

GR_GERICHTE ZK2 2021 41 vom 24. November 2023

GR Gerichte, 2023-11-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2021_41

FR: GR_GERICHTE ZK2 2021 41 du 24 novembre 2023

IT: GR_GERICHTE ZK2 2021 41 del 24 novembre 2023

Regeste

Forderung aus Kaufvertrag | Berufung OR Kauf/Tausch/Schenkung

Erwägungen

E. 5

/ 15 ten. Die Aufnahme weiterer Bedingungen (Befristung der Erfüllung der Rechtsbedingung auf den 31. Mai 2019; Umtriebsentschädigung von CHF 30'000.00 im Falle der vom Käufer verschuldeten Verhinderung des Bewilligungseintritts) würden an der Qualifikation nichts ändern. Die Rechtsbedingung bleibe auch durch die Aufnahme in das Rechtsgeschäft eine Rechtsbedingung (vgl. act. B.2, E. 3.3). 2.3. Das BewG enthalte in Art. 26 zivilrechtliche Bestimmungen. Rechtsgeschäfte blieben gemäss dessen Abs. 1 solange unwirksam, bis eine rechtskräftige Bewilligung vorliege. Die Wirkungen unwirksamer Rechtsgeschäfte seien in Art. 26 Abs. 4 BewG geregelt. Versprochene Leistungen dürften nicht gefordert werden (lit. a), geleistete Leistungen könnten innerhalb eines Jahres seit Kenntnis vom Rückforderungsanspruch zurückgefordert werden (lit. b) und es würde von Amtes wegen auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes geklagt (lit. c). Vor diesem Hintergrund prüfte die Vorinstanz unter Berücksichtigung der Depositionen der Parteien, ob eine Bewilligung rechtskräftig erteilt wurde. Sie erwog, die zuständige Bewilligungsbehörde habe dem Berufungskläger am 8. Februar 2019 die Bewilligung zum Kauf der relevanten Grundstücke erteilt. Dies jedoch unter der Bedingung, dass er vor dem Erwerb der Grundstücke in F._____ seine Grundstücke in der Gemeinde J._____ an einen Dritten veräussere. Die Vorinstanz verneinte, dass diese Bedingung die Rechtskraft der Bewilligung hemmen würde. Zwar verhindere das Ausbleiben des Bedingungseintrittes den sachenrechtlichen Vollzug des Grundstückskaufvertrages. Das Rechtsgeschäft könne nicht ins Grundbuch eingetragen werden, solange die Bedingung nicht erfüllt sei. Damit sei aber nicht gesagt, dass dieser Umstand die Rechtskraft der Bewilligung und damit des gesamten Rechtsgeschäftes hemme. Würde die Bedingung die Rechtskraft der Bewilligung hemmen, führte dies dazu, dass der Grundstückskaufvertrag bis zu drei Jahre lang nicht wirksam werden könne, da die Bewilligung auf drei Jahre befristet sei. In der Praxis sei es nicht unüblich, erst nach erfolgter öffentlicher Beurkundung des Rechtsgeschäftes die Bewilligungsbehörde zu ersuchen, die Erwerbsebewilligung zu erteilen. Würde die Bewilligung durch die Bedingung tatsächlich nicht in Rechtskraft erwachsen, hätte dies in der Praxis eine grosse Rechtsunsicherheit für viele Vertragsparteien und über einen beachtlichen Zeitraum zur Folge. Dies könne nicht im Sinne des Gesetzgebers gewesen sein. Im vorliegenden Fall könne der Zustand der Rechtsunsicherheit nur einseitig von einer Partei beendet werden, und zwar durch den Kläger, indem er sein Grundeigentum in J._____ verkaufen würde. Würde man davon ausgehen, dass die Bewilligung bis zum Verkauf der Grundstücke in J._____ nicht

rechtskräftig sei, so würde dies bedeuten, dass ein bis zu dreijähriger rechtsunsicherer Zustand bestehen würde, welcher bloss einseitig beseitigt werden könnte. In dieser Zeit wäre der Eigentü-

E. 5.1

Zu prüfen ist, ob der Vertrag rechtswirksam wurde. Denn nur diesfalls bestünde eine (vertragliche) Grundlage für die Zusprechung der Konventionalstrafe.

E. 5.2

Die Vorinstanz erwog zutreffend, dass die in Ziffer IV.13. Abs. 1 und 2 des Grundstückkauvertrages enthaltene Passage lediglich die in Art. 2 Abs. 1 und Art. 26 Abs. 1 BewG statuierte Bewilligungspflicht für das vorliegende Grundstückserwerbsgeschäft (genauer: das Verfügungsgeschäft) aufnahm. Hierbei handelt es sich um eine Rechtsbedingung (vgl. KGer GR ZK2 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 technischen Sinne dar (Markus Widmer/Renato Constantini/Felix Ehrat, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel

E. 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.

E. 5.4

Der Wortlaut der Norm erscheint eindeutig und unmissverständlich. Die Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes hängt von der "Rechtskraft" der Bewilligung ab. Der Wortlaut des Bewilligungsgesetzes wirft indessen Fragen auf. So besteht in der Literatur Einigkeit darüber, dass die Regelung der "Lex Friedrich" – insbesondere hinsichtlich der privatrechtlichen Bestimmungen – 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

E. 5.5

Die Erwerbsbewilligung 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 Berufungsbeklagte (RG act. II/15) noch nicht eingetreten, sodass sich das Rechtsgeschäft in einem Schwebestand 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.

E. 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 Literatur 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).

E. 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.

E. 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).

E. 6

/ 15 mer in seiner Verfügungsfreiheit über Gebühr eingeschränkt. Ebenfalls für die Rechtswirksamkeit der Bewilligung spreche, dass die Bewilligungsbehörde nicht erneut verfügen müsse. Die Bewilligungsbehörde erlasse weder eine neue Verfügung, sobald die Bedingung erfüllt werde, noch überprüfe sie, ob der Kläger die Bedingung irgendwann erfüllt habe. Sobald der Kläger die Grundstücke in J._____ verkauft habe, könne der Grundstückskaufvertrag dem Grundbuch zur Eintragung angemeldet werden. Das Grundbuchamt und nicht die Bewilligungsbehörde prüfe dann, ob sämtliche Bedingungen der Bewilligung erfüllt worden seien. Werde die Bedingung innert der von der Bewilligungsbehörde gesetzten Frist hingegen nicht erfüllt, so falle die Bewilligung ohne Weiteres dahin. Die vom Kläger (Berufungskläger) vorgebrachten Bundesgerichtsentscheide erachtete die Vorinstanz als nicht einschlägig. Die Vorinstanz hielt fest, dass die Bedingung die Rechtskraft der Bewilligung nicht hemme, weshalb mit Erteilung der Bewilligung am 8. Februar 2019 die Rechtsbedingung eingetreten sei. Der

Grundstückkaufvertrag sei mithin gültig und wirksam. Sie merkte an, dass aufgrund der erfolgten Teilzahlungen und der Berücksichtigung der Ausbauwünsche auch die Parteien von einer Rechtswirksamkeit der Bewilligung ausgegangen sein dürften (act. B.2, E. 3.4 ff.). Eine analoge Anwendung von Art. 156 OR hatte die Vorinstanz bei diesem Ergebnis nicht weiter zu prüfen. 2.4. Die Vorinstanz erwog weiter, der Kläger (Berufungskläger) habe in Ziffer IV.13. Abs. 3 des Grundstückkaufvertrages zugesichert, das bereits in seinem Grundeigentum stehende Grundstück in der Gemeinde J._____ spätestens bis zur Eintragung des gegenständlichen Kaufvertrages ins Grundbuch zu veräussern. Die Vorinstanz erachtete diese Formulierung als Zusicherung und – entgegen dem Vorbringen des Berufungsklägers – nicht als rechtsgeschäftlich vereinbarte Suspensivbedingung. Es handle sich um eine obligatorische Verpflichtung. Ein Verfalltag sei nicht vereinbart worden und müsste mittels Auslegung ermittelt werden. Dies könne unterbleiben, weil die Beklagte (Berufungsbeklagte) nicht Schadenersatz nach Art. 97 ff. OR geltend gemacht habe, sondern sich auf die in Ziffer III. des Kaufvertrages enthaltene Konventionalstrafe infolge Zahlungsverzugs des Klägers (Berufungsklägers) stütze (act. B.2, E. 4 ff.). 2.5. Der Grundstückkaufvertrag sei gültig zustande gekommen und die Rechtsbedingung sei eingetreten. Der Vertrag entfalte volle Rechtswirkung. In Ziffer III. hätten die Parteien die Tilgung des Kaufpreises ratenweise vereinbart. Es sei eine zehntägige Zahlungsfrist vereinbart worden, welche nach erfolgter Fälligkeitsanzeige habe beginnen sollen. Die Fälligkeitsanzeige für die dritte Rate (Rohbauvollendung) sei dem Kläger (Berufungskläger) mit Schreiben vom 4. Juni 2019 über-

E. 7

/ 15 mittelt worden. Der Kläger (Berufungskläger) habe die Rate nicht fristgemäss bezahlt. Mit Einschreiben vom 27. Juni 2019 sei der Kläger (Berufungskläger) erneut um Zahlung der dritten Rate und Hinweis auf die in Ziffer III. vereinbarten Rechtsfolgen bei Nichtbezahlung hingewiesen worden. Am 31. Juli 2019 habe die Beklagte (Berufungsbeklagte) von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht und die Leistung der Konventionalstrafe in Höhe von CHF 246'500.00 beansprucht. Die Rückzahlung des geleisteten Kaufpreises abzüglich der Konventionalstrafe sei mit Valuta 14. August 2019 erfolgt. Infolge des wirksamen Vertrages sei die dritte Kaufpreisrate mit Rohbauvollendung zur Zahlung fällig geworden. Da sie nicht in der Frist erfolgt sei, sei die Berufungsklägerin befugt gewesen, die Konventionalstrafe einzubehalten (act. B.2, E. 5 ff.). 2.6. Die Höhe der Konventionalstrafe bemängelte die Vorinstanz nicht (act. B.2, E. 6 ff.). 3.1. Der Berufungskläger bringt zusammengefasst vor, dass die bedingt verfügte Bewilligung trotz formeller Rechtskraft keine Rechtswirkungen gezeitigt habe und damit auch der Grundstückkaufvertrag unwirksam geblieben sei. Infolgedessen hätten keine vertraglichen Leistungspflichten bestanden, weswegen er nicht in Verzug geraten sei. Für eine Konventionalstrafe bestehe keine Grundlage (so zumindest sinngemäss in act. A.1, S. 15, Ziff. 6 ff.). 3.2. Eventualiter moniert der Berufungskläger die Höhe der Konventionalstrafe (act. A.1, S. 11, Ziff. 15). 4. Die Gültigkeit des Vertragsabschlusses ist unbestritten. Darüber ist nicht mehr zu befinden.

E. 7.1

Die Klage des Berufungsklägers wird vollumfänglich gutgeheissen, sodass er obsiegt. Die vorinstanzlichen Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung [Art. 95 Abs. 1 lit. und b ZPO]) gehen folglich zulasten der Berufungsbeklagten (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 7.2

Die von der Vorinstanz festgesetzte Gerichtsgebühr in Höhe von CHF 15'000.00 ist mit Blick auf die gesetzliche Bestimmung von Art. 3 Abs. 1 VGZ (BR 320.210) nicht zu beanstanden. Zu den Gerichtskosten zählt auch die Pauschale für das Schlichtungsverfahren (Art. 95 Abs. 2 lit. a ZPO), vorliegend CHF 300.00. Die Gerichtsgebühr von CHF 15'000.00 sowie die Schlichtungsgebühr gehen zulasten der Berufungsbeklagten. Die Gerichtsgebühr wird aus dem vom Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss von CHF 15'000.00 bezogen. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, dem Berufungskläger CHF 15'000.00 (Gerichtsgebühr) sowie CHF 300.00 (Gebühr für das Schlichtungsverfahren) zu ersetzen.

E. 7.3

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Berufungsbeklagte entschädigungspflichtig. Der in der Honorarnote des Berufungsklägers geltend gemachte Stundenansatz von CHF 280.00 ist auf den üblichen Ansatz von maximal CHF 270.00 zu kürzen (vgl. Art. 3 Abs. 1 HV [BR 310.250]). Ebenfalls abzuziehen ist die bezahlte Schlichtungsgebühr. Diese wurde im Rahmen der Verteilung der Gerichtsgebühr berücksichtigt (vgl. E. 7.2). Im Übrigen ist weder der geltend gemachte Stundenaufwand von total 50.2 Stunden noch der – mittels Honorarvereinbarung ausgewiesene – Interessenwertzuschlag von CHF 10'860.00 zu beanstanden. Es resultiert ein zu entschädigendes Honorar von CHF 26'884.80 (CHF 13'554.00 Stundenhonorar + CHF 10'860.00 Interessenwertzuschlag + CHF 548.70 Barauslagen [exkl. Schlichtungsgebühr] + CHF 1'922.10 MwSt.).

E. 8

/ 15 2020, N 12 vor Art. 151-157 OR). Von einer Rechtsbedingung spricht man, wenn die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts 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 Rechtsbedingung unterliegt, ist für die Parteien in gleicher Weise verbindlich wie ein Vertrag, der vertraglich unter eine Suspensivbedingung gestellt wurde: Die Parteien können ihre Willenserklärungen einerseits nicht widerrufen und sie dürfen andererseits nichts unternehmen, was die Erfüllung ihrer Verpflichtung hindern könnte (Koller, a.a.O., N 79.14). Hängt beispielsweise ein Grundstückkaufvertrag von der Erteilung einer Genehmigung ab, ist der Erwerber dazu verpflichtet, sich um die Erlangung der Bewilligung zu bemühen; die im Vertrag gegenseitig versprochenen Leistungen können aber noch nicht gefordert werden (vgl. Rudolf Schwager, in: 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 unterstellt werden; eine entsprechende Erklärung wäre rechtlich bedeutungslos. Anders ist die Sachlage, wenn die Parteien einen Inhalt der Rechtsbedingung "überschiessende" zusätzliche Tatsache zur Voraussetzung der Rechtswirksamkeit eines Rechtsgeschäftes gemacht haben (vgl. Widmer/Constantini/Ehrat, a.a.O., N 12 vor Art. 151-157 OR).

E. 8.1

Aufgrund des Verfahrensausganges wird die Berufungsbeklagte für das Berufungsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 8.2

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden in Anwendung von Art. 9 VGZ auf CHF 8'000.00 festgesetzt. Sie werden aus dem vom Berufungskläger geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe bezahlt. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, dem Berufungskläger diesen Betrag direkt zu ersetzen.

E. 8.3

Da keine Honorarnote des berufungsklägerischen Rechtsvertreters im Recht liegt, ist die beantragte Entschädigung nach Ermessen festzusetzen. Angesichts der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen erscheint ein Honorar von pauschal CHF 3'000.00 (inkl. Spesen und MwSt.) als angemessen.

E. 9

/ 15 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 Abstimmen 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 Rechtsgeschäftes 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 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 rechtswirk-

E. 10

/ 15 sam 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 ersteren Falle bis zur Abweisung des Bewilligungsgesuches unwirksam bzw. so dann 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.

E. 11

/ 15 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.

E. 12

/ 15 6. Die Berufung ist nach dem Ausgeführten gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben. Die Klage des Berufungsklägers ist gutzuheissen und die Berufungsbeklagte ist zu verpflichten, dem Berufungskläger CHF 246'500.00 zzgl. Zins von 5 % ab 5. September 2019 (RG act. II/16) zurückzuerstatten.

E. 13

/ 15

E. 14

/ 15

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