
Das Handelsgericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Die Klägerin ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Q.____ (VD). Sie bezweckt im Wesentlichen "[...]" (Klagebeilage [KB] 2).

1.2.

Am 6. Juli 2023 firmierte sich die Klägerin von G.____ SA zu A.____ SA um.

2.

Die Beklagte ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in X.____). Sie bezweckt hauptsächlich [...] (KB 3).

3.

3.1.

Am 4. Oktober 2021 unterzeichneten die Parteien eine Vereinbarung für den Kaufvertrag Parzelle aaa in Z.____ (SO). Darin wurde festgelegt, dass der eigentliche Grundstückkaufvertrag aufgrund der kantonalen Gegebenheiten und um Steuern einzusparen erst nach Erhalt der rechtsgültigen Baubewilligung unterzeichnet würde. Als Kaufpreis wurden gerundet Fr. 4'350'000.00 vereinbart. Sollte eine der Parteien trotz gültiger Baugenehmigung dem Kaufversprechen nicht nachkommen, so könne die andere Partei von dieser durch einfache Mitteilung die Bezahlung von Fr. 120'000.00 fordern (KB 10).

3.2.

Am 29. März 2022 erteilte die Gemeinde Z.____ (SO) der Klägerin die Baubewilligung zur Überbauung des Grdst.-Nr. 6845 GB Z.____ und eröffnete diese gegenüber der Klägerin am 6. April 2022 (KB 11).

3.3.

Mit Schreiben vom 18. April 2022 teilte die Beklagte der Klägerin mit, sie wolle mit dem Verkauf des Grdst.-Nr. 6845 GB Z.____ noch zuwarten. Sie werde der Klägerin wie vertraglich vereinbart die Fr. 120'000.00 bezahlen (KB 12).

3.4.

Über die Regelung der Folgen der Nichtunterzeichnung eines formgültigen Grundstückkaufvertrags sind sich die Parteien uneinig.

4.

Mit Klage vom 14. März 2023 (Postaufgabe: 14. März 2023) stellte die Klägerin folgende Rechtsbegehren:

- " 1.
Die Beklagte sei zu verurteilen, der Klägerin als vertragliche Konventionalstrafe einen Betrag von CHF 120'000.00 nebst Zins zu 5 % seit 18.04.2022 zu bezahlen.
2.
Die Beklagte sei zu verurteilen, der Klägerin einen Schadenersatz von CHF 275'436.00 nebst Zins zu 5 % seit 18.04.2022 zu bezahlen.

- Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen -"

Zur Begründung führte die Klägerin im Wesentlichen aus, die Beklagte habe sich nach Erteilung der Baubewilligung geweigert, einen formgültigen Grundstückkaufvertrag zu unterzeichnen. Dementsprechend sei die in der Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 festgelegte Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 120'000.00 geschuldet. Darüber hinaus habe die Beklagte der Klägerin ihr negatives Interesse (abzüglich der Konventionalstrafe) in der Höhe von Fr. 275'436.00 aus culpa in contrahendo zu bezahlen.

5.

Mit Klageantwort vom 26. Mai 2023 stellte die Beklagte folgende Rechtsbegehren:

- " 1.
Die Klage sei abzuweisen.
2.
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin."

Zur Begründung führte die Beklagte hauptsächlich aus, die Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 sei formungültig und damit nichtig. Dies gelte auch für die Konventionalstrafe. Darüber hinaus hafte die Beklagte auch nicht aus culpa in contrahendo.

6.

6.1.

Mit Verfügung vom 7. Juni 2023 lud der Vizepräsident auf den 3. Juli 2023 zu einer Instruktionsverhandlung mit informeller Parteibefragung und Vermittlungsgespräch vor und erliess die Beweisverfügung.

6.2.

Anlässlich der Instruktionsverhandlung vom 3. Juli 2023 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden.

7.

Mit Replik vom 25. September 2023 bzw. Duplik vom 17. November 2023 hielten die Parteien an ihren Rechtsbegehren fest.

8.

8.1.

Mit Verfügung vom 24. November 2023 überwies der Vizepräsident die Streitsache an das Handelsgericht und forderte die Parteien auf, dem Handelsgericht bis zum 4. Dezember 2023 schriftlich mitzuteilen, ob sie auf eine Hauptverhandlung verzichten bzw. allenfalls schriftliche Schlussvorträge einreichen wollen, wobei Stillschweigen als Antrag auf Durchführung einer Hauptverhandlung gilt.

8.2.

Während die Beklagte mit ihrer Eingabe vom 1. Dezember 2023 sowohl auf die Durchführung einer Hauptverhandlung als auch auf die schriftliche Erstattung der Schlussvorträge verzichtete, beantragte die Klägerin mit ihrer Eingabe vom 4. Dezember 2023 die Durchführung einer Hauptverhandlung.

8.3.

Mit Verfügung vom 12. Dezember 2023 lud der Vizepräsident die Parteien zur Hauptverhandlung vom 8. Januar 2024 vor.

9.

9.1.

Am 9. Januar 2024 fand die Hauptverhandlung statt, anlässlich derer die Parteien befragt wurden und diese ihre Schlussvorträge halten konnten, wobei sie sich dabei je zwei Mal äussern konnten.

9.2.

Daraufhin zog sich das Handelsgericht zur Beratung zurück und fällte das vorliegende Urteil.

Das Handelsgericht zieht in Erwägung:

1. Prozessvoraussetzungen

1.1. Örtliche Zuständigkeit

Die örtliche Zuständigkeit des Handelsgerichts des Kantons Aargau ist gegeben, da sich die Beklagte i.S.v. Art. 18 ZPO auf die vorliegende Streitigkeit einlässt.

1.2. Sachliche Zuständigkeit

Das Handelsgericht ist sachlich zuständig, da die Streitigkeit die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betrifft, der Streitwert mit Fr. 395'436.00 die Streitwertgrenze von Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG erfüllt und beide Parteien im Handelsregister eingetragen sind (Art. 6 Abs. 2 ZPO).

2. Verhandlungsmaxime

Vorliegend gilt die Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Auf die sich daraus ergebenden Obliegenheiten der Parteien ist vorab einzugehen:

2.1. Behauptungslast

Gemäss Art. 55 Abs. 1 ZPO haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben. Den Prozessparteien obliegt die Behauptungslast.¹ Die Aufteilung der Behauptungslast zwischen den Parteien folgt der Beweislastverteilung nach Art. 8 ZGB.² Somit trägt die Behauptungslast für rechtserzeugende Tatsachen, wer ein Recht oder Rechtsverhältnis behauptet; für rechtsaufhebende Tatsachen, wer die Aufhebung oder den Untergang eines Rechts behauptet (z.B. Verwirkung, Erlass etc.) und für rechtshindernde Tatsachen, wer sich darauf beruft (z.B. Verjährung, Stundung etc.).³ Dementsprechend hat das Bestehen einer vertraglichen Verpflichtung zu behaupten, wer einen vertraglichen Anspruch erhebt.⁴

Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten; es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden rechtlichen Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden.⁵ Was offensichtlich in anderen, ausdrücklich vorgebrachten Parteibehauptungen enthalten ist, muss nicht explizit behauptet werden

¹ Vgl. BGer 5A_83/2019 vom 23. Juli 2019 E. 4, 4A_264/2015 vom 10. August 2015 E. 4.2.2;

SCHNEUWLY, Lange Rechtsschriften – Wieso? Und was tun?, Anwaltsrevue 2019, S. 444.

² BGE 132 III 186 E. 4; BGer 5A_808/2018 vom 15. Juli 2019 E. 4.2.

³ SUTTER-SOMM/SCHRANK, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Hrsg.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, Art. 55 N. 18.

⁴ BGE 128 III 271 E. 2.a/aa; weitergehend ZK ZGB-JUNGO, 3. Aufl. 2018, Art. 8 N. 387.

⁵ BGE 136 III 322 E. 3.4.2; BGer 4A_280/2019 vom 14. Oktober 2019 E. 4.1.

(sog. implizite bzw. mitbehaftete Tatsachen).⁶ Bloss Mutmassungen stellen jedoch keine rechtsgenüglichen Tatsachenbehauptungen dar.⁷ Ist ein Tatsachenvortrag im erwähnten Sinne vollständig, so wird er als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt.⁸

Tatsachenbehauptungen sind grundsätzlich in den Rechtsschriften aufzustellen (Art. 221 Abs. 1 lit. d und Art. 222 Abs. 2 Satz 1 ZPO).⁹ Der bloss pauschale Verweis auf Beilagen genügt in aller Regel nicht.¹⁰ Zweck dieses Erfordernisses ist, dass einerseits das Gericht erkennen kann, auf welche Tatsachen sich der Kläger (bzw. der Beklagte hinsichtlich einer Gegenforderung) stützt und womit er diese beweisen will, und dass andererseits die Gegenpartei weiss, gegen welche konkreten Behauptungen sie sich verteidigen muss (Art. 222 ZPO).¹¹ Durch einen Verweis auf Urkunden können Sachverhaltselemente jedoch ausnahmsweise als behauptet gelten, wenn es als blossen Leerlauf erscheinen würde, eine Übernahme des Urkundeninhalts in die Rechtsschrift zu verlangen.¹² An einen rechtsgenüglichen Verweis auf die Beilage werden im Wesentlichen drei Anforderungen gestellt: Erstens müssen in der Rechtsschrift die Tatsachen in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet sein.¹³ Zweitens hat der entsprechende Verweis in der Rechtsschrift spezifisch ein bestimmtes Aktenstück zu nennen und aus dem Verweis selbst muss klar werden, welche Teile des Aktenstücks als Parteibehauptung gelten sollen.¹⁴ Drittens muss die Beilage selbsterklärend sein. Sie hat genau die verlangten (beziehungsweise in der Rechtsschrift bezeichneten) Informationen zu enthalten und es darf kein Interpretationsspielraum bestehen. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, kann der Verweis nur genügen, wenn zusätzlich in der Rechtsschrift die Beilage derart konkretisiert und erläutert wird, dass die in der Beilage enthaltenen Informationen ohne weiteres zugänglich werden und nicht interpretiert und zusammengesucht werden müssen. Es genügt nicht, dass in den Beilagen die verlangten Informationen in irgendeiner Form

⁶ BGE 144 III 519 E. 5.3; BGer 4A_243/2018 vom 17. Dezember 2018 E. 4.2.1 m.w.N.; Josi, Behaupten, Bestreiten und Beweisen – praktische Fragen im Lichte der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, in: Markus/Eichel/Rodriguez (Hrsg.), Der handelsgerichtliche Prozess, Chancen und Gefahren – national und international, 2019, S. 80.

⁷ BGer 4A_667/2014 vom 12. März 2015 E. 3.2.2.

⁸ BGer 4A_9/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2.1 m.w.N., 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.1; SCHNEUWLY (Fn. 1), S. 445.

⁹ BGE 144 III 519 E. 5.2.1, 144 II 67 E. 2.1; BRUGGER, Der Verweis auf Beilagen in Rechtsschriften, SJZ 2019, S. 534; Josi (Fn. 6), S. 60.

¹⁰ BGer 4A_496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.3.1, 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.1 m.w.N.; Josi (Fn. 6), S. 61.

¹¹ BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.1 m.w.N.

¹² BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.2.

¹³ BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.3, 4A_398/2018 vom 25. Februar 2019 E. 10.4.1, 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2; BRUGGER (Fn. 9), S. 535 f.

¹⁴ BGE 144 III 519 E. 5.2.1.2; 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.3, 4A_535/2018 vom 3. Juni 2019 E. 4.2.1, 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2; eingehend BRUGGER (Fn. 9), S. 536 ff.

vorhanden sind. Ein Verweis auf Akten darf nicht dazu führen, dass die Gegenpartei und das Gericht die relevanten Tatsachen aus der Beilage selbst zusammensuchen müssen.¹⁵ Die in der Praxis beliebten Pauschalverweise auf eingereichte Akten bzw. die allgemeine Erklärung, diese würden "integrierenden Bestandteil" der Rechtsschrift bilden, stellen deshalb keine hinreichenden Behauptungen dar bzw. können fehlende Behauptungen nicht ersetzen.¹⁶

2.2. Bestreitungslast

Die Kehrseite der Behauptungslast ist die sog. Bestreitungslast: Bestreitet eine Partei eine Tatsachenbehauptung ihres Gegners nicht, gilt diese als unbestritten und die betreffende Tatsache kann dem Entscheid ohne weiteres zugrunde gelegt werden, da über nicht bestrittene Tatsachen kein Beweis geführt zu werden braucht (vgl. Art. 150 Abs. 1 ZPO).¹⁷ Art. 222 Abs. 2 ZPO verlangt von der beklagten Partei, darzulegen, welche Tatsachenbehauptungen der klagenden Partei im Einzelnen anerkannt oder bestritten werden. Es ist deshalb empfehlenswert, die Tatsachenbehauptungen der Klägerin detailliert, d.h. Punkt für Punkt zu bestreiten.¹⁸ Bestreitungen sind dabei so konkret zu halten, dass sich bestimmen lässt, welche einzelnen Behauptungen damit bestritten werden; die Bestreitung muss ihrem Zweck entsprechend so bestimmt sein, dass die Gegenpartei weiss, welche einzelne Tatsachenbehauptung sie beweisen muss. Pauschale Bestreitungen reichen indessen selbst dann nicht aus, wenn sie explizit erfolgen. Erforderlich ist eine klare Äusserung, dass der Wahrheitsgehalt einer bestimmten gegnerischen Behauptung infrage gestellt wird.¹⁹ Auch ein implizites Bestreiten genügt unter diesen Voraussetzungen den Anforderungen der rechtsgenügenden Bestreitung.²⁰

2.3. Substantiierungslast

Bestreitet aber der Prozessgegner den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei in rechtsgenügender Weise, so greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substantiierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann.²¹

¹⁵ BGer 4A_415/2021 vom 18. März 2022 E. 5.4.3, 4A_496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.3.1, 4A_535/2018 vom 3. Juni 2019 E. 4.4.2, 4A_443/2017 vom 30. April 2018 E. 2.2.2, 4A_281/2017 vom 22. Januar 2018 E. 5.2 f.; eingehend BRUGGER (Fn. 9), S. 538 ff.

¹⁶ BK ZPO I-HURNI, 2012, Art. 55 N. 21 m.w.N.; BRUGGER (Fn. 9), S. 540 Fn. 50 m.w.N.

¹⁷ BK ZPO I-HURNI (Fn. 16), Art. 55 N. 37 mit Verweis auf Art. 150 Abs. 1 ZPO; JOSI (Fn. 6), S. 57.

¹⁸ Ähnlich DROESE, Bestreitungsbedürftige Beilagen – ein Hinweis zur bundesgerichtlichen Speisekarte, Note zu Urteil 4A_11/2018, SZZP 2019, S. 19.

¹⁹ BGE 141 III 433 E. 2.6; BGer 4A_9/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2.3; SCHNEUWLY (Fn. 1), S. 445 f.

²⁰ SCHMID/HOFER, Bestreitung von neuen Tatsachenbehauptungen in der schriftlichen Duplik, ZZZ 2016, S. 285 m.w.N.

²¹ BGE 144 III 519 E. 5.2.1.1; BGer 4A_280/2019 vom 14. Oktober 2019 E. 4.1.

Das Beweisverfahren darf nicht dazu dienen, ein ungenügendes Parteivorbringen zu vervollständigen.²² Der nicht oder nicht substantiiert vorgebrachte Sachverhalt ist im Geltungsbereich der Verhandlungsmaxime dem nicht bewiesenen Sachverhalt gleichzusetzen.²³

2.4. Bezeichnung der Beweismittel

Die Parteien haben im Rahmen der Verhandlungsmaxime die einzelnen Beweismittel zu bezeichnen (vgl. Art. 221 Abs. 1 lit. e ZPO, wonach die Klage die Tatsachenbehauptungen sowie die Bezeichnung der einzelnen Beweismittel zu den behaupteten Tatsachen zu enthalten hat). Dazu gehört auch, dass aus dem Zusammenhang klar wird, inwiefern die angerufenen Beweismittel den angestrebten Beweis erbringen sollen. Es genügt nicht, in der Klage Behauptungen aufzustellen und pauschal auf die Klagebeilagen zu verweisen.²⁴ Ein Beweismittel ist nur dann formgerecht angeboten, wenn sich die Beweisofferte eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lässt und umgekehrt.²⁵ Deshalb sind die einzelnen Beweisofferten unmittelbar im Anschluss an die entsprechenden Tatsachenbehauptungen aufzuführen, welche durch sie bewiesen werden sollen ("Prinzip der sog. Beweismittelverbindung").²⁶ Es ist hingegen unzureichend, einen ganzen Sachverhaltskomplex zu behaupten und lediglich pauschal auf eine Vielzahl von Urkunden oder eine Anzahl Zeugen zu verweisen.²⁷ Bei umfangreichen Urkunden ist zudem die für die Beweisführung erhebliche Stelle zu bezeichnen (Art. 180 Abs. 2 ZPO).²⁸

3. Konventionalstrafe

3.1. Parteibehauptungen

3.1.1. Klägerin

Die Klägerin behauptet, die Parteien seien sich bereits im Mai 2021 über den Verkauf des umstrittenen Grundstücks zu einem Preis von Fr. 4'350'000.00 einig gewesen (Klage Rz. 8 f.). Aufgrund steuerlicher Überlegungen sollte der Verkauf jedoch in "Raten" bzw. erst später erfolgen (Klage Rz. 9, 11 und 12, Replik Rz. 7 und 12). Die Beklagte habe der Klägerin zudem mitgeteilt, sie könne bereits mit dem Baubewilligungsverfahren beginnen (Klage Rz. 9, Replik Rz. 4; KB 7). Für die Klägerin sei es

²² DOLGE, Anforderungen an die Substanziierung, in: Dolge (Hrsg.), Substantiiieren und Beweisen, 2013, S. 21; JOSI (Fn. 6), S. 86; vgl. auch BGE 108 II 337 E. 3.

²³ BGer 4A_210/2009 vom 7. April 2010 E. 3.2; KUKO ZPO-OBERHAMMER/WEBER, 3. Aufl. 2021, Art. 55 N. 12; ähnlich JOSI (Fn. 6), S. 62.

²⁴ BGer 4A_195/2014 und 4A_197/2014 vom 27. November 2014 E. 7.3.3 m.w.N. (nicht publ. in BGE 140 III 602).

²⁵ BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 4.4.2, 4A_370/2016 vom 13. Dezember 2016 E. 3.3 m.w.N.

²⁶ BK ZPO II-KILLIAS, 2012, Art. 221 N. 29; PAHUD, in: Brunner/Gasser/Schwander (Hrsg.), Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Aufl. 2016, Art. 221 N. 16 ff.; BRUGGER (Fn. 9), S. 537.

²⁷ BK ZPO II-KILLIAS (Fn. 26), Art. 221 N. 29; JOSI (Fn. 6), S. 86; ähnlich BGer 4A_360/2017 vom 30. November 2017 E. 4.

²⁸ BK ZPO II-RÜETSCHI, 2012, Art. 180 N. 17 ff.; WEIBEL, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger (Fn. 3), Art. 180 N. 10 ff. je m.w.N.

wichtig gewesen, bereits vor der Unterzeichnung eines Kaufvertrags über eine rechtskräftige Baubewilligung zu verfügen (Klage Rz. 12). Daher hätten sich die Parteien am 4. Oktober 2021 schliesslich darauf geeinigt, den Kaufvertrag erst nach Erhalt der Baubewilligung abzuschliessen, womit den steuerlichen Überlegungen der Beklagten habe Rechnung getragen werden können (Klage Rz. 12 f.; KB 10).

Die Klägerin habe zusätzlich die Aufnahme einer Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 120'000.00 verlangt, um sich abzusichern. Die Parteien seien sich bewusst gewesen, dass die Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 keinen formgültigen Grundstückkaufvertrag darstelle und das dingliche Grundbuchgeschäft rechtlich nicht durchsetzbar sein würde. Dennoch habe sich die Klägerin dazu verpflichtet, die Baubewilligung einzuholen und habe daher erhebliche Vorleistungen zu erbringen gehabt. Die Konventionalstrafe habe deshalb die minimale Abdeckung dieser Aufwendungen – also die Sicherung des negativen Vertragsinteresses – bezweckt (Klage Rz. 14, Replik Rz. 9 ff.).

Am 6. April 2022 sei der Klägerin schliesslich die Baubewilligung ausgestellt worden (Klage Rz. 16; KB 11). Am 18. April 2022 habe die Beklagte der Klägerin dann aber entgegen der klägerischen Erwartungen mitgeteilt, mit dem Verkauf des umstrittenen Grundstücks zuwarten zu wollen und die Konventionalstrafe von Fr. 120'000.00 zu bezahlen (Klage Rz. 17 f., Replik Rz. 16 f.; KB 12). Nachdem die Klägerin einen über den Betrag der Konventionalstrafe hinausgehenden Schadenersatz geltend gemacht habe, habe die Beklagte auch die Leistung der Konventionalstrafe verweigert (Klage Rz. 19).

Es sei unbestritten, dass ein betreffend einen Grundstückkaufvertrag abgeschlossener Vorvertrag der öffentlichen Beurkundung bedürfe. Indessen seien Vereinbarungen über Konventionalstrafen formlos gültig, wenn sie einzig den Zweck hätten, das negative Vertragsinteresse in culpa-in-contrahendo-Haftungstatbeständen abzugelten, wie bspw. den Planungsaufwand zu ersetzen, den eine Partei im Vertrauen auf den künftigen Vertragsabschluss gemacht habe (Klage Rz. 25). Genau dieser Fall liege hier vor: Beiden Parteien sei klar gewesen, dass die Klägerin grossen Vorleistungsaufwand für die Baubewilligung werde erbringen müsse. Hierfür habe die Klägerin denn auch eine Sicherheit gewollt, für den Fall, dass der angedachte Grundstückkaufvertrag nicht zustande komme. Daher sei die Konventionalstrafe vereinbart worden (Klage Rz. 26, Replik Rz. 4).

3.1.2. Beklagte

Die Beklagte behauptet, es sei die Klägerin gewesen, die das schriftliche Kaufversprechen vom 4. Oktober 2021 als Gegenvorschlag zum Vorschlag der Beklagten vom 30. Juni 2021 formuliert habe. Die Beklagte habe

lediglich die Tragung der Maklergebühren handschriftlich abgeändert (Antwort Rz. 12, Replik Rz. 11 und 21).

Es treffe zwar zu, dass die Klägerin von der Formungültigkeit der Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 gewusst habe. Der Beklagten sei dies demgegenüber nicht bewusst gewesen (Antwort Rz. 13). Vielmehr dachte sie, an den Vertrag gebunden zu sein bzw. sich gegen Bezahlung von Fr. 120'000.00 davon lösen zu können (Antwort Rz. 22).

Da die Konventionalstrafe von beiden Parteien geschuldet gewesen wäre, wenn sich eine Partei nicht an die Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 gehalten hätte, sollte diese beidseitig ein vertragskonformes Verhalten sicherstellen (Antwort Rz. 14, Duplik Rz. 8, 10 und 23 f.). Die Klägerin könne ihre Absicht, mit der Konventionalstrafe die Kosten im Zusammenhang mit der Erlangung einer gültigen Baubewilligung abzusichern, nicht nachweisen. Nie habe die Klägerin die Beklagte solchermassen informiert; nie sei so etwas besprochen worden (Antwort Rz. 15). Es werde bestritten, dass sich die Parteien darüber einig gewesen seien, dass die Konventionalstrafe einzig Aufwendungen der Klägerin betreffend das negative Vertragsinteresse habe sicherstellen sollen (Antwort Rz. 17, Duplik Rz. 25). Hierfür hätte sie viel höher ausfallen müssen (Duplik Rz. 22). Demnach sei die Konventionalstrafe formungültig und damit nichtig (Antwort Rz. 29 ff.).

Richtig sei zwar, dass die Beklagte der Klägerin am 18. April 2022 mitgeteilt habe, keinen Kaufvertrag abschliessen zu wollen (Antwort Rz. 21), wobei die Beklagte dies am 17. April 2022 entschieden habe (Duplik Rz. 13). Sie sei von der Klägerin indessen nicht bereits am 13. April 2022 über den Erhalt der Baubewilligung informiert worden. Diese Information habe sie sich bei der Gemeinde selber einholen müssen (Antwort Rz. 20).

3.2. Rechtliches

3.2.1. Formvorschriften Grundstückskaufvertrag

Verträge bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer besonderen Form, wenn das Gesetz eine solche vorschreibt. Ist über die Bedeutung und Wirkung einer gesetzlich vorgeschriebenen Form nicht etwas anderes bestimmt, so hängt von deren Beobachtung die Gültigkeit des Vertrages ab (Art. 11 OR).

Kaufverträge und Vorverträge – als Vorvertrag wird gemäss Art. 22 Abs. 1 OR die Verpflichtung zum Abschluss eines künftigen Vertrags bezeichnet –,²⁹ die den Kauf eines Grundstücks zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 216 Abs. 1 und 2, Art. 22 Abs. 2 OR). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung führt die

²⁹ BSK OR I-ZELLWEGER-GUTKNECHT, 7. Aufl. 2020, Art. 22 N. 1 und 23 ff. m.w.N.

Nichtbeachtung dieser Formvorschrift grundsätzlich zur Nichtigkeit des Vertrages.³⁰ Die Nichtigkeit ist vom Gericht von Amtes wegen zu beachten.³¹

3.2.2. Konventionalstrafe

Eine Konventionalstrafe ist die in der Regel aufschiebend bedingte Leistung, die der Schuldner durch Rechtsgeschäft dem Gläubiger für den Fall der Nichterfüllung oder der nicht gehörigen Erfüllung einer bestimmten Schuld verspricht. Sie dient der Sicherstellung der richtigen Erfüllung der Hauptschuld, bezweckt daneben aber auch einen wirtschaftlichen Ausgleich für Nachteile der Nicht- oder Schlechterfüllung der Primärverpflichtung. Sie fungiert als Schadloshaltung des Gläubigers der nicht oder nicht gehörig erfüllten Hauptleistung und die Verbesserung der Gläubigerstellung durch Befreiung vom Schadensnachweis.³²

Die Konventionalstrafe hat akzessorischen Charakter, d.h. sie tritt zu einer bestehenden Rechtspflicht hinzu und ist in ihrer Entstehung, ihrem Fortbestand und der Durchsetzbarkeit von dieser abhängig.³³ Als akzessorisches Nebenrecht der Obligation setzt die Konventionalstrafe zu ihrer Entstehung somit eine gültige Hauptforderung voraus. Ursprüngliche Ungültigkeit des Vertrags infolge Formmangels führt damit auch zur Ungültigkeit der darin enthaltenen Konventionalstrafe.³⁴ Die Konventionalstrafe bedarf zudem der gleichen Form wie die Verpflichtung, bei deren Nichterfüllung die Strafe auferlegt werden soll.³⁵ Dies gilt, wenn die Konventionalstrafe die Leistungspflichten bekräftigen soll, deren Einhaltung die Einhaltung der Formvorschriften erfordern würde (Hauptverpflichtung).³⁶ Eine Ausnahme hiervon besteht dann, wenn die Konventionalstrafe *einzig* bezweckt, das negative Interesse abzugelten, wie bspw. Planungsaufwand zu ersetzen, den eine Partei im Vertrauen auf den künftigen Vertragsabschluss gemacht hat.³⁷ In diesem Fall kann die Konventionalstrafe formlos vereinbart werden.

Eine Konventionalstrafe kann in der Regel nicht als stillschweigende Begrenzung des Schadenersatzanspruchs auf die Höhe der Strafe ausgelegt

³⁰ BGE 137 III 243 E. 4.4.6; BGer 5A.33/2006 vom 24. April 2007 E. 5; BSK OR I-FASEL, 7. Aufl. 2020, Art. 216 N. 18 m.w.N.

³¹ BSK OR I-FASEL (Fn. 30), Art. 216 N. 18 m.w.N.

³² BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT, 7. Aufl. 2020, Art. 160 N. 1.

³³ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 32), Art. 160 N. 3.

³⁴ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 32), Art. 160 N. 4.

³⁵ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 32), Art. 160 N. 11.

³⁶ BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102; BGer 4A_109/2018 vom 8. November 2018 E. 3.1 mit Anmerkungen von SIEGENTHALER, BR 2019 S. 142 je m.w.N.

³⁷ BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102; BGer 4A_109/2018 vom 8. November 2018 E. 3.1 mit Anmerkungen von SIEGENTHALER (Fn. 36), S. 142 je m.w.N.; BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 32), Art. 160 N. 4 und 11.

werden.³⁸ Übersteigt der erlittene Schaden den Betrag der Konventionalstrafe, so kann der Gläubiger den Mehrbetrag nur so weit einfordern, als er ein Verschulden nachweist (Art. 161 Abs. 2 OR).

Von der Schadenspauschalierung grenzt sich die Konventionalstrafe durch den Umstand ab, dass erstere einen Schaden voraussetzt und keine Straffunktion hat.³⁹ Die Konventionalstrafe verfällt demgegenüber auch wenn dem Gläubiger kein Schaden erwachsen ist (Art. 161 Abs. 1 OR).

Wurde eine Konventionalstrafe vereinbart, bleibt dem Schuldner der Nachweis vorbehalten, dass ihm gegen Erlegung der Strafe der Rücktritt freistehen sollte (Art. 160 Abs. 3 OR; Wandelpön). Eine Wandelpön gibt dem Schuldner somit die Wahl, willkürlich gegen Leistung der Konventionalstrafe vom Vertrag zurückzutreten.⁴⁰ Schadenersatz des Gläubigers ist in diesem Fall vermutungsweise ausgeschlossen.⁴¹ Funktional handelt es sich bei der Wandelpön um ein Reugeld, muss aber, anders als dieses, nicht bereits beim Vertragsschluss hingegeben werden und steht einzig dem Schuldner zu.⁴²

3.2.3. Vertragsauslegung

3.2.3.1. Konsens- und Auslegungsstreit

Zum Abschluss eines Vertrages ist die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich (Art. 1 Abs. 1 OR). Sind sich die Parteien zwar einig, dass ein Vertrag zustande gekommen ist, mithin, dass übereinstimmende gegenseitige Willensäusserungen vorliegen, ist aber dessen Inhalt unter den Parteien umstritten, so liegt kein Konsensstreit (Streit über den Vertragsabschluss),⁴³ sondern ein Auslegungsstreit (Streit über den Vertragsinhalt) vor.⁴⁴ Diesen löst das Gericht, indem es den Vertrag auslegt und den vereinbarten Inhalt des Vertrags ermittelt.⁴⁵

3.2.3.2. Subjektive Vertragsauslegung

Das Ziel der gerichtlichen Vertragsauslegung besteht in der Feststellung des übereinstimmenden wirklichen Willens, den die Parteien erklärt haben (subjektive Auslegung, natürlicher Konsens; vgl. Art. 18 Abs. 1 OR).⁴⁶ Dabei ist nicht allein der Wortlaut massgebend, vielmehr indizieren die gesamten Umstände, unter denen die Willenserklärungen abgegeben wurden,

³⁸ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 32), Art. 160 N. 19.

³⁹ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 32), Art. 160 N. 12.

⁴⁰ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 32), Art. 160 N. 25.

⁴¹ BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 32), Art. 160 N. 25 m.w.N.

⁴² BSK OR I-WIDMER/COSTANTINI/EHRAT (Fn. 32), Art. 158 N. 14 und Art. 160 N. 25.

⁴³ Vgl. zum Konsensstreit GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 11. Aufl. 2020, N. 309 ff.

⁴⁴ Vgl. auch GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1197 f.

⁴⁵ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1196.

⁴⁶ BGer 4A_112/2020 vom 1. Juli 2020 E. 3.2.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1200.

den inneren Willen der erklärenden Partei.⁴⁷ Namentlich kann auch aus dem nachträglichen Verhalten einer Partei darauf geschlossen werden, was diese mit ihrer Erklärung tatsächlich wollte.⁴⁸ Die subjektive Vertragsauslegung basiert auf einer Beweiswürdigung.⁴⁹ Für die einer tatsächlichen Willensübereinstimmung im von ihr behaupteten Sinn zugrunde liegenden Tatsachen ist diejenige Partei beweisbelastet, die sich darauf beruft.⁵⁰

3.2.3.3. Objektivierter Vertragsauslegung

Kann der tatsächliche Wille der erklärenden Partei nicht in einer dem anwendbaren Beweismass genügenden Art festgestellt werden, sind die Erklärungen der Parteien zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens anhand des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (objektivierte Auslegung, normativer Konsens).⁵¹ Dabei hat das Gericht von vernünftig und redlich handelnden Parteien auszugehen⁵² und darauf abzustellen, was sachgerecht ist, da nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben.⁵³ Die objektivierte Vertragsauslegung stellt eine Rechtsfrage dar.⁵⁴

Primäres Auslegungsmittel ist der Wortlaut. Der klare Wortlaut hat den Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, es sei denn, er erweise sich aufgrund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiterer Umstände als nur scheinbar klar.⁵⁵ Mangels anderer Anhaltspunkte ist anzunehmen, dass die Parteien die Worte gemäss dem allgemeinen Sprachgebrauch verwendet haben. Hat ein Wort in bestimmten Verkehrskreisen indessen einen besonderen Sinn, so ist zu vermuten, dass die Parteien dieses Wort entsprechend seinem besonderen Sinn verstanden haben. Weiter ist die Vertragssystematik zu berücksichtigen, indem der Wortlaut stets im Zusammenhang, in dem er steht, als Teil eines Ganzen aufzufassen ist.⁵⁶

⁴⁷ BGE 143 III 157 E. 1.2.2.

⁴⁸ BGE 144 III 93 E. 5.2.3, 143 III 157 E. 1.2.2; BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1.

⁴⁹ BGE 121 III 118 E. 4b/aa; BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1200.

⁵⁰ BGE 121 III 118 E. 4b/aa; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1201a.

⁵¹ BGE 143 III 157 E. 1.2.2 m.w.N., 121 III 118 E. 4b/aa; BGer 4A_112/2020 vom 1. Juli 2020 E. 3.2.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1201; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl. 2020, N. 33.01 ff.

⁵² BGE 143 III 558 E. 4.1.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1201.

⁵³ BGE 122 III 420 E. 3a m.w.N.; BGer 4A_539/2016 vom 7. März 2017 E. 8.3.2 m.w.N.; BSK OR I-WIEGAND, 7. Aufl. 2020, Art. 18 N. 13; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1201.

⁵⁴ BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1201.

⁵⁵ BGE 133 III 61 E. 2.2.1; BGer 4A_370/2010 vom 31. Mai 2011 E. 5.3. Vgl. ausführlich zu den einzelnen Auslegungsmitteln: GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1205 ff.

⁵⁶ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1206 ff., 1220 und 1228; ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, 4. Aufl. 2015, Art. 18 N. 374 ff..

Neben dem Wortlaut sind als ergänzende Auslegungsmittel im Rahmen einer ganzheitlichen Auslegung die Begleitumstände des Vertragsschlusses, die Entstehungsgeschichte des Vertrags (bspw. die Vertragsverhandlungen, Materialien wie Vertragsentwürfe, Prospekte oder ähnliches), die Interessenlage der Parteien bei Vertragsabschluss (bspw. die Beweggründe und Erwartungen der Parteien), die allgemeinen persönlichen und Lebensverhältnisse sowie der Zweck der Vereinbarung zu berücksichtigen.⁵⁷ Nachträgliches Parteiverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip demgegenüber nicht von Bedeutung.⁵⁸

Führt die Vertragsauslegung zu keinem eindeutigen Ergebnis, ist bei mehreren Auslegungsvarianten diejenige massgebend, die den Vertrag nicht ungültig oder unvernünftig macht (*favor negotii*).⁵⁹

3.3. Würdigung

3.3.1. Formungültiger Vorvertrag

Mit der Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 (KB 10) hat sich die Beklagte zum Verkauf des umstrittenen Grundstücks verpflichtet. Darin sind sowohl das Grundstück (Grdst.-Nr. 6845 GB Z._____) als auch der Kaufpreis (Fr. 4'350'000.00) festgelegt. Es handelt sich somit um einen Vorvertrag, der den Kauf eines Grundstücks zum Gegenstand hat. Als solcher bedarf die Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 zu ihrer Gültigkeit gemäss Art. 216 Abs. 2 OR grundsätzlich der öffentlichen Beurkundung. Diese Formvorschrift hält die Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 nicht ein, weshalb sie grundsätzlich nichtig ist. Insoweit sind sich die Parteien einig.

3.3.2. Konventionalstrafe

Fraglich ist, ob die Nichtigkeit auch die Vereinbarung über die von der vertragsbrüchigen Partei zu bezahlenden Fr. 120'000.00 beschlägt. Hierzu ist die entsprechende Bestimmung in der Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 (KB 10) zu beachten, welche folgendes vorsieht:

" Sollte eine der Parteien, trotz Erteilung einer gültigen Baugenehmigung dem Kaufversprechen nicht nachkommen, kann die andere Partei, die Bezahlung eines Betrages von CHF 120'000.00 (hundertzwanzigtausend Franken) fordern, ohne andere Aufforderung als Mitteilung an die andere Partei."

Über den Gehalt dieser Bestimmung sind sich die Parteien nicht einig, weshalb sie auszulegen ist. Ein übereinstimmender, tatsächlicher Parteiwille, wonach mit dieser Bestimmung einzig das negative Vertragsinteresse abgegolten werden soll, lässt sich nicht ermitteln. Jedenfalls ist das Gericht

⁵⁷ GAUCH/SCHLUEP/SCHMID (Fn. 43), N. 1212 ff.; ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN (Fn. 56), Art. 18 N. 385 ff.

⁵⁸ BGE 144 III 93 E. 5.2.3; BGer 4A_291/2018 vom 10. Januar 2019 E. 3.4.1.

⁵⁹ BSK OR I-WIEGAND (Fn. 53), Art. 18 N. 40; vgl. BGer 4A_551/2008 vom 12. Mai 2009 E. 5.2, 5A_140/2014 vom 17. Oktober 2014 E. 2.1.

davon nicht überzeugt. Zwar sagte H. _____ von der Klägerin aus, mit der Konventionalstrafe habe zumindest ein Teil des negativen Vertragsinteresses abgedeckt werden sollen (vgl. Protokoll der Hauptverhandlung, S. 4 ff.). I. _____ von der Beklagten führte demgegenüber aus, für ihn habe die Bestimmung eine Möglichkeit zum Rückzug vom Verkaufsgeschäft gegen Bezahlung der Fr. 120'000.00 – d.h. eine Wandelpön – dargestellt (vgl. Protokoll der Hauptverhandlung, S. 4 und 11), womit auch sein Schreiben vom 18. April 2022 (KB 12) im Einklang steht. Nun kann es sich zwar durchaus so verhalten haben, dass die Abdeckung des negativen Interesses von der Klägerin zumindest teilweise mit der vorliegend umstrittenen Bestimmung bezweckt wurde. Aufgrund der unterschiedlichen Aussagen der Herren H. _____ und I. _____ sowie des an sich anderslautenden Wortlauts der Bestimmung, bestehen jedoch berechnete Zweifel daran, dass dies der einzige Zweck besagter Bestimmung gewesen sein soll. Ein übereinstimmender, tatsächlicher Parteiwillen lässt sich demnach nicht mit vollkommener Überzeugung des Gerichts feststellen, weshalb eine objektive Vertragsauslegung vorzunehmen ist.

Objektiv ausgelegt, fällt die Qualifizierung der besagten Bestimmung als Schadenspauschalierung zunächst ausser Betracht, denn die Forderung der Fr. 120'000.00 setzt keinen Schaden voraus, sondern bloss die Zahlungsaufforderung an die Gegenpartei. In ihrer Antwort und in ihrer Parteiaussage macht die Beklagte zumindest sinngemäss geltend, sie habe die Bestimmung als Wandelpön verstanden (Antwort Rz. 22; vgl. Protokoll der Hauptverhandlung, S. 4 und 11). Dem ist indessen entgegenzuhalten, dass dem Wortlaut nach nicht etwa ein Rücktrittsrecht vom Vertrag vereinbart wurde, sondern eine monetäre Bestrafung jener Partei, welche ihrer Hauptleistungspflicht (Abschluss eines formgültigen Grundstückskaufvertrags) nicht nachkommt. Demnach handelt es sich bei der umstrittenen Bestimmung um eine klassische Konventionalstrafe i.S.v. Art. 160 ff. OR und nicht um eine Wandelpön i.S.v. Art. 160 Abs. 3 OR.

Primär ist bei der objektiven Auslegung auf den Wortlaut der umstrittenen Vertragsbestimmung abzustellen. Nach diesem wird jene Vertragspartei monetär bestraft, die ihrer Hauptleistungspflicht (Abschluss eines formgültigen Grundstückskaufvertrags trotz Erteilung einer gültigen Baugenehmigung) nicht nachkommt. Folgerichtig bezweckt die Bestimmung die Verstärkung der Bindungswirkung der Parteien und damit die Erfüllung der Hauptleistungspflicht. Dem Wortlaut der Bestimmung lassen sich keine Anhaltspunkte entnehmen, wonach diese nicht etwa der Verstärkung der Bindungswirkung der Parteien, sondern *einzig* der Sicherstellung des negativen Vertragsinteresses dienen soll. Andere Vertragsbestimmungen, die den Wortlaut unklar werden liessen, sind nicht vorhanden. Im Übrigen ergibt sich aus dem ersten Satz auf der zweiten Seite der Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 (KB 10), wonach das Kaufversprechen nur dann gelte, wenn bis spätestens Juni 2023 eine vollstreckbare Baubewilligung

vorliege, dass die Klägerin durchaus bereit war, ihre Kosten für das Einreichen eines Baugesuchs selber zu tragen.

Gegen die von der Klägerin vertretene Auslegung der umstrittenen Bestimmung (blosse Sicherstellung des negativen Vertragsinteresses) spricht auch, dass ihr im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 (KB 10) bekannt war, dass sie für das Einholen der Baubewilligung mindestens Aufwendungen von Fr. 315'845.25 wird eingehen müssen (Architektenvertrag vom 1. Juni 2021 [KB 19]: mindestens Fr. 300'000.00, J._____ AG: Fr. 1'394.75, K._____ AG: Fr. 7'453.50, L._____ AG: Fr. 1'008.00, K._____ AG: Fr. 4'389.00 sowie M._____ GmbH: Fr. 1'600.00). Die vereinbarte Konventionalstrafe beträgt indessen lediglich Fr. 120'000.00, also weit weniger als die Hälfte der beim Abschluss der Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 bereits bekannten Aufwendungen der Klägerin. Die Klägerin begründet dies mit dem Umstand, wonach sie zunächst eine Sicherheit von 10 % des Kaufpreises vorgeschlagen habe, aufgrund der Wünsche der Beklagten jedoch schliesslich eine tiefere Konventionalstrafe in den Vertragstext aufgenommen habe (Replik Rz. 11; KB 5 f.). Dem ist zunächst entgegenzuhalten, dass sich dem Schreiben der Klägerin vom 13. April 2021 unter der Überschrift "Zahlungsmodalitäten" bloss der Hinweis von "10 % der Kaufsumme als Garantie, Restbetrag bei Erhalt der Baubewilligung" (KB 5) und dem Schreiben der Klägerin vom 4. Mai 2021 unter der Überschrift "Zahlungskonditionen" bloss der Hinweis "Bei Vertragsunterzeichnung 10 % von der Gesamtsumme (CHF 435'000.00). Der Restbetrag von CHF 3'915'000.00 [wird] in 3 Ratenzahlungen getilgt." entnehmen lässt. Von einer Konventionalstrafe in der Höhe von 10 % ist darin nie die Rede. Die 10 % stellten lediglich eine Anzahlung des Grundstückkaufpreises der Klägerin zugunsten der Beklagten dar. Dass die Beklagte bei Nichtunterzeichnung eines formgültigen Grundstückkaufvertrags der Klägerin eine Konventionalstrafe in der Höhe von 10 % des Grundstückkaufpreises zu bezahlen gehabt hätte, ergibt sich weder aus dem Schreiben vom 13. April 2021 (KB 5) noch aus jenem vom 4. Mai 2021 (KB 6) und war daher auch nicht Thema der Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien. Dies spricht gegen die von der Klägerin vertretene Auslegung der umstrittenen Bestimmung (blosse Sicherstellung des negativen Vertragsinteresses), andernfalls die 10 % als Konventionalstrafe auch zu Gunsten der Klägerin hätten vereinbart werden müssen. Weiter ist es zwar durchaus denkbar, dass eine Konventionalstrafe das negative Vertragsinteresse auch nur teilweise abdecken soll (vgl. Replik Rz. 11). Dennoch spricht der Umstand, dass die bereits bekannten Aufwendungen der Klägerin noch nicht einmal zur Hälfte durch die Konventionalstrafe gedeckt worden wären, gegen die Auslegung, wonach mit der Konventionalstrafe *einzig* das negative Vertragsinteresse hätte abgedeckt werden sollen und nicht auch eine Verstärkung der Bindungswirkung der Parteien gewollt war.

Sowohl die Höhe der vereinbarten Konventionalstrafe als auch die Entstehungsgeschichte des Vertrags sprechen zusätzlich zum Wortlaut der umstrittenen Bestimmung gegen die Auslegung der Klägerin (blosse Sicherstellung des negativen Vertragsinteresses) und für eine klassische Konventionalstrafe. Insgesamt betrachtet durfte und musste die Beklagte die umstrittene Konventionalstrafe daher als klassische Konventionalstrafe verstehen, mit der die Verstärkung der Bindungswirkung der Parteien und nicht einzig die Sicherstellung des negativen Vertragsinteresses bewirkt werden sollte. Hierfür spricht auch der Umstand, wonach die Konventionalstrafe beidseitig gegolten hätte, d.h. auch die Klägerin der Beklagten Fr. 120'000.00 zu bezahlen gehabt hätte, wenn sie die Unterzeichnung eines formgültigen Grundstückskaufvertrags verweigert hätte. Es ist nun aber nicht ersichtlich, dass das negative Vertragsinteresse der Beklagten auch nur annähernd im Bereich von Fr. 120'000.00 anzusiedeln wäre. Andere Hinweise, wonach die Konventionalstrafe im Sinne des klägerischen Verständnisses zu verstehen wäre, sind nicht ersichtlich und werden von der Klägerin auch nicht vorgebracht. Objektiv ausgelegt, handelt es sich bei der umstrittenen Bestimmung um eine klassische Konventionalstrafe und nicht um eine blosse Sicherstellung des negativen Vertragsinteresses der Klägerin. Damit ist die Konventionalstrafe in ihrer einfachen Schriftlichkeit – wie der Vorvertrag als solches – formungültig und daher nichtig. Sie hätte öffentlich beurkundet werden müssen (vgl. Art. 216 Abs. 1 und 2, Art. 22 Abs. 2 OR). Der Klägerin ist daher keine Konventionalstrafe zuzusprechen.

4. Schuldbekennnis

4.1. Parteibehauptungen

4.1.1. Klägerin

Die Klägerin behauptet, die Beklagte habe mit ihrem Schreiben vom 18. April 2022 (KB 12) ausdrücklich anerkannt, die Konventionalstrafe von Fr. 120'000.00 zu schulden. Das Schreiben stelle eine Schuldanerkennung und einen provisorischen Rechtsöffnungstitel dar. Selbst wenn somit die vereinbarte Konventionalstrafe als ungültig qualifiziert werden sollte, so habe das Schreiben vom 18. April 2022 novierende Wirkung und sei als eigenständige Schuldanerkennung zu qualifizieren (Replik Rz. 17).

4.1.2. Beklagte

Die Beklagte argumentiert, das Schreiben vom 18. April 2022 (KB 12) stelle keine Schuldanerkennung dar. Selbst wenn dies der Fall wäre, würde die Schuldanerkennung keine Novation bewirken. Das hiesse, der Beklagten stünden sämtliche Einreden und Einwendungen aus dem anerkannten Schuldverhältnis zu. Ein Einredeverzicht (bzw. ein einredeabstraktes Schuldbekennnis) sei von der Klägerin zu Recht nicht behauptet und nachgewiesen worden (Duplik Rz. 14).

4.2. Rechtliches

4.2.1. Schuldbekennnis

Das Schuldbekennnis nach Art. 17 OR ist die Erklärung des Schuldners gegenüber dem Gläubiger, es bestehe eine bestimmte Schuld und er wolle sie erfüllen.⁶⁰ Es ist ein einseitiges Rechtsgeschäft.⁶¹ Das Schuldbekennnis bedarf keiner besonderen Form, kann also schriftlich, mündlich oder konkludent erfolgen und ist auch ohne die Angabe eines Verpflichtungsgrundes gültig.⁶² Wie jede Schuld beruht aber auch das Schuldbekennnis auf einem Verpflichtungsgrund.⁶³

Ist umstritten, ob eine Erklärung ein Schuldbekennnis beinhaltet, so ist diese Frage nach den allgemeinen Grundsätzen zur Auslegung zu entscheiden.⁶⁴ Von Bedeutung ist dabei namentlich die Anwendung des Vertrauensgrundsatzes in der Frage, ob überhaupt ein Schuldbekennnis vorliegt. Das Schuldversprechen ("Ich werde Fr. 100.00 bezahlen") beinhaltet bspw. gemäss dem Vertrauensprinzip auch die Anerkennung, dass die versprochene Leistung geschuldet ist.⁶⁵

Welche Rechtsfolgen ein Schuldbekennnis hat, regelt das Gesetz nicht. Auf die ursprüngliche Schuld hat das Schuldbekennnis mit bestimmten Ausnahmen (bspw. die Unterbrechung der Verjährung nach Art. 135 Ziff. 1 OR) grundsätzlich keine Auswirkung.⁶⁶ Nach der überwiegenden Lehre begründet das Schuldbekennnis indessen selber einen Verpflichtungsgrund, der eine Schuld gleichen Inhalts wie die anerkannte Schuld begründet.⁶⁷ Das Schuldbekennnis entsteht aber nur dann gültig, wenn die anerkannte Schuld im Zeitpunkt des Schuldbekennnisses tatsächlich bestanden hat oder gleichzeitig mit diesem entsteht. Der Gläubiger darf – und muss – davon ausgehen, dass der Schuldner nur eine Schuld anerkennt, von der dieser annimmt, dass sie entstanden ist und weiterhin besteht.⁶⁸

Der Schuldbekennende kann gegenüber dem Gläubiger auch nach einem Schuldbekennnis grundsätzlich alle Einreden und Einwendungen aus dem Grundverhältnis entgegenhalten.⁶⁹ Der Schuldner kann in seinem

⁶⁰ BK OR-MÜLLER, 2018, Art. 17 N. 15; BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, 7. Aufl. 2020, Art. 17 N. 2 f. m.w.N.

⁶¹ BGer 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 3.3; BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 20; BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS (Fn. 60), Art. 17 N. 2 f. m.w.N.

⁶² BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 28 und 46 f.; BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS (Fn. 60), Art. 17 N. 3.

⁶³ BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 43.

⁶⁴ BGer 4A_426/2013 vom 27. Januar 2014 E. 3.4; BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 19.

⁶⁵ BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 25.

⁶⁶ BGE 131 III 268 E. 3.2; BGer 4C.214/2006 vom 19. Dezember 2006 E. 4.3.2; BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 53.

⁶⁷ BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 55.

⁶⁸ BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 58.

⁶⁹ BGE 127 III 559 E. 4a; BGer 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 3.3, 4A_275/2009 vom 12. August 2009 E. 3; BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 64.

Schuldbekenntnis jedoch auf alle oder nur gewisse Einreden und Einwendungen aus dem Grundverhältnis verzichten.⁷⁰ Damit würde die anerkannte Schuld in diesem Umfang vom ursprünglichen Verpflichtungsgrund losgelöst und somit materiell abstrakt.⁷¹ Ein solcher Verzicht ist aufgrund seiner grossen Tragweite indessen nicht leicht anzunehmen und muss entweder ausdrücklich erfolgen oder sich aus den gesamten Umständen unzweifelhaft ergeben.⁷²

Aus prozessualer Sicht führt ein Schuldbekenntnis zu einer Milderung für den Gläubiger. Zwar liegt die Beweislast für das Vorliegen eines Schuldbekenntnisses sowie für einen allfälligen Einredeverzicht durch den Schuldner beim Gläubiger.⁷³ Der Gläubiger muss beim formal abstrakten Schuldbekenntnis aber weder den Rechtsgrund seiner Forderung, noch die Verwirklichung anderer als der in der Urkunde aufgeführten Bedingungen beweisen, sondern es obliegt dem Schuldner, der die Schuld bestreitet, zu beweisen, welches der Rechtsgrund der Forderung ist, und zu widerlegen, dass dieser Rechtsgrund gültig ist.⁷⁴ Dringt der Schuldner bspw. mit seiner Einrede durch, die anerkannte Schuld bestehe aufgrund einer Formungültigkeit nicht, so ist zugleich das Nichtentstehen einer Schuld als Folge des Schuldbekenntnisses dargetan.⁷⁵

In der Praxis ist das Schuldbekenntnis häufig Bestandteil eines Vertrags, etwa eines Vergleichsvertrags, durch welchen die Schuldnerin und der Gläubiger vereinbaren, dass eine bestimmte Schuld besteht.⁷⁶ Ein gescheiterter Vergleichsvorschlag gilt indessen nicht als Schuldbekenntnis, da dies bloss ein Antrag oder eine Annahme zum Abschluss eines Vergleichsvertrags darstellt.⁷⁷ Hingegen ist die Erklärung, einen Teil einer strittigen Forderung zu begleichen, ohne dies an die Bedingung zu knüpfen, dass die Gegenseite auf den Rest der ursprünglichen Forderung verzichtet, eine Schuldanerkennung und nicht bloss ein Antrag zum Abschluss eines Vergleichsvertrags.⁷⁸

⁷⁰ BGE 127 III 559 E. 4a, 65 II 66 E. 8b; BGer 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 3.3, 4A_275/2009 vom 12. August 2009 E. 3; BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 69.

⁷¹ BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 72.

⁷² BGE 65 II 66 E. 8b; BGer 4A_147/2014 vom 19. November 2014 E. 4.4.4, 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 3.3, 4C.214/2006 vom 19. Dezember 2006 E. 4.3.2 ("ausnahmsweise"); BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 70 f.

⁷³ BGer 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 3.3, 4C.214/2006 vom 19. Dezember 2006 E. 4.3.2; BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 76; BSK OR I-SCHWENZER/FOUNTOULAKIS (Fn. 60), Art. 17 N. 14.

⁷⁴ BGE 131 III 268 E. 3.2; BGer 4A_459/2013 vom 22. Januar 2014 E. 3.3.

⁷⁵ BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 97.

⁷⁶ BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 22.

⁷⁷ BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 23 mit Verweis auf Obergericht Zürich ZR 95/1996 vom 1. November 1994 E. III.1.

⁷⁸ BGer 4A_174/2008 vom 10. Juli 2008 E. 6.3.

4.2.2. Novation

Die Tilgung einer alten Schuld durch Begründung einer neuen wird nicht vermutet (Art. 116 Abs. 1 OR). Insbesondere bewirkt die Ausstellung eines neuen Schuldscheins, wenn nichts anders vereinbart wird, keine Neuerung der bisherigen Schuld (Art. 116 Abs. 2 OR).

4.3. Würdigung

Der Klägerin ist insoweit zuzustimmen, als das Schreiben der Beklagten vom 18. April 2022 (KB 12) – und im Übrigen auch jene vom 27. Mai 2022 (KB 16) und vom 9. Juni 2022 (KB 17) – ein Schuldversprechen der Beklagten enthält ("Wir [...] werden Ihnen [...] die Fr. 120'000.– bezahlen.", "dass wir [...] den Betrag von Fr. 120'000.– überweisen können." bzw. "damit wir die Fr. 120'000.– auf Ihr Konto überweisen können."). Damit liegen zweifellos Schuldbekennnisse der Beklagten i.S.v. Art. 17 OR für den Betrag von Fr. 120'000.00 vor. Ob es sich dabei um formal kausale Schuldbekennnisse (wohl KB 12 und KB 16, da sie direkt auf die anerkannte Schuld Bezug nehmen [Konventionalstrafe aus dem Vorvertrag zum Grundstückskaufvertrag]) oder um formal abstrakte Schuldbekennnisse (wohl KB 17) handelt, ist vorliegend irrelevant. Der Verpflichtungsgrund der anerkannten Schuld (Konventionalstrafe aus dem Vorvertrag zum Grundstückskaufvertrag) ist hinlänglich dargetan.

Das Vorliegen eines Schuldbekennnisses nach Art. 17 OR sagt aber noch nichts darüber aus, ob die anerkannte Schuld auch zu leisten ist. Ein materiell abstraktes Schuldversprechen gibt es im Schweizer Recht nach der überwiegenden Lehre nicht.⁷⁹ Es wurde von der Klägerin nicht, jedenfalls nicht rechtzeitig, vorgebracht und ist auch nicht ersichtlich, dass die Beklagte bei der Abgabe ihrer entsprechenden Willenserklärungen einen Willen auf Ausstellung eines materiell abstrakten Schuldversprechens gehabt haben soll. Vielmehr bezieht sich die Beklagte in besagten Schreiben gerade auf die anerkannte Schuld (Konventionalstrafe aus dem Vorvertrag zum Grundstückskaufvertrag), die sie bezahlen möchte. Es stellt sich somit bloss die Frage, ob die Beklagte mit ihren Schuldbekennnissen auf gewisse Einreden, insbesondere die vorliegend erhobene Einrede der Formungültigkeit der Konventionalstrafe, verzichtet hat. Ein solcher – von der Beklagten bestrittener – Verzicht ist aufgrund seiner grossen Tragweite nicht leichthin anzunehmen und muss entweder ausdrücklich erfolgen oder sich aus den gesamten Umständen unzweifelhaft ergeben. Ein ausdrücklicher Einredeverzicht liegt nicht vor. Auch im von der Beklagten gewählten Wortlaut sind keine Hinweise zu erblicken; es fehlen bspw. Ausdrücke wie "unwiderruflich", "unbedingt" oder "ohne Protest".⁸⁰ Die diesbezüglich beweis- und damit auch behauptungsbelastete Klägerin behauptet auch nicht, jedenfalls nicht rechtzeitig (vgl. die verspätete Ausführung im

⁷⁹ BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 118 m.w.N. Vgl. auch BGE 127 III 559 E. 4a.

⁸⁰ Vgl. etwa BK OR-MÜLLER (Fn. 60), Art. 17 N. 70.

Schlussvortrag der Klägerin gemäss Protokoll der Hauptverhandlung, S. 18 f.), die Beklagte habe den tatsächlichen Willen gehabt, die Konventionalstrafe vorbehalts- und bedingungslos, insbesondere unter Verzicht auf die Einrede der Formungültigkeit der Konventionalstrafe, zu anerkennen und zu bezahlen. Ein Einredeverzicht ist einem Schuldbekenntnis nicht zwingend inhärent. Schliesslich spricht auch der blosser Umstand, wonach die Beklagte dieselbe Schuld in drei aufeinander folgenden Schreiben (KB 12 und 16 f.) anerkannt hat, nicht für einen Einredeverzicht. Die zwei weiteren Schuldanerkenntnisse (KB 16 f.) liegen vielmehr darin begründet, dass die Beklagte für die Überweisung noch auf die Kontoangaben der Klägerin angewiesen war und sie die Klägerin daher aufforderte, diese Kontoangaben bekannt zu geben.

Ob mit den vorliegenden Schuldbekenntnissen (KB 12 und 16 f.) gleichzeitig Schuldanerkenntnisse und damit provisorische Rechtsöffnungstitel i.S.v. Art. 82 SchKG vorliegen, ist irrelevant. Die Parteien stehen sich vorliegend nicht in einem Rechtsöffnungsverfahren, sondern in einem ordentlichen Erkenntnisverfahren gegenüber.

Entgegen den Ausführungen der Klägerin haben die entsprechenden Schreiben (KB 12 und 16 f.) nach Art. 116 OR vermutungsweise auch keine novierende Wirkung. Die Parteien haben nichts Gegenteiliges vereinbart. Vielmehr bezieht sich die Beklagte in besagten Schreiben gerade auf die anerkannte Schuld (Konventionalstrafe aus dem Vorvertrag zum Grundstückkaufvertrag), die sie bezahlen wollte. Es ist darin gerade nicht davon die Rede, die anerkannte Schuld aufzuheben, indem sie durch eine neue, sich von der anerkannten Schuld unterscheidende Verpflichtung ersetzt werden soll.

Demnach hat die Beklagte zwar die Konventionalstrafe anerkannt. Ihr steht aber dennoch die erfolgreiche Einrede der Formungültigkeit der Konventionalstrafe zu. Besteht die anerkannte Schuld (Konventionalstrafe) nicht, so entstand durch das Schuldbekenntnis auch keine neue Obligation. Eine Novation der anerkannten Schuld hat nicht stattgefunden. Demnach schuldet die Beklagte weder die anerkannte Schuld (Konventionalstrafe; vgl. oben E. 3) noch ist durch das Schuldbekenntnis oder durch Novation eine neue Obligation entstanden.

5. Schadenersatz

5.1. Parteibehauptungen

5.1.1. Klägerin

Die Klägerin macht geltend, eine Haftung aus culpa in contrahendo könne bestehen, wenn sich der Verkäufer bei einem bereits unterzeichneten Grundstückkaufvertrag weigere, diesen öffentlich beurkunden zu lassen, namentlich weil er das Grundstück einem Dritten verkaufen wolle. Das wider Treu und Glauben verstossende Verhalten bestehe in diesem Fall nicht

im Abbruch der Vertragsverhandlungen, sondern darin, den Vertragspartner im falschen Glauben zu belassen, dass es zu einem formgültigen Vertragsschluss kommen werde. In einer solchen Situation könne vom Verkäufer, der habe voraussehen können, dass er dem Käufer Schaden zufügen würde, verlangt werden, Schadenersatz in der Höhe des negativen Interesses zu leisten (Klage Rz. 27, Replik Rz. 31).

Die Beklagte habe die Klägerin bis zuletzt im Irrglauben gelassen, den Grundstückkaufvertrag abschliessen zu wollen, wodurch dieser ein hoher Aufwand zur Erlangung der Baubewilligung entstanden sei. Letztlich habe die Beklagte den Abschluss des Grundstückkaufvertrags dann ohne triftigen Grund, einzig aus monetären Motiven, verweigert. Das sei rechtsmissbräuchlich und es liege ein Verschulden vor. Dementsprechend könne die Klägerin von der Beklagten auch den über die Konventionalstrafe hinausgehenden Schaden ersetzt verlangen (Klage Rz. 28, Replik Rz. 18 ff. und 32). Das Total des klägerischen Schadens – entsprechend ihrem negativen Vertragsinteresse – betrage Fr. 395'436.00. Abzüglich der Konventionalstrafe von Fr. 120'000.00 ergebe dies eine Schadenersatzforderung aus culpa in contrahendo in der Höhe von Fr. 275'436.00 (Klage Rz. 20 f.; KB 18 ff.).

5.1.2. Beklagte

Die Beklagte bestreitet die von der Klägerin behaupteten Aufwendungen (Antwort Rz. 26 f., Duplik Rz. 17 ff.). Zudem sei eine culpa in contrahendo bei formbedürftigen Verträgen nur mit grosser Zurückhaltung denkbar (Antwort Rz. 36) und vorliegend zu verneinen (Duplik Rz. 26).

Die Beklagte habe bei der Klägerin auch kein schutzwürdiges Vertrauen in den Abschluss des Kaufvertrags erweckt (Antwort Rz. 42, Duplik Rz. 27). Die Beklagte habe erst am 17. April 2022 den Entschluss gefällt, den Grundstückkaufvertrag nicht abschliessen zu wollen (Duplik Rz. 13) und habe dies der Klägerin sofort, d.h. am 18. April 2022, mitgeteilt. Für allfällige Schäden bis zum 17. April 2022 könne die Beklagte daher gar nicht haften (Duplik Rz. 29). Im Übrigen habe die Beklagte nicht rechtsmissbräuchlich gehandelt (Duplik Rz. 15). Im fraglichen Zeitpunkt habe noch kein Kontakt zwischen der Beklagten und der Grundstückskäuferin (O. _____ AG) bestanden (Duplik Rz. 15). Demnach habe die Beklagte die Unterzeichnung eines Grundstückkaufvertrags auch nicht deshalb verweigert, damit sie mit einem Dritinteressenten einen Grundstückkaufvertrag mit einem höheren Preis hätte abschliessen können (Duplik Rz. 28).

5.2. Rechtliches

Das Bundesgericht hat im Zusammenhang mit einer Konventionalstrafe in einem nicht öffentlich beurkundeten Vorvertrag über den Kauf eines

Grundstücks den möglichen Ersatz für das negative Interesse gestützt auf culpa in contrahendo grundsätzlich bejaht.⁸¹

Die Haftung aus culpa in contrahendo beruht auf der Überlegung, dass die Parteien sich während der Vertragsverhandlungen nach Treu und Glauben zu verhalten haben, sie also verpflichtet sind, ernsthaft und ihren wirklichen Absichten entsprechend zu verhandeln.⁸² Nichts desto trotz sind die Parteien berechtigt, die Vertragsverhandlungen jederzeit abzubrechen, ohne sich dafür rechtfertigen zu müssen.⁸³ Das Abbrechen der Vertragsverhandlungen kann jedoch dann zu einer Haftung führen, wenn diese von Anfang an ohne ernstlichen Abschlusswillen geführt wurden oder wenn weiterverhandelt wird, obwohl bereits sicher ist, dass mit einem Vertragsschluss nicht mehr zu rechnen ist.⁸⁴ Eine Verhandlungspartei darf also nicht eine ihren wirklichen Absichten widersprechende Haltung einnehmen und damit bei der anderen Verhandlungspartei die trügerische Hoffnung erwecken, ein Vertrag werde abgeschlossen, womit sich diese zu entsprechenden Dispositionen verleiten lässt.⁸⁵ Dabei genügt Fahrlässigkeit.⁸⁶

Insbesondere kann eine Haftung aus culpa in contrahendo bestehen, wenn ein Grundstückkaufvertrag von den Parteien bereits unterzeichnet worden ist, allerdings nicht in der vorgesehenen Form, und sich der Verkäufer anschliessend weigert, die öffentliche Beurkundung des Geschäfts zu unterzeichnen, namentlich, weil er das Grundstück einem Dritten verkaufen will. In einem solchen Fall kann vom Verkäufer, der voraussehen konnte, dass er dem Käufer Schaden zufügen wird, verlangt werden, dass er diesen Schaden im Umfang des negativen Interesses ersetzt.⁸⁷ Das gegen Treu und Glauben verstossende Verhalten liegt hier nicht im Abbruch der Verhandlungen, sondern darin, die Gegenpartei in der Überzeugung belassen zu haben, der Vertrag werde abgeschlossen bzw. darin, diesen Irrtum nicht aufzuklären.⁸⁸ Trotz der restriktiven Annahme einer culpa in contrahendo-Haftung bei formbedürftigen Verträgen bleibt es ein Verstoss gegen die Regeln von Treu und Glauben, vorbehaltlos seine grundsätzliche Zustimmung zum Abschluss eines formgerechten Vertrages zu geben und sich dann im letzten Moment zu weigern, den Vertrag in die gesetzlich vorgeschriebene Form umzusetzen.⁸⁹ Keine Pflichtwidrigkeit begeht demgegenüber, wer in der ehrlichen Absicht, einen Vertrag abzuschliessen, dieser Überzeugung

⁸¹ BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102.

⁸² BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102; BGer 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1.

⁸³ BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102; BGer 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1.

⁸⁴ SCHWENZER/FOUNTOULAKIS (Fn. 51), N. 47.08.

⁸⁵ BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102; BGer 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1.

⁸⁶ BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102; BGer 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1.

⁸⁷ BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102.

⁸⁸ BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102; BGer 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1.

⁸⁹ BGE 140 III 200 E. 5.3 = Pra 103 (2014) Nr. 102; BGer 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1 und E. 4.1.2.

Ausdruck gibt, dann jedoch seine Meinung ändert und deshalb den Vertrag doch nicht eingeht.⁹⁰

Die Haftung aus culpa in contrahendo setzt neben der Pflichtverletzung einen Schaden, die natürliche und adäquate Kausalität und das Verschulden voraus.⁹¹ Die Beweislast für die Pflichtverletzung, den Schaden und die Kausalität liegt grundsätzlich bei der geschädigten Partei.⁹² Was den Schaden anbelangt, so ist nur jener ersatzfähig, der erst nach der Pflichtverletzung entstanden ist.⁹³

5.3. Würdigung

Vorliegend haben die Parteien mit der Vereinbarung vom 4. Oktober 2021 (KB 10) einen formungültigen Vorvertrag betreffend einen Grundstückkaufvertrag abgeschlossen. Es ist erstellt, dass sich die Beklagte mit Schreiben vom 18. April 2022 (KB 12) weigerte, einen formgültigen Grundstückkaufvertrag abzuschliessen, als sie der Klägerin mitteilte, mit dem Verkauf des besagten Grundstücks noch zuwarten zu wollen.

Fraglich ist, ab wann die Beklagte keinen Willen mehr hatte, das umstrittene Grundstück an die Klägerin zu verkaufen und die Klägerin dennoch im Glauben gelassen hatte, der formgültige Grundstückkaufvertrag werde noch abgeschlossen, wodurch die Klägerin Aufwendungen für die Einholung einer Baubewilligung eingegangen ist, die sich nun als nutzlos erweisen. Die Klägerin behauptete in ihrer Klage nicht, ab wann die Beklagte keinen ernsthaften Willen mehr gehabt hatte, das umstrittene Grundstück der Klägerin zu verkaufen. In ihrer Replik gesteht die Klägerin zu, dass sich dies ihrer Kenntnis entziehe (Replik Rz. 20). Es werde davon ausgegangen, dass die Beklagte irgendwann nach dem 4. Oktober 2021 und wohl noch vor dem 18. April 2022 den Willen gebildet habe, das umstrittene Grundstück nicht mehr an die Klägerin verkaufen zu wollen, wozu N. _____ (CEO und Verwaltungsratsmitglied der O. _____ AG) zu befragen sei (Replik Rz. 20). Die Beklagte gesteht immerhin zu, den Willen, nicht mehr an die Klägerin verkaufen zu wollen, am 17. April 2022 gebildet zu haben (Duplik Rz. 13). Es kann letztlich offen bleiben, ob die Aussage von I. _____, wonach dies anlässlich einer Besprechung mit seiner Ehefrau während der Rückfahrt aus den Ferien aus Holland geschehen sein soll (vgl. Protokoll der Hauptverhandlung, S. 11), tatsächlich wirklich zutrifft. Nach dem Gesagten liegt in Bezug auf die Frage, wann die Beklagte vor dem 17. April 2022 den Willen gebildet haben sollte, das umstrittene Grundstück nicht mehr an die Klägerin verkaufen zu wollen, jedoch kein schlüssiger, geschweige denn ein substantiierter, Tatsachenvortrag der Klägerin vor. Aus diesem Grund kann – auch wenn die Parteien übereinstimmende Anträge

⁹⁰ KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht: Allgemeiner Teil, Bd. I, 5. Aufl. 2023, N. 28.13.

⁹¹ SCHWENZER/FOUNTOULAKIS (Fn. 51), N. 47.06.

⁹² HARTMANN, Die vorvertraglichen Informationspflichten und ihre Verletzung, 2001, N. 267.

⁹³ BGE 105 II 75 E. 3a; KOLLER (Fn. 90), N. 28.44.

zur Befragung von N. _____ stellen – diesbezüglich auch keine Beweisabnahme, insbesondere keine Zeugenbefragung stattfinden. Das Beweisverfahren dient nicht dazu, fehlende Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setzt solche voraus.⁹⁴ Mithin hat das Handelsgericht von der zugestandenen Tatsache auszugehen, dass die Beklagte erst am 17. April 2022 den Willen bildete, das umstrittene Grundstück nicht mehr an die Klägerin verkaufen zu wollen. Ab diesem Entschluss hätte die Beklagte die Klägerin entsprechend aufklären müssen. Tatsächlich aufgeklärt wurde die Klägerin mit dem Schreiben vom 18. April 2022 (KB 12) und somit unverzüglich. Eine unverzügliche Aufklärung wäre wohl selbst dann noch anzunehmen, wenn man mit der Klägerin davon ausginge (vgl. Replik Rz. 16), dass die Beklagte bereits am 13. April 2022, d.h. im Zeitpunkt, in dem sie die Einwohnergemeinde Z. _____ wegen der Baubewilligung kontaktierte (vgl. Duplik Rz. 12), den Entschluss fällte, das umstrittene Grundstück nicht mehr verkaufen zu wollen.

Bei dieser Ausgangslage besteht kein Raum, um der Beklagten ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vorzuwerfen, indem sie die Klägerin über den mittlerweile nicht mehr bestehenden Verkaufswillen im Dunkeln liess. So lange die Beklagte bis zum 17. April 2022 (bzw. dem 13. April 2022) noch den tatsächlichen Willen hatte, das Grdst.-Nr. 6845 GB Z. _____ der Klägerin zu verkaufen, handelte sie nicht gegen Treu und Glauben. Danach informierte sie die Klägerin mit Schreiben vom 18. April 2022 (KB 12) umgehend über ihre geänderten Absichten. Dabei spielt es auch keine Rolle, ob die Beklagte von den Aufwendungen der Klägerin wusste. Das blosses Wissen darum, dass die Gegenpartei im Hinblick auf den Vertragsabschluss Aufwendungen eingeht, begründet keinen culpa in contrahendo-Haftungstatbestand. Vorvertragliche Aufwendungen gehen in der Regel zulasten der sie begründenden Partei.⁹⁵

6. Prozesskosten

Abschliessend sind die Prozesskosten entsprechend dem Verfahrensausgang zu verlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie bestehen aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss werden die Prozesskosten der Klägerin als unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 ZPO).

6.1. Gerichtskosten

Die Gerichtskosten bestehen vorliegend aus der Entscheidgebühr (Art. 95 Abs. 2 lit. b ZPO) und den Kosten für die Übersetzung (Art. 95 Abs. 2 lit. d ZPO). Der Grundansatz für die Entscheidgebühr beträgt bei einem Streitwert von Fr. 395'436.00 gemäss § 7 Abs. 1 Zeile 7 VKD gerundet Fr. 15'569.55. Die Übersetzungskosten betragen Fr. 511.20 (Fr. 286.50 +

⁹⁴ Vgl. nur BGE 144 III 67 E. 2.1 sowie oben E. 2.3.

⁹⁵ BGer 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011 E. 4.1.1.

Fr. 224.70). Die Gerichtskosten betragen gesamthaft somit Fr. 16'080.75. Sie werden der Klägerin auferlegt und mit ihrem Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 15'569.55 verrechnet. Der Fehlbetrag von Fr. 511.20 wird von der Klägerin nachgefordert (Art. 111 Abs. 1 ZPO).

6.2. Parteientschädigung

Die Parteientschädigung gemäss Art. 95 Abs. 3 lit. b ZPO besteht aus den Kosten der berufsmässigen Vertretung. Die Parteientschädigung spricht das Gericht nach den Tarifen zu. Die Parteien können jedoch eine Kostennote einreichen (Art. 105 Abs. 2 ZPO). In vermögensrechtlichen Streitsachen beträgt die Grundentschädigung bei einem Streitwert von Fr. 395'436.00 gemäss § 3 Abs. 1 lit. a Ziff. 8 AnwT Fr. 27'349.39. Dadurch sind die Instruktion, das Aktenstudium, rechtliche Abklärungen, die Korrespondenz und Telefongespräche sowie eine Rechtschrift und die Teilnahme an einer behördlichen Verhandlung abgegolten (§ 6 Abs. 1 AnwT). Für den doppelten Schriftenwechsel und die zusätzliche Verhandlung erfolgt ein Zuschlag von praxisgemäss je 20 %. Mit der Kleinkostenpauschale von praxisgemäss 3 % (vgl. § 13 Abs. 1 AnwT) resultiert damit eine Parteientschädigung von gerundet Fr. 39'435.00. Aufgrund der Dispositionsmaxime (vgl. Art. 58 Abs. 1 ZPO) darf der Beklagten vorliegend jedoch keine höhere Parteientschädigung als die von ihr beantragte – Fr. 31'486.97 – zugesprochen werden.⁹⁶

Das Handelsgericht erkennt:

1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 16'080.75 werden der Klägerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 15'569.55 verrechnet. Die Klägerin hat der Obergerichtskasse den Fehlbetrag in der Höhe von Fr. 511.20 mittels beiliegendem Einzahlungsschein zu bezahlen.

3.

Die Klägerin hat der Beklagten eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 31'486.97 zu bezahlen.

⁹⁶ Vgl. VETTER/ALBERT, Wann ist die Einreichung einer Kostennote sinnvoll?, SJZ 2021, S. 311 und 314 m.w.N.

Zustellung an:

- die Klägerin (Vertreter; zweifach mit Einzahlungsschein und Protokoll der Hauptverhandlung vom 8. Januar 2024)
- die Beklagte (Vertreter; zweifach mit Protokoll der Hauptverhandlung vom 8. Januar 2024)

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden.

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen. Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 8. Januar 2024

Handelsgericht des Kantons Aargau

2. Kammer

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

Vetter

Schneuwly

