

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A.33/2006 /blb

Urteil vom 24. April 2007
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Raselli, Präsident,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Meyer,
Gerichtsschreiber Möckli.

Parteien

1. W. _____,
2. X. _____,
3. Y. _____,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urs Hess-Odoni,
4. Z. _____,
Beschwerdeführer,

gegen

Obergericht des Kantons Luzern, Justizkommission, Postfach, 6002 Luzern.

Gegenstand
Grundbucheintrag,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Luzern,
Justizkommission, vom 6. September 2006.

Sachverhalt:

A.

Mit Vertrag vom 28. April 2006, öffentlich beurkundet durch Z. _____, verkaufte W. _____ dem Ehepaar X. _____ und Y. _____ zu je hälftigem Miteigentum das Grundstück G. _____-GBB-xxxx. Bezüglich Kaufpreis und Zahlungsweise vereinbarten die Vertragsparteien was folgt:

1. Die Verkäuferin verkauft den Käufern das Grundstück Nr. xxxx/GB G. _____ zum Preis von CHF 850'000.00 (in Worten: Franken acht/fünf/ null/null/null/null).

Die Käufer erwerben das Grundstück zu je hälftigem Miteigentum.

.. (...)

3. Der Kaufpreis wird wie folgt bezahlt:

a) Durch Banküberweisung am Beurkundungstag
auf das Konto Nr. yyyy

bei der Bank B. _____ in S. _____
(lautend auf V. _____ u. W. _____) CHF 830'000.00

b) CHF 20'000.00 durch Banküberweisung innerhalb
von 10 Tagen nach Anmeldung des Eigentumsüber-
gangs beim Grundbuchamt auf das Klientenkonto
zzzz des Notars zur Sicherstellung
der Grundstückgewinnsteuer CHF 20'000.00
Total Kaufpreis CHF 850'000.00

(...)

.. (...)

7. Zur Ablösung des im dritten Rang bestehenden Inhaberschuldbriefes bezahlen die Käufer gleichzeitig mit dem Nutzen- und Schadenübergang auf das Klientenkonto des Notars Nr. zzzz den Betrag von CHF 500'000.00. Der Notar leitet diesen Betrag an den Inhaber des fraglichen Schuldbriefes weiter und sorgt dafür, dass dieser Zug-um-Zug an die Käufer bzw. an die von diesen bezeichnete Bank ausgehändigt wird.

1.a) :-

- :-

- (...)

B.

Mit Verfügung vom 2. Juni 2006 wies der Grundbuchverwalter H. _____ den am 1. Mai 2006 angemeldeten Kaufvertrag ab. Er begründete die Verfügung damit, dass Ziff. 3 des Vertrages einen totalen Kaufpreis von Fr. 850'000.-- nenne. In Ziff. 7 hätten die Vertragsparteien jedoch zusätzlich vereinbart, dass die Käufer zur Ablösung des Inhaberschuldbriefes auf das Klientenkonto des Notars den Betrag von Fr. 500'000.-- zu bezahlen hätten. Damit erhöhe sich der Kaufpreis auf Fr. 1'350'000.--. Der in Ziff. 3 genannte Kaufpreis entspreche nicht dem effektiven Wert der Gegenleistung. Die hiergegen erhobene Grundbuchbeschwerde der Vertragsparteien und des verurkundenden Notars wies die Justizkommission des Obergerichts des Kantons Luzern mit Entscheid vom 6. September 2006 ab.

C.

Gegen diesen Entscheid haben die Vertragsparteien und der Notar am 9. Oktober 2006 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben mit den Begehren um dessen Aufhebung und um Eintragung des Eigentumsübergangs. Mit Vernehmlassung vom 30. Oktober 2006 verlangt das Obergericht die Abweisung, soweit darauf einzutreten sei. Das Bundesamt für Justiz hat in seiner Vernehmlassung vom 30. November 2006 keinen förmlichen Antrag gestellt, sich aber dahingehend geäußert, dass die Formvorschriften der öffentlichen Beurkundung eingehalten und die Anmeldung daher zu Unrecht abgewiesen worden sei.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Am 1. Januar 2007 ist das Bundesgesetz über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) in Kraft getreten (AS 2006 1205, 1243). Der angefochtene Entscheid ist vorher ergangen, so dass noch die Bestimmungen des Bundesrechtspflegegesetzes (OG) anzuwenden sind (vgl. Art. 132 Abs. 1 BGG). Der verurkundende Notar ist vor Obergericht kostenfällig unterlegen und damit durch den angefochtenen Entscheid im Sinn von Art. 103 lit. a OG berührt. Sodann beschlägt die Abweisung der Eintragung mit der Begründung, der Vertrag sei inhaltlich unrichtig beurkundet worden, seine berufliche Tätigkeit bzw. seine amtliche Funktion, weshalb er auch im Sinn von Art. 103 Abs. 1 GBV betroffen und damit zur Beschwerdeführung legitimiert ist (vgl. BGE 116 II 136 E. 5 S. 139).

2.

Das Obergericht hat festgehalten, als Synallagma stehe der Eigentumsverschaffung am Kaufobjekt nicht der in Ziff. 1 genannte Kaufpreis von Fr. 850'000.--, sondern ein Betrag von Fr. 1'350'000.-- gegenüber. Der genannte "Total Kaufpreis" sei mithin unwahr. Die Gestaltung des Kaufvertrages lasse keinen anderen Schluss zu, als dass der wahre Kaufpreis verschleiert werden soll. Auf Seite 2 der Urkunde seien der Kaufpreis von Fr. 850'000.-- (Ziff. 1) und die Zahlungsweise dieses Betrages (Ziff. 3) festgehalten. In Ziff. 4 bis 6 folgten Vertragsbestimmungen, die nichts mit dem Kaufpreis zu tun hätten. Auf Seite 3 der Urkunde folge sodann unter Ziff. 7 die weitere Verpflichtung der Käufer, per Nutzen- und Schadenübergang einen Betrag von Fr. 500'000.-- zu bezahlen. Offensichtlich solle durch die Aufteilung der zu zahlenden Geldleistungen auf verschiedene Ziffern, die auf verschiedenen Seiten des Dokumentes stünden und nicht mit dem in Ziff. 3 beurkundeten "Total Kaufpreis" übereinstimmten, bewirkt werden, dass Dritte verführt würden, die zweite Geldleistung zu übersehen und dadurch gemäss dem Wortlaut von Ziff. 3 von einem totalen Kaufpreis von Fr. 850'000.-- auszugehen. Diese Vorgehensweise unterlaufe die Belegfunktion der öffentlichen Urkunde mit ihrem Anspruch auf zuerkannter Wahrheitsgeltung und verletze die Wahrheits- und Deklarationspflicht. Sie verdiene daher keinen Rechtsschutz und führe zur Ungültigkeit des Kaufvertrags.

3.

Die Beschwerdeführer bringen vor, sie müssten innerhalb des Vertrages frei sein, wo sie welche Leistungen der Käuferschaft definieren könnten. Solange sämtliche Leistungen im Vertrag genannt würden, sei dieser vollständig und transparent. Sodann sei klar, dass für die Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuer alle Leistungen zusammenzurechnen seien. Rein vertragsrechtlich stehe der Eigentumsübertragung aber als Synallagma der Kaufpreis von Fr. 830'000.-- (gemeint wohl: Fr. 850'000.--) gegenüber. Bestehe das Synallagma aber in nichts anderem, hätte die Ablösung des Schuldbriefes auch ausserhalb des Vertrages erfolgen können und wäre nicht einmal beurkundungspflichtig gewesen, ja das Zusammenzählen des Kaufpreises und der Ablösesumme sei zivilrechtlich sogar unzulässig und widerspreche der wirtschaftlichen Realität. Der angefochtene Entscheid habe zur Konsequenz, dass die Vertragsparteien gezwungen würden, entgegen den tatsächlichen Gegebenheiten und entgegen ihrem Willen den Vertrag falsch zu beurkunden, damit sie den Eigentumsübergang im Grundbuch eintragen lassen könnten.

4.

Gemäss Art. 216 Abs. 1 OR bedarf der Kaufvertrag, der ein Grundstück zum Gegenstand hat, zu

seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Wie diese vorzunehmen ist, bestimmt das kantonale Recht (Art. 55 Abs. 1 SchlT/ZGB). Der Begriff der öffentlichen Beurkundung ist jedoch ein solcher des Bundesrechts, welches auch den Umfang des Formzwanges bestimmt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes und der herrschenden Lehre fallen dabei alle objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte unter die Formvorschrift, die ihrer Natur nach unmittelbar den Inhalt des Grundstückkaufvertrages betreffen (BGE 112 II 402 E. 2a S. 403 f. m.w.H.).

Mit Bezug auf den vertragswesentlichen Punkt des Kaufpreises besteht in der Lehre Einigkeit, dass sich dieser aus der Gesamtheit aller (Geld)leistungen zusammensetzt, welche der Käufer dem Verkäufer als Entgelt für die Übertragung des Eigentums am Grundstück erbringen muss, und sich der Beurkundungszwang auf diesen Gesamtbetrag erstreckt (Giger, Berner Kommentar, N. 245 zu Art. 216 OR; Leuenberger, in: Der Grundstückkauf, 2. Aufl., Bern 2001, § 2 N. 87; Brückner, Der Umfang des Formzwanges beim Grundstückkauf, in: ZBGR 1994, S. 15).

Die gegenteilige Behauptung der Beschwerdeführer ist ebenso falsch wie die Begründung, die verlangte Beurkundung widerspreche den wirtschaftlichen Begebenheiten: Mit der vereinbarten zusätzlichen Zahlung von Fr. 500'000.-- an den Schuldbriefinhaber zur Ablösung der im Grundpfandtitel verbrieften Forderung werden in diesem Umfang die Passiven des Verkäufers vermindert, was in finanzieller Hinsicht identisch ist mit der Vermehrung der Aktiven, wie sie sich bei Zahlung des betreffenden Betrages an den Verkäufer statt an den Schuldbriefgläubiger ergeben würde; das Befreiungsversprechen für die gemäss Art. 832 Abs. 1 i.V.m. Art. 845 Abs. 1 ZGB vom Verkauf nicht berührte Grundpfandschuld entspricht mit anderen Worten wirtschaftlich gesehen dem Zahlungsverprechen an den Verkäufer. Nichts anderes würde sich im Übrigen ergeben, wenn der Käufer versprochen hätte, im Sinn von Art. 832 Abs. 2 ZGB eine (effektiv bestehende) Grundpfandschuld zu übernehmen. Bei all diesen Verpflichtungen des Käufers geht es stets um eine Geldleistung, die als Kaufpreis oder Teil desselben anzusehen ist (vgl. Koller, Basler Kommentar, N. 24 zu Art. 184 OR). Ausschlaggebend ist, dass sich der Vermögensstand des Verkäufers zu Lasten des stipulierenden Käufers als

(Teil der) Gegenleistung für die Übertragung des Eigentums am Grundstück erhöht.

Nichts für sich ableiten können die Beschwerdeführer sodann aus BGE 113 II 402. Dort wurde zu marktüblichen Bedingungen ein Darlehen gewährt, mit welchem zwar der Kaufrechtsvertrag finanziert wurde, das aber selbst nicht Teil des Kaufpreises war (E. 2c S. 405).

5.

Der Vertrag beziffert den gesamthaften Kaufpreis mit Fr. 850'000.--, was nach dem Gesagten nicht der effektiv zu erbringenden Gegenleistung für die Eigentumsverschaffung entspricht; die Angabe ist mithin objektiv und subjektiv falsch. Haben die Parteien aber einen unwahren, nicht dem wirklichen Parteiwillen entsprechenden Kaufpreis verurkundet, so ist der Vertrag nichtig (BGE 98 II 313 E. 2 S. 316; 104 II 99 E. 2a S. 101).

Vor diesem Hintergrund ist es belanglos, dass die in Ziff. 7 zusätzlich vereinbarte Leistung ebenfalls öffentlich beurkundet ist, wird doch die Falschaussage in Ziff. 1 und 3 damit nicht richtig. Immerhin sei zu den Vorbringen der Beschwerdeführer, mit der Deklaration sämtlicher Leistungen hätten sie vollständige Transparenz geschaffen und ihr Vorgehen sei im Übrigen absolut normal, mit Blick auf die Belegfunktion der öffentlichen Urkunde sowie auf die Wahrheits- und Deklarationspflicht festgehalten, dass dies nicht zutrifft. Praxisüblich ist, zuerst den Kaufpreis zu nennen und unmittelbar anschliessend die Modalitäten der Kaufpreistilgung zu regeln, wozu auch die Ablösung oder Übernahme von Grundpfandschulden gehört. So sind die Beschwerdeführer in Ziff. 1 und 3 denn auch vorgegangen, was Dritte umso mehr davon abhält, an ganz anderer Stelle im Vertrag nach möglichen zusätzlichen Kaufpreiskomponenten zu forschen. Die von den Beschwerdeführern gewählte Darstellungsweise kann keinen anderen Hintergrund haben, als den Umfang der effektiv zu erbringenden geldwerten Leistungen vor Dritten zu verbergen. Aufgrund der Ausführungen in der Beschwerdeschrift, "die Parteien [hätten] mehr als notwendig beurkundet und damit mehr Transparenz

geschaffen, als die bundesrechtliche Norm von Art. 216 OR verlangt hätte", muss davon ausgegangen werden, dass in einem nächsten Umgang die Ablösung oder gar die Übernahme von Grundpfandschulden im Kaufvertrag überhaupt nicht mehr erwähnt würde; solche Intentionen verdienen keinen Rechtsschutz.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Die Gerichtsgebühr ist folglich den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 und 7 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Beschwerdeführern und dem Obergericht des Kantons Luzern, Justizkommission, sowie dem Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartement schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 24. April 2007

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: