



**Kantonsgericht von Graubünden
Tribunale cantonale dei Grigioni
Dretgira chantunala dal Grischun**

Ref.:
ZF 01 40

Chur, 11. Dezember 2001

Schriftlich mitgeteilt am:

Urteil

Zivilkammer

Präsident Schmid, Kantonsrichter Heinz-Bommer, Jegen, und Riesen-Bienz, Aktuarin ad hoc Strässler.

In der zivilrechtlichen Berufung

der X., Beklagte und Berufungsklägerin, und des Y., Beklagter und Berufungskläger, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Marcus Defuns, Turbanstrasse 8, 7270 Davos Platz,

gegen

das Urteil des Bezirksgerichts Z. vom 26. November 1998, mitgeteilt am 8. Dezember 1999, in Sachen des Dr. A., des B. und des C., Kläger und Berufungsbeklagte, alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr.iur. Conrad Weinmann, Promenade 60, 7270 Davos Platz, gegen die Beklagten und Berufungskläger.

betreffend Kaufsrecht,

hat sich ergeben:

A. 1. Dr. A., B. und C. gründeten in den sechziger Jahren die heutige Bergbahnen D. AG. Zudem schlossen sie sich vertraglich zur einfachen Gesellschaft „Interessengemeinschaft E.“ (nachfolgend IG E.) zusammen, welche den Zweck verfolgte, die für die Bergbahnen notwendigen Rechte im Bereich des Skigebietes zu sichern. Y. war Eigentümer verschiedener Grundstücke im Gebiet E., durch welche eine Piste der Bergbahnen D. AG führt. Insbesondere gehörte ihm die zentral am Rande der Talabfahrtspiste liegende Parzelle F.. Auf dieser Parzelle befindet sich das Restaurant E., welches er mit X. führt.

2. In den siebziger Jahren verkaufte Y. einen Teil seines Grundbesitzes an die IG E.. Geplant war zudem die Gründung einer Restaurant E. AG zwecks Erstellung und Betrieb eines Restaurants.

3. Nachdem sich das Projekt eines Restaurant-Neubaus zerschlagen hatte, schlossen Y. einerseits, Dr. A., B. und C. andererseits am 25. April 1977 den öffentlich beurkundeten Vertrag ab, welcher Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits ist (KB 11). In Ziff. II des Vertrages räumte Y. den Klägern und Berufungsbeklagten an den Parzellen G. und F. ein einseitig an Dritte übertragbares, bis zum 31. Dezember 1996 befristetes Kaufsrecht ein. Für Parzelle G. wurde ein Kaufpreis von pauschal Fr. 60'000.-- vereinbart. Für die Parzelle F. mit dem Restaurationsbetrieb wurde ein Basispreis von Fr. 60'000.-- zuzüglich von den Kaufsberechtigten genehmigte wertvermehrnde Aufwendungen abzüglich übliche Abschreibungen nach Massgabe des Wehrsteuerrechts vorgesehen. Das Kaufsrecht konnte jederzeit ausgeübt werden. Y. konnte jedoch verlangen, den Restaurationsbetrieb gegen einen ortsüblichen Pachtzins für ein Jahr weiterführen zu können. Des weiteren verpflichteten sich die Mitglieder der IG E., Y. für den Fall der Ausübung des Kaufsrechts bezüglich des Restaurationsgrundstückes im Raum H. bis zum Jahre 2001 eine Drei-Zimmerwohnung entschädigungsfrei bereitzustellen oder, wenn er darauf verzichtet, für diese Zeit eine jährliche Entschädigung von pauschal Fr. 3'000.— auszubezahlen. Den Eltern Y. wurde ein Wohnrecht bis 2001 eingeräumt, falls das Kaufsrecht ausgeübt werden sollte. Nach Ziff. IV/1 des Vertrages übernahmen die Beklagten und Berufungskläger ausserdem eine Kaufsverpflichtung, wonach sie die belasteten Parzellen auf erstes Verlangen zu den festgelegten Bedingungen einzeln oder insgesamt innert drei Monaten zu kaufen hätten.

4. Vor Ablauf der zehnjährigen Vormerkung im Grundbuch, am 6. Mai 1986, teilten die Mitglieder der IG E. und die Bergbahnen D. AG, vertreten durch den Verwaltungsratspräsidenten C., Y. mit eingeschriebenem Brief mit, dass die Kaufs-

rechte aus dem Vertrag vom 25. April 1977 auf die Bergbahnen übertragen würden. Die Bergbahnen D. AG übe ihre Rechte gleichzeitig aus.

5. Am 29. Dezember 1993 wurde ab Parzelle G. ein Teilstück abparzelliert (KB 17). Das vorgemerkte Kaufsrecht gemäss dem Vertrag vom 25. April 1977 wurde dabei unter Belassung auf dieser Parzelle auch auf die neue Parzelle I. übertragen.

6. Im Herbst 1996 machte die IG E. Y. den Vorschlag, die am 25. April 1977 vereinbarten Kaufsrechte um fünf Jahre zu verlängern (KB 19). Y. und X. sprachen daraufhin beim Grundbuchverwalter K. vor, der auf Grund dieses Gesprächs anregte, von einer kompetenten Stelle die Handlungsfähigkeit von Y. abklären zu lassen. K. teilte seine entsprechenden Zweifel auch C. mit, den er zudem wissen liess, dass Y. mit der Verlängerung des Kaufrechtsvertrages nicht einverstanden war.

7. Am 12. Dezember 1996 teilte C. Y. mit, dass die Kaufrechtsberechtigten davon ausgehen müssten, dass seine Handlungsfähigkeit in Frage gestellt werde. Sie seien daher gezwungen, die Kaufsrechte auszuüben, seien aber bereit, mit ihm über den weiteren Verbleib im Restaurant und in der Wohnung im Sinne des Vertragsentwurfes zu verhandeln. Mit Vollmacht für alle Berechtigten gab C. gleichzeitig die Erklärung ab, die Kaufsrechte bezüglich aller drei Parzellen zum Preise von Fr. 299'719.-- auszuüben und ersuchte Y., die für die Eigentumsübertragung erforderliche Grundbuchanmeldung vorzunehmen (KB 19-24). Eine entsprechend vorbereitete Anmeldung sandte das Grundbuchamt am 18. Dezember 1996 an C. mit dem Hinweis, dass die Handlungsfähigkeit von Y. geklärt werden müsse. C. leitete die Anmeldung am 19. Dezember 1996 an Y. weiter.

8. Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 6. Januar 1997 (Editionen C3) verkaufte Y. alle drei Grundstücke an X.. Diese räumte ihm im Gegenzug lebenslängliche und unentgeltliche Wohnrechte an den Parzellen F. und L. ein. Der Kaufpreis nach Abzug des Kapitalwertes der Wohnrechte wurde durch Übernahme der bestehenden Grundpfandverschreibung und durch Verrechnung mit Lohn Guthaben von X. für die Jahre 1977 bis 1996 getilgt.

9. Aus Protokollauszügen der Vormundschaftsbehörde N. geht hervor, dass Y. im Jahre 1970 wegen chronischen Alkoholismus in die Klinik Beverin eingewiesen werden musste. In den Jahren 1977 und 1980 wurde ihm eine Abstinenzweisung in Verbindung mit der Verpflichtung zur Antabuseinnahme erteilt (BB 1 und 2). Auch in den Jahren 1984 bis 1986 nahm er gemäss einer Bestätigung der Vormundschaftsbehörde Antabus ein (BB 3). Nachdem er 1993 einen Hirnschlag erlitten

hatte, war Y. bei Dr. med. M. in Behandlung. Gemäss dessen Angaben als Zeuge war der Beklagte und Berufungskläger nach dem Ereignis 1993/1994 auf fremde Hilfe angewiesen, war später aber wieder selbständig. Zum Alkoholkonsum konnte der Arzt keine Angaben machen. Er bestätigte als Zeuge jedoch die Richtigkeit seines Zeugnisses vom 6. Januar 1997, wonach Y. zu diesem Zeitpunkt nach seiner Beurteilung vollumfänglich in der Lage war, die Tragweite eines Vertrages zu verstehen und demzufolge in dieser Hinsicht voll handlungsfähig war.

B. Am 9. Dezember 1997 leitete die einfache Gesellschaft E., nämlich Dr. A., B. und C., beim Vermittleramt des Kreises N. gegen X. und Y. eine Klage ein. Nach erfolglos verlaufener Sühneverhandlung vom 28. Januar 1998 wurde am 29. Januar 1998 der Leitschein ausgestellt mit folgenden Rechtsbegehren:

Klägerisches Rechtsbegehren

1. *Das Grundbuchamt N. sei anzuweisen, im Grundbuch der Landschaft N. Gemeinde alle im Zusammenhang mit dem zwischen den Beklagten 1 und 2 abgeschlossenen Kauf- und Wohnrechtsvertrag betreffend Parzellen F., G. und I. des Grundbuches der Landschaft N. Gemeinde vom 6./7. Januar 1997 vorgenommenen Eintragungen, Vor- und Anmerkungen zu löschen.*
2. *Es sei den Klägern 1, 2 und 3 an den Parzellen F., G. und I. des Grundbuches der Landschaft N. Gemeinde Gesamteigentum zuzusprechen.*
3. *Das Grundbuchamt N. sei anzuweisen, die Kläger 1, 2 und 3 als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft an den Parzellen F., G. und I. des Grundbuches der Landschaft N. Gemeinde einzutragen.*
4. *Eventuell seien die Beklagten 1 und 2 solidarisch zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 die Parzellen F., G. und I. des Grundbuches der Landschaft N. Gemeinde zu Gesamteigentum zu übertragen.*
5. *Subeventuell sei die Beklagte 1 zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 die Parzellen F., G. und I. des Grundbuches der Landschaft N. Gemeinde zu Gesamteigentum zu übertragen und das Grundbuch sei anzuweisen, das die Parzelle F. belastende Wohnrecht des Beklagten 2 im Grundbuch der Landschaft N. Gemeinde zu löschen.*
6. *Subsubeventuell seien die Beklagten 1 und 2 zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 unter solidarischer Haftung CHF 218'341,00 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 1. Januar 1997 zu bezahlen.*
7. *Subsubsubeventuell sei die Beklagte 1 zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 CHF 218'341,00 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 1. Januar 1997 zu bezahlen.*

8. *Subsubsubsubeventuell sei der Beklagte 2 zu verpflichten, den Klägern 1, 2 und 3 CHF 218'341,00 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 1. Januar 1997 zu bezahlen.*
9. *Zur Geltendmachung weiteren Schadens sei sowohl im Hinblick auf die Beklagte 1 als auch im Hinblick auf den Beklagten 2 ein Nachklagevorbehalt ins Urteil aufzunehmen.*
10. *Unter vermittleramtlicher und gerichtlicher Kosten- und ausseramtlicher bzw. aussergerichtlicher Entschädigungsfolge zuzüglich 6.5% MwSt. zulasten der dafür solidarisch haftbar zu machenden Beklagten 1 und 2.*

Beklagtisches Rechtsbegehren:

1. *Es sei die Klage vollumfänglich abzuweisen.*
2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer von 6.5% zulasten der Kläger, unter solidarischer Haftbarkeit.*

Widerklage der Beklagten:

1. *Es seien die Kläger und Widerbeklagten solidarisch zu verpflichten, den Beklagten und Widerklägern Fr. 1'988.-- zuzüglich Zins zu 5 % p.a. seit dem 1. 4.1997 zu bezahlen.*
2. *Unter Kosten und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer von 6.5% zulasten der Kläger und Widerbeklagten, ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit.*

C. Die Klage wurde am 19. Februar 2000 mit gleichlautenden Rechtsbegehren an das Bezirksgericht Z. prosequiert. In der Prozessantwort vom 20. April 1998 beantragte die Beklagtschaft Nichteintreten, eventuell Abweisung der Klage und hielt an den Anträgen zur Widerklage fest. In Replik und Duplik blieben die Rechtsbegehren bezüglich der Klage unverändert. Die Widerklage war dagegen gemäss übereinstimmenden Anträgen als gegenstandslos zu erklären.

D. Mit Urteil vom 26. November 1998, mitgeteilt am 8. Dezember 1999, entschied das Bezirksgericht Z. was folgt:

1. *Die Klage wird gutgeheissen.*
2. *Das Grundbuchamt wird angewiesen, sämtliche auf den Parzellen F., G. und I. im Grundbuch der Landschaft N. Gemeinde vorgenommenen Eintragungen, Vor- und Anmerkungen zu löschen.*
3. *Das Grundbuchamt N. wird angewiesen, A., B. und C. als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft an den Parzellen F., G. und I. im Grundbuch der Landschaft N. Gemeinde einzutragen.*

4. *Die Kosten des Vermittleramtes des Kreises N. im Betrage von Fr. 200.-- sowie die Kosten des Bezirksgerichtes Z., bestehend aus*

- *einer Gerichtsgebühr von (inkl. Streitwertzuschlag) Fr. 6'030.--*
- *einer Schreibgebühr von* *Fr. 880.--*
- *Barauslagen von* *Fr. 90.--*

insgesamt somit *Fr. 7'000.--*

gehen unter solidarischer Haftbarkeit zulasten der Beklagten. Die Beklagten haben die Klägerschaft IG E., bestehend aus A., B. und C. zudem mit Fr. 27'322.90 (inkl. Spesen und Mehrwertsteuer) zu entschädigen.

5. *Mitteilung*

E. Gegen dieses Urteil reichten X. und Y. am 10. Januar 2000 beim Kantonsgericht Graubünden Berufung ein mit folgenden Rechtsbegehren:

1. *Es sei die Berufung gutzuheissen, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Klage vollumfänglich abzuweisen.*
2. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Kläger und Berufungsbeklagten, unter solidarischer Haftbarkeit.*

F. Mit Urteil vom 7. März 2000, mitgeteilt am 4. September 2000, hiess das Kantonsgericht die Berufung gut, hob das angefochtene Urteil auf und wies die Klage ab. Den Klägern und Berufungsbeklagten wurden die Gerichtskosten sowie eine ausseramtliche Entschädigung an die Gegenpartei auferlegt.

G. Während das Bundesgericht die gegen dieses Urteil eingereichte staatsrechtliche Beschwerde mit Beschluss vom 1. Mai 2001 als gegenstandslos vom Geschäftsverzeichnis abschrieb, hiess es die zivilrechtliche Berufung von A., B. und C. gleichentags teilweise gut, hob das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden vom 7. März 2000 auf und wies die Streitsache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurück.

H. Mit Schreiben vom 24. September 2001 erklärten sich die Beklagten und Berufungskläger damit einverstanden, dass das Urteil durch die nach Ausscheiden eines Richters verbleibenden vier Mitglieder des Kantonsgerichts gefällt wird, welche an der Berufungsverhandlung vom 7. Mai 2000 teilgenommen hatten. Die Kläger und Berufungsbeklagten erklärten ihr Einverständnis mit der Viererbesetzung am 26. September 2001. Beide Parteien teilten in den erwähnten Schreiben zudem

grundsätzlich die Auffassung des Präsidenten, dass weder ein zusätzlicher Schriftenwechsel noch eine zweite mündliche Berufungsverhandlung erforderlich sei.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften, in den Plädoyers und in ihren Schreiben vom 24. beziehungsweise 26. September 2001 sowie auf die Erwägungen des Bundesgerichts und der Vorinstanz wird, soweit erforderlich, nachstehend eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht in Erwägung:

1. In seinem Urteil vom 1. Mai 2001 geht das Bundesgericht ebenso wie das Bezirksgericht Z. und das Kantonsgericht im aufgehobenen Urteil vom 7. März 2000 davon aus, dass das umstrittene Kaufsrecht mit Vertrag vom 25. April 1977 rechtsgültig begründet worden ist. Unbestritten ist auch, dass das zwischen den Parteien am 25. April 1977 begründete Kaufsrecht mangels eines öffentlich beurkundeten Vertrages nicht rechtsgültig auf die D. AG übertragen wurde und die Aktivlegitimation der Kläger und Berufungsbeklagten insoweit nicht entfallen ist. Das Bundesgericht hat in seiner Entscheidung vom 1. Mai 2001 unter Hinweis auf BGE 126 II 421 die umstrittene Frage erneut offen gelassen, ob die Beschränkung der zulässigen Dauer eines Rück- bzw. eines Kaufsrechts durch Art. 216a OR den unabhängig vom Willen der Parteien bestimmten Vertragsinhalt gemäss Art. 3 SchIT/ZGB betrifft. Es nahm an, dass es selbst bei Bejahung dieser Frage das Vertrauensprinzip verbieten würde, dass die Frist gemäss Art. 216a OR vor dem Inkrafttreten dieser Bestimmung am 1. Januar 1994 beginnen könne. Im konkreten Fall ist somit davon auszugehen, dass das vertraglich bis am 31. Dezember 1996 befristete Kaufsrecht am 12. Dezember 1996 rechtzeitig ausgeübt wurde.

2. Steht fest, dass das Kaufsrecht rechtzeitig ausgeübt wurde, ist weiter zu prüfen, ob die Ausübung rechtsgültig erfolgte. Die Beklagten und Berufungskläger wenden diesbezüglich ein, der angebotene Kaufpreis sei von den Kaufberechtigten einseitig zu niedrig festgesetzt worden, es würden wertvermehrende Investitionen fehlen. Zudem sei das Wahlrecht von Y. missachtet worden (Prozessantwort und Widerklage vom 20. April 1998 S. 7 f. Ziff. 11 d)).

a) Das Kaufsrecht ist ein begründendes Gestaltungsrecht und gibt dem Berechtigten die Befugnis, unabhängig vom Willen des Verpflichteten eine Sache durch einseitige Willenserklärung käuflich zu erwerben. Durch die fristgerechte Abgabe der empfangsbedürftigen Ausübungserklärung durch die Kaufrechtsberechtigten kommt der Kaufvertrag zur Perfektion. Der Kaufrechtsbelastete ist zur Eigen-

tumsverschaffung, der Kaufrechtsberechtigte zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, AT, Bd. I, 7. Aufl., Zürich 1998, S. 16f, N. 69; Alfred Koller, Der Grundstückkauf, St. Gallen 1989, NN. 1504; 1520; NN 1519 und 1494;). Mit eingeschriebenem Brief vom 12. Dezember 1996 an Y. (KB 21) teilten die Kaufrechtsberechtigten folgendes mit: "Wir üben hiermit die Kaufsrechte an Parzelle F./Blatt P. einerseits und Parzellen/Blättern G. und I. des Grundbuches der Landsschaft N. Gemeinde aus und offerieren Ihnen gleichzeitig die Erfüllung des Kaufvertrages auf erstes Verlangen unter Angabe der Zahlstelle gegen Eitragung". Sie erklärten damit bedingungs- und vorbehaltlos die Ausübung des Kaufrechts. Der Brief ging bei Y. unbestrittenermassen ein. Die Ausübungserklärung erfolgte damit rechtsgültig. Der bisher bedingte Kaufvertrag wurde zum unbedingten, wobei sich die Rechte und Pflichten aus dem Kaufrechtsvertrag ergeben (vgl. Koller, a.a.O., NN 1518; mit Verweis auf 1485-1492, N. 520).

b) In der Ausübungserklärung vom 12. Dezember 1996 (KB 20) boten die Kaufrechtsberechtigten einen Kaufpreis von Fr. 299'719.-- an. Dieser Preis stimmt überein mit dem in einer handschriftlichen Zusammenstellung aus dem Jahr 1996 errechneten Betrag, gegen welchen Y. nie opponiert hatte (BB 6). Selbst im Prozess reichte er keine Unterlagen ein, welche weitere – gemäss Vertrag von den Kaufrechtsberechtigten zu genehmigende - wertvermehrnde Investitionen belegen würden. Gemäss dieser Zusammenstellung ist neben den beiden Pauschalen von total 120'000.-- unter dem Titel „bauliche Verbesserungen“ ein Betrag von Fr. 85'000.-- als Anteil Um- und Anbaukosten WC und ein Betrag von Fr. 84'719.-- als Anteil an Kanalisationskosten gemäss einer Zusammenstellung aus dem Jahre 1993 aufgeführt (BB 6 und 7). Enthalten ist sodann eine „Wohnrechtsentschädigung“ für Y. ab dem 31. Dezember 1996 für die Dauer von ca. 4 Jahren à Fr. 3'000.-- pro Jahr, mithin von Fr. 12'000.--. Der angebotene Preis wurde somit entsprechend den Vorgaben gemäss der Vereinbarung vom 25. April 1977 bestimmt. Gemäss Vereinbarung betrug der für die Parzelle G. vereinbarte Kaufpreis Fr. 60'000.--. Für die Parzelle Q. mit Wohnhaus und Restaurant wurde als Basispreis ebenfalls eine Pauschale von Fr. 60'000.-- festgelegt, wobei von Y. ausgeführte und seitens der Kaufrechtsberechtigten genehmigte wertvermehrnde Aufwendungen abzüglich der üblichen Abschreibungen nach Massgabe des Wehrsteuerrechts hinzuzurechnen waren (KB 11 Ziff. II, 1. Und 2.). Die Kaufrechtsberechtigten sicherten den Kaufpreis mit einer Solidarbürgschaftsverpflichtung der Graubündner Kantonalbank (KB 32). Im Begleitschreiben zur Ausübungserklärung vom 12. Dezember 1996 (KB 21) hielten sie sodann fest, dass sie bereit seien, mit Y. über eine Verlängerung seines

Verbleibens im Wohnhaus und im Restaurant im Sinne des ihm bekannten Vertragsentwurf zu verhandeln und forderten ihn auf, Kontakt aufzunehmen, falls er dies wünsche. Sie boten also ihre Leistung entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen und unter Berücksichtigung des Wahlrechts korrekt an. Damit kann offen bleiben, ob Y., der seinerseits jegliche Mitwirkung verweigerte und die Erfüllung des Kaufvertrages schlechthin ablehnte, sich überhaupt auf Art. 82 OR bzw. auf Art. 184 Abs. 2 berufen könnte (vgl. dazu etwa Weber, Berner Kommentar, N. 195 zu Art. 82 OR). Nach dem Gesagten ist jedenfalls davon auszugehen, dass das Kaufrecht rechtzeitig und korrekt ausgeübt wurde.

3. a) Der Kaufrechtsvertrag als gültiges Rechtsgrundgeschäft gibt den Erwerbern gestützt auf Art. 665 Abs. 1 ZGB das Recht auf gerichtliche Zusprechung des Gesamteigentums an den Parzellen F., G. und I. im Grundbuch der Landschaft N. Gemeinde. Einen Erfüllungsanspruch haben sie aber nur gegenüber dem aus dem Vertrag verpflichteten Eigentümer Y., mangels eines obligatorischen Grundgeschäftes nicht jedoch gegenüber X., an die Y. die Liegenschaften am 6./7. Januar 1997 kaufrechtsvertragswidrig verkauft hat (vgl. Heinz Rey im Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, ZGB II, Basel 1998, N. 8 zu Art. 665 ZGB). Dem Rechtsbegehren auf Zusprechung des Eigentums an den erwähnten Parzellen kann mithin nur dann entsprochen werden, wenn sich der Kaufvertrag zwischen den Berufungsklägern widerrechtlich oder sittenwidrig im Sinne von Art. 20 Abs. 1 OR erweisen sollte, wie die Berufungsbeklagten dafür halten.

b) Nach Art. 20 Abs. 1 ZGB ist ein Vertrag, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst, nichtig. Widerrechtlich ist ein Vertrag dann, wenn sein Inhalt einer zwingenden objektiven, privat- oder öffentlichrechtlichen Norm des schweizerischen Rechts widerspricht. Der Begriff der Widerrechtlichkeit des Art. 20 Abs. 1 OR deckt sich mit demjenigen des Art. 41 Abs. 1 OR. Zum Vertragsinhalt im Sinne von Art. 20 OR gehört nicht nur der Vertragsgegenstand, dazu zählen auch Vertragsabschluss und Vertragszweck. Der vereinbarte Zweck darf allerdings nicht mit dem individuellen Motiv verwechselt werden, welches allein die Rechtswidrigkeit der Vereinbarung nicht bewirkt (BGE 61 II 287; 42 II 492, aber 109 IV 117; Claire Huguenin Jacobs, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, OR I, 2. Aufl., Basel 1996, N. 15 ff. zu Art. 19/20 OR mit Hinweisen). Als sittenwidrig gelten nach einer extensiven Auslegung Verträge, die gegen die herrschende Moral, das heisst, gegen das allgemeine Anstandsgefühl oder gegen die der Gesamtrechtsordnung immanenten ethischen Prinzipien und Wertmassstäbe verstossen. Ob ein Vertrag gegen die guten Sitten verstösst, ist nach seinem Inhalt zu beurteilen, wobei nach herrschender Lehre ebenso wie bei der

Widerrechtlichkeit von einem weiten Inhaltsbegriff auszugehen ist (Huegenin Jacobs, a.a.O., NN. 32, 36). Der Verstoss gegen vertragliche Rechte Dritter ist nach herrschender Lehre und jahrzehntelanger Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht widerrechtlich (BGE 114 II 97 mit Hinweisen; Huguenin Jacobs, a.a.O., N. 18 zu Art. 19/20 OR, Von Thur/Peter, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I., 3. Aufl., Zürich 1979, S. 252). Dies gilt auch für den sogenannten Doppelverkauf, also den Abschluss und die Eintragung eines zweiten Kaufvertrages über das gleiche Grundstück (BGE 75 II 131, 85 II 565). Allenfalls kann dieser Verstoss gegen vertragliche Rechte Dritter infolge Sittenwidrigkeit zur Ungültigkeit des Vertrages führen. Die Verleitung zum Vertragsbruch und die Ausbeutung einer Vertragsverletzung sind dann sittenwidrig, wenn Umstände hinzukommen, welche die Pflichtverletzung als besonders anstössig erscheinen lassen. Dies wäre namentlich dann der Fall, wenn davon auszugehen ist, dass Y. und X. kollusiv zusammengewirkt haben, um die Kläger und Berufungsbeklagten um ihre Rechte zu bringen (Urteil 4C345/200 des Bundesgerichts vom 1. Mai 2001 in dieser Angelegenheit, S. 9 mit Hinweisen; vgl. BGE 114 II 98, BGE 102 II 340 mit Hinweisen; vgl. Huegenin Jacobs, a.a.O., N. 41 zu Art. 19/20 OR).

c) Gemäss Prozessantwort begab sich Y. im November 1996 zusammen mit X. zum Grundbuchverwalter K. und wollte von ihm wissen, "ob er seine Liegenschaften wirklich hergeben müsse" (Prozessantwort, Ziff. 5, S. 7). Der Grundbuchverwalter sollte ihnen mithin Auskunft über die Tragweite der Kaufsrechte und einer allfälligen Verlängerung erteilen. Ende 1996 liessen sie sich gemeinsam von Rechtsanwalt und Notar Marcus Defuns beraten (Prozessantwort Ziff. 10, S. 7). X. ist anerkanntermassen die Lebensgefährtin von Y. (Prozessantwort Ziff. 5, S. 7). Während er Ende 1996 gesundheitlich schwer angeschlagen war, unterstützte sie ihn in dieser Zeit aktiv und nahm seine Interessen wahr (Prozessantwort Ziff. 7 und 8 S. 5). Motiv für den Abschluss des Kaufvertrages vom 6./7. Januar 1997 war, dass sich Y. und X. vor dem wirtschaftlichen Abgrund wähnten (Duplik S. 3 letzter Absatz). Aufgrund dieser Sachverhaltsdarstellung der Berufungskläger in ihren Rechtsschriften muss mit dem Bundesgericht und den Berufungsbeklagten in der Tat davon ausgegangen werden, dass X. bei Abschluss des Kaufvertrages mit Y. vom 6./7. Januar 1997 Kenntnis hatte von Bestand und Inhalt des Kaufrechtsvertrages zwischen letzterem und A., B. und C.. Darauf hin deutet auch die Zeugenaussage von O., wonach sich X. ihm gegenüber dahingehend geäußert habe, "dass der seinerzeitige Kaufrechtsvertrag eine Schweinerei gewesen sei." Im Kaufvertrag zwischen Y. und X. sind die Kaufsrechte schliesslich als erloschene Vormerkungen aufgeführt (Editionen C 3, S. 2). Ob X. beim Abschluss des Kaufvertrages wusste, dass die

Kläger und Berufungsbeklagten das Kaufsrecht gültig ausgeübt hatten oder ob sie sich diesbezüglich geirrt hat, kann offenbleiben. Aufgrund der konkreten Umstände ist auf jeden Fall davon auszugehen, dass die Beklagten und Berufungskläger den Kaufvertrag abgeschlossen haben, um die Eigentumsübertragung an die Kaufrechtsberechtigten zu verhindern. Hierauf deutet zunächst der zeitliche Zusammenhang. Die Kaufrechtsberechtigten hatten die Ausübung ihrer Rechte mit Schreiben vom 12. Dezember 1996 erklärt. Am 19. Dezember 1996 leitete C. Y. die vom Grundbuchverwalter vorbereitete Grundbuchanmeldung weiter. Bevor diese Anmeldung erfolgte, schlossen Y. und X. am 6. Januar 1997 den fraglichen Kaufvertrag ab. Der Inhalt des Kaufvertrages lässt denselben Schluss zu. Die Grundstücke gingen ins Alleineigentum von X. über, ohne dass diese Geld in die Hand zu nehmen brauchte. Neben der Übernahme der Hypothek wurde der Kaufpreis dadurch getilgt, dass Lohnforderungen von X. gegenüber Y., welche während der letzten 20 Jahre entstanden sein sollen, verrechnet wurden. Belegt sind die Lohnforderungen aufgrund der Akten nicht. Im Kaufvertrag wurde ausdrücklich statuiert, dass X. vom Verkäufer die vorgemerkten Vorkaufs- und Kaufsrechte nicht übernehme (Kaufvertrag S. 6 oben). Dem Verkäufer wurde an beiden Grundstücken ein lebenslängliches und unentgeltliches Wohnrecht eingeräumt. Ziel dieser Vertragsgestaltung kann nur gewesen sein, die Kaufsrechte der Kläger und Berufungsbeklagten auszuschalten und das Zuhause der beiden am Vertrag Beteiligten in der Liegenschaft auf der E. langfristig zu sichern. Gemäss Ziff. II.1. des Kaufrechtsvertrages hätte Y. die Möglichkeit gehabt, bis zum Jahr 2001 eine Wohnung im Raum H. entschädigungslos zu beanspruchen. Mit der Ausübungserklärung vom 12. Dezember 1996 (KB 20) war ihm angeboten worden, über eine Verlängerung des Verbleibens im Restaurant und in der Wohnung um fünf Jahre zu verhandeln. Zumindest vorläufig hätte er die Liegenschaft mit X. also weiter bewohnen und bewirtschaften können; eine Übertragung auf die Lebensgefährtin war dafür zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages nicht erforderlich. Mit dem Kaufvertrag zwischen Y. und X. wurde den Kaufrechtsberechtigten nicht nur das Recht auf Übertragung der Grundstücke verweigert. Durch die Verrechnung des Kaufpreises mit Lohnguthaben wurde gleichzeitig die Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen gegenüber Y. erschwert. Abgesehen von der Ausübungserklärung der Berufungsbeklagten ist somit kein Grund ersichtlich, der Y. und X. vernünftigerweise hätte veranlassen können, einen entsprechenden Kaufvertrag abzuschliessen. Obwohl Y. in einer schwierigen Lage war, wurde zum fraglichen Zeitpunkt insbesondere weder von Seiten der Vormundschaftsbehörde noch von allfälligen Gläubigern Druck ausgeübt. Zwischen Y. und den Klägern und Berufungsbeklagten bestanden langjährige vertragliche Beziehungen und eine jahrelange Zusammenarbeit. Zwar verhielt sich der gesundheitlich an-

geschlagene Beklagte und Berufungskläger bei den Vertragsverhandlungen im Jahre 1996 passiv, ja ablehnend - er liess X. für sich sprechen und lehnte gegenüber dem Grundbuchverwalter eine Verlängerung des Kaufrechts klar ab. Die Kläger und Berufungsbeklagten konnten also nicht darauf vertrauen, dass ein neuer Vertrag zustande kam. Sie mussten unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Handlungsfähigkeit von Y. nicht zuletzt vom Grundbuchverwalter in Frage gestellt wurde, aber auch nicht damit rechnen, dass er mit X. einen Vertrag abschliessen würde, der ihre Rechte vereiteln würde.

In erneuter Würdigung sämtlicher Beweismittel gelangt die Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden zum Schluss, dass Y. gegen seine vertragliche Verpflichtung aus dem Kaufrechtsvertrag verstossen hat, indem er die umstrittenen Grundstücke nicht auf die Berufungsbeklagten übertragen, sondern an X. verkauft hat. Mit dem engen zeitlichen Zusammenhang zwischen Ausübungserklärung und Kaufvertrag, der konkreten Ausgestaltung des Kaufvertrages, der Interessenlage von Y. und X. und ihrem Verhalten im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss kommen Umstände hinzu, welche die Pflichtverletzung als besonders anstössig erscheinen lassen. Y. und X. schlossen den Kaufvertrag ab mit dem gemeinsamen Zweck, die Erfüllung des Kaufrechtsvertrages bzw. die Übertragung des Eigentums an Dr. A., B. und C. zu vereiteln und die Liegenschaften für sich selbst zu erhalten. Der Kaufvertrag erweist sich als sittenwidrig und ist damit gemäss Art. 20 Abs. 1 OR nichtig. Die Berufungsbeklagten können somit gegenüber Y. gestützt auf den Kaufrechtsvertrag die gerichtliche Zusprechung des Gesamteigentums gemäss Art. 665 Abs. 1 ZGB an den Parzellen F., G. und I. im Grundbuch der Landschaft N. Gemeinde verlangen. Ihr Hauptantrag wurde von der Vorinstanz zu Recht geschützt. Die Berufung wird abgewiesen.

4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen sämtliche Kosten zu Lasten der Beklagten und Berufungskläger, welche die Kläger und Berufungsbeklagten zudem ausseramtlich angemessen zu entschädigen haben (Art. 223 ZPO i.V.m. Art. 122 Abs. 1 und 2 ZPO). Der Anwalt der obsiegenden Partei macht ein Honorar nach Zeitaufwand von Fr. 17'130.--, einschliesslich Mehrwertsteuer einen Totalbetrag von Fr. 18'414.75 geltend. Die Honorarnote vom 7. März 2000 ist nicht detailliert. Das Honorar nach Zeitaufwand entspricht bei einem Honoraransatz von Fr. 200.--/Stunde einem Aufwand von 85 Stunden. In diesem Umfang ist der Aufwand nicht nachgewiesen und insbesondere deshalb zu hoch, weil sich die Kläger und Berufungsbeklagten auf das Urteil des Bezirksgerichtes Z. stützen konnten, welches ihre Position schützte. Dem Kantonsgericht erscheint eine ausseramtliche Entschädigung von Fr. 13'000.-- angemessen.

Demnach erkennt das Kantonsgericht :

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 9'000.-- und einer Schreibgebühr von Fr. 266.--, total somit Fr. 9'266.--, gehen unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beklagten und Berufungskläger, welche die Kläger und Berufungsbeklagten unter solidarischer Haftbarkeit ausseramtlich unter mit Fr. 13'000.-- zu entschädigen haben.
3. Mitteilung an:

Für die Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden
Der Präsident **Die Aktuarin ad hoc**