

Tribunale federale  
Tribunal federal

{T 0/2}  
4A\_514/2007 /len

Urteil vom 22. Februar 2008  
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung  
Bundesrichter Corboz, Präsident,  
Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch,  
Bundesrichter Kolly,  
Gerichtsschreiber Mazan.

Parteien  
Erbengemeinschaft B.A. \_\_\_\_\_ sel., bestehend aus:  
1. C.A. \_\_\_\_\_,  
2. D.A. \_\_\_\_\_,  
3. E.A. \_\_\_\_\_,  
4. F.A. \_\_\_\_\_,  
5. G.A. \_\_\_\_\_,  
6. H.A. \_\_\_\_\_,  
Beschwerdeführer,  
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urs Hess-Odoni,

gegen

1. K.J. \_\_\_\_\_,  
2. Erbengemeinschaft L.J. \_\_\_\_\_, bestehend aus:  
2.1 K.J. \_\_\_\_\_,  
2.2 M.J. \_\_\_\_\_,  
2.3 N.J. \_\_\_\_\_,  
alle vertreten durch Rechtsanwalt Werner Goldmann.

Gegenstand

Kaufvertrag; Zahlungen,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts  
des Kantons Zug, Zivilrechtliche Abteilung,  
vom 30. Oktober 2007.

Sachverhalt:

A.  
Am 28. August 2000 schlossen K.J. \_\_\_\_\_ und seine unterdessen verstorbene Ehefrau mit der Erbengemeinschaft des B.A. \_\_\_\_\_, bestehend aus C.A. \_\_\_\_\_, D.A. \_\_\_\_\_, E.A. \_\_\_\_\_, F.A. \_\_\_\_\_, G.A. \_\_\_\_\_ und H.A. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer 1-6), einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über ein Grundstück X. \_\_\_\_\_ zum Kaufpreis von "pauschal" Fr. 3'000'000.--. Das Grundstück lag in der Bauzone 5, wo gemäss § 20 Abs. 1 der damaligen Bauordnung nur aufgrund eines Gestaltungsplanes, der sich über die ganze Bauzone zu erstrecken hatte, gebaut werden durfte. Der Gemeinderat genehmigte am 29. April 2002 den neu eingereichten Gestaltungsplan, bewilligte das Bauvorhaben der Käufer und wies die von G.A. \_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer 5) erhobene Einsprache ab. Auf dessen Beschwerde hob der Regierungsrat mit Entscheid vom 15. April 2003 die Baubewilligung auf, weil der Gemeinderat den nicht von allen Beschwerdeführern unterzeichneten Gestaltungsplan aus formellen Gründen an die Bauherrschaft hätte zurückweisen müssen. Diesen Entscheid bestätigte das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 5. August 2003. In der Folge weigerte sich der Beschwerdeführer 5 trotz mehrmaliger Aufforderung, den

in Anpassung an die Bauvorschriften

revidierten Gestaltungsplan zu unterzeichnen. K.J. \_\_\_\_\_ und die Erben seiner zwischenzeitlich verstorbenen Ehefrau, die Erbengemeinschaft L.J. \_\_\_\_\_, bestehend aus K.J. \_\_\_\_\_, M.J. \_\_\_\_\_ und N.J. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegner) erklärten mit Schreiben vom 23. Januar 2004 den Rücktritt vom Kaufvertrag.

B.

Am 29. Oktober 2004 stellten die Beschwerdegegner beim Kantonsgericht Zug das Begehren, die Beschwerdeführer gegen Rückübertragung des Grundstücks X. \_\_\_\_\_ unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, ihnen Fr. 3'966'608.-- (bestehend aus Fr. 3'000'000.-- als Rückerstattung des Kaufpreises, Fr. 512'500.-- entsprechend 5 % Zins für die Zeit vom 1. September 2000 bis 31. Januar 2004 sowie Fr. 454'108.-- als Ersatz für nutzlos gewordene Planungs- und Anwaltskosten) nebst 5 % Zins seit 5. Februar 2004 zu bezahlen. Am 29. Mai 2006 verpflichtete das Kantonsgericht Zug die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit, den Beschwerdegegnern Zug um Zug gegen die Rückübertragung der Liegenschaft X. \_\_\_\_\_ Fr. 3'512'500.-- nebst 5 % Zins auf Fr. 3'000'000.-- seit 5. Februar 2004 und auf Fr. 512'000.-- seit 29. Oktober 2004 sowie Fr. 178'673.10 nebst 5 % Zins seit 5. Februar 2004 zu bezahlen. Das Kantonsgericht merkte sodann vor, dass sich die Beschwerdegegner ein Nachklagerecht vorbehalten haben. Auf Berufung der Beschwerdeführer bestätigte das Obergericht des Kantons Zug das angefochtene Urteil am 30. Oktober 2007.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 6. Dezember 2007 beantragen die Beschwerdeführer dem Bundesgericht die Abweisung der Klage, soweit den Beschwerdegegnern damit mehr als der Kaufpreis von Fr. 3'000'000.-- gegen Rückübertragung der Liegenschaft zugesprochen wurde. Insbesondere sei die Klage abzuweisen mit Bezug auf die Forderung der Beschwerdegegner auf Bezahlung eines Zinses von Fr. 512'000.-- für die Zeit vom 1. September 2000 bis zum 31. Januar 2004 sowie für die Forderung auf Zahlung eines Zinses von 5 % auf Fr. 3'000'000.-- seit dem 5. Februar 2004, mit Bezug auf die Forderung auf Zahlung eines Zinseszinses auf Fr. 512'500.-- seit 29. Oktober 2004 und mit Bezug auf die Forderung von Fr. 187'673.10 nebst 5 % Zins seit 5. Februar 2004.

Die Beschwerdegegner schliessen auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des angefochtenen Urteils. Das Obergericht stellt seinerseits Antrag auf Abweisung der Beschwerde und verzichtet im Übrigen auf Gegenbemerkungen.

Erwägungen:

1.

Die Vorinstanz hielt für erstellt, dass der zur Unterschrift vorgelegte Gestaltungsplan sowohl dem kommunalen als auch dem kantonalen Recht entsprochen habe. Da die Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern zugesichert hätten, dass das Grundstück nach deren Vorstellungen und gemäss den Vorschriften der Bauordnung überbaut werden könne und keinerlei Verstösse gegen die Bauordnung eine Nichtunterzeichnung des Gestaltungsplanes durch die Beschwerdegegner gerechtfertigt habe, hätten die Beschwerdeführer mit der Verweigerung der Unterschrift des Beschwerdeführers 5 ihre vertragliche Nebenpflicht zur Förderung des Gebrauchszwecks verletzt, die für die Vertragserfüllung von grundlegender Bedeutung sei. Die Beschwerdeführer hätten von Anfang an gewusst, dass die Beschwerdegegner das Grundstück ausschliesslich zum Zweck der Überbauung erwerben wollten. Die Überbaubarkeit des Grundstücks sei einzig deshalb nicht gegeben, weil sich der Beschwerdeführer 5 weigere, den Gestaltungsplan zu unterzeichnen. Den Beschwerdegegnern sei nicht zuzumuten, die Unterschrift gerichtlich zu erstreiten, da dies zwangsläufig mit einer erheblichen Bauverzögerung verbunden wäre. Die Vorinstanz hielt aus diesen Gründen dafür, die Beschwerdegegner seien befugt

gewesen, in analoger Anwendung von Art. 107 Abs. 2 OR vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Insoweit lassen die Beschwerdeführer explizit das Urteil der Vorinstanz gelten, und sie anerkennen, gegen Rückübertragung des Grundstücks Zug um Zug Fr. 3'000'000.-- zu schulden. Darauf ist nicht zurückzukommen. Dagegen beanstanden sie, dass die Vorinstanz den Beschwerdegegnern darüber hinaus gestützt auf Art. 109 OR weitere Beträge (Zins und Schaden) zusprach.

2.

2.1 Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Soweit das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 106 BGG), ist zwar eine ausdrückliche Nennung bestimmter Gesetzesartikel nicht erforderlich, falls aus den Vorbringen hervorgeht, gegen welche Regeln des Bundesrechts die

Vorinstanz verstossen haben soll. Unerlässlich ist aber, dass auf die Begründung des angefochtenen Urteils eingegangen und im Einzelnen dargetan wird, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll (vgl. BGE 121 III 397 E. 2a S. 400; 116 II 745 E. 3 S. 748 f.). Soweit eine Verletzung von Grundrechten und kantonalem oder interkantonalem Recht geltend gemacht wird, findet der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen keine Anwendung, sondern es gilt das Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es ist im Einzelnen darzulegen, inwiefern verfassungsmässige Rechte missachtet wurden oder der Entscheid offensichtlich unhaltbar ist. Der Richter untersucht den angefochtenen Entscheid nicht von sich aus umfassend auf seine Verfassungsmässigkeit, sondern beschränkt sich auf die Prüfung der in der Beschwerde rechtsgenüchlich vorgebrachten Rügen (BGE 133 III 393 E. 6 S. 397 mit Hinweis).

2.2 Was den erstinstanzlich zugesprochenen Schadenersatzbetrag von Fr. 187'673.10 anbelangt, stellte die Vorinstanz fest, die Summe setze sich zusammen aus Fr. 11'380.-- Resthonorar für effektiv erbrachte Teilleistungen in der Vorprojekt-, Projekt- und Ausführungsvorbereitungsphase, aus Fr. 45'792.40 als Entschädigung für die vorzeitige Kündigung des Architektenvertrags, aus Fr. 114'410.35 für Planungs- und Nebenkosten sowie aus Anwaltskosten ab 29. Juli 2003 von insgesamt Fr. 16'090.35. Angesichts dieser Aufgliederung wären die Beschwerdeführer nach Auffassung der Vorinstanz in der Lage gewesen, die einzelnen Positionen konkret zu bestreiten. Zudem habe das Kantonsgericht berücksichtigt, dass die Planungskosten nur so weit zuzusprechen seien, als sie auch angefallen wären, wenn der Gestaltungsplan von Anfang an den gesetzlichen Vorschriften entsprochen hätte. Unter diesen Umständen erachtete die Vorinstanz die Vorbringen der Beschwerdeführer im Berufungsverfahren, wonach das Kantonsgericht unzulässigerweise mit pauschalen, nicht nachvollziehbaren Ausführungen die Behauptungen der Beschwerdegegner zum weiteren Schaden einfach übernommen habe, als ungenügend im Hinblick auf die Anforderungen an eine Berufungsbegründung nach § 201 Abs. 1 ZPO/ZG und den Vorwurf der ungeprüften Übernahme der klägerischen Behauptungen für unberechtigt.

2.3 In der Beschwerde werden die betreffenden Ausführungen der kantonalen Berufung zunächst kopiert, worauf die Beschwerdeführer dem Bundesgericht, ohne auf die Begründung im angefochtenen Urteil einzugehen, ihre Sicht der Dinge unterbreiten. Inwiefern die Vorinstanz das kantonale Prozessrecht, namentlich § 201 Abs. 1 ZPO, willkürlich angewandt haben soll, zeigen sie auch nicht ansatzweise auf. Die Beschwerdeführer verfehlen auch im Verfahren vor Bundesgericht die Begründungsanforderungen (E. 2.1 hiervor). Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3.

3.1 Die Beschwerdeführer stellen sodann in Abrede, dass sie den Beschwerdegegnern ab dem Zeitpunkt der Hingabe des Kaufpreises bis zur tatsächlichen Rückübertragung einen Zins schulden. Die Rückabwicklung des Kaufgeschäfts wirke ex nunc und nicht ex tunc. Wenn aber den Beschwerdegegnern bereits ab Zahlung des Kaufpreises ein Zins von 5 % zugestanden würde, bliebe ausser Acht, dass die Kläger bis zum Datum der Rückgabe Eigentümer des Grundstücks seien, dieses gebrauchen und benutzen und auch grundpfandrechtlich belasten konnten.

3.2 Nach Art. 109 OR kann der Gläubiger nach dem Rücktritt vom Vertrag die versprochene Gegenleistung verweigern und das Geleistete zurückfordern (Abs. 1). Überdies hat er Anspruch auf Ersatz des aus dem Dahinfallen des Vertrages erwachsenen Schadens, sofern sich der Schuldner nicht exkulpieren kann (Abs. 2). Nach dem Wortlaut des Gesetzes richtet sich der Schadenersatzanspruch auf "Ersatz des aus dem Dahinfallen des Vertrages erwachsenen Schadens". Daraus schliesst ein überwiegender Teil der Lehre und das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung, dass der Ersatz des negativen Vertragsinteresses geschuldet ist (BGE 123 III 16 E. 4b, mit Hinweisen; Urteil 4C.286/2005 vom 18. Januar 2006, E. 2.4). Gilt es aber, den Vermögenszustand des Zurücktretenden herzustellen, wie wenn der Vertrag nicht geschlossen worden wäre, ergibt sich daraus zwingend die Wirkung ex tunc. Mit Bezug auf den Kaufpreis ist von einem Rückforderungsanspruch auf den Zeitpunkt auszugehen, in dem der Kaufpreis in Erfüllung des hingefällig gewordenen Vertragsverhältnisses geleistet wurde. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer hat die Vorinstanz daher zu Recht Wirkung des Rücktritts ex tunc angenommen (Wolfgang Wiegand, Basler Kommentar, 4. Auflage, Basel 2007, N. 5 zu Art. 109 OR). Sollten die Beschwerdegegner tatsächlich aus dem Grundstück Nutzen gezogen haben, etwa indem sie es vermietet hätten, wären allfällige Einkünfte, soweit rechtsgenügend geltend gemacht, bei der Berechnung des negativen Interesses zu berücksichtigen. Dass die Beschwerdegegner aus dem Grundstück tatsächlich Nutzen gezogen hätten, hat die

Vorinstanz nicht festgestellt und behaupten die Beschwerdeführer nicht. Ihre Kritik ist daher unbegründet.

4.

4.1 Die Beschwerdeführer machen schliesslich geltend, die Vorinstanz habe mit der Zusprechung eines Zinses von 5 % ab dem 29. Oktober 2004 auch auf dem bereits errechneten Zinsbetrag von Fr. 512'000.-- einen Verzugszins berechnet und damit gegen das Zinseszinsverbot gemäss Art. 105 Abs. 3 OR verstossen. Die Beschwerdegegner wenden in prozessualer Hinsicht ein, bei der Berufung auf das Zinseszinsverbot handle es sich um unzulässiges neues rechtliches Vorbringen.

4.2

4.2.1 Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen, und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254 mit Hinweisen).

4.2.2 Ob die Vorinstanz das Zinseszinsverbot verletzt hat, ist eine Rechtsfrage, welche, soweit sie nicht auf neue Tatsachen abgestützt wird, nicht vom Novenverbot des Art. 99 Abs. 1 BGG berührt wird (Ulrich Meyer, Basler Kommentar, N. 23 zu Art. 99 BGG). Bei der Anrufung des Zinseszinsverbots handelt es sich auch nicht um ein neues Begehren im Sinne von Art. 99 Abs. 2 BGG, da sämtliche Beschwerdeführer vor Vorinstanz die vollumfängliche Abweisung der Klage beantragt haben. Vielmehr bedeuten die in der Beschwerde gestellten Anträge auf Abweisung der Zins- und Schadenersatzforderung unter Anerkennung der Pflicht zur Zahlung des Kaufpreises gegen Rückübertragung der Liegenschaft eine Einschränkung gegenüber den im kantonalen Verfahren gestellten Rechtsbegehren, die stets zulässig ist.

4.3 In der Sache ist die Beschwerde in diesem Punkte offensichtlich begründet. Im Vertragsrecht gilt nach der Rechtsprechung der Grundsatz, dass Schadenszins und Verzugszins nicht kumulativ beansprucht werden dürfen, weil sie funktional denselben Zweck erfüllen (BGE 122 III 53 E. 4a mit Hinweisen). Dieser für das Vertragsrecht entwickelte Grundsatz, dass Zinsen linear auf dem Kapital bis zur Bezahlung anwachsen und grundsätzlich auch im Prozess keine Zinseszinsen zuzusprechen sind, wurde in BGE 131 III 12 E. 9.4 auch für das Haftpflichtrecht übernommen und hat nunmehr allgemeine Geltung. Soweit die Vorinstanz das Urteil des Kantonsgerichts auch insoweit schützte, als dieses auf dem bereits zur Kaufpreissumme geschlagenen Zins ab dem 29. Oktober 2004 wiederum einen Zins von 5 % zusprach, versties sie ihrerseits gegen Art. 105 Abs. 3 OR. Insoweit ist die Beschwerde begründet.

5.

Die Beschwerde erweist sich als teilweise begründet. Das angefochtene Urteil ist aufzuheben und die Beschwerdeführer sind unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, den Beschwerdegegnern Zug um Zug gegen die Rückübereignung der Liegenschaft X. \_\_\_\_\_ Fr. 3'000'000.-- nebst 5 % Zins seit 1. September 2000 sowie Fr. 187'673.10 nebst 5 % Zins seit 5. Februar 2004 zu bezahlen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang - die Beschwerdeführer dringen einzig mit ihrer Kritik betreffend Zusprechung von Zinseszins durch - sind die Gerichtskosten von Fr. 9'000.-- zu zwei Dritteln den Beschwerdeführern und zu einem Drittel den Beschwerdegegnern aufzuerlegen, je unter solidarischer Haftbarkeit. Die Beschwerdeführer haben sodann den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit eine reduzierte Entschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren zu bezahlen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug, Zivilrechtliche Abteilung, vom 30. Oktober 2007 aufgehoben und Ziff. 1.1 des Urteils des Kantonsgerichts Zug vom 29. Mai 2006 wie folgt neu gefasst:

"Die Beklagten (Beschwerdeführer) werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet,

a) den Klägern (Beschwerdegegnern) Zug um Zug gegen die Rückübereignung der Liegenschaft X. \_\_\_\_\_ den Betrag von Fr. 3'000'000.-- nebst 5 % Zins seit 1. September 2000 zu bezahlen;

b) den Klägern (Beschwerdegegnern) überdies den Betrag von Fr. 187'673.10 nebst Zins zu 5 % seit 5. Februar 2004 zu bezahlen."

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist, und das angefochtene Urteil bestätigt.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 9'000.-- werden zu zwei Dritteln den Beschwerdeführern und zu einem Drittel den Beschwerdegegnern, je unter solidarischer Haftbarkeit, auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit insgesamt Fr. 3'500.-- zu entschädigen.

4.

Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zug, Zivilrechtliche Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. Februar 2008

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Corboz Mazan