

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4P.312/2004 /ast

Urteil vom 9. März 2005  
I. Zivilabteilung

Besetzung  
Bundesrichter Corboz, Präsident,  
Bundesrichter Nyffeler, Bundesrichterin Kiss,  
Gerichtsschreiber Widmer.

Parteien  
X. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt  
Dr. Romano Kunz,

gegen

Y. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt  
Dr. Christian Schreiber,  
Kantonsgericht von Graubünden, Zivilkammer.

Gegenstand  
Art. 9 und 29 Abs. 2 BV (Zivilprozess; Willkür; rechtliches Gehör),

Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, Zivilkammer,  
vom 29. September 2004.

Sachverhalt:

A.

A.a Am 25. Februar 2000 schlossen X. \_\_\_\_\_ als Verkäufer (Beschwerdeführer) und Z. \_\_\_\_\_ als Käufer einen Grundstückkaufvertrag über die L.- und S.-Registerparzelle 002/Fotoplan 001 des Grundbuches der Gemeinde Vaz/Obervaz, Grundbuchvermessungsparzelle Nr. 003/Plan 004, bestehend aus 2'915 m<sup>2</sup> Wiesland in Lenzerheide-Fadail. Dieser Vertrag wurde nicht vollzogen, sondern am 13. März 2000 durch eine Übereinkunft zwischen den Vertragsparteien wieder aufgehoben. Am selben Tag wurde über das gleiche Grundstück ein neuer Kaufvertrag abgeschlossen, in dem als Käufer Y. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) auftrat. Es wurde ein Kaufpreis von Fr. 1'600'000.- vereinbart. Ziffer 5 des Kaufvertrages lautete wie folgt:

"Der Käufer übernimmt das Kaufsobjekt als Bauland in dem ihm bekannten und von ihm besichtigten Zustand. Jegliche Gewährleistung seitens des Verkäufers für Sachmängel wird hiermit, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Parteien erklären, die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung zu kennen."

A.b Bereits am Tag des Abschlusses des Kaufvertrages vom 13. März 2000 reichte der Beschwerdegegner ein Baugesuch ein, über das die Gemeinde am 3. August 2000 in Abweisung privater Einsprachen zustimmend entschied. Die Einsprecher rekurrten an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden. Dieses hiess den Rekurs mit Urteil vom 27. Februar/16. März 2001, mitgeteilt am 11. Mai 2001, gut und hob den angefochtenen Bau- und Einspracheentscheid der Gemeinde Vaz/Obervaz auf. Es kam im Wesentlichen zum Schluss, dass die fragliche, von einem vollständig ausgenützten Grundstück abgetrennte Parzelle Nr. 003 keine eigene Ausnützung mehr aufweise und nicht überbaut werden könne.

In einem Faxschreiben an Z. \_\_\_\_\_ vom 23. Mai 2001 bezog sich der Beschwerdeführer auf ein mit Z. \_\_\_\_\_ geführtes Telefongespräch, in dem offenbar die Rede davon gewesen war, dass das Urteil des Verwaltungsgerichts an das Bundesgericht weitergezogen werden müsse. Er bekräftigte diese Auffassung und führte einige Beispiele an, welche belegten, dass die Gemeinde seit 1983 zahlreiche Baubewilligungen erteilt habe, bei denen auf den jeweiligen Parzellenzustand gemäss Grundbuch abgestellt und nicht danach gefragt worden sei, wie die Bauparzellen entstanden seien. In

weiteren Schreiben vom 1. und 6. Juni 2001 instruierte der Beschwerdeführer Rechtsanwalt Dr. Schreiber im Hinblick auf den Weiterzug des Urteils des Verwaltungsgerichts. Dieser reichte in der Folge im Namen des Beschwerdegegners eine staatsrechtliche Beschwerde ein, die das Bundesgericht mit Urteil vom 10. September 2001 abwies. Das Dispositiv wurde gleichentags, das schriftlich begründete Urteil am 19. November 2001 mitgeteilt.

A.c Mit Schreiben vom 2. November 2001 an den Beschwerdeführer machte Rechtsanwalt Dr. Schreiber Wandelung geltend und verlangte die Rückübertragung des Grundstücks Zug um Zug gegen vollen Ersatz des Kaufpreises samt Zins und der mit dem Erwerb und der Durchsetzung des Überbauungsanspruchs entstandenen Aufwendungen. Der Beschwerdeführer antwortete am 14. Dezember 2001, indem er sich für sein Stillschweigen entschuldigte und auf Aktivitäten hinwies, die er zur Rettung des Bauprojekts unternommen habe.

B.

Nachdem es in der Folge zu keiner Einigung zwischen den Beteiligten kam, stellte der Beschwerdegegner am 9. September 2002 beim Bezirksgericht Albula folgende Rechtsbegehren:

"1.a) Der Grundstückskaufvertrag vom 13. März 2000 zwischen den Parteien betr. die L.- und S.-Registerparzelle 002, Fotoplan 001, Grundbuchvermessungsparzelle Nr. 003/Plan 004, 2'915 m<sup>2</sup> Wiese in Lenzerheide-Fadail, Gemeinde Vaz/Obervaz, sei rückgängig zu machen.

b) Der Beklagte sei zur Anerkennung und Bezahlung von Fr. 1'906'057.80 zuzüglich 5% Zins ab 15. Juni 2002 an den Kläger zu verpflichten, und zwar Zug um Zug mit der Rückübertragung des Eigentums an LSR Parzelle Nr. 001-002, Vaz/Obervaz, an den Beklagten;"

Ausserdem stellte er diverse Eventual- und Subeventualbegehren.

Mit Urteil vom 24. März 2004 erkannte das Bezirksgericht Albula, dass der besagte Grundstückskaufvertrag vom 13. März 2000 aufgehoben werde, und verurteilte den Beschwerdeführer, dem Beschwerdegegner Fr. 1'876'257.80 zuzüglich 5% Zins ab 16. Juni 2002 zu bezahlen, Zug um Zug mit der Rückübertragung des Eigentums an der LSR Parzelle Nr. 001-002, Vaz/Obervaz, an den Beschwerdeführer.

Gegen dieses Urteil erhob der Beschwerdeführer Berufung an das Kantonsgericht von Graubünden und verlangte die Abweisung der Klage. Der Beschwerdegegner erhob Anschlussberufung und forderte weiterhin den eingeklagten Betrag von Fr. 1'906'057.80. Mit Urteil vom 29. September 2004 wies das Kantonsgericht sowohl die Berufung als auch die Anschlussberufung ab.

C.

Der Beschwerdeführer beantragt dem Bundesgericht mit staatsrechtlicher Beschwerde, das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2004 ersuchte er im Hinblick auf seine "akute Illiquidität" um Befreiung von der Bezahlung der Gerichtskosten und von der Sicherstellung der Parteientschädigung. Mit Zwischenbeschluss vom 20. Januar 2005 verweigerte das Bundesgericht die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege zufolge Aussichtslosigkeit der Beschwerde. Mit Schreiben vom 23. Februar 2005 teilte der Beschwerdeführer mit, er habe den Kostenvorschuss aufgebracht, in der Meinung, dass die Beschwerde nun einer ordentlichen Beurteilung unterzogen werde.

Das Bundesgericht verzichtete im vorliegenden Fall auf die Einholung von Vernehmlassungen (vgl. Art. 93 Abs. 1 Einleitungssatz OG).

Parallel zur staatsrechtlichen Beschwerde legte der Beschwerdeführer in gleicher Sache eidgenössische Berufung ein, die er zwischenzeitlich zurückgezogen hat (vgl. Abschreibungsverfügung vom 3. März 2005).

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Staatsrechtliche Beschwerden sind innert der Beschwerdefrist nach Art. 89 OG mit vollständiger Begründung einzureichen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG). Die Möglichkeit zur Beschwerdeergänzung besteht nur, wenn die Entscheidungsgründe erst in der Vernehmlassung der Behörde enthalten sind (Art. 93 Abs. 2 OG). Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Die Ausführungen des Beschwerdeführers in seinem Schreiben vom 23. Februar 2005 können daher nicht berücksichtigt werden (vgl. dazu BGE 118 Ia 305 E. 1c; 102 Ia 211 E. 1, je mit Hinweisen).

2.

Der Beschwerdeführer rügt, das Kantonsgericht habe in willkürlicher Weise angenommen, Z. \_\_\_\_\_

habe im Rahmen eines zwischen dem 11. und 23. Mai 2001 mit ihm geführten Telefonats für den Beschwerdegegner eine Mängelrüge im Sinne von Art. 201 OR erklärt; es lägen nicht einmal Anhaltspunkte, geschweige denn Beweise für einen solchen Gesprächsinhalt vor.

2.1 Willkür im Sinne von Art. 9 BV liegt nach ständiger Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid nur auf, wenn er 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. Willkür liegt zudem nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 129 I 8 E. 2.1 mit Hinweisen). Zu berücksichtigen ist überdies, dass dem Sachgericht im Bereich der Beweiswürdigung ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht (BGE 120 Ia 31 E. 4b S. 40). Das Bundesgericht greift auf staatsrechtliche Beschwerde hin nur ein, wenn das Sachgericht sein Ermessen missbraucht, insbesondere offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche willkürlich ausser Acht lässt (BGE 129 I 8 E. 2.1; 120 Ia 31 E. 4b S. 40). Inwiefern das kantonale Gericht sein Ermessen im dargelegten Sinn missbraucht haben soll, ist in der staatsrechtlichen Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG).

2.2 Im Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde mit Willkürkognition überprüfbar sind die tatsächlichen Feststellungen des Kantonsgerichts zum Thema der Mängelrüge. Ob die Mängelrüge den rechtlichen Anforderungen von Art. 201 OR entspricht, insbesondere ob sie als hinreichend substantiiert und rechtzeitig erhoben zu gelten hat, bildet hingegen eine Frage des Bundesrechts, die mit Berufung vorzutragen ist (Art. 43 in Verbindung mit Art. 84 Abs. 2 OG).

Das Kantonsgericht schloss aus den Umständen und namentlich aus dem Faxschreiben vom 23. Mai 2001, dass Z.\_\_\_\_\_ dem Beschwerdeführer anlässlich eines Telefongesprächs, das zwischen dem 11. und 23. Mai 2001 stattgefunden hat, den Mangel fehlender Überbaubarkeit des besagten Grundstücks in einer Weise angezeigt hat, dass sich der Beschwerdeführer dafür verantwortlich fühlte. Der Beschwerdeführer bestreitet dies und vertritt die Auffassung, es sei nur über den Weiterzug des Verwaltungsgerrichtsurteils gesprochen worden. Die Frage der Gewährleistung sei nicht aufgeworfen worden.

2.3 Die Mängelrüge nach Art. 201 OR ist an keine besondere Form gebunden, sie kann mithin mündlich erfolgen (BGE 107 II 172 E. 1a; Giger, Berner Kommentar, N. 73 zu Art. 201 OR). Dass vorliegend im Nachgang zur Eröffnung des Verwaltungsgerrichtsurteils zwischen dem 11. und 23. Mai 2001 ein Telefongespräch zwischen Z.\_\_\_\_\_ und dem Beschwerdeführer stattgefunden hat, ist unbestritten und wird durch das Faxschreiben vom 23. Mai 2001 des Beschwerdeführers an Z.\_\_\_\_\_, in dem jener auf das Telefongespräch Bezug nimmt, belegt. Hingegen liegt für den Inhalt des Telefongesprächs kein direkter Beweis vor.

Das Kantonsgericht stützte sich bei seinem Schluss bezüglich des Inhalts des Telefongesprächs zunächst auf das erwähnte Faxschreiben vom 23. Mai 2001. Daraus gehe hervor, dass am Telefon über das Verwaltungsgerrichtsurteil gesprochen worden sei, indem der Beschwerdeführer darin fordere, dieses Urteil müsse unbedingt an das Bundesgericht weitergezogen werden. Daraus könne zwanglos geschlossen werden, dass der für den Beschwerdegegner handelnde Z.\_\_\_\_\_ die nach dem Urteil des Verwaltungsgerrichts mangelnde Überbaubarkeit des Grundstücks zur Sprache gebracht habe. Damit sei offensichtlich ein Mangel der Kaufsache in einer Weise angesprochen worden, die keinen Zweifel darüber offen gelassen habe, was beanstandet worden sei. Der Beweis dafür, dass er das Gespräch mit Z.\_\_\_\_\_ im Sinne einer Mängelrüge verstanden habe, sei vom Beschwerdeführer überdies selbst erbracht worden, indem er sich darum bemüht habe, durch Lieferung von Argumenten vorerst den unliebsamen Entscheid des Verwaltungsgerrichts umstossen zu lassen und - nachdem dies misslungen sei - durch andere Vorkehren die Situation zu retten. Noch im Schreiben vom 14. Dezember 2001 habe sich der Beschwerdeführer überzeugt gezeigt, dass für das sehr gut gelegene Grundstück ein

für alle Seiten akzeptables Überbauungskonzept gefunden werden könne und sich die anstehenden Probleme noch lösen liessen. Durch dieses Verhalten habe er zu erkennen gegeben, dass er eine als Mängelrüge zu betrachtende Intervention Z.\_\_\_\_\_s zur Kenntnis genommen und sich für den geltend gemachten Mangel verantwortlich gefühlt habe. In Würdigung all dieser Umstände betrachtete das Kantonsgericht den Beweis für eine rechtsgenügend und innert nützlicher Frist erhobene Mängelrüge als erbracht.

Diese Schlussfolgerung des Kantonsgerichts ist vertretbar. Wohl ist dem Beschwerdeführer zugestehen, dass keine direkten Beweise für die erhobene Mängelrüge vorliegen. Eine solche Beweislage ist betreffend mündliche Unterredungen indes nichts Aussergewöhnliches. Die auf die

sorgfältige Würdigung der Umstände abgestützte Feststellung des Kantonsgerichts, dass im Mai 2001 Mängelrüge erhoben worden ist, erscheint jedenfalls nicht willkürlich im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Erwägung 2.1 hiervor). Die Frage der Überbaubarkeit des besagten Grundstücks bildete die zentrale Frage des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens. Das Kantonsgericht konnte daher willkürfrei schliessen, dass Z. \_\_\_\_\_ dem Beschwerdeführer den Mangel der fehlenden Überbaubarkeit anzeigte, indem er ihn über das die Baubewilligung verweigernde Verwaltungsgerichtsurteil orientierte. Ein anderer Grund dafür, dem Verkäufer das Verwaltungsgerichtsurteil mitzuteilen, ist nicht ersichtlich. Auch ist der Schluss des Kantonsgerichts haltbar, dass der Beschwerdeführer mit seinem starken Engagement, die Überbaubarkeit des Grundstücks doch noch zu erreichen, selbst belegt hat, dass ihm Z. \_\_\_\_\_ den Mangel fehlender Überbaubarkeit und seinen Willen, ihn dafür verantwortlich zu machen, angezeigt hat.

Der Beschwerdeführer wendet ein, der Brief vom 2. November 2001 wäre ganz anders verfasst worden, hätte Z. \_\_\_\_\_ schon im Mai zuvor Mängelrüge erhoben. Namentlich wäre auf die im Mai ausgesprochene Gewährleistung zumindest Bezug genommen und nicht besonders darauf hingewiesen worden, dass der Instanzenzug betreffend der Überbaubarkeitsfrage jetzt erschöpft sei und damit die Unüberbaubarkeit feststehe. Das ist indes nicht zwingend. Zentraler Zweck des Schreibens vom 2. November 2001 bildete die Geltendmachung der Wandelung, nachdem mit dem letztinstanzlichen Bundesgerichtsentscheid auch die letzte Hoffnung des Beschwerdegegners geschwunden war, das Grundstück nach dem abschlägigen Verwaltungsgerichtsentscheid doch noch wie vorgesehen überbauen zu können. Davon zu unterscheiden ist die Mängelrüge. Diese muss nicht schon erwähnen, welche Rechtsbehelfe, in casu also Wandelung, der Käufer anzuwenden beabsichtigt (Giger, a.a.O., N. 72 zu Art. 201 OR). Aus der Abfassung des Schreibens vom 2. November 2001 kann daher nicht abgeleitet werden, das Kantonsgericht habe willkürlich auf eine im Mai 2001 erfolgte Mängelrüge geschlossen.

2.4 Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht vor, die Bündner Prozessordnung über die Einbringung des Prozessstoffes in die Prozedur krass verletzt zu haben, indem es davon ausgegangen sei, dass der Kläger im Mai 2001 Mängelrüge erhoben habe. Der Beschwerdegegner habe solches nämlich im Prozess selbst nicht releviert.

Das Kantonsgericht hielt diesbezüglich fest, die vom Kläger in der Prozesseingabe zu diesem Punkt gemachten Ausführungen seien recht dürftig. Er habe aber immerhin geltend gemacht, der Beklagte sei über das Verfahren jeweils orientiert worden und habe sich denn auch zum Urteil des Verwaltungsgerichts mehrmals geäussert. Diese Behauptung sei durch die Beilage verschiedener Urkunden bekräftigt worden, von denen namentlich das Faxschreiben vom 23. Mai 2001 besondere Bedeutung habe.

Unter dem Gesichtswinkel der Willkürprüfung lässt sich diese - zugestandenermassen grosszügige - Anwendung der Prozessvorschriften über die Behauptungslast vertreten, zumal der Beschwerdeführer seinerseits in der Prozessantwort mit keinem Wort eine fehlende Mängelrüge monierte, sondern einwendete, der Beklagte habe bezogen auf seinen Kaufvertrag vom 13. März 2000 nie Wandelung erklärt. Nachdem das verwaltungsgerichtliche Verfahren just der Frage der Überbaubarkeit des Grundstücks gewidmet war, bestand unter den Parteien offenbar Klarheit darüber, dass mit der Orientierung über das Verwaltungsgerichtsurteil selbstverständlich die mangelnde Überbaubarkeit des Grundstücks zur Sprache kam. Es erscheint daher vertretbar, dass das Kantonsgericht die diesbezüglichen Ausführungen des Beschwerdegegners als behauptete Mängelrüge genügen liess.

Auch die in diesem Zusammenhang erhobene Rüge einer Verletzung des rechtlichen Gehörs dringt nicht durch. Schon das Bezirksgericht Albula ging davon aus, im Mai 2001 sei Mängelrüge erhoben worden. Dieses Thema bildete also vor Kantonsgericht keinen neuen Prozessstoff, zu dem sich der Beschwerdeführer nicht hätte äussern können.

2.5 Soweit der Beschwerdeführer rügt, das Kantonsgericht habe in willkürlicher Weise angenommen, es sei prozessrechtskonform behauptet oder gar bewiesen worden, dass Z. \_\_\_\_\_ ermächtigt gewesen sei, den Beschwerdegegner bei der Mängelrüge rechtsgeschäftlich zu vertreten, kann darauf nicht eingetreten werden. Das Kantonsgericht nahm insoweit an, aus den Umständen sei offensichtlich auf das Vertretungsverhältnis zwischen Z. \_\_\_\_\_ und dem Beschwerdegegner zu schliessen gewesen. Insbesondere habe der Beschwerdeführer Z. \_\_\_\_\_ als Vertreter des Beschwerdegegners anerkannt und sich vorbehaltlos auf Verhandlungen mit diesem eingelassen. Diesen sich aus den Akten in evidenter Weise ergebenden offenkundigen Tatsachen könne sich das Gericht nicht verschliessen, auch wenn nicht ausdrücklich auf das Vertretungsverhältnis hingewiesen worden sei. Der Beschwerdeführer setzt sich nicht mit diesen Ausführungen des Kantonsgerichts auseinander und legt nicht in rechtsgenügender Weise dar, inwiefern das Kantonsgericht damit in

Willkür verfallen sein soll. Die blosse Behauptung von Willkür genügt den Begründungsanforderungen an eine Willkürklage nicht (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG; BGE 125 I 492 E. 1b S. 395 mit Hinweisen).

3.

Die staatsrechtliche Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang trägt der Beschwerdeführer die Gerichtskosten (Art. 156 Abs. 1 OG). Nachdem das Bundesgericht keine Vernehmlassung des Beschwerdegegners eingeholt hat, ist keine Parteientschädigung zu sprechen (Art. 159 Abs. 1 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die staatsrechtliche Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 10'000.- wird dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt, dem Beschwerdegegner und dem Kantonsgericht mit Kopie des Schreibens des Beschwerdeführers vom 23. Februar 2005.

Lausanne, 9. März 2005

Im Namen der I. Zivilabteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts  
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: