

GR_GERICHTE ZK2 2018 56 vom 28. Dezember 2021

GR Gerichte, 2021-12-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2018_56

FR: GR_GERICHTE ZK2 2018 56 du 28 décembre 2021

IT: GR_GERICHTE ZK2 2018 56 del 28 dicembre 2021

Regeste

Forderung | Berufung OR Kauf/Tausch/Schenkung

Erwägungen

E. 21

August 2009 einen Kaufvertrag über die zu bildende Parzelle neu Nr. I. _____ in D. _____ ab. Am gleichen Tag unterzeichneten C. _____ und die A. _____ SA einen Kaufrechtsvertrag über die Parzellen neu Nr. L. _____ und Nr. M. _____. Dies gemäss der B. _____ SA, weil die Abwicklung ursprünglich über ihn vorgesehen gewesen sei. In der Folge schloss die A. _____ SA am 2. Oktober 2009 mit der B. _____ SA einen Kaufrechtsvertrag mit gleichem Inhalt über dieselben Parzellen ab. Die B. _____ SA wie auch C. _____ übten in der Folge das Kaufrecht innert Frist nicht aus und verlangten die geleistete Anzahlung von CHF 200'000.00 zurück. B. Die B. _____ SA und C. _____ erhoben am 4. August 2014 Klage bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Maloja, wobei sie das folgende Rechtsbegehren stellten: 1. Es sei die beklagte Partei zu verpflichten, an die klagende Partei 1 (Herrn C. _____) den Betrag von CHF 200'000.00 zuzüglich Zins 5% seit 25. August 2009 zu bezahlen. oder alternativ 2. Es sei die beklagte Partei zu verpflichten, an die klagende Partei 2 (B. _____ SA) den Betrag von CHF 200'000.- zuzüglich Zins 5% seit

E. 25

August 2009 zu bezahlen. 3. Es sei in der Betreuung Nr. E. _____ des Betreibungsamtes Oberengadin vom 13. August 2013 für den Betrag von CHF 200'000.- nebst Zins 5% seit 25. August 2009 oder in der Betreuung Nr. F. _____ des Betreibungsamtes Oberengadin vom 13. August 2013 für den Betrag von CHF 200'000.- nebst Zins 5% seit 25. August 2009 Rechtsöffnung zu erteilen. 4. Unter vollständiger Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der beklagten Partei. C. Nachdem die A. _____ SA der Vermittlungsverhandlung vom 22. Januar 2015 fernblieb, reichten die B. _____ SA und C. _____ am 26. Mai 2015 beim Regionalgericht Maloja Klage ein. Nach Durchführung eines doppelten Schriftenswechsels sowie einer mündlichen Hauptverhandlung erkannte das Regionalgericht Maloja mit Entscheid vom 29. Mai 2018, ohne Begründung mitgeteilt am 3. Juli 2018, mit schriftlicher Begründung mitgeteilt am 13. September 2018, was folgt:

3 / 14 1. Die Klage wird gutgeheissen und die Beklagte verpflichtet, dem Kläger 1 CHF 200'000.-, zuzüglich Zins 5% seit 25. August 2009, zu bezahlen. 2. Dem Kläger 1 wird in der Betreuung Nr. G. _____ des Betreibungsamtes Oberengadin vom 13. August 2013 für den Betrag von CHF 200'00.-, zuzüglich Zins 5% seit 25. August 2009, definitive Rechtsöffnung erteilt. 3. Die Gerichtskosten in Höhe von CHF 8'000.- sowie die Kosten der Schlichtungsbehörde von CHF 600.- werden der Beklagten auferlegt. Sie werden mit

dem klägerischerseits geleisteten Vorschuss verrechnet, unter Erteilung des Regressrechts auf die Beklagte. 4. Die Beklagte wird verpflichtet, den Kläger 1 ausseramtlich mit CHF 40'045.- (inkl. Barauslagen, MwSt. und Interessenwertzuschlag) zu entschädigen. 5. (Rechtsmittelbelehrung). 6. (Mitteilung). D. Gegen diesen Entscheid vom 29. Mai 2018, mit schriftlicher Begründung mitgeteilt am 13. September 2018, liess die A._____ SA mit Eingabe vom 15. Oktober 2018 Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden erklären, wobei sie das folgende Rechtsbegehren stellte: 1. Der Entscheid des Regionalgerichts Maloja vom 29. Mai 2018, Dispositivziffer 1-4, mitgeteilt am 13. Oktober (recte: September) 2018, in Sachen C._____ und B._____ SA gegen A._____ SA sei vollumfänglich aufzuheben. 2. Es sei die Klage des Berufungsbeklagten 1, C._____, gegen die A._____ SA abzuweisen. 3. Es sei auf die Klage der Berufungsbeklagten 2, B._____, gegen die A._____ SA nicht einzutreten bzw. sie sei abzuweisen. 4. Unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge für das vorinstanzliche und das Berufungsverfahren zu Lasten des Berufungsbeklagten 1. 5. Unter gerichtlicher und aussergerichtlicher Kosten- und Entschädigungsfolge für das vorinstanzliche und das Berufungsverfahren zu Lasten des Berufungsbeklagten 2. E. In ihrer Berufungsantwort vom 19. November 2018 liessen die B._____ SA und C._____ die vollumfängliche Abweisung der Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Berufungsklägerin beantragen. II. Erwägungen 1. Gemäss Art. 308 Abs. 1 ZPO sind mit der Berufung erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide sowie erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beru-

4 / 14 fung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Berufung ist unter Beilage des angefochtenen Entscheids innert 30 Tagen seit der Zustellung desselben beim Kantonsgericht von Graubünden schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 ZPO und Art. 7 Abs. 1 des kantonalen Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [EGzZPO; BR 320.100]). Diese Voraussetzungen sind vorliegend offensichtlich erfüllt. Da sich die am 15. Oktober 2018 erhobene Berufung zudem als rechtzeitig erweist und auch den übrigen Formerfordernissen entspricht, ist auf sie einzutreten. 2. Mit Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO die unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) geltend gemacht werden. Die Kognition der Berufungsinstanz ist damit umfassend. Dies hat zur Folge, dass die Rechtsmittelinstantz sämtliche gerügten Mängel frei und unbeschränkt prüfen kann und auch muss. Aufgrund der umfassenden Kognition ist die Berufungsinstanz nicht an die im Berufungsverfahren vorgebrachten Argumente der Parteien oder an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden, weshalb sie Rügen mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen kann. Mit der Berufung als vollkommenes Rechtsmittel können sodann nicht nur die in Art. 310 ZPO explizit genannten Berufungsgründe der unrichtigen Rechtsanwendung und der unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gerügt werden; vielmehr kann auch die Unangemessenheit des erstinstanzlichen Entscheides geltend gemacht werden (vgl. Peter Reetz/Stefanie Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Aufl., Zürich 2016, N 6 zu Art. 310 ZPO). Das Berufungsverfahren beruht grundsätzlich auf den im erstinstanzlichen Verfahren vorgetragenen Tatsachen und Beweismitteln. Es dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern lediglich der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheides im Lichte der dagegen vorgebrachten Beanstandungen

(BGer 5A_763/2018 v. 1.7.2019 E. 2.1.3.1 mit Verweis auf BGE 142 III 413 E. 2.2.2). 3. Vorneweg ist darauf hinzuweisen, dass der Kaufvertrag vom 21. August 2009 zwischen der B._____ SA und der A._____ SA bereits Gegenstand eines früheren Verfahrens war. Darin gelangte das Kantonsgericht mit Urteil vom 2. April 2014 (ZK2 13 9) zum Ergebnis, dass die B._____ SA rechtsgültig vom Kaufvertrag zurückgetreten war und die A._____ SA ihr damit die geleistete Anzahlung von CHF 300'000.00 zurückzuerstatten hatte. Im aktuellen Verfahren verlangen die B._____ SA und C._____ die im Zusammenhang mit dem Kaufrechtsvertrag geleistete Anzahlung von CHF 200'000.00 von der A._____ SA zurück, eventualiter

5 / 14 sei in einer in diesem Zusammenhang anhängig gemachten Betreibung die definitive Rechtsöffnung zu erteilen. Als Begründung machen sie geltend, dass der Bestand des Kaufrechts an den Bestand des Kaufvertrags gebunden gewesen sei. Von diesem hätte die B._____ SA zurücktreten müssen, nachdem die A._____ SA ihren vertraglichen Verpflichtungen (Teilung der ursprünglichen Parzelle Nr. I._____, Löschung Stockwerkeigentum und Pfandrechte) schuldhaft nicht nachgekommen sei. Damit habe sich auch das Kaufrecht, mit welchem sichergestellt werden sollte, dass nebst dem Kauf der Parzelle neu Nr. I._____ auch der restliche Teil der Parzelle, also die Parzelle neu Nr. L._____ sowie die angrenzende Parzelle Nr. M._____ für die Realisierung des Bauprojekts erworben werden konnte, als nutz- und wertlos erwiesen. Die beiden Parzellen Nr. O._____ und Nr. M._____ seien auch im März 2013 noch unverändert, also mit einem Grundpfand und Stockwerkeigentum belastet gewesen, weshalb es nicht möglich gewesen sei, den Verpflichtungen gemäss Kaufrechtsvertrag nachzukommen. Die Anzahlung von CHF 200'000.00 falle nicht dahin, sondern sei zu erstatten, weil die B._____ SA gemäss Urteil ZK2 13 9 zu Recht vom Kaufvertrag zurückgetreten sei und die A._____ SA nicht nur den Kaufvertrag, sondern auch den damit zusammenhängenden Kaufrechtsvertrag zu Fall gebracht habe. Die A._____ SA stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass zwischen dem Kaufvertrag und dem Kaufrechtsvertrag kein zwingender sachlicher Konnex bestehe. Das zeige sich bereits daran, dass zwei verschiedene Parteien aufgetreten seien. Wäre der Kaufrechtsvertrag unabdingbar mit dem Kaufvertrag verknüpft gewesen, so hätte dies der Notar im Kaufrechtsvertrag urkundlich aufnehmen müssen, da es sich um eine Bedingung des Kaufrechtsvertrags gehandelt hätte. Die Frist für die Ausübung des Kaufrechts sei terminiert gewesen, so dass es erst bei einer Ausübungserklärung für die Parzellen Nr. L._____ und M._____ der Löschung des Pfandrechts und Stockwerkeigentums im Grundbuch bedurft hätte. Die A._____ SA sei damit nicht in Verzug gewesen, solange die B._____ SA bzw. C._____ ihren Willen, das Kaufrecht auszuüben, nicht kundgetan hätten. Ausserdem habe zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses keine Planung für die Überbauung oder gar eine Baubewilligung vorgelegen. Ebenso wenig habe ein Bauprojekt bestanden und die Kläger hätten über keine Finanzierungszusage der Bank verfügt. Die Planung der Kläger für die Überbauung sei somit nicht durchführbar gewesen. Bei den bezahlten CHF 200'000.00 handle es sich um ein Reuegeld bzw. eine Konventionalstrafe, welche verfallen sei, da die Kläger das Kaufrecht nicht innert Frist ausgeübt hätten. 4. Die Vorinstanz hiess die Klage gut und verpflichtete die A._____ SA zur Rückerstattung von CHF 200'000.00 zuzüglich Zins an C._____. Der Kaufvertrag und der Kaufrechtsvertrag seien in einem sachlichen und rechtlichen Sinne mit-

6 / 14 einander verknüpft gewesen und hätten ein einheitliches Vertragswerk gebildet, weshalb die Ausübung des Kaufrechts nach dem Dahinfallen des Kaufvertrags für die Klägerschaft nicht mehr von Interesse gewesen sei. Dabei stützte sie sich im Wesentlichen auf zwei Klauseln im Kaufvertrag (RG act. II./10 Ziff. 5.2 und Ziff. 5.3). Nach Würdigung dreier Zeugenaussagen kam sie zudem zum Ergebnis, dass die Kläger zum Zeitpunkt des Rücktritts vom Kaufvertrag das Projekt immer noch verwirklichen wollten. Dagegen wendet die Berufungsklägerin ein, die Vorinstanz sei fälschlicherweise von einer Verknüpfung der beiden Verträge ausgegangen. Es sei den Parteien klar gewesen, dass es sich um zwei verschiedene und voneinander unabhängige Verträge gehandelt habe. Beim Rücktritt vom Kaufvertrag am 12. Januar 2010 sei nie von einem Rücktritt vom Kaufrechtsvertrag die Rede gewesen. Erst im Nachhinein habe sich die Klägerschaft entschlossen, das Kaufrecht nicht auszuüben. Die Bindung sei im Kaufrechtsvertrag auch nicht explizit aufgenommen worden. 5. Im konkreten Fall ist unbestritten, dass die beiden Verträge einen thematischen Zusammenhang aufweisen. Das ergibt sich insbesondere auch aus den von der Vorinstanz zitierten Vereinbarungen. Auch dass die Berufungsbeklagte ein Gesamtprojekt plante, das sich über alle drei Parzellen erstreckte, erscheint ausgeschlossen. Dazu ist auf die Erwägungen der Vorinstanz 4.1.1.-4.1.2.3. zu verweisen. Damit ist aber noch nicht gesagt, dass die beiden Verträge auch rechtlich so miteinander verbunden sind, dass beim Dahinfallen des Kaufvertrages ohne Weiteres auch der Kaufrechtsvertrag dahinfällt, sie mithin das gleiche rechtliche Schicksal teilen. Gemäss BGer 4C.373/2006 v. 29.1.2007 E. 4.2 (mit Hinweis auf BGE 118 II 157 E. 3a) ist dies nur dann der Fall, wenn die verschiedenen Vereinbarungen nicht als selbständige Verträge nebeneinanderstehen, sondern nach dem Willen der Parteien in der Art miteinander verknüpft und voneinander abhängig sind, dass ein gemischter oder zusammengesetzter Vertrag vorliegt, die Vereinbarungen somit als Einheit aufgefasst werden. Dies wirkt sich insbesondere für die Vertragsbeendigung aus, da es nicht angeht, die einzelnen Vertragsbestandteile angesichts ihrer gegenseitigen Abhängigkeit einem unterschiedlichen rechtlichen Schicksal zu unterwerfen. Ob eine solche rechtliche Verknüpfung auch für den vorliegenden Fall anzunehmen ist, gilt es nachfolgend zu prüfen, wobei hierfür gestützt auf Art. 8 ZGB die Berufungsbeklagten beweispflichtig sind. 5.1. Das Zustandekommen eines Vertrags setzt nach Art. 2 Abs. 1 OR die Einigung über sämtliche wesentlichen Vertragspunkte voraus (BGE 127 III 248 E. 3d). Wer objektiv unwesentliche Punkte als Bedingung seines Vertragswillens ansieht, muss das deutlich zu erkennen geben (BGE 118 II 32 E. 3d m.w.H.). Das Gericht

7 / 14 hat nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung im Rahmen der Auslegung von Willenserklärungen zunächst den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (sog. subjektive oder empirische Auslegung; BGE 143 III 157 E. 1.2.2). Lässt sich ein solcher nicht feststellen bzw. beweisen, so sind die Willenserklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (sog. objektivierende oder normative Auslegung). Bei der Prüfung nach dem Vertrauensgrundsatz hat das Gericht durch eine objektivierende Auslegung den Vertragswillen zu ermitteln, den die Parteien mutmasslich gehabt haben, wobei es als Vertragswillen anzusehen hat, was vernünftig und korrekt handelnde Parteien unter den gegebenen, auch persönlichen Umständen durch die Verwendung der auszulegenden Worte oder ihr sonstiges Verhalten ausgedrückt und folglich gewollt haben würden, und wie sie vom Empfänger in guten Treuen nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 143 III 157 E. 1.2.2). Der Richter hat mit anderen Worten das als Vertragswillen

anzusehen, was vernünftig und redlich handelnde Parteien mit ihrer Wortwahl oder ihrem Verhalten ausgedrückt und gewollt hätten. Die Willenserklärungen der Parteien sind nicht nur nach ihrem Wortlaut und dem Zusammenhang, in dem sie stehen, zu beurteilen, sondern auch nach den Umständen, die ihnen vorausgegangen und unter denen sie abgegeben worden sind. Massgebend ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses; nachträgliches Parteiverhalten ist nicht von Bedeutung und kann höchstens im Rahmen der Beweiswürdigung auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen. Nur wenn auch ein normativer Konsens fehlt, liegt möglicherweise eine Vertragslücke vor (vgl. zum Ganzen Jolanta Kren Kostkiewicz, in: Orell Füssli Kommentar zum Obligationenrecht, 3. Aufl. 2016, N 1 ff. zu Art. 18, mit diversen weiteren Hinweisen). 5.2. Zunächst ist festzustellen, dass es sich beim Kaufvertrag und dem Kaufrechtsvertrag um zwei unterschiedliche Vertragswerke handelt, die zwar am selben Tag, jedoch zwischen verschiedenen Parteien geschlossen wurden (jedenfalls was die beiden Verträge vom 21. August 2009 betrifft). Dies allein ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung allerdings für sich genommen noch nicht massgeblich (vgl. BGer 2C_705/2017 v. 10.8.2018 E. 3.3.3). Auch spielt das geplante Bauprojekt in keinem der beiden Verträge eine Rolle; es wird nicht einmal erwähnt. Ausserdem sind dem Vertrag im Anhang keine Pläne beigelegt. Dass die Verträge nur Gültigkeit haben, sofern das Gesamtprojekt realisiert werden kann, lässt sich den Verträgen damit nicht entnehmen. Insbesondere wird im Kaufrechtsvertrag auch nirgends explizit festgehalten, dieser gelte nur unter der Bedingung, dass auch der Kaufvertrag erfüllt werde. Zwar trifft es zu, dass die beiden

8 / 14 Verträge aufeinander Bezug nehmen. So wird in beiden Verträgen identisch das Folgende festgehalten: 2.2. Sulla particella N° I._____ attualmente è costituita una proprietà per piani suddivisa in due PPP N° J._____ e H._____. La società venditrice è proprietaria delle due PPP. La società venditrice ha chiesto di dividere la particella N° I._____, conseguentemente il geometra del registro fondiario ha allestito la mutazione N° K._____ che prevede la formazione di una nuova particella N° L._____ di m2 626 ed una parte che continua a portare l'attuale N° I._____ di m2 532. Oggetto della compravendita è la particella N° I._____ di mq 532. 2.3. La società venditrice si impegna a sciogliere la PPP per permettere l'iscrizione della mutazione che prevede la divisione dell'attuale particella N° I._____ in due parti: particella N° L._____ di m2 626 e particella N° I._____ di m2 532. Was die Löschung des Grundpfandes und der Stockwerkeinheiten betrifft, enthalten die beiden Verträge jedoch teilweise unterschiedliche Klauseln. Der Kaufvertrag beinhaltet folgende Regelung: 2.4. Sulle singole PPP J._____ e H._____ grava attualmente un pegno immobiliare. La società A._____ SA si impegna a liberare dal pegno la superficie del fondo, oggetto della presente compravendita, al più tardi con la contestuale iscrizione a registro fondiario della presente compravendita. Demgegenüber ist im Kaufrechtsvertrag das Folgende festgehalten worden: 2.4. Sulle singole PPP J._____ e H._____, nonché sulla particella N° M._____ grava attualmente un pegno immobiliare. La società A._____ SA si impegna a svincolare dal pegno i fondi predetti, al più tardi con la contestuale iscrizione dell'esercizio del diritto di compera. Die Tatsache, dass die Bestimmungen 2.2 und 2.3 wiederholt wurden und die Bestimmung 2.4 für den Kaufrechtsvertrag angepasst wurde, spricht ebenfalls dafür, dass die Verträge auch unabhängig voneinander erfüllbar sein sollten. Insbesondere wurde im Kaufrechtsvertrag festgehalten, dass die Löschung der Stockwerkeinheiten und Pfandrechte spätestens mit der Eintragung der Ausübung des Kaufrechts erfolgen sollte. Ein Verweis auf den Kaufvertrag und dessen Erfüllung fehlt. Aus dem Vertragstext der Verträge ergibt sich nach dem Gesagten nicht, dass die Parteien

eine rechtliche Verknüpfung des Kaufvertrags mit dem Kaufrechtsvertrag beabsichtigten. Wäre die Abhängigkeit des Kaufrechtsvertrags vom Kaufvertrag als zwingend vorausgesetzt erachtet worden, hätte dies beispielsweise in Form einer Bedingung oder einer Rücktrittsklausel in den Vertrag aufgenommen werden müssen, sofern eine solche im Immobiliarsachenrecht überhaupt möglich wäre (vgl. dazu BGer 2C_705/2017 v. 10.8.2018 E. 3.3.2 ff.; Eugen Bucher, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 2. Aufl., Bern 1988, S. 509 f.)

9 / 14 5.3. Auch aus den übrigen Umständen lässt sich nicht ableiten, dass die Parteien eine rechtliche Abhängigkeit der beiden Verträge planten. So war denn auch im Zeitpunkt, als die Käuferin vom Kaufvertrag zurücktrat, keine Rede davon, dass auch vom Kaufrechtsvertrag zurückgetreten werde. Wäre sie tatsächlich von einer rechtlichen Einheit von Kauf- und Kaufrechtsvertrag ausgegangen, wäre zu erwarten gewesen, dass sie gleichzeitig vom Kauf- und Kaufrechtsvertrag zurückgetreten wäre. Indem sie ein anderes Vorgehen gewählt und (zumindest) vorerst am Kaufrechtsvertrag festgehalten hat, gab sie selbst zu erkennen, dass der Kaufrechtsvertrag seinem eigenen Schicksal folgte. Erst im Nachhinein beruft sie sich auf eine angebliche rechtliche Einheit der beiden Verträge. Dabei fällt auf, dass sie auch noch in ihrem Schreiben vom 13. August 2010 (RG act. II./18) wirtschaftliche Gründe für die Nichtausübung des Kaufrechts anführte ("wirtschaftlich nicht vertretbar"). Von einer rechtlichen Einheit oder dergleichen war dort (noch) nirgends die Rede. Auch der Umstand, dass das Kaufrecht bis ein Jahr nach dem Kauf, mithin mit deutlicher zeitlicher Distanz, ausgeübt werden konnte, kann als zusätzliches Indiz dafür angesehen werden, dass die Parteien die beiden Geschäfte nicht zwingend miteinander verbinden wollten. Ausserdem hätte ihnen auch die Möglichkeit offen gestanden, die Frist für die Ausübung des Kaufrechts zu erstrecken. Davon wurde jedoch offenkundig kein Gebrauch gemacht; jedenfalls wird entsprechendes von den Parteien nicht geltend gemacht.

5.4. Schliesslich kommt hinzu, dass auch der Bau des geplanten Resorts nur mit der Parzelle I.____ aufgrund der Vertragsausgestaltung als nicht ausgeschlossen erscheint. In Ziff. 5.1 des Kaufvertrages wird die Möglichkeit einer unterirdischen "Passerelle" zwischen dem N.____ und dem Haus B vorgesehen. Wäre für die Käuferin der Erwerb einzig von Haus B wirtschaftlich nicht sinnvoll bzw. nicht gewollt gewesen (vgl. hierzu KG act. A.2, S. 7), so will nicht recht einleuchten, warum eine (zur bestehenden Passerelle zwischen N.____ und Haus C) alternative Verbindung Eingang in den Kaufvertrag gefunden hat. Die entsprechende Vertragsklausel deutet eher auf eine Absicherung der Anbindung an das N.____ auch für den Fall hin, dass es zu keiner Ausübung des Kaufrechts bzw. zu keinem Erwerb auch der Häuser A und C kommen würde. Nicht nachvollziehbar ist zudem, warum der Kaufrechtsvertrag für die Käuferin nur dann Sinn gemacht hätte, wenn sie Eigentümer der Parzelle neu Nr. I.____ geworden wäre (so aber etwa RG act. II./18). Die Berufungsbeklagten haben diesen Standpunkt denn auch nie näher begründet. Dagegen spricht denn auch, dass – nach eigenen Aussagen der Berufungsbeklagten (RG act. I./3, S. 5) – es sich beim Haus C um das "Filet-Stück" gehandelt hat, welches durch die bestehende Passerelle zum N.____ die Anbindung an dasselbe sichergestellt hätte. Da Gegenstand des 10 / 14 Kaufrechtsvertrages nebst Haus C auch noch Haus A war, welches direkt an das B.____ anschloss, wäre auch bloss durch den Erwerb von Haus A und C eine durchgehende bauliche Verbindung zwischen dem B.____ und dem N.____ und damit die Realisierung des ursprünglich geplanten Resortgedankens möglich gewesen. Insofern hätte es des Erwerbs (auch) von Haus B gar nicht zwingend bedurft. Auch dies spricht

gegen eine rechtliche Einheit zwischen Kauf- und Kaufrechtsvertrag. 5.5. Entgegen der Schlussfolgerung der Vorinstanz (vgl. act. B.1, E. 4.1.2.2) ist davon auszugehen, dass den Berufungsbeklagten bereits im Zeitpunkt der Vertragsschlüsse die (kaum überwindbaren) baurechtlichen Hürden für das ursprünglich angedachte Gesamtprojekt in Form eines Resorts bewusst gewesen waren (vgl. hierzu act. A.1, S. 10 ff.; RG act. II./5; RG act. III./6). RG act. II./5 ist zu entnehmen, dass P._____, Projektleiter der Berufungsbeklagten, eine Realisierung des Projekts nur im Falle einer Gesetzesrevision als möglich ansah (vgl. hierzu auch RG act. X./21, Antwort auf Frage 6 ["Raumplanung und neue Gesetzgebungen wären notwendig gewesen..."]). Vor diesem Hintergrund kann schwerlich gesagt werden, aus Sicht der Berufungsbeklagten seien die beiden Verträge derart miteinander verbunden gewesen, dass sie als rechtliche Einheit angesehen wurden. P._____ sagte zudem aus, im Januar 2010 – also nach Abschluss der Verträge – habe es kein Projekt gegeben, sondern nur Volumenstudien (RG act. X./21, Antwort auf Ergänzungsfrage 3 von RA Joos [S. 8]). Zum Kauf sei es gekommen, weil man schauen wollte, ob sich der Resortgedanke, den man hatte, realisieren liesse (RG act. X./21, Antwort auf Frage 6). Diese Aussagen legen nahe, dass im Zeitpunkt, als die beiden Verträge abgeschlossen wurden, noch kein hinreichend konkretes (Gesamt-)Projekt für die Überbauung bestand. Zwar mag die Gesamtüberbauung in Form eines Resorts favorisiert gewesen sein; dass es jedoch ausschliesslich nur um ein solches Projekt gegangen sein soll, ergibt sich daraus aber nicht zweifelsfrei. Umso weniger lässt sich annehmen, für die Berufungsklägerin sei unter diesen Umständen erkennbar gewesen, dass die Berufungsbeklagten von einer rechtlichen Einheit beider Verträge ausging bzw. dass die beiden Verträge so konzipiert waren. 5.6. Zusammenfassend ist nach dem Gesagten davon auszugehen, dass entgegen der Auffassung der Vorinstanz die beiden Verträge rechtlich nicht miteinander verknüpft waren und daher unabhängig voneinander bestehen konnten. 6. Ist gemäss vorstehenden Erwägungen nicht von einer rechtlichen Verknüpfung der beiden Verträge auszugehen, ist in einem nächsten Schritt festzulegen, welche Konsequenzen dies für den Kaufrechtsvertrag hat.

11 / 14 6.1. Die Käuferin macht nicht geltend, dass sie das Kaufrecht habe ausüben wollen (sie ging ja – zu Recht – davon aus, dass sie rechtsgültig vom Kaufvertrag zurückgetreten war und hatte dementsprechend auch kein Interesse am zweiten Grundstück). Sie stellt sich jedoch auf den Standpunkt (vgl. act. A.2, S. 15), dass sie das Kaufrecht gar nicht innert Frist habe ausüben können, weil die Verkäuferin aus alleinigem Verschulden die vertraglichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufrechts gar nicht geschaffen habe. Es stellen sich damit wieder ähnliche Fragen wie in ZK2 13 9 betreffend Vorleistungspflicht und Verzug (vgl. insbesondere E. 7b). Gemäss Ziff. 2.4 des Kaufrechtsvertrags musste die Löschung der Pfandrechte spätestens mit der gleichzeitigen Vormerkung des Kaufrechts im Grundbuch erfolgen. Es bestand damit auch hier keine Vorleistungspflicht der Verkäuferin. Sie musste die Löschung der eingetragenen Lasten lediglich soweit vorbereitet haben, dass diese gleichzeitig mit der Eintragung des Kaufrechtsvertrags durchgeführt werden konnte. Indem die Käuferin das Kaufrecht aber gar nicht ausgeübt hat, konnte die Verkäuferin auch nicht in Verzug geraten (vgl. Ziff. 21 der Berufung). Somit gelangt Ziffer 3 des Kaufrechtsvertrags zur Anwendung, wonach der Verkäufer dem Käufer gegen eine Entschädigung von CHF 200'000.00 ein Kaufrecht an den sich in der Gemeinde D._____ befindlichen Parzellen Nr. M._____ und Nr. L._____ überträgt, wobei die Entschädigung im Falle der Nichtausübung des Kaufrechts als Vertragsstrafe an den Verkäufer fällt. Wird das Kaufrecht ausgeübt, so ist die

Entschädigung gemäss dieser Bestimmung an den Kaufpreis anzurechnen. 6.2. Die Parteien haben mit der vorstehend genannten Regelung zum Ausdruck gebracht, dass der geleisteten Zahlung – je nachdem, ob das Kaufrecht ausgeübt wird oder nicht – ein unterschiedlicher Charakter zukommen soll. Bei Ausübung des Kaufrechts fungiert die geleistete Zahlung über die Bereithaltung des Kaufgegenstandes während der Laufzeit des Kaufrechts hinaus als Anzahlung an den Kaufpreis, während bei Nichtausübung des Kaufrechts die Zahlung lediglich die Bereithaltung des Kaufgegenstandes entschädigt und mit keinem weiteren Vorteil für den Kaufrechtsverpflichteten verbunden ist. Insofern kommt ihr ein gewisser pönaler Charakter zu (vgl. zum Ganzen KGer GR ZK2 15 55 v. 21.11.2016 E. 6c; BGer 4A_281/2014 v. 17.12.2014 E. 3.4.2). Anders als bei der Konventionalstrafe (vgl. Art. 163 Abs. 2 OR) ist der Verfall der Entschädigung an die Verkäuferin gemäss Wortlaut von Ziff. 3 des Kaufrechtsvertrages nicht auf den Fall beschränkt, dass das Kaufrecht aus von der Kaufrechtsberechtigten zu vertretenden Gründen nicht ausgeübt wird. Damit besteht eine von den Parteien explizit getroffene Regelung, welche die dispositive Bestimmung von Art. 163 Abs. 2 OR verdrängt bzw. dieser vorgeht (vgl. KGer GR ZK2 15 55 v. 21.11.2016 E. 8b). Demzu-

12 / 14 folge liegt entgegen der Darlegung der Vorinstanz auch keine Zuwendung aus nachträglich weggefallenem Grund, mithin keine ungerechtfertigte Bereicherung vor. 6.3. An dieser Stelle nicht näher zu thematisieren ist die Frage eines allfälligen Irrtums der Käuferin. Hierfür mangelt es bereits an einer hinreichenden Substantiierung der Behauptung. Gleiches hat bezüglich des ebenfalls nur ansatzweise angedeuteten Rücktrittsrechts infolge mutmasslicher Pflichtverletzung durch die Verkäuferin zu gelten. Über einen nicht substantiiert behaupteten Sachverhalt ist kein Beweis abzunehmen. 7. Nach dem Gesagten hat die Anzahlung von CHF 200'00.00 daher in Gutheissung der Berufung bei der Verkäuferin zu verbleiben. Der angefochtene Entscheid des Regionalgerichts Maloja vom 29. Mai 2018 ist aufzuheben und die Klage der B. _____ SA und von C. _____ ist abzuweisen. 8. Trifft die Rechtsmittelinstanz einen neuen Entscheid, so entscheidet sie auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 318 Abs. 3 ZPO). 8.1. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens in Höhe von CHF 8'000.00 sowie die Kosten der Schlichtungsbehörde von CHF 600.00 gehen – unter solidarischer Haftbarkeit – dem Ausgang des vorliegenden Berufungsverfahrens entsprechend zu Lasten der B. _____ SA und von C. _____. 8.2. Die Berufungsbeklagten haben die Berufungsklägerin zudem auch für das Verfahren vor dem Regionalgericht Maloja aussergerichtlich zu entschädigen. Der Rechtsvertreter der Berufungsklägerin reichte vor der Vorinstanz zum einen eine Honorarvereinbarung (RG act. VI./3.) zu den Akten. Daraus geht hervor, dass ein Stundenansatz von CHF 270.00 sowie ein Interessenwertzuschlag nach Streitwert vereinbart wurde. Zum anderen stellte er mit Honorarnote 29. Mai 2018 (RG act. VI./4.) ein Honorar von insgesamt CHF 32'914.37 einschliesslich Barauslagen und Mehrwertsteuer in Rechnung. Diese Honorarnote wurde seitens der Gegenpartei nicht gerügt und sie scheint angesichts der sich stellenden Tat- und Rechtsfragen grundsätzlich angemessen. Jedoch gilt es zu beachten, dass die Berufungsklägerin gemäss Unternehmens-Identifikationsregister UID mehrwertsteuerpflichtig ist und daher die ihrer Rechtsvertretung bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer abziehen kann. Demzufolge kann im konkreten Fall die Mehrwertsteuer nicht zugesprochen werden und ist folglich vom geltend gemachten Honorar abzuziehen. Entsprechend sind die Berufungsbeklagten – unter solidarischer Haftbarkeit – zu

13 / 14 verpflichten, die Berufungsklägerin für das erstinstanzliche Verfahren ausseramtlich mit CHF 30'529.00 (inkl. Barauslagen und Interessenwertzuschlag) zu entschädigen. 9.1. Die Kosten des vorliegenden Berufungsverfahrens in Höhe von CHF 8'000.00 (vgl. Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]) gehen bei diesem Ausgang des Verfahrens vollständig zu Lasten der Berufungsbeklagten und werden mit dem Kostenvorschuss der Berufungsklägerin verrechnet. Die Berufungsbeklagten werden – unter solidarischer Haftbarkeit – verpflichtet, der Berufungsklägerin den Betrag von CHF 8'000.00 direkt zu ersetzen. Der Restbetrag von CHF 7'000.00 wird der Berufungsklägerin durch das Kantonsgericht von Graubünden erstattet. 9.2. Die Berufungsbeklagten haben die Berufungsklägerin zudem aussergerichtlich zu entschädigen. In Ermangelung einer Honorarnote wird die Parteientschädigung vorliegend auf CHF 4'500.00 (inkl. Barauslagen) festgelegt. Die Mehrwertsteuer wird nicht zugesprochen (vgl. E. 8.2).

14 / 14

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