrag erfüllt, so sei die Verweigerung der Abgabe der Grundbuchanmeldung seitens der sich in Verzug befindenden Gesuchsgegnerin ungerechtfertigt. Die weiteren von der Gesuchsgegnerin in ihrer Stellungnahme vorgebrachten Argumente - alleinerziehende Mutter mit einer 8-jährigen Tochter, gute finanzielle Lage des Gesuchstellers - seien für das vorliegende Verfahren nicht relevant. b) Die Berufungsklägerin wendet in ihrer Berufung gegen diesen Entscheid ein, sie habe bereits in ihrer Stellungnahme an die Vorinstanz als rechtsunkundige Partei zumindest sinngemäss geltend gemacht, sie sei vom Berufungsbeklagten absichtlich getäuscht worden. Er habe ihr, die sie mit ihm freundschaftlich verbunden gewesen sei, versprochen, sie könne nach dem Verkauf der Wohnung darin in Miete wohnen bleiben und zwar zu einem fixen Nettomietzins von CHF 1'000.00 nebst Nebenkosten von CHF 500.00 (fix) pro Monat. Nun verlange er von ihr die Räumung der Wohnung und verweigere ihr das versprochene Mietverhältnis. Überdies habe sie sich infolge der Kündigung des Hypothekendarlehens durch die kreditgebende Bank in einer finanziellen Notlage befunden, da dadurch eine Rückzahlungspflicht von rund CHF 712'000.00 entstanden sei. Der Berufungsbeklagte habe diese Notlage und das zwischen den Parteien bestehende Vertrauensverhältnis ausgenutzt, um sie zum Abschluss eines Kaufvertrages zu einem um rund CHF 100'000.00 unter dem Verkehrswert der Wohnung liegenden Kaufpreis zu bewegen. Am 26. August 2016 habe die Berufungsklägerin auch noch förmlich mittels Einschreibebrief ihres Rechtsvertreters an den Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten erklärt, dass sie sich wegen der gelten gemachten Willensmängel (Übervorteilung/absichtliche Täuschung) nicht an den Kaufvertrag gebunden fühle und sie habe den Kaufvertrag gestützt auf Art. 31 OR mittels Gestaltungserklärung angefochten. Dadurch sei der Kaufvertrag vom 16. Juni 2016 aufgehoben worden, ohne dass es dabei der Zustimmung des Berufungsklägers bedürft habe. Aus diesem Grunde erweise sich der angefochtene Entscheid als tatsachen- und rechtswidrig und sei entsprechend zu kassieren. Bei dem Schreiben vom 26. August 2016 mit den darin aufgeführten Beilagen und der genannten Gestaltungserklärung handle es sich um echte und zulässige Noven, die im Berufungsverfahren zu berücksichtigen seien.

Seite 9 — 17 c) Der Berufungsbeklagte beantragt in der Berufungsantwort vom 12. September 2016 die kostenfällige Abweisung der Berufung und bestreitet die Ausführungen

der Berufungsklägerin. Für den Fall, dass die nachgereichte Gestaltungserklärung der Berufungsklägerin vom 26.08.2016 wider Erwarten als neue Tatsache zugelassen werde, liess der Berufungskläger neue Urkunden einreichen. Es handelt sich dabei um den Mailverkehr zwischen den Parteien vom 6./7. Juni 2016 und eine Mail der Berufungsklägerin an den Berufungsbeklagten vom 13. Juni 2016 (Akten KG, C.1 und C.2). 4. Vorweg zu prüfen ist, ob und inwieweit die im Berufungsverfahren von den Parteien neu vorgebrachten Behauptungen und Beweismittel zu berücksichtigen sind. Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden im Berufungsverfahren neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Die Noven müssen möglichst umgehend nach ihrem Bekanntwerden beziehungsweise nach ihrer Entdeckung der Berufungsinstanz unterbreitet werden. Gleichzeitig muss die Prozesspartei beweisen, dass sie die Noven trotz zumutbarer Sorgfalt nicht kannte (vgl. u.a. Karl Spühler, in: Spühler/Tenchio/In-fanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl., Basel 2013, N 7 zu Art. 317 ZPO). Das Recht, neue Tatsachen geltend zu machen, umfasst auch die Möglichkeit, im Berufungsverfahren neue Einreden rechtlicher Art und Gestaltungsrechte auszuüben. Die erstmalige Erhebung von Einreden und Ausübung von Gestaltungsrechten im Berufungsverfahren sind wiederum an die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 1 ZPO geknüpft und nur zulässig, wenn sie ihre Grundlage in neuen Tatsachen haben, welche als Noven unter Berücksichtigung von Art. 317 Abs. 1 ZPO zulässig sind (Peter Reetz/Sarah Hilber, in: Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Zürich 2016, N 31 zu Art. 317 ZPO; Karl Spühler, Basler Kommentar, a.a.O., N 13 zu Art. 317 ZPO). Das bedeutet wiederum, es muss sich um Tatsachen handeln, die trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. a) Die Berufungsklägerin bringt im Berufungsverfahren neu vor, sie habe den Grundstückskaufvertrag vom 16. Juni 2016 gestützt auf Art. 21 OR (Übervorteilung), Art. 28 OR (absichtliche Täuschung) und Art. 31 OR mittels Einschreibpost vom 26. August 2016 an den Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten angefochten und erklärt, sie wolle den Vertrag nicht gegen sich gelten lassen. Dieses Schreiben mit den darin aufgeführten Beilagen und der genannten Gestaltungserklärung sei am 29. August 2016 beim Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten

Seite 10 — 17 eingegangen. Gleichzeitig reichte sie das Schreiben vom 26. August 2016 ins Recht und beantragt, dieses samt den darin aufgeführten Beilagen und die darin enthaltenen Erklärungen als Noven zu berücksichtigen. Die mit dem Schreiben abgegebene Erklärung, den Grundstückskaufvertrag vom 16. Juni 2016 nicht gegen sich gelten zu lassen, ist eine Gestaltungserklärung. Eine solche kann nach dem zuvor Gesagten im Berufungsverfahren nur dann als Novum vorgebracht werden, wenn sie ihre Grundlage in neuen Tatsachen hat, welche gestützt auf Art. 317 Abs. 1 ZPO als Noven zu berücksichtigen wären. Diese Voraussetzungen sind vorliegend indessen nicht gegeben, basiert besagte Gestaltungserklärung doch auf Tatsachen, welche bereits vor Vorinstanz bekannt waren und von X. _____ in ihrer Stellungnahme vom 6. August 2016 (act. I/2) vorgebracht wurden. So führte sie in ihrer Berufung selbst aus, bereits vor Vorinstanz zumindest sinngemäss erklärt zu haben, den Vertrag infolge Täuschung und Übervorteilung nicht gegen sich gelten zu lassen. Damit steht fest, dass die Ausübung des Gestaltungsrechts vom 29. August 2016 nicht auf neuen Tatsachen im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO beruht, so dass diese Gestaltungserklärung wie auch die in diesem Zusammenhang von der

Berufungsklägerin neu eingereichten Urkunden nicht berücksichtigt werden können. b) Der Berufungsbeklagte reicht im Berufungsverfahren ebenfalls neue Urkunden ein (Mailverkehr zwischen den Parteien vom 6./7. Juni 2016 und Mail der Berufungsklägerin an den Berufungsbeklagten vom 13. Juni 2016; Akten KG, C.1 und C. 2). Dabei führt er begründend aus, dass diese nur für den Fall produziert würden, dass die nachgereichte Gestaltungserklärung der Berufungsklägerin vom 26. August 2016 wider Erwarten zugelassen würde (Berufungsantwort vom 12. September 2016, S. 5, Ziff. 2). Nachdem Letzteres wie gesehen nicht der Fall ist, sind auch die eingereichten Noven des Berufungsbeklagten nicht zu berücksichtigen. Angesichts der ausdrücklichen Beschränkung seines Begehrens gilt dies ungeachtet des Umstands, dass er von der im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Stellungnahme der Berufungsklägerin und von deren Einwänden erst mit dem angefochtenen Entscheid Kenntnis erhielt und somit erstmals im vorliegenden Verfahren dazu Stellung beziehen konnte. Dies hätte ihn allenfalls unabhängig von der Berücksichtigung der von der Berufungsklägerin geltend gemachten Noven zur Einbringung neuer Behauptungen und Beweismittel berechtigt. Aufgrund der Verhandlungsmaxime kann das Gericht indessen nicht über seinen Antrag hinausgehen, womit diese neuen Urkunden unberücksichtigt zu bleiben haben.

Seite 11 — 17 5.a) Der Berufungsbeklagte stützt seinen Anspruch auf einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 16. Juni 2016. Die Berufungsklägerin bestreitet im Berufungsverfahren zu Recht nicht mehr, dass der Berufungsbeklagte seine Verpflichtungen gemäss diesem Kaufvertrag erfüllt hat (vgl. Kaufvertrag S. 7). Er hat ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank über CHF 712'940.25 beigebracht. Zwar sind das erste Zahlungsverprechen der B.1_____ am 31. Juli 2016 und das zweite am 30. September 2016 automatisch erloschen, nachdem die Verkäuferin die Grundbuchanmeldung bis dahin nicht abgegeben hatte. Mittlerweile hat der Käufer jedoch ein drittes - bis zum 30. November 2016 befristetes - sowie ein viertes - bis zum 28. Februar 2017 befristetes - unwiderrufliches Zahlungsverprechen der B.1_____ über CHF 712'940.25 zu den Akten gegeben (Akten KG, C.3 und C.4). Sodann ist auch der auf den erwähnten Liegenschaften lastende Inhaberschuldbrief über CHF 750'000.00 rechtsgültig an die B.1_____ übertragen und die Grundpfandschuld durch den Käufer abgelöst worden (vgl. act. II/5). Schliesslich ist ausgewiesen, dass der Betrag von CHF 18'859.75 anlässlich des Abschlusses des Kaufvertrages in bar bezahlt worden ist (vgl. S. 7 des Kaufvertrages). Aufgrund dessen hat der Berufungsbeklagte den vollen Beweis der anspruchsbegründenden Tatsachen erbracht. Zu prüfen bleibt, ob die Berufungsklägerin substantiiert und schlüssig Einwendungen vorgetragen hat, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (vgl. dazu oben E. 2). b) Die Berufungsklägerin wendet ein, bereits im Verfahren vor dem Einzelrichter am Bezirksgericht Surselva zumindest sinngemäss geltend gemacht zu haben, der Vertrag leide an Willensmängeln (Übervorteilung/Täuschung) und will diesen mittels entsprechender Gestaltungserklärung aufgehoben haben. aa) Aus den Akten ergibt sich, dass die Berufungsklägerin bereits in ihrer Eingabe an die Vorinstanz zumindest sinngemäss geltend machte, sie habe das Kaufobjekt aufgrund einer Notlage zu billig verkauft und ihr sei zugesichert worden, weiterhin in der Liegenschaft wohnen bleiben zu können. Aufgrund der Darlegungen in der Stellungnahme und unter Berücksichtigung, dass es sich um eine Laieneingabe handelt, ist davon auszugehen, dass sich die Berufungsklägerin damit zumindest sinngemäss auf Übervorteilung im Sinne von Art. 21 OR und Täuschung gemäss Art. 28 OR berief. Die Geltendmachung der Unverbindlichkeit eines Vertrages infolge

Übervorteilung oder Täuschung erfolgt durch Erklärung, den Vertrag nicht halten zu wollen. Diese Erklärung kann ausdrücklich oder konkludent erfolgen. Eine konkludente Erklärung kann in der Annahmeverweigerung angebotener Leistungen, aber auch in der Weigerung zur Erbringung der eigenen

Seite 12 — 17 Leistung - vorliegend die Weigerung zur Vornahme der Anmeldung zur Grundstücksübertragung - gesehen werden (vgl. Ingeborg Schwenzer, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl., Basel 2015, N 3 ff. zu Art. 31 OR). Mit der Berufungsklägerin ist davon auszugehen, dass diese zumindest sinngemäss eine Anfechtungserklärung abgab. Allerdings ist eine solche empfangsbedürftig. Vorliegend wurde die Erklärung nicht gegenüber dem Berufungsbeklagten abgegeben, sondern lediglich in der Stellungnahme an den Einzelrichter am Bezirksgericht. Diese Stellungnahme wurde dem Berufungsbeklagten - wie sich aus den Akten ergibt - erst zusammen mit dem angefochtenen Entscheid zugestellt. Es ist somit fraglich, ob die Erklärung rechtsgenügend erfolgte, und ob sie im vorliegenden Verfahren berücksichtigt werden kann. Die Frage kann indessen offen gelassen werden. Entgegen dem, was die Berufungsklägerin nämlich unter Hinweis auf BGE 128 III 70 E. 2 anzunehmen scheint, bewirkt eine blossige Erklärung der eine Übervorteilung/Täuschung behauptenden Partei, den Vertrag nicht halten zu wollen, noch nicht dessen Ungültigkeit. Die behauptete Übervorteilung/Täuschung muss vielmehr auch tatsächlich geschehen sein, damit die Unverbindlichkeit des Vertrags erklärt werden kann (Art. 128 III 70 E. 1). Somit ist für das vorliegende Verfahren zunächst nicht massgebend, ob die Anfechtungserklärung gültig erfolgt ist, sondern ob die behauptete Übervorteilung/Täuschung glaubhaft dargetan wurde und es sich dabei um substantiierte und schlüssige Einwendungen handelt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können. Sofern diese Frage zu bejahen ist, wäre nämlich die Sach- und Rechtslage nicht mehr liquid im Sinne von Art. 257 ZPO. Zu prüfen ist somit nachfolgend, ob eine Übervorteilung oder Täuschung substantiiert und schlüssig dargetan wurde. bb) Wird ein offenes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung durch einen Vertrag begründet, dessen Abschluss von dem einen Teil durch Ausbeutung der Notlage, der Unerfahrenheit oder des Leichtsinns des andern herbeigeführt worden ist, so kann der Verletzte innerhalb einer Jahresfrist erklären, dass er den Vertrag nicht halte, und das schon Geleistete zurückverlangen (Art. 21 Abs. 1 OR). Übervorteilung im Sinne von Art. 21 OR setzt demnach objektiv ein offenes Missverhältnis zwischen den Austauschleistungen und subjektiv eine Notlage der benachteiligten Vertragspartei auf der einen und ihrer Ausbeutung auf der anderen Seite voraus (BGE 123 III 292 E. 4). Dabei soll die Annahme einer Übervorteilung die Ausnahme bleiben (Urteil des Bundesgerichts 4C.254/2004 vom 3. November 2004, E. 3.3.2 in fine).

Seite 13 — 17 Der in Art. 21 OR verwendete Begriff "offenbar" verdeutlicht, dass die Ungleichwertigkeit der Austauschleistungen "jedermann in die Augen fallen" muss (BGE 53 II 488 E. 2; Urteil des Bundesgerichts 4C.254/2004, E. 3.3.1 vom 3. November 2004; Jörg Schmid, in: Gauch/Schluep [Hrsg.], Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I, 10. Aufl., Zürich 2014, S. 165, N 733). Der Beurteilung der Leistungsäquivalenz soll der objektive Wert beziehungsweise Gegenwert im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zugrunde gelegt werden. Als objektiver Wert gilt der Markt- oder Börsenpreis (BGE 123 II 303 E. 6.a; Jörg Schmid, a.a.O., S. 166, N 734). Die Berufungsklägerin macht geltend, obwohl der amtliche Wert der Liegenschaft einen

Verkehrswert von CHF 862'000.00 aufweise, habe der Berufungsbeklagte lediglich ein Preis von CHF 753'800.00 angeboten. Y._____ habe sie zum Abschluss eines Kaufvertrages mit einem um rund CHF 100'000.00 unter dem Verkehrswert liegenden Kaufpreis bewogen. Zunächst gilt es festzuhalten, dass die Berufungsklägerin die einzelnen tatbeständlichen Voraussetzungen der behaupteten Übervorteilung nicht näher substantiiert und durch nichts belegt. Namentlich liegt kein Nachweis über den behaupteten Verkehrswert von CHF 862'000.00 des Kaufobjekts im Recht, obwohl ein solcher auch im summarischen Verfahren mittels Einlage der amtlichen Schätzung problemlos möglich gewesen wäre. Blosser Behauptungen genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht. Auch wurde nicht dargetan, wie lange die behauptete Schätzung zurückliegt. Bei den Verkehrswerten handelt es sich selbst um blosser Schätzungen, die vom effektiv auf dem Markt zu erzielenden Preisen abweichen können, gerade wenn sie schon einige Zeit zurückliegen. Vorliegend hat die Berufungsklägerin vor Vorinstanz dargelegt, seit Jahren versucht zu haben, die Liegenschaft zu veräussern, was ihr trotz Beauftragung eines Maklers infolge unterschiedlicher Preisvorstellungen nicht gelungen sei. Dabei sei sie von einem möglichen Preis von CHF 830'000.00 ausgegangen (vgl. auch Berufung S. 6). Somit ist davon auszugehen, dass der effektiv erzielbare Marktpreis selbst nach Ansicht der Berufungsklägerin unter dem Verkehrswert gemäss amtlicher Schätzung liegt und selbst diese Preisvorstellungen offenbar nicht marktkonform waren. Selbst wenn von der Annahme der Berufungsklägerin ausgegangen wird, wonach ein Preis von CHF 830'000.00 möglich sei, beträgt die Differenz zum tatsächlich vereinbarten Kaufpreis von CHF 753'800.00 rund CHF 76'000 oder 10%. Wenn vom behaupteten und durch nichts bewiesenen amtlichen Verkehrswert von CHF 862'000.00 ausgegangen würde, betrüge die Differenz rund CHF 108'000.00 oder 13%. Bei derartigen Abweichungen kann offensichtlich nicht von einem offenbaren Missverhältnis im Sinne von Art. 21 OR gesprochen werden. Abweichungen in dieser Grössenordnung sind durchaus üblich, gerade wenn die Parteien - was gemäss Ausführungen der Berufungsbeklagten

Seite 14 — 17
fungsklägerin vorliegend der Fall war - freundschaftlich verbunden sind oder wenn die Verkäuferin aus irgendeinem Grund (vorliegend infolge gekündigter Hypothek) unter zeitlichem Druck steht, eine Liegenschaft zu verkaufen. Dies stellt indessen noch lange keine Übervorteilung dar. Das Bundesgericht erachtet die Annahme einer Übervorteilung als Ausnahme. So hat es etwa in folgenden Fällen ein offenes Missverhältnis bejaht: Kaufpreis für eine Gaststätte, welcher den Marktwert um 80% übersteigt (Urteil des Bundesgerichts 4C.238/2004, E. 2.2 vom 13. Oktober 2005; Jahresmietzins für einen Fussballplatz von mehr als 200% über dem Marktwert (BGE 123 III 303 E. 6). Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die behauptete Preisdifferenz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert nicht nachgewiesen wurde. Selbst wenn von den Behauptungen der Berufungsklägerin ausgegangen würde, könnte offensichtlich nicht von einem offenbaren Missverhältnis im Sinne von Art. 21 OR gesprochen werden. Überdies müsste für die Anwendbarkeit von Art. 21 OR eine "subjektive" Ausnahmesituation vorliegen, die ein freies Aushandeln der Vertragsbedingungen ausschliesst und den Betroffenen zu aussergewöhnlichen Entschlüssen führt. Die gesetzliche Aufzählung der drei (alternativen) Charakteristika Notlage, Unerfahrenheit und Leichtsinn ist nach heutiger Lehre exemplarisch zu verstehen (Claire Huguenin/Barbara Meise, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl., Basel 2015, N 10 zu Art. 21 OR). Die Gegenpartei muss die Entscheidungsschwäche des Übervorteilten bewusst ausgenutzt haben, um den Vertrag mit dem inäquivalenten Inhalt

abzuschliessen (Claire Huguenin/Barbara Meise, Basler Kommentar, a.a.O., N 13 zu Art. 21 OR, Jörg Schmid, a.a.O., S. 168, N 741). Das so verstandene Element der "Ausbeutung" setzt voraus, dass der Ausbeuter um die Schwäche seines Partners weiss und auch das offenbare Leistungsmissverhältnis kennt oder zumindest damit rechnet (Jörg Schmid, a.a.O., S. 168, N 742). Die Berufungsklägerin legt dar, die kreditgebende Bank habe den Hypothekarkredit, der auf ihrer Wohnung lastete, gekündet und per 30. Juni 2016 zur Rückzahlung fällig gestellt. Y._____ sei sich über ihre schlechte finanzielle Situation bewusst gewesen und habe ihre finanzielle Notlage ausgenützt. Sie sei seit Jahren freundschaftlich und intim mit ihm verbunden gewesen und habe ihm im Rahmen des Abschlusses des Grundstückkaufvertrags voll vertraut. Entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin fehlen jegliche Anhaltspunkte, welche darauf schliessen lassen, dass der Berufungsbeklagte die behauptete Notlage der Verkäuferin bewusst ausgenutzt hat. Allein aufgrund des Umstandes, dass der offerierte Preis unter dem von der Berufungsklägerin als realistisch eingeschätzten erzielbaren Marktpreis respektive unter dem behaupteten

Seite 15 — 17 Verkehrswert liegt, kann nicht geschlossen werden, ihre Notlage sei bewusst ausgenützt worden. Wie die Berufungsklägerin in ihrer Stellungnahme an die Vorinstanz selbst ausführte, hatte ihr der Berufungsbeklagte bereits früher, d.h. vor Eintritt der geltend gemachten Notlage, Angebote zum Kauf der Wohnung zu ähnlichen Preisen unterbreitet. Dies zeigt, dass er diesen Preis als angemessen und marktgerecht empfand und dass es ihm keineswegs darum ging, eine Notsituation auszunutzen. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die von der Berufungsklägerin erhobenen Einwände betreffend Übervorteilung völlig unhaltbar und somit nicht geeignet sind, an der klaren Sach- und Rechtslage etwas zu ändern. cc) Sodann ist zu prüfen, ob die Berufungsklägerin, wie sie behauptet, absichtlich getäuscht worden ist. Wird ein Vertragsschliessender durch absichtliche Täuschung seitens des andern zu dem Vertragsschluss verleitet, so ist der Vertrag für ihn auch dann nicht verbindlich, wenn der erregte Irrtum kein wesentlicher war (Art. 28 Abs. 1 OR). Ein täuschendes Verhalten besteht in der Vorspiegelung falscher Tatsachen oder im Verschweigen vorhandener Tatsachen (BGE 116 II 434 E. 3). Die täuschende Handlung muss sich auf Tatsachen beziehen, das heisst auf objektiv feststellbare Zustände oder Ereignisse tatsächlicher oder rechtlicher Art. Bloss subjektive Werturteile und Meinungsäusserungen fallen nicht darunter, es sei denn, sie würden ihrerseits an Tatsachen knüpfen. Tatsachen können sowohl äussere - z.B. Eigenschaften des Vertragsgegenstandes - als auch innere Umstände sein (Ingeborg Schwenzer, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl., Basel 2015, N 4 f. zu Art. 28 OR). Die Berufungsklägerin behauptet, sie habe dem Verkauf ihrer Wohnung an den Berufungsbeklagten nur unter der Bedingung zugestimmt, dass sie mit ihrer Tochter weiterhin in der Wohnung zum fixen Mietzins von monatlich CHF 1'000.00 zuzüglich Nebenkosten von CHF 500.00 verbleiben könne. Sie habe dem Berufungsbeklagten wegen ihrer langjährigen Freundschaft vertraut und geglaubt, dass er sein mündliches Versprechen und die Abmachung betreffend Mietzins umsetzen werde. Sie sei in ihrem Vertrauen in den Bestand des mündlich vereinbarten Mietvertrages mit dem Berufungsbeklagten von Letzterem absichtlich getäuscht worden, weil er sich nun weigere, ihr die Wohnung mietweise zu überlassen. Diese Argumentation trifft offensichtlich nicht zu. Aus den weiteren Vertragsbestimmungen des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages vom 16. Juni 2016 (S. 8) ergibt sich klar, dass sich die Verkäuferschaft verpflichtet hat, die Vertragsobjekte

Seite 16 — 17 bis spätestens zum 15. Juli 2016 (Tag des Besitzesertritts) vollständig zu räumen, der Käuferschaft in gereinigtem Zustand zu übergeben und sie zu verlassen. Somit erfolgte eben gerade keine Zusicherung, dass die Berufungsklägerin zur Miete in der Wohnung bleiben könne. Das Gegenteil ist der Fall und mittels öffentlich beurkundetem Vertrag klar ausgewiesen. Daran ändert auch die Beilage III./1. der Berufungsklägerin vor Vorinstanz nichts. Dabei handelt es sich um Handnotizen mit Kaufpreis und Mietangeboten, welche wohl dem Abschluss des Kaufvertrages vorausgegangen sind, aber schliesslich nicht in den Kaufvertrag Eingang gefunden haben. Haben die Parteien - wie dem fraglichen Kaufvertrag entnommen werden kann - mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vereinbart, dass das Vertragsobjekt bis spätestens zum 15. Juli 2016 vollständig zu räumen und zu verlassen ist, kann X._____ über diesen Umstand nicht getäuscht worden sein. Die entsprechende Einwendung seitens der Berufungsklägerin ist somit offensichtlich unbegründet. e) Im Ergebnis kann somit festgehalten werden, dass die von der Berufungsklägerin vorgebrachten Einwendungen allesamt weder genügend substantiiert noch schlüssig dargelegt wurden und in tatsächlicher Hinsicht sofort widerlegbar sind. Daher sind sie nicht geeignet, an der klaren Sach- und Rechtslage etwas zu ändern. Demnach hat die Vorinstanz zu Recht den Rechtsschutz in klaren Fällen gewährt. Die Berufung ist somit vollumfänglich abzuweisen. 6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), zu Lasten der unterliegenden Berufungsklägerin (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten werden auf CHF 3'000.00 festgesetzt (vgl. Art. 9 der Vorordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]). Überdies hat die Berufungsklägerin den Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren aussergerichtlich zu entschädigen. Der Rechtsvertreter von Y._____ hat keine Kostennote eingereicht. In Anwendung des richterlichen Ermessens ist von einem Gesamtaufwand für das Berufungsverfahren von CHF 1'500.00 auszugehen. Die Berufungsklägerin hat damit den Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren mit CHF 1'500.00 ausseramtlich zu entschädigen.

Seite 17 — 17 III.

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