

# **Anwendungsbeispiele von Art. 18 OR (Auslegung der Verträge, Simulation)**

- 1. Simulation und richterliche Auslegung im Rahmen einer Rückkaufsvereinbarung ("Aufgabe der Selbstbewirtschaftung")  
Entscheid BGer 4A-79/2014 vom 15.10.2014**
  
- 2. Kaufpreis-Simulation bei Grundstückkaufverträgen**

## **Art. 18 Abs. 1 OR:**

Bei der Beurteilung eines Vertrages sowohl nach Form als nach Inhalt ist der übereinstimmende wirkliche Wille und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten, die von den Parteien aus Irrtum oder in der Absicht gebraucht wird, die wahre Beschaffenheit des Vertrages zu verbergen.

# Grundsätzliches zur Simulation

- Simulierte Verträge oder einzelne simulierte Vertragsbestandteile sind **rechtlich völlig unwirksam** (nichtig).
- **Rechtlich wirksam** ist nur der **ernstgemeinte** (= dissimulierte) Vertrag bzw. Vertragsbestandteil.
- **Häufig** ist aber der ernstgemeinte Vertrag bzw. Vertragsbestandteil **formungültig** und damit ebenfalls grundsätzlich unwirksam/nichtig.

# Teilsimulierter Rückkaufvertrag

# Teilsimulierter Rückkaufvertrag

- Urteil Bundesgericht: 4A\_79/2014 vom 15. Oktober 2014
- Verkauf eines landwirtschaftlichen Heimwesens durch 65-jährigen Abtreter an seinen **überschuldeten Sohn**.
- Gleichzeitiger Verkauf an dessen **Ehegattin**, um den Zugriff der Gläubiger des Ehegatten auf das Objekt zu verhindern.

# Teilsimulierter Rückkaufvertrag

- **10-jähriges vertragliches Rückkaufsrecht** im Falle der "Aufgabe der Selbstbewirtschaftung" zu Gunsten des ursprünglichen Abtreters vereinbart
  - = **simulierte Bedingung**, da der Sohn aufgrund des sofortigen Weiterverkaufs an seine Ehegattin gar nie Selbstbewirtschafter war.
- Nach 7 Jahren wird der Sohn des ursprünglichen Abtreters von seiner Ehegattin **fristlos entlassen** und vom **Hof gewiesen** (= Eheschutzmassnahme).
- Der ursprüngliche Abtreter macht in der Folge sein **Rückkaufsrecht geltend**.

# Teilsimulierter Rückkaufvertrag

Argumentation Grundeigentümerin:

- *Vertragliche Auslegung des "Selbstbewirtschafters" nur im gesetzlich definierten Rahmen von Art. 9 Abs. 1 BGBB zulässig.*

"Antwort" Bundesgericht:

- *"Es ist nicht klar, was die [anwaltschaftlich vertretene] Beschwerdeführerin mit diesem Vorbringen meint..."  
(→ das Bundesgericht fühlt sich offensichtlich in seiner Ehre verletzt!)*
- *Hinweis auf **Art. 18 Abs. 1 OR**: der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien ist massgebend und nicht die unrichtige Bezeichnung.*



# Teilsimulierter Rückkaufvertrag

Argumentation Grundeigentümerin:

- *Rückkaufsfall könne gemäss (zwingendem) **Art. 41 Abs. 3 BGG** nur dann eintreten, wenn Selbstbewirtschaftung im Sinne des BGG aufgegeben werde. Die Vereinbarung von anderweitigen Bedingungen hätten die **Nichtigkeit** der Rückkaufsklausel zur Folge.*

"Antwort" Bundesgericht:

- *Rückkaufsrechte im Sinne von **Art. 216 Abs. 2 OR** können für den Eintritt von grundsätzlich **frei wählbaren** Bedingungen vereinbart werden.*

# Teilsimulierter Rückkaufvertrag

"Antwort Bundesgericht" (Fortsetzung):

- *Sohn war, aufgrund fehlender Eigentümerstellung und entgegen dem Vertragswortlaut, nie Selbstbewirtschafter → dies sei aber **kein Nichtigkeitsgrund***
- *Der 1. Verkauf an den Sohn sei zur **Umgehung des Vorkaufsrechts** der Geschwister des Abtreters (Art. 42 Abs. 1 Ziffer 2 BGBB) erfolgt → aufgrund dessen hätten diese ihr Recht auch **gegenüber der Erwerberin** geltend machen können.*

# Teilsimulierter Rückkaufvertrag

## Fazit / Entscheid Bundesgericht:

- *Sinn und Zweck der beiden Verkaufstransaktionen war die **Erhaltung des Hofes** in der angestammten Familie.*
- *Der Rückkaufsfall tritt somit bereits mit der **tatsächlichen Aufgabe der Bewirtschaftung durch den Sohn** [d.h. mit dem "sich zum Teufel jagen lassen"] ein.*
- *Das **Rückkaufsbegehren** des ursprünglichen Abtreters wird **geschützt**.*

# Kaufpreis-Simulation bei Liegenschaftskäufen

# Kaufpreis-Simulation

- **Art. 216 OR:**  
Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstande haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.
  
- Formbedürftig sind alle **objektiv und subjektiv wesentlichen** Vertragspunkte:
  - objektiv wesentlich: z.B. der Kaufpreis
  - subjektiv wesentlich: z.B. die Farbe des Gartenzauns (im Extremfall)

# Kaufpreis-Simulation

- Der vom Formmangel betroffene Vertrag ist grundsätzlich **nichtig** → Rückgabe der vertraglichen Leistungen, ev. Grundbuchberichtigung
- Der Formmangel muss vom Richter **von Amtes wegen** berücksichtigt werden.
- Bei Vorliegen einer **Schwarzgeldabrede** ist der **ganze Kaufvertrag nichtig**, da der Kaufpreis (wesentlicher Vertragspunkt) falsch verkündet worden ist.
- **Aber:** vom Bundesgericht weit offen gelassene **Hintertüre** (selbstverständlich auch für Steuerhinterzieher):  
  
→ Die Berücksichtigung bzw. die Geltendmachung der Nichtigkeit darf weder gegen **Treu und Glauben** verstossen noch **rechtsmissbräuchlich** sein (Art. 2 ZGB) .

# Kaufpreis-Simulation

- Rechtsmissbräuchlichkeit wird insbesondere bejaht bei:
  - **beidseitiger Erfüllung** des gesamten Vertrages
  - Formmangel wurde von der klagenden Partei **arglistig** herbeigeführt, bewusst **in Kauf genommen** oder **zum eigenen Vorteil** gewollt.
  - Berufung auf Formmangel ist **zweckwidrig**, z.B. um Gewährleistungsansprüche abzuwehren oder um von der Wertsteigerung eines Grundstücks zu profitieren.
  - (... somit wohl bei fast allen Schwarzgeldfällen!)

# Kaufpreis-Simulation

Rechtsmissbräuchlichkeit wurde vom BGer selbst im folgenden Fall bejaht (BGE 104 II 99 ff.):

- Verkäufer verlangte Rückabwicklung des Kaufgeschäftes, da der Käufer den vereinbarten "Aufpreis" von CHF 100'000.00 nicht geleistet hat.
- Das BGer verweigerte dem Verkäufer die Rückabwicklung aufgrund des Rechtsmissbrauchverbots.
- Die vorgängige Berufung des Käufers auf die formungültige Aufpreisabrede wurde im Gegensatz dazu vom BGer nicht als rechtsmissbräuchlich taxiert.
- Der Aufpreis von CHF 100'000.00 ist nicht einklagbar, da formungültig.
- Gerecht? Ungerecht?



# Kaufpreis-Simulation

Schlusspunkt:

Ist die "steuerhinterziehungsfreundliche" Haltung des Bundesgerichts auf Dauer haltbar?

*Prof. Thomas Koller/Uni Bern:* (zit. nach OR AT I, Gauch/Schluep, 1998, RN 569a)

- "Das Zivilrecht darf **keine Handlangerdienste** für strafbare Handlungen und für Steuerhinterziehung leisten".
- "Der formungültige Grundstückskaufvertrag ist unter den Beteiligten als **unheilbar nichtig** zu behandeln".
- "Strikte **Verweigerung** der Rechtsmissbrauchseinrede".

# Kaufpreis-Simulation

Positive Folgen der "unheilbaren Nichtigkeit" wären aus meiner Sicht:

- vermehrte **Steuerehrlichkeit**, da Risiko einer ungewollten Rückabwicklung wohl zu gross 😊
- reichlich **Juristenfutter** bei der Geltendmachung und dem Vollzug der Geschäftsrückabwicklungen 😊

**The End**

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**