Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.245/2004 /bie

Urteil vom 12. November 2004
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Gerichtsschreiber Huguenin.

1. ParteienB._____,
Parteien
1. B._____,
2. E._____,
3. F._____,
Kläger und Berufungskläger,
alle drei vertreten durch Advokat Christoph Rudin,

gegen

G._____ AG, Beklagte und Berufungsbeklagte,
vertreten durch Advokat Dr. Marco Balmelli,

Gegenstand
Grundstück-Kaufvertrag,

Berufung gegen das Urteil des Appellationsgerichts
des Kantons Basel-Stadt vom 21. April 2004.

Sachverhalt:

A.
Der am 23. Juli 1988 verstorbene X._____ hinterliess als seine Rechtsnachfolger die Witwe A._____ sowie die Nachkommen B._____, C._____, D._____, E._____ und F._____. Zum Nachlass gehörten unter anderem die aneinander angrenzenden Parzellen H._____-strasse 000 und I._____-weg 00 in K._____. In Bezug auf diese beiden Parzellen blieb der Nachlass während Jahren ungeteilt.

Am 24. Dezember 1998 unterzeichnete C._____ namens der Erbengemeinschaft X._____ mit der G._____ AG eine als definitive Kaufofferte mit Vorvertrag bezeichnet Urkunde. Darin bestätigte die Erbengemeinschaft ihren Willen, einen Teil der Liegenschaft H._____-strasse/I._____-weg, nämlich rund 1'500 Quadratmeter Bauland entlang dem I._____-weg, zur Erstellung von zwei kleineren Mehrfamilienhäusern an die Gesellschaft zu verkaufen. Der Kaufpreis wurde auf Fr. 1'575'000.– festgelegt. Es wurden zwei an den Kaufpreis anrechenbare Anzahlungen vereinbart, eine erste von Fr. 15'000.– bei Unterzeichnung des Vorvertrages und eine zweite von Fr. 35'000.– bei Vorliegen des unterschriftsreifen Kaufvertrages. Dieser sollte laut Vorvertrag bis zum 28. Februar 1999 abgeschlossen werden.

Wegen Differenzen bei der Abwicklung des Geschäftes widerriefen die Eigentümer mit Schreiben ihres da-

maligen Vertreters vom 13. Juni 1999 ihre Offerte zum Verkauf des Baulandes. Hierauf liess die G._____ AG durch einen Notar einen Kaufvertrag ausarbeiten, dem die Verkäufer in der Folge zustimmten. Der notarielle Vertrag wurde am 25. Juni/2. und 6. Juli 1999 unterzeichnet, wobei als Verkäufer die fünf Nachkommen von X._____ auftraten. Als Kaufpreis wurde pro Quadratmeter ein Betrag von Fr. 1'010.– bzw. für die Nutzungsfreifläche ein solcher von Fr. 850.– vereinbart (Ziff. II.1. des Kaufvertrages). Der endgültige Kaufpreis sollte aufgrund der genauen Flächenmasse des beim Vermessungsamt zu bestellenden Mutationsplanes in einem Nachtrag zum Kaufvertrag festgelegt werden (Ziff. II.3.). Unter Ziffer III. (Äntritt und Fertigung¨) wurde sodann festgehalten:

Äer Antritt mit Nutzen und Gefahr sowie die Fertigung (Eintragung) im Grundbuch erfolgen am 31. (einunddreissigsten) August 1999 (neunzehnhundertneunundneunzig).

Sollten am 31. (einunddreissigsten) August 1999 (neunzehnhundertneunundneunzig) der von den Parteien zu unterzeichnende Mutationsplan des Vermessungsamtes Basel-Stadt sowie der vorgenannte Nachtrag in öffentlicher Urkunde noch nicht vorliegen, so erfolgt der Antritt und die Fertigung innert 10 (zehn) Tagen nach allseitiger Unterzeichnung des Mutationsplanes und des Nachtrages in öffentlicher Urkunde. Fällt der letzte Tag auf ein Wochenende, so erfolgt Antritt und Fertigung am darauffolgenden ersten Werktag.¨

Unter IV. (Äesondere Bestimmungen¨) Ziffer. 1 (Äarzellierung¨) wurde vereinbart:

Äie Verkäufer verpflichten sich, unmittelbar nach allseitiger Unterzeichnung dieses Kaufvertrages und geleisteter Anzahlung gestützt auf die diesem Akt beigeheftete Planskizze beim Vermessungsamt Basel-Stadt einen Mutationsplan zu bestellen, in welchem die beiden gekauften Abschnitte zu einer einzigen Parzelle vereinigt werden.¨

B.
Im Zusammenhang mit dem Mutationsplan ergaben sich in der Folge Schwierigkeiten. Ein erster Entwurf vom 13. September 1999 wurde vom Grundbuch- und Vermessungsamt mit Schreiben vom 25. November 1999 wegen zu geringen Grenz- bzw. Gebäudeabstandes als nicht vollziehbar erklärt. Der zweite, mit entsprechenden Änderungen versehene Entwurf des Mutationsplanes vom 6. Januar 2000 wurde schliesslich genehmigt. Hierauf wurde am 18. und 24. Februar 2000 der im Kaufvertrag vorgesehene Nachtrag unterzeichnet und der Kaufpreis auf Fr. 1'579'285.– festgelegt. Danach erfolgten Zug um Zug die Anmeldung der Handänderung beim Grundbuchamt und die Reglierung des Restkaufpreises.

C.
B._____, E._____ und F._____ erhoben am 6. September 2000 Teilklage gegen die G._____ AG mit dem Antrag, die Beklagte zur Zahlung von Fr. 130'000.– nebst 5 % Zins seit 3. März 2000 zu verpflichten. Die Teilklage wurde damit begründet, dass die Kläger Schaden erlitten hätten, weil die Beklagte einerseits die Vertragsverhandlungen hinausgezogen und andererseits nach Abschluss des Kaufvertrages die Fertigung verzögert habe.

Mit Urteil vom 12. September 2002 wies das Zivilgericht Basel-Stadt die Teilklage ab. In der Hauptbegründung seines Urteils kam das Zivilgericht zum Ergebnis, dass die Aktivlegitimation fehle, weil nicht sämtliche Mitglieder der Erbengemeinschaft die Klage eingereicht hätten. In der Eventualbegründung wies das Zivilgericht die Klage aufgrund materiellrechtlicher Erwägungen ab. Auf Appellation der Kläger bestätigte das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt den erstinstanzlichen Entscheid mit Urteil vom 21. April 2004. Das Appellationsgericht bejahte die Aktivlegitimation der Kläger, erklärte jedoch die eingeklagte Forderung materiellrechtlich für unbegründet.

D.
Mit gegen das Urteil des Appellationsgerichts eingereichter Berufung beantragen die Kläger dem Bundesgericht, die Teilklage vom 6. September 2000 gutzuheissen und die Beklagte zur Zahlung von Fr. 130'000.– nebst 5 % Zins seit 3. März 2000 zu verpflichten; eventualiter die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zu-

rückzuweisen.

Die Beklagte schliesst in ihrer Berufungsantwort auf Abweisung der Berufung.

E.
Die Kläger haben das Urteil des Appellationsgerichts auch mit staatsrechtlicher Beschwerde angefochten, die mit Urteil vom heutigen Tag abgewiesen wurde, soweit auf sie eingetreten werden konnte.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
Die von den Klägern im kantonalen Verfahren eingeklagte Forderung umfasste mehrere unterschiedlich begründete Schadensposten. Einerseits haben die Kläger behauptet, dass ihnen durch das Hinauszögern des Abschlusses des notariellen Kaufvertrags durch die Beklagte Schaden entstanden sei. Unter diesem Titel verlangten sie Verzugszins auf dem Kaufpreis in der Höhe von Fr. 19'273.20 und eine Aufwandentschädigung für zusätzliche Vertragsverhandlungen von Fr. 4'200.–. Andererseits forderten die Kläger Verzugszins auf dem Kaufpreis für die Zeit vom 1. September 1999 bis 2. März 2000 (Fr. 38'546.35) sowie Ersatz entgangenen Gewinns (Fr. 195'748.–) mit der Begründung, sie hätten in dieser Zeit den Gegenwert des Kaufpreises ertragbringend in Wertschriften anlegen können. Schliesslich machten sie in diesem Zusammenhang Aufwand im Gesamtbetrag von Fr. 1'619.– geltend (Fr. 1'219.– ausserordentlicher Aufwand des Vermessungsamtes und Fr. 400.– für eigenen Aufwand wegen des Mutationsplanes).
In der Berufungsschrift erklären die Kläger, sie würden, um das Verfahren zu vereinfachen, den Entscheid des Appellationshofs zur Verzögerung des Kaufvertragsabschlusses (Schadensposten Fr. 19'273.20 und Fr. 4'200.–) nicht anfechten. Gegenstand der Berufung bildet somit ausschliesslich die Frage, ob die Vorinstanz mit der Abweisung der Schadenersatzforderung betreffend den Zeitraum nach dem Abschluss des Kaufvertrages Bundesrecht im Sinne von Art. 43 OG verletzt hat. Soweit sich die Kläger in der Begründung der Berufung nicht an diese von ihnen selbst erklärte Beschränkung halten und Fragen erörtern, welche die behauptete Verzögerung des Abschlusses des Kaufvertrages durch die Beklagte betreffen, sind ihre Vorbringen nicht zu hören.

2.
Die Vorinstanz ist zum Ergebnis gelangt, dass die Beklagte mit der vertraglichen Leistung im Zusammenhang mit dem Mutationsplan nicht in Verzug geraten oder gesetzt worden ist, weil kein Verfalltag vereinbart worden und keine Inverzugsetzung durch Mahnung im Sinne von Art. 102 Abs. 1 OR erfolgt sei. Mit der Berufung wird vorgebracht, damit habe die Vorinstanz die bundesrechtlichen Regeln betreffend die Vertragsauslegung und die Inverzugsetzung durch Mahnung verletzt.

2.1 Soweit in der Berufungsschrift darüber hinaus behauptet wird, die Beklagte sei nicht nur durch ihr Verhalten im Zusammenhang mit dem Mutationsplan, sondern allgemein durch mangelhafte Vertragserfüllung schadenersatzpflichtig geworden, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Die Kläger stellen diesbezüglich auf einen Sachverhalt ab, der vom Appellationsgericht nicht festgestellt worden ist. Ein solches Vorgehen ist im Berufungsverfahren vor Bundesgericht unzulässig (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG).

2.2 Die Vorinstanz hat keine Feststellungen getroffen, wie die Parteien den Kaufvertrag und insbesondere dessen Ziffer III. tatsächlich verstanden haben. Für die Auslegung des Vertrages ist damit das Vertrauensprinzip massgebend. Danach sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Willenserklärungen der Parteien so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen im Berufungsverfahren als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen der Vorinstanz über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (BGE 129 III 702 E. 2.4 S. 707 mit Hinweisen).

Aus dem Wortlaut von Ziffer III. des Kaufvertrages geht hervor, dass die Parteien mit der Möglichkeit rechneten, dass die Fertigung nicht wie vorgesehen am 31. August 1999 vorgenommen werden könnte, weil der

Mutationsplan noch nicht vorliegen würde. Für diesen Fall vereinbarten die Parteien in Absatz 2 von Ziffer III., dass das Vorliegen dieses Planes abgewartet werden sollte und die Fertigung dann innerhalb von zehn Tagen nach dessen Unterzeichnung und jener des Nachtrags zum Kaufvertrag erfolgen würde. Aus dieser Regelung leitet die Vorinstanz ab, dass für die von den Klägern behauptete Leistungspflicht der Beklagten kein Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR vereinbart worden sei, weshalb die Kläger die Beklagte durch eine - nach den Feststellungen der Vorinstanz nicht erfolgte - Mahnung in Verzug hätten setzen sollen.

2.3 Der Kaufvertrag enthält keine Vereinbarung darüber, ob und in welcher Form die Beklagte im Zusammenhang mit dem Mutationsplan zur Erbringung von Leistungen verpflichtet war. Es wird im Gegenteil unter Ziffer IV.1. festgehalten, die Verkäufer verpflichteten sich, unmittelbar nach der Unterzeichnung des Vertrages gestützt auf die beigeheftete Planskizze beim Vermessungsamt Basel-Stadt einen Mutationsplan zu bestellen, in welchem die beiden gekauften Abschnitte zu einer einzigen Parzelle vereinigt würden. Aus diesem Passus könnte abgeleitet werden, dass die Vertragsparteien davon ausgingen, die Genehmigung des Mutationsplans liege im Verantwortungsbereich der Verkäufer, womit der Beklagten in dieser Hinsicht von vornherein keine Vertragsverletzung vorgeworfen werden könnte. Wie es sich damit verhält, braucht indessen nicht weiter erörtert zu werden (vgl. nachfolgende Erwägungen).

In der Berufungsschrift wollen die Kläger die Leistungspflicht der Beklagten aus dem Vorvertrag vom 24. Dezember 1998 ableiten. Dort wurde unter dem Marginale Rücktrittünter anderem festgehalten, die Beklagte verpflichte sich, unverzüglich mit der Planung zu beginnen und die Verkäufer spätestens Mitte Januar über das Zwischenergebnis zu informieren. Ob daraus die von den Klägern behauptete Leistungspflicht der Beklagten im Zusammenhang mit dem Mutationsplan abgeleitet werden kann, ist zweifelhaft, kann aber aus den folgenden Gründen offen bleiben.

2.4 Beide kantonalen Gerichte haben sich in ihren Entscheidbegründungen nicht ausdrücklich mit der Frage beschäftigt, welches die vertragliche Grundlage der Leistungspflicht der Beklagten sein soll, obschon sie das Bestehen einer solchen Pflicht angenommen haben. Das Zivilgericht ist zum Ergebnis gelangt, dass der Vorvertrag mangels notarieller Beurkundung nichtig und im Übrigen ohnehin durch Rücktritt beendet worden sei. Es hat indessen aus dem Umstand, dass die in Ziff. IV.1. des Kaufvertrags erwähnte Planskizze von der Beklagten ausgearbeitet worden ist, auf eine entsprechende Leistungspflicht der Beklagten geschlossen, eine Verletzung dieser Pflicht durch die Beklagte jedoch verneint. Das Appellationsgericht hat demgegenüber offen gelassen, ob der Vorvertrag wegen Nichtigkeit unbeachtlich sei. Es hat sich aber auch nicht dazu geäussert, ob die Leistungspflicht der Beklagten aus dem Vorvertrag oder dem Kaufvertrag abzuleiten sei und welchen Inhalt diese Pflicht gehabt haben soll. Es hat diese Fragen offensichtlich nicht für entscheiderheblich gehalten. Damit hat es kein Bundesrecht verletzt, wie die folgende Erwägung zeigen wird.

2.5 Aus dem Wortlaut von Ziffer III. des Kaufvertrags und den Umständen des Vertragsschlusses, wie sie von den kantonalen Gerichten festgestellt worden sind, geht nach den Regeln der objektivierten Vertragsauslegung hervor, dass die Vertragsparteien mit der Möglichkeit einer Verzögerung rechneten und deswegen für den Fall, dass die Fertigung nicht am 31. August 1999 vorgenommen werden konnte, deren Zeitpunkt von der späteren Unterzeichnung des Mutationsplanes und des Nachtrags zum Kaufvertrags abhängig machten. Aus dieser vertraglichen Regelung ergibt sich ohne weiteres, dass der 31. August 1999 kein Verfalltag im Sinne von Art. 102 Abs. 2 OR ist, wie die Vorinstanz zutreffend entschieden hat. Ein Verfalltag wäre nur dann gegeben, wenn die Parteien vereinbart hätten, dass alle Leistungen im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag bis am 31. August 1999 erbracht werden müssen (vgl. Guhl/Koller, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl., § 30 Rz. 7 f.). Das haben die Parteien aber gerade nicht getan, da sie einen späteren Erfüllungszeitpunkt vorbehalten haben.

Die Vorinstanz hat in rechtlicher Hinsicht in den Vordergrund gestellt, dass gemäss Art. 102 Abs. 1 OR eine Mahnung des Gläubigers Voraussetzung des Schuldnerverzugs bildet. Das trifft zwar zu, ist im vorliegenden Fall indessen nicht erheblich. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass gemäss der Vereinbarung unter Ziffer III. des Kaufvertrags die Leistungen der Parteien auch nach dem 31. August 1999 erbracht werden konnten. Das gilt, wie die kantonalen Gerichte im Ergebnis zutreffend erkannt haben, auch für eine allfällige Verpflichtung der Beklagten, die für den Mutationsplan notwendigen planerischen Vorarbeiten zu leisten, und zwar unab-

hängig davon, ob die Grundlage einer solchen Verpflichtung im Vorvertrag oder in einer späteren mündlichen Vereinbarung zu sehen ist. Aus Ziffer III. des Kaufvertrags ergibt sich aber ebenfalls, dass eine Verzögerung der Fertigung für sich allein keiner der Vertragsparteien als Vertragsverletzung angerechnet werden kann. Die Vorinstanz hätte deshalb die entsprechende Forderung der Kläger bereits mangels Vertragsverletzung abweisen können, ohne dass es notwendig war, tatsächliche Feststellungen in Bezug auf die Frage des Vorliegens einer Mahnung zu treffen. Soweit die Kläger mit der Berufung vorbringen,
das Appellationsgericht habe versehentlich das Fehlen einer Mahnung angenommen bzw. in Verletzung von Bundesrecht verkannt, dass eine Mahnung nicht nötig gewesen sei, braucht darauf nicht weiter eingegangen zu werden.

Damit erweist sich die Berufung als unbegründet, soweit geltend gemacht wird, die Vorinstanz habe durch die Verneinung einer Haftung der Beklagten für die Zeit nach dem Abschluss des Kaufvertrags Bundesrecht verletzt.

3.
3.1
Nach dem angefochtenen Urteil haben die Kläger in der Appellationsbegründung nicht mehr geltend gemacht, die Beklagte sei ungerechtfertigt bereichert, weshalb auf diesen Punkt nicht einzugehen sei und vollumfänglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden könne.

Mit der Berufung rügen die Kläger, die Vorinstanz habe einerseits ihre Ausführungen in der Appellationsbegründung übersehen und andererseits gehe es um eine Frage der Rechtsanwendung, welche das Appellationsgericht von sich aus hätte prüfen müssen.

3.2 Die zitierte Erwägung des Appellationsgerichts ist als Doppelbegründung zu verstehen. Damit wird zum einen festgehalten, dass die Kläger die Frage der ungerechtfertigten Bereicherung in der Appellationsbegründung nicht mehr aufgegriffen hätten, und zum andern auf die Begründung des Zivilgerichts verwiesen, der sich das Appellationsgericht anschliesst.

Die Kläger gehen mit der in der Berufungsschrift erhobenen Rüge lediglich auf die erste Begründung ein, indem sie behaupten, sie hätten sich in der Appellationsbegründung (S. 13 Mitte) zum Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung geäussert. Dort haben sie geltend gemacht, die faktische Hinderung (...), ihr Vermögen zu nutzen, stelle einen Eingriff in ihre Rechte dar. Dieser Satz ist indessen so vage formuliert, dass das Appellationsgericht nicht davon ausgehen musste, die Kläger wollten damit am Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung festhalten. Ein Versehen im Sinne von Art. 63 Abs. 2 OG kann ihm deshalb nicht vorgeworfen werden. Dazu kommt, dass das Zivilgericht, auf dessen Begründung das Appellationsgericht verweist, den Klägern vorgehalten hat, sie seien in diesem Punkt ihrer prozessualen Obliegenheit der Substanziierung nicht nachgekommen. Dazu äussern sich die Kläger in der Berufungsschrift nicht, weshalb eine Überprüfung durch das Bundesgericht entfällt (BGE 116 II 745 E. 3 mit Hinweisen).

4.
Aus diesen Gründen ist die Berufung abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

Dem Verfahrensausgang entsprechend ist die Gerichtsgebühr den Klägern aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Sie haben die Beklagte für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'500.– wird den Klägern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.
Die Kläger haben die Beklagte für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 6'500.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. November 2004

Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: