



Fall-Nr.:	BZ2002.93
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	27.08.2004
Entscheiddatum:	27.08.2004

Entscheid Kantonsgericht, 27.08.2004

Art. 394 und 398 OR (SR 220). Im Zusammenhang mit einer Grenzbereinigung war der Beklagte für den Kläger als Anwalt tätig. In der Folge warf der Kläger seinem Anwalt vor, ihn nicht genügend aufgeklärt und unsorgfältig beraten zu haben. Der Anwalt muss seinen Klienten umfassend beraten und dabei jede erdenkliche Sorge dafür tragen, dass alle vermeidbaren Nachteile für den Auftraggeber auch tatsächlich vermieden werden. Er hat aber nicht für jede Massnahme oder Unterlassung einzustehen, die aus nachträglicher Betrachtung den Schaden bewirkt oder vermieden hätte (Kantonsgericht, III. Zivilkammer, 27. August 2004, BZ2002.93).

Erwägungen

1. A ist Eigentümer des Grundstücks Grundbuch G Nr. XX, das längsseits an das Grundstück Nr. YY von E grenzt. Er wollte den schmalen vorderen, der Staatsstrasse zugewandten und der Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugeordneten Teil zur Überbauung freigeben. Dessen Form - problematisch war ein in die Parzelle ragender Abschnitt des Grundstücks Nr. YY - verunmöglichte aber die zweckmässige Überbauung nach den geltenden Regelbauvorschriften.

Bemühungen um eine Grenzabstandsvereinbarung (Art. 56 Abs. 2 BauG) scheiterten an den Forderungen des Nachbarn. A ersuchte deshalb den Gemeinderat G um die Durchführung einer Grenzbereinigung durch Austausch von Bodenflächen gemäss Art. 118 ff. BauG (bekl. act. 1). E widersetzte sich dem Begehren; er habe auf der von ihm gemäss Gesuch abzugebenden Grundstückfläche für rund Fr. 10'000.- Parkplätze erstellt, und zudem befinde sich dort ein unterirdischer Öltank. Der Gemeinderat G



lehnte das Gesuch am 14. April 1997 ab. Er führte u.a. aus, dass die vorgeschlagene Verbreiterung des hinteren Teils des Grundstücks Nr. YY nur eine eingeschränkte Längenausdehnung eines Baukörpers zulasse, die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Nr. XX wegen Unterschreitung des kleinen Grenzabstands abgebrochen werden müssten und das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht neu zu regeln wäre. Es sei deshalb fraglich, ob die beantragte Grenzberichtigung den erhofften Vorteil bringe. Zudem sei der Erschliessung der dahinterliegenden Wohnzone W3 gebührend Rechnung zu tragen (bekl. act. 2).

In der Folge erhob Rechtsanwalt B für A Rekurs beim Baudepartement des Kantons F (kläg. act. 9). Der Gemeinderat G beantragte in seiner Vernehmlassung die Abweisung des Rekurses (bekl. act. 3). Die Rechtsabteilung des Baudepartements führte am 2. Juli 1997 einen Augenschein und eine Verhandlung durch. Dabei einigten sich die Verfahrensbeteiligten auf die Eckpunkte einer gütlichen Lösung (Flächenabtausch gemäss Vorschlag des kantonalen Planungsamts mit einem Wegrecht von je 2 Metern Breite beidseits der gemeinsamen neuen Längsgrenze der beiden Grundstücke; Übernahme der Kosten einer allfälligen Versetzung des Öltanks durch A; kein Anspruch von E auf die Abgeltung der Parkplätze; Abbruch der Häuser auf dem Grundstück Nr. XX), für die eine entsprechende Vereinbarung ausgearbeitet werden sollte; das Rekursverfahren wurde bis Ende 1997 sistiert (kläg. act. 10). Nach langwierigen Verhandlungen, die B für A führte (bekl. act. 4 – 16), kam es zur Vereinbarung vom 20./28. Mai /2. Juni 1998 zwischen A, E und M, dem Eigentümer des Grundstücks Nr. ZZ (kläg. act. 1). Das kantonale Baudepartement schrieb darauf das Rekursverfahren als erledigt ab, und B beendete das Mandat (kläg. act. 19). Den grundbuchlichen Tauschvertrag vom 3. Februar 1999 über die gemäss Vereinbarung abzutauschenden Bodenflächen schloss A ohne Mitwirkung des Anwalts ab (kläg. act. 2).

In einem Brief an E vom 13. Dezember 2000 führt A aus, dass in der Vereinbarung vom Mai / Juni 1998 der berechtigte Anspruch auf Wertausgleich gemäss Art. 120 BauG nicht erwähnt worden sei und er aufgrund dieses Irrtums verlange, dass der ihm zugefügte Schaden ersetzt werde (kläg. act. 4). Nach einem weiteren Brief vom 2. Mai 2001, in welchem er erklärte, dass er die Vereinbarung wegen Irrtum nicht halte (kläg. act. 5), strengte A am 31. August 2001 beim Bezirksgericht I eine Klage gegen E an, mit



welcher er u.a. die Feststellung der Unverbindlichkeit der Vereinbarung vom 20./28. Mai / 2. Juni 1998 verlangte (kläg. act. 17; OV.2001.18-OB).

2. Am 25. September 2001 erhob A beim Bezirksgericht F Klage gegen B mit den eingangs gestellten Rechtsbegehren. Er warf ihm im Wesentlichen vor, ihn nicht genügend aufgeklärt und unsorgfältig beraten zu haben, weshalb ein Mehrwert weder beim flächengleichen Landtausch noch bei den neu geordneten Dienstbarkeiten berücksichtigt und mit Geld ausgeglichen worden sei.

Das Bezirksgericht F wies – dem Antrag des Beklagten folgend – die Klage in Bezug auf die Ziffern 1 – 4 des Rechtsbegehrens ab und trat auf die Ziffer 5 des Rechtsbegehrens nicht ein. Es auferlegte die Entscheidgebühr von Fr. 12'000.- dem Kläger und verpflichtete diesen, dem Beklagten eine Prozessentschädigung von Fr. 14'741.- zu leisten.

3. Gegen diesen Entscheid, zugestellt am 15. November 2002 (VI-act. 31), erhob der Kläger am Montag, 16. Dezember 2002, rechtzeitig Berufung. Der Beklagte trug in der Berufungsantwort vom 30. Januar 2003 auf Abweisung der Berufung an. Beide Parteien haben auf einen zweiten Schriftenwechsel gemäss Art. 234 Abs. 2 ZPO verzichtet.

4. Bei den Anträgen gemäss Ziffer 5 – 7 der Berufung handelt es sich um blosser Beweisanträge, die nicht zum Rechtsbegehren gehören. Sie sind allenfalls dann (und nur dann) zu prüfen, wenn die Haftung des Beklagten grundsätzlich bejaht wird. Materieller Natur und im Folgenden zu prüfen sind hingegen die Anträge gemäss Ziffer 2 – 4 der Berufung. Die Ziffern 2 und 3 weisen insofern eine Besonderheit auf, als die geforderten Leistungen nur "im Falle einer Abweisung der Klage gegen " erbracht werden sollen. Es geht also um die Verurteilung zu einer Leistung bei Eintritt einer Bedingung, was prozessual zulässig ist.

5. Mit den Parteien und der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass das Rechtsverhältnis zwischen dem Anwalt und seinem Klienten dem Recht des einfachen Auftrags gemäss Art. 394 ff. OR untersteht.



a) Der Anwalt schuldet gemäss Art. 398 OR seinem Auftraggeber Sorgfalt und Treue und wird ihm ersatzpflichtig, wenn er ihn durch unsorgfältige oder treuwidrige Besorgung des Auftrags schädigt. Er muss ihn umfassend beraten und dabei jede erdenkliche Sorge dafür tragen, dass alle vermeidbaren Nachteile für den Auftraggeber auch tatsächlich vermieden werden. Er hat ihn insbesondere über die Gefahren und Erfolgsaussichten eines bevorstehenden Rechtsstreites zu orientieren, damit dieser sich ein eigenes Bild von den Risiken machen kann, die er eingeht (BE-Kommentar Fellmann, N 407 und 412 zu Art. 398 OR). Dabei trägt er freilich nicht die Verantwortung für die spezifischen Risiken, die mit der Bildung und Durchsetzung einer Rechtsauffassung an sich verbunden sind. Namentlich gilt es zu berücksichtigen, dass er nicht für jede Massnahme oder Unterlassung einzustehen hat, die aus nachträglicher Betrachtung den Schaden bewirkt oder vermieden hätte (BGE 127 III 359).

b) Der Kläger wirft dem Beklagten vor, er habe ihn über den Anspruch auf Wertausgleich bei flächengleichem Landaustausch nicht rechtlich umfassend aufgeklärt. Er habe von diesem Anspruch erst Kenntnis erhalten, als er im Jahr 2000 an einer Rekurschrift an das Baudepartement gearbeitet habe.

Letzteres trifft offensichtlich nicht zu. Der Kläger stellte persönlich beim Gemeinderat G das Gesuch um Grenzbereinigung und verlangte unter Hinweis auf die Art. 118 ff. BauG, dass die Grenzbereinigung durch einen Landabtausch vorzunehmen sei (bekl. act. 1). Er musste sich daher mit den von ihm zitierten einschlägigen Bestimmungen im Baugesetz (Art. 118 ff.) vertraut gemacht haben. Im Entscheid des Gemeinderats wurden diese gesetzlichen Vorschriften in extenso wiedergegeben. Allerdings fehlte ausgerechnet Abs. 2 des Art. 120 BauG, der den Grundsatz, die Grenzbereinigung habe durch Flächenausgleich zu erfolgen (Abs. 1), mit der Vorschrift ergänzt, dass "Wertunterschiede zwischen den alten und neuen Parzellen" in Geld auszugleichen seien. In den Erwägungen wies der Gemeinderat jedoch ausdrücklich daraufhin, dass bei der vorgesehenen Grenzregulierung die Parteien grundsätzlich Anspruch auf vollen Realersatz, d.h. auf Zuteilung gleichwertigen Bodens hätten; nur wenn dies nicht möglich sei, sei der Ausgleich mit Geld zu entschädigen. Damit war der Kläger über die Bedeutung des Wertausgleichs bei der Grenzbereinigung orientiert.



St.Galler Gerichte

Zu einer darüber hinausgehenden Aufklärung war der Beklagte nicht verpflichtet. Denn es stand schon gemäss dem Vorschlag des Kantonalen Planungsamts fest und blieb so bis zum Abschluss der Vereinbarung, dass die Grenzbereinigung durch den Austausch zweier im Ausmass gleich grosser und gleichwertiger Bodenflächen erfolgte. Die Bestimmung des Art. 120 Abs. 2 BauG wurde daher in keiner Phase des Geschehens aktuell.

Wenn der Kläger ausführt, er habe mit dem Landabtausch E einen vollwertigen neuen Bauplatz und damit einen Mehrwert von rund Fr. 75'000.- verschafft, den er ohne die Vereinbarung im Verwaltungsverfahren gestützt auf Art. 120 Abs. 2 BauG hätte einfordern können, so misst er dieser Bestimmung eine Bedeutung zu, die ihr nicht zukommt. Art. 120 Abs. 2 BauG dient lediglich dazu, einem – allenfalls nach Flächenausgleich verbleibenden – Wertunterschied zwischen der alten Parzelle des Eigentümers und seiner eigenen neuen Parzelle auszugleichen. Sie ermöglicht jedoch dem Boden abtretenden Eigentümer nicht, den durch die Grenzbereinigung bewirkten Wertgewinn beim anderen Eigentümer ganz oder teilweise abzuschöpfen. Dass der Austausch der Bodenflächen nicht wertgleich erfolgt sei oder dass er sonstwie zu einem Wertverlust geführt habe, behauptet der Kläger nicht.

c) Der Kläger macht weiter geltend, der Beklagte habe ihn hinsichtlich des Fuss- und Fahrwegrechts (nicht entschädigte Aufhebung des auf dem Grundstück von H. E lastenden Wegrechts, neues Wegrecht zulasten seiner Parzelle, Einbezug zweier zusätzlicher wegrechtsberechtigter Grundstücke, Regelung der Landbedarfs-, Bau- und Unterhaltskosten) zu wenig aufgeklärt und ihn im Zusammenhang mit der Öltankverschiebung ungenügend beraten und seine Rechte zu wenig durchgesetzt. Er legt aber nicht konkret dar, was der Beklagte bei pflichtgemässer Ausübung des Mandats hätte tun müssen.

Die vom Kläger angestellten Berechnungen, mit denen er aufzeigen will, dass er bei sorgfältigem Handeln des Beklagten finanziell besser gefahren wäre, wären – wenn überhaupt – nur relevant, wenn der Kläger auch ohne die Vereinbarung sein Begehren um Durchführung einer Grenzbereinigung im Rekursverfahren hätte durchsetzen können. In Anbetracht der ablehnenden Haltung des Gemeinderats und dessen Anliegen, die Erschliessung des ganzen Baugebiets Unterdorf, zu dem auch das



Grundstück des Klägers gehört, in einem grösseren Rahmen zu regeln, standen diese Chancen eher schlecht, zumal wenn dies – wie die Vorinstanz zutreffend ausführt (Urteil 11) – gegen den Widerstand des Nachbarn E hätte geschehen müssen.

Damit hing das Ergebnis des Verfahrens für den Kläger letztlich davon ab, was er seinem Nachbarn E für dessen Mitwirkung anzubieten bereit war. Das ist primär eine wirtschaftliche und keine rechtliche Frage, die vom Kläger selber beurteilt werden musste. Der Anwalt konnte in den Verhandlungen mit E nur mit seinem Verhandlungsgeschick und der Überzeugungskraft seiner Argumente einen Beitrag leisten. E erwies sich dabei als zäher Verhandlungspartner. Er war namentlich nicht bereit, über den entschädigungslosen Verzicht auf die Parkplätze hinaus weitere finanzielle Zugeständnisse (etwa bei den Kosten der Öltankverlegung) zu machen. Der Kläger wurde über den Gang der Verhandlungen stets orientiert und hatte – wie die Vorinstanz zutreffend ausführt (Urteil 10) – Zeit und Gelegenheit, jeden einzelnen Schritt der langen Verhandlungen zu überdenken. Das Ergebnis deckt sich mit der anlässlich des Augenscheins getroffenen Grundsatzvereinbarung. Die Verteilung der Kosten der strassenmässigen Erschliessung erscheint sachgerecht und trägt der unterschiedlichen Interessenlage der an der Erschliessung beteiligten Grundstücke angemessen Rechnung. Die Vereinbarung wurde vom Kläger persönlich unterzeichnet. Er war es auch, der später für die grundbuchliche Erledigung des Flächenaustauschs besorgt war.

Ein unsorgfältiges Verhalten des Beklagten im Zusammenhang mit der Neuregelung des Fuss- und Fahrwegrechts und der Verlegung des Öltanks lässt sich bei dieser Sachlage nicht erkennen.

d) Der Kläger wirft dem Beklagten vor, er habe ihn ungenügend aufgeklärt über die Kostenfolgen im Fall einer Abweisung des von der Rekursbehörde vorgebrachten Einigungsvorschlags und über die allfälligen Verfahrenskosten für ein durch die Behörde durchgeführtes Grenzbereinigungsverfahren. Obwohl er obsiegende Partei sei, müsse er die Anwaltskosten des Rekursverfahrens selber tragen.

Die Vorwürfe sind unberechtigt. Zu Beginn eines Verfahrens können die Kosten nicht beziffert werden, da sie vom Aufwand abhängig sind. Nachdem sich die Parteien



anlässlich des Augenscheins vom 2. Juli 1997, an welchem der Kläger persönlich teilnahm, über die Grundzüge einer gütlichen Lösung geeinigt hatten, stand die Kostenfrage nicht mehr im Vordergrund. Einigen sich die Parteien auf einen Vergleich, so ist es üblich, dass jede Partei ihre Anwaltskosten selber trägt. Die Bestimmung in der Vereinbarung, wonach der Kläger allfällige Verfahrenskosten im Rekursverfahren übernimmt, belastet den Kläger nicht, da das Baudepartement bei einer vergleichsweisen Erledigung regelmässig keine Verfahrenskosten auferlegt. Der Kläger behauptet jedenfalls nicht und verstellt noch weniger zum Beweis, dass ihm im Rekursverfahren Kosten auferlegt wurden.

e) Der Kläger macht geltend, dass der Beklagte entgegen seiner Zusicherung anlässlich des Augenscheins vom 2. Juli 1997, den Vertragsentwurf zügig zu erstellen, diesen erst am 13. März 1998 zugestellt habe, was eine unbegründete Verzögerung von acht Monaten ergebe.

Diese Behauptung ist insofern aktenwidrig, als der Beklagte in seinem Brief vom 13. März 1998 an das kantonale Baudepartement darauf hinweist, dass das Problem der Verzögerung hauptsächlich im sofortigen Abbruch der bestehenden Altbauten auf der Liegenschaft Nr. XX liege; der sofortige Abbruch verursache Kosten, die zum überwiegenden Teil gespart werden könnten, wenn der Abbruch im Rahmen eines Neubauprojekts erfolgen würde. Von einer grundlosen Verzögerung kann bei dieser Sachlage keine Rede sein.

Zudem ist nicht ersichtlich, inwiefern der Kläger durch diese Verzögerung zu Schaden gekommen sein soll. Er wartete mit dem grundbuchlichen Vollzug des vereinbarten Bodenabtauschs bis zum 3./10. Februar 1999 (kläg. act. 2). Die Neuregelung des Fuss- und Fahrwegrechts war nach der unbestrittenen Darstellung des Beklagten noch Ende Januar 2003 nicht im Grundbuch eingetragen. Aus der angeblich vom Beklagten zu verantwortenden Verzögerung von acht Monaten kann deshalb der Kläger nichts zu seinen Gunsten ableiten.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Berufung unbegründet ist und abgewiesen werden muss.