

Procédure civile et poursuites/ Zivilprozessrecht und SchKG

Bestimmung des Verkehrswertes einer Liegenschaft, die mit einem limitierten Kaufrecht belastet ist (*Fixation de la valeur vénale d'un immeuble grevé d'un droit d'emption limité*)

(458) Diesem St.Galler Fall liegt folgender Sachverhalt zugrunde: V. war alleiniger Aktionär der K. AG und alleiniger Gesellschafter der L. GmbH. Am 11. Dezember 1998 verkaufte die K. AG der L. GmbH eine Liegenschaft für CHF 4.8 Mio. Gleichentags schloss die L. GmbH mit der M. AG einen Kaufrechtsvertrag über dieses Grundstück ab. Die M. AG, welche bereits Mieterin der Liegenschaft war, erwarb dadurch im Wesentlichen das Recht, das Grundstück zum Preis von CHF 6.5 Mio. zu erwerben. Am 7. Juni 1999 trat V. sämtliche Stammanteile der L. GmbH für CHF 25 000 seinem Sohn X. ab. Im Jahre 2001 übte die M. AG ihr Kaufrecht aus. Im Zusammenhang mit einer am 28. Februar 2000 von Y. gegen X. erhobenen paulianischen Anfechtungsklage stellte sich mit Bezug auf die den Schenkungen gleichgestellten Rechtsgeschäfte (Art. 286 Abs. 2 Ziff. 1 SchKG) die Frage, ob zwischen dem Wert der Stammanteile und dem (für diese) geleisteten Kaufpreis von CHF 25 000 ein Missverhältnis bestanden hat oder nicht. Der Beklagte X. machte dabei geltend, das Kantonsgericht St. Gallen habe den Wert der Liegenschaft, von welchem der Wert der Stammanteile abhängig sei, falsch bestimmt. Insbesondere habe es zu Unrecht das Kaufrecht zu Gunsten der M. AG in die Bewertung miteinbezogen und sei damit ohne triftige Gründe von einem Gutachten abgewichen, welches den Verkehrswert der Liegenschaft tiefer geschätzt habe.

Erwägungen des Gerichts: 1. Bei Bewertungsfragen bestimmt in seinem Anwendungsbereich das Bundesrecht, nach welchen Rechtsgrundsätzen eine Bewertung vorzunehmen ist. Demgegenüber stellt die nach diesen (bundesrechtlichen) Rechtsgrundsätzen vorzunehmende Wertermittlung (als solche) eine im Berufungsverfahren nicht überprüfbare Tatfrage dar. 2. Rechtsfragen sind daher zum Beispiel, a) ob die Vorinstanz vom richtigen Begriff des Verkehrswertes ausgegangen ist oder b) ob sie eine korrekte Bewertungsmethode angewendet hat. 3. Die Vorinstanz hat im Rahmen ihrer Bewertung durchaus auf den Verkehrswert abgestellt, als sie (in Abweichung von einem Gutachten, welches einen Verkehrswert von CHF 4.9 Mio. errechnet hatte) für die Wertbestimmung auch das auf der Liegenschaft lastende Kaufrecht in ihre Berechnung miteinbezogen hat. Die vorinstanzliche Erwägung, das (limitierte) Kaufrecht über CHF 6.5 Mio. sei ein gewichtiges Element für die Wertbestimmung der Liegenschaft, da es bereits im Zeitpunkt des angefochtenen Rechtsgeschäftes (Übertragung der Stammanteile) sehr wahrscheinlich gewesen sei, dass die M. AG dieses ausüben werde, ist demnach bundesrechtskonform. Denn: Einerseits ist die im Rahmen des Kaufrechts vereinbarte Höhe des Kaufpreises ein Indiz für den Verkehrswert der Liegenschaft. Andererseits sind bei Bewertungen auch Umstände als wertverändernd zu berücksichtigen, die sich erst in der Zukunft realisieren. Dies gilt nicht nur für wertvermindernde, sondern auch für werterhöhende Faktoren. *BGr. (TF) 31.3.2006 (5C.240/2005); BGE 132 III 489.*

Anmerkungen: 1. Im vorliegenden Fall haben die mit der Bewertung der Liegenschaft beauftragten Gutachter das Kaufrecht nur deshalb nicht in ihre Bewertung miteinbezogen, weil sie nicht abschliessend beurteilen konnten, ob der Verkauf (d.h. die Ausübung des Kaufrechts) bereits im Zeitpunkt der Abfassung des Mietvertrages beabsichtigt gewesen war. Dem Kantonsgericht St. Gallen war es hingegen nach dem Beweisverfahren möglich, die Wahrscheinlichkeit einer Kaufrechtsausübung im hier relevanten Zeitpunkt der Übertragung der Stammanteile abzuschätzen, weshalb es (da es demzufolge über genauere Sachverhaltskenntnisse als

die Gutachter verfügte) zu Recht vom Gutachten abwich, wie das Bundesgericht feststellte. 2. Um welchen Betrag das Kaufrecht (über CHF 6.5 Mio.) den Wert der Liegenschaft (welcher von den Gutachtern auf CHF 4.9 Mio. geschätzt wurde) erhöht, wurde dagegen vom Bundesgericht zu Recht als im Berufungsverfahren nicht überprüfbare Tatfrage (Art. 63 Abs. 2 OG) qualifiziert, da es hier um eine Wertermittlung geht. 3. Ebenfalls (zu Recht) nicht eingetreten ist das Bundesgericht auf die beklaglichen Vorbringen betreffend die Wahrscheinlichkeit der Kaufrechtsausübung; die entsprechende Annahme des Kantonsgerichts hat das Bundesgericht ebenfalls als nicht überprüfbare Tatfrage (Beweiswürdigung) qualifiziert. 4. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass a) die Mitberücksichtigung eines auf einer Liegenschaft lastenden Kaufrechts im Rahmen der Bewertung einer Liegenschaft eine Rechtsfrage ist, währenddem b) die Fragen, um welchen Betrag ein Kaufrecht den Wert der Liegenschaft erhöht und wie hoch die Wahrscheinlichkeit der Kaufrechtsausübung ist, Tatfragen darstellen. Die entsprechenden Auswirkungen auf den Rechtsmittelzug gilt es zu beachten. (pr)

In der Betreuung auf Grundpfandverwertung ist die fehlende Zustellung des Zahlungsbefehls an den Dritteigentümer kein Nichtigkeitsgrund (*Art. 22 SchKG und Art. 153 Abs. 2 SchKG*) (*Dans la poursuite en réalisation de gage, le défaut de notification du commandement de payer au tiers propriétaire ne constitue pas un motif de nullité – LP 22 et 153 al. 2*)

(459) In einer Betreuung auf Grundpfandverwertung war der Klägerin vor erster Instanz definitive Rechtsöffnung erteilt worden. Der Beklagte stellte sich im Rekurs auf den Standpunkt, die Betreuung sei nichtig, da seiner Ehefrau, welche Miteigentümerin des Pfandgrundstückes war, kein Zahlungsbefehl zugestellt worden sei.

Erwägungen des Gerichts: 1. Selbst wenn die Ehefrau des Beklagten Miteigentümerin des Pfandgrundstückes wäre (was prozessual unbestritten war, sich jedoch den eingereichten Urkunden nicht entnehmen liess), so liesse sich aus diesem Umstand nicht ableiten, die Betreuung sei (infolge fehlender Zustellung eines separaten Zahlungsbefehls an die Ehefrau) nichtig. Dies gilt trotz des Grundsatzes, dass derjenige, dem gemeinschaftliches Eigentum an der Pfandsache zukommt, als Dritteigentümer i.S.v. Art. 153 Abs. 2 SchKG gilt (womit er bzw. vorliegend sie grundsätzlich Anspruch auf Zustellung eines Zahlungsbefehls hat). 2. Mit der Zustellung des Zahlungsbefehls erhalten Dritteigentümer die Stellung von Mitbetriebebenen. Sie können daher wie der Schuldner selbst mit Rechtsvorschlag die sich aus dem Zivilrecht ergebenden Einreden geltend machen und Bestand, Umfang und Fälligkeit der Forderung sowie des Pfandrechts bestreiten. Die Dritteigentümer sind dabei dem Schuldner nicht nur im Einleitungsverfahren, sondern auch im anschliessenden Verwertungsverfahren weitgehend gleichgestellt. 3. Sowohl der Schuldner als auch der Dritte können ihre Rechte separat geltend machen. Stellt sich erst nach Stellung des Verwertungsbegehrens heraus, dass das verpfändete Grundstück im Eigentum eines Dritten steht, so ist dem Dritten nachträglich ein Zahlungsbefehl zuzustellen (Art. 100 VZG). Solange der Dritte keinen Zahlungsbefehl erhalten hat und sein Rechtsvorschlag nicht beseitigt ist, kann keine Verwertung stattfinden. 4. Daraus folgt, dass die fehlende Zustellung des Zahlungsbefehls an einen Miteigentümer die Fortsetzung der Betreuung für so lange hemmt, als diese Zustellung nicht erfolgt und ein allfälliger Rechtsvorschlag des Dritten nicht beseitigt worden ist. Die gegenüber dem Schuldner erfolgten Schritte bleiben indessen gültig, da der Schuldner und der Dritteigentümer ihre Rechte unabhängig voneinander wahrnehmen können. Der Einwand der Nichtigkeit der Betreuung erweist sich damit als unzutreffend. *OGr. LU 2.11.2005, LGVE. 2005 I Nr. 46.*

Anmerkungen: Das Luzerner Obergericht differenziert zu Recht zwischen der Verwertung bzw. der Fortsetzung einer Betreibung einerseits und der Gültigkeit der gegenüber dem Schuldner erfolgten betriebsrechtlichen Schritte andererseits: Infolge des «Systems der doppelten Betreibung», demzufolge die Verfahrensschritte, welche den Schuldner und den Dritteigentümer betreffen, weitgehend unabhängig voneinander erfolgen, bleiben gegenüber dem Schuldner allein erfolgte betriebsrechtliche Schritte auch dann gültig, wenn einem Dritteigentümer kein Zahlungsbefehl zugestellt worden ist. Demgegenüber kann die Fortsetzung der Betreibung nicht erfolgen (und erst recht keine Verwertung des Grundstücks stattfinden), solange der Dritteigentümer des Grundstücks keinen Zahlungsbefehl erhalten hat und sein (allfälliger) Rechtsvorschlag nicht beseitigt worden ist. (pr)

Wenn eine Partei sich den Verzicht auf einen Baurekurs entgelten lässt, obschon sie nicht in guten Treuen darauf hoffen könnte, nachteilige Auswirkungen des geplanten Baus auf ihr Grundstück könnten durch das Rechtsmittel verhindert oder gemildert werden, ist das missbräuchlich. Geht es dabei um den negativen Beweis, dass der entgeltlich auf den Baurekurs Verzichtende nicht in guten Treuen an den Erfolg eines Rekurses glauben konnte, so muss der Verzichtende dartun, weshalb das entgegen einem ersten Anschein doch der Fall gewesen ist (*Il y a abus de droit lorsqu'une partie renonce à recourir contre un projet de construction moyennant le versement d'une indemnité alors même qu'elle ne pouvait pas de bonne foi espérer éviter ou diminuer les désavantages liés au projet par le dépôt d'un recours – Comme il s'agit d'une preuve négative, soit démontrer que celui qui a renoncé à recourir ne pouvait de bonne foi croire au succès d'un éventuel recours, il appartient au renonçant de prouver que, contrairement aux apparences, tel était bien le cas*)

(460) In diesem Zürcher Fall waren die im Zivilprozess Beklagten Eigentümer der Parzelle A in X. Die Kläger planten, auf der südwestlich angrenzenden Parzelle B drei Einfamilienhäuser zu errichten. Die Beklagten sicherten sich dabei rechtzeitig die Stellung als Partei im baurechtlichen Verfahren (§ 315 Abs. 1 PBG ZH und § 316 Abs. 2 PBG ZH; das Zürcher Baurecht kennt keine Einsprachemöglichkeit). Nachdem den Klägern am 11. Dezember 2001 die Baubewilligung erteilt worden war, hatten die Beklagten daher die Möglichkeit, diesen Entscheid innert 30 Tagen (§ 22 Abs. 1 VRG ZH) mit einem Rekurs anzufechten, welchem nach der Praxis voraussichtlich die aufschiebende Wirkung zuerkannt worden wäre (§ 339 PBG ZH). Am 10. Januar 2002 schlossen die Parteien eine Vereinbarung, welche auf das Baugesuch und die erteilte Bewilligung Bezug nahm. In dieser Vereinbarung wurde festgehalten, dass die Beklagten das Projekt «insbesondere in Bezug auf Geschossigkeit, Ausnützung, bauliche Massnahmen und Katasterbereinigung» in Frage stellten. Die Kläger verpflichteten sich, «als Wertausgleich für Wertminderung des Grundstücks von Herrn und Frau V.» sofort CHF 4000 sowie an späteren Daten CHF 26000 und CHF 50000 zu zahlen, zusammengefasst «CHF 80000 für einen guten Zweck». Im Gegenzug sicherten die Beklagten den Klägern zu, auf einen Baurekurs zu verzichten. In der Folge setzten die Beklagten den in der Vereinbarung genannten Betrag gegenüber den Klägern in Betreibung, worauf ihnen provisorische Rechtsöffnung erteilt wurde. Hierauf erhoben die Kläger Aberkennungsklage i.S.v. Art. 83 Abs. 2 SchKG.

Erwägungen des Gerichts: 1. Die Frage, wann das Ergreifen eines Rechtsmittels missbräuchlich bzw. wann eine Zahlung für den Verzicht oder den Rückzug einer Rechtsvorkehr sittenwidrig ist, wird kontrovers beurteilt. Der gegenwärtige Stand der bundesgerichtlichen Praxis ergibt sich dabei aus BGE 123 III 101 ff. 2. Ausgangspunkt der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dabei die Feststellung, dass der Bürger für sein vermeintliches Recht

ein Rechtsmittel ergreifen kann und dass dies auch dann nicht (rückblickend) rechtswidrig ist, wenn er mit diesen Schritten unterliegt. 3. Als Ausnahme von diesem Grundsatz ist das Verhalten einer Partei im Prozess nur (aber immerhin) dann als sittenwidrig zu qualifizieren, wenn sie Verfahrensrechte missbräuchlich, böswillig oder wider Treu und Glauben in Anspruch nimmt. Das Zahlungsverprechen für einen Verzicht auf eine rechtliche Befugnis gilt dabei dann als sittenwidrig, wenn es auf einer verpönten Kommerzialisierung der Rechtsposition der verzichtenden Partei beruht. Wird der Umstand, dass dem Bauherrn durch Verzögerung des Bauvorhabens ein Schaden droht, vom Prozessgegner zur Erlangung verfahrensfremder Zwecke ausgenützt, so ist dies sittenwidrig. 4. Sittenwidrig ist dabei nicht jeder entgeltliche Verzicht; Sittenwidrigkeit liegt vielmehr erst dann vor, wenn mit der Vereinbarung (Zahlung gegen Rechtsmittelverzicht) allein der drohende Verzögerungsschaden des Bauherrn verhindert und nicht eine mit dem Bauvorhaben verbundene Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks ausgeglichen werden soll. 5. Von besonderer Bedeutung (im Rahmen des Ziels, treuwidrige Rekurse einzudämmen) ist dabei die bundesgerichtliche Feststellung, dass sich der Nachbar die Zahlung für einen drohenden Schaden (an seinem – des Nachbarn – Grundstück) nur dann gültig versprechen lassen kann, wenn er mit dem Erfolg seines Rechtsbehelfs diesen Schaden vermeiden könnte. Anders ausgedrückt: Kann ein Nachbar keine Einwände gegen ein Bauvorhaben vorbringen, deren Gutheissung negative Auswirkungen auf sein Grundstück verhindert hätte, so ist eine entsprechende Zahlung für einen Rechtsmittelverzicht sittenwidrig. Kann demnach nach Treu und Glauben nicht damit gerechnet werden, das Projekt des Bauherrn mit baurechtlichen Schritten erfolgreich zu verhindern, so ist ein entsprechender entgeltlicher Rechtsverzicht sittenwidrig. 6. Dass eine erste Instanz bereits eine Baubewilligung erteilt hat, ist ein erhebliches Indiz dafür, dass ein Projekt die baurechtlichen Vorschriften erfüllt. Namentlich stellt es einen positiven Sachumstand dar, welcher auf die Abwesenheit von Mängeln des Bauprojekts hindeutet. Bei einem Rechtsmittelverzicht wissen dabei nur die Verzichtenden selber, mit welchen Argumenten sie das Vorhaben angreifen wollten; die Bauherrschaft kann dies – da gar kein Rechtsmittel ergriffen wurde – im Detail gar nicht wissen. Daraus ergibt sich, dass grundsätzlich die sich den Rechtsmittelverzicht entgelten lassende Partei den Gegenbeweis anzutreten und zu behaupten (bzw. allenfalls glaubhaft zu machen) hat, dass sie sich im Rahmen eines Baurekurses in guten Treuen Chancen auf einen Erfolg ausrechnen durfte. 7. Im vorliegenden Fall ergibt sich die Sittenwidrigkeit der Vereinbarung insbesondere aus der (merkwürdigen) Unbestimmtheit der Vereinbarung, wonach die auf das Rechtsmittel Verzichtenden das Bauprojekt «insbesondere in Bezug auf Geschossigkeit, Ausnützung, bauliche Massnahmen und Katasterbereinigung» in Frage stellten. Wenn das Projekt generell in Bezug auf «bauliche Massnahmen» bemängelt wird, so ist dies ebenso eine leere Worthülse wie die Auflistung von Begriffen wie «Probleme der Katasterbereinigung» oder «Fragen in Bezug auf die Geschossigkeit». Damit eine entsprechende Vereinbarung nicht als sittenwidrig taxiert werden muss, wäre es erforderlich gewesen, deutlich zu sagen, welche konkreten Baurechtsverletzungen die Kläger (Bauherrschaft) geplant hätten. 8. Vorliegend haben die Beklagten dem Bezirksgericht zudem nicht genügend substantiiert, aufgrund welcher konkreten Umstände sie in guten Treuen an den Erfolg eines Baurekurses geglaubt haben. Auf den ausdrücklichen Hinweis der Kläger hin begnügten sie sich vielmehr mit der Wendung, es werde «bestritten, dass das Bauvorhaben nicht baurechtswidrig gewesen ist». 9. Nicht entscheidend ist dabei, ob das Grundstück der Beklagten durch die Gebäude auf der Nachbarparzelle der Kläger entwertet wird. Denn: Grundsätzlich hat der Nachbar diejenige Schädigung seines Grundstückes (entschädigungslos) zu tragen, welche mit einem baurechtskonformen Projekt notwendigerweise verbunden

ist. Der Nachbar handelt demnach auch dann sittenwidrig, wenn er sich von der Bauherrschaft den Ausgleich eines derartigen Nachteils versprechen lässt, obgleich er nach Treu und Glauben nicht damit rechnen kann, das Bauprojekt mit baurechtlichen Mitteln erfolgreich zu verhindern. *OGr. ZH, 7.9.2004, ZR 104 (2005), Nr. 53.*

Anmerkungen: 1. Bewilligt eine Baubehörde ein Bauprojekt, so ist darin der *prima facie*-Beweis zu erblicken, dass ein Bauprojekt keine rechtlichen Vorschriften verletzt. In prozessualer Hinsicht obliegt es diesfalls der Gegenpartei (Nachbar) darzutun, inwiefern ein geplantes Bauprojekt trotz erstinstanzlicher Bewilligung baurechtswidrig ist und weshalb in guten Treuen vom Erfolg eines Rechtsmittels ausgegangen werden konnte. 2. Die Entgegennahme einer Zahlung für den Verzicht auf ein Rechtsmittel bzw. einen Rechtsbehelf ist nur dann zulässig (bzw. nicht sittenwidrig), wenn der Nachbar mit dem Erfolg seines Rechtsmittels bzw. Rechtsbehelfs einen durch ein Bauprojekt drohenden Schaden *verhindern* könnte. Geht es dagegen um eine Entschädigung für Wertverminderungen eines Grundstücks, welche mit einem baurechtskonformen Projekt *notwendigerweise verbunden* sind, so kann (infolge Baurechtskonformität) nach Treu und Glauben nicht davon ausgegangen werden, das Projekt mit baurechtlichen Mitteln erfolgreich zu verhindern, weshalb das entsprechende Verhalten sittenwidrig ist und die Bauherrschaft eine dafür versprochene Zahlung nicht erbringen muss. (pr)
