Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.273/2002 /rnd

Urteil vom 28. November 2002
I. Zivilabteilung

Bundesrichterinnen und Bundesrichter Walter, Präsident,
Corboz, Klett, Rottenberg Liatowitsch, Nyffeler,
Gerichtsschreiber Mazan.

A._____,
B._____,
Beklagte und Berufungskläger, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Marcus Defuns, Turbanstrasse 8, 7270 Davos Platz,

gegen

C._____,
D._____,
E._____,
Kläger und Berufungsbeklagte, alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Conrad Weinmann, Promenade 60, 7270 Davos Platz.

Kaufsrecht,

Berufung gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, Zivilkammer, vom 11. Dezember 2001.

Sachverhalt:
A.
C._____, D._____ und E._____ (nachfolgend: die Kläger) gründeten in den sechziger Jahren die heutige Bergbahnen X._____ AG. Zudem schlossen sie sich vertraglich zu einer einfachen Gesellschaft "Interessengemeinschaft Y._____" zusammen, welche den Zweck verfolgte, die für die Bergbahnen notwendigen Rechte im Bereich des Skigebietes zu sichern.
B._____ war Eigentümer verschiedener Grundstücke im Skigebiet, durch welches eine Piste der Bergbahnen X._____ AG führt. Insbesondere gehörten ihm die Parzelle a - von welcher er später ein Teilstück unter der Ziffer b abparzellierte - und die Parzelle c. Auf Letzterer befindet sich ein Restaurant, welches B._____ zusammen mit A._____ führt (nachfolgend: die Beklagten bzw. die Erstbeklagte/der Zweitbeklagte).
Mit öffentlich beurkundeter Vereinbarung vom 25. April 1977 räumte der Zweitbeklagte den Klägern ein Kaufsrecht ein, das im Wesentlichen folgenden Inhalt hatte:
1. B._____ räumt den Herren C._____/D._____/E._____ das Kaufsrecht ein an seiner Teilparzelle a mit ca. 2800m2 Wiese zum Preise von pauschal Fr. 60'000.–, zahlbar bei Ausübung des Kaufrechtes. Dieses Recht ist gültig bis 31. Dezember 1996 und seitens der Berechtigten einseitig an Dritte übertragbar.
2. Des weiteren wird den Herren C._____/D._____/E._____ das ebenfalls bis 31. Dezember 1996 gültige Kaufsrecht eingeräumt am Restaurationsgrundstück Parz. c mit Wohnhaus und Restaurant nebst Umschwung zum Basispreis von pauschal Fr. 60'000.–. Auch dieses Kaufsrecht ist seitens der Berechtigten einseitig auf von ihnen bestimmte Dritte übertragbar.

Wenn B._____ in seinem Gebäude bauliche Verbesserungen ausführen will, sind diese seitens der Kaufrechtsberechtigten genehmigten wertvermehrenden Aufwendungen abzüglich übliche Abschreibungen (nach Massgabe Wehrsteuerrecht) zu dem in Absatz 1 erwähnten Kaufpreis aufzurechnen. Solche Baukosten wer-

den die Kaufrechtsberechtigten zu banküblichen Bedingungen finanzieren, soweit es dem Bauherr selbst nicht möglich sein sollte."
Ferner wurde dem Zweitbeklagten in der Vereinbarung vom 25. April 1977 folgendes Wohnrecht eingeräumt:
1. Wenn die Kaufsberechtigten das Kaufsrecht gemäss Ziff. 2 ausüben, ist Herrn B._____ im Raume [...]bis zum Jahre 2001, 30. April, eine Drei-Zimmerwohnung entschädigungsfrei bereitzustellen; die Nebenkosten der entschädigungsfreien Miete gehen zulasten des Mieters."
Im Herbst 1996 machten die Kläger dem Zweitbeklagten den Vorschlag, die am 25. April 1977 vereinbarten Kaufsrechte um fünf Jahre zu verlängern. Der Zweitbeklagte ging auf diesen Vorschlag nicht ein. Mit Schreiben vom 12. Dezember 1996 teilten die Kläger dem Zweitbeklagten mit, die Kaufsrechte bezüglich der Parzellen a und b sowie der Parzelle c zum Gesamtkaufpreis von Fr. 299'719.– entsprechend der Vereinbarung vom 25. April 1977 auszuüben, wobei sie bereit seien, mit ihm über den weiteren Verbleib im Restaurant und in der Wohnung zu verhandeln.
Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 6. Januar 1997 verkaufte der Zweitbeklagte die drei umstrittenen Grundstücke der Erstbeklagten. Diese räumte ihm im Gegenzug lebenslängliche und unentgeltliche Wohnrechte an den Parzellen c und a ein.
B.
Im Folgenden verlangten die Kläger vor dem Bezirksgericht Oberlandquart im Wesentlichen, die Eintragung der Erstbeklagten als Eigentümerin der umstrittenen Grundstücke sei zu löschen und sie (die Kläger) seien als Gesamteigentümer im Grundbuch einzutragen. Eventuell seien die Beklagten solidarisch oder die Erstbeklagte allein zu verpflichten, ihnen die drei Parzellen zu Gesamteigentum zu übertragen. Subeventuell seien die Beklagten solidarisch bzw. die Erst- oder der Zweitbeklagte zu verpflichten, Schadenersatz in der Höhe von Fr. 218'341.– zuzüglich Zins zu bezahlen. Mit Urteil vom 26. November 1998 hiess das Bezirksgericht Oberlandquart die Klage gut und wies das Grundbuchamt an, sämtliche auf den Parzellen c, a und b vorgenommenen Eintragungen, Vor- und Anmerkungen zu löschen und die Kläger als deren Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft einzutragen.
Auf Berufung der Beklagten hin hob das Kantonsgericht von Graubünden das erstinstanzliche Urteil am 7. März 2000 auf und wies die Klage ab. Eine von den Klägerinnen dagegen erhobene Berufung hiess das Bundesgericht mit Urteil vom 1. Mai 2001 teilweise gut, hob das angefochtene Urteil auf und wies die Sache zu neuer Entscheidung ans Kantonsgericht zurück.
In seinem neuen Urteil vom 11. Dezember 2001 - schriftlich mitgeteilt am 4. Juli 2002 - wies das Kantonsgericht von Graubünden die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Oberlandquart vom 26. November 1998 ab.
C.
Mit Berufung vom 4. September 2002 beantragen die Beklagten dem Bundesgericht, das Urteil des Kantonsgerichtes vom 11. Dezember 2001 aufzuheben und die Klage abzuweisen. Weiter verlangen sie die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels.
Die Kläger beantragen in erster Linie die Abweisung der Berufung und die Bestätigung des Urteils des Kantonsgerichts Graubünden vom 11. Dezember 2001.
Das Kantonsgericht schliesst auf Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten ist.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragen die Beklagten die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels. Gemäss Art. 59 Abs. 4 Satz 2 OG findet im Berufungsverfahren in der Regel kein zweiter Schriftenwechsel statt. Im vorliegenden Fall ist kein Grund ersichtlich, von dieser Regel abzuweichen. Nachdem sich die Parteien in dieser Sache bereits vor Bezirksgericht, Kantonsgericht und Bundesgericht geäussert haben, sind die gegenseitigen Argumente im zweiten Verfahren vor Bundesgericht hinlänglich bekannt. Hinzu kommt, dass beide Parteien im Zweitverfahren vor dem Kantonsgericht auf Vorschlag des Gerichtes auf eine Berufungsverhandlung oder einen Schriftenwechsel verzichtet haben, so dass nicht einzusehen ist, weshalb im Verfahren vor Bundesgericht zwei Schriftenwechsel nötig sein sollten.
2.
Im ersten Verfahren vor Bundesgericht wurde festgehalten, dass das Kaufsrecht - entgegen der vom Kantonsgericht im Urteil vom 8. März 2000 vertretenen Auffassung - rechtzeitig ausgeübt worden sei. Im angefochtenen

Urteil hatte das Kantonsgericht nun zunächst zu prüfen, ob das Kaufsrecht von den Klägern rechtsgültig ausgeübt worden war und im Anschluss daran die Übertragung des Eigentums eingefordert werden konnte.
2.1 Dazu wurde im angefochtenen Urteil ausgeführt, dass die Kläger dem Zweitbeklagten mit eingeschriebenem Brief vom 12. Dezember 1996 bedingungs- und vorbehaltslos die Ausübung des Kaufrechts erklärt hätten. Den Einwand des Zweitbeklagten, er sei trotz der Ausübung des Kaufsrechts nicht zur Eigentumsverschaffung verpflichtet gewesen, weil ihm die Gegenleistung nicht korrekt angeboten worden sei, hielt das Kantonsgericht für nicht überzeugend. Vielmehr sei davon auszugehen, dass die Kläger dem Zweitbeklagten in der Ausübungserklärung vom 12. Dezember 1996 den Kaufpreis von Fr. 299'719.– angeboten hätten. Dieser Betrag stimme überein mit dem in einer handschriftlichen Zusammenstellung aus dem Jahr 1996 errechneten Betrag, gegen welchen B._____ nie opponiert habe. Unter anderem sei in diesem Betrag für den Fall, dass der Zweitbeklagte auf sein Wohnrecht verzichte, auch eine Entschädigung für die Dauer von vier Jahren in der Höhe von Fr. 3'000.– pro Jahr, d.h. total Fr. 12'000.– enthalten. Wenn aber ein Erfüllungsangebot der Kläger vorliege, könne offen gelassen werden, ob der Zweitbeklagte, der seinerseits die Erfüllung des Kaufvertrages schlechthin abgelehnt habe, sich überhaupt auf die Einrede des nicht erfüllten Vertrages
berufen könne.
2.2 Unbestritten ist, dass die Kläger am 12. Dezember 1996 bedingungslos und vorbehaltslos die Ausübung ihres Kaufsrechtes erklärt haben. Zutreffend hält die Vorinstanz daher fest, dass die Ausübungserklärung wirksam war (Christian Brückner, Verwandte Verträge, in: Alfred Koller (Hrsg.), Der Grundstückkauf, 2. Auflage, Bern 2001, N. 143 i.V.m. N. 116 f.). Die rechtsgültige Ausübung des Kaufsrechtes bewirkt einerseits, dass der Kaufsrechtsbelastete verpflichtet wird, dem Kaufsberechtigten das Grundstück zu übereignen. Andrerseits ist der Kaufsrechtsberechtigte verpflichtet, den Kaufpreis an den belasteten Grundeigentümer zu bezahlen (Brückner, a.a.O., N. 144). Die Ausübung des Kaufsrechts führt zur Rechtslage, die nach dem Abschluss eines Kaufvertrag gilt.
2.3 Die Erfüllung eines Kaufvertrages erfolgt Zug um Zug, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist (Art. 184 Abs. 2 OR). Der Verkäufer kann die Leistung verweigern, wenn ihm die Kaufpreiszahlung nicht angeboten worden ist. Dies setzt allerdings voraus, dass die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhoben worden ist. Im vorliegenden Fall ist zu bezweifeln, ob der Zweitbeklagte effektiv eine entsprechende Einrede erhoben hat. Die Vorinstanz hat auf jeden Fall keine entsprechende Feststellung getroffen. Wie es sich damit verhält, kann jedoch offen bleiben, weil die Kläger auf jeden Fall die Erfüllung angeboten haben.
2.3.1 Der von den Klägern zu bezahlende Kaufpreis setzt sich einerseits aus einem Basispreis von je Fr. 60'000.– für die Parzellen a und c zusammen (Kaufrechtsvereinbarung Ziff. 1 und Ziff. 2 Abs. 1). Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die Kläger dem Zweitbeklagten die Bezahlung des Basiskaufpreises von Fr. 120'000.– angeboten haben.
2.3.2 Andrerseits haben sich die Kläger verpflichtet, zusätzlich zum Basiskaufpreis die Kosten für die vom Zweitbeklagten veranlassten baulichen Verbesserungen abzüglich der üblichen Abschreibungen zu vergüten (Kaufrechtsvereinbarung Ziff. 2 Abs. 2). Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz sind dem Zweitbeklagten unter dem Titel "bauliche Verbesserungen" Kosten für den Um- und Anbau des WC von Fr. 85'000.– und Kosten für die Kanalisation von Fr. 84'719.– zu vergüten. Auch diesbezüglich ist vom Vorliegen eines Erfüllungsangebots auszugehen. Soweit die Beklagten darüber hinaus geltend machen, der Zweitbeklagte habe weitere bauliche Investitionen im Totalbetrag von rund Fr. 19'000.– getätigt, ist auf die Berufung nicht einzutreten, weil dem angefochtenen Urteil keine entsprechenden Feststellungen entnommen werden können. Mit ihren ergänzenden Tatsachenbehauptungen sind die Beklagten nicht zu hören (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG).
2.3.3 Entgegen der Darstellung der Beklagten wurde auch das in der Vereinbarung vom 25. April 1977 vorgesehene Wohnrecht (Ziff. 1 Abs. 1) bzw. dessen Abgeltung (Ziff. 1 Abs. 2) korrekt angeboten. Die Beklagten räumen selbst ein, es sei ein "Verhandlungsangebot" unterbreitet worden.
2.3.4 Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die Kläger in der Ausübungserklärung vom 12. Dezember 1996 die Bezahlung von Fr. 299'719.– angeboten haben. Angesichts dieses Erfüllungsangebots wäre die Einrede des nicht erfüllten Vertrages auf jeden Fall unbegründet, selbst wenn sie erhoben worden wäre. Dass sich der Kaufpreis effektiv auf Fr. 301'719.– (Fr. 120'000.– Basiskaufpreis, Fr. 169'719.– wertvermehrende Aufwendungen und Fr. 12'000.– Abgeltung Wohnrecht) belaufen hätte, ist ein vernachlässigbarer Rechnungsfehler und wird von den Beklagten auch nicht beanstandet.
2.4 Nur schwer nachvollziehbar ist schliesslich, was die Beklagten mit ihrer Behauptung aussagen wollen, die Kläger hätten gegenüber dem Grundbuchamt einen falschen Kaufpreis bekannt gegeben, der weder die

Position "offener Kostenanteil Wasserversorgung [...]Fr. 143'680.–" noch die Position "Bauzinsen", die gegen Fr. 100'000.– betragen haben sollen, enthalten habe. Zu diesem Einwand ist vorab festzuhalten, dass die Ausübungserklärung vom 12. Dezember 1996, auf welche die Beklagten Bezug nehmen, nach einhelliger Auffassung keiner besonderen Formvorschrift untersteht (anstatt aller Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, Zürcher Kommentar, N. 5 zu Art. 683 ZGB a.E.). Insbesondere ist nicht erforderlich, dass in der Ausübungserklärung die Elemente des Kaufsrechts - beispielsweise der Kaufpreis - nochmals erwähnt werden. Erforderlich ist nur, dass der Erklärung der bedingungs- und vorbehaltslose Wille des Kaufsrechtsberechtigten entnommen werden kann, das Kaufsrecht auszuüben. Wie bereits ausgeführt erfüllt die Ausübungserklärung diese Voraussetzung(E. 2.2). An eine besondere Form ist nur die Kaufrechtsvereinbarung vom 25. April 1977 gebunden (Art. 216 Abs. 2 OR). Die gültige Beurkundung dieses Vertrages wird in der Berufung jedoch zu Recht
nicht in Frage gestellt.

2.5 Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass der Kaufrechtsvertrag vom 25. März 1977 gültig abgeschlossen und die Ausübungserklärung am 12. Dezember 1996 gültig abgegeben worden ist. Da die Beklagten die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Kaufrechtsvertrag angeboten hatten, waren sie ihrerseits berechtigt, die Erfüllung der Verpflichtung des Zweitbeklagten - d.h. die Anmeldung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt - zu fordern.

3.

Obwohl der Zweitbeklagte verpflichtet gewesen wäre, nach der gültigen Ausübung des Kaufsrechts am 12. Dezember 2001 die Grundstücke auf die Kläger zu übertragen, verkaufte er mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 6. Januar 1997 die Grundstücke der Erstbeklagten, die unmittelbar danach als Eigentümerin der Grundstücke im Grundbuch eingetragen wurde. Die Kläger halten dieses Vorgehen für unzulässig und beantragten im kantonalen Verfahren in erster Linie, das Grundbuchamt sei anzuweisen, die Eintragung der Erstbeklagten zu löschen und sie (die Kläger) als Gesamteigentümer der umstrittenen Grundstücke im Grundbuch einzutragen.

3.1 Im Urteil vom 11. Dezember 2001 hat das Kantonsgericht dieses Begehren geschützt. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, gestützt auf den Kaufrechtsvertrag stehe den Klägern grundsätzlich nur gegenüber dem Zweitbeklagten ein Erfüllungsanspruch zu. Gegenüber der Erstbeklagten als Erwerberin der Grundstücke hätten die Kläger keine Ansprüche. Anders verhalte es sich jedoch im vorliegenden Fall, weil die Beklagten den Vertrag vom 6. Januar 1997 mit dem gemeinsamen Zweck abgeschlossen hätten, die Übertragung des Eigentums an die Kläger zu vereiteln und die Grundstücke für sich selbst zu behalten. Da dieses Vorgehen unsittlich sei, stehe den Klägern ein Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an den Grundstücken zu.

3.2 Der Anspruch auf Erfüllung eines Vertrages ist ein relatives Recht, das grundsätzlich nur gegenüber der verpflichteten Partei geltend gemacht werden kann. Als obligatorisches Rechtsgeschäft verpflichtet und berechtigt der Vertrag nur die Parteien, nicht aber einen Dritten, der diese Bindung missachtet (im Allgemeinen: BGE 114 II 91 E. 4a/aa S. 97 m.w.H.; im Speziellen in Bezug auf Verträge über Grundstücke: BGE 114 II 329 E. 2a S. 332, 85 II 565 E. 2, S. 570 f., m.w.H.). Ausnahmsweise wird der Dritte indessen dann haftbar, wenn er die vertragliche Bindung der Parteien in einer Art und Weise verletzt, die gegen die guten Sitten im Sinn von Art. 41 Abs. 2 OR verstösst. Eine solche Ausdehnung der Haftung auf einen Dritten setzt aber besondere Umstände voraus. Dies ist dann der Fall, wenn eine Partei in sittenwidriger Weise zum Vertragsbruch verleitet wird oder wenn ein Vertragsbruch von einem Dritten in sittenwidriger Weise ausgebeutet wird (im Allgemeinen: BGE 114 II 91 E. 4a/aa S. 98 m.w.H.; im Speziellen in Bezug auf Verträge über Grundstücke: BGE 114 II 329 E. 2a S.332 m.w.H.). Die Haftung des Dritten besteht in einer Schadenersatzpflicht wegen Verstoss gegen die guten Sitten (Art. 41 Abs. 2 OR). Denkbar ist aber auch ein
Anspruch gegen den Dritten auf Realerfüllung (Art. 98 Abs. 3 OR). Insbesondere beim Doppelverkauf kann dem geschädigten Erstkäufer ein Anspruch auf Herausgabe der Sache gegenüber dem Zweitkäufer und Erwerber eingeräumt werden, wenn dieser sittenwidrig gehandelt hat (BGE 114 II 329 E.2a S. 333 m.w.H.).

3.3 Im vorliegenden Fall hat das Kantonsgericht in tatsächlicher Hinsicht verbindlich festgehalten, dass die Beklagten den Vertrag vom 6. Januar 1997 mit dem gemeinsamen Zweck abgeschlossen hätten, die Erfüllung des Kaufrechtsvertrages bzw. die Übertragung des Eigentums an die Kläger zu vereiteln und die Liegenschaften für sich selbst zu behalten. Vor diesem Hintergrund hat die Vorinstanz den Doppelverkauf in rechtlicher Hinsicht zutreffend als sittenwidrigen Vertragsbruch qualifiziert. Da es den Beklagten mit ihrem planmässigen Vorgehen ausschliesslich - oder wenigstens in erster Linie - darum gegangen war, die an sich geschuldete Eigentumsübertragung der Grundstücke auf die Kläger zu hintertreiben und die Grundstücke für sich selbst zu

behalten, liegen besondere Umstände vor, die es rechtfertigen, den zwischen den Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrag als sittenwidrig zu qualifizieren. Das Kantonsgericht hat die Haftung für die sittenwidrige Vertragsverletzung daher zu Recht auch auf die Erstbeklagte ausgedehnt.
Ebenfalls zutreffend hat die Vorinstanz die Haftung der Erstbeklagten nicht darauf beschränkt, den Klägern Schadenersatz zu bezahlen, sondern die Realerfüllung - d.h. die Übertragung der Grundstücke auf die Kläger - angeordnet. Wie erwähnt befürwortet auch die Rechtsprechung bei einer sittenwidrigen Ausnützung des fremden Vertragsbruchs einen Anspruch des geschädigten Erstkäufers gegenüber dem Zweitkäufer auf Herausgabe der Sache. Dieser Anspruch ist nicht auf den Fahrniskauf beschränkt, sondern gilt auch beim Grundstückkauf. Wenn der zwischen dem Verkäufer und dem Zweitkäufer abgeschlossene Vertrag zufolge Sittenwidrigkeit ungültig ist, fällt aufgrund der kausalen Natur des Verpflichtungsgeschäftes (Kaufvertrag) das Verfügungsgeschäft (Eintragung im Grundbuch) dahin, wenn der Zweiterwerber nicht anderweitig geschützt ist, sich insbesondere wie hier nicht auf guten Glauben stützen kann (BGE 114 II 329 E. 2b S. 333 f. m.w.H.).
3.4 Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass der Zweitverkauf zwischen den Beklagten ungültig ist, die Grundbucheintragung der Erstbeklagten ohne gültigen Rechtsgrund erfolgt ist und die Kläger Realerfüllung, d.h. die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch verlangen können. Das Kantonsgericht hat daher zu Recht die Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Oberlandquart abgewiesen, das die Grundbucheintragung der Kläger als Eigentümer angeordnet hatte.
4.
Die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 11. Dezember 2001 ist zu bestätigen.
Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beklagten unter solidarischer Haftpflicht kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist, und das Urteil des Kantonsgericht von Graubünden vom 11. Dezember 2001 wird bestätigt.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 8’000.– wird den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3.
Die Beklagten haben die Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit insgesamt mit Fr. 9’000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und der Kantonsgericht von Graubünden, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 28. November 2002
Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: