



<b>Fall-Nr.:</b>	BE.2015.44
<b>Stelle:</b>	Kantonsgericht
<b>Rubrik:</b>	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
<b>Publikationsdatum:</b>	21.12.2015
<b>Entscheiddatum:</b>	21.12.2015

### Entscheid Kantonsgericht, 21.12.2015

**Art. 91 Abs. 2 ZPO (SR 272): Kann zwischen den Parteien keine Einigung über den Streitwert erzielt werden oder erweist sich ihre Streitwertangabe als offensichtlich unrichtig, so hat das Gericht den Streitwert nach objektiven Kriterien festzusetzen. Bei einer Klage auf Nichtigkeit eines Grundstückkaufvertrages bzw. darauf gestützter Rückübertragung des Eigentums an der Liegenschaft entspricht der Streitwert dem Wert der Liegenschaft ohne Abzug allfälliger Hypothekarschulden (Kantonsgericht, Einzelrichterin im Obligationenrecht, 21. Dezember 2015, BE.2015.44).**

[...]

III.

1.a) In Anwendung von Art. 91 Abs. 2 ZPO wurde der Streitwert in der vorliegenden Angelegenheit vom Kreisgericht St. Gallen auf Fr. 164'000.00 festgesetzt. Zur Begründung führte das Kreisgericht aus, der Kaufpreis der Liegenschaft habe Fr. 820'000.00 betragen, wovon ein Anteil von Fr. 656'000.00 durch ein Hypothekendarlehen der X. Bank getilgt worden sei. Unter Berücksichtigung der Belehnung habe der Nettowert der Liegenschaft, welcher für die Berechnung des Streitwerts für die Rückübertragung massgebend sei, somit Fr. 164'000.00 betragen. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 164'000.00 hat die Vorinstanz sodann die Parteientschädigung nach dem kantonalen Tarif festgesetzt.

[...]

2.a) Der Streitwert spielt unter anderem eine Rolle für die Bestimmung der Gerichts- und Parteikosten nach Massgabe der anwendbaren kantonalen Tarifordnungen. So



## St.Galler Gerichte

orientieren sich in vermögensrechtlichen Streitigkeiten die kantonalen Gerichtskosten- und Anwaltstarife für die Gerichtskosten sowie die Parteienschädigungen in der Regel am Streitwert (Leuenberger/

Uffer-Tobler, Schweizerisches Zivilprozessrecht, Rz. 2.150; BK-Sterchi, N 2 zu Vorbemerkungen zu Art. 91-94 ZPO). Art. 91 ZPO enthält deshalb einheitliche Regeln für die Bestimmung des Streitwerts, die im Verfahren vor kantonalen Gerichten immer gelten, wenn der Streitwert eine Rolle spielt (Leuenberger/Uffer-Tobler, a.a.O., Rz. 2.146).

b) Gemäss Art. 91 Abs. 1 ZPO wird der Streitwert durch das Rechtsbegehren bestimmt. Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, handelt es sich aber dennoch um eine vermögensrechtliche Streitigkeit, so haben sich die Parteien über den Streitwert zu einigen. Kann zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden oder erweist sich ihre Streitwertangabe als offensichtlich unrichtig, so hat das Gericht gemäss Art. 91 Abs. 2 ZPO den Streitwert festzusetzen. Es hat dabei einen Ermessensentscheid zu fällen, wobei es den Streitwert nach objektiven Kriterien zu schätzen hat. Divergiert das Interesse der klägerischen Partei von jenem der Beklagten, so ist in der Regel, jedoch nicht zwingend, auf den höheren Wert abzustellen (Botschaft vom 28. Juni 2006 zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), BBI 2006 7291 Ziff. 5.7; Stein-Wigger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 91 N 25 f.; BK-Sterchi, N 13 ff. zu Art. 91 ZPO; BSK ZPO-Rüegg, Art. 91 N 6).

c) Zur Bestimmung des Streitwerts besteht sodann eine reiche Praxis, die auch unter dem neuen Zivilprozessrecht herangezogen werden kann (BBI 2006 7291 Ziff. 5.7). Vorliegend verlangten die Kläger vor der Vorinstanz die Feststellung der Nichtigkeit des Grundstückkaufvertrages sowie, gestützt darauf, die Rückübertragung der Liegenschaft bzw. des Eigentums an der Liegenschaft. Es handelt sich folglich um eine obligationen- bzw. sachenrechtliche Streitigkeit. Demzufolge ist in erster Linie auf die Rechtsprechung aus diesen Bereichen abzustellen.

aa) Im Bereich des Obligationenrechts bestimmt sich nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei einer Klage auf Erfüllung oder Rückabwicklung eines zweiseitigen Vertrages der Streitwert nach dem Wert der geforderten Leistung ohne Abzug der



Gegenleistung (BGE 80 II 311 E. 1 a.E.; BGE 116 II 431 E. 1; BGE 30 II 298 E. 1; BK-Sterchi, N 19a zu Art. 91 ZPO mit Verweis auf BGE 46 II 271; CPC-Tappy, Art. 91 N 47; vgl. auch Leuenberger/Uffer-Tobler, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, N 3a zu Art. 73 ZPO/SG; Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, N 1 und 12 zu § 18 ZPO/ZH; Bühler, in: Bühler/Edelmann/Killer, Kommentar zur aargauischen Zivilprozessordnung, N 12 zu §§ 16 + 17 ZPO/AG). Auch bei einer Klage betreffend Nichtigkeit eines Grundstückkaufvertrages entspricht gemäss Bundesgericht der Streitwert dem Wert der gekauften Sache (BGE 65 II 90; vgl. Bühler, a.a.O., N 18 zu §§ 16 + 17 ZPO/AG; Donzallaz, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, N 1413 zu Art. 51 BGG betreffend Ungültigerklärung). In der Lehre wird zudem darauf hingewiesen, dass bei einem Streit über einen Kaufvertrag, sei es betreffend dessen Gültigkeit oder Vollzug, der Streitwert dem Kaufpreis entspreche, wobei für den Fall, dass ausnahmsweise Preis und Wert auseinanderfallen, auf den höheren Betrag abzustellen sei (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 40).

bb) Im Bereich des Sachenrechts entspricht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei Eigentumsklagen der Streitwert dem Verkehrswert der streitigen Sachen (BGE 94 II 51 E. 2). Beim Streit um das Eigentum an einer Liegenschaft entspricht der Streitwert dem Wert der Liegenschaft, wobei sich dieser wiederum nach dem Kaufpreis bemisst (BGE 84 II 187 E. 1). Auch im Zusammenhang mit einem Vorkaufs- bzw. Kaufsrecht hat das Bundesgericht festgehalten, dass der Streitwert dem Kaufpreis der Liegenschaft entspreche (BGE 97 II 277 E. 1) bzw. der Verkehrswert der Liegenschaft massgebend sei (BGE 90 II 135 E. 1). Schliesslich wird auch in der Lehre darauf hingewiesen, dass bei streitigem Eigentum auf den Wert (Donzallaz, a.a.O., N 1407 zu Art. 51 BGG) bzw. den Verkehrswert (BK-Sterchi, N 18a zu Art. 91 ZPO) abzustellen sei.

cc) Hingegen hat das Bundesgericht, ebenfalls im Bereich des Sachenrechts, festgehalten, dass bei auf Art. 641 Abs. 2 ZGB gestützten Klagen, in denen die Räumung von Liegenschaften verlangt wurde, der Streitwert dem Wert des beanspruchten Objekts abzüglich darauf lastender Hypotheken entspreche (BGer 4A\_141/2013 E. 1; BGer 4A\_18/2011 E. 1.1; BGer 4A\_318/2009 E. 1.1). In der Lehre wurde diese Rechtsprechung jedoch kritisiert und darauf hingewiesen, dass in solchen Fällen nicht das Eigentum, sondern dessen Benutzung streitig sei, weshalb zur



Bestimmung des Streitwerts der Wert des Grundstücks mit und ohne Besetzung zu vergleichen sei. Dabei sei die Dauer der Besetzung bis zur Exmission zu berücksichtigen und bei mehrjähriger Besetzung auf den Kapitalwert abzustellen (Bohnet, Note zu BGer 4A\_18/2011 vom 5. April 2011, in: SZPZ 4/2011, 297 f., wo er auch festhält, dass bei einem Streit um Eigentum der Streitwert dem objektiven Wert der Sache entspreche, der durch eine Hypothek nicht verändert werde; dazu nachfolgend 3.). Das Bundesgericht hat denn auch an anderer Stelle festgehalten, dass bei einer Exmission nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung als Streitwert nicht ein kapitalisierter Nutzungswert, sondern der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet- oder Gebrauchswert gelte (BGer 5A\_645/2011 E. 1.1; vgl. zum Ganzen auch Staehelin/ Staehelin/ Grolimund, a.a.O., § 15 N 6).

3. Vorliegend verlangten die Kläger vor der Vorinstanz die Feststellung der Nichtigkeit eines Grundstückkaufvertrages sowie, gestützt darauf, die Rückübertragung des Eigentums an einer Liegenschaft. Streitig war somit nicht die Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen oder die Unterlassung drohender Eingriffe wie bei einer Räumung oder Exmission nach Art. 641 Abs. 2 ZGB. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Streitwertbestimmung aus diesem Bereich, die sich überdies als widersprüchlich erweist, ist deshalb vorliegend unbeachtlich.

a) Aus der weiteren Rechtsprechung des Bundesgerichts im Bereich des Sachenrechts ergibt sich sodann, dass bei streitigem Eigentum über eine Liegenschaft für die Berechnung des Streitwertes in erster Linie auf den Kaufpreis, allenfalls auf den Verkehrswert, abzustellen ist. Allerdings war sowohl in den von den Beschwerdeführern erwähnten (Beschwerde, S. 6) als auch in den dargestellten Entscheiden des Bundesgerichts der Sachverhalt insofern anders gelagert, als die jeweils streitige Liegenschaft nicht mit einer Hypothek belastet bzw. aus dem Sachverhalt keine Belehnung ersichtlich war. Es kann deshalb nicht ohne weiteres geschlossen werden, dass auch bei einer mit einer Hypothekarschuld belasteten Liegenschaft bei einer Rückübertragung der Streitwert dem Kaufpreis, allenfalls dem Verkehrswert, entspricht und eine allfällige Hypothekarschuld in jedem Fall unbeachtlich ist.



b) Die Unbeachtlichkeit der Belehnung der Liegenschaft für die Bestimmung des Streitwerts ergibt sich jedoch bei der näheren Betrachtung des mit der vorliegenden Klage verfolgten Ziels sowie unter Beizug der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aus dem Obligationenrecht. Die Kläger verlangten vor der Vorinstanz die Nichtigerklärung des Grundstückkaufvertrages und gestützt darauf eine Rückübertragung der Liegenschaft (vi-act. 2, S. 2). Der Normzweck der Nichtigkeit besteht dabei in der Wiederherstellung der vorvertraglichen Güter- bzw. Vermögensverteilung. Um diese zu erreichen, bedarf es einer Rückabwicklung des (teilweise) erfüllten, aber nichtigen Vertrages (BSK OR I-Huguenin, Art. 19/20 N 58).

aa) Mit Abschluss des Grundstückkaufvertrages verpflichteten sich die Kläger, das Eigentum an der streitigen Liegenschaft auf die Beklagten zu übertragen. Diese verpflichteten sich wiederum, den Kaufpreis von Fr. 820'000.00 „durch ausseramtliche Banküberweisung zu Gunsten der Verkäuferschaft bis zum Grundbucheintrag“ zu tilgen (kläg.act. 7). Dieser Pflicht kamen die Beklagten teilweise nach, indem sie den Klägern einen Teilbetrag in Höhe von Fr. 656'000.00 durch eine Zahlung der X. Bank überwiesen. Im Falle einer Rückabwicklung des Grundstückkaufvertrages wären die Beklagten somit verpflichtet gewesen, den Klägern das Eigentum an der Liegenschaft zurückzuübertragen. Gleichzeitig wären die Kläger, wie von den Beschwerdeführern erwähnt (Beschwerde, S. 6), ihrerseits dazu verpflichtet gewesen, die erhaltene Zahlung von Fr. 656'000.00 an die Beklagten zurückzubezahlen. Bei der Rückabwicklung von zweiseitigen Verträgen entspricht dabei, wie dargestellt, nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung der Streitwert dem Wert der geforderten Leistung ohne Abzug der Gegenleistung. Der Wert der von den Klägern geforderten Leistung deckt sich vorliegend mit dem Wert der Liegenschaft und entspricht dem Kaufpreis von Fr. 820'000.00.

bb) Ob und in welcher Höhe vor Abschluss des Grundstückkaufvertrages auf der streitigen Liegenschaft eine Hypothekarschuld lastete, ergibt sich aus dem Sachverhalt nicht. Ersichtlich ist einzig, dass die Liegenschaft bei Abschluss des Kaufvertrages mit zwei Inhaberschuldbriefen im Gesamtbetrag von Fr. 660'000.00 belastet und als derzeitiger Inhaber jeweils die Y. Bank vermerkt war (kläg.act. 7). Nach Abschluss des Kaufvertrages hat die Beklagte sodann offenbar ein Hypothekdarlehen bei der X. Bank in Höhe von Fr. 656'000.00 aufgenommen, welches sie zur teilweisen Bezahlung des



Kaufpreises (durch die Bank) verwendet hat. Die errichtete Hypothek tangiert indes den Grundstückkaufvertrag zwischen den Parteien ebenso wenig wie eine allfällige Hypothek der Kläger, die vor Abschluss des Vertrages bestanden hatte. Ein Hypothekarvertrag wird zwischen der jeweiligen Partei und ihrer Bank vereinbart, wobei letztere in der Regel als Sicherheit ein Grundpfandrecht verlangt, vorliegend wohl die erwähnten Inhaberschuldbriefe (kläg.act. 7). Der Grundstückkaufvertrag, dessen Nichtigkeit die Klägerin vor der Vorinstanz verlangte, wurde jedoch nur zwischen den Parteien geschlossen. Inwiefern deshalb eine bestehende Hypothek bei einer Drittpartei, vorliegend die Bank, bei einer Klage auf Nichtigkeit eines Grundstückkaufvertrages den Streitwert beeinflussen soll, ist nicht ersichtlich.

cc) Für den Fall, dass Hypothekarschulden bei der Bestimmung des Streitwerts beachtet werden, bestünde überdies ein weiteres Problem. Vorausgesetzt eine Liegenschaft wäre bis zur Höhe ihres Kaufpreises oder Verkehrswerts mit einer Hypothekarschuld behaftet, was aufgrund von Schwankungen der Grundstückspreise durchaus möglich ist, so ergäbe sich bei einer Berücksichtigung der Hypothek bei der Streitwertbestimmung ein Streitwert von 0. Sollte eine Liegenschaft gar über ihren Kaufpreis oder Verkehrswert hinaus behaftet sein, wäre der Streitwert sogar negativ.

Der Streitwert hat deshalb bei einer Klage auf Nichtigkeit eines Grundstückkaufvertrages (bzw. darauf gestützter Rückübertragung des Eigentums an der Liegenschaft) dem Wert der Liegenschaft ohne Abzug allfälliger Hypothekarschulden zu entsprechen. Der Wert der Liegenschaft entspricht vorliegend dem Kaufpreis von Fr. 820'000.00. Der Streitwert beträgt folglich Fr. 820'000.00.

[...]