

Kommentar zu: Urteil 4A_29/2013 vom 6. Juni 2013
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Grundstückkaufvertrag – öffentliche Beurkundung bei Pauschalpreisen

Autor / Autorin

Martina Wäger, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS

Das Bundesgericht hält fest, dass es den Parteien bei einem Grundstückkaufvertrag freistehe, einen Pauschalpreis als Gegenleistung des Käufers zu vereinbaren, wenn der Vertrag nebst dem Verkauf des Grundstücks noch weitere Leistungen des Verkäufers beinhaltet. Erforderlich sei jedoch, dass die öffentliche Urkunde alle Leistungen genau ausweise, da sie dem Erfordernis der genauen und vollständigen Angabe sämtlicher sich auf das Verhältnis zwischen den zu einem Grundstückverkauf gehörenden Leistungen einerseits und der Gegenleistung andererseits zu genügen habe.

[1] Am 26. April 1996 erwarb die X. SA das Grundstück Nr. 1111 in Corsier und errichtete darauf zwei nicht baubewilligungskonforme Villen. Unter anderem wurde der Minimalabstand zum Nachbargrundstück Nr. 9999 nicht eingehalten und ein dieses Nachbargrundstück überragender Anbau erstellt. In der Folge verlangte die Behörde den teilweisen Abbruch der Baute. Am 13. Oktober 1998 erwarben A. und B. das besagte Nachbargrundstück Nr. 9999. Im Juni 1999 schlossen sie mit der X. SA einen einfach schriftlichen Vertrag, welcher dieser ermöglichen sollte, die nicht baurechtkonforme Baute zu belassen. Dabei verpflichteten sich A. und B., der X. SA eine Fläche von 350m2 zu einem Preis von CHF 745 pro m2 zu übertragen, eine Dienstbarkeit zulasten ihres Grundstücks zu errichten und die X. SA in ihrem Vorhaben, die Bauten auf dem Grundstück Nr. 1111 anzupassen, zu unterstützen. Die X. SA ihrerseits verpflichtet sich unter anderem dazu, die Fläche von 350m2 zu einem Preis von CHF 745 pro m2 zu erwerben, ein Wegrecht zugunsten von A. und B. zu errichten und die Kosten der Beurkundung und der Vermessung zu übernehmen. Am 30. März 2000 reichten A. und B. den Behörden eine Erklärung ein, wonach sie ihr Grundstück Nr. 9999 zugunsten des Nachbargrundstücks Nr. 1111 um 359 m2 reduzieren würden. Die Änderung wurde anfangs 2003 auf behördliche Anordnung hin ins Grundbuch eingetragen und die Bauten der X. SA wurden nachträglich bewilligt. Die X. SA bemühte sich in der Folge um die öffentliche Beurkundung und den Vollzug des zwischen ihr sowie A. und B. geschlossenen Vertrags vom Juni 1999. Allerdings kam es zu Streitigkeiten in Bezug auf den Kaufpreis. Am 30. November 2006 liess A. der X. SA einen Zahlungsbefehl über CHF 345‘000 zukommen. Am 6. Juli 2007 wurde das Grundstück Nr. 1111 verkauft. Am 18. Januar 2010 erhob A. beim erstinstanzlichen Gericht des Kantons Genf Klage und verlangte, dass die X. SA zur Bezahlung von CHF 344‘150 zu verurteilen sei. Das Gericht hiess die Klage teilweise gut und verpflichtete die X.

SA zur Bezahlung von CHF 80‘775 zuzüglich Zinsen seit dem 30. November 2005. Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde der X. SA wurde vom Obergericht gutgeheissen, woraufhin A. mittels Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht gelangte.

[2] Das Bundesgericht hielt fest, dass es sich bei dem zwischen A. und B. auf der einen und der X. SA auf der anderen Seite im Juni 1999 geschlossenen Vertrag um einen Grundstückkaufvertrag im Sinne von Art. 216 Abs. 1 OR handle, der zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedürfe. Die Rechtsprechung zu Art. 216 OR verlange dabei, dass alle objektiv und subjektiv wesentlichen Punkte öffentlich beurkundet werden. Beinhaltet der Vertrag nebst dem Grundstück noch weitere Leistungen des Verkäufers, stehe es den Parteien frei, als Gegenleistung einen Pauschalpreis, der sowohl das Grundstück als auch die weiteren Leistungen umfasse, zu vereinbaren. Allerdings sind die weiteren Leistungen im öffentlich zu beurkundenden Vertrag genau auszuweisen, da die Urkunde dem Erfordernis der genauen und vollständigen Angabe sämtlicher sich auf das Verhältnis zwischen den zu einem Grundstückverkauf gehörenden Leistungen einerseits und der Gegenleistung andererseits zu genügen habe (E. 3.1 unter Berufung auf BGE 135 III 295 E. 3.2).

[3] Der zwischen A. und B. sowie der X. SA geschlossene Vertrag beinhaltete sowohl den Grundstückkauf als auch andere Leistungen, insbesondere die Errichtung oder Löschung einer Grunddienstbarkeit und die Einräumung eines Wegrechts. Das Bundesgericht wies darauf hin, dass die Vertragsparteien eine Globalvereinbarung geschlossen und den Grundstückkauf und die weiteren Leistungen nicht voneinander getrennt hätten. Die Form der öffentlichen Beurkundung sei dabei nicht eingehalten worden und der Vertrag aufgrund von Art. 11 Abs. 2 und Art. 216 Abs. 1 OR nichtig. Das Bundesgericht führte weiter aus, dass die Parteien offensichtlich von der Notwendigkeit der öffentlichen Beurkundung eines Grundstückkaufvertrags gewusst hätten, da der Vertrag die Kosten der öffentlichen Beurkundung explizit erwähne. Gemäss Bundesgericht trage die X. SA, die sich gemäss Feststellung der Vorinstanz um den Vollzug bemüht und die öffentliche Urkunde vorbereitet habe, keinerlei Verantwortung für den ausgebliebenen Vollzug, weshalb die Berufung auf Formungültigkeit durch die X. AG nicht rechtsmissbräuchlich sei.

[4] Ferner wies das Bundesgericht darauf hin, dass der Bereicherungsanspruch mit Ablauf eines Jahres nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erhalten habe, verjähre. Dabei liege Kenntnis vor, wenn das ungefähre Ausmass der Vermögenseinbusse, die Grundlosigkeit der Vermögensverschiebung und die Person des Bereicherten bekannt seien (E. 3.1 unter Berufung auf BGE 129 III 503 E. 3.4). Vorliegend sei die einjährige Frist bereits verstrichen.

[5] Zum ebenfalls in Bezug auf die Verjährung vorgebrachten Rechtsmissbrauchseinwand von A. führte das Bundesgericht aus, dass ein Rechtsmissbrauch nur vorliege, wenn der Schuldner den Gläubiger auf raffinierte Art und Weise davon abgehalten habe, vor Ablauf der Verjährungsfrist rechtzeitig zu handeln oder wenn der Schuldner den Gläubiger durch sein Verhalten dazu bewogen habe, während der Verjährungsfrist rechtliche Schritte zu unterlassen und das Säumnis des Gläubigers auch bei objektiver Betrachtungsweise als verständlich erscheine (E. 4. unter Berufung auf BGE 131 III 430 E. 2.). Im vorliegenden Fall sei es A. nicht gelungen, ein solches Verhalten nachzuweisen, weshalb das Bundesgericht seine Klage insgesamt abwies.

Kurzkommentar

[6] Das Urteil des Bundesgerichts zeigt einmal mehr, dass bei der Geltendmachung von Formmängeln beim Grundstückkauf und bei der Geltendmachung der Verjährung eine Berufung auf Rechtsmissbrauch nur ausnahmsweise Erfolg haben kann.

Zitiervorschlag: Martina Wäger / Markus Vischer, Grundstückkaufvertrag – öffentliche Beurkundung bei Pauschalpreisen, in: dRSK, publiziert am 22. November 2013

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw



Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern

T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch

www.weblaw.ch