

LU_GERICHTE 11 08 37 vom 4. Dezember 2008

LU Gerichte, 2008-12-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_11_08_37

FR: LU_GERICHTE 11 08 37 du 4 décembre 2008

IT: LU_GERICHTE 11 08 37 del 4 dicembre 2008

Regeste

Art. 21 OR. Unverbindlichkeit eines Vertrages wegen Übervorteilung gemäss Art. 21 OR und Sittenwidrigkeit des entgeltlichen Rückzugs eines Rechtsmittels im Bauverfahren. | OR (Obligationenrecht)

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 04.12.2008 11 08 37 (2009 I Nr. 10)

Art. 21 OR. Unverbindlichkeit eines Vertrages wegen Übervorteilung gemäss Art. 21 OR und Sittenwidrigkeit des entgeltlichen Rückzugs eines Rechtsmittels im Bauverfahren. | OR (Obligationenrecht)

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: I. Kammer Rechtsgebiet: OR (Obligationenrecht) Entscheiddatum: 04.12.2008 Fallnummer: 11 08 37 LGVE: 2009 I Nr. 10 Leitsatz: Art. 21 OR. Unverbindlichkeit eines Vertrages wegen Übervorteilung gemäss Art. 21 OR und Sittenwidrigkeit des entgeltlichen Rückzugs eines Rechtsmittels im Bauverfahren. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Art. 21 OR. Unverbindlichkeit eines Vertrages wegen Übervorteilung gemäss Art. 21 OR und Sittenwidrigkeit des entgeltlichen Rückzugs eines Rechtsmittels im Bauverfahren. =====

Die Klägerin plante den Bau mehrerer Mehrfamilienhäuser auf ihren Grundstücken Nrn. X., Y. und Z., alle Grundbuch A. Der Beklagte und seine Ehefrau sind Eigentümer des benachbarten Grundstücks. Sie erhoben Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Gestaltungsplan und Einsprache gegen das Baugesuch der Klägerin. Am 2. September 2005 verkaufte die Klägerin dem Beklagten einen Streifen Land von ca. 514 m2 ab Grundstück Nr. Z. zum Preis von Fr. 100.-- pro m2. Gleichzeitig zogen der Beklagte und seine Ehefrau die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sowie die Einsprache zurück. In der Folge verlangte die Klägerin die Nichtigerklärung und Rückabwicklung des Grundstückkaufvertrages. Das Obergericht wies die Klage ab. Aus den Erwägungen: 4. Die Klägerin beruft sich auf die Unverbindlichkeit des Vertrages vom 2. September 2005 betreffend Parzellierung und Übertragung von Grundeigentum wegen Übervorteilung gemäss Art. 21 OR. Übervorteilung im Sinne von Art. 21 OR setzt objektiv ein offenes Missverhältnis zwischen den Austauschleistungen und subjektiv eine Notlage der benachteiligten Vertragspartei auf der einen und ihre Ausbeutung auf der andern Seite voraus (BGE 123 III 301 E. 4). Der Übervorteilte kann den Vertrag während eines Jahres für unverbindlich erklären und seine Leistung zurückfordern (Huguenin, Basler Komm., N 2 zu Art. 21 OR). 4.1. Streitig ist zunächst, ob zwischen der Leistung der Klägerin (Verkauf des abparzellierten Grundstücks mit einer Fläche von 514 m2 inklusive Ausnützung, Einräumung eines Fahrwegrechts und eines Grenzbaurechts zu Gunsten des abparzellierten Grundstücks für eine zonenkonforme Baute mit vier Stockwerken zuzüglich

Attika-Geschoss, Bezahlung einer Anwaltskostenentschädigung von Fr. 5'000.-- an den Beklagten und seine Ehefrau für die verwaltungsrechtlichen Verfahren) und der Gegenleistung des Beklagten (Bezahlung des Kaufpreises von Fr. 100.-- pro m² bzw. von insgesamt Fr. 51'400.--, Rückzug der Verwaltungsgerichtsbeschwerde und der Einsprache, Verzicht auf weitere Einsprachen und Einräumung eines Grenzbaurechts) ein offenes Missverhältnis besteht. 4.1.1. Die Vorinstanz hat festgestellt, dass der Kaufpreis für das 514 m² grosse Grundstück von Fr. 100.--/m² äusserst tief und augenfällig marktunüblich sei, was unwidersprochen blieb. Weiter hat sie geprüft, wie viel der Rückzug der beiden Rechtsmittel wert war. Dabei ist sie in Anlehnung an die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Sittenwidrigkeit des entgeltlichen Rückzugs eines Rechtsmittels in Bauverfahren zutreffend davon ausgegangen, dass der entgeltliche Rückzug insoweit zulässig sei, als eine mit dem Bauvorhaben verbundene Beeinträchtigung des Wertes des Nachbargrundstücks ausgeglichen werde. Gemäss BGE 123 III 101 ff. ist eine verpönte Kommerzialisierung des Verzichts auf eine rechtliche Befugnis dann gegeben, wenn mit der entgeltlichen Verzichtsvereinbarung allein der drohende Verzögerungsschaden des Bauherrn vermindert werden soll und sich der wirtschaftliche Wert des Verzichts nicht aus schutzwürdigen Interessen des Nachbarn ergibt (BGE 123 III 105 f. E. 2c; vgl. zu diesem Urteil Erik Lustenberger, Die Verzichtsvereinbarung im öffentlichen Bauverfahren, Diss. Freiburg 2008, N 82 ff.; derselbe, Missbräuchliche Einsprachen - Möglichkeiten und Grenzen der Sanktionierung, in BR 1/2006 S. 38). Es ist davon auszugehen, dass der Nachbar die Schädigung seines Grundstücks tragen muss, die mit einem baurechtskonformen Projekt notwendig verbunden ist (ZR 104, 2005, Nr. 53 S. 204). Ausgleichszahlungen sind dagegen zulässig für Nachteile, die der Einsprecher bei erfolgreichem Verfahrensausgang nicht hinzunehmen hätte (Erik Lustenberger, a.a.O., N 333, 336, 351 ff.; derselbe, a.a.O., BR 1/2006, S. 38 f.). Ausgangspunkt für die Berechnung der Entschädigung ist der vom Einsprecher (infolge Aufgabe seiner schutzwürdigen Interessen) hingenommene Nachteil und nicht der Vorteil für die Bauherrin. Der Nachbar ist in jedem Fall gehalten, die Nachteile substantiiert zu benennen (Lustenberger, a.a.O., N 354 und 363). 4.1.2. Der Beklagte macht geltend, mit dem (entgeltlichen) Rückzug seien einerseits die mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen seines Grundstücks ausgeglichen worden. Andererseits habe er einen gesetzlichen Anspruch darauf, dass das Bauvorhaben gemäss dem geltenden Bau- und Zonenreglement realisiert werde. Die Vorinstanz hat festgestellt, die neue Überbauung zeitige durchaus Einwirkungen auf das Grundstück des Beklagten. So sei die Sicht Richtung Süden unterbrochen. Dies läge aber vorab und hauptsächlich an der Überbauung an sich, die der Beklagte grundsätzlich nicht beanstandete. Dagegen komme den hier massgebenden und von ihm in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorgebrachten Beanstandungen (vier statt drei Vollgeschosse sowie Ausnützungszifferbonus von 15 %) nur untergeordnete Bedeutung zu. Der Beklagte führe denn auch nicht eingehend aus, inwiefern er durch das zusätzliche Vollgeschoss sowie den Ausnützungszifferbonus und das offenbar damit verbundene Attikageschoss konkret beeinträchtigt sei. Mit diesen Feststellungen im vorinstanzlichen Urteil setzt sich der Beklagte in der Appellationsschrift nicht auseinander. Er weist, wie bereits vor Vorinstanz, lediglich darauf hin, dass durch die erhöhte Ausnützungsziffer das benachbarte Grundstück intensiver genutzt werde und zwangsläufig mehr Lärm, Verkehr und insgesamt mehr Immissionen entstünden. Damit kommt der Beklagte aber den Anforderungen an eine Appellationsbegründung nicht nach, weshalb die Feststellungen im vorinstanzlichen Urteil als unbestritten zu gelten haben (vgl. im Übrigen zu den von einem

Bauvorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen, die zu einer Abgeltung berechtigen können: Lustenberger, a.a.O., N 338 ff.). 4.1.3. Der Beklagte hält daran fest, dass es der Klägerin auch um einen Risikoauskauf gegangen sei. Sie habe einen Entscheid des Verwaltungsgerichts betreffend Genehmigung des Gestaltungsplans unbedingt vermeiden wollen, da sie riskiert hätte, dass die Attikageschosse nicht bewilligt worden wären. Wie bereits die Vorinstanz festgehalten hat, ergibt sich daraus keine Auswirkung auf den objektiven Wert der Leistungen. Der Beklagte verkennt bei seiner Argumentation, dass sich die Entschädigung für den Rechtsmittelrückzug an die mit dem Bauvorhaben verbundene Beeinträchtigung des Wertes des Nachbargrundstücks zu halten hat, andernfalls von vornherein eine zweckwidrige Kommerzialisierung anzunehmen ist (vgl. E. 4.1.1). Daher ist auch nicht von Bedeutung, ob die Klägerin dem Beklagten schliesslich täglich neue Offerten unterbreitet und ihn zum Beschwerderückzug gedrängt habe, was sie unter Hinweis auf ihre Zwangslage nicht grundsätzlich bestreitet. Die vom Beklagten beantragte Einvernahme seiner Ehefrau und seines Sohnes als Zeugen erübrigt sich daher. Im Übrigen fällt auf, dass der Beklagte einerseits rügt, das Bauvorhaben der Klägerin sei nicht zonenplankonform, da es vier statt der zulässigen drei Vollgeschosse aufweise. Andererseits liess er im Kaufvertrag vom 2. September 2005 zu Gunsten seines Grundstücks ein Grenzbaurecht "für eine zonenkonforme Baute mit vier Stockwerken zuzüglich Attika-Wohnung" einräumen. Dies legt den Schluss nahe, dass es ihm nicht um die "korrekte Einhaltung" des Bau- und Zonenreglements ging, wie die Klägerin zutreffend bemerkt und was im Hinblick auf den subjektiven Tatbestand der Ausbeutung von Bedeutung ist (E. 4.3).

4.1.4. Die weiteren Ausführungen des Beklagten zum Gestaltungsplan, seinem Verhältnis zur baulichen Grundordnung und der Genehmigungspraxis der Baubehörden sind allgemeiner Natur und stehen, soweit sie nicht ohnehin bloss erstinstanzliche Rechtsschriften wiederholen, in keinem Bezug zur erstinstanzlichen Urteilsbegründung. Darauf ist nicht näher einzugehen. Beigefügt sei lediglich, dass ein Gestaltungsplan unter bestimmten, im Gesetz aufgeführten Voraussetzungen (§ 75 Abs. 3 PBG) vom Zonenplan abweichen kann, wobei aber der Zonencharakter gewahrt bleiben muss (LGVE 2006 II Nr. 5 S. 205).

4.1.5. Die Vorinstanz hat aufgrund des Ergebnisses des Augenscheins und unter Würdigung der vom Beklagten geltend gemachten wenig konkreten Beeinträchtigungen seines Grundstücks den Wert des Rechtsmittelrückzugs als gering bezeichnet. Davon ist auch im Rechtsmittelverfahren auszugehen. Es bleibt somit dabei, dass zwischen der Leistung der Klägerin und der Gegenleistung des Beklagten gemäss Vertrag vom 2. September 2005 ein offenes Missverhältnis besteht.

4.2. Eine Notlage im Sinne von Art. 21 OR liegt vor, wenn sich eine Partei bei Vertragsabschluss in starker Bedrängnis, in einer Zwangslage befindet. Entscheidend ist, dass ein Verhandlungspartner den Abschluss des für ihn ungünstigen Vertrags gegenüber der Inkaufnahme drohender Nachteile als das kleinere Übel betrachtet, sofern diese Güterabwägung auch in objektiver Betrachtung als vertretbar erscheint. Auf eine solche Notlage kann sich auch eine juristische Person berufen (BGE 123 III 301 E. 5; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Bd. I, 8. Aufl., N 737; Gauch, Die Übervorteilung - Bemerkungen zu Art. 21 OR, in: recht 1989 S. 96). Die Notlage kann durchaus selbstverschuldet oder auch nur vorgestellt (eingebildet) sein (Kramer, Berner Komm., N 37 zu Art. 21 OR; Gauch, Der Fussballclub und sein Mietvertrag: Ein markanter Entscheid zur Übervorteilung, in: recht 1998 S. 61).

4.2.1. Dass die Verzögerung von Bauvorhaben durch administrative oder gerichtliche Verfahren zu beträchtlichem Schaden führen kann, ist allgemein bekannt (BGE 123 III 105 E. 2c; Urteil

des Bundesgerichts 6S.8/2006 vom 12.06.2006, E. 6). Es ist dem Beklagten beizupflichten, dass bloss die Erhebung eines Rechtsbehelfs bzw. die damit verbundene Bauverzögerung für sich allein noch keine starke Bedrängnis im Sinne von Art. 21 OR bewirkt. Hinzutreten müssen qualifizierende Umstände. Eine Notlage ist z.B. gegeben, wenn durch Verzögerungen ein erheblicher Schaden entsteht oder wegen bestehender Verträge eine zeitliche und finanzielle Drucksituation besteht (Lustenberger, a.a.O., N 415; vgl. auch BGE 123 III 109 E. 3c, worin das Bundesgericht im Zusammenhang mit dem Rückforderungsanspruch nach Art. 63 Abs. 1 OR den "Nachweis einer konkret vorliegenden Zwangslage wegen drohender finanzieller Nachteile" als nicht erbracht erachtet hat; siehe zu diesem Urteil Lustenberger, a.a.O., N 557 ff.). Die Vorinstanz erachtete den Nachweis einer Notlage wegen drohender finanzieller Nachteile aufgrund der monatlichen Zinsbelastung von Fr. 21'000.-- als erfüllt. Der Beklagte wendet dagegen ein, eine hohe Zinsbelastung stelle für sich allein keine starke wirtschaftliche Bedrängnis dar, ansonsten sich wohl jeder Grosskonzern mit einem Grossprojekt in einer solchen Lage befände. Die unbestrittenermassen hohe Zinsbelastung reicht für die Annahme einer wirtschaftlichen Notlage im Sinne von Art. 21 OR (E. 4.2) für sich allein nicht aus. Die Klägerin hat nicht ansatzweise dargetan, inwiefern diese Zinsbelastung vor dem Hintergrund ihrer gesamten finanziellen Verhältnisse geeignet war, sie in starke wirtschaftliche Bedrängnis zu bringen. Selbst der Nachweis finanzieller Nachteile genügt dafür nicht, kann doch eine finanziell gesunde Bauherrin in der Regel solche Nachteile verkraften. Es fehlt demnach bereits an der genügenden Substanziierung der negativen Auswirkungen einer weiteren Bauverzögerung, ohne die das Vorliegen einer Zwangslage nicht beurteilt werden kann. Dass sich die Klägerin aus andern, nicht wirtschaftlichen Gründen, in einer Bedrängnis befand, ist nicht belegt. Insbesondere ergibt sich eine solche nicht aus der "Gesprächsnotiz" vom 15. Juli 2005. Nicht sachgerecht disponiertes Personal bei der Kaufrechtsberechtigten oder einer Drittfirma vermag für sich allein eine starke Bedrängnis nicht zu begründen. 4.2.2. Es ist somit nicht dargetan, dass sich die Klägerin beim Abschluss des Kaufvertrages vom 2. September 2005 in einer Notlage im Sinne von Art. 21 OR befand. Die Klägerin weist nicht nach, dass sie sich aus einer Notlage heraus gezwungen sah, den für sie ungünstigen Vertrag mit diesem nicht gewollten Inhalt abzuschliessen, und dass ihr der Abschluss des für sie ungünstigen Kaufvertrags noch als das kleinere Übel als der drohende Verzögerungsschaden erschien, was nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entscheidend ist. 4.3. Bei dieser Sachlage erübrigt es sich zu prüfen, ob das dritte Tatbestandselement der Ausbeutung, d.h. des bewussten Ausnützens der Schwächesituation der Gegenpartei (vgl. dazu Gauch/Schluep/Schmid/Rey, a.a.O., N 742; BGE 123 III 305 E. 7) vorliegt. 5. Zusammenfassend fehlt es an einer Übervorteilung im Sinne von Art. 21 OR. Der Vertrag vom 2. September 2005 bleibt demnach gültig. Die Klage ist abzuweisen. I. Kammer, 4. Dezember 2008 (11 08 37) (Das Bundesgericht hat die dagegen erhobene Beschwerde am 11. März 2009 abgewiesen [4A_21/2009].)

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