

GR_GERICHTE ZK2 2023 52 vom 8. August 2024

GR Gerichte, 2024-08-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2 2023 52](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2023_52)

FR: GR_GERICHTE ZK2 2023 52 du 8 août 2024

IT: GR_GERICHTE ZK2 2023 52 del 8 agosto 2024

Regeste

Aberkennungsklage | Berufung OR Kauf/Tausch/Schenkung

Erwägungen

E. 1

Die Berufung ist zulässig gegen erstinstanzliche Endentscheide, wobei der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren in vermögensrechtlichen Angelegenheiten mindestens CHF 10'000.00 betragen muss (Art. 308 ZPO). Dieser Streitwert wird vorliegend übertroffen (act. A.1, II., Ziff. 3; act. B.1). Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides schriftlich, begründet und unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen (Art. 311 ZPO; Art. 7 Abs. 1 EGzZPO [BR 320.100]). Diese Erfordernisse sind vorliegend erfüllt. Der verlangte Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (act. D.2). Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter dem Vorbehalt rechtsgenügender Begründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist auf die Beru-

E. 5

/ 17 fung einzutreten. Die vorliegende Aberkennungsklage fällt in die Zuständigkeit der erkennenden Kammer (Art. 7 Abs. 1 lit. a KGV [BR 173.100]). 2.1. In ihrer Berufungsschrift macht die Berufungsklägerin geltend, die Vorinstanz sei von einem unrichtigen Sachverhalt ausgegangen (act. A.1, III.). So stütze sich die Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 nicht auf den Nachtrag zum Kaufvertrag vom 12. August 2011 und ändere nicht nur die Eintragungsmodalitäten der Höherbaubeschränkung ab, sondern bei der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 handle es sich um einen weiteren Nachtrag zum Kaufvertrag vom 27. August 2010 (act. A.1, III., Ziff. 3). Dieser Umstand sei für die Beurteilung der beanstandeten Nichteinhaltung der Formvorschrift hinsichtlich der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 von entscheidender Bedeutung (act. A.1, III., Ziff. 4). Sodann macht die Berufungsklägerin geltend, zwischen Ziff. 5 und Ziff. 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 bestehe in dem Sinne ein Zusammenhang, als dass sie die Konventionalstrafe gemäss Ziff. 6 nicht schulde, bevor nicht die Voraussetzungen gemäss Ziff. 5 dieser Vereinbarung von den Berufungsbeklagten erfüllt worden seien. Die Berufungsklägerin sei deshalb nicht zur Eintragung der Höherbaubeschränkung verpflichtet gewesen. Zudem sei die Verpflichtung zur Eintragung der Höherbaubeschränkung im Zeitpunkt des Verkaufs der Parzelle Nr. F._____ verjährt gewesen. Im Übrigen stelle sie einer allfälligen Konventionalstrafe ihre Forderungen aus Mehr-/Minderkostenabrechnungen in gleicher Höhe zur Verrechnung gegenüber (act. A.1, III., Ziff. 8). 2.2. Die Berufungsbeklagten monieren, dass aus der Berufungsschrift nicht klar hervorgehe, welche Feststellungen der Vorinstanz unrichtig gewesen sein sollten. Sie rügen insbesondere, dass sich die Berufungsklägerin bezüglich der – im Zusammenhang

mit der in Ziff. 5.c der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 vorgesehe- nen Bezahlung von Mehr-/Minderkosten erhobenen – Verrechnungseinrede unge- nügend mit den diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz auseinandergesetzt habe. Sie wiederholen zur Frage der Verrechnung ihre an der Hauptverhandlung vor Vorinstanz gemachten detaillierten Ausführungen. Sie machen insbesondere geltend, dass die Berufungsklägerin gar nicht zur Verrechnung legitimiert sei, weil der Kaufvertrag vom 27. August 2010 sowie der Nachtrag zum Kaufvertrag vom 12. August 2011 gar nicht von der Berufungsklägerin abgeschlossen worden sei- en, sondern von der heutigen I._____, welche bis zur Gründung der Berufungs- klägerin am 17. Oktober 2012 die Firma A._____ AG getragen habe und erst an- llässlich der Gründung der Berufungsklägerin ihre Firma in I._____ geändert habe (act. A.2, B., Ziff. 1.2).

E. 5.1

Sodann moniert die Berufungsklägerin, Ziffern 5 und 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 seien miteinander in dem Sinne verknüpft, als dass die Kon- ventionalstrafe gemäss Ziff. 6 solange nicht geschuldet sei, als nicht die Voraus- setzungen von Ziff. 5 erfüllt worden seien. Denn bei der Konventionalstrafe gemäss Ziff. 6 handle es sich um eine Gegenleistung für die von den Berufungs- beklagten unter Ziff. 5 eingegangenen Konzessionen. Dieser Zusammenhang zwi- schen den Ziffern 5 und 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 sei auch den Be- rufungsbeklagten klar gewesen, ansonsten sie bereits vor Erfüllung ihrer Verpflich- tungen unter Ziff. 5 die Höherbaubeschränkungen hätten mittels vorsorglicher Massnahmen im Grundbuch vormerken lassen können (act. A.1, IV., Ziff. 3). Die Vorinstanz ist bezüglich des Verhältnisses von Ziff. 5 zu Ziff. 6 der Vereinba- rung vom 1./2. Mai 2013 davon ausgegangen, zwischen den Parteien liege darü- ber kein tatsächlicher Konsens vor. Mittels objektiver Vertragsauslegung ist die Vorinstanz schliesslich zum Schluss gekommen, die in Ziff. 6 geregelte Konventi- onalstrafe sei unabhängig von der Erfüllung der in Ziff. 5 formulierten Bedingungen geschuldet (act. B.1, Ziff. 3.3). Die Berufungsbeklagten verweisen darauf, dass bereits das Kantonsgericht in sei- nem Entscheid vom 16. Februar 2021 (KSK 18 28) zum Schluss gekommen sei, dass die Pflicht zur Zahlung einer Konventionalstrafe gemäss Ziff. 6 der Vereinba-
11 / 17 rung vom 1./2. Mai 2013 unabhängig vom Eintritt der Bedingungen gemäss Ziff. 5 derselben Vereinbarung gewesen sei (act. A.2, II., B., Ziff. 4; RG act. II/6, Ziff. 3.4).

E. 5.2

Wie es bereits das Bundesgericht festgehalten hat, ist es nicht Sache des Rechtsöffnungsrichters, eine abschliessende Ermittlung des Parteiwillens bzw. eine abschliessende Vertragsauslegung vorzunehmen (BGer 5A_160/2021 v. 11.2.2022 E. 3.1.2; RG act. II/1). Vielmehr ist dies die Aufgabe des Gerichts im Aberkennungsprozess, welches auch die von der Berufungsklägerin zusätzlich vorgebrachten Argumente in die Beurteilung einzubeziehen hat, welche vor Kan- tonsgericht sowie Bundesgericht nicht zur Beurteilung standen. Die Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR dient der Sicherung der richti- gen Erfüllung von Vertragspflichten (sog. Sicherungsfunktion). Bei Vertragsverlet- zungen ist eine Konventionalstrafe grundsätzlich auf den Ausgleich vermögens- rechtlicher Nachteile gerichtet und weist somit eine Ausgleichsfunktion auf. Zudem kann eine Konventionalstrafe eine Straffunktion aufweisen, indem der Leistungs- schuldner infolge einer Vertragsverletzung sanktioniert wird. Gemäss Lehre kann die Konventionalstrafe darüber hinaus eine Selbsthilfefunktion aufweisen (BGE 144 III 327 E. 5.2.1 m.w.H.). Der

Inhalt eines Vertrages bzw. einer Konventionalstrafe ist durch Auslegung der Willensäusserungen der Parteien zu bestimmen. Ziel der Vertragsauslegung ist es, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Dabei hat das Gericht zu berücksichtigen, was sachgerecht ist, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt hätten (BGE 144 III 327 E. 5.2.2.1; 144 III 43 E. 3.3; 143 III 157 E. 1.2.2; 133 III 406 E. 2.2; 132 III 626 E. 3.1; je m.w.H.). Hat eine Vertragspartei (bzw. ihre Hilfsperson oder ihr Vertreter) eine unklare Vertragsbestimmung verfasst, welche mindestens zwei vertretbare Deutungen zulässt, so hat sie als Konsequenz die für sie ungünstigere Auslegung hinzunehmen (BGE 146 III 339 E. 5.2.3 m.w.H.; 132 III 264 E. 2.2; Wolfgang Wiegand, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, N 40 zu Art. 18 OR m.w.H.).

E. 5.3

Vorliegend sind sich die Parteien bezüglich des Verhältnisses zwischen Ziff. 5 und Ziff. 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 uneinig.

E. 6

/ 17 2.3. Mit der Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Das Verfahren untersteht vorliegend der Partei- und Dispositionsmaxime. Die Berufung stellt daher keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar. Sie dient vielmehr der Überprüfung des angefochtenen Entscheides und des Verfahrens der ersten Instanz. Dabei obliegt es den Parteien, hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4). 2.4. Hinsichtlich des Einwandes der ungenügenden Begründung der Verrechnung mit Forderungen aus Mehr-/Minderkostenabrechnungen hat die Berufungsklägerin in ihrer Stellungnahme vom 22. November 2023 dargelegt, sie verzichte im vorliegenden Berufungsverfahren darauf, diese geltend zu machen (act. A.3, III., Ziff. 1; act. A.4). Daher muss sich die Berufungsinstanz angesichts der Verhandlungs- und Dispositionsmaxime sowie des Rügeprinzips nicht mehr mit der Frage einer allfälligen Verrechnung befassen. Die übrigen, von der Berufungsklägerin vorgebrachten Umstände betreffen grundsätzlich nicht den Sachverhalt, sondern hauptsächlich die rechtliche Würdigung der Tatsachen und werden daher nachfolgend unter E. 4-6 abgehandelt. Was die Rüge der fehlenden Aktivlegitimation anbelangt, so bezieht sich diese lediglich auf die vorgenannte Verrechnungsforderung, welche im Berufungsverfahren fallen gelassen wurde. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass es vorliegend um einen Anspruch auf Zahlung einer Konventionalstrafe geht, der auf Ziff. 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 basiert. Die Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 wurde von der am 17. Oktober 2012 gegründeten Berufungsklägerin (und nicht von der vormals gleichnamigen A. _____ AG, welche seit der Gründung der Berufungsklägerin als I. _____ firmiert) unterzeichnet. Die Aktivlegitimation für die vorliegende Aberkennungsklage liegt daher seitens der Berufungsklägerin vor. 3.1. In ihrer Stellungnahme vom 22. November 2023 moniert die Berufungsklägerin, die Berufungsbeklagten hätten vor Berufungsinstanz erstmals behauptet, aus der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 ergebe sich, dass das Einfamilienhaus

im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung noch nicht abgeliefert worden sei (act. A.3, III., Ziff. 4). 3.2. Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

E. 6.1

Schliesslich erhebt die Berufungsklägerin die Verjährungseinrede. Der Anspruch auf Eintragung der Höherbaubeschränkung sei im Zeitpunkt des Verkaufs von Grundstück Nr. F._____ im Juni 2017 verjährt gewesen, weil die fünfjährige, werkvertragliche Verjährungsfrist, welche am 27. August 2010 (spätestens jedoch am 12. August 2011) zu laufen begonnen habe, anwendbar sei. Denn sowohl der Nachtrag vom 12. August 2011 als auch die Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 hätten dazu gedient, einen werkvertraglichen Mangel (Nichteinhaltung der Erdgeschosse) zu beheben. Weil die in Ziff. 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 vereinbarte Konventionsstrafe akzessorisch zur Hauptforderung sei, könne die Konventionalstrafe nicht mehr durchgesetzt werden. Denn die erste verjährungsunterbrechende Handlung sei erst am 11. Dezember 2017 mit Einleitung der Be- treibung erfolgt (act. A.1, IV., Ziff. 5). Bezüglich der geltend gemachten Verjährungseinrede ist die Vorinstanz davon ausgegangen, vorliegend gelange die zehnjährige Verjährungsfrist von Art. 127 OR zur Anwendung, welche mit der Fälligkeit nach Art. 130 Abs. 1 OR beginne. Die Konventionalstrafe sei vorliegend mit dem Verkauf des Grundstücks Nr. F._____ im Juni 2017 fällig geworden und daher noch nicht verjährt (act. B.1, Ziff. 3.4). Die Berufungsbeklagten plädieren ebenfalls für die Anwendbarkeit einer zehnjährigen Verjährungsfrist (act. A.2, II., B., Ziff. 5).

E. 6.2

Die Konventionalstrafe verjährt mit der gesicherten Forderung (BGer 4A_45/2017 v. 27.6.2017 E. 6.3; Gauch/Schluep/Schmid/Emmenegger, a.a.O., § 36 Rz. 3841). Der Anspruch auf Einreichung der Grundbuchanmeldung verjährt gemäss Art. 127 OR, d.h. es gilt die zehnjährige Verjährungsfrist (BGE 89 II 256 E. 3; vgl. auch BGE 115 II 221 E. 5; Robert K. Däppen, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, N 9 zu Art. 127 OR). Diese kann gemäss Art. 135 Ziff. 2 OR durch Schuldbetreibung unterbrochen werden und beginnt dann von neuem zu laufen (Art. 137 Abs. 1 OR; BGE 89 II 256 E. 3). Die Verjährung wird auch durch Anerkennung der Forderung seitens des Schuldners unterbrochen (Art. 135 Ziff. 1, Art. 137 Abs. 2 OR).

E. 6.3

Vorliegend ist die durch Konventionalstrafe gesicherte Verpflichtung die Einreichung der schriftlichen, unterzeichneten Grundbuchanmeldung beim Grundbuchamt zwecks Eintragung der Höherbaubeschränkungen zugunsten des

E. 7

/ 17 3.3. In der Tat ergibt sich aus der Berufungsantwort die Aussage, im Zeitpunkt der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 sei der Bau des Einfamilienhauses nicht beendet gewesen, was sich schon aus der Vereinbarung selbst ergebe (act. A.2, II., B., Ziff. 5.2). Diese neue Behauptung hätte schon vor Vorinstanz vorgebracht werden können und wäre daher nicht zu berücksichtigen. Zwar beziehen sich die Berufungsbeklagten für ihre Aussage auf die Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013, welche beide Parteien unterzeichnet haben und die bereits vor Vorinstanz in den Prozess eingeführt worden ist und die

Folgendes festhält: 1. Die Parteien halten übereinstimmend fest, dass die Bauarbeiten am Einfamilienhaus auf Grundstück D. _____ in Chur weitgehend abgeschlossen worden sind. Noch nicht ausgeführt sind u.a. die Umgebungsarbeiten, der Treppenaufgang rechts der Garage und teilweise Käuferausbauten, welche Arbeiten innert angemessener Frist auszuführen sind. Die Abnahme des Wohnhauses ist am 26. April 2013 erfolgt. Die vorhandenen Mängel wurden protokolliert. Sie werden seitens der A. _____ AG baldmöglichst behoben ... Dabei dürfte es sich aber um ein überschüssendes Beweisergebnis handeln, welches nicht zu beachten ist. Für den Ausgang des Verfahrens ist diese Frage jedoch nicht von Relevanz, so dass nicht abschliessend auf sie eingegangen werden muss. 4.1. Materiell macht die Berufungsklägerin geltend, Ziffern 5 und 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 seien formungültig. Diese Abmachungen hätten öffentlich beurkundet werden müssen. Denn in Ziff. 5 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 seien zusätzliche Bedingungen enthalten, die erfüllt hätten sein müssen, damit das Verpflichtungsgeschäft (Nachtrag zum Kaufvertrag vom 12. August 2011) für die Berufungsklägerin bezüglich der Errichtung der Dienstbarkeit (Höherbaubeschränkung) verpflichtend gewesen wäre und sie demzufolge die Grundbuchanmeldung hätte abgeben müssen. Damit sei die Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 zugleich ein Nachtrag zum Kaufvertrag vom 12. August 2011 gewesen, weil es darum gegangen sei, mittels Eintragung einer Höherbaubeschränkung zugunsten des Grundstücks Nr. D. _____ einen Ausgleich für die Nichteinhaltung der ursprünglich im Kaufvertrag vom 27. August 2010 zugesicherten Erdgeschosskote zu schaffen (act. A.1, III., Ziff. 3; act. A.1, IV., Ziff. 1 und Ziff. 5). Demgegenüber hat die Vorinstanz festgehalten, die Dienstbarkeit sei mittels öffentlich beurkundetem Nachtrag vom 12. August 2011 vereinbart worden. Die Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 habe nur die Voraussetzungen festgehalten, unter welchen die Berufungsklägerin die Grundbuchanmeldung zu unterzeichnen und den Berufungsbeklagten auszuhändigen gehabt habe. Folglich sei die Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 nicht formgebunden gewesen (act. B.1, Ziff. 2).

E. 7.1

Weil die Berufung in casu vollumfänglich abgewiesen wird, ist der vorinstanzliche Kosten- und Entschädigungsentscheid zu bestätigen.

E. 7.2

Für das Berufungsverfahren wird die Berufungsklägerin ebenfalls kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten belaufen sich auf CHF 8'000.00 (Art. 9 VGZ [BR 320.210]). Sie sind mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen (act. D.2; Art. 111 ZPO). 7.3.1. Die Berufungsbeklagten haben eine Kostennote in Höhe von CHF 5'602.00 (inklusive Barauslagen und MwSt.) eingereicht (act. G.3.1). Gegen die Höhe dieser Kostennote bringt die Berufungsklägerin vor, sie enthalte Zitate aus dem vor Vorinstanz gehaltenen Plädoyer. Der Aufwand für die Verfassung des Plädoyers sei bereits vor Vorinstanz abgedeckt worden. Zudem seien die Ausführungen der Berufungsbeklagten unter Ziff. B.1. als unnötig anzusehen, weil die Berufungsklä-

E. 8

/ 17 Die Berufungsbeklagten machen geltend, der Nachtrag zum Kaufvertrag vom

E. 12

/ 17 Geht man vom Wortlaut von Ziff. 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 aus, so ist der Verfall der Konventionalstrafe nur an die Bedingung des Verkaufs der Grundstücke Nrn. E._____ und F._____ geknüpft, bevor die Höherbaubeschränkungen auf diesen Grundstücken eingetragen sind. Es werden keine weiteren Bedingungen genannt und es erfolgt auch kein Verweis auf andere Bestimmungen der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013, auch nicht auf deren Ziff. 5. Demgegenüber sind in Ziff. 5 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 bestimmte Voraussetzungen aufgeführt, die erfüllt sein müssen, bevor die Berufungsbeklagte die Grundbuchanmeldung unterzeichnen und den Berufungsbeklagten übergeben muss. Wäre der Verfall der Konventionalstrafe ebenfalls von diesen drei zusätzlichen Bedingungen abhängig gewesen, so hätte dies in Ziff. 6 entsprechend formuliert werden können. Dies wäre auch deshalb zu erwarten gewesen, weil der damalige Rechtsvertreter der Berufungsklägerin die Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 als Vertreter der Berufungsklägerin unterzeichnet hatte und eine andere Formulierung hätte veranlassen müssen, wenn diese nicht dem Willen der Berufungsklägerin entsprochen hätte. Auch von der Ausgleichsfunktion der Konventionalstrafe her, welche vermögensrechtliche Nachteile ausgleichen soll, würde es keinen Sinn machen, dass sowohl die Voraussetzungen gemäss Ziff. 5 als auch diejenigen gemäss Ziff. 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 hätten erfüllt sein müssen, bevor die Konventionalstrafe verfallen würde. Denn die Konventionalstrafe war gemäss Wortlaut von Ziff. 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 gerade für den Fall gedacht, dass aus irgendeinem Grund die Höherbaubeschränkungen zulasten der Grundstücke Nrn. E._____ und F._____ vor deren Verkauf nicht im Grundbuch eingetragen sein sollten. Wenn nämlich die Käufer der Grundstücke Nr. E._____ und Nr. F._____ schon keinen Höherbaubeschränkungen unterliegen sollten, so sollten die Berufungsbeklagten dafür zumindest eine finanzielle Abgeltung erhalten. Würde man der Auslegung der Berufungsklägerin folgen, würde die Konventionalstrafe demgegenüber gar nie verfallen, auch wenn die Grundstücke Nrn. E._____ und F._____ ohne Eintrag der Höherbaubeschränkungen verkauft worden wären, solange sich die Parteien beispielsweise über die Mehr-/Minderkostenabrechnung streiten würden. Damit würde auch jegliche Ausgleichsfunktion entfallen, die ja gerade das Wesen einer Konventionalstrafe darstellt. Es ist nicht anzunehmen, dass die Berufungsbeklagten einer solchen unangemessenen Lösung hätten zustimmen wollen. Dazu hatten die Berufungsbeklagten vor der Unterzeichnung der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 keinen Anlass, weil die Berufungsklägerin gestützt auf den Nachtrag zum Kaufvertrag vom 12. August 2011 zur Abgabe der

E. 13

/ 17 Grundbuchanmeldung ohne die in Ziff. 5 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 erwähnten Voraussetzungen verpflichtet war. Die Umstände, die zur Unterzeichnung der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 führten, legen ebenfalls den Schluss nahe, dass Ziff. 5 und Ziff. 6 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 voneinander unabhängig waren. Denn die Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 hatte den Zweck, die gegenseitigen Ansprüche der Parteien zu bereinigen. Folglich machte jede Partei der anderen Zugeständnisse. So war für die Berufungsklägerin klar, dass sie aufgrund des Nachtrages zum Kaufvertrag vom 12. August 2011 zur Eintragung der Höherbaubeschränkung bereits verpflichtet gewesen wäre (RG act. VII./1). Dass die Berufungsbeklagten sich in Ziff. 5 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 bereit erklärten, die Grundbuchanmeldung von zusätzlichen Voraussetzungen abhängig zu machen, muss als Entgegenkommen der Berufungsbeklagten gewertet werden. Dass sie dafür eine Gegenleistung erwarteten, um einen finanziellen Ausgleich für die

Nichteinhaltung der ursprünglich versprochenen Erdgeschosskote zu erhalten, liegt auf der Hand. Eine Gegenleistung in Form einer jeweils verfallenden Konventionalstrafe, die nur von einer einzigen Bedingung (Verkauf des Grundstückes Nr. E._____ bzw. Nr. F._____ vor Eintragung der Höherbaubeschränkung) abhing, war zudem sachgerecht und angemessen, weil die Berufungsbeklagten unter der nachfolgenden und letzten Ziff. 7 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 mit "dem vollständigen Vollzug dieser Vereinbarung ... auf die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen gegenüber A._____ AG im Zusammenhang mit der tieferen Erdgeschossquote und mit der vorübergehenden Einstellung der Bauarbeiten" verzichteten. Vor diesem Hintergrund ist auch das Verhalten der Berufungsbeklagten verständlich, welche gemäss Ausführungen der Berufungsklägerin weder den Anspruch auf Eintragung der Höherbaudienstbarkeit geltend gemacht noch angeboten hätten, den ihres Erachtens nicht geschuldeten Betrag aus der Mehr-/Minderkostenabrechnung zu hinterlegen, um die Voraussetzungen für die Eintragung der Dienstbarkeit zu schaffen (RG act. VII./1, Ziff. 5). Denn für die Berufungsbeklagten bestand kein Anlass, so vorzugehen, weil sie im Falle der Nichtanmeldung der Höherbaubeschränkungen das Recht hatten, die jeweiligen Konventionalstrafen einzufordern, falls die Grundstücke Nrn. E._____ und F._____ vor dem Eintrag der Höherbaubeschränkungen verkauft würden, und so ein Ausgleich ihrer vermögensrechtlichen Nachteile erfolgen konnte. Das Kantonsgericht kommt deshalb aufgrund der Auslegung der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 zum Schluss, dass der Verfall der Konventionalstrafe gemäss

E. 14

/ 17 Ziff. 6 dieser Vereinbarung nicht von den in Ziff. 5 aufgezählten Voraussetzungen abhängt. Folglich ist die Berufung in diesem Punkt abzuweisen.

E. 15

/ 17 Grundstücks Nr. D._____. Diese Hauptverpflichtung wurde mit Nachtrag zum Kaufvertrag vom 12. August 2011 begründet. Allerdings sollte dieser Nachtrag dahinfallen, sollte die Baubewilligung verweigert werden (RG act. II/8, III., Ziff. 4). Und die Anmeldung der Höherbaubeschränkungen im Grundbuch sollte sofort, nachdem die Baubewilligung für das Grundstück Nr. D._____ in Rechtskraft erwachsen sei, erfolgen (RG act. II/8, III., Ziffern 6 und 10). Damit wäre die Verpflichtung im Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung fällig gewesen. Dieser Zeitpunkt wurde im vorliegenden Verfahren nicht auf den Tag bestimmt. Allerdings geht aus den Akten hervor, dass die Aushubarbeiten für Oktober 2011 geplant waren, weil die Berufungskläger am 19. September 2011 aufgefordert wurden, die dann fällige Zahlungsrate zu begleichen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Verpflichtung zur Anmeldung der Höherbaubeschränkungen im Grundbuch im Zeitraum zwischen dem 12. August 2011 und Oktober 2011 fällig wurde und dann die zehnjährige Verjährungsfrist begonnen hat. In Ziff. 5 der Vereinbarung vom 1./2. Mai 2013 wurde die Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung nachträglich von drei weiteren Voraussetzungen abhängig gemacht, von der Berufungsklägerin aber grundsätzlich anerkannt. Damit begann die zehnjährige Verjährungsfrist nochmals von neuem. Mit der Einleitung der Betreibung am 11. Dezember 2017 wurde die Verjährungsfrist unterbrochen und es begann eine neue zehnjährige Verjährungsfrist. Damit ist die mit der Hauptforderung (Grundbuchanmeldung) akzessorisch verbundene und damit der gleichen Verjährungsfrist unterliegende Konventionalstrafe vorliegend nicht verjährt. Die Berufung ist auch diesbezüglich

abzuweisen.

E. 16

/ 17 gerin die Verrechnung im Berufungsverfahren nicht geltend gemacht habe (act. A.4).
7.3.2. Die urteilende Instanz setzt die Parteientschädigung der obsiegenden Partei nach Ermessen fest (Art. 2 Abs. 1 HV [BR 310.250]). Sie geht vom Betrag aus, welcher der entschädigungsberechtigten Partei für die anwaltliche Vertretung in Rechnung gestellt wird, soweit der vereinbarte Stundenansatz zuzüglich allfällig vereinbartem Interessenwertzuschlag üblich ist und keine Erfolgsszuschläge enthält sowie der geltend gemachte Aufwand angemessen und für die Prozessführung erforderlich ist und die geforderte Entschädigung nicht eine von der Sache beziehungsweise von den legitimen Rechtsschutzbedürfnissen her nicht gerechtfertigte Belastung der unterliegenden Partei zur Folge hat (Art. 2 Abs. 2 HV). Als üblich gilt gemäss Art. 3 Abs. 1 HV ein Stundenansatz zwischen CHF 210.00 und CHF 270.00.
7.3.3. Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten ist in seiner Honorarnote von einem Stundenansatz von CHF 250.00 und einem Aufwand von 20.20 Std. ausgegangen (act. G.3). Dieser Stundenansatz liegt im Rahmen von Art. 3 Abs. 1 HV und entspricht dem mit den Berufungsbeklagten vereinbarten Ansatz (act. G.2). Wie die Berufungsbeklagten zu Recht vorbringen, hat die Berufungsklägerin den Einwand der Verrechnung in der Berufungsschrift vorgebracht und erst in ihrer Stellungnahme vom 22. November 2023 fallengelassen (act. A.5; act. A.1, Ziff. III.8; act. A.3, Ziff. III.1). Für eine sorgfältige Prozessführung war es daher nötig, dass sich die Berufungsbeklagten in ihrer Berufungsantwort nicht nur mit den anderen Argumenten der Berufungsklägerin, sondern auch mit der Frage der Verrechnung eingehend auseinandergesetzt haben (act. A.2, II., B., Ziff. 1.2). In der Summe machen die Berufungsbeklagten trotzdem einen leicht tieferen Aufwand (20.20 Std.) als die Berufungsklägerin (21.55 Std.) geltend, welche vor Kantonsgericht keine grundsätzlich neuen Argumente vorgebracht, sondern die vor Vorinstanz vorgebrachten Argumente wiederholt hat. Deshalb erscheint der von den Berufungsbeklagten geltend gemachte Aufwand als angemessen.

E. 17

/ 17

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