

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.271/2003 /zga

Urteil vom 17. Februar 2004
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Nyffeler,
Gerichtsschreiberin Schoder.

Parteien

X. _____,
Beklagte und Berufungsklägerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Heinz Schmidhauser,

gegen

Y. _____,
Klägerin und Berufungsbeklagte, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Kurt Bischofberger.

Gegenstand

Reservationsvertrag,
Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des
Kantons Thurgau vom 14. November 2002.

Sachverhalt:

A.

Am 20. März 2000 schlossen die X. _____ GmbH (Beklagte) und Y. _____ (Klägerin) einen von den Parteien als "Reservationsvertrag" bezeichneten Vertrag. Darin verpflichtete sich die Beklagte, die Parzellen Nr. 991 mit 970 m² Bauland und Nr. 994 mit 3992 m² Landwirtschaftsland "definitiv und unwiderruflich zu reservieren" (Ziff. 1 des Vertrags). Die Klägerin musste im Gegenzug bei Unterzeichnung dieses Vertrags einen Betrag von Fr. 50'000.-- unter "Anrechnung an den Kaufpreis" (Ziff. 2 des Vertrags) leisten. Diese Anzahlung sollte im Sinne einer Kosten- und Umtriebsentschädigung verfallen, wenn die Käuferschaft aus irgendeinem von ihr zu verantwortenden Grunde den Kaufvertrag nicht abschliesst (Ziff. 5 des Vertrags). Der Kaufpreis betrug für beide Parzellen insgesamt Fr. 363'000.-- (Ziff. 3.1 des Vertrags). Weiter vereinbarten die Parteien, "bis spätestens 1. April 2000 den Kaufvertrag für die Bauland- sowie Landwirtschaftsparzellen notariell ab[zuschliessen]" (Ziff. 3 des Vertrags). Dazu kam es jedoch nicht. Mit Schreiben vom 19. Juli 2000 forderte die Klägerin die geleistete Anzahlung mit der Begründung zurück, sie sei zum Abschluss des Kaufvertrages nicht mehr bereit, da ihr ein wesentlicher Mangel des Baugrundstücks, nämlich die Nähe zu einem Schweinemastbetrieb, verschwiegen worden sei. Die Beklagte weigerte sich ihrerseits, die geleistete Anzahlung der Klägerin zurückzuerstatten.

B.

Nach erfolglosem Schlichtungsverfahren stellte die Klägerin beim Bezirksgericht Münchwilen das Begehren, die Beklagte zu verpflichten, ihr Fr. 50'000.-- nebst Zins zu bezahlen. In ihrer Klageschrift berief sie sich auf Grundlagenirrtum und auf Formungültigkeit des Reservationsvertrags. Das Bezirksgericht Münchwilen hiess die Klage im Umfang von Fr. 44'392.40 nebst Zins gut. Dagegen erhob die Beklagte Berufung. Das Obergericht des Kantons Thurgau schützte das Urteil des Bezirksgerichts.

C.

Die Beklagte hat gegen das Urteil des Obergerichts sowohl staatsrechtliche Beschwerde als auch Berufung erhoben. Mit Berufung beantragt sie, das Urteil aufzuheben und die Klage abzuweisen. Eventuell sei die Sache zur Ergänzung des Sachverhalts und zur neuen Entscheidung an das Obergericht zurückzuweisen. Die Klägerin schliesst auf Abweisung der Berufung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.
1.1

Die Begründungen der staatsrechtlichen Beschwerde und der Berufung stimmen weitgehend überein. Bei dieser Sachlage ist nach der Rechtsprechung ein strenger Massstab an die formellen Erfordernisse (Art. 55 Abs. 1 lit. c, Art. 90 Abs. 1 lit. b OG) der beiden Rechtsmittel anzulegen (BGE 116 II 745 E. 2b S. 748).

1.2

Gemäss Art. 55 Abs. 1 lit. c OG muss in der Berufungsschrift dargelegt werden, welche Bundesrechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind. Die Gesetzesartikel brauchen allerdings nicht ausdrücklich genannt zu werden, falls aus den Vorbringen hervorgeht, gegen welche Regeln des Bundesprivatrechts die Vorinstanz verstossen haben soll. Unerlässlich ist aber, dass die Berufung auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen darlegt, welche Vorschriften und warum sie von der Vorinstanz verletzt worden sind. Allgemein gehaltene Einwände, die ohne aufgezeigten oder erkennbaren Zusammenhang mit bestimmten Entscheidungsgründen der Vorinstanz vorgebracht werden, genügen diesen Anforderungen nicht. Unzulässig sind sodann Rügen, die sich gegen die tatsächlichen Feststellungen und die Beweiswürdigung der Vorinstanz richten. Vorbehalten bleiben lediglich die in Art. 63 Abs. 2 und Art. 64 OG erwähnten Ausnahmen (BGE 116 II 745 E. 3 S. 748 f.).

2.

2.1

Nach Auffassung der Vorinstanz handelt es sich bei der von den Parteien als "Reservationsvertrag" bezeichneten Vereinbarung um einen Vorvertrag über den Kauf der darin erwähnten Landparzellen. Art. 22 OR schreibe vor, dass Vorverträge denselben Formvorschriften wie der Hauptvertrag unterliegen. Da Grundstückkaufverträge gemäss Art. 216 Abs. 2 OR öffentlich zu beurkunden seien, müssten auch Vorverträge zu Grundstückkaufverträgen öffentlich beurkundet werden. Auch die Klausel über den Verfall der Anzahlung, bei der es sich um eine Abrede eines Reugeldes bzw. einer Konventionalstrafe handle, sei von der gesetzlichen Formvorschrift erfasst. In der vorliegenden Streitsache sei der Reservationsvertrag mangels öffentlicher Beurkundung formungültig und damit nichtig.

Gemäss dem angefochtenen Urteil verhält sich die Klägerin nicht rechtsmissbräuchlich, indem sie sich für die Rückerstattung der geleisteten Anzahlung auf den Formmangel des Reservationsvertrags beruft. Ein Rechtsmissbrauch läge nur vor, wenn der Vertrag vollständig erfüllt worden wäre. Bei der geleisteten Anzahlung handle es sich aber nur um eine Teilerfüllung. Auch sonst sei auf Seiten der Klägerin kein rechtsmissbräuchliches Verhalten erkennbar. Insbesondere sei nicht erwiesen, dass die Klägerin vom gesetzlichen Formerfordernis der öffentlichen Beurkundung bei der Unterzeichnung des Reservationsvertrags Kenntnis hatte, was die nachträgliche Berufung auf den Formmangel als rechtsmissbräuchlich hätte erscheinen lassen. Die Klägerin habe somit einen bereicherungsrechtlichen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Anzahlung von Fr. 50'000.--.

2.2

Die Beklagte bringt vor, die Vorinstanz habe das Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 2 ZGB) falsch angewendet. Sie beschränkt sich aber darauf, den Sachverhalt aus ihrer Sicht zu schildern sowie an den tatsächlichen Feststellungen und der Beweiswürdigung Kritik zu üben. Sie übersieht, dass die Vorinstanz für das Bundesgericht verbindlich festgestellt hat (Art. 63 Abs. 2 OG), dass es sich bei der Leistung der Klägerin im Betrag von Fr. 50'000.-- um eine Anzahlung an den Grundstückkaufpreis handelte. Mit den dagegen erhobenen Einwänden ist die Beklagte nicht zu hören (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). Ebenso wenig ist das Vorbringen zulässig, dass die Klägerin um das gesetzliche Formerfordernis hinsichtlich des "Reservationsvertrags" gewusst habe und die Berufung auf den Formmangel deshalb rechtsmissbräuchlich sei. Damit richtet sich die Beklagte gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanz, wonach nicht erwiesen ist, dass die Klägerin vom gesetzlichen Formerfordernis Kenntnis hatte. Mit diesem Vorbringen ist die Beklagte im Berufungsverfahren ausgeschlossen (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG).

Die Beklagte unterlässt es, sich mit den rechtlichen Erwägungen der Vorinstanz eingehend auseinander zu setzen. Sie zeigt nicht auf, und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz Bundesrecht verletzt haben soll, indem sie den zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag als Vorvertrag zu einem Grundstückkaufvertrag qualifiziert (vgl. Giger, Berner Kommentar, N 30 zu Art. 216 OR), die Klausel über den Verfall der Anzahlung dem Formzwang unterstellt (Giger, a.a.O., N 253 zu Art. 216 OR), die Berufung auf den Formmangel des Vertrags als nicht rechtsmissbräuchlich betrachtet (vgl. BGE 115 II 331 E. 5a S. 338; 104 II 99 E. 3 S. 101 ff.) und daraus einen Anspruch der Klägerin aus ungerechtfertigter Bereicherung (Art. 62 Abs. 2 OR) ableitet. Auf die Berufung ist daher nicht einzutreten.

3.

Auf die Berufung ist mangels zulässiger Rügen nicht einzutreten. Ausgangsgemäss wird die Beklagte

kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht
in Anwendung von Art. 36a OG:

1.

Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.-- wird der Beklagten auferlegt.

3.

Die Beklagte hat die Klägerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Thurgau schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. Februar 2004

Im Namen der I. Zivilabteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: