

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

5A_140/2014

Urteil vom 17. Oktober 2014

II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter von Werdt, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Herrmann,
Gerichtsschreiber Zingg.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A. _____,
2. B.A. _____,
beide vertreten durch die Rechtsanwälte
Dr. Silvan Hauser und Dr. Ernst Inderbitzin,
Beschwerdeführer,

gegen

D. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt Jakob Ackermann,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Gerichtliche Zuspreehung von Grundeigentum,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen, I. Zivilkammer, vom 8. Mai 2014.

Sachverhalt:

A.

A.a. Am 7. August 1978 erwarb C.A. _____ (geb. 1938) durch Schenkung von E.F. _____ und F.F. _____ die Liegenschaft Nr. xxx (Grundbuch U. _____), bestehend aus einem Wohnhaus mit Zahnarztpraxis, zwei Wohnungen, Weinkeller, Garage und sechs Parkplätzen auf 1'613 m² Grundstücksfläche an der V. _____ strasse yyy in U. _____. Im Juli 1979 übernahm D. _____ die Praxis und stellte C.A. _____, die zuvor schon für E.F. _____ tätig gewesen war, als Zahntechnikerin an.

Mit Vertrag vom 16. September 1997 vermietete C.A. _____ die Zahnarztpraxis ihrem Arbeitgeber D. _____ fest auf zehn Jahre mit einer Option auf weitere zehn Jahre. Der Mietvertrag wurde verbunden mit der festen und unkündbaren Anstellung von C.A. _____, wobei der Mietvertrag mit ihrer Pensionierung weiter in Kraft bleiben sollte. Im Jahre 2000 wurde C.A. _____ mit Erreichen des AHV-Alters pensioniert.

A.b. Mit öffentlich beurkundetem Grundstückkaufvertrag vom 7. Oktober 2004 veräusserte C.A. _____ die Liegenschaft an D. _____. Die Preisvereinbarung lautet wie folgt:

"Der Kaufpreis beträgt Fr. 850'000.-- [...] und wird per 31. Dezember 2015 aussergrundbuchlich bezahlt. Allfällige bestehende Grundpfandschulden sind vom Käufer auf Abrechnung am Kaufpreis mit Schuld- und Zinspflicht per Datum der Eigentumsübertragung im Rahmen des Kaufpreises zu übernehmen. Höhere Grundpfandschulden sind vom Verkäufer vor der Eigentumsübertragung zu amortisieren.

Bei Ableben des Verkäufers vor dem 31. Dezember 2015 ist der Kaufpreis innert 6 Monaten nach dem Todestag zu bezahlen."

Das Grundstück war damals belastet mit einem Namensschuldbrief, der mit Fr. 850'000.-- belehnt war, sowie mit einem nicht belehnten Inhaberschuldbrief. Gemäss den weiteren Vertragsbestimmungen hat die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch den Verkäufer nach Bezahlung des Kaufpreises zu erfolgen (Ziff. 2). Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr für den Käufer erfolgt mit dem Grundbucheintrag (Ziff. 1). Die mit dem Geschäft in Zusammenhang stehenden Steuern und Abgaben gehen zulasten des Käufers (Ziff. 3 und 4). Dies gilt insbesondere für die Schenkungssteuer (Ziff. 5).

C.A. _____ starb am 7. Juni 2011 und hinterliess als Erben ihre beiden Brüder A.A. _____ und B.A. _____, die die vorbehaltlose Annahme der Erbschaft erklärten. Allerdings weigerten sie sich, zur Übertragung des Eigentums der Liegenschaft an D. _____ Hand zu bieten.

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt gemäss Schätzung vom 23. August 2010 mehr als Fr. 2 Mio.

B.

In der Folge liess D. _____ zur Sicherung seines Anspruchs auf Eigentumsübertragung eine Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB vormerken. Am 10. Juli 2012 reichte er Klage beim Kreisgericht See-Gaster ein und verlangte sinngemäss, ihm das Eigentum am fraglichen Grundstück zuzusprechen und das Grundbuchamt W. _____ anzuweisen, ihn als Alleineigentümer einzutragen, dies unter Übernahme der Grundpfandschulden im Betrag von Fr. 850'000.-- durch ihn und unter Verpflichtung von A.A. _____ und B.A. _____ zur Übergabe des unbelehnten Inhaberschuldbriefs. Allenfalls seien A.A. _____ und B.A. _____ zu verpflichten, den Kaufvertrag nach dem 31. Dezember 2015 zu erfüllen. Sodann seien A.A. _____ und B.A. _____ zu verpflichten, ihm Schadenersatz für die Verzugsfolgen im Umfang von mindestens Fr. 34'355.-- zu bezahlen, wobei der Betrag im Beweisverfahren noch näher zu bestimmen sei.

A.A. _____ und B.A. _____ widersetzten sich der Klage und forderten die Löschung der vorgemerkten Verfügungsbeschränkung.

Das Kreisgericht beschränkte das Verfahren vorerst auf die Frage der "Gültigkeit des Kaufvertrages". Mit Entscheid vom 27. Mai 2013 wies das Kreisgericht das Grundbuchamt an, das Eigentum am Grundstück auf D. _____ zu übertragen (unter Übernahme der Grundpfandschulden und Übergabe des Inhaberschuldbriefs) und ihn als Alleineigentümer des Grundstücks einzutragen sowie die Verfügungsbeschränkung zu löschen.

Gegen diesen Entscheid erhoben A.A. _____ und B.A. _____ Berufung an das Kantonsgericht St. Gallen. Sie verlangten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Löschung der Verfügungsbeschränkung. Mit Entscheid vom 8. Mai 2014 sprach das Kantonsgericht das Eigentum am Grundstück D. _____ (unter Übernahme der Grundpfandschulden) zu und verpflichtete A.A. _____ und B.A. _____ zur Herausgabe des Inhaberschuldbriefs. Das Kantonsgericht wies das Grundbuchamt an, das Eigentum auf D. _____ zu übertragen und ihn als Alleineigentümer einzutragen sowie die vorgemerkte Verfügungsbeschränkung zu löschen.

C.

Am 14. Mai 2014 haben A.A. _____ und B.A. _____ (Beschwerdeführer) eine summarisch begründete Beschwerde in Zivilsachen erhoben. Sie verlangen die Aufhebung des kantonsgerichtlichen Entscheids und die Anweisung an das Grundbuchamt, die vorgemerkte Verfügungsbeschränkung zu löschen. Zudem verlangen sie - wie bereits vorab in einer Eingabe vom 13. Mai 2014 -, das Grundbuchamt sei vorsorglich anzuweisen, das Eigentum nicht auf D. _____ zu übertragen und ihn nicht als Alleineigentümer einzutragen.

Mit Präsidialverfügung vom 15. Mai 2014 hat das Bundesgericht das Verfahren um Erlass vorsorglicher Massnahmen als gegenstandslos abgeschlossen, da der angefochtene Entscheid ein Gestaltungsurteil ist und der Beschwerde deshalb von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt (Art. 103 Abs. 2 lit. a BGG).

Am 11. Juni 2014 haben die Beschwerdeführer ihre Beschwerdebegründung wie angekündigt ergänzt. Das Bundesgericht hat die Akten beigezogen, aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Im angefochtenen Entscheid wurde über den Anspruch von D. _____ (Beschwerdegegner) auf Zusprechung des Eigentums an einem Grundstück und damit über eine Zivilsache (Art. 72 Abs. 1 BGG) entschieden. Hingegen wurde über sein damit gehäuftes Begehren auf Schadenersatz noch nicht befunden. Da über seinen Eigentumsanspruch abschliessend entschieden und nicht etwa bloss vorfrageweise über die Gültigkeit des Kaufvertrags befunden wurde und die beiden Begehren Gegenstand separater Prozesse hätten bilden können, ist der angefochtene Entscheid ein

Teilentscheid (Art. 91 lit. a BGG). Dass für beide behaupteten Ansprüche die Gültigkeit des Kaufvertrages vom 7. Oktober 2014 Voraussetzung bildet, schadet nicht (BGE 135 III 212 E. 1.2 S. 216 ff.; 135 V 141 E. 1.4.5 S. 147). Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden, wobei sie zulässigerweise innerhalb der Beschwerdefrist ergänzt wurde (Art. 100 Abs. 1 BGG). Der erforderliche Streitwert ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdeführer stellen allerdings bloss einen Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids und keinen Antrag in der Sache, wie es grundsätzlich erforderlich wäre. Aus der Beschwerdebegründung geht jedoch hervor, dass sie die Abweisung der Klage des

Beschwerdegegners verlangen, soweit diese Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Insoweit erscheint ihr Antrag als genügend (BGE 137 II 313 E. 1.3 S. 317 mit Hinweisen). Die Beschwerde in Zivilsachen erweist sich somit grundsätzlich als zulässig.

2.

Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, beim Kaufvertrag vom 7. Oktober 2004 handle es sich um ein Rechtsgeschäft von Todes wegen, allenfalls um eine Schenkung auf den Todesfall (Art. 245 Abs. 2 OR). So oder anders seien die erbrechtlichen Formvorschriften nicht erfüllt. Das Kantonsgericht ist demgegenüber zum Schluss gekommen, es liege ein formgültiges Rechtsgeschäft unter Lebenden vor, wobei es eine alternative aufschiebende Bedingung enthalte, die zum Aufschub der Fälligkeit der gegenseitigen Ansprüche geführt habe, nämlich bis zum 31. Dezember 2015 oder, falls C.A. _____ früher versterbe, auf den Zeitpunkt sechs Monate nach ihrem Todestag.

2.1. Der Inhalt eines Rechtsgeschäftes bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, d.h. nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der beteiligten Parteien (Art. 18 Abs. 1 OR). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung, die der bundesgerichtlichen Überprüfung grundsätzlich entzogen ist. Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen auf Beschwerde hin als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Richters über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG; BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666 f.; 135 III 410 E. 3.2 S. 412 f.; 133 III 675 E. 3.3 S. 681 f.). Massgebend ist dabei der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Diese Grundsätze gelten auch für die Abgrenzung eines Rechtsgeschäftes unter Lebenden von Verfügungen von Todes wegen. Nach dem Willen der Vertragsschliessenden ist zu beurteilen, in welchem Zeitpunkt das Geschäft seine Wirkungen entfalten soll bzw. ob es von ihnen dazu bestimmt worden ist, das Vermögen des Verpflichteten (zu dessen Lebzeiten) oder erst den Nachlass zu belasten (BGE 113II 270 E. 2b S. 273; 110 II 156 E. 2a S. 157 f.; 99 II 268 E. 2 S. 269 ff.; Urteile 4A_575/2009 vom 11. Februar 2010 E. 2.2, in: ZBGR 92/2011 S. 40; 5C.56/2005 vom 15. Juli 2005 E. 3.1, in: Pra 2006 Nr. 5 S. 35). Nach dem Grundsatz des favor negotii ist eher ein gültiges Rechtsgeschäft unter Lebenden als ein ungültiges Rechtsgeschäft von Todes wegen anzunehmen, wenn die Parteien die Formvorschriften nicht beachten und beide Arten von Rechtsgeschäften möglich sind (BGE 99 II 268 E. 3f S. 274; Urteil 4A_575/2009 vom 11. Februar 2010 E. 2.2, in: ZBGR 92/2011 S. 40).

2.2. Das Kantonsgericht hat befunden, zwischen C.A. _____ und dem Beschwerdegegner habe eine tatsächliche Willensübereinstimmung bestanden, dass der Kaufvertrag ein Rechtsgeschäft unter Lebenden darstellen solle. Insofern handelt es sich um ein Ergebnis der Beweiswürdigung, das für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich ist. Die Beschwerdeführer halten dies für willkürlich, da es keine Beweise für den tatsächlichen Parteiwillen gebe. In Tat und Wahrheit habe die Vorinstanz eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip vorgenommen. Diese Vermutung der Beschwerdeführer ist zwar nicht ganz aus der Luft gegriffen. Sie übersehen allerdings, dass es nicht willkürlich ist, zur Bestimmung des wirklichen Willens den Vertragstext und weitere Umstände heranzuziehen. Es bestehen diesbezüglich grundsätzlich keine bundesrechtlichen Vorgaben, welche Beweismittel die Sachgerichte berücksichtigen dürfen oder müssen. Insbesondere hat das Kantonsgericht das Verhalten von C.A. _____ nach Kaufvertragsabschluss berücksichtigt, was im Rahmen der Bestimmung des tatsächlichen Willens zulässig ist, im Rahmen einer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip hingegen nicht von Bedeutung wäre (BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632 mit Hinweisen). Wie es sich mit der

vorinstanzlichen Methode genau verhält, kann offenbleiben, denn die Bestimmung des Parteiwillens ist so oder anders nicht zu beanstanden, wie sogleich zu zeigen sein wird.

Das Kantonsgericht hat in erster Linie erwogen, dass C.A. _____ mit dem Abschluss des Vertrags

nicht mehr frei über ihr Eigentum habe verfügen können. Als bedingt Verpflichtete habe C.A._____ während des Schwebens der Bedingung nichts unternehmen dürfen, was die gehörige Erfüllung ihrer Verbindlichkeit hätte hindern können. Hätte sie das Grundstück einem Dritten verkauft und wäre dieser im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden, so hätte der Beschwerdegegner von ihr Schadenersatz verlangen können. Dementsprechend habe der Beschwerdegegner denn auch mehr als eine blosser Anwartschaft erworben. Es sei auch nicht ersichtlich, dass C.A._____ nach der Vertragsunterzeichnung noch frei über ihr Eigentum habe verfügen wollen. Das Kantonsgericht hat ausserdem das Verhalten von C.A._____ nach Vertragsschluss berücksichtigt und festgehalten, dieses widerspreche dem Vertragsinhalt nicht und ergebe keinen Hinweis darauf, dass sie von einer Verfügung von Todes wegen ausgegangen sei. Die Vorinstanz hat weiter erwogen, die Tatsache, dass die Eigentumsübertragung erst nach dem Tod von C.A._____ verlangt worden sei und auch die weiteren Rechtsfolgen wie Kaufpreiszahlung, Grundbuchanmeldung etc. erst danach ausgelöst worden seien,

beruhe auf dem Aufschub der Fälligkeit der gegenseitigen Ansprüche, bedeute aber nicht, dass C.A._____ ihren Nachlass habe belasten wollen.

Diese Überlegungen sind nicht zu beanstanden. Unabhängig vom Fälligkeitszeitpunkt belastete das Rechtsgeschäft das Vermögen von C.A._____ bereits zu Lebzeiten und nicht erst ihren Nachlass. Die Beschwerdeführer sehen den Schwerpunkt der Anordnung demgegenüber im Vollzug. Sie folgern aus dem Umstand, dass dieser erst nach dem Tod von C.A._____ stattfindet, es sei eine Verfügung von Todes wegen getroffen worden. Sie fokussieren damit auf diejenige Bedingung für die Fälligkeit, die an den Tod von C.A._____ anknüpft und effektiv eingetreten ist. Sie übergehen dabei aber den Zusammenhang dieser Bedingung mit der Alternativbedingung, wonach der Vertrag am 31. Dezember 2015 zu erfüllen gewesen wäre, wenn C.A._____ diesen Tag noch erlebt hätte. Ihre Behauptung, dass angesichts des Aufschubs der Vertragserfüllung um elf Jahre von einem vorzeitigen Ableben von C.A._____ ausgegangen werden musste und ausschliesslich der Nachlass belastet werden sollte, entbehrt - wie bereits vor Kantonsgericht - jeder tatsächlichen Grundlage (z.B. Feststellungen über den Gesundheitszustand von C.A._____ zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses). Nichts Substanzielles setzen sie der vorinstanzlichen Feststellung bzw. Interpretation entgegen,

wonach das Vermögen von C.A._____ bereits zu ihren Lebzeiten mit der Verpflichtung belastet war, den Vertrag später zu erfüllen und nichts zu unternehmen, was diese Erfüllung hindern könnte. Die Beschwerdeführer behaupten zwar, der Schadenersatzanspruch bei einem vertragswidrigen Verkauf der Liegenschaft wäre erst im Falle des Bedingungseintritts (also vorliegend ebenfalls erst nach ihrem Tode) fällig geworden. Wie es sich damit verhält, braucht vorliegend nicht beurteilt zu werden (vgl. Art. 98 Abs. 2 OR). Selbst wenn die Ansicht der Beschwerdeführer zuträfe, hätte C.A._____ jedenfalls eine ihr zu Lebzeiten obliegende Pflicht verletzt und würde der Ersatzanspruch ihr Vermögen zu Lebzeiten belasten, auch wenn er allenfalls erst nach Eintritt bestimmter Bedingungen durchgesetzt werden könnte. Gegen eine drohende Vereitelung seines Anspruchs auf Eigentumsübertragung hätte der Beschwerdegegner im Übrigen bereits zu Lebzeiten von C.A._____ Sicherungsvorkehrungen veranlassen können (Art. 152 Abs. 2 OR, Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB). Läge ein Erbvertrag vor, so hätten C.A._____ zu Lebzeiten demgegenüber grundsätzlich keine solchen Pflichten getroffen und ihr Vertragspartner hätte keinen entsprechenden Schutz genossen (vgl. BGE

70 II 255 E. 2 S. 261 ff.; Stefan Grundmann, in: Praxiskommentar Erbrecht, 2007, N. 36 ff. zu den Vorbemerkungen zu Art. 494 ff. ZGB, N. 10 ff. und N. 22 zu Art. 494 ZGB). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer wird die Abgrenzung von Verträgen unter Lebenden und Erbverträgen durch die Erwägungen des Kantonsgerichts demnach nicht verunmöglicht und taugt das Kriterium der Bindungswirkung zur Vornahme dieser Abgrenzung.

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, das Rechtsgeschäft sei unentgeltlich gewesen und trage einen persönlichen Charakter. Zusammen mit dem Abstellen auf das Ableben von C.A._____ spreche dies für eine erbrechtliche Anordnung. Die Beschwerdeführer übergehen damit, dass das Rechtsgeschäft nur teilweise unentgeltlich war. Wie die Vorinstanz zudem zu Recht ausgeführt hat, kann sich die persönliche Beziehung zwischen den Parteien nicht nur in einem Rechtsgeschäft von Todes wegen, sondern auch in einem unter Lebenden auswirken.

Sodann hat die Vorinstanz berücksichtigt, dass der Vertrag als "Kaufvertrag" betitelt wurde und er auch für einen Laien klar verständlich abgefasst sei. Zudem hätte sich C.A._____ ohne weiteres der Erbvertragsform bedienen können, wenn sie ein entsprechendes Geschäft hätte abschliessen wollen. Im Vertrag fehlten sodann sämtliche Begriffe, wie sie normalerweise in einem Rechtsgeschäft von Todes wegen verwendet werden (z.B. Erbeinsetzung oder Vermächtnis). Entgegen der Einwände der Beschwerdeführer hat die Vorinstanz kein Bundesrecht verletzt, wenn sie diese Umstände als Indizien für ein Rechtsgeschäft unter Lebenden angeführt hat (BGE 99 II 268 E. 3b und 3f S. 273 f.; Urteil 4A_575/2009 vom 11. Februar 2010 E. 2.3, in: ZBGR 92/2011 S. 40).

Das Kantonsgericht hat schliesslich erwogen, auch die Belehrungspflicht der Urkundsperson spreche dafür, dass die Vertragsparteien tatsächlich das ihrem Willen Entsprechende schriftlich festhalten liessen. Damit setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander, womit sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht genügen (Art. 42 Abs. 2 BGG).

Angesichts des Gesagten und unter Berücksichtigung des favor negotii ist die vorinstanzliche Beurteilung, dass der Kaufvertrag vom 7. Oktober 2004 ein Rechtsgeschäft unter Lebenden darstelle, folglich nicht zu beanstanden.

2.3. Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, es liege eine Schenkung auf den Todesfall (Art. 245 Abs. 2 OR) vor. Als solche gelte jede nach dem Tod des Erblassers zu vollziehende unentgeltliche Zuwendung. Der Erfüllungszeitpunkt sei massgeblich.

Wie das Kantonsgericht bereits zu Recht festgehalten hat, trifft diese Ansicht der Beschwerdeführer nicht zu. Vielmehr sind auch in diesem Bereich die bereits dargestellten Abgrenzungskriterien (oben E. 2.1) anwendbar (BGE 113 II 270 E. 2 S. 271 ff.; Urteile 4A_575/2009 vom 11. Februar 2010 E. 2, in: ZBGR 92/2011 S. 40; C.526/1986 vom 13. Dezember 1988 E. 2a, in: SJ 1989 S. 231; Nedim Peter Vogt, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5. Aufl. 2011, N. 9 zu Art. 245 OR).

3.

Für den Fall, dass das Bundesgericht den Kaufvertrag vom 7. Oktober 2004 als Rechtsgeschäft unter Lebenden erachten sollte, machen die Beschwerdeführer geltend, die Formvorschriften für einen Grundstückkaufvertrag (Art. 216 Abs. 1 OR) seien nicht eingehalten worden.

3.1. Gemäss der Rechtsprechung zu Art. 216 OR fallen alle objektiv wesentlichen Vertragspunkte unter die Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung. Objektive Nebenabreden fallen nur dann zufolge subjektiver Wesentlichkeit unter den Formzwang, wenn sie ihrer Natur nach vom Rahmen eines Kaufvertrages erfasst werden. Formbedürftig sind daher nur Abreden, welche das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung des Kaufvertrages berühren. Die öffentliche Urkunde muss demnach alle Leistungen aufführen, die als Gegenleistung zur Übertragung des Grundeigentums versprochen werden. Der angegebene Preis muss dem tatsächlich vereinbarten entsprechen. Anderenfalls ist der Kaufvertrag nichtig. Für die Unterwerfung unter den Formzwang genügt hingegen nicht, wenn die eine Verpflichtung bloss Anlass zur andern ist, zwei Verträge beispielsweise in kausaler Abhängigkeit zueinander stehen. Entscheidend ist die Einheit des Vertrages, welche sich allein nach dem Vertragsinhalt beurteilt und äussere Umstände und Abhängigkeiten unberücksichtigt lässt (BGE 135 III 295 E. 3.2 S. 299; 113 II 402 E. 2a S. 403 ff.; je mit Hinweisen).

3.2. Das Kantonsgericht hat erwogen, bei der Festlegung des Kaufpreises seien der Mietvertrag mit der unkündbaren Anstellung und die damit verbundenen Einkäufe zahntechnischer Fremdleistungen berücksichtigt worden, wobei Letztere offenbar darauf zurückzuführen seien, dass C.A. _____ die neuen Techniken nicht beherrschte. Diese Abmachungen und der Kaufvertrag seien jedoch nicht derart voneinander abhängig, dass das eine ohne das andere nicht gelten sollte. Auch wenn die Parteien aufgrund ihrer engen beruflichen Beziehung und der Notwendigkeit des Einkaufs von Fremdleistungen den Kaufpreis bewusst unter dem objektiven Wert angesetzt hätten, genüge dies nicht für eine Ausweitung des Beurkundungszwangs. Der Einkauf der Fremdleistungen sei bloss Anlass gewesen, den Kaufvertrag dergestalt abzuschliessen; die eingekauften Leistungen stellten jedoch trotz voller Entlohnung von C.A. _____ keine bereits erbrachten Kaufpreiszahlungen dar. Die Unabhängigkeit der Abmachungen ergebe sich auch aus dem zeitlichen Ablauf: Der Mietvertrag mit der unkündbaren Anstellung sei 1997 abgeschlossen worden. Bis ins Jahr 2000 seien C.A. _____ Gehälter ausbezahlt und Fremdleistungen eingekauft worden. Der Kaufvertrag sei erst vier Jahre später

geschlossen worden, ohne dass unmittelbar auf die Vorgeschichte abgestellt worden sei. Die Beschwerdeführer hätten denn auch nicht behauptet, es sei schon bei Abschluss des Mietvertrags abgemacht worden, die Kosten des Einkaufs der Fremdleistungen bei einem damals schon vorgesehenen, später abzuschliessenden Grundstückkaufvertrag an den Kaufpreis anzurechnen.

Diese Überlegungen der Vorinstanz stehen im Einklang mit der dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung und sind überzeugend. Zu ergänzen ist Folgendes: Zu differenzieren ist zwischen den von Dritten eingekauften zahntechnischen Leistungen und dem Lohn, den C.A. _____ in vollem Umfang bezog, obschon sie offenbar nicht in vollem Umfang Leistungen als Zahntechnikerin erbringen konnte. Als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstücks kommt einzig der an C.A. _____ geflossene Lohn bzw. ein Teil desselben in Betracht. Die zahntechnischen Dienstleistungen hingegen wurden von Dritten eingekauft und es besteht kein Hinweis, dass die vom Beschwerdegegner an die Dritten geleisteten Zahlungen nicht Entgelt für diese Leistungen darstellten, sondern als Gegenleistung für die - noch gar nicht vereinbarte - Grundeigentumsübertragung gedacht

gewesen wären. Der angesichts von der Leistungsfähigkeit von C.A. _____ "zuviel" bezahlte Lohn braucht jedoch keineswegs mit dem Wert der von Dritten eingekauften Dienstleistungen zu korrelieren. Die Beschwerdeführer behaupten nicht, dass der Beschwerdegegner C.A. _____ den vollen Lohn ausbezahlt hat als Anzahlung oder im Hinblick auf den späteren Abschluss eines Grundstückkaufvertrags.

Solches ergibt sich auch nicht aus dem angefochtenen Urteil. Sie stellen vielmehr auf eine angebliche Aussage des Beschwerdegegners in seiner Klage ab, wonach die Fremdleistungen mehrere hunderttausend Franken gekostet hätten, was bei der Festlegung des Kaufpreises berücksichtigt worden sei. Dabei handelt es sich aber einzig um ein Motiv, weshalb C.A. _____ bereit war, den Kaufpreis tief anzusetzen. Ein solches Motiv ist nicht beurkundungspflichtig.

4.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, soweit auf sie eingetreten werden kann.

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG). Dem Beschwerdegegner ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Kantonsgericht St. Gallen, I. Zivilkammer, und dem Grundbuchamt W. _____ schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. Oktober 2014

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: von Werdt

Der Gerichtsschreiber: Zingg