

ZH_OBERGERICHT LB120016 vom 16. Januar 2013

ZH Obergericht, 2013-01-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LB120016

FR: ZH_OBERGERICHT LB120016 du 16 janvier 2013

IT: ZH_OBERGERICHT LB120016 del 16 gennaio 2013

Erwägungen

E. 1

Am 15. Januar 2008 machte J. _____, der Ehemann und Vater der Berufungs- beklagten, beim Bezirksgericht Affoltern den vorliegenden Prozess mit der Wei- sung des Friedensrichters sowie einer schriftlichen Klagebegründung rechtshän- gig. Die Klagebeantwortung erfolgte im schriftlichen Verfahren, die Fortsetzung des Hauptverfahrens mit Replik und Duplik anlässlich einer mündlichen Verhand- lung am 7. Mai 2008. In der Folge fanden am 19. März 2009, 12. Mai 2009 und 3. September 2009 gerichtliche Vergleichsverhandlungen statt, welche zu keiner Ei- nigung führten. Nachdem der Kläger am 1. April 2010 verstorben war und seine Ehefrau und die zwei Töchter als Erben in den Prozess eingetreten waren, wur- den am 23. März 2011 und 11. Juli 2011 zwei weitere gerichtliche Vergleichsver-

- 4 - handlungen durchgeführt, welche aber ebenfalls zu keiner Einigung führten, ebensowenig aussergerichtlich geführte Vergleichsgespräche. Nach Abklärungen bezüglich der Höhe der Grundstückgewinnsteuern durch das Gericht erliess die- ses schliesslich am 22. Dezember 2011 das Urteil.

E. 2

Die Klägerinnen haben ihr Begehren in der vorinstanzlichen Klagebegründung zunächst aus dem Vertragsrecht, konkret einem Vertrag zugunsten Dritter, abge- leitet (Urk. 2 S. 10). In der Klagereplik haben sie ihr Begehren mit erbrechtlichen Argumenten - erbrechtlicher Teilungs- und Ausgleichungsanspruch - untermauert (Urk. 21 S. 29ff). Die Vorinstanz hat diese Änderung der rechtlichen Anspruchs- grundlage unter dem Aspekt der Klageidentität und der Klageänderung geprüft und als Klageänderung gemäss § 61 Abs. 1 ZPO/ZH für zulässig erklärt. Sie hat erkannt, dass die Klägerinnen ihre Ansprüche stets aus demselben Rechtsver- hältnis abgeleitet haben und damit der erforderliche enge Zusammenhang zwi-

- 7 - schen dem ursprünglichen und dem abgeänderten Rechtsbegehren bestehe (Urk. 79 S.10ff). Die Beklagten setzen sich in ihrer Berufung nicht mit der voll- ständigen Argumentation der Vorinstanz zu den unterschiedlichen rechtlichen Ar- gumentationen der Klägerinnen und zur Klageänderung auseinander, sondern verweisen einzig auf das von der Vorinstanz in ihren Erwägungen - notgedrun- genermassen auch - zitierte ursprüngliche, auf vertragliche Ansprüche gestützte Rechtsbegehren gemäss Klageschrift (Urk. 78 S. 3). Damit vermögen sie die zu- treffenden vorinstanzlichen Erwägungen unter Berücksichtigung der späteren, prozessual zulässigen Argumentation in der Replik nicht in Frage zu stellen. Offen bleiben kann, ob nicht überhaupt Klageidentität vorliegt. Nach der bundesgericht- lichen Rechtsprechung können nämlich nachträgliche Ausgleichungsklagen über einzelne Erbschaftswerte grundsätzlich auch in der Form einer Leistungsklage er- folgen (BGE 123 III 49).

E. 2.1

Der zwischen L._____ und K._____ abgeschlossene Vertrag statuiert eine Gewinnbeteiligung, falls die Kaufobjekte innert 15 Jahren, "vom Tage der Eigentumsübertragung an gerechnet, ganz oder teilweise weiterveräussert" werden. Der Beginn der Frist ist damit klar definiert als Eigentumsübertragung, somit ab dem grundbuchlichen Vollzug. Dieser hat am 1. Oktober 1962 stattgefunden (Urk. 4/1). Der Ausdruck "Weiterveräussert" innert der massgeblichen Frist ist dagegen interpretationsbedürftig. Da dafür ein anderes Wort als für den Beginn der Frist gewählt wurde, kann nicht automatisch davon ausgegangen werden, der massgebliche Zeitpunkt bei der Weiterveräussertung sei wie beim Fristbeginn die grundbuchliche Eigentumsübertragung. Der Kaufvertrag zwischen L._____ und K._____ wurde vom zuständigen Notar öffentlich beurkundet, somit einer amtlichen Gewährsperson. Es ist davon auszugehen, dass dieser für die Formulierung dieser Bestimmung verantwortlich war und er diese Bestimmung in den Kaufvertrag aufgenommen hat im Wissen darum, dass das gesetzlich statuierte Gewinnanteilsrecht für Miterben im Falle von Erbvorbezügen nicht automatisch Platz griff und daher ausdrücklich vereinbart werden musste. Es liegt daher nahe, für die Bestimmung der Fristwahrung auf die gesetzliche Regelung des Gewinnanteils der Miterben bei der Erbteilung im bürgerlichen Erbrecht zurückzugreifen. Die 1962 gültige Fassung von aArt. 619 Abs. 1 ZGB sah ein Gewinnanteilsrecht der Miterben "beim Verkauf" des Grundstückes binnen der folgenden fünfzehn Jahre ab "Erhalt" des Grundstückes durch den Er-

- 12 - ben vor. Auch diese gesetzliche Bestimmung verwendet unterschiedliche Ausdrücke für den Beginn und das Ende der Frist. Unter einem Verkauf versteht man sodann in der Regel das obligatorische Geschäft. Auch die damaligen massgeblichen Kommentatoren zum bürgerlichen Erbrecht bzw. Sachenrecht legten den Ausdruck "Verkauf" des aArt. 619 ZGB - zumindest im Verhältnis zu den Miterben - als Abschluss des obligatorischen Vertrages aus und nicht als Eigentumsübergang. Dies u.a. mit der Begründung, der obligatorische Kaufvertrag sei das Moment der Gewinnerzielung, und die Eigentumsübertragung lasse sich beliebig hinauszögern und damit den Gewinnanteilsanspruch der Erben umgehen (vgl. A. Escher, Zürcher Kommentar, 3. Aufl. (1960), N 12 zu Art. 619 ZGB; V. Piconi, Berner Kommentar, 2. Aufl. (1964), N 11a zu Art. 619 ZGB; A. Homberger, Zürcher Kommentar, 2. Aufl. (1938) N 69 zu Art. 959 ZGB). Dieser damals herrschenden Auffassung schloss sich später auch der Gesetzgeber an, welcher ausdrücklich den Vertragsabschluss innerhalb der Frist als massgeblich bezeichnete (Art. 28 und Art. 29 Abs. 2 lit. a BGG). Damit ist auch vorliegend der Abschluss des obligatorischen Kaufgeschäftes massgeblich für die Feststellung, ob die Veräussertung der Grundstücke an H._____ und I._____ noch in die vereinbarte 15 - Jahresfrist gefallen sind.

E. 2.2

Was die Beklagten im Berufungsverfahren (Urk. 78 S. 5f) weiter gegen die Unmassgeblichkeit des obligatorischen Geschäfts bzw. die Massgeblichkeit des grundbuchlichen Eigentumsübergangs anführen, überzeugt nicht. Die vorzitierten Vertrags- und Gesetzesbestimmungen befassen sich allein mit der Massgeblichkeit der Veräussertung der Grundstücke, nicht aber mit deren effektiven Nutzung. Aufgrund entsprechender Vereinbarungen (Pachtvertrag, Dienstbarkeiten etc.) können Eigentümer- und Nutzungsbefugnisse ohne weiteres auf verschiedene Personen aufgeteilt sein. Gemäss

Ziffer 1 Abs. 2 des Kaufvertrages mit H. _____ war sogar eine Nutzung durch den Verkäufer noch über die Eigentumsübertragung hinaus möglich (Urk. 4/2), während umgekehrt I. _____ das Grundstück bereits vor der Eigentumsübertragung nutzen durfte (Urk. 22/2). Damit tangierten ausdrücklich weder Kaufvertrag noch Eigentumsübergang die Nutzung und die Nutzung ist als massgebliches zeitliches Kriterium daher nicht

- 13 - tauglich. Sowohl dem Käufer H. _____ als auch dem Käufer I. _____ war für den Eintritt bestimmter Bedingungen ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag eingeräumt worden (Urk. 4/2 Ziffer 8 und 9 der Weiteren Bestimmungen, Urk. 4/3 Ziffer 7 der Weiteren Bestimmungen). Bis zum Eintritt eines allfälligen Rücktritts- bzw. Vertragsauflösungsgrundes waren diese Kaufverträge indessen gültig abgeschlossen, der vereinbarte Kaufpreis geschuldet und einforderbar. Damit stand aber auch der Gewinn fest. Im Übrigen erfolgte bei keinem Vertrag ein Rücktritt. Fällt ein Käufer zwischen dem Abschluss des obligatorischen Kaufvertrages und der Eigentumsübertragung in Konkurs und bleibt er deswegen den Kaufpreis schuldig, so realisiert der Verkäufer keinen Gewinn und das Gewinnanteilsrecht kommt grundsätzlich nicht zum Tragen. Insofern spielt der massgebliche Zeitpunkt für das Entstehen des Gewinnanteilsrechts keine Rolle. Aus dem Kaufvertrag mit H. _____ wurde unbestritten massen ein Gewinn erzielt, die entsprechende Forderung des Verkäufers entstand mit dem Abschluss des Kaufvertrages mit H. _____. Dass dieser Gewinn nicht von H. _____ persönlich bezahlt wurde, sondern von den in seine Käuferstellung gemäss Kaufvertrag eingetretenen nachmaligen 30 Hauseigentümern, ist irrelevant. K. _____ war wohl berechtigt, vor der Gewinnermittlung vom Verkaufserlös zunächst noch allfällige Investitionen und Ersatzanschaffungen abzuziehen (vgl. Urk. 4/1 Ziffer 7 der Weiteren Bestimmungen, aArt. 619 Abs. 3 ZGB). Damit gemeint sind selbstverständlich die vor dem Verkauf in die Verkaufsliegenschaft getätigten Investitionen und nicht die aus dem nachmaligen Verkaufserlös finanzierten anderweitiger Ersatzbeschaffungen und Investitionen gleich welcher Art. Die erstgenannten Ersatzanschaffungen stehen im Moment des Vertragsabschlusses bereits fest, beeinflussen allenfalls gar den Verkaufspreis und sind deshalb kein Indiz für die Massgeblichkeit erst des späteren Eigentumsübergangs im Hinblick auf die 15-Jahresfrist. Tätigt ein Verkäufer zwischen Vertragsabschluss und Eigentumsübertragung freiwillig noch Investitionen in das Verkaufsobjekt, ohne dass diese bereits beim Kaufpreis berücksichtigt worden sind, so tut er dies bewusst auf eigene Gefahr.

- 14 - Dass die Steuerbehörden für die Veranlagung der Handänderungssteuern auf den effektiven Eigentumsübergang abstellen, hat keinen Einfluss auf die vorliegende Streitfrage. Die Steuerbehörden richten sich nach dem ausdrücklichen Wortlaut der "Handänderung", welcher nicht identisch ist mit dem Ausdruck "Veräusserung" und spezifischer auf einen Besitzesübergang hinweist. Die Steuerveranlagung und der Gewinnanteilsanspruch der Miterben haben sodann eine unterschiedliche Stossrichtung und unterschiedliche Fälligkeiten und beinhalten keinen ungerechtfertigten Widerspruch.

E. 2.3

Die 15-Jahresfrist für die Gewinnbeteiligung der Miterben begann vorliegend mit dem Eintrag des Betriebsübergangs im Grundbuch zu laufen, somit am 1. Oktober 1962 (Urk. 4/1), und lief Anfang Oktober 1977 ab. Der Vertrag mit H. _____ wurde am 15. April 1977 beurkundet, derjenige mit I. _____ am 9. Juni 1977 (Urk. 4/4 und 4/3). Damit standen Verkaufspreis und Gewinn fest. Nach den vorstehenden Ausführungen sind diese Daten massgeblich. An beiden Verkaufsgeschäften entstand demnach der Gewinnanteilsanspruch

der Miterben. Dass - wie im voraus vereinbart (Urk. 4/2 Ziffer 5 der Weiteren Bestimmungen) - später 30 Hauseigentümer anstelle von H._____ und unter dessen solidarischer Weiterhaftung in den Vertrag eintraten bzw. dessen Rechte und Pflichten aus dem Vertrag übernahmen, spielt keine Rolle, da sie am Anspruch von K._____ auf den vereinbarten Kaufpreis und am Erfüllungsanspruch der Gegenpartei nichts änderten.

E. 3

Die erstinstanzlichen Gerichtskosten werden den Beklagten und Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt.

E. 4

Die Beklagten und Berufungskläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Klägerinnen und Berufungsbeklagten für das erstinstanzliche Verfahren eine Prozessentschädigung von Fr. 32'736.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen.

E. 5

Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 19'000.- festgesetzt.

E. 6

Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beklagten und Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt und mit ihren Kostenvorschüssen verrechnet. Der von den Berufungsbeklagten und Anschlussberufungsklägerinnen geleistete Kostenvorschuss wird diesen nach rechtskräftiger Erledigung des Verfahrens herausgegeben.

E. 7

Die Beklagten und Berufungskläger werden solidarisch verpflichtet, den Klägerinnen und Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 8'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen.

E. 8

Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Affoltern, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 9

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

- 19 - Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 413'322.--. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG. Zürich, 16. Januar 2013
Obergericht des Kantons Zürich I. Zivilkammer Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: Dr. R. Klopfer lic. iur. Ch. Büchi versandt am: mc

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