

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VK.2004.00002 vom 20. September 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-09-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VK.2004.00002

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VK.2004.00002 du 20 septembre 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VK.2004.00002 del 20 settembre 2001

Regeste

Erschliessung | Erfüllungsklage aus öffentlich-rechtlichem Erschliessungsvertrag. Die Beklagte sei zu verpflichten, den Deckbelag auf der Strasse einzubauen; der im Eigentum der Beklagten stehende Teil der Strasse sei der Gemeinde zuzusprechen. In seinem Urteil vom 20. September 2001 (VR.2001.00001 und 00002) hat das Verwaltungsgericht festgehalten, Klägerin und Beklagte hätten 1986 eine öffentlichrechtliche Vereinbarung über den Bau und die Finanzierung einer Erschliessung durch konkludentes Verhalten abgeschlossen (E. 2.1). Die Leistungen aus diesem Vertrag sind nicht verjährt (E. 2.2). Dieser Vertrag verpflichtet die Beklagte ohne weiteres zum vollständigen Bau der übernommenen Groberschliessung. Da die Verzögerungen allein von der Beklagten zu verantworten sind, verlangt die Klägerin zu Recht auch, dass die inzwischen entstandenen Schäden an der Tragschicht behoben werden (E. 2.3). Gemäss Art. 657 Abs. 1 ZGB bedarf auch der öffentlich-rechtliche Vertrag auf die Übertragung von Grundeigentum zu seiner Verbindlichkeit der öffentlichen Beurkundung (E. 3.1). Der formungültige Grundstückkaufvertrag ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nichtig. Doch hält das Bundesgericht die Formungültigkeit für unbeachtlich und die Berufung darauf für unstatthaft, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst und einen offenbaren Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB darstellt. Nach der Rechtsprechung handelt die den Vertrag freiwillig, irrtumsfrei und mindestens zur Hauptsache erfüllende Partei rechtsmissbräuchlich, wenn sie den Restanspruch der Gegenpartei unter Verweis auf den Formmangel verweigert. Diese Umstände sind vorliegend gegeben, weshalb trotz formungültigem Vertragsabschluss gestützt auf Art. 2 Abs. 2 ZGB ein klagbarer Anspruch auf den ausstehenden Rest besteht (E. 3.2). Auch steht vorliegend der Nichtbeachtung des Formmangels der Zweck der Formvorschrift nicht entgegen (E. 3.3). Allerdings kann das Verwaltungsgericht der Klägerin das Eigentum an den fraglichen Flächen (noch) nicht direkt zusprechen. Vielmehr ist das im Vorschlag der Gemeinde vom 28. Januar 1986 vorgezeichnete Vorgehen einzuhalten und die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin nach Fertigstellung der Anlagen die betroffenen Flächen unentgeltlich abzutreten (E. 3.4). Gutheissung.

Erwägungen

E. 3

Die Klägerin ersucht um die Zusprechung des Eigentums an den Flächen der L-Strasse und des Trottoirbereiches der M-Strasse, die der Beklagten gehören. Die kostenlose Übertragung des Eigentums an den fertig gestellten Strassenflächen ist im von der Beklagten angenommenen Vorschlag der Klägerin (siehe E. 2.3) ausdrücklich vorgesehen. Wie die Klägerin selbst hervorhebt, stellt sich indessen die Frage, ob der

Übertragungsanspruch ungeachtet dessen besteht, dass der Vertrag nicht öffentlich beurkundet wurde.

E. 3.1

Gemäss Art. 657 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches (ZGB) bedarf der Vertrag auf die Übertragung von Grundeigentum zu seiner Verbindlichkeit der öffentlichen Beurkundung. Diese Anforderung gilt, von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen, auch für die Übertragung von Grundeigentum durch öffentlichrechtlichen Vertrag (BGE 112 II 107).

E. 3.2

Der formungültige Grundstückkaufvertrag ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nichtig und damit unheilbar unwirksam. Demgegenüber verneint die herrschende Lehre die absolute Nichtigkeit formungültiger Verträge und befürwortet stattdessen eine andersgeartete Ungültigkeit, die im Ergebnis eine Heilung des Formmangels durch Vertragserfüllung erlaubt. Lehre und Rechtsprechung sind sich darin einig, dass die Nichtigkeits- bzw. Ungültigkeitsfolgen formunwirksamer Verträge einzuschränken sind. So hält das Bundesgericht die Formungültigkeit für unbeachtlich und die Berufung darauf für unstatthaft, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst und einen offenbaren Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB darstellt. Ob dies im Einzelfall zutrifft, ist in Würdigung aller Umstände des konkreten Falles zu prüfen. Nach der Rechtsprechung handelt die den Vertrag freiwillig, irrtumsfrei und mindestens zur Hauptsache erfüllende Partei rechtsmissbräuchlich, wenn sie den Restanspruch der Gegenpartei unter Verweis auf den Formmangel verweigert. Daher gewährt das Bundesgericht trotz formungültigem Vertragsabschluss gestützt auf Art. 2 Abs. 2 ZGB einen klagbaren Anspruch auf den ausstehenden Rest (BGr, 7. Januar 1999, ZBGR 1999, S. 387 E. 3a mit zahlreichen Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung, namentlich auf BGE 116 II 700, 112 II 330 und 112 II 107; siehe auch den Überblick bei Heinz Rey, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Band I, 2. A., Bern 2000, Rz. 1416 ff., bes. 1437 ff. sowie bei Hermann Laim, Basler Kommentar, 2. A., Basel 2003, Art. 657 N. 58 ff.). Zu den dogmatischen Differenzen zwischen Bundesgericht und Lehre braucht hier nicht Stellung genommen zu werden. Auch wenn von der tendenziell strengeren Auffassung des Bundesgerichts ausgegangen wird, so ergibt die Würdigung der konkreten Umstände, dass die Beklagte sich vorliegend nicht auf die fehlende öffentliche Beurkundung des Vertrags berufen kann, da dies gegen Treu und Glauben verstiesse. Den Ausschlag gibt, dass die Beklagte den Vertrag in der Hauptsache freiwillig und irrtumsfrei erfüllt hat. Sie hat sich den Bau der L-Strasse entsprechend dem Vorschlag der Klägerin bewilligen lassen und hat diesen weitestgehend ausgeführt, nämlich soweit, wie nötig war, um ihr Grundstück parzellieren und überbauen zu können. Soweit sie vertraglich vereinbarte Leistungen nicht erbracht hat, steht dahinter offensichtlich nicht die Auffassung, der Vertrag sei ungültig und deshalb nicht zu honorieren oder etwa gar rückgängig zu machen, sondern vielmehr die Absicht, die Klägerin zu einem vertraglich nicht vereinbarten finanziellen Entgegenkommen zu bewegen. Nicht von ungefähr hat die Beklagte verschiedentlich ausgeführt, sie weigere sich nicht, zu einer Eigentumsübertragung Hand zu bieten, verlange aber eine entsprechende Entschädigung. Dass eine solche Entschädigung nicht geschuldet ist, hat das Verwaltungsgericht am 20. September 2001 rechtskräftig entschieden. Die Klägerin ihrerseits hat ihre vertraglichen Leistungen erbracht, d.h. sie hat die Strassenbeleuchtung finanziert, zugunsten der rein privat organisierten, vorzeitigen Erschliessung auf ein Quartierplanverfahren verzichtet und überdies seit geraumer Zeit den Unterhalt und

Winterdienst auf der L-Strasse und der M-Strasse übernommen.

E. 3.3

Die Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung verfolgt verschiedene Zwecke. Die Parteien, namentlich der Veräusserer, sollen vor einem unbedachten Geschäftsabschluss geschützt werden. Die Präzision rechtsgeschäftlicher Verpflichtungen soll gefördert werden, und schliesslich sollen zuverlässige und vollständige Grundlagen für die Eintragung im Grundbuch geschaffen werden (Lain, Art. 657 N. 1; Rey Rz. 1360 und 1381 ff.). Rey, der mit der herrschenden Lehre annimmt, der formungültige Vertrag führe nicht zur Nichtigkeit, sondern zu einer Ungültigkeit eigener Art (Rz. 1429 ff.), plädiert dafür, dass die Nichtbeachtung des Formmangels nur dann zulässig sein solle, wenn der Zweck der Formvorschrift dem nicht entgegensteht (Rz. 1449 ff.). Es fragt sich, ob dieser Gedanke nicht insofern auch für die bundesgerichtliche Betrachtungsweise fruchtbar gemacht werden kann, als ein Rechtsmissbrauch jedenfalls dann zu verneinen wäre, wenn die Nichtbeachtung des Formmangels klarerweise mit einem Zweck der Formvorschrift kollidiert. Dies kann indessen nur zum Teil, nämlich bezogen auf den Schutzzweck, bejaht werden, und ist denn auch in der Voraussetzung enthalten, dass die Parteien den Vertrag irrtumsfrei und freiwillig (weitgehend) erfüllt haben müssen. So ist es offensichtlich, dass im vorliegenden Fall, wo fachkundige Parteien mit Bedacht einen Erschliessungsvertrag abgeschlossen und weitestgehend vollzogen haben, der Schutz der Parteien einer Heilung des Formmangels nicht entgegensteht bzw. nicht dagegen spricht, der Beklagten die Berufung auf den Formmangel zu versagen. Entgegen der Auffassung von Rey (Rz. 1454) kann hingegen der Sicherungszweck diesem Ergebnis von vornherein nicht entgegengehalten werden. Zwar wird dieser Zweck durch das unsorgfältige Vorgehen der Parteien in der Tat beeinträchtigt; die Rechtssicherheit und die klare Grundlage für den Grundbucheintrag werden indessen durch das vorliegende Urteil hergestellt. Entscheidend ist, dass sich nach der bereits weitgehenden Erfüllung des Vertrags ein gerechtes Resultat nur erzielen lässt, wenn auch die noch ausstehenden restlichen Leistungen eingefordert werden können (Pascal Simonius/Thomas Sutter, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band I, Basel 1995, S. 309), während eine Rückabwicklung des Vertrags schlechterdings ausgeschlossen erscheint.

E. 3.4

Unter diesen Umständen ist auch der Anspruch der Klägerin auf die Übertragung des Eigentums an den bislang noch im Eigentum der Beklagten stehenden Strassen- bzw. Trottoirflächen ausgewiesen. Allerdings kann das Verwaltungsgericht der Klägerin das Eigentum an den fraglichen Flächen (noch) nicht direkt zusprechen. Vielmehr ist das im Vorschlag der Gemeinde vom 28. Januar 1986 vorgezeichnete Vorgehen einzuhalten und die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin nach Fertigstellung der Anlagen, d.h. nach Reparatur der Tragschicht und Einbau der Deckschicht, die betroffenen Flächen unentgeltlich abzutreten. Gutzuheissen ist damit der Eventualantrag (Antrag 4 der Klageschrift).

E. 4.1

Die Klage ist demnach im Wesentlichen gutzuheissen. Entsprechend diesem Ausgang sind die Kosten des Verfahrens der Beklagten aufzuerlegen (§ 86 in Verbindung mit §§ 70 und 13 Abs. 2 VRG). Ausserdem rechtfertigt es sich, die Beklagte zu verpflichten, der anwaltlich vertretenen Klägerin eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17

Abs. 2 VRG).

E. 4.2

Gegen dieses Urteil ist die zivilrechtliche Berufung gemäss Art. 43 ff. des Bundesrechtspflegegesetzes vom 16. Dezember 1943 (OG) zulässig, soweit eine Verletzung von Bundeszivilrecht geltend gemacht wird (BGE 112 II 107 E. 1). Die Berufung ist innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Urteils beim Verwaltungsgericht in dreifacher Ausfertigung einzulegen (Art. 54 OG). Die Anforderungen an die Berufungsschrift richten sich nach Art. 55 OG. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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