

Hochschulstrasse 17  
Postfach  
3001 Bern  
Telefon +41 31 635 48 03  
Fax +41 31 634 50 53  
handelsgericht.bern@justice.be.ch  
www.justice.be.ch/obergericht

## **Entscheid**

---

HG 17 156

Bern, 17. Mai 2018

Besetzung

Oberrichter D. Bähler (Vizepräsident), Handelsrichter Bangerter  
und Handelsrichter Moeri  
Gerichtsschreiberin Zwahlen

Verfahrensbeteiligte

**A.\_\_\_\_\_ AG in Liquidation**  
vertreten durch Rechtsanwältin B.\_\_\_\_\_  
Klägerin

gegen

**C.\_\_\_\_\_ AG**  
vertreten durch Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_  
Beklagte

Gegenstand

Klage vom 7. September 2017



## **Regeste:**

Umstritten war der Rechtsgrund für die Übertragung des Eigentums an zwei Parkplätzen (Schenkung, verbunden mit Bedingung oder Auflage / Kauf). Eventualiter erfolgte eine Irrtumsanfechtung.

subjektive Vertragsauslegung: Gestützt auf die Beweiswürdigung konnte ein übereinstimmender wirklicher Wille festgestellt werden. Die Parkplätze wurden als Teil eines Gesamtpaketes verkauft und nicht ohne Gegenleistung auf die Beklagte übertragen (E. 13.2). Auch der Nachweis, dass die Übertragung des Eigentums an eine Bedingung oder Auflage geknüpft war, gelang der Klägerin nicht (E. 13.3.4).

Irrtumsanfechtung: Es fehlte sowohl an der Wesentlichkeit, als auch an der Erkennbarkeit des geltend gemachten Irrtums (E. 14.2.3).

## **Erwägungen:**

### **I. Prozessgeschichte**

1. Mit Klage vom 7. September 2017 (Eingang beim Handelsgericht des Kantons Bern am 8. September 2017) stellte die Klägerin folgende Rechtsbegehren (pag. 2 ff.):

1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin unentgeltlich die Autoeinstellhallenplätze E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) 1 und 2 [recte: E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) 1] Gb. Bl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2 zu künftigem Eigentum zurück zu übertragen;

Eventualiter:

2. Es sei festzustellen, dass der Vertrag betreffend die Eigentumsübertragung vom 17. Februar 2017 (Urschrift Nr. 5500) infolge Willensmangel ungültig sei und die Autoeinstellhallenplätze E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gb. Bl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2 an die Klägerin zurück zu übertragen seien.
3. Das Grundbuchamt sei anzuweisen, den Grundbucheintrag betreffend die Autoeinstellhallenplätze E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gb. Bl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2 dahin gehend zu berichtigen, dass die Klägerin als alleinige Eigentümerin eingetragen wird (Grundbuchberichtigungsklage).

Subeventualiter:

4. Die Beklagte sei zu verurteilen, der Klägerin einen Betrag in Höhe von CHF 60'000.00 zuzüglich Zins zu 5% seit 10. April 2017 zu bezahlen.
5. Der Rechtsvorschlag in der Betreibung Nr. \_\_\_\_\_ des Betreibungsamtes Seeland (Dienststelle Seeland) sei gerichtlich aufzuheben.

unter Kosten- und Entschädigungsfolge

2. Die Beklagte reichte am 26. September 2017 einen Antrag auf Leistung einer Sicherheit für die Parteientschädigung ein (pag. 20 ff.). Am 5. Oktober 2017 reichte die Klägerin eine Stellungnahme dazu ein (pag. 31 ff.). Mit Entscheid vom 17. No-

vember 2017 wurde das Gesuch um Leistung einer Parteikostensicherheit abgewiesen und die Kosten zur Hauptsache geschlagen (pag. 44 ff.).

3. Die Beklagte reichte am 28. Dezember 2017 (Eingang beim Handelsgericht des Kantons Bern am 29. Dezember 2017) ihre Klageantwort ein. Sie stellte folgende Rechtsbegehren (pag. 52 ff.):
  1. Die Rechtsbegehren der Klägerin seien vollumfänglich abzuweisen.
  2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin.
4. Anlässlich der Hauptverhandlung vom 17. Mai 2018 bestätigten Rechtsanwältin B.\_\_\_\_\_ namens der Klägerin und Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_ namens der Beklagten die gestellten Rechtsbegehren (pag. 76). Die Beweisverfügung erging (pag. 77 und 89 ff.) und es fanden die Parteibefragungen mit F.\_\_\_\_\_ (Klägerin, pag. 78 ff.) und G.\_\_\_\_\_ (Beklagte, pag. 82 ff.) statt. Im Anschluss an die Schlussvorträge (pag. 85 ff.) fand die Entscheidberatung statt. Die Parteien verzichteten auf die Teilnahme (pag. 87). Das Dispositiv wurde den Parteien am 17. Mai 2018 zugestellt (pag. 97 f.).

## **II. Formelles**

5. Die Beklagte hat ihren Sitz im Kanton Bern, womit die örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts gegeben ist (Art. 10 Abs. 1 Bst. b der Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]).
6. Das Handelsgericht des Kantons Bern ist sachlich zuständig für handelsrechtliche Streitigkeiten (Art. 6 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1]). Eine solche liegt vor, wenn die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist, gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht offen steht und beide Parteien im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind (Art. 6 Abs. 2 ZPO). Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Sowohl die Klägerin als auch die Beklagte sind im Schweizerischen Handelsregister eingetragen und die Streitigkeit hängt mit der geschäftlichen Tätigkeit der Parteien zusammen. Streitgegenstand sind vorliegend die Miteigentumsanteile E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2 (Parkplätze 1 und 2 in der Einstellhalle E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161-15). Den Wert der beiden Parkplätze beziffert die Klägerin auf CHF 60'000.00 (vgl. Klage Ziff. II. Formelles, pag. 4 und Art. 6, pag. 9) und verweist auf die Klagebeilage (KB) 10. Die Beklagte bestreitet die Ausführungen der Klägerin in Ziff. II. Formelles und hinsichtlich des Wertes der Parkplätze nicht (vgl. Klageantwort Ziff. II./4., pag. 53 und Art. 18, pag. 56). Demzufolge ist von einem Streitwert von CHF 60'000.00 auszugehen. Der Streitwert übersteigt die geforderten CHF 30'000.00 gemäss Art. 74 Abs. 1 Bst. b des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110), so dass gegen den Entscheid die Beschwerde in Zivilsachen zulässig ist. Das Handelsgericht des Kantons Bern ist zur Beurteilung der vorliegenden Streitsache auch sachlich zuständig.

7. Bei handelsgerichtlicher Zuständigkeit entfällt ein Schlichtungsverfahren (Art. 198 Bst. f i.V.m. Art. 6 ZPO).
8. Die weiteren Prozessvoraussetzungen (vgl. Art. 59 Abs. 2 ZPO) sind erfüllt, so dass auf die Klage einzutreten ist.
9. Anzumerken ist, dass dem auf Feststellung gerichteten Rechtsbegehren 2 der Klägerin neben der Grundbuchberichtigungsklage (Rechtsbegehren 3) bzw. der Leistungsklage auf Zusprechung von CHF 60'000.00 (Rechtsbegehren 4) keine selbständige Bedeutung zukommt. Die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]) ist ihrer Natur nach eine Feststellungsklage, die die Richtigstellung einer Eintragung entsprechend der gerichtlich festgestellten Rechtslage bezweckt. Das Klagebegehren lautet auf Feststellung des Eigentums des Klägers und auf Änderung des Eintrags im Grundbuch (BGE 137 III 296 E. 5.1). Die Grundbuchberichtigungsklage ist darauf ausgerichtet, den gestützt auf einen ungültigen oder fehlenden Rechtsgrund erfolgten Grundbucheintrag zu korrigieren (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 5. Aufl. 2017, Rz. 623). Die Ungültigkeit des Rechtsgrundes muss nicht durch ein separates Rechtsmittel angefochten werden. Ob er rechtsgültig ist, wird im Grundbuchberichtigungsprozess vorfrageweise geprüft. (Urteil des Bundesgerichts 5A\_195/2012 vom 21. Juni 2012 E. 4.1). Mit Rechtsbegehren 2 beantragt die Klägerin eventualiter die Feststellung, dass der Vertrag betreffend die Eigentumsübertragung vom 17. Februar 2017 infolge Willensmangel ungültig sei und die Autoeinstellhallenplätze E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2 an die Klägerin zurück zu übertragen seien. Die Ungültigkeit des Rechtsgrundes bzw. der nachträgliche Wegfall des Grundes für die Zuwendung wird im Rahmen der Grundbuchberichtigungsklage bzw. der Leistungsklage vorfrageweise zu prüfen sein.

### **III. Materielles**

10. Sachverhalt
- 10.1 Die Parteien haben am 14. April 2016 einen Kaufvertrag über das Grundstück der Klägerin E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 abgeschlossen (KB 4). Für das Grundstück hat die Beklagte am 12. Dezember 2016 ein Baugesuch für ein Bauvorhaben «Abbruch best. Gebäude und Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle» eingereicht. Vorgesehen war, dass die Erschliessung der projektierten Einstellhalle über die bestehende Einstellhalle auf dem Nachbargrundstück E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161 erfolgt (vgl. Beweisverfügung vom 17. Mai 2018, Ziff. 1 Bst. a und b, pag. 90).
- 10.2 Am 17. Februar 2017 hat die Klägerin der Beklagten das Eigentum an den Miteigentumsanteilen E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2 übertragen (KB 5). Dabei handelt es sich um die Parkplätze 1 und 2 der Einstellhalle auf dem Grundstück E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161 (vgl. Beweisverfügung vom 17. Mai 2018, Ziff. 1 Bst. c, pag. 90).

- 10.3 Am 13. März 2017 reichte die Beklagte eine Projektänderung «Bau einer separaten Einstellhalleneinfahrt ab H. \_\_\_\_\_ strasse» ein. Die Baubewilligung für das Bauvorhaben (inkl. Projektänderung) auf dem Grundstück E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 wurde der Beklagten am 4. August 2017 erteilt (KB 13; vgl. Beweisverfügung vom 17. Mai 2018, Ziff. 1 Bst. d und e, pag. 90).
11. Streitgegenstand
- 11.1 Die Klägerin klagt auf Rückübertragung der Miteigentumsanteile E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2 (nachfolgend: Parkplätze 1 und 2), eventualiter auf Berichtigung des Grundbuchs bzw. Bezahlung von CHF 60'000.00. Die Beklagte beantragt die Abweisung der Klage.
- 11.2 Umstritten ist, ob die Parkplätze 1 und 2 im Rahmen einer Schenkung, verbunden mit einer Bedingung oder Auflage, von der Klägerin auf die Beklagte übertragen worden sind und der Klägerin ein Anspruch auf Rückübertragung zusteht (Hauptbegehren), bzw. ob sich die Klägerin bei Vertragsschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat und sie die Berichtigung des Grundbuchs, die Rückübertragung der Parkplätze oder die Bezahlung von CHF 60'000.00 fordern kann (Eventual- und Subeventualbegehren).
12. Substantiierungs- und Beweislast
- 12.1 Gemäss Art. 8 ZGB hat diejenige Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet; d.h. sie trägt hierfür die Beweislast. Die Festlegung des relevanten Beweisthemas setzt voraus, dass die entsprechenden Tatsachenbehauptungen in den Prozess eingeführt worden sind (LARDELLI, in: Basler Kommentar, 5. Aufl. 2014, Rz. 29 zu Art. 8 ZGB).
- 12.2 Die Verhandlungsmaxime, welche im vorliegenden Fall anwendbar ist, besagt, dass der Rechtssuchende die Tatsachen zu behaupten und zu beweisen hat, aus deren Vorliegen er seinen Anspruch herleitet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_169/2011 vom 19. Juli 2011 E. 5.5). Das Gericht darf das Urteil nur auf die von den Parteien behaupteten Tatsachen abstützen. Somit obliegt den Parteien die Behauptungslast. Die Sachvorbringen müssen umfassend, detailliert, in Einzeltatsachen gegliedert und klar dargelegt werden, damit die Gegenpartei Stellung nehmen und darüber Beweis abgenommen werden kann. Pauschale Behauptungen genügen nicht (vgl. WILLISEGGER, in: Basler Kommentar, 3. Aufl. 2017, Rz. 27 zu Art. 221 ZPO; KILLIAS, in: Berner Kommentar, 2012, Rz. 22 ff. zu Art. 221 ZPO).
13. Hauptbegehren
- 13.1 Vorbringen der Parteien
- 13.1.1 Die Klägerin macht geltend, dass durch die Eigentumsübertragung der Parkplätze 1 und 2 das Schenkungsversprechen gemäss Ziff. III./13. des Kaufvertrags vom 14. April 2016 (KB 4) vollzogen worden sei (vgl. Klage Art. 2, pag. 6 f.). Die

Schenkung sei an die Bedingung oder Auflage geknüpft gewesen, dass die Parkplätze der Zufahrt bzw. Durchfahrt zur Autoeinstellhalle auf dem Grundstück E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 dienen würden. Die Beklagte habe die Bedingung bzw. Auflage nicht erfüllt (vgl. Klage Art. 5, pag. 8 f. und Art. 8, pag. 11).

- 13.1.2 Die Beklagte bestreitet, dass eine Schenkung unter Auflage oder Bedingung vorliegt und macht geltend, dass die Parkplätze im Kaufpreis für das Grundstück E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 inbegriffen gewesen und mit diesem abgegolten worden seien (vgl. Klageantwort Art. 19, pag. 56).

## 13.2 Beweiswürdigung

- 13.2.1 Besteht Uneinigkeit über den Inhalt eines Vertrages, so ist dieser auszulegen. Gemäss Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht (OR; SR 220) bestimmt sich der Inhalt des Vertrages nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang und beruht auf Beweiswürdigung (vgl. BGE 132 III 626 E. 3.1). Beim wirklichen übereinstimmenden Willen handelt es sich um eine innere Tatsache, die nicht direkt bewiesen werden kann, weshalb er mittels Indizien zu ergründen ist (vgl. BGE 127 III 444 E. 1b; HUGUENIN Claire, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 2. Aufl. 2014, Rz. 280). Ein wirklicher Wille ist nicht nur durch Parteibefragung zu ermitteln, sondern kann, auch mittels Vertragsauslegung erschlossen werden. Bei Streitigkeiten über die Auslegung eines Vertrages muss der Richter sich zunächst bemühen, den tatsächlichen und übereinstimmenden Willen der Parteien, gegebenenfalls empirisch anhand von Indizien, offenzulegen, ohne dabei bei den ungenauen Ausdrücken oder Bezeichnungen, deren sich die Parteien möglicherweise bedient haben, stehen zu bleiben. Indizien in diesem Sinne sind nicht nur der Wortlaut der Willenserklärung, sondern auch der allgemeine Kontext, das heisst alle Umstände, welche erlauben, den Willen der Parteien aufzudecken, mag es sich dabei um Erklärungen vor Vertragsschluss, Vertragsentwürfe, die Korrespondenz, ja selbst das Verhalten der Parteien nach Vertragsabschluss handeln. Diese subjektive Auslegung beruht auf der Würdigung von Beweismitteln. Erweist sie sich als schlüssig, fällt deren Ergebnis, nämlich die Feststellung eines gemeinsamen und übereinstimmenden Willens, in den Bereich der Sachverhaltsfeststellungen (BGE 142 III 239 E. 5.2.1 m.w.H.; Urteil des Bundesgerichts 4A\_65/2012 vom 21. Mai 2012 E. 10.2). Es ist somit zunächst zu prüfen, ob aufgrund des Wortlautes des Vertrages, seiner Entstehungsgeschichte, der Begleitumstände, dem Verhalten der Parteien, dem Vertragszweck, sowie der Verkehrssitte und der Usanzen auf einen wirklichen Willen der Parteien geschlossen werden kann. Erst wenn dies nicht möglich ist, ist der mutmassliche Wille aufgrund des Vertrauensprinzips zu ermitteln, dabei handelt es sich um eine Rechtsfrage (BGE 137 III 145 E. 3.2.1; BGE 136 III 186 E. 3.2.1; WIEGAND, in: Basler Kommentar, 6. Aufl. 2015, Rz. 10 ff. zu Art. 18 OR).

- 13.2.2 Die Parteien haben am 14. April 2016 einen Kaufvertrag über das Grundstück E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 abgeschlossen und den Kaufpreis auf

CHF 1'800'000.00 festgesetzt (KB 4, Ziff. II./1.). Die Parkplätze 1 und 2 werden im Kaufvertrag unter dem Titel «Obligatorische Verpflichtungen» in Ziff. III./13., letzter Absatz, erwähnt:

Die Parteien stellen fest, dass gemäss den vorstehenden Ausführungen die auf dem Vertragsobjekt projektierte Autoeinstellhalle durch die bestehende Autoeinstellhalle auf dem Grundstück E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gb.Bl. Nr. 3161 erschlossen werden wird. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich hiermit unwiderruflich, der Käuferschaft die beiden Einstellplätze Nrn. 1 und 2 in der Autoeinstellhalle Nr. 3161-15, d.h. die Miteigentumsanteile E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gb.Bl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2, welche als Durchfahrt zur projektierten Autoeinstellhalle auf dem Grundstück Nr. 1458 dienen werden, im Rahmen der Realisierung der Autoeinstellhalle auf dem Grundstück Nr. 1458 unentgeltlich abzutreten. [...]

13.2.3 Der Kaufvertrag (KB 4) spricht von einer unentgeltlichen Abtretung. Die Wörter «Schenkung» oder «Schenkungsversprechen» werden im öffentlich beurkundeten Vertrag nicht erwähnt. Allein aufgrund des Wortes «unentgeltlich» kann nicht ohne weiteres von einer Schenkung ausgegangen werden. Bei der Interpretation einzelner Worte oder Sätze muss immer die Gesamtheit der vertraglichen Regelungen berücksichtigt werden. Der einzelne Ausdruck ist stets im Zusammenhang, in dem er steht, als Teil eines Ganzen aufzufassen. Sein Sinngehalt wird häufig bestimmt durch die Stellung, die er in diesem Ganzen einnimmt. Zum Beispiel wird der Sinngehalt eines Ausdrucks durch seine Stellung in einem Satz bestimmt, dann durch dessen Stellung in der Aufeinanderfolge der Sätze oder in einem System von Abschnitten und Unterabschnitten (JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, in: Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 2014, Rz. 381 f. zu Art. 18 OR). Der Kaufvertrag ist in vier Hauptthemen unterteilt: «I. Kaufvertrag», «II. Kaufpreis», «III. Weitere Vertragsbestimmungen» und «IV. Schlussbestimmungen». Die «Obligatorischen Verpflichtungen» (Ziff. III./13.) sind unter den «Weiteren Vertragsbestimmungen» geregelt, im Anschluss an die Bestimmungen zum Kaufpreis. Der Systematik des Vertrages kann entnommen werden, dass die Vereinbarung im Zusammenhang mit den Parkplätzen 1 und 2 als Teil des Kaufvertrages gelten soll, nämlich als sog. weitere Vertragsbestimmung zum Kaufvertrag über das Grundstück E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458, für welches die Parteien einen Kaufpreis von CHF 1'800'000.00 festgesetzt haben. Die Verpflichtung der Klägerin zur Übertragung der Parkplätze wurde nicht als separater Punkt, beispielsweise unter dem Titel «Schenkung», ausgestaltet, sondern als Teil des Gesamtpakets, welches mit dem Vertrag vom 14. April 2016 verkauft und mit dem vereinbarten Kaufpreis abgegolten worden ist. Mit Hinblick auf die Stellung die Ziff. III./13. im Kaufvertrag einnimmt, ist davon auszugehen, dass die Parteien durch die Wahl «unentgeltliche Abtretung» festhalten wollten, dass die Beklagte für die Übertragung des Eigentums an den Parkplätzen 1 und 2, d.h. den Vollzug der Verpflichtung zur Übertragung, kein zusätzliches, zum Kaufpreis von CHF 1'800'000.00 hinzukommendes Entgelt schuldet.

13.2.4 Die Entstehungsgeschichte des Kaufvertrages vom 14. April 2016 verdeutlicht, dass mit der auszulegenden Ziff. III./13. des Vertrages keine Schenkung gewollt war. Da die Parteien keine Unterlagen zu den Vertragsverhandlungen, wie Korrespondenz, Entwürfe, Vorverträge, eingereicht haben, sind neben dem Kaufvertrag

(KB 4), als einzigem objektivem Beweismittel, die Aussagen der Parteien zu würdigen. F.\_\_\_\_\_ (Klägerin) und G.\_\_\_\_\_ (Beklagte) wurden zum Parteiwillen, insbesondere bezüglich Ziff. III./13. des Vertrages befragt. Beide haben am Zustandekommen des Vertrages mitgewirkt und diesen mitunterzeichnet. Wie den unbestritten gebliebenen Aussagen entnommen werden kann, kam der Kontakt zwischen den Parteien über den Sohn des verstorbenen Herr I.\_\_\_\_\_, Aktionär der Klägerin, zustande (vgl. pag. 82, Z. 16 ff.; pag. 78, Z. 11). Eine vorbestehende geschäftliche Beziehung bestand nicht. Die Klägerin hat einen Investor gesucht, der alles übernimmt, das Grundstück mit den bestehenden Bauten (Werkstatt, oberirdische Einstellhalle für Lastwagen, Tankräume, Büro und Wohnungen). Wie F.\_\_\_\_\_ ausführt, sei der Klägerin egal gewesen, was der Käufer mit dem Grundstück mache (pag. 78, Z. 32 ff. und Z. 14 f.). Der Vertrag (KB 4) kam dann gestützt auf Vertragsverhandlungen, auch in Bezug auf den Kaufpreis, zustande (pag. 78, Z. 37; pag. 82, Z. 16 ff.). Auf Vorhalt der Bestimmung in Ziff. III./13. des Kaufvertrages (KB 4) führte F.\_\_\_\_\_ aus, dass die Klägerin die Beklagte auf die Möglichkeit der Durchfahrt über die Parkplätze 1 und 2 aufmerksam gemacht habe, nachdem die Beklagte von ihrem Projekt, den Wohnungen und der Einstellhalle, erzählt habe. Es habe Diskussionen zur Einfahrt der Einstellhalle gegeben und die Klägerin habe der Beklagten gesagt, dass sie dies schon 1991 gesichert hätten, durch die Parkplätze 1 und 2 und Betonelemente (vgl. pag. 78, Z. 39 ff.). Es sei jedoch immer vorbehaltlich der Zustimmung der Stockwerkeigentümer gewesen (vgl. pag. 78, Z. 42 f.). Das Gebäude mit der Einstellhalle auf dem Grundstück E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161 sei bereits im Jahr 1991 erstellt worden. Schon zu diesem Zeitpunkt sei eine Vorrichtung bei den Parkplätzen 1 und 2 für die Durchfahrt zu einer allfälligen Einstellhalle auf dem Grundstück E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 vorgesehen worden (vgl. pag. 78, Z. 21 ff.). Dies wird durch die Angaben in KB 10 bestätigt. Dabei handelt es sich um einen Kaufvertrag über eine Stockwerkeinheit auf dem Grundstück E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161 vom 10. Juli 2014. Die Idee einer späteren Zufahrt über die Plätze 1 und 2, wurde in den Vertrag aufgenommen. In Ziff. III./14. «Weitere Dienstbarkeitserrichtungen» ist festgehalten:

Die Käuferschaft verpflichtet sich schon heute, auf erstes Begehren einen Dienstbarkeitsvertrag einzugehen und im Grundbuch eintragen zu lassen, wonach der Verkäuferschaft, als Eigentümerin des Nachbargrundstückes Nr. 1458, der gemeinsamen Marche entlang ein Grenzbaurecht für unterirdische Bauten, insbesondere eine Autoeinstellhalle mit einem Durchfahrtsrecht über die Zufahrt und durch die Autoeinstellhalle auf Nr. 3161 unentgeltlich eingeräumt wird. Dabei werden die Einstellplätze Nrn. 1 und 2, welche die Verkäuferschaft für sich behält, als Durchfahrt zur Einstellhalle auf Nr. 1458 dienen. Die Käuferschaft erklärt sich damit einverstanden und verpflichtet sich schon heute, die damit in Zusammenhang stehenden Abänderungsakten auf erstes Begehren zu unterzeichnen.

Die Vereinbarung der Klägerin mit den Stockwerkeigentümern des Grundstücks E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. 3161 wurde im Kaufvertrag vom 14. April 2016 zwischen den Parteien wörtlich wiedergegeben (KB 4, Ziff. III./13. Abs. 2 ff.) und die Klägerin hat sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung an die Beklagte abgetreten. Gleichzeitig wurde die Beklagte aber ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass der Vorbehalt zur Durchfahrt über die Parkplätze 1

und 2 nicht sämtlichen Stockwerkeigentümern überbunden worden ist (vgl. pag. 80, Z. 119 ff.). Im Vertrag wurde dazu folgendes festgehalten (vgl. KB 4, Ziff. III./13. Abs. 6):

Diesbezüglich stellen die Parteien fest, dass den Eigentümern der Stockwerkeinheiten E.\_\_\_\_\_(Gemeinde) Gb.Bl. Nrn. 3161-4, 3161-12 und 3161-13 die Rechte und Pflichten der vorstehend aufgeführten Vereinbarung nicht überbunden worden sind. Die diesbezüglichen Vorkehrungen bzw. allfällige Auseinandersetzungen mit den Eigentümern der Stockwerkeinheiten E.\_\_\_\_\_(Gemeinde) Gb.Bl. Nrn. 3161-4, 3161-12 und 3161-13 sind Sache der Käuferschaft.

Gestützt auf den Kaufvertrag (KB 4) und die Aussagen der Parteien (pag. 78 ff.) kann zusammenfassend von folgendem ausgegangen werden: Die Klägerin hat im Rahmen der Vertragsverhandlungen die Beklagte auf die Möglichkeit der Durchfahrt über die Parkplätze 1 und 2 der Einstellhalle auf dem Nachbargrundstück E.\_\_\_\_\_(Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161 hingewiesen. Die Klägerin wollte der Beklagten die Möglichkeit der Durchfahrt geben (pag. 79, Z. 51 f.). Der Hinweis erfolgte vorbehaltlich der Zustimmung der Stockwerkeigentümer (pag. 78, Z. 42 f.). Entsprechend wurde im Kaufvertrag festgehalten, dass es Sache der Beklagten sei, sich mit den Stockwerkeigentümern auseinanderzusetzen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Realisation der Durchfahrt stand bei Vertragsschluss noch nicht sicher fest und der Klägerin war bewusst, dass die Bewilligung der Gemeinde und der Stockwerkeigentümer zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorgelegen hat (vgl. pag. 79, Z. 48 ff.). Ein Vorbehalt, dass die Übertragung erst bei Vorliegen der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer und nach Erteilung der Baubewilligung erfolgen soll, geht aus dem Vertrag nicht hervor. Im Gegenteil, die Klägerin hat sich unwiderruflich zur unentgeltlichen Abtretung verpflichtet. Alles weitere (Baubewilligung, Zustimmung Stockwerkeigentümer) war Sache der Beklagten, die Klägerin war nicht involviert gewesen bezüglich der Durchfahrt (vgl. pag. 80, Z. 124 f.) und hat sich nach Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter darum gekümmert. Wie F.\_\_\_\_\_ ausgeführt hat, habe die Klägerin den Kaufpreis erhalten, und für sie sei es erledigt gewesen (vgl. pag. 79, Z. 58).

- 13.2.5 Dass die Sache für die Klägerin erledigt gewesen war, widerspiegelt sich auch im Verhalten der Parteien nach Vertragsschluss. Die Parkplätze wurden am 17. Februar 2017 auf die Beklagte übertragen (KB 5). Der Vertrag wurde durch Angestellte des Notariatsbüros unterzeichnet. Die Parteien haben dafür eine Vollmacht erteilt. F.\_\_\_\_\_ geht davon aus, dass die Klägerin im Vorfeld einen Entwurf der Urkunde zur Eigentumsübertragung erhalten hat (vgl. pag. 79, Z. 71 f.), führt jedoch aus, dass die Klägerin auf die Formulierung des Übertragungsvertrages nicht geachtet habe, sie hätten den Notar, der auch den Kaufvertrag gemacht habe, machen lassen (pag. 80 Z. 114 ff.). Obwohl die Klägerin bei Vertragsschluss nicht gewusst hat, ob eine Realisierung der Durchfahrt möglich ist (vgl. pag. 80 Z. 102 f.), hat sie vor der Übertragung der Parkplätze nicht bei der Beklagten oder dem Notar nachgefragt, ob die Zustimmung der Stockwerkeigentümer und die Baubewilligung vorliegen bzw. eine solche Nachfrage wird von der Klägerin nicht behauptet. Aus dem von der Klägerin eingereichten Auszug des Anzeigers für die Gemeinde E.\_\_\_\_\_(Gemeinde) (KB 6), in welcher die Klägerin ihren Sitz hat,

geht hervor, dass die Übertragung der Parkplätze während der laufenden Einsprachefrist für das Bauvorhaben erfolgt ist, trotzdem erteilte die Klägerin ihre Zustimmung zur Übertragung vorbehaltlos.

- 13.2.6 Der Grund für die Übertragung der Parkplätze geht aus der Urkunde mit dem Titel «Eigentumsübertragung» nicht hervor (KB 5). Wie im Kaufvertrag vom 14. April 2016 vereinbart wurde, erfolgte die Übertragung unentgeltlich. Die Vollmacht zugunsten der Mitarbeiter des Notariatsbüros wurde zur «Unterzeichnung Öffentliche Urkunde betreffend Eigentumsübertragung [...] betreffend unentgeltliche Übertragung der Autoeinstellhallenplätze [...]» erteilt. Dies stimmt mit dem Wortlaut von Ziff. III./13. des Kaufvertrages überein. Im Eigentumsübertragungsvertrag ist zwar ein Hinweis auf die «Schenkungssteuer» enthalten. Unklar ist, ob eine solche Steuer angefallen ist. Die Beklagte bestreitet dies (vgl. 1. Parteivortrag, pag. 77; pag. 83, Z. 53). Die Klägerin führt einerseits aus, dass sie nicht wisse, ob eine Steuer angefallen sei, dies sei Sache der Beklagten gewesen (vgl. Replik zum 1. Parteivortrag, pag. 77). Andererseits behauptet sie in ihrem Schlussvortrag (pag. 85), dass eine Schenkungssteuer angefallen sei. Die Klägerin ist beweispflichtig, für Tatsachen, aus denen sich ergibt, dass das Eigentum an den Parkplätzen ohne Gegenleistung auf die Beklagte übertragen worden ist (vgl. Beweisverfügung Ziff. 2.a, pag. 90). Die Klägerin hat diesbezüglich keine Beweismittel eingereicht bzw. keine Anträge (z.B. auf Auskunft der Steuerbehörde) gestellt.
- 13.2.7 Was den Vertragszweck bzw. den Zweck der Bestimmung Ziff. III./13. des Kaufvertrages (KB 4) und die Interessenlage der Parteien anbelangt, macht die Klägerin zu recht geltend, dass ein wirtschaftlich denkendes Unternehmen nicht willkürlich Parkplätze im Wert von CHF 60'000.00 verschenkt (vgl. Klage Art. 10, pag. 13). Die Parteien standen einzig im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücks E.\_\_\_\_\_(Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 miteinander in Verbindung. Aufgrund der rein geschäftlichen Beziehung zwischen den Parteien erscheint eine Schenkung unwahrscheinlich, insbesondere, da die Klägerin ihr Interesse an der behaupteten Schenkung und ihre wirtschaftliche Motivation nicht bzw. nicht nachvollziehbar beantworten kann (vgl. pag. 80, Z. 96 ff.). Der Hinweis auf die Durchfahrtsmöglichkeit und die Vorrichtung erfolgte durch die Klägerin (pag. 78, Z. 40 ff.). Sie selber hat nur noch zwei Parkplätze im hinteren Bereich der Einstellhalle auf dem Grundstück E.\_\_\_\_\_(Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161 (vgl. pag. 78, Z. 29) und befindet sich in Liquidation (vgl. pag. 81, Z. 151 ff.). Die Klägerin behauptet zudem nicht, dass bei einem Verkauf des Grundstücks E.\_\_\_\_\_(Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 inkl. der Parkplätze 1 und 2 der Kaufpreis von CHF 1'800'000.00 höher ausgefallen wäre. Gemäss Aussage von F.\_\_\_\_\_ habe das Grundstück mit oder ohne die Parkplätze diesen Wert (vgl. pag. 80, Z. 101 f.). Ihre Motivation und die wirtschaftlichen Überlegungen für eine Schenkung werden von der Klägerin auch in ihren Eingaben und Parteivorträgen offengelassen.
- 13.3 Zusammenfassung Beweisergebnis
- 13.3.1 Als Schenkung gilt jede Zuwendung unter Lebenden, womit jemand aus seinem Vermögen einen andern ohne entsprechende Gegenleistung bereichert (Art. 239 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht [OR; SR 220]). Die Schenkung ist ein Vertrag, mit dem eine Person, der Schenker, sich zu Lebzeiten

verpflichtet, einer anderen Person, dem Beschenkten, Vermögenswerte ohne entsprechende Gegenleistung zuzuwenden (vgl. BGE 136 III 142 E. 3.3).

- 13.3.2 Aufgrund des Wortlautes der Vereinbarung in Ziff. III./13. des Kaufvertrages, insbesondere dessen Kontext sowie dem Verhalten der Parteien in Zusammenhang mit und im Anschluss an den Vertragsabschluss kann auf einen wirklichen Willen der Parteien geschlossen werden und es ist von folgendem Sachverhalt auszugehen: Die Parkplätze sind Teil des Gesamtpakets, welches die Klägerin für eine Gegenleistung von CHF 1'800'000.00 verkauft hat. Es handelt sich bei Ziff. III./13. um eine obligatorische Bestimmung zum Kaufvertrag, in welcher sich die Klägerin zur unentgeltlichen Übertragung der Parkplätze 1 und 2 verpflichtet hat. Die Bestimmung in Ziff. III./13. kann nicht losgelöst von den übrigen Bestimmungen betrachtet werden, sondern ist als Teil des Kaufvertrages mit dem Kaufpreis abgegolten. Bereits 1991 war die Idee einer Durchfahrtsmöglichkeit durch die bestehende Einstellhalle auf dem Grundstück E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161 vorhanden. Der Beklagten sollte diese Möglichkeit mitübertragen und mitverkauft werden. Mit dem Begriff «unentgeltlich» sollte sichergestellt werden, dass die Beklagte bei der späteren Übertragung nicht zusätzlich für die Parkplätze bezahlen muss. Die Eigentumsübertragung diente dem Vollzug des Kaufvertrages. Die Zustimmung dazu erteilte die Klägerin vorbehaltlos, obwohl im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages die Realisation der Durchfahrt noch unsicher war. Eine Schenkung im geschäftlichen Verkehr ist zudem unüblich. Auch die Klägerin konnte keinen Grund und keine wirtschaftliche Motivation für eine Schenkung anführen.
- 13.3.3 Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass gestützt auf die Würdigung der vorliegenden Beweismittel (eingereichte Unterlagen und Parteibefragung) von einem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses ausgegangen werden kann und die Klägerin mit Ziff. III./13. kein Schenkungsversprechen abgegeben hat. Das Eigentum an die Parkplätze 1 und 2 ist nicht ohne Gegenleistung auf die Beklagte übertragen worden.
- 13.3.4 Im Übrigen würde der Klägerin auch der Nachweis, dass die unentgeltliche Zuwendung an eine Bedingung oder Auflage geknüpft ist (vgl. Beweisverfügung Ziff. 2.b, pag. 90), nicht gelingen. Zum einen ist fraglich, ob die Ausführungen der Klägerin hinsichtlich der behaupteten Bedingung oder Auflage genügend substantiiert sind. In der Klage (pag. 2 ff.) wird keine Unterscheidung zwischen «Bedingung» und «Auflage» gemacht (beispielsweise Klage Art. 8, pag. 11), obwohl die beiden Begriffe in rechtlicher Hinsicht voneinander abzugrenzen sind. Bei einer Auflage hängt der Eintritt der Wirkung des Schenkungsvertrags nicht von der Erfüllung der Auflage ab. Im Falle einer Bedingung (Art. 151 ff. OR) wird die Schenkung erst wirksam oder fällt wieder weg, wenn die Bedingung eingetreten ist. In der Klage beruft sich die Klägerin in rechtlicher Hinsicht einzig auf Art. 249 Ziff. 3 OR und damit auf den Widerruf einer Schenkung infolge Nichterfüllung einer Auflage. Im Schlussvortrag dagegen ist nur noch von einer Bedingung die Rede (vgl. pag. 85), wobei unklar ist, ob die Klägerin von einer Suspensiv- oder Resolutivbedingung, d.h. von einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung, ausgeht. In ihrem Schlussvortrag macht sie geltend, dass die Übertragung von einer Bedin-

gung abhängig gemacht worden sei. Dem Kaufvertrag könne die Voraussetzung bzw. Bedingung für die Übertragung entnommen werden (vgl. Protokoll, pag. 85). Gestützt auf diese Ausführungen ist davon auszugehen, dass sich die Klägerin auf eine aufschiebende Bedingung berufen will. Gemäss Beweisergebnis (vgl. E. III.13.2.4 oben) war im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages die Realisierung der Durchfahrt noch unsicher, es lag weder die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer des Grundstücks E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161, noch die Baubewilligung vor. Dies war der Klägerin bewusst, trotzdem erteilte sie die Zustimmung zur Übertragung des Eigentums an den Parkplätzen vorbehaltlos.

Zum anderen geht weder aus dem Kaufvertrag vom 14. April 2016 (KB 4), noch aus der Eigentumsübertragungsurkunde vom 17. Februar 2017 (KB 5) eine Bedingung oder Auflage hervor. Die Klägerin verpflichtete sich im Kaufvertrag «unwiderruflich» zur Übertragung der Parkplätze 1 und 2. Die Parteien haben zwar vorgesehen, dass der Beklagten durch die Übertragung die Möglichkeit der Durchfahrt über die Parkplätze gegeben werden soll. Der Grund für die Übertragung wurde jedoch nicht als Bedingung oder Auflage ausgestaltet. Die Realisation der Durchfahrt über die Parkplätze 1 und 2 war im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch unsicher (vgl. E. III.13.2.4 oben). Trotzdem wurde weder eine Frist für die Realisation der Durchfahrt vereinbart, noch vorgesehen, dass die Auseinandersetzung mit den Stockwerkeigentümern und das Einholen der Baubewilligung vor der Eigentumsübertragung der Parkplätze zu erfolgen hat bzw. die Parkplätze an die Klägerin zurückfallen, falls die Realisation nicht möglich ist. Im Übertragungsvertrag ist kein entsprechender Vorbehalt vorgesehen. Das Eigentum an den Parkplätzen wurde ohne Angabe eines Grundes für die Übertragung und ohne einen Hinweis auf eine Bedingung oder Auflage, an die Beklagte übertragen.

- 13.3.5 Nach dem Gesagten kann festgehalten werden, dass die Übertragung der Miteigentumsanteile E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2 als Vollzug des Kaufvertrages vom 14. April 2016 (KB 4) anzusehen und mit dem Kaufpreis von CHF 1'800'000.00 abgegolten worden ist. Bereits bei Erstellung der Einstellhalle auf dem Grundstück E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161 hat die Klägerin die Parkplätze 1 und 2 für sich behalten, da sie als Durchfahrt zu einer allfälligen Einstellhalle auf dem Grundstück E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 dienen sollten. Zusammen mit dem Grundstück E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 hat die Klägerin der Beklagten diese Möglichkeit mitverkauft. Eine Bedingung oder Auflage wurde nicht vereinbart. Das Rechtsbegehren 1 ist demzufolge abzuweisen.

#### 14. Eventual- und Subeventualbegehren

##### 14.1 Vorbringen der Parteien

- 14.1.1 Eventualiter macht die Klägerin einen Willensmangel geltend. Sie sei irrtümlich davon ausgegangen, dass die Parkplätze 1 und 2 der Durchfahrt für die projektierte Autoeinstellhalle dienen würden. Diese Bedingung sei die notwendige Grundlage gewesen, damit die unentgeltliche Abtretung vollzogen worden sei.

Gestützt auf die Formulierung im Kaufvertrag sei dies auch für die Beklagte und jede andere Drittperson deutlich erkennbar gewesen. Bei der Unterzeichnung der Eigentumsübertragung betreffend die Parkplätze 1 und 2 sei die Klägerin einem Grundlagenirrtum unterlegen (vgl. Klage Art. 10, pag. 13 f.), deshalb sei der Grundbucheintrag zu berichtigen und das Grundbuchamt anzuweisen, die Klägerin als Eigentümerin der Parkplätze einzutragen (vgl. Klage Art. 11, pag. 14). Komme man zum Schluss, dass die Grundbuchberichtigungsklage vorliegend keine Anwendung finde, habe die Rückerstattung der bereits erbrachten Leistungen nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zu erfolgen (vgl. Klage Art. 12, pag. 15).

14.1.2 Die Beklagte bestreitet die Ausführungen der Klägerin. Es liege weder ein wesentlicher Irrtum der Klägerin, noch eine ungerechtfertigte Bereicherung der Beklagten vor (vgl. Klageantwort Art. 23 f., pag. 60 f.).

#### 14.2 Beweiswürdigung

14.2.1 Der Beweis des Irrtums obliegt dem Irrenden. Dieser hat nachzuweisen, dass seine irrige Vorstellung für den Vertragsabschluss subjektiv notwendig, objektiv erheblich und hinsichtlich der Bedeutung dem Partner erkennbar war (vgl. SCHMIDLIN, in: Berner Kommentar, 2. Aufl. 2013, Rz. 211 zu Art. 24 OR; SCHWENZER, in: Basler Kommentar, 6. Aufl. 2015, Rz. 12 zu Art. 23). Die Klägerin hat somit nachzuweisen, dass sie irrtümlich davon ausgegangen ist, dass die Miteigentumsanteile E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2 der Durchfahrt für die projektierte Autoeinstellhalle auf dem Grundstück E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 dienen würden und sie sich diesbezüglich in einem objektiv und subjektiv wesentlichen Irrtum befunden hat, zwischen dem Irrtum und der Eigentumsübertragung ein Kausalzusammenhang besteht und für die Beklagte die Bedeutung des von der Klägerin irrtümlich vorgestellten Sachverhalts für den Vertragsabschluss erkennbar war (vgl. Beweisverfügung Ziff. 2.d – f, pag. 90).

14.2.2 Die Klägerin macht im Zusammenhang mit der Irrtumsanfechtung geltend, dass die unentgeltliche Abtretung an eine Bedingung geknüpft gewesen sei. Es sei offensichtlich und nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages zu betrachten, dass die unentgeltliche Abtretung an die Bedingung geknüpft sei, dass die besagten Autoeinstellhallenplätze als Zufahrt dienen würden. Diese Bedingung sei die notwendige Grundlage für die Übertragung der Parkplätze bzw. die Unterzeichnung des Eigentumsübertragungsvertrages vom 17. Februar 2017 (KB 5) gewesen (vgl. Klage Art. 10, pag. 11). Wie in E. III.13.3.4 oben festgestellt wurde, ist der Klägerin der Nachweis, dass eine Bedingung vereinbart worden ist, nicht gelungen. Liegt keine Bedingung vor, konnte sich die Klägerin diesbezüglich auch nicht in einem Irrtum befinden, so dass Eventual- und der Subeventualantrag der Klägerin abzuweisen sind.

14.2.3 Ohnehin kann vorliegend nicht von einem wesentlichen Irrtum ausgegangen werden. Fehlt entweder die subjektive oder objektive Wesentlichkeit oder die Bedeutung des vorgestellten Sachverhalts ist für den Vertragspartner nicht erkennbar, so liegt ein einfacher Motivirrtum nach Art. 24 Abs. 2 OR vor, der im Gegensatz

zum Grundlagenirrtum als unwesentlich anzusehen ist (SCHWENZER, in: Basler Kommentar, 6. Aufl. 2015, Rz. 28 zu Art. 24 OR). Im vorliegenden Fall fehlt es sowohl an der Wesentlichkeit, als auch an der Erkennbarkeit des geltend gemachten Irrtums.

Im Zusammenhang mit der Wesentlichkeit hat es die Klägerin unterlassen, konkrete Ausführungen zu machen. Sie hat lediglich ausgeführt, dass die Bedingung offensichtlich und nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als notwendige Grundlage des Vertrages zu betrachten sei und ihr die Beklagte mehrmals zugesichert habe, dass die projektierte Autoeinstellhalle über die besagten Parkplätze erfolgen werde (vgl. Klage Art. 10, pag. 11). Im Schlussvortrag behauptet sie erneut, dass sie die mündliche Zusage der Beklagten gehabt hätte, dass die Plätze der Zufahrt dienen würden (pag. 85). Nähere Ausführungen dazu und Unterlagen, die diese Behauptung belegen würden, hat die Klägerin nicht eingereicht. Eine Behauptung allein reicht nicht aus. Sachvorbringen müssen umfassend, detailliert in Einzeltatsachen gegliedert und klar dargelegt werden (vgl. E. III.12.2 oben). Es obliegt der Klägerin darzulegen, wer wann gegenüber wem diese Zusicherungen abgegeben hat. Ohne diese Angaben ist ein substantiiertes Bestreiten durch die Beklagte und eine Beweisabnahme gar nicht möglich. Die Klägerin ist diesbezüglich ihrer Substantiierungslast nicht nachgekommen.

Auch die Voraussetzung der Erkennbarkeit für die Beklagte muss verneint werden. Dass die Parkplätze 1 und 2 der Zufahrt bzw. Durchfahrt zur Einstellhalle dienen, war keineswegs eine erkennbare und notwendige Grundlage des von den Parteien abgeschlossenen Vertrages. Die Klägerin hat sich nach Abschluss des Kaufvertrages nicht darum gekümmert, wie die Erschliessung erfolgt, obwohl bei Vertragsschluss noch nicht sämtliche Stockwerkeigentümer des Grundstücks E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 3161 der Durchfahrt zugestimmt haben und die Baubewilligung der Gemeinde noch ausstehend war (vgl. pag. 79, Z. 49 ff.). Die Klägerin hat nicht gewusst, ob die Realisation der Durchfahrt möglich sein wird (vgl. Aussage F.\_\_\_\_\_, pag. 80, Z. 102 f.), trotzdem hat sie vorbehaltlos die Zustimmung zur Eigentumsübertragung der Parkplätze gegeben. Wenn sich eine Partei beim Abschluss des Vertrags nicht um eine besondere, sich offensichtlich stellende Frage gekümmert hat, kann die andere Partei daraus ableiten, diese Frage sei für jene Partei, die sie nicht aufgeworfen hat, unwichtig (vgl. BGE 129 III 363 E. 5.3). Es ist auch nicht erkennbar, welche Motivation die Klägerin, die sich aus dem Areal zurückzog und sich nun in (geordneter) Liquidation befindet, haben könnte, für die Realisierung der Durchfahrt die Parkplätze unentgeltlich zu übertragen, ansonsten jedoch nicht.

- 14.2.4 Im Übrigen liegt auch keine ungerechtfertigte Bereicherung der Beklagten vor. Wie hinsichtlich des Hauptbegehrens festgestellt wurde (vgl. E. III.13.3.2 oben), sind die Parkplätze, gestützt auf den Kaufvertrag vom 14. April 2016 (KB 4), im Kaufpreis für das Grundstück E.\_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nr. 1458 von CHF 1'800'000.00 enthalten und die Übertragung des Eigentums an den Parkplätzen 1 und 2 erfolgte in Erfüllung der Verpflichtung gemäss Ziff. III./13. des Kaufvertrages.

- 15. Fazit
- 15.1 Nach dem Gesagten erweist sich der Anspruch der Klägerin auf Rückübertragung der Miteigentumsanteile E. \_\_\_\_\_ (Gemeinde) Gbbl. Nrn. 3161-15-1 und 3161-15-2, eventualiter auf Berichtigung des Grundbuchs bzw. Bezahlung eines Betrages von CHF 60'000.00, als unbegründet.
- 15.2 Die Klage ist abzuweisen.

#### **IV. Kosten**

- 16. Grundsatz der Kostenverteilung
- 16.1 Nach Art. 106 Abs. 1 ZPO werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Hat keine Partei vollständig obsiegt, so werden die Prozesskosten nach dem Ausgang des Verfahrens verteilt (Art. 106 Abs. 2 ZPO).
- 16.2 Im vorliegenden Fall ist die Klägerin mit ihren Begehren nicht durchgedrungen, die Klage wurde abgewiesen. In Anbetracht des Prozessausgangs sind die Prozesskosten vollumfänglich der Klägerin aufzuerlegen.
- 16.3 Die Prozesskosten setzen sich aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO) zusammen, wobei die Kantone Tarife für diese Kosten festsetzen (Art. 96 ZPO).
- 17. Gerichtskosten
- 17.1 Die Gerichtskosten bestehen im vorliegenden Fall aus den Pauschalen für diesen Entscheid sowie den Entscheid über das Gesuch um Leistung einer Parteikostensicherheit (Entscheidgebühr; Art. 95 Abs. 2 Bst. b ZPO).
- 17.2 Der Streitwert wird durch die Rechtsbegehren bestimmt. Zinsen und Kosten des laufenden Verfahrens oder einer allfälligen Publikation des Entscheides und allfällige Eventualbegehren werden nicht hinzugerechnet (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Der zur Prozesskostenbestimmung relevante Streitwert beträgt CHF 60'000.00 (vgl. E. II.6 oben).
- 17.3 Die Pauschalen für den Entscheid bewegen sich bei einem Streitwert von CHF 50'000.00 bis CHF 100'000.00 gemäss Art. 42 Abs. 1 Bst. b des Dekrets betreffend die Verfahrenskosten und die Verwaltungsgebühren der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft (Verfahrenskostendekret, VKD; BSG 161.12) zwischen CHF 2'000.00 und CHF 22'000.00. Innerhalb dieses Rahmens bemessen sich die Gebühren gemäss Art. 5 VKD anhand des gesamten Zeit- und Arbeitsaufwands, der Bedeutung des Geschäfts und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Parteien. Erhöhungs- oder Reduktionsgründe i.S.v. Art. 6 und 7 VKD liegen keine vor. Weist ein Fall keine nennenswerten Besonderheiten auf, ist er mithin weder als unter- noch als überdurchschnittlich einzustufen. Unter Berücksichtigung des Entscheids über das Gesuch um Leistung einer Parteikostensicherheit und dem Umstand dass eine mündliche Parteiverhandlung mit zwei Par-

teibefragungen stattgefunden hat, sind Zeit- und Arbeitsaufwand vorliegend als durchschnittlich einzustufen. Die Bedeutung des Geschäfts entspricht ihrem Streitwert, welcher im unteren Bereich des anwendbaren Tarifr Rahmens liegt. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Parteien ist als durchschnittlich zu betrachten. Insgesamt erscheint es angemessen, die Gerichtsgebühren (Art. 95 Abs. 2 Bst. b ZPO) auf CHF 9'850.00 festzusetzen.

- 17.4 Wie ausgeführt (vgl. Ziff. IV.16.2 oben), werden sie vollumfänglich der Klägerin auferlegt und dem geleisteten Vorschuss der Klägerin entnommen (Art. 111 Abs. 1 ZPO).
18. Parteikosten
- 18.1 Weiter sind die von der Klägerin der Beklagten zu ersetzenden Parteikosten zu bestimmen.
- 18.2 Der Parteikostenersatz bzw. die Parteientschädigung besteht aus dem Honorar und den notwendigen Auslagen (Art. 2 der Verordnung über die Bemessung des Parteikostenersatzes [Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811]).
- 18.3 Die Höhe der Parteientschädigung ist dabei unter Beachtung von Art. 5 Abs. 1 PKV festzusetzen. Bei einem Streitwert zwischen CHF 50'000.00 bis CHF 100'000.00 sieht Art. 5 Abs. 1 PKV für ordentliche Verfahren eine Bandbreite des Honorars zwischen CHF 3'900.00 und CHF 23'700.00 vor. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz gemäss Art. 41 Abs. 3 des kantonalen Anwaltsgesetzes (KAG; BSG 168.11) nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand (Bst. a) sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Bst. b).
- 18.4 Die Beklagte macht ein Honorar von CHF 15'000.00 geltend (vgl. Kostennote, pag. 95 f.). Wie bereits bezüglich der Gerichtsgebühren ausgeführt (vgl. Ziff. IV.17.2 oben), ist das Verfahren als durchschnittlich zu bewerten; die dortigen Ausführungen treffen hier ebenfalls zu. Bezüglich der Schwierigkeit der Streitsache handelt es sich um ein durchschnittlich anspruchsvolles Verfahren.
- 18.5 Das Gericht erachtet das von der Beklagten beanspruchte Honorar von CHF 15'000.00, zzgl. Auslagen und Reisezuschlag (Art. 10 PKV) von CHF 520.00, insgesamt CHF 15'520.00, als angemessen und im Einklang mit Art. 41 Abs. 3 KAG stehend. Da die Beklagte im UID-Register nicht als mehrwertsteuerpflichtig eingetragen ist, ist zudem die Mehrwertsteuer von CHF 1'195.00 (7.7 % auf CHF 15'520.00) geschuldet.
- 18.6 Damit hat die Klägerin der Beklagten CHF 16'715.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) als Parteientschädigung zu entrichten.

**Das Handelsgericht entscheidet:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestimmt auf CHF 9'850.00, werden der Klägerin zur Bezahlung auferlegt. Sie werden dem von der Klägerin geleisteten Gerichtskostenvorschuss von CHF 9'850.00 entnommen.
3. Die Klägerin wird verurteilt, der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 16'715.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
4. Zu eröffnen (Einschreiben):
  - den Parteien

Bern, 17. Mai 2018  
(Ausfertigung: 2. Juli 2018)

Im Namen des Handelsgerichts  
Der Vizepräsident:

Oberrichter D. Bähler

Die Gerichtsschreiberin:

Zwahlen

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 39 ff., 72 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.

**Hinweis:** Der Entscheid ist rechtskräftig.