

Im Namen von Fürst und Volk

URTEIL

Der Fürstliche Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch seinen ersten Senat unter dem Vorsitz von Univ.Prof.iR Dr. Hubertus Schumacher sowie die OberstrichterInnen Dr. Wigbert Zimmermann, Dr. Marie-Theres Frick, Dr. Thomas Hasler und Dr. Valentina Hirsiger, als weitere Mitglieder des Senats, ferner im Beisein der Schriftführerin Astrid Wanger, in der Rechtssache der klagenden Partei A****, *****, vertreten durch ***** gegen die beklagte Partei B****, c/o C**** Establishment, *****, vertreten durch *****wegen EUR 200'000.00 s.A. über die Revision der beklagten Partei (Revisionsinteresse CHF 204'000.00 s.A.) gegen das Urteil des Fürstlichen Obergerichts vom 13.09.2023, 09 CG.2022.76-53, mit dem der Berufung der klagenden Partei gegen das Urteil des Fürstlichen Landgerichts vom 24.10.2022, 09 CG.2022.76-21, nach durchgeführter mündlicher Berufungsverhandlung Folge gegeben und das erstinstanzliche Urteil abgeändert wurde, in nicht öffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Der Revision wird Folge gegeben. Das angefochtene Urteil des Berufungsgerichts wird dahin abgeändert, dass das Ersturteil wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei zu Händen ihrer Vertretung die mit CHF 18'966.62 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit CHF 13'017.95 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens jeweils binnen 4 Wochen zu ersetzen.

T a t b e s t a n d:

1. Im Mittelpunkt des Revisionsverfahrens steht die Auslegung einer Kaufvertragsklausel. Es geht um die Frage, ob die Bedingung für die Leistung eines Kompensationsbetrags eingetreten ist oder nicht.

1.1. Mit notariell beurkundetem, in Deutschland abgeschlossenem Kaufvertrag vom 29.11.2018 erwarb die Beklagte von der Klägerin ein in Deutschland gelegenes unbebautes Grundstück. Auf dem Grundstück befanden sich lediglich Apfelbäume sowie eine Gartenhütte.

1.2. Im Kaufvertrag haben die Streitparteien ua Folgendes vereinbart:

„Präambel

*Der Verkäufer ist eingetragener Eigentümer des 1'916 m² grossen Grundstückes, D**** in Sulzbach. Bei dem Grundstück handelt es*

sich um Ackerland, auf dem sich derzeit abgesehen von einigen Apfelbäumen lediglich eine Gartenhütte befindet.

*Der Käufer beabsichtigt, dieses Grundstück zu erwerben. Vermittelt wurde ihm das Grundstück von E****. Zweck des Erwerbs durch den Käufer ist die geplante Errichtung von Parkplätzen auf dem Grundstück.*

[...]

§ 3

Kaufpreis, Fälligkeit

1. Der Kaufpreis (...) beträgt EUR 400.000.- (...)

2. Der Kaufpreis ist fällig (...) nach Zugang der Mitteilung des amtierenden Notars (...) dass sämtliche nachgenannten Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind.

Die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen sind im Einzelnen für den Kaufgegenstand gegeben, wenn und soweit

a) die Eigentumsvormerkung zu Gunsten des Käufers im Grundbuch eingetragen ist, der im Range nur die in § 1 aufgeführten Belastungen sowie solche Belastungen vorgehen dürfen, die mit Zustimmung des Käufers eingetragen wurden;

b) ein Schreiben des Bürgermeisters von Sulzbach liegt vor, wonach einer Errichtung von Parkplätzen auf dem Grundstück nichts entgegensteht;

c) dem Notar die Verzichtserklärungen oder Negativatteste hinsichtlich aller gesetzlichen Vorkaufsrechte vorliegen oder die jeweilige Ausschlussfrist für die Vorkaufsrechte abgelaufen ist;

d) alle sonst für den Vollzug des Vertrages etwa erforderlichen Urkunden vorliegen, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes.

[...]

7. Sollte das Grundstück innerhalb von 7 Jahren nach Vertragsabschluss (i) als Bauland ausgewiesen werden oder (ii)

der Käufer eine Baugenehmigung für die gewerbliche Bebauung/Nutzung oder Errichtung von Eigentumswohnungen erhalten, so soll dann der Käufer an den Verkäufer eine Kompensation von EUR 200.000,00 zahlen. Gleiches gilt in dem Fall, dass ein Dritter in der vorgenannten Frist eine der vorstehend genannten Bedingungen erfüllt. Auch in diesem Fall haftet der Käufer gegenüber dem Verkäufer für die weitere Kompensation in Höhe von EUR 200.000,00.

Des Weiteren ist der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer jederzeit auf dessen Anfrage über gestellte Bauanträge Auskunft zu erteilen.“

1.3. Die Beklagte hat nach Erhalt der erforderlichen Baugenehmigung im Jahr 2019 auf dem von der Klägerin gekauften Grundstück 49 Parkplätze („Stellplätze“) errichtet.

2. Mit ihrer Klage vom 28.03.2022 beehrte die Klägerin, die Beklagte schuldig zu erkennen, ihr den Betrag von EUR 200‘000.00 s.A. zu zahlen. Sie brachte dazu zusammengefasst und im Wesentlichen vor:

Aufgrund der Erstellung von 49 Parkplätzen und deren Vermietung sei die in § 3 Abs 7 des Kaufvertrags vereinbarte Bedingung eingetreten. Es sei allen Beteiligten von Anfang an klar gewesen, dass die Beklagte das Grundstück zur Errichtung von Parkplätzen habe erwerben wollen. Ebenso sei allen Beteiligten die Unsicherheit bekannt gewesen, dass eine solche Bebauung auch tatsächlich möglich sein werde, zumal es sich beim Grundstück nicht um Bauland gehandelt und auch die notwendige Baugenehmigung nicht vorgelegen habe. Dennoch habe sich die Beklagte das Grundstück sichern wollen. Alle Beteiligten seien sich darin einig gewesen,

dass die zukünftige Errichtung der Parkplätze die in § 3 Abs 7 des Kaufvertrags vereinbarte Pflicht der Beklagten zur Leistung einer Kompensationsleistung auslösen werde. Man sei davon ausgegangen, dass die Errichtung von Parkplätzen möglich sei bzw genehmigt werde. Die in § 3 Abs 7 des Kaufvertrags getroffene Vereinbarung stelle ein Entgegenkommen ihrerseits dar, dass sie mangels Vorliegens einer offiziellen Baugenehmigung und der bestehenden Unsicherheit bezüglich der Bebaubarkeit des Grundstücks mit Parkplätzen Rechnung getragen habe. Mit Bezug auf § 3 Abs 2 lit b des Kaufvertrags sei wesentlich, dass die Bewilligung einer Ausnahme nicht im alleinigen Entscheidungsbereich des Bürgermeisters liege und daher dessen Zusage gegenüber der Beklagten keine vollständige Sicherheit geboten habe.

Für die Vertragsauslegung sei gemäss dem anwendbaren deutschen Recht ausschliesslich der Vertragstext massgeblich.

3. Die Beklagte bestritt, beantragte die Klagsabweisung und wendete zusammengefasst ein:

Die Bedingung gemäss § 3 Abs 7 des Kaufvertrags sei durch die genehmigte Errichtung der Parkplätze nicht erfüllt. Die Errichtung von Parkplätzen stelle keine „gewerbliche Bebauung/Nutzung“ dar. Die Beklagte habe das Grundstück ausschliesslich zur Errichtung von Parkplätzen erworben. Dies sei auch der Klägerin bzw ihrem für sie auftretenden Ehemann gegenüber ab Beginn der Vertragsverhandlungen klar kommuniziert worden und diesen daher bei Vertragsschluss bekannt gewesen. Wenn nicht klar gewesen wäre, dass die Errichtung von

Parkplätzen tatsächlich möglich sein werde, hätte sie das Grundstück nicht gekauft. Es sei daher auch ausdrücklich die Kaufpreisfälligkeit voraussetzung gemäss § 3 Abs 2 lit b des Kaufvertrags vereinbart worden. Es sei auch von Anfang an klar gewesen, dass die Errichtung von Parkplätzen von § 3 Abs 7 des Kaufvertrags ausgenommen sei.

Auch eine am Vertrauensprinzip orientierte Vertragsauslegung ergebe, und zwar insbesondere unter Bedachtnahme auf die Präambel und § 3 Abs 2 lit b des Kaufvertrags, dass durch die Errichtung von Parkplätzen die in § 3 Abs 7 des Kaufvertrags vereinbarte Bedingung nicht erfüllt sei.

4. Das Fürstliche Landgericht wies die Klage zur Gänze ab und verpflichtete die Klägerin, der Beklagten die erstinstanzlichen Verfahrenskosten zu ersetzen (ON 21).

4.1. Das Fürstliche Landgericht ging von folgendem Sachverhalt aus (wörtliche Wiedergabe):

*„Die Beklagte ist Eigentümerin eines Grundstückes in D-65843 Sulzbach/Taunus, auf welchem das Gebäude mit der postalischen Anschrift F**** errichtet ist. Es eröffnete sich für sie im Jahr 2018 die Möglichkeit mit der Gesellschaft G**** GmbH einen Mietvertrag betreffend einen Teil dieses Gebäudes abzuschliessen. G**** GmbH als potentielle Mieterin setzte dazu allerdings voraus, dass ihr ca. 50 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Zumal direkt angrenzend an das Grundstück der Beklagten die Klägerin ein Grundstück besass und die Möglichkeit bestand von diesem direkt auf das Grundstück der Beklagten zuzufahren, nahm die Beklagte über den Makler H**** mit der Klägerin Kontakt auf. Auf dem Grundstück der Klägerin befand sich zum damaligen*

Zeitpunkt eine Wiesenfläche mit Obstbäumen, zudem war bereits ein Kanalanschluss gegeben.

*Bei den Vertragsverhandlungen war die Klägerin von ihrem Lebensgefährten Dr. I**** vertreten, für die Beklagte schritt J**** ein. Anwesend war zudem der Makler H****.*

*Bei diesen Kaufgesprächen legte J**** dar, dass die Beklagte beabsichtige auf diesem Grundstück Parkplätze zu erstellen und zu diesem Zweck das Grundstück kaufen wolle. Aus diesem Grund sei der seitens der Klägerin geforderte Kaufpreis in Höhe von EUR 700'000.00 weit überhöht. Dr. I**** hatte – dies auch aufgrund des bereits bestehenden Kanalanschlusses auf dem Grundstück – das Gefühl, dass es der Beklagten möglich sein könnte, die Umwidmung des Grundstückes in Bauland zu erwirken. Dies hatte die Klägerin zuvor selbst bereits vergeblich versucht.*

*J**** hatte Verständnis dafür, dass in diesem Fall durch die deutliche Aufwertung des Grundstückes dies seitens der Beklagten mitabzugelten wäre. Aus diesem Grund wurde vereinbart, dass für den Fall, dass der Beklagten eine Umwidmung des Grundstückes in Bauland gelingen sollte und es ihr dadurch möglich wäre ein Gebäude zur gewerblichen Nutzung darauf zu errichten eine Zusatzzahlung von EUR 200'000.00 befristet auf sieben Jahre an die Klägerin ausgelöst werden soll. Die von Anfang an geplante Errichtung von Parkplätzen auf diesem Grundstück sollte hingegen eine derartige Zusatzzahlung nicht auslösen.*

In diesem Sinne wurde am 12.12.2018 der Kaufvertrag zwischen den Streitparteien unterfertigt und zur Absicherung der Klägerin die eingangs bereits wörtlich wiedergegebene Bedingung gemäss § 3 Ziff 7 des Kaufvertrages aufgenommen.

Zumal für die Beklagte wesentlich war, dass sie dieses Grundstück tatsächlich für die Errichtung von Parkplätzen verwenden kann, wurde als Kaufpreisfälligkeitvoraussetzung ausdrücklich festgehalten, dass ein Schreiben des Bürgermeisters vorgelegt wird, wonach einer Errichtung von Parkplätzen auf dem Grundstück nichts grundsätzlich entgegensteht. Ein derartiges

Schreiben wurde nach Abschluss des Kaufvertrages und vor Bezahlung des Kaufpreises tatsächlich vorgelegt.

*Am 02.09.2019 wurde der Beklagten eine Baugenehmigung mit Befreiung nach § 31 Abs 2 Baugesetzbuch von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Errichtung von 49 Stellplätzen erteilt. Dadurch hat sich der Bebauungsplan Nr. K****, 1. Änd. ,*****', Rechtskraft seit 09.04.1988 nichts geändert. Das Grundstück ist nach wie vor als Grünfläche festgesetzt.*

*Die Stellplätze wurden mittlerweile bereits errichtet. Am 24.07.2019 konnte in weiterer Folge tatsächlich seitens der Beklagten mit der G**** GmbH ein Mietvertrag betreffend das Gebäude in Sulzbach abgeschlossen werden.“*

4.2. In rechtlicher Hinsicht prüfte das Erstgericht den erarbeiteten Sachverhalt nach deutschem Sachrecht und vertrat die Ansicht, dass nach dem Willen der Vertragsparteien die Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung von Parkplätzen auf dem Kaufgrundstück keine Zusatzzahlung iSv § 3 Abs 7 des Kaufvertrags ausgelöst habe. Das Klagebegehren sei daher abzuweisen.

5. Das Fürstliche Obergericht gab der Berufung der Klägerin nach Beweiswiederholung Folge und änderte die erstinstanzliche Entscheidung im Sinn einer vollständigen Klagsstattgebung ab (ON 53).

5.1. Das Berufungsgericht traf anstelle der vom Erstgericht getroffenen Feststellung, wonach die von Anfang an geplante Errichtung von Parkplätzen auf diesem Grundstück eine derartige Zusatzzahlung nicht auslösen sollte, folgende Urteilsannahme:

„Es kann nicht festgestellt werden, dass es bei Abschluss des Kaufvertrags vom 29.11.2018 der übereinstimmende Wille beider Vertragsparteien war, dass die Erteilung einer Baugenehmigung

zur Erstellung von Parkplätzen auf dem kaufgegenständlichen Grundstück keine Kompensationszahlung iSv § 3 Abs 7 des Kaufvertrags auslösen sollte. Ebenso wenig kann festgestellt werden, dass nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien die Erteilung einer solchen Baugenehmigung die vereinbarte Kompensationszahlung auslösen sollte.“

Ergänzend traf das Fürstliche Obergericht noch weitere folgende Feststellungen:

*„Die Beklagte hat die auf dem kaufgegenständlichen Grundstück errichteten Parkplätze seit Dezember 2019 zu einem monatlichen Mietzins von rund EUR 45.- pro Parkplatz an die G**** GmbH vermietet.“*

5.2. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Berufungsgericht die Ansicht, dass der von ihm festgestellte Sachverhalt unabhängig von der von der Klägerin erhobenen Rechtsrüge einer eigenständigen rechtlichen Beurteilung zu unterziehen sei. In international privatrechtlicher Hinsicht sei deutsches Sachrecht anzuwenden. § 3 Abs 7 des Kaufvertrags sei iSd §§ 133, 157 BGB auszulegen, weil ein übereinstimmender Parteiwille, ob durch die nach Vertragsabschluss erteilte Baugenehmigung zur Errichtung von Parkplätzen eine Kompensationszahlung von EUR 200'000.00 im Sinn der Vertragsklausel in § 3 Abs 7 des Kaufvertrags ausgelöst werden sollte, nicht festgestellt werden habe können. Bei objektivem, am Horizont eines redlichen Erklärungsempfängers gemessenem Verständnis dieser Vertragsklausel stelle eine Baugenehmigung zur Errichtung von in der Folge vermietbaren Parkplätzen auf einem als Grünfläche gewidmeten Grundstück jedenfalls eine Baugenehmigung für eine „gewerbliche

Bebauung/Nutzung“ dar. Sodann spreche jedenfalls der Umstand, dass bei Vertragsabschluss noch keine Gewissheit darüber bestanden habe, ob die Beklagte die Baugenehmigung zur Errichtung der benötigten Parkplätze tatsächlich erhalten würde, dafür, diesen Umstand als Bedingungseintritt genügen zu lassen. Nichts anderes ergebe sich daraus, dass in § 3 Abs 2 lit b des Kaufvertrags als Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises das Vorliegen eines Schreibens des Bürgermeisters der Gemeinde Sulzbach des Inhalts, es stehe der Errichtung von Parkplätzen auf dem Grundstück nichts entgegen, stipuliert worden sei. Die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung sei nämlich nicht in der Kompetenz des Bürgermeisters gelegen, sondern in jener des kollegial organisierten Gemeindevorstands.

Es sei im Allgemeinen anzunehmen, dass die Vertragsteile bei Abschluss eines Grundstückskaufvertrags einen dem aktuellen Verkehrs- bzw Marktwert des Grundstücks entsprechenden Kaufpreis vereinbaren und bei der Kaufpreisbildung nicht bereits einen im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch ungewissen wertsteigenden Umstand (hier: Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer erheblichen Anzahl von vermietbaren Parkplätzen) berücksichtigen. Dies insbesondere dann, wenn dem Käufer für den Fall des Nichteintritts des erwarteten, für ihn allein sein Kaufinteresse begründenden Umstands kein Rücktrittsrecht vom Vertrag eingeräumt werde. Bei objektiver, am Horizont eines redlichen Erklärungsempfängers gemessener Betrachtungsweise sei zudem anzunehmen, dass Vertragsparteien, in der gleichen Lage wie hier, falls sie diesen Umstand hätten ausnehmen

wollen, dies auch explizit vereinbart hätten, insbesondere angesichts des Umstands, dass die Beklagte das Grundstück ausschliesslich deswegen habe erwerben wollen, um darauf Parkplätze errichten zu können und eben gerade ungewiss gewesen sei, ob die dafür erforderliche Baugenehmigung tatsächlich erteilt werden würde.

Zusammengefasst seien die durch die Beklagten nachträglich erteilte Baugenehmigung zur Errichtung von Parkplätzen der Eintritt der in § 3 Abs 7 des Kaufvertrags stipulierten aufschiebenden Bedingungen bewirkt worden. Die Beklagte habe daher der Klägerin die vereinbarte Kompensationszahlung von EUR 200'000.00 zu leisten. Der von der Klägerin geltend gemachte Fälligkeitszeitpunkt sei von der Beklagten nicht bestritten worden. Die geltend gemachten Verzugszinsen fänden in § 288 Abs 1 BGB Deckung.

6. Diese Entscheidung bekämpft die Beklagte mit Revision. Sie macht darin die Rechtsmittelgründe der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragt, das Urteil des Fürstlichen Obergerichts dahingehend abzuändern, dass das Klagebegehren vollumfänglich abgewiesen werde. Sie stellt auch einen Kostenantrag.

7. Die Klägerin bestreitet in ihrer Revisionsbeantwortung das Vorliegen der geltend gemachten Rechtsmittelgründe und beantragt, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise der Revision keine Folge zu geben und das Urteil des Berufungsgerichts zu bestätigen. Sie stellt ebenfalls einen Kostenantrag.

7. Die Beklagte bringt in ihrer Revision zusammengefasst und im Wesentlichen vor:

7.1. Mangelhaftigkeit des Verfahrens:

Das Obergericht habe es unterlassen, seine Beweiswürdigung ausreichend zu begründen. Es habe sich nur unzureichend bzw gar nicht mit der am 13.09.2023 abgelegten Aussage des Zeugen ***** und mit den von ihm vorgelegten Urkunden I und II auseinandergesetzt. Es habe „keine Evaluierung der relevanten Beweise stattgefunden“, weshalb per se ein Verstoss gegen die Begründungspflicht vorliege. Hätte das Obergericht dies getan, hätte es keine vom Landgericht abweichende Feststellung getroffen. Die Beilage II zeige deutlich auf, dass der Kaufvertragsentwurf vom 30.10.2018 beiden Parteien bekannt gewesen sei und in § 3 Abs 2 lit b das Vorliegen der Baugenehmigung für Parkplätze als Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises von EUR 400'000.00 beinhaltet habe. Aus Beilage I gehe deutlich hervor, dass die Vertragsparteien unter der kompensationszahlungsauslösenden Voraussetzung „Baugenehmigung für die gewerbliche Nutzung/Bebauung“ die Baugenehmigung zur Errichtung und Nutzung eines Gewerbegebäudes verstanden haben und die Kompensationszahlung ua dahingehend als Wertausgleich dienen sollte. Zumindest hätte das Obergericht die beigelegten Urkunden im Rahmen seiner rechtlichen Beurteilung in die Auslegung miteinzubeziehen gehabt, um den objektiven Erklärungswert der streitgegenständlichen Klausel § 3 Abs 7 zu ermitteln. Die mangelnde Auseinandersetzung, insbesondere mit den genannten Urkunden, zeige sich auch darin, dass die

Berufungsverhandlung am 13.09.2023 stattgefunden, um 15:40 Uhr für geschlossen erklärt und das Urteil noch am selben Tag abgefertigt worden sei. In dieser Zeit habe sich das Obergericht offensichtlich nicht mehr mit der Zeugenaussage ***** und den von ihm vorgelegten Urkunden auseinandersetzen können. Der aufgezeigte Verfahrensmangel sei abstrakt geeignet, eine andere Entscheidung herbeizuführen und damit wesentlich. Die Beilagen I und II würden deutlich aufzeigen, dass die Erstellung der Parkplätze bereits im Kaufpreis von EUR 400'000.00 enthalten seien und keine Zusatzzahlung nach § 3 Abs 7 des Kaufvertrags auslösen würde.

7.2. Unrichtige rechtliche Beurteilung:

Das Obergericht habe zwar ausgeführt, dass neben dem Wortlaut die Interessenlage der Parteien, der Zweck des Vertrags, die Begleitumstände und die Stellung der Vertragsklausel innerhalb des Vertragswerks zu würdigen seien, habe jedoch in der Folge eine umfassende Auslegung der relevanten Vertragsklausel nach diesen Grundsätzen unterlassen. Entscheidend sei, wie die Vertragsbestimmung unter Berücksichtigung aller Begleitumstände, insbesondere des Gesamtverhaltens der Parteien und der von ihnen verfolgten Zwecke, redlicherweise zu verstehen sei. Angesichts des Zwecks des Vertrags und der Interessenlage sei es sinnwidrig, dass die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Grundstücks mit Parkplätzen nicht in die Kaufpreisbildung miteinbezogen worden sei und stattdessen zusätzlich die Kompensationszahlung nach § 3 Abs 7 auslösen sollte. Sinn und Zweck der Klausel und folglich der Kompensationszahlung sei die Abgeltung

deutlicher Wertsteigerungen gewesen. Aus diesem Grund hätten die Parteien vereinbart, dass für den Fall, dass der Beklagten eine Umwidmung des Grundstücks in Bauland gelingen sollte und es ihr dadurch möglich wäre, ein Gebäude zur gewerblichen Nutzung darauf zu errichten, eine Zusatzzahlung von EUR 200'000.00 befristet auf 7 Jahre an die Klägerin ausgelöst werden sollte. Gemessen am Empfängerhorizont einer redlichen Vertragspartei sei davon auszugehen, dass § 3 Abs 7 als Interessenausgleich in den Kaufvertrag aufgenommen worden sei, um die Klägerin an einer nicht absehbaren Wertsteigerung des Kaufgegenstands partizipieren zu lassen.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht würde das Geschäft in der vom Obergericht ausgelegten Form keinerlei Sinn ergeben. Die Beklagte generiere durch die Mieteinnahmen insgesamt EUR 158'760.00 (EUR 45.00 x 49 Parkplätze x 72 Monate). Nach Auslegung durch das Obergericht müsste die Beklagte als Zusatzzahlung die gesamten Mieteinnahmen und darüber hinaus noch einen Betrag von EUR 41'240.00 an die Klägerin leisten. Dies könne jedenfalls nicht die Intention des Kaufvertrags sein, dessen zum Vertragszweck erhobener Kaufzweck die Errichtung von Parkplätzen sei.

Das Berufungsgericht hätte zur Entstehungsgeschichte des Kaufvertrags zusätzliche Feststellungen treffen müssen (im Detail Revision, S 16 unten, 17 oben). Insoweit würden auch sekundäre Feststellungsmängel geltend gemacht.

In Zusammenschau des Zwecks des Vertrags, der Interessenlage der Vertragsparteien, der Begleitumstände

und der Stellung der streitgegenständlichen Klausel § 3 Abs 7 innerhalb der Vertragsurkunde habe eine redliche Vertragspartei davon auszugehen gehabt, dass die nachträglich erteilte Baugenehmigung zur Umsetzung des beabsichtigten Bauvorhabens (Errichtung von Parkplätzen) nicht die in der Klausel festgelegte aufschiebende Bedingung bewirke. Vielmehr sei davon auszugehen, dass die beabsichtigte gewerbliche Nutzung bereits in den Kaufpreis von EUR 400'000.00 miteingeflossen sei. Die Kompensationszahlung hätte deutliche Wertsteigerungen abgelenken sollen, mit denen bei Vertragsabschluss nicht gerechnet werden habe können, wie etwa das Erstellen von Gebäuden. Die in § 3 Abs 7 vereinbarte Kompensationszahlung sei daher nicht zu leisten.

8. Die Klägerin setzt diesen Rechtsmittelausführungen in ihrer Revisionsbeantwortung folgende Argumente entgegen:

8.1. Zur Mangelhaftigkeit

Mit ihren Revisionsausführungen, das Berufungsgericht habe die Beilagen I und II sowie die Aussage des Zeugen ***** nicht ausreichend berücksichtigt, mache die Revisionswerberin eine versteckte Beweisrüge geltend. Eine solche sei im Revisionsverfahren unzulässig. Der Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit liege nicht vor. Ausserdem sei die Beweiswürdigung des Berufungsgerichts ausführlich und nachvollziehbar. Das Berufungsgericht habe ausdrücklich ausgeführt, dass keiner der widerstreitenden Aussagen mehr Gewicht beigemessen werden könne und dass daran auch die Beilagen I und II keine Änderungen

herbeizuführen vermögen. Es liege keine krass unrichtige oder offensichtlich unhaltbare Begründung vor. Die Feststellungen der Vorinstanzen seien daher für das Revisionsgericht unüberprüfbar.

Es sei auch zu berücksichtigen, dass es zu den Beilagen I und II keinerlei Vorbringen gebe. Die Vorlage einer Urkunde könne allerdings ein Parteivorbringen ebenso wenig ersetzen wie die Angaben in Partei- oder Zeugenaussagen.

Entgegen den Behauptungen der Beklagten sei das Urteil nicht „am gleichen Tag“ ausgefertigt und an die Parteien versandt worden. Die Verhandlung sei am 13.09.2023 für geschlossen erklärt worden. Die Zustellverfügung habe der Vorsitzende erst am 14.09.2023 unterfertigt. Die Argumentation der Beklagten, der Berufungssenat sei nicht in der Lage, nach Schluss der Verhandlung am selben Tag oder am nächsten Tag eine umfassende Würdigung der Zeugenaussagen samt Beilagen I und II und Ausfertigung des Urteils vorzunehmen, sei haltlos.

8.2. Zur unrichtigen rechtlichen Beurteilung

Die rechtliche Beurteilung des Berufungsgericht sei nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht habe mit gleich mehreren Argumenten begründet, warum die aufschiebende Bedingung des § 3 Abs 7 des Kaufvertrags durch die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung von Parkplätzen erwirkt worden sei und daher die Beklagte der Klägerin die vereinbarte Kompensationszahlung zu leisten habe. Es habe sowohl den Wortlaut als auch die Interessenlage und die systematische Stellung der Klausel

berücksichtigt. Auch wirtschaftliche Argumente seien in die Auslegung miteinbezogen worden. Das Berufungsgericht habe die anerkannten Auslegungsgrundsätze nicht verletzt. Es habe daher durch den OGH keine neuerliche Auslegung zu erfolgen.

Soweit die Revision nicht vom festgestellten Sachverhalt ausgehe, sei sie nicht gesetzmässig ausgeführt. Die geltend gemachten sekundären Feststellungsmängel lägen nicht vor. Solche könnten nicht erfolgreich geltend gemacht werden, wenn das Gericht zu einem bestimmten Thema ohnehin Tatsachenfeststellungen getroffen habe, wenn diese auch von den Vorstellungen des Revisionswerbers abweichen würden. Das Berufungsgericht habe zur Frage des übereinstimmenden Willens beider Vertragsteile in Bezug auf die Erfüllung der die Kompensationszahlung auslösenden Bedingungen Negativfeststellungen getroffen. Die Geltendmachung von sekundären Feststellungsmängeln scheide daher aus.

9. Die Revision ist gemäss § 471 Abs 2 ZPO zulässig. Sie ist auch berechtigt.

Entscheidungsgründe:

Der Fürstliche Oberste Gerichtshof hat erwogen:

9.1. Zum anwendbaren Recht

Die Klägerin ist deutsche Staatsangehörige bzw hat ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland, sodass

gemäss Art 1 Abs 1 IPRG ein Sachverhalt mit Auslandsberührung vorliegt. Gemäss Art 40 Satz 1 IPRG (= § 36 Satz öIPRG [alt]) sind gegenseitige Verträge, nach denen die eine Partei der anderen zumindest überwiegend Geld schuldet, nach dem Recht des Staates zu beurteilen, in dem die andere Partei ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat. § 36 öIPRG [alt] beruft das Recht am Sitz des Erbringers der charakteristischen Leistung, das heisst jener Partei, deren primäre Leistung im beabsichtigten Geschäft nicht (jedenfalls nicht überwiegend) in Geld bestehen soll. Das ist nach Vertragstypen aufgelistet beispielsweise beim Kaufvertrag der Verkäufersitz, beim Werk- und Werklieferungsvertrag der Sitz des Werkunternehmers oder beim Arztbehandlungsvertrag der Sitz des Arztes (*Schwimann in Rummel*² § 36 öIPRG Rz 3). Es ist daher hier auf den gewöhnlichen Aufenthalt der Klägerin als Verkäuferin abzustellen und infolge dessen in Übereinstimmung mit der Rechtsansicht der Vorinstanzen deutsches Sachrecht anzuwenden.

9.2. Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens

9.2.1. Das Berufungsverfahren ist nur dann mangelhaft, wenn sich das Berufungsgericht mit einer Beweisrüge überhaupt nicht befasst bzw eine solche Rüge nicht ausreichend erörtert hat, sodass im Berufungsurteil dazu keine nachvollziehbaren Überlegungen festgehalten sind (LES 2009, 196; LES 2009, 17; LES 2005, 34; LES 2001, 162; LES 2001, 157 uva). Bestehen solche Überlegungen, fällt es in den Bereich der irrevisiblen freien Beweiswürdigung, ob sie richtig oder falsch sind (LES 2000, 44). Das gleiche gilt dann, wenn das

Berufungsgericht die vom Erstgericht aufgenommenen Beweise wiederholt: Durch die eigene Beweisaufnahme und -würdigung erledigt es den Berufungsgrund der unrichtigen Beweiswürdigung und unrichtigen Tatsachenfeststellung im Sinn einer „umfassendsten Überprüfung der Beweiswürdigung erster Instanz“ (*Becker in Schumacher, HB LieZPR Rz 26.17* unter Hinweis auf LES 2008, 431; vgl auch RIS-Justiz RS0043026).

9.2.2. Das Berufungsgericht hat nach Beweiswiederholung zur Frage des Parteiwillens in Bezug auf das Wirksamwerden der vereinbarten Kompensationszahlung Negativfeststellungen sowie zur Frage der Vermietung der errichteten Parkplätze eine ergänzende Feststellung getroffen. Es hat dazu unter Erw 5.1 seiner Entscheidung ausführlich und nachvollziehbar begründet, dass zur Frage des diesbezüglichen Vertragswillens sich die Position der Zeugen Dr. I**** und H**** einerseits und des Zeugen J**** andererseits gegenüberstehen und keiner der beiden Versionen höhere Beweiskraft zukomme. Ebenso liessen die vom Zeugen ***** vorgelegten Urkunden I und II keinen sicheren Schluss in die eine oder andere Richtung zu, weil die beiden Urkunden mit gleichgewichtigen Argumenten im Sinn beider Standpunkte ausgelegt werden könnten.

Entgegen den Ausführungen der Beklagten entbehrt ihre Kritik einer unzureichenden Beweiswürdigung daher jeglicher Grundlage. Die ausführliche Beweiswürdigung des Berufungsgerichts führt dazu, dass sie irrevisibel ist. Die Mängelrüge bleibt damit erfolglos.

9.2.3. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass es bei den vom Berufungsgericht zur Frage des Vertragswillens getroffenen Feststellungen unter Bedachtnahme auf die zugrundeliegende Beweiswürdigung um echte Negativfeststellungen handelt und die Formulierung „es kann nicht festgestellt werden bzw ebenso wenig kann festgestellt werden, dass ...“ im Sinne von „ob“ gemeint ist. Nur diese Präposition lässt die Möglichkeit der beiden in der Beweiswürdigung erörterten Varianten offen und stellt damit das non liquet, also die Unklärbarkeit eines übereinstimmenden Vertragswillens, fest.

9.3. Unrichtige rechtliche Beurteilung

Dem Berufungsgericht ist bei Auslegung der Klausel in § 3 Pkt. 7. des Kaufvertrags ein Fehler unterlaufen. Die obergerichtliche Entscheidung ist insoweit korrekturbedürftig.

9.3.1. Der Inhalt einer nach Inhalt und Form unbestrittenen Urkunde ist einer Auslegung (durch den Obersten Gerichtshof), die nach objektiven Kriterien zu erfolgen hat, nur dann zugänglich und damit eine im Revisionsverfahren überprüfbare Rechtsfrage, wenn eine übereinstimmende Parteiabsicht, die als innere Tatsache eine nicht reversible Tatfrage bildet, nicht erwiesen ist und wenn sich die Auslegung nur auf die Urkunde und nicht auf zusätzliche Beweismittel als Erkenntnisquelle stützt; wenn also ausschliesslich der Text der Urkunde rechtlich zu beurteilen ist bzw wenn ausschliesslich die Urkunde und ihr Wortlaut Gegenstand der vorinstanzlichen Feststellungen gewesen sind (*Becker in Schumacher, HB*

LieZPR Rz 26.52 unter Hinweis auf LES 2005, 29; LES 2003, 62; LES 1998, 120 ua). Die Frage der Revisibilität bestimmt sich trotz des hier anzuwendenden deutschen Sachrechts nach liechtensteinischem Zivilprozessrecht. Das internationale Zivilprozessrecht wird vom Grundsatz der sogenannten *lex fori* beherrscht, wonach das jeweilige Gericht das Verfahrensrecht seines Landes anzuwenden hat (*Mähr* in *Schumacher*, HB LieZPR Rz 4.58 unter Hinweis auf LES 2002, 302).

9.3.2.a) Für die Auslegung von Willenserklärungen und Verträgen sind nach deutschem Sachrecht die §§ 133 und 157 BGB massgebend. Gemäss § 133 BGB ist bei der Auslegung einer Willenserklärung der wirkliche Wille zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinn eines Ausdrucks zu haften. Nach § 157 BGB sind Verträge so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern. § 133 und § 157 BGB sind bei der Auslegung von Willenserklärungen und Verträgen nebeneinander anzuwenden. Beide Vorschriften bilden die methodische Basis sowohl für die – hier massgebliche – einfache (erläuternde) Auslegung, die sich vornehmlich am wirklichen Willen des Erklärenden orientiert, als auch für die ergänzende Auslegung, bei der es darum geht, Lücken in rechtsgeschäftlichen Vereinbarungen insbesondere anhand normativer Kriterien zu schliessen (*MüKoBGB/Busche* § 133 Rn 20).

9.3.2.b) Bei der Auslegung einer Willenserklärung ist darauf abzustellen, wie der Erklärungsempfänger die Erklärung nach Treu und Glauben und mit Rücksicht auf die Verkehrssitte verstehen musste (BGHZ 195, 126 Rn. 18 =

NJW 2013, 598; BGH NJW 2019, 2024 Rn. 33 ua). Die rechtspolitischen Hauptargumente für die Orientierung der Auslegung empfangsbedürftiger Willenserklärungen an deren für den Erklärungsempfänger verständlichen Sinn sind der Gedanke des Vertrauensschutzes und die Anerkennung einer Verantwortlichkeit des Erklärenden für seine Erklärung (MüKoBGB/*Busche* § 133 Rn 14 unter Hinweis auf *Larenz*, Die Methode der Auslegung des Rechtsgeschäfts, 1930, 1966, 6; *Palandt/Ellenberger*, BGB⁷⁶ § 133 Rn 9).

Einen der Schwerpunkte des normativen Gehalts von § 133 BGB bildet das Verbot der Buchstabeninterpretation. Es verhält den Interpreten dazu, sich bei der Auslegung nicht auf den Wortlaut einer Vertragsbestimmung oder sonstigen rechtsgeschäftlichen Regelung zu beschränken, sondern stets den Inhalt des ganzen Vertrags heranzuziehen (MüKoBGB/*Busche* § 133 Rn 67). In neuerer Zeit dringt die Forderung vor, die Auslegung habe eine „nach beiden Seiten interessengerechte Beurteilung“ anzustreben, die den Vertragserklärungen einen vertretbaren Sinngehalt gibt (MüKoBGB /*Busche* § 133 Rn 72 mzN aus der dRspr).

9.3.2.c) Bestimmungen eines Vertragswerks sind so auszulegen, dass Widersprüche vermieden werden. Verfehlt wäre daher eine Interpretation, die den Sinn des Vertragswerks in Frage stellt oder gar ins Gegenteil verkehrt. Die allen Treuepflichten eigentümliche Pflicht zur Berücksichtigung der Interessen der Gegenseite greift auch bei der Auslegung nach § 157 BGB ein: Vertragsbestimmungen sind so zu verstehen, dass sie sich

nicht als einseitige Interessendurchsetzung darstellen, sondern eine angemessene Berücksichtigung der Interessen der jeweiligen Gegenseite ermöglichen. Insoweit ist eine umfassende Abwägung der Parteiinteressen erforderlich. Das aus dem „Glauben“ abgeleitete Vertrauensverhältnis führt dazu, dass man beachtet, wie ein Erklärungsempfänger eine Erklärung redlicherweise verstehen durfte. Darüber hinaus ergibt sich aus diesem Kriterium ein Vorzug für jene Auslegungsweise und Interpretationsresultate, die alle Beteiligten als vertrauenswürdig erscheinen lassen und dazu führen, das im Rechtsverkehr in Anspruch genommenes Vertrauen nicht enttäuscht wird (MüKoBGB/*Busche* § 157 Rn 3 ff; *Palandt/Ellenberger*, BGB⁷⁶ § 133 Rn 18).

Mit dem Gebot der Auslegung von Treu und Glauben wird die Interpretation von Rechtsgeschäften unter eine sittliche Anforderung gestellt. Die Interpretation hat sich insoweit nicht nur an einer wechselseitigen Berücksichtigung der Interessen der Beteiligten auszurichten. „Treu und Glauben“ sind erst dann gewahrt, wenn die Auslegung darauf zielt, einen sozialetisch positiv bewertbaren Regelungsinhalt zu erschliessen. Es muss versucht werden, rechtsgeschäftlichen Regelungen einen Sinn zuzuweisen, der mit der in der herrschenden Wirtschafts- und Sozialordnung immanenten Rechtsethik verträglich ist (MüKoBGB/*Busche* § 157 Rn 10).

9.3.2.d) Gemäss der Präambel des Kaufvertrags bestand der Zweck des Grundstückserwerbs in der geplanten Errichtung von Parkplätzen. Dies korrespondiert gewissermassen auch mit der Feststellung in § 3 Abs 2 lit b

des Kaufvertrags, wonach gemäss einem – wenn auch rechtlich nicht relevanten - Schreiben des Bürgermeisters von Sulzbach einer Errichtung von Parkplätzen auf dem Grundstück nichts entgegensteht. Ausgehend vom Empfängerhorizont einer redlichen Vertragspartei kann es nicht Sinn des Kaufvertrags gewesen sein, bei Erreichen des eigentlichen Vertragszwecks (= Errichtung von Parkplätzen) mit einer über den Kaufpreis hinausreichenden Kompensationszahlung konfrontiert zu werden. Eine solche Auslegung würde eine einseitige Interessendurchsetzung darstellen und dem Gedanken des Vertrauensschutzes widerstreiten. Unter Abwägung der Parteiinteressen war Sinn und Zweck der in § 3 Abs 7 vereinbarten Kompensationszahlung die Abgeltung deutlicher Wertsteigerungen, nämlich im Falle der Ausweisung des Grundstücks als Bauland – was festgestelltermassen nicht der Fall ist – oder bei Erhalt einer Baugenehmigung für die gewerbliche Bebauung/Nutzung oder Errichtung von Eigentumswohnungen. Nach dem Inhalt des gesamten Vertrags konnte damit für einen redlichen Erklärungsempfänger nicht die Baugenehmigung für die Errichtung der beabsichtigten Parkplätze gemeint gewesen sein. Unter Bebauung versteht man im allgemeinen Sprachgebrauch die Gesamtheit der Gebäude, mit denen eine Fläche bebaut ist (<https://www.duden.de/rechtschreibung/Bebauung>).

Zusammengefasst ergibt eine Auslegung nach Treu und Glauben, dass durch die Errichtung von Parkplätzen die in § 3 Abs 7 des Kaufvertrags vereinbarte Bedingung einer Kompensationszahlung nicht eingetreten ist. Die

Errichtung von Parkplätzen als eigentlicher Zweck des Kaufvertrags war vielmehr vom vereinbarten Kaufpreis bereits umfasst. Nur ein solcher Sinngehalt steht auch mit der in der herrschenden Wirtschafts- und Sozialordnung innewohnenden Rechtsethik im Einklang. Die vom Berufungsgericht relevierte Ungewissheit, ob die Beklagte die Baugenehmigung für die Errichtung von Parkplätzen tatsächlich erhalten würde, spielt bei der Vertragsauslegung keine Rolle. Das war das Vertragsrisiko der Beklagten als Käuferin.

9.3.3. Auf die von der Beklagten im Rahmen ihrer Revision behaupteten sekundären Feststellungsmängel kommt es nicht mehr an.

9.3.4. Ebenso wenig ist die von der Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung behauptete Aktenwidrigkeit relevant und damit ein näheres Eintreten entbehrlich.

9.3.5. Zusammengefasst ist in Stattgebung der Revision das klagsabweisende Ersturteil wiederherzustellen.

9.4. Die Abänderung der obergerichtlichen Entscheidung und Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung hat eine Änderung der Kostenentscheidung des Berufungsgerichts zur Folge. Diese beruht wie auch jene des Revisionsverfahrens auf §§ 50, 41 ZPO. Die Beklagte hat die Kosten für ihre Berufungsbeantwortung, ihren Antrag auf Sicherheitsleistung, ihren Vertagungsantrag und ihre Teilnahme an den drei Berufungsverhandlungen richtig und tarifgemäss verzeichnet. Die Kosten für die Pauschalgebühr im Revisionsverfahren wurden ebenso korrekt verzeichnet wie

der Tarifansatz für die Revision mit „TP 3C + 40% ES“. Infolgedessen war der dort ausgewiesene, offenbar versehentlich auf Basis TP 3B + 40% ES ausgewiesene Kostenbetrag auf den verzeichneten Tarifansatz nach TP 3C + 40% ES zu korrigieren, sodass sich die Kosten der Revision einschliesslich der Pauschalgebühr auf insgesamt CHF 13'017.95 belaufen.

Fürstlicher Oberster Gerichtshof,
1. Senat

Vaduz, am 05. April 2024

Der Präsident

Univ.Prof.iR Dr. Hubertus Schumacher



Für die Richtigkeit der Ausfertigung

Astrid Wanger

Rechtsmittel:

Gegen dieses Urteil ist kein Rechtsmittel zulässig.

SCHLAGWORTE:

Sachverhalt mit Auslandsberührung; Kaufvertrag;
Auslegung einer Vertragsklausel; deutsches Sachrecht;
Revisibilität nach liechtensteinischem Zivilprozessrecht
(lex fori)

Art 1, 40 IPRG (= § 36 öIPRG [alt]); §§ 133, 157 BGB

RECHTSSÄTZE:

Das internationale Zivilprozessrecht wird vom Grundsatz der sogenannten lex fori beherrscht, wonach das jeweilige Gericht das Verfahrensrecht seines Landes anzuwenden hat. Die Frage der Revisibilität bestimmt sich hier trotz des anzuwendenden deutschen Sachrechts nach liechtensteinischem Zivilprozessrecht.
