

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

5A 1007/2020

Urteil vom 2. Juli 2021

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Herrmann, Präsident,
Bundesrichter von Werdt, Schöbi,
Gerichtsschreiber von Roten.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG, vertreten durch Rechtsanwalt Urban Carlen,
Beschwerdeführerin,

gegen

1. Munizipalgemeinde U. _____,
v.d. den Gemeindepräsidenten und den
Gemeindeschreiber,
2. Burgergemeinde U. _____,
v.d. den Burgerpräsidenten und den
Burgerschreiber,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Georges Schmid,
Beschwerdegegnerinnen.

Gegenstand
Bestand des Baurechtsverhältnisses,

Beschwerde gegen den Entscheid des Schiedsgerichts mit Sitz in Murten vom 30. Oktober 2020.

Sachverhalt:

A.

A.a. Die Munizipalgemeinde U. _____ (nachfolgend Munizipalgemeinde) ist Eigentümerin des Grundstücks GBV Nr. 346 (vormals Katasternummer 12 und 13) und die Burgergemeinde U. _____ (nachfolgend Burgergemeinde) ist Eigentümerin des Grundstücks GBV Nr. 1310 (vormals Katasternummer 11), je in der Gemeinde U. _____ VS gelegen.

A.b.

A.b.a. Am 14. Januar 1966 schloss die Burgergemeinde mit der B. _____ AG einen öffentlich verkündeten Baurechtsvertrag zu Lasten der Parzelle Nr. 11 (heute GBV Nr. 1310). Die Baurechtsparzelle erhielt die Katasternummer 11A und im Rahmen der Grundbucheinführung die GBV Nr. 892.

A.b.b. Am 14. Januar 1967 schloss die Munizipalgemeinde mit der B. _____ AG einen öffentlich verkündeten Baurechtsvertrag zu Lasten der Parzellen Nr. 12 und Nr. 13 (heute GBV Nr. 346). Die Baurechtsparzellen erhielten die Katasternummern 12A und 13A und im Rahmen der Grundbucheinführung die GBV Nr. 893 und Nr. 894.

A.b.c. Die Baurechtsverträge wurden je für eine Dauer von fünfzig Jahren abgeschlossen, beginnend " mit Unterzeichnung dieses Vertrages durch den Staatsrat " (Vertrag vom 14. Januar 1966) bzw. " mit Unterzeichnung dieses Vertrages " (Vertrag vom 14. Januar 1967). Ferner enthalten die Verträge je eine Bestimmung, wonach der Baurechtsvertrag jeweils für eine weitere Dauer von zehn Jahren als verlängert gilt, wenn er nicht sechs Monate vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt wird.

A.b.d. Die drei Vereinbarungen wurden am 30. März 1967 beim zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung als selbständige und dauernde Baurechte angemeldet. Gemäss den Grundbuchauszügen vom 3. Juli 2018 lautete der Eintrag: "SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht s/Beleg, bis 29.03.2017".

A.c. Im Rahmen der Nachlassliquidation der B._____ AG erwarben C._____, D._____ und E._____ die Baurechte. Sie brachten diese als Sacheinlage in die F._____ AG ein, von welcher die A._____ AG mit Kaufvertrag vom 19. September 1981 die Baurechte erwarb. Sie wurde als deren Alleineigentümerin am 30. ds. im Grundbuch eingetragen.

A.d. Mit Schreiben vom 15. Juli 2015 teilten die beiden Baurechtsgeberinnen der A._____ AG mit, den Baurechtsvertrag vom 14. Januar 1966 bzw. jenen vom 14. Januar 1967 auf den 31. Dezember 2017 zu kündigen. Zwei Tage später, d.h. mit Schreiben vom 17. Juli 2015, wandten sich die beiden Gemeinden erneut an die A._____ AG. Sie präzisierten, dass die Baurechtsverträge jeweils fünfzig Jahre ab Unterzeichnungsdatum laufen und die ausgesprochenen Kündigungen wie folgt gelten würden: "Baurechtsvertrag 14. Januar 1966, Burgerschaft U._____, Beendigung 14. Januar 2016; [...] Baurechtsvertrag, 14. Januar 1967, Munizipalgemeinde U._____, Beendigung 14. Januar 2017".

A.e. Die Baurechte GBV Nrn. 892, 893 und 894 wurden am 15. April 2019 im Grundbuch gelöscht.

B.

B.a. Am 24. Mai 2019 teilte die A._____ AG der Munizipalgemeinde und der Burgergemeinde mit, sie verlange gestützt auf die in den Baurechtsverträgen enthaltenen Schiedsklauseln die Konstituierung eines Schiedsgerichts. Gleichzeitig formulierte sie ihre Rechtsbegehren. Danach sollte festgestellt werden, dass die Baurechtsverträge je um zehn Jahre verlängert worden seien, und das Grundbuchamt angewiesen werden, die Fortdauer der Baurechtsdienstbarkeiten sowie den Fortbestand der Baurechtsparzellen bis am 14. Januar 2026 (GBV Nr. 892) bzw. bis am 14. Januar 2027 (GBV Nrn. 893 und 894) im Grundbuch einzutragen bzw. eingetragen zu lassen.

B.b. In der Folge schlossen die A._____ AG als Klägerin und die Munizipalgemeinde sowie die Burgergemeinde als Beklagte am 3. bzw. 10. Oktober 2019 eine Streitschlichtungs- und Schiedsgerichtsvereinbarung. In ihrer Klageantwort vom 13. Januar 2020 beantragten die Beklagten Abweisung der Klage. Nach einem weiteren Schriftenwechsel unternahm das Schiedsgericht einen Versuch zur gütlichen Erledigung, der jedoch scheiterte. Das Schiedsgericht fällte seinen Entscheid am 30. Oktober 2020. Es wies die Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Klägerin ab.

C.

Mit Beschwerde vom 2. Dezember 2020 wendet sich die A._____ AG (Beschwerdeführerin) an das Bundesgericht, dem sie beantragt, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an das Schiedsgericht zurückzuweisen, unter Kosten und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Munizipalgemeinde und der Burgergemeinde (Beschwerdegegnerinnen).

Das Bundesgericht hat die Akten des Schiedsverfahrens, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist der Entscheid eines Schiedsgerichts mit Sitz in Murten/FR. Dabei handelt es sich um einen Endschiedsspruch im Sinn von Art. 392 lit. a ZPO. Im Streit lagen Parteien, die im Zeitpunkt des Abschlusses der Schiedsvereinbarung ihren Sitz in der Schweiz hatten. Weder in der Schiedsklausel noch später haben die Parteien vereinbart, dass die Bestimmungen über die internationale Schiedsgerichtsbarkeit (Art. 176 ff. des Bundesgesetzes über das Internationale Privatrecht [IPRG; SR 291]) Anwendung finden sollen (vgl. Art. 353 Abs. 2 ZPO). Es gelten somit die Regeln über die interne Schiedsgerichtsbarkeit gemäss dem 3. Teil der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Art. 353 ff. ZPO). Die Parteien haben von der ihnen durch Art. 390 Abs. 1 ZPO eingeräumten Möglichkeit, als Rechtsmittelinstanz ein kantonales Gericht zu bezeichnen, nicht Gebrauch gemacht. Der ergangene Endschiedsspruch unterliegt somit der Beschwerde an das

Bundesgericht (Art. 389 Abs. 1 ZPO und Art. 77 Abs. 1 lit. b BGG).

1.2. Die Beschwerdegründe gegen einen Schiedsspruch sind beschränkter als gegen ein staatliches Urteil und im Gesetz abschliessend aufgezählt (Art. 77 Abs. 1 lit. b BGG i.V.m. Art. 393 ZPO).

1.2.1. Gemäss Art. 393 lit. e ZPO kann gegen den Schiedsspruch vorgebracht werden, er sei im Ergebnis willkürlich, weil er auf offensichtlich aktenwidrigen tatsächlichen Feststellungen oder auf einer offensichtlichen Verletzung des Rechts oder der Billigkeit beruht. Die Tatbestände, hinsichtlich derer unter Art. 393 lit. e ZPO Willkür im genannten Sinn geltend gemacht werden kann, sind eingeschränkt:

1.2.1.1. Mit Bezug auf die Tatsachenfeststellungen kann einzig offensichtliche Aktenwidrigkeit vorgebracht werden. Eine solche liegt vor, wenn sich das Schiedsgericht infolge Versehens mit den Akten in Widerspruch gesetzt hat; sei es, dass es Aktenstellen übersehen oder ihnen einen anderen als den wirklichen Inhalt beigemessen hat, sei es, dass es irrig davon ausgegangen ist, eine Tatsache sei aktenmässig belegt, während die Akten in Wirklichkeit darüber keinen Aufschluss geben. Aktenwidrigkeit liegt nur vor, wenn das Schiedsgericht bei der Beweiswürdigung von unrichtigen tatsächlichen Prämissen ausgeht; das Ergebnis und die Art und Weise der Beweiswürdigung sowie die darin liegenden Wertungen sind nicht Gegenstand der Willkürfrage, sondern einzig Tatsachenfeststellungen, die von keiner weiteren Würdigung abhängen, weil sie mit den Akten unvereinbar sind (Urteile 4A 583/2020 vom 19. Januar 2021 E. 2.1; 4A 348/2020 vom 4. Januar 2021 E. 4.1; 4A 35/2020 vom 15. Mai 2020 E. 3.1; 4A 338/2018 vom 28. November 2018 E. 2 mit weiteren Hinweisen).

1.2.1.2. Mit der offensichtlichen Verletzung des Rechts ist demgegenüber nur eine Verletzung des materiellen Rechts gemeint und nicht eine solche des Verfahrensrechts (BGE 142 III 284 E. 3.2; Urteile 4A 58/2020 vom 3. Juni 2020 E. 4.1; 4A 395/2019 vom 2. März 2020 E. 4.1; 4A 536/2014 vom 3. März 2015 E. 2.1; 4A 424/2011 vom 2. November 2011 E. 2.1). Willkürlich ist die Rechtsanwendung danach nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre (BGE 137 I 1 E. 2.4; 129 I 173 E. 3.1; je mit Hinweisen), sondern erst, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; 129 I 8 E. 2.1). Willkür liegt zudem nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheids, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 134 I 140 E. 5.4; 133 I 149 E. 3.1; je mit Hinweisen).

1.2.2. Das Bundesgericht prüft zudem nur die Beschwerdegründe, die in der Beschwerde vorgebracht und begründet werden (Art. 77 Abs. 3 BGG). Diese Anforderung entspricht der nach Art. 106 Abs. 2 BGG für die Verletzung von Grundrechten vorgesehenen Rügepflicht (BGE 134 III 186 E. 5). Die beschwerdeführende Partei muss die einzelnen Beschwerdegründe, die nach ihrem Dafürhalten erfüllt sind, benennen; es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, danach zu forschen, welcher Beschwerdegrund nach Art. 393 ZPO mit den einzelnen erhobenen Rügen geltend gemacht werden soll, wenn dies von der beschwerdeführenden Partei im Zusammenhang mit diesen nicht präzisiert wird. Sodann hat die beschwerdeführende Partei im Detail aufzuzeigen, warum die angerufenen Beschwerdegründe erfüllt sind, wobei sie mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen des Schiedsgerichts anzusetzen hat (Urteile 5A 213/2020 vom 31. August 2020 E. 1.2; 5A 163/2018 vom 3. September 2018 E. 1.2; 4A 492/2015 vom 25. Februar 2016 E. 2.2, nicht publ. in: BGE 142 III 220; 4A 356/2017 vom 3. Januar 2018 E. 1.2 mit Hinweisen).

1.3. Die Beschwerde nach Art. 389 ff. ZPO ist grundsätzlich kassatorischer Natur, weshalb bei einer Gutheissung derselben einzig die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Rückweisung der Sache an das Schiedsgericht in Betracht kommen (Art. 77 Abs. 2 i.V.m. Art. 107 Abs. 2 BGG; Urteile 4A 528/2019 vom 7. Dezember 2020 E. 1.1; 5A 213/2020 vom 31. August 2020 E. 1.3). Auf das kassatorische Begehren der Beschwerdeführerin ist daher einzutreten.

1.4.

1.4.1. Das Schiedsgericht hat die Klage aus drei voneinander unabhängigen Gründen abgewiesen. Erstens sei eine Klausel, wonach das Baurecht unter bestimmten Bedingungen automatisch verlängert werde, unzulässig und bedürfe jede Verlängerung eines Baurechts einer öffentlichen Beurkundung, was vorliegend nicht erfüllt sei, weshalb die Beschwerdeführerin nichts aus der behaupteten Duldung und faktischen Weiterführung des Vertragsverhältnisses zu ihren Gunsten

ableiten könne. Zweitens komme einer Verlängerungsoption lediglich eine obligatorische Wirkung zu, auf welche sich die Beschwerdeführerin als blosser Einzelrechtsnachfolgerin nicht berufen könne. Drittens seien die Baurechtsverträge ohnehin rechtzeitig und gültig auf den 29. März 2017 gekündigt worden.

1.4.2. Begründet das Schiedsgericht seinen Entscheid mit zwei oder mehreren voneinander unabhängigen Argumenten, ist jede der den Entscheid tragenden Erwägungen nach Form und Inhalt gültig zu beanstanden (BGE 142 III 364 E. 2.4; 139 II 233 E. 3.2; 138 III 728 E. 3.4; 138 I 97 E. 4.1.4; 133 IV 119 E. 6.3). Mit anderen Worten ist die Beschwerde nur dann gutzuheissen, wenn sich alle gegen die mehreren Begründungslinien erhobenen Rügen als begründet erweisen. Umgekehrt ist die Beschwerde bereits dann abzuweisen, wenn auf die gegen eine der Begründungslinien gerichteten Rügen mangels Begründungsanforderungen nicht eingetreten werden kann oder wenn sich die gegen eine der Begründungslinien gerichteten Rügen als unbegründet erweisen.

2.

2.1.

2.1.1. Wie das Schiedsgericht zutreffend ausführt, gibt Art. 738 ZGB für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt des Baurechts massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB) und bleibt kein Raum, um für die Ermittlung des Inhalts der Dienstbarkeit auf ihren Erwerbsgrund zurückzugreifen (BGE 123 III 461 E. 2b). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst auf den Begründungsakt, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit - im Rahmen des Eintrags - aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB; BGE 137 III 145 E. 3.1 mit Hinweisen).

2.1.2. In tatsächlicher Hinsicht ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin als Eigentümerin der selbständigen und dauernden Baurechte an deren Begründung nicht beteiligt war. Ihr gegenüber gilt der Grundbucheintrag als richtig und vollständig (vgl. Art. 973 ZGB; BGE 137 III 145 E. 3.3.1 und 153 E. 4.1.1). Das Schiedsgericht hielt fest, dass sich aus den Grundbucheinträgen "klar und deutlich" ein Enddatum, nämlich der 29. März 2017 ergebe (Sachverhalt Bst. A.b.d). Die Beschwerdeführerin widerspricht dieser Tatsachenfeststellung nicht. Sie behauptet auch nicht, dem Hauptbuchblatt lasse sich entnehmen, dass die Vertragsparteien eine vom eingetragenen Enddatum abweichende Vereinbarung getroffen hätten. Die Beschwerdeführerin impliziert sogar selbst, dass die stillschweigende Verlängerung der Baurechtsdauer auf dem Grundbuchblatt hätte vermerkt werden müssen (Ziff. III/A/1.8 der Beschwerde). Mit Bezug auf die Dauer des Baurechts und auf das Enddatum ist der Eintrag im Hauptbuchblatt somit klar, so dass er ausschliesslich massgebend ist (BGE 123 III 461 E. 2c). Die Beschwerdeführerin als Dritterwerblerin könnte sich dagegen wehren, dass einer im Grundbuch klar umschriebenen Dienstbarkeit mittels Auslegung des Erwerbsgrundes ein

anderer Inhalt beigegeben wird; umgekehrt ist ihr aber auch verwehrt, sich auf den Erwerbsgrund zu berufen, um daraus einen für sie vorteilhaften Inhalt einer Dienstbarkeit abzuleiten, der dem klaren Grundbucheintrag widerspricht. Die Grundbucheinträge für die Baurechtsdienstbarkeiten GBV Nrn. 892, 893 und 894 liefern unbestrittenermassen keine Grundlage für eine stillschweigende Verlängerung der Baurechtsdauer, weshalb sich die Beschwerdeführerin nicht auf die in den seinerzeitigen Baurechtsverträgen enthaltenen Vertragsklauseln berufen kann. Vielmehr sind die Baurechte am 29. März 2017 untergegangen und ist an diesem Tag der Heimfall eingetreten (Art. 779 c ZGB).

2.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ändert Art. 779b Abs. 1 ZGB daran nichts. Diese Bestimmung, wonach die vertraglichen Bestimmungen über den Inhalt und den Umfang des Baurechts für jeden Erwerber des Baurechts und des belasteten Grundstücks verbindlich sind, bringt den für alle Dienstbarkeiten geltenden Grundsatz zum Ausdruck, dass die vertraglichen Bestimmungen über Inhalt und Umfang gegenüber jedermann wirken, weil sie Dienstbarkeitscharakter haben und daher Rechte und Pflichten dinglicher Art begründen. Solche Bestimmungen im Baurechtsvertrag dienen - wie alle weiteren Grundbuchbelege - dazu, Inhalt und Umfang des Baurechts näher zu konkretisieren (vgl. Urteil 5C.270/2000 vom 12. April 2001 E. 2b, in: ZBGR 84/2003 S. 37). Im vorliegenden Sachzusammenhang könnten die streitgegenständlichen Vertragsbestimmungen nur dann berücksichtigt werden, wenn über einen Verlängerungsmodus zu

entscheiden wäre. Wie in E. 2.1.2 oben ausgeführt, findet sich im klaren und daher allein massgebenden Hauptbuch kein Hinweis auf eine irgendwie geartete Verlängerungsmodalität, weshalb es diesbezüglich nichts zu konkretisieren gibt.

2.3.

2.3.1. Die Beschwerdeführerin behauptet allerdings, (auch) zu diesem Zweck eine Grundbuchberichtigung im Sinn von Art. 975 ZGB verlangt zu haben. Dieser Weg stand ihr grundsätzlich zur Verfügung (BGE 123 III 461 E. 2c). Richtig ist, dass die Beschwerdeführerin die Löschung der Baurechte im Grundbuch als ungerechtfertigt behauptet und die (Wieder-) Eintragung der streitgegenständlichen Baurechte bis zum 14. Januar 2026 (Baurecht Nr. 892) bzw. bis zum 14. Januar 2027 (Baurechte Nrn. 893 und 894) beantragt hat (vgl. zur Formulierung von Grundbuchberichtigungsbegehren: BGE 137 III 293 E. 5.1). Demgegenüber lässt sich weder den gestellten Begehren noch der Klagebegründung entnehmen, dass sie (auch) die Berichtigung der Grundbucheinträge mit Bezug auf das Enddatum oder den streitgegenständlichen Verlängerungsmechanismus (z.B. durch Ergänzung des Eintrags mit einem Verlängerungsvorbehalt) beantragt hätte. Die Rechtsbegehren lauten vielmehr allgemein dahin, die Fortdauer der Baurechtsdienstbarkeiten sowie den Fortbestand der Baurechtspartellen im Grundbuch einzutragen (vgl. zur Auslegung von Klagebegehren: Urteil 5A 753/2018 vom 21. Januar 2019 E. 3.1).

2.3.2. Selbst wenn anzunehmen gewesen wäre, die Beschwerdeführerin habe eine Grundbuchberichtigungsklage erhoben, setzte deren Gutheissung voraus, dass die Beschwerdegegnerinnen den vertraglichen Verlängerungsmechanismus nicht rechtswirksam durch Kündigung unterbrochen haben (Bst. A.b.c oben). Diesbezüglich hat das Schiedsgericht angenommen, die Kündigung vom 15. Juli 2015 sei einerseits mit Blick auf den Endzeitpunkt für die Baurechte am 29. März 2017 rechtzeitig, d.h. sechs Monate vor Ablauf der Vertragsdauer, ausgesprochen worden und andererseits auf den 29. März 2017 auch gültig erfolgt, müsse doch in analoger Anwendung der Rechtsprechung im Werkvertragsrecht nach Treu und Glauben davon ausgegangen werden, die Beschwerdegegnerinnen hätten den Vertrag auf diesen Zeitpunkt auflösen wollen und dürfen. Die Beschwerdeführerin vermag die Auslegung des Schiedsgerichts in keiner den formellen Anforderungen genügenden Weise als offensichtliche Verletzung des Rechts auszugeben. Sie erörtert zwar die Kündigung als Gestaltungsrecht, geht hingegen mit keinem Wort auf die vom Schiedsgericht als zulässig erachtete Analogie ein (E. 1.2.2 oben). Ist die Kündigung insoweit unbeanstandet als rechtzeitig und gültig zu betrachten, gäbe es selbst mit einer zulässigen Grundbuchberichtigungsklage nichts mehr (wieder) einzutragen.

2.3.3. Insgesamt bleibt es folglich beim Enddatum vom 29. März 2017 und dem auf diesen Zeitpunkt hin erfolgten Untergang der Baurechte (E. 2.1.2 oben).

2.4. Bei diesem Ergebnis kann offenbleiben, ob die weiteren Begründungslinien des Schiedsgerichts der Willkürprüfung im Lichte des Beschwerdegrundes von Art. 393 lit. e ZPO standhalten (E. 1.4.2 oben).

3.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet. Die Beschwerdeführerin unterliegt und wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist indes nicht geschuldet, zumal den Beschwerdegegnerinnen kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Schiedsgericht mit Sitz in Murten schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. Juli 2021

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Herrmann

Der Gerichtsschreiber: von Roten