

SEIN WILLE GESCHEHE

Errare humanum est, in errore perseverare stultum.
Irren ist menschlich, im Irrtum beharren dumm.

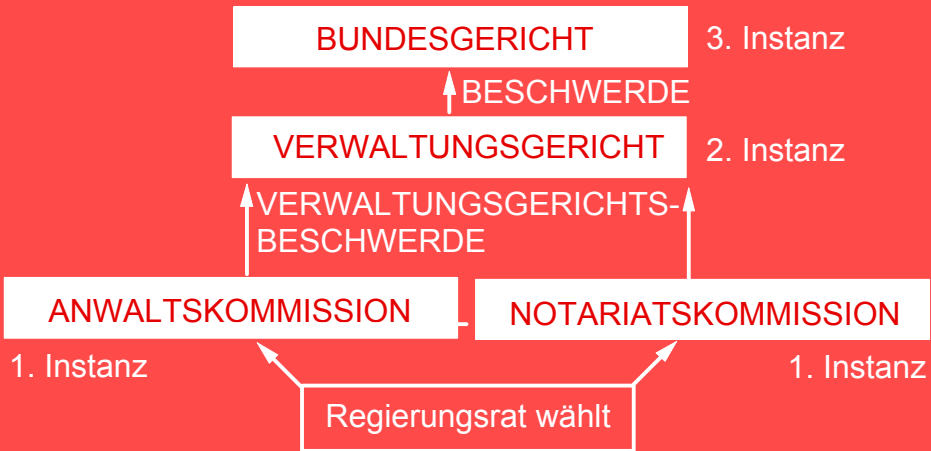
Hieronymus

Hp. Durrer

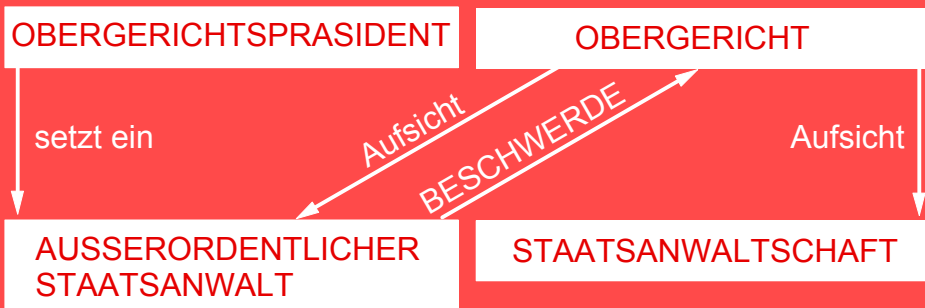
Gerichtsorganisation Zivilverfahren



Gerichtsorganisation Anwalts- / Notariatsrecht



Gerichtsorganisation Strafrecht



Die Oberaufsicht über die kantonalen Justizbehörden wird durch die kantonsrätliche Rechtspflegekommission wahrgenommen.

Vorwort

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie einen Einblick in eine Justizgeschichte, welche von unrühmlichen Urteilen und einem fragwürdigen Verhalten einzelner Personen und Amtsträger geprägt ist. Die Geschichte basiert auf meinen persönlichen Erfahrungen und soll mein Empfinden, meine eigenen Interpretationen dessen, was sich abspielte, sowie meine ganz persönlichen Gedanken während dieser knapp fünfjährigen Prozessdauer wiedergeben.

Eine juristische Sichtweise, welche den Sachverhalt und die Abläufe zum besseren Verständnis neutral, ohne persönliche Note ergänzen und Hintergründe aufzeigen soll, wird in *kursiver* Schrift gedruckt.

Meine Deutschlehrer hätten wohl während meiner Schulzeit nie darauf gewettet, dass ich einmal ein Buch schreiben würde. Zu bescheiden mussten sie da-

mals meine Arbeiten bewerten. Aber auch ich hätte vor wenigen Jahren diese Wette und Herausforderung nicht angenommen! Dass es jetzt aber ganz anders gekommen ist, ist die Folge davon, dass ich in einen jahrelang dauernden Gerichtsfall geraten bin, welcher von den Obwaldner Gerichtsbehörden sehr sonderbar bearbeitet wurde.

Ich möchte mit dem Erzählen meiner Erfahrungen aufzeigen, dass jedermann sich plötzlich in einem aufgeblähten, teuren und emotional aufwühlenden Gerichtsverfahren wiederfinden und einer juristischen Willkür ausgesetzt werden kann, der man ohnmächtig gegenübersteht. Gleichzeitig will ich aber allen Mut machen und sie ermuntern, nicht aufzuhören, auch für eine scheinbar aussichtslose Sache zu kämpfen!

Nur wer gegen den Strom schwimmt, kommt auch zur Quelle!

im Januar 2012



Hampi Durrer

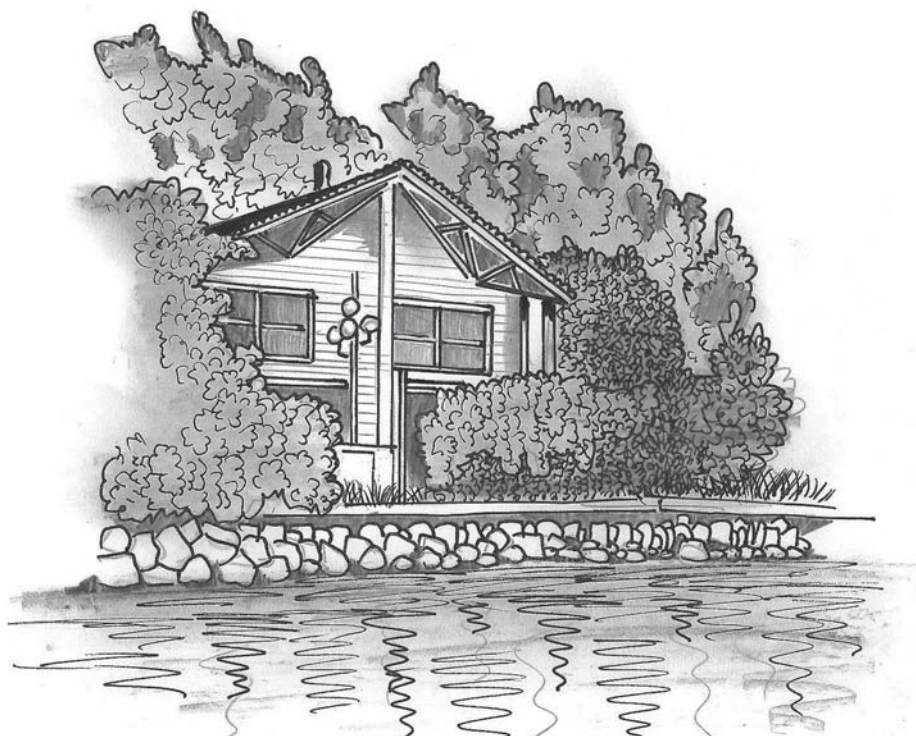
1. Idylle am Sarnersee

Direkt am Ufer des Sarnersees, an milder Seelage in Wilen, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, dies konnte ich mir vor Jahren in meinen kühnsten Träumen nicht vorstellen. Als meine Lebenspartnerin und ich im Jahr 1996 in unseren Hausteil des Doppelhauses am Sarnersee einziehen können, welches wir mit unserem guten Freund Kari geplant und gebaut haben, erfüllt uns ein übermächtiges Glücksgefühl.

Plötzlich sind wir stolze Besitzer eines Eigenheims an schönster Lage an unserem geliebten Sarnersee. Viele unserer Entbehrungen und Verzichte auf Dinge des schönen Lebens in den letzten Jahren haben hier einen grossen Gegenwert gefunden.

Als Landschaftsgärtner gestalte ich meinen bereits in etlichen Träumen vorgängig entstandenen Wunschgarten. Zusammen mit Karis bereits bestehendem Dreifamilienhaus-Garten entsteht der «Catalpa-Park», benannt nach den vorherrschenden Bäumen in unserem kleinen Park. Mit unserem Baupartner Kari und seinen Mietern im angrenzenden Mehrfamilienhaus entsteht schnell ein herzliches Nachbarschaftsverhältnis. Kari als Perfektionist lebt uns allen einen Lebensstil vor, der uns immer wieder zum Staunen bringt. Seine Häuser pflegt er mit grosser Leidenschaft, unter seinen Möbeln reihen sich Klassiker an Klassiker.

Plötzlich und unerwartet lädt er jeweils die ganze Gemeinschaft an den gros-



Idylle am Sarnersee.

sen Gartentisch und überrascht uns mit Köstlichkeiten, welche er vorgängig während Stunden in seiner Küche vorbereitet hat. Mit immer neuen Ideen kann er uns jeweils aus heiterem Himmel die

ganzen Möbel umstellen und die Räume aufs Neue positiv verändern.

Dankbar geniessen wir unser Glück bei allen Stimmungen, die der Sarnersee zu bieten hat.

2. Kaufrecht

Zusammen mit unserem Freund und Nachbar Kari, welcher die andere Seite des Doppelhauses bewohnt, machen wir uns schon bald einmal Gedanken, was die Zukunft uns allen bringen könnte. Die Gemeinschaft funktioniert so gut, dass es schwer vorstellbar ist, eventuell später einmal neue Nachbarn zu haben, ohne Möglichkeit, diese mitzubestimmen, denn in unserem gemeinsam gebauten Doppelfamilienhaus wohnen wir praktisch Tür an Tür. Der gemeinsame Garten mit Sezugang ist für die Gemeinschaft grosszügig angelegt. Ein kleinräumiges Terrainabstecken findet bei uns nicht statt und würde die einzigartige Atmosphäre in unserer kleinen Nachbarschaft zerstören.

Beim Grundstückkauf haben wir die ursprüngliche Stammparzelle in zwei eigenständige, kleine Parzellen aufgeteilt. Unser Nachbar Kari wie auch wir sind nun für je eine Parzelle als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Erst später ist uns bewusst geworden, dass wir mit diesem Schritt ein von Gesetzes wegen bestehendes Miteigentümergekauftsrecht einer Sache aufgelöst haben. Besonders Kari hat sich immer wieder überlegt, wer wohl unsere Rechtsnachfolger sein könnten, wenn wir zum Beispiel von einer Vietnam-Reise nicht mehr zurückkehren sollten. Dass plötz-

lich jemand anderes unseren Platz einnehmen könnte und Kari auch nicht nur den geringsten Einfluss darauf geltend machen könnte, ist für ihn, aber auch für uns im umgekehrten Fall nicht befriedigend.

Bei unserem gemeinsamen Freund und Nachbarn Robert Ettlín holen wir uns Rat. Als Anwalt und Notar zeigt er uns verschiedene Möglichkeiten auf, wie wir uns gegenseitig absichern können und was wir vorkehren können, um bei späteren geänderten Besitzverhältnissen ein Mitspracherecht zu haben, wer neuer Nachbar wird. Ein gegenseitiges Kaufrecht erscheint uns als geeignete Form, um unser Anliegen rechtlich abzusichern. Gemeinsam erteilen wir Robert Ettlín den Auftrag, einen Kaufrechtsvertrag vorzubereiten.

Kari führt bei den Vertragsverhandlungen ins Feld, dass wir einen gewissen Vorteil haben, da wir zu zweit sind und die Wahrscheinlichkeit damit grösser sei, dass einer von uns ihn überlebe als umgekehrt. Wir gewähren Kari deshalb die Möglichkeit noch eine weitere Person, mit welcher wir einverstanden sind, in den Vertrag als Begünstigte aufzunehmen. Kari jedoch will das explizit nicht, jedoch möchte er die Möglichkeit, dass er in einer letztwilligen Verfügung,

also einem Testament, eventuell später eines seiner uns bekannten Patenkin-der als Begünstigte, als neuen Nachbarn, einsetzen könnte. Für uns stimmt diese Möglichkeit und wir sind damit einverstanden, diesen Vertragspunkt im zu erstellenden Kaufrechtsvertrag aufzunehmen.

Bald sind auch alle weiteren kleinen Details bereinigt und unser Notar übergibt den so abgefassten Vertragsentwurf dem Grundbuchamt Obwalden zur Vorprüfung. Das Grundbuchamt sieht keine Veranlassung am Urkundenentwurf etwas zu beanstanden und stellt die Eintragung ins Grundbuch in Aussicht.

Da Kari alleinstehend ist, schlagen wir ihm vor, den Vertragsentwurf auch noch seiner ebenfalls in Wilen lebenden Schwester zu zeigen. Es ist uns nicht bekannt, dass sie Einwände gegen den Vertrag erhoben hat, zumal ja ihr Sohn einer von Karis Göttibuben ist und somit Aussichten auf dessen Nachlass hat. So kommt es, dass wir den Kaufrechtsvertrag Anfang 2001 gemeinsam beim Notar unterschreiben. Dieser wird beglaubigt und beim Grundbuchamt Obwalden gegen Zahlung einer Gebühr von mehreren hundert Franken eingetragen. Beide Vertragsparteien sind zufrieden und sehen in diesem Punkt sorgenfrei in die Zukunft.

Mit einem Kaufrechtsvertrag gewährt eine Partei (der Kaufrechtsgeber) der anderen Vertragspartei (der Kaufrechtsnehmer) das Recht, unter gewissen Voraussetzungen einseitig und ohne weitere Zustimmung des Kaufrechtsgebers – durch so genannte Ausübung des Kaufrechts – eine Sache (das Kaufrechtsobjekt) zu erwerben. Es beinhaltet ein Recht, aber keine Pflicht, zum Zeitpunkt, in welchem die definierten Bedingungen erfüllt sind, das Kaufrecht auszuüben. Das Kaufrecht ist nicht zu verwechseln mit dem ebenfalls häufig anzutreffenden Vorkaufsrecht.

Der Unterschied zwischen diesen beiden Rechten besteht darin, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechtes immer einen so genannten Vorkaufsfall voraussetzt, z.B. einen Verkauf an eine andere Person. Erst wenn ein solcher Vertrag abgeschlossen wurde, kann der Vorkaufsberechtigte seinerseits das Vorkaufsrecht ausüben und hat damit den Vorrang vor der anderen Partei, welche zunächst den Kauf der entsprechenden Sache beabsichtigt hat. Das Kaufrecht geht tendenziell weiter als das Vorkaufsrecht, weil der Kaufrechtsberechtigte bei gegebenen Voraussetzungen dieses ausüben und die fragliche Sache erwerben kann (aber nicht muss), ohne dass zuvor ein Vorkaufsfall eintreten muss.

Im vorliegenden Fall geht es um das Kaufrecht am vorgenannten Grundstück am Sarnersee. Das Kaufrecht wurde gegenseitig gewährt, somit hatten beide Seiten beim Vorversterben der anderen Seite bzw. bei einem allfälligen Verkauf das gleiche Recht, das Kaufrecht auszuüben und den Eigentumsübergang der in Frage stehenden Parzelle zu verlangen.

3. Krankheit und unerwarteter Tod

Im Sommer 2001 erkrankt Kari an Krebs. Die Diagnose überrascht und schockt uns alle im «Catalpapark», wir sind wie gelähmt nach dieser schlechten Nachricht. Es ist aber Kari, der uns immer wieder Mut macht und einen beispielelosen Kampf gegen diese heimtückische Krankheit führt. Die folgenden Monate sind geprägt von Hoffnungen und Tiefschlägen. Wir sind Kari dankbar, dass er uns auch in dieser Zeit offen an seinem Schicksal teilhaben lässt.

Statt zurückgezogen dürfen wir ihn, der uns immer wieder im Garten kulinarisch verwöhnt hat, vielfach als unseren Gast zum Nachtessen begrüßen. Wir freuen uns, dass er bereit ist, unsere angebotenen Hilfeleistungen anzunehmen. Es gibt uns selber auch ein besseres Gefühl, Kari in seiner Krankheit irgendwie zu unterstützen, als nur tatenlos schweigend Tür an Tür zu wohnen. Nach Wochen mit verschiedenen Hochs und Tiefs

fahren wir ihn schliesslich im Frühling 2002 ins St. Anna Spital in Luzern. Hier und auch vorher in der Uniklinik in Zürich versucht man mit verschiedenen teilweise ganz neuen Therapien den Krebs doch noch zu stoppen und zu besiegen. Mit Karis Krankheit rücken vorher gesetzte Prioritäten und Pläne plötzlich in den Hintergrund. Die vorherigen Diskussionen und Pläne, aufgrund des Hochwassers der Jahre 1999 und 2000 am Doppelhaus einen besseren Hochwasserschutz zu realisieren, werden in Anbetracht des Schicksalsschlages, von dem Kari betroffen ist, plötzlich unbedeutend und werden deshalb im Moment nicht weiter verfolgt.

Unerwartet schnell wird Kari am 10. April 2002 im Spital St. Anna von seinen grossen Schmerzen erlöst. In den Morgenstunden dieses Tages stirbt er, nachdem wir uns Stunden zuvor von ihm verabschieden durften.

4. Wer wird neuer Nachbar?

Nach Karis Tod haben Karis gesetzliche Erben – seine Mutter, sein Bruder, seine zwei Schwestern sowie die beiden Kinder seines vorverstorbenen Bruders – unseren Nachbarn, der zuvor als Notar schon unseren Kaufrechtsvertrag beurkundet hatte, als Erbenvertreter beauftragt. Karis jüngste Schwester ist als Stiefschwester in diese Erbschaft nicht involviert.

Meine Lebenspartnerin und ich haben damals erwartet, dass Karis Göttibub, der Sohn seiner in Wilen lebenden Schwes-

ter, in einem Testament als Begünstigter seines Anteils am Doppelpfandhaus eingesetzt wurde und damit auch unser neuer Nachbar werden wird. So wie sich Kari diese Möglichkeit bei den seinerzeitigen Verhandlungen über das Kaufrecht ausbedungen hatte.

Schon bald wird jedoch klar, dass Kari von der Möglichkeit eines Testaments zugunsten eines seiner Göttibuben nicht Gebrauch machte, denn es findet sich im Nachlass kein Testament.

Da wir uns jedoch gut mit der Möglichkeit anfreunden können, dass sein bereits in Wilen wohnender Göttibub unser neuer Nachbar werden sollte, zumal wir eigentlich keine weitere Immobilie kaufen wollen, machen wir vor versammelter Erbegemeinschaft das Angebot, auf unser Kaufrecht zu verzichten, jedoch unter dem Vorbehalt, dass wir ein Mitspracherecht haben, wer später bei einem allfälligen Verkauf oder Erbteilung neuer Eigentümer und Nachbar wird, dass somit das bestehende Kaufrecht der veränderten Situation angepasst wird.

Die grosse Uneinigkeit unter den Erben und die Aussage einer Erbin, wir hätten dazu überhaupt nichts zu sagen, lässt uns schnell erahnen, dass hier einige Erben die Trauer schnell verarbeitet haben und jetzt bereits ums materielle Erbe kämpfen. Rasch wird uns in diesem Moment auch klar, dass einige dieser guten Bekannten nun zu entschlossenen Erben geworden sind, welche jetzt darauf aus sind, ein möglichst grosses Stück vom Erbkuchen zu bekommen.

Wir sind über diese plötzliche Wende vor den Kopf gestossen, zumal wir ja vorgängig mit Karis in Wilen wohnender Schwester und ihrer Familie über Jahre ein freundschaftliches Verhältnis pflegten. Deshalb wollten wir auch zugunsten ihres Sohnes auf unser Kaufrecht verzichten. Entsprechend bleibt uns nichts anderes übrig, als den Erben unser Kaufrecht anzuzeigen und beim Grundbuchamt Obwalden die Eigentumsübertragung zu verlangen. Karis Mutter und Bruder akzeptieren unsere Kaufrechtsausübung sofort und stimmen dem Ei-

gentumsübergang spontan zu. Anders seine beiden Schwestern und die Kinder seines vorverstorbenen Bruders: Sie verweigern die Unterschrift und bestreiten unser Kaufrecht unter Hinweis auf ein bestehendes Testament von Kari.

Zu diesem Zeitpunkt sind wir sehr froh, dass wir vorgängig diesen Kaufrechtsvertrag mit Kari zusammen ausgearbeitet haben. Der Umstand, dass wir den Kaufrechtsvertrag, wie vom Gesetz vorgeschrieben, notariell beurkunden und ins Grundbuch des Kantons Obwalden eintragen liessen, gibt uns Sicherheit. So können uns auch die uneinsichtigen Erben Karis nichts anhaben!

Doch das böse Erwachen kommt schnell. Das Grundbuchamt will das Kaufrecht nicht eintragen, wenn nicht die Unterschrift aller Erben auf dem Tisch liegt. Scheinbar sind dem Grundbuchamt ein öffentlich beurkundeter Vertrag und die von ihm im Grundbuch vorgenommene Registrierung zu wenig sicher, um den Liegenschaftsübertrag zu vollziehen. Uns wird gesagt, das Grundbuchamt sei nur Registerstelle, der Inhalt eines Vertrages werde von ihm nicht geprüft, dafür seien die Richter zuständig.

Eigentlich widerspricht dies der Tatsache, dass das Grundbuchamt den Entwurf des Kaufrechtsvertrages vorgängig prüfte und für in Ordnung erklärte und unser Kaufrecht später im Grundbuch auch eingetragen hat! So bleibt uns der Gang vor den Richter nicht erspart.

Obschon ein öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag und eine entsprechende Vormerkung im Grundbuch vorliegt, verlangt die eidgenössische Grundbuchverordnung, dass bei Ausübung des Kaufrechts die Kaufrechtsbelasteten die entsprechende Grundbuchanmeldung unterzeichnen müssen, damit der Eigentumswechsel im Grundbuch vollzogen werden kann. Entsprechend hat das Grundbuchamt Obwalden gemäss Grundbuchverordnung die Verpflichtung gehabt, vor dem Vollzug des Kaufrechts auf den Unterschriften sämtlicher gesetzlicher Erben zu bestehen.

5. Friedensrichter

Vor dem Friedensrichter in Sarnen treffen wir am Dreikönigstag 2003 unsere ehemaligen alten guten Bekannten mit grimmigen und verbissenen Gesichtern. Vertreten werden sie von Rechtsanwalt A. Es erstaunt mich sehr, dass er dieses Mandat angenommen hat, da wir uns doch persönlich aus der gemeinsamen

Jugendzeit gut kennen. Scheinbar hegt er keinen Skrupel, gegen ehemalige Schulfreunde vorzugehen, Hauptsache die Kasse klingelt.

Zum Glück haben auch wir unseren Anwalt dabei, der uns in der Durchsetzung unseres Kaufrechtes unterstützen soll. Wir



Vor dem Friedensrichter.

haben entschieden, uns durch einen auswärtigen, nicht im Kanton Obwalden praktizierenden Anwalt vertreten zu lassen.

Bereits hier wird uns klar, dass die Gegenseite bereit ist, mit allen Mitteln zu kommen. Erwartungsgemäss verlassen wir das Gemeindehaus in Sarnen, ohne dass eine Einigung zustande gekommen ist. Zusammen mit unserem Rechtsanwalt analysieren wir die Argumente der Gegenseite und können daraus entnehmen, dass diese nicht grundsätzlich an der Gültigkeit unseres Vertrages zweifeln, sondern dass sie knapp neun Monate nach Kari's Tod noch immer der Meinung sind, dass Kari ein Testament erstellt hat, welches noch irgendwo versteckt sei. Zudem sind sie der An-

sicht, dass für den Fall, dass sich wider ihrer Erwartungen doch kein Testament in Kari's Nachlass finden sollte, der von uns vertraglich vereinbarte Kaufrechtspreis um rund Fr. 130 000.– höher liegen müsste.

Einige Erben meinen gar, den Inhalt des bislang nicht aufgefundenen Testaments zu kennen, wonach Kari das Haus bestimmt einem Göttibuben vermacht habe, womit der Kaufrechtsvertrag für uns ohnehin wertlos sei. So bildet sich aus den beiden Schwestern von Kari plötzlich eine Interessensgemeinschaft. Beide sind bereit für die vermeintlichen Rechte ihrer Söhne zu kämpfen. Man kann sich unschwer vorstellen, was passiert wäre, wenn einer dieser Söhne von Kari tatsächlich bevorzugt worden wäre.

Die damals geltende Zivilprozessordnung verlangte, dass vor einem ordentlichen Gerichtsverfahren vor dem Kantonsgericht zwingend eine Friedensrichterverhandlung durchgeführt wird, bevor eine Klage eingereicht werden kann. Das Verfahren vor dem Friedensrichter soll dazu dienen, dass die Parteien unter Mithilfe eines nicht beteiligten Dritten die Sache gütlich erledigen, damit kostenintensive und beide Parteien emotional belastende Prozesse wenn immer möglich vermieden werden können. Falls keine Einigung zwischen den Parteien zustande kommt, wurde ein so genannter Weisungsschein ausgestellt, welcher die klagende Partei dazu berechtigt hat, innert 60 Tagen beim Kantonsgericht eine Klage einzureichen.

6. Klage und Antrag auf Hochwasserschutz

Unser Anwalt reicht deshalb am 14. März 2003 beim Kantonsgericht Obwalden Klage gegen die Erbengemeinschaft von Kari selig ein. Leider müssen wir formell die ganze Erbengemeinschaft einklagen, auch die uns gut gesinnte Mutter bzw. seinen Bruder. Die Klage erfolgt

auf Übertragung des Grundeigentums zufolge Ausübung des Kaufrechtes.

Gleichzeitig beantragen wir verfahrensleitend, die leer stehende Doppeleinfamilienhaushälfte sofort zu übernehmen, damit der bereits vorgängig mit Kari ge-

plante notwendige Hochwasserschutz ohne Verzögerung realisiert werden kann. Da wir das Doppelhaus in einer gemeinsamen wasserdichten Wanne gebaut haben, müssen wir diese auch gesamthaft höher setzen und verstärken, um einen wirksamen Hochwasserschutz für beide Gebäudehälften sicherstellen zu können. Massnahmen nur auf unserer Gebäudeseite würden nichts nützen. Da Karis Erben jedoch nicht bereit sind, in die Sicherheit des Doppelhauses zu investieren, hoffen wir, dass der Richter die Streitsache schnell beurteilt, damit wir vor dem nächsten Hochwasser handeln und einen genügenden Gebäudeschutz realisieren können.

Für uns ist klar, dass es sich jetzt nur noch um einige Monate handelt, bis das Kantonsgericht zum Urteil kommt, wonach der Kaufrechtsvertrag rechtsgültig ist, festgestellt werden kann, dass kein Testament besteht und entsprechend der vertraglich vereinbarte Kaufpreis

durch das Gericht definitiv bestätigt resp. bestimmt wird.

Diese euphorische Einschätzung erfolgt zu einem Zeitpunkt, da wir den damaligen Kantonsgerichtspräsidenten OW und die Gepflogenheiten der Obwaldner Gerichte noch nicht kennen. Nachdem wir unsere Klage beim Gericht deponiert haben, flattert uns zunächst ein Kostenvorschuss an das Gericht für den bevorstehenden Prozess ins Haus.

Wir fragen uns, warum wir damals einen notariell beglaubigten Vertrag erstellen und diesen ins Kantonale Grundbuch eintragen liessen und jetzt trotzdem vor dem Richter stehen mit der Aufforderung, Fr. 15000.- Kostenvorschuss für den Prozess innert 20 Tagen einzubehalten, ansonsten werde die Klage gar nicht erst bearbeitet. Erstmals frage ich mich, wie Bürger zu ihrem Recht kommen, welche über keine ausreichenden finanziellen Mittel verfügen.

Da alle Erben eines Nachlasses aufgrund der Regeln der Zivilprozessordnung eine so genannte «notwendige Streitgenossenschaft» bilden, müssen alle sechs Erben miteinander eingeklagt werden, auch wenn zwei von diesen von Anfang an mit der Ausübung des Kaufrechts einverstanden sind.

Die Kläger beantragen im Rahmen ihrer Klage im Grundsatz, dass das Grundbuchamt Obwalden richterlich anzuweisen sei, die Eigentumsübertragung der in Frage stehenden Liegenschaft auf sie zufolge gültiger Ausübung des am 1. Februar 2001 begründeten Kaufrechtes im Grundbuch zu vollziehen. Im Gegenzug seien sie, die Kaufrechtsberechtigten, zu verpflichten, den Beklagten den Betrag von Fr. 615'452.30, eventualiter einen anderen vom Kantonsgericht festgesetzten Betrag, als Kaufpreis für die Liegenschaft zu bezahlen.

Als Begründung für die Klage wird angeführt, dass der Einwohnergemeinde Sarnen kein Testament eingereicht worden sei und auch sonst kein solches aufgefunden wurde. Entsprechend seien die Kläger berechtigt, das am 1. Fe-

bruar 2001 begründete Kaufrecht auszuüben. Als Kaufpreis sei der darin vereinbarte Preis von Fr. 600 000.– sowie zusätzlich die Abgeltung von zwei wertvermehrenden Aufwendungen von total Fr. 15 452.30 festzulegen. Der Betrag von Fr. 15 452.30 setzt sich zusammen aus einem nach Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages eingebauten Schwedenofen in der Höhe von Fr. 6 452.30 sowie der Abgeltung eines Miteigentumsanteils von $\frac{1}{10}$ an einer benachbarten Liegenschaft, welcher Kari im Herbst 2001 erworben hatte und die mit der hier in Frage stehenden Liegenschaft so verknüpft wurde, dass der jeweilige Eigentümer dieser Liegenschaft automatisch auch Eigentümer dieses Miteigentumsanteils von $\frac{1}{10}$ wurde (so genannt unselbständiges Miteigentum).

Der Miteigentumsanteil von $\frac{1}{10}$ betraf einen Saunaraum in einem benachbarten Gebäude. Kari hatte diesen Miteigentumsanteil beim Verkauf dieses benachbarten Gebäudes behalten, um nach dem Verkauf dieses Hauses unmittelbar neben dem Kaufrechtsobjekt weiterhin die darin sich befindliche Sauna benutzen zu können. Da der Vertrag über diesen Miteigentumsanteil rund drei Viertel Jahre nach dem Kaufrechtsvertrag vom 1. Februar 2001 unterzeichnet wurde, wurde die Frage aufgeworfen, ob und gegebenenfalls welcher von den Kaufrechtsberechtigten abzugeltender Mehrwert durch die Verknüpfung dieses Miteigentumsanteils mit dem Kaufrechtsobjekt entstanden war.

Zwei der sechs Beklagten anerkennen die Klage und verzichten auf eine inhaltliche Klageantwort. Die übrigen vier Beklagten verlangen mit Klageantwort vom 18. Juni 2003 im Wesentlichen, die Klage sei abzuweisen und im Sinne einer Vorfrage habe das Kantonsgericht vor der inhaltlichen Beurteilung der Kaufrechtsausübung verbindlich abzuklären, ob der Verstorbene eine letztwillige Verfügung (ein Testament) hinterlassen habe, in welchem er eines seiner Patenkinder als Begünstigte betreffend die in Frage stehende Liegenschaft eingesetzt habe. Für den Fall der Klagegutheissung wird verlangt, dass die Kläger für die Übertragung des in Frage stehenden Grundstücks einen höheren Kaufpreis von bis Fr. 743 802.30 zu bezahlen hätten.

Die Beklagten stellen sich auf den Standpunkt, sie seien überzeugt, dass Kari eine letztwillige Verfügung errichtet und irgendwo hinterlegt habe. Der Verstorbene habe sich ihnen gegenüber immer wieder geäussert und auch gegenüber Drittpersonen stets beteuert, er habe ein derartiges Testament errichtet. Zudem habe er durch einen Rechtsanwalt und Notar diverse Entwürfe und Varianten für den Abschluss einer letztwilligen Verfügung ausarbeiten lassen. Entsprechend sei die Frage nach Errichtung einer letztwilligen Verfügung vorgängig verbindlich abzuklären.



Kantonales Gerichtsgebäude in Sarnen.

Der Kantonsgerichtspräsident OW lehnt unsere verfahrensleitenden Anträge in der Folge ab. Das bedeutet für uns, dass wir ohne Zustimmung sämtlicher Erben keinen Hochwasserschutz erstellen können, solange nicht das ganze Doppelhaus in unseren Besitz übergeht. Es ist ein grosses Risiko, das er damit eingeht, vielleicht im Wissen, dass wir eventuelle Folgen zu tragen haben und sicher nicht er?

Ich bin überrascht, dass der Richter trotz einer mit Fotos von früheren kritischen Hochwasserereignissen gut dokumen-

tierten Eingabe die Möglichkeit für den dringend nötigen Hochwasserschutz ablehnt. Diese Entscheidung könnte man zwar mit einem Rekurs an die obere Instanz weiterziehen. Doch ich bin bereits müde von dieser undurchsichtigen Juristerei und verzichte auf einen Rekurs. Dies auch in der Hoffnung, dass es Mutter Natur besser mit uns meint als der Kantonsgerichtspräsident OW. Eine Hoffnung, welche leider nicht eintrifft. Zudem möchte ich das Verfahren durch einen Rekurs nicht verzögern und gehe davon aus, dass in der Sache in absehbarer Zeit ein Urteil ergehen sollte.

Gemäss Zivilprozessordnung besteht das Recht, praktisch sämtliche Entscheide einer unteren Instanz an die nächsthöhere Instanz weiterzuziehen, um die Sache nochmals einer Überprüfung zuzuführen. Dies gilt nicht nur für Endentscheide, sondern auch für so genannte prozessleitende Verfügungen, d.h. Zwischenentscheide, welche während des laufenden Hauptprozesses ergehen. Der Entscheid in Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz war so ein Zwischenentscheid.

Der Weiterzug im Rahmen eines Rekurses oder einer Beschwerde ist regelmässig kostenpflichtig, d.h. diejenige Partei, die unterliegt, hat jeweils Gerichts- und Anwaltskosten zu bezahlen, welche schnell einige hundert bis tausend Franken betragen können. Bei einem Rekurs übermittelt zudem die untere Gerichtsstanz sämtliche Akten an die obere Instanz, womit praktisch immer eine Verfahrensverzögerung einhergeht, da während der Zeit der Rekursbehandlung die Verfahrensakten der unteren Instanz für die weitere Fallbearbeitung nicht mehr zur Verfügung stehen. Entsprechend muss jeweils beurteilt werden, ob unter diesen Gesichtspunkten ein Weiterzug eines Zwischenentscheides Sinn macht oder nicht. Um anderweitige Nachteile zu vermeiden, kann sich nach Würdigung aller Vor- und Nachteile deshalb ein Verzicht auf einen Rekurs aufdrängen, auch wenn die betreffende Partei mit der Verfügung inhaltlich nicht einverstanden ist.

7. Klageantwort und weiterer Schriftwechsel

Karis Mutter und Bruder lassen sich von einem auswärtigen Anwalt vertreten und teilen durch ihn mit, dass sie, wie bereits von Anfang an mitgeteilt, auf eine Klageantwort verzichten und die Klage anerkennen. Die verbleibenden Mitglieder der Erbengemeinschaft und damit unsere Gegenparteien halten sich weiterhin an ihren Anwalt, meinen ehemaligen Schulkollegen. Er gilt, wie ich in der Zwischenzeit gehört habe, als ein bissiger Anwalt. Trotzdem beunruhigt mich dies nicht weiter, weil ich ebenso erfahren habe, dass er vor einigen Jahren selber vom Bundesgericht wegen Falschbeurkundung ver-

urteilt worden ist. Offensichtlich konnte er sich in diesem Verfahren selber nicht helfen.

Mit der Klageantwort wird ersichtlich, dass die Gegenpartei noch immer davon überzeugt ist, dass Kari ein Testament erstellt hat. Ihr Anwalt ist sich da scheinbar etwas weniger sicher, stellt er doch den Antrag, dass wir beweisen müssten, dass eben kein Testament vorhanden sei. Ein etwas tollkühner Antrag, wenn man bedenkt, dass wir keine Erben, sondern lediglich Kaufrechtsberechtigte sind. Ihr Anwalt scheint sogar zu wissen, dass eine letztwillige Verfügung vermutlich

sogar noch bei unserem Nachbarn und Notar liege, eine Unterstellung, welche unter Berufskollegen doch eher unüblich ist. Für den Gegenanwalt scheint dies aber offensichtlich eine gut vorstellbare Art zu sein, relevante Dokumente zu unterdrücken. Die Gültigkeit unseres Kaufrechtsvertrages an sich stellen sie jedoch nie in Frage.

Da sie sich offensichtlich selber nicht sicher sind, ob ihre Testamentsversion standhält, beantragen sie die Feststellung eines wesentlich höheren Wertes für das Gebäude, welchen wir bezahlen müssten, falls sich doch kein Testament finden sollte. Sie begründen das mit wertvermehrenden Einbauten im Haus, da nach Abschluss des Kaufrechtsvertrages im Haus nachträglich ein Schwedenofen eingebaut worden ist. Da im Kaufvertrag explizit ein Ausgleich für wertvermehrende Einbauten vorgesehen ist, stimmen wir diesem Begehren natürlich zu und sind bereit, zum ursprünglich im Kaufrechtsvertrag festgelegten Kaufrechtspreis von Fr. 600 000.- einen Zuschlag für diese Wertvermehrung zu bezahlen.

Nicht zustimmen können wir hingegen der Forderung, den Erben weitere Fr. 137 500.- zu bezahlen, welche sie damit begründen, wir würden mit der Ausübung des Kaufrechtes auch noch einen Miteigentumsanteil am Saunaraum des benachbarten Dreifamilienhauses übernehmen. Für uns ist das ein ganz neuer Aspekt, denn bis zum heutigen Tag haben wir keine Kenntnisse, unter welchen Bedingungen Kari noch vor seinem Tode sein angrenzendes Dreifamilienhaus an seine Mieter verkauft hat.

Wir erfahren deshalb erst später, dass er beim Verkauf des benachbarten Dreifamilienhauses an seine Mieter einen Anteil am Saunaraum für sich behalten wollte. Kari war ein täglicher Saunagänger und wollte nicht auf fremdes Eigentum angewiesen sein. Diesen unselbständigen Miteigentumsanteil hat er in der Folge ohne unser Wissen auf seinen mit dem Kaufrecht belasteten Doppelhausanteil übertragen. Diese Tatsache überrascht uns, insbesondere weil das Grundbuchamt Obwalden trotz unseres bestehenden Kaufrechtes einen solchen Eintrag ohne jegliche Information an uns vorgenommen hat. Es hat mit diesem Eintrag zu unserem Erstaunen aber auch zugelassen, dass der Kaufrechtsgegenstand nachträglich ohne unser Wissen und Zustimmung verändert und die Situation damit sehr verkompliziert worden ist. Meines Wissens sollte doch gerade die Vormerkung unseres Kaufrechtes uns davor schützen, dass am Kaufrechtsgegenstand solche Veränderungen nur mit unserer schriftlichen Zustimmung vorgenommen werden können.

Dass wir diesen Anteil nicht übernehmen wollen erscheint uns logisch, da wir erstens beim Verkauf von Karis nebenstehendem Dreifamilienhaus an seine damaligen Mieter nicht Vertragspartei waren und zweitens dieser Vertrag zeitlich nach unserem Kaufrechtsvertrag unterzeichnet wurde. Da wir grundsätzlich aber bereit sind, etwas zur Lösung dieses unnötigen Streites beizutragen, sind wir trotzdem einverstanden, für den Miteigentumsanteil, also für die Saunabenutzung im Nachbarhaus, einen realistischen Betrag zu bezahlen. Wir teilen

das dem Erbenvertreter mit und dieser beauftragt die Kantonale Schätzungskommission mit einer amtlichen Schätzung dieses Miteigentumsanteils.

Der Präsident der Schätzungskommission führt diese mit einem weiteren Mitglied der Schätzungskommission durch und ermittelt dafür einem Wert von Fr. 9000.–. Wir teilen darauf der Gegenpartei mit, dass wir bereit sind, den so amtlich ermittelten Betrag zum Kaufrechtspreis hinzuzuaddieren. So kommen wir zusammen mit dem eingebauten Schwedenofen auf einen Kaufrechtspreis von total Fr. 615 000.–, den wir zu zahlen bereit sind. Der Gegenanwalt wittert daraufhin aber gleich wieder eine Verschwörung und empört sich, die Schätzung sei nur eine reine private Gefälligkeitsschätzung, welche die Schätzer erstellt hätten, weshalb es in der Folge zu keinem Vergleich kommt. Scheinbar sind solche Gefälligkeiten für den Gegenanwalt ein denkbare Mittel, entsprechende Prozesse zu beeinflussen. Vielleicht hat der Gegenanwalt in Anbetracht der Tatsache,

dass sein Mandat schon bald zu Ende gehen könnte, aber auch nur übersehen, dass der Schätzungsbericht auf offiziellem Briefpapier der Kantonalen Schätzungskommission des Kantons Obwalden verfasst wurde und die Schätzung von den offiziellen Grundstückschätzern des Kantons durchgeführt wurde.

Nach einer langen Zeit mit allen möglichen Fristerstreckungen der Gegenpartei, da ihr Anwalt scheinbar immer wieder wegen Ferienabwesenheit hinter seinen Pendenzenbergen den Überblick verliert, bringen die Schriftstücke der Replik und der Duplik substantiell keine wesentlichen Antragsänderungen. Endlich ist der Schriftenwechsel abgeschlossen und wir erwarten bald ein Urteil des Kantonsgerichtes.

Doch wenn man mit dem Gerichtspräsident OW zu tun hat, reichen finanzielle Mittel alleine nicht aus, um einen Prozess zu überstehen. Es braucht in grösserem Masse vielmehr auch Zeit und Geduld.

Jedes ordentliche Zivilverfahren wird mit einem so genannten «doppelten Schriftenwechsel» geführt, das heisst dass jede Partei zweimal die Möglichkeit hat, sich zur Sache resp. den Vorbringen der Gegenseite zu äussern. Daher folgt auf die Klageschrift immer eine Klageantwort der Gegenpartei. Zu dieser Klageantwort können die Kläger im Rahmen der so genannten Replik Stellung nehmen. Die beklagte Partei hat dann mit der Duplik nochmals die Möglichkeit, sich dazu zu äussern. Damit trotz diesen vielen Rechtschriften das Verfahren nicht allzu sehr verzögert wird, setzt der Gerichtspräsident den Parteien für jede auszuarbeitende Rechtsschrift eine bestimmte Frist an, meistens 20 oder 30 Tage. Diese Frist kann bei zureichenden Gründen ein- oder sogar mehrmals erstreckt werden. So kommt es häufig vor, dass es nur schon bis zum Abschluss eines Rechtsschriftenwechsels über ein halbes Jahr dauert, falls die Fristerstreckungen durch die Parteien resp. ihre Anwälte ausgeschöpft werden.

8. Zeugenbefragungen

Die Gegenpartei beantragt beim Gericht unter anderem, unser Notar Robert Ettlín zu befragen, ob er für den verstorbenen Kari ein Testament erstellt habe oder ob er sonst im Besitze eines solchen Dokumentes sei. Dies erstaunt mich, denn Robert Ettlín hat allen Beteiligten von Anfang an und wiederholt klar mitgeteilt, dass Kari bei ihm weder ein Testament beurkundet hat noch ihm sonst ein Testament zur Aufbewahrung übergeben hat.

Nach langwierigen Entbindungen vom Anwalts- und Notariatsgeheimnis steht er am 28. September 2005 als Zeuge vor Gericht. Für mich als Beobachter wird er

vom Richter wie auch vom gegnerischen Anwalt über fast fünf Stunden nicht wie ein Zeuge, sondern wie ein Angeklagter befragt. In vielen Fragen klingt die unterschwellige Vermutung mit, er habe etwas mit dem Verschwinden eines solchen Testamentes zu tun. Ich kann diese Art der Fragestellung überhaupt nicht verstehen, ist hier doch ein Notar, somit eine Amtsperson mit zudem einwandfreiem Leumund im Zeugenstand. Weder der Kantonsgerichtspräsident OW noch die Gegenpartei haben irgendeinen Anlass dazu, um über Stunden auf immer den gleichen Fragen nach dem Verbleib eines nicht existieren-



Die Macht des Richters.

den Testamentes herumzureiten. Zudem weiss ich, dass man sich durch Unterdrücken von Urkunden strafbar macht, weshalb es mich erstaunt, wie weit sich der Richter, aber auch der Gegenanwalt, mit ihren wiederholten Fragen zu einer eventuellen Testamentsunterdrückung aus dem Fenster lehnen. Ich bin überrascht, wie Notar Robert Ettlín trotzdem die vielen Fragen mit dem gleichen Inhalt ruhig und sachlich beantwortet. Die Einwohnergemeinde Sarnen hat sich ob den mehrmaligen Fragen zum gleichen Thema etwas mehr aufgeregt, doch dazu später.

Ich fühle mich auch in meine Schulzeit, genauer gesagt in eine Diktatstunde, zurückversetzt: Der Kantonsgerichtspräsident OW gibt der Gerichtsschreiberin und Protokollführerin Satz für Satz zu Protokoll und wiederholt jeweils lehrmeisterlich mehrfach Satzteil um Satzteil. Nach etwa fünf Stunden ist der Akt vorbei, Robert Ettlín hat unter Eid ausgesagt, kein Testament für Kari erstellt und keines in seiner Obhut zu haben. Für diese Aussage hätten auch zehn Minuten gereicht, geht es doch nur um die Frage, ob Robert Ettlín ein Testament erstellt hat oder ob er für Kari ein solches aufbewahrt hat. Spätestens jetzt wird mir klar, warum Kantonsgerichtspräsident OW nachgesagt wird, er verwalte einen der grössten Berge im Kanton Obwalden, seinen Pendenzenberg.

Diese Zeugenbefragung ist jedoch nur eine von vielen Verzögerungstaktiken, die der

Gegenanwalt und der Kantonsgerichtspräsident OW scheinbar für eine erfolgreiche Prozessführung wählen. Aus welchen Gründen auch immer? Der Kantonsgerichtspräsident OW geht willig auf alle nur möglichen Anträge der Gegenpartei ein.

Auch dem Antrag der Gegenseite, weitere Abklärungen im Hinblick auf den Verkauf von Karis Dreifamilienhauses zu machen, bei dem wir wie erwähnt nie beteiligt waren, folgt der Kantonsgerichtspräsident OW. Begründet wird dies damit, dass Kari wegen Einnahme von starken Medikamenten nicht mehr zurechnungsfähig gewesen sei. Der Richter folgt diesem Antrag im Wissen darum, dass wir bei diesem Vertrag nie Vertragspartei waren, dass der Vertrag wesentlich später als unser Kaufrechtsvertrag begründet wurde und dieser damit grundsätzlich überhaupt nichts mit unserem hier zu führenden Prozess zu tun hat. Es hätte darum nicht einmal Mut gebraucht diesen Antrag abzuweisen.

So wie ich es erlebe kommt es jedoch dem Kantonsgerichtspräsidenten OW gelegen, Karis Ärztin, welche ihn im Unispital in Zürich gegen seine Krebskrankheit behandelte, als Zeugin zu befragen. Das ganze Prozedere scheint ihm wieder etwas Luft zu verschaffen. Da die Ärztin aber zu diesem Zeitpunkt bereits wieder nach Deutschland zurückgekehrt ist, stellt der Kantonsgerichtspräsident OW für all diese Abklärungen sogar ein Rechtshilfegesuch nach Deutschland!!!

Wohlverstanden für Abklärungen zu einem Vertrag, in welchem wir nicht einmal involviert waren und die darum in diesem Prozess offenkundig absolut nicht relevant sind.

Nach der Zeugenaussage unseres Notars vereinbaren die beiden Rechtsvertreter, dass man nochmals Vergleichsverhandlungen führt, um die Sache doch noch vergleichsweise zu erledigen und allen Beteiligten weiteren Aufwand zu ersparen. Lieber spät als nie, das ist auch unsere Meinung. Da wir an einer baldigen Lösung des Prozesses interessiert sind, gehen wir auf verschiedene Forderung der Erben ein. Unsere Anwälte verhandeln direkt. Über die Ergebnisse informiert uns unser Anwalt und es kommt zu einem Termin, wo ein konkreter Vergleich unterschrieben und das Haus in einer ersten Phase an uns überschrieben werden soll. Dabei sollten wir den im Kaufrechtsvertrag vereinbarten Kaufpreis bezahlen und der Richter sollte nur noch entscheiden, ob dieser zu tief ist. Sollte das so sein, müssten wir

diese Differenz noch nachbezahlen. Aus unserer Sicht eine faire Lösung. Plötzlich kommt aber der Gegenanwalt mit neuen Forderungen und lässt diesen Vergleich erstmals platzen. Nochmals bieten wir Hand und gehen auf weitere Forderungen ein, doch fünf Minuten vor einem zweiten gegenseitig vereinbarten Termin zur Vergleichsunterzeichnung sagt der Gegenanwalt telefonisch erneut ab. Für uns ist damit der Zeitpunkt gekommen auf weitere aussergerichtliche Vergleichsgespräche zu verzichten.

Ich kann mir gut vorstellen dass der Gegenanwalt noch etwas Umsatzpotential im Fall sieht und zu einer Beilegung des Streites noch nicht bereit ist. Auf einen verkürzten Prozess und weniger Kosten hat er scheinbar im Auftrag seiner Mandanten verzichtet.



Rechtsumkehrt!

9. Wer hilft uns?

Mehr und mehr merke ich, dass dem Kantonsgerichtspräsidenten OW die Prozessführung entgleitet. Wiederholt erkundigt er sich auf Antrag des Gegenanwalts bei der Einwohnergemeinde Sarnen nach einem Testament von Kari. Die Gemeinde Sarnen beantwortet die Anfragen postwendend und verneint ein Vorhandensein eines Testamentes.

Nach der wiederholten dritten Anfrage, ob nicht doch ein Testament bei der Gemeinde hinterlegt sei, haben auch der Gemeindepräsident und der Gemeinbeschreiber genug vom Kantonsgerichtspräsidenten OW. Sie beschwerten sich am 21. Dezember 2004 schriftlich und schreiben unter anderem:

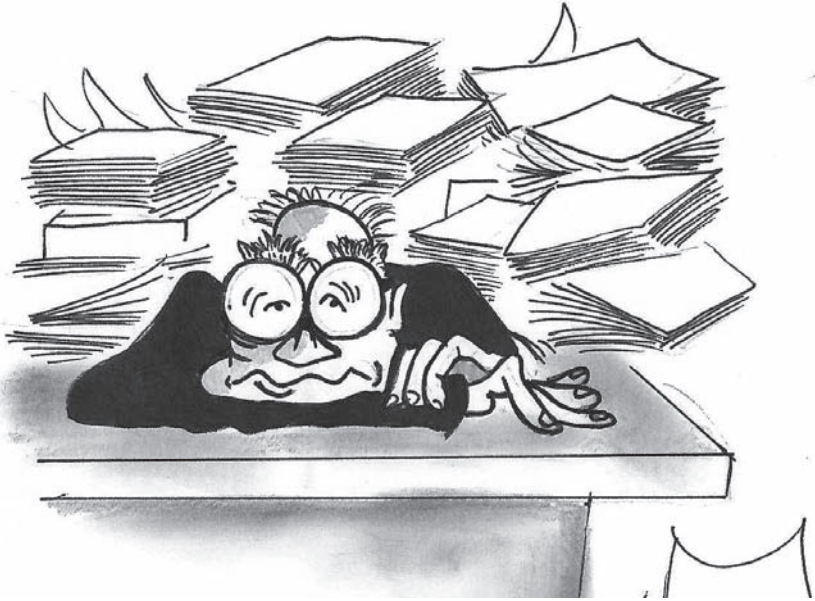
«Wir nehmen befremdet davon Kenntnis, dass die Aussagen vom Gemeinbeschreiber als Amtsperson in Zweifel gezogen werden. Will man der Gemeinde unterschieben, eine letztwillige Verfügung zu unterschlagen oder eine unrechtmässige Handlung vorgenommen zu haben? Wir distanzieren uns in aller Form von allfälligen diesbezüglichen Aussagen. Sollte von einer der Parteien solche Unterstellungen vorliegen, werden wir uns vorbehalten, Strafklage einzureichen.»

So wie ich es sehe zweifeln wohl die Gegenpartei und ihr Anwalt daran, ob die Gemeinde ihrerseits nicht Testamente unterdrückt und sie schicken deshalb den Kantonsgerichtspräsidenten OW mit ihren Anträgen wiederholt, wie einen Schuljungen, zur Gemeinde um nochmals und abermals nachzufragen, ob

dort wirklich kein Testament hinterlegt sei. Bereits stelle ich mir die Frage, was wohl der Grund sein mag, dass der Kantonsgerichtspräsident OW so nach der Pfeife des Gegenanwaltes tanzt. Angst, Unsicherheit, Unfähigkeit ...?

Langsam haben wir genug von dieser Prozessführung und beginnen uns bei unserem Anwalt zu beschweren. Dieser erkundigt sich mehrmals beim Kantonsgerichtspräsidenten OW über den Verfahrensstand. So schreibt er uns anfangs 2005, fast zwei Jahre nachdem wir unsere Klage eingereicht haben: «Ich habe mit dem Gerichtspräsidenten OW über die Situation des Falles gesprochen. Er schien mir über die Aktenlage nicht sehr gut im Bilde zu sein.» Von einer Verzögerungsbeschwerde rät er uns ab, diese bringe sowieso nichts, da sich im Gericht sicher niemand gegenseitig auf die Füsse trete.

Wir versuchen es auf eigene Faust direkt mit einem Gespräch mit dem Kantonsgerichtspräsidenten OW. Als ich ihn anrufe, lässt er sich im Gericht offenbar verleugnen, er sei nicht anwesend, sagt die nette Frau am Telefon. Sofort versuchen wir es nochmals. Meine Partnerin ruft nun auf die gleiche Nummer mit ihrem Handy an und sagt der wiederum netten Frau, welche den Anruf entgegennimmt, sie möchte den Kantonsgerichtspräsidenten OW sprechen, es sei privat. Nach kurzer Wartezeit meldet er sich am Telefon! Gestolpert über seine offensichtliche örtliche Abwesenheitslüge lässt er sich aber nicht auf ein Gespräch über den zeitlichen Fortgang des Verfahrens ein.



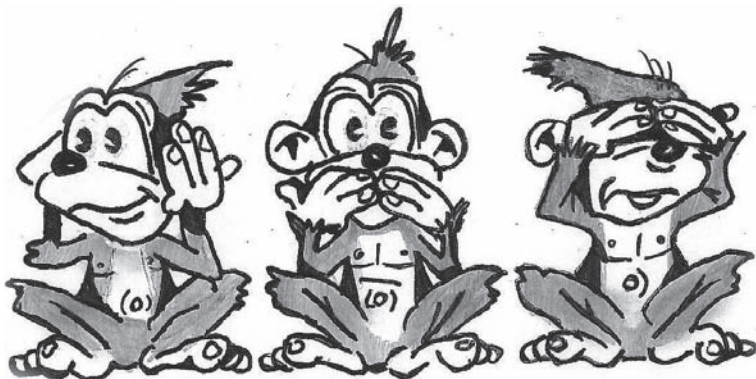
Erdrückender Pendenzenberg!

Ich versuche in der Folge, weitere Personen und Stellen zu finden, welche bereit sind, sich für eine beschleunigte Prozessführung einzusetzen. Das Nachbarhaus ist nach wie vor unbewohnt und wird seit Karis Tod auch nicht mehr gepflegt. Was würde unser verstorbener Freund Kari, der seine Liegenschaften immer mit grossem Aufwand pflegte, zu dieser Situation sagen?

Auf der Suche nach der Ombudsstelle des Kantons Obwalden werde ich vom Landschreiber an den aktuellen Landammann verwiesen, zu dieser Zeit Regierungsrat Hans Wallimann. Dieser nimmt sich Zeit für uns und hört unsere Geschichte an. Betroffenheit macht sich auch bei ihm breit. Als wir uns verabschieden, verspricht er abzuklären, wie

er uns helfen kann. Es folgen weitere Gespräche mit dem ‚Ombudsmann‘ aus denen ich zu erkennen glaube, dass er sich für uns einsetzen wollte, dass er aber auf seinem Weg dazu schnell von anderen Kräften gestoppt wurde.

In der Folge erleben wir mehrmals, dass sich verschiedene Stellen gerne mit Hinweisen wie zum Beispiel «zu laufenden Verfahren können wir nichts sagen», oder «ich unterstehe dem Amtsgeheimnis» oder dem ganz allgemeinen Hinweis auf die Gewaltenteilung elegant aus der Verantwortung ziehen. Das genannte Amtsgeheimnis und die strikte Einhaltung der Gewaltentrennung, so stelle ich später fest, werden jedoch nur dann bemüht, wenn es einem gerade dienlich ist und hilft. Andernorts



Gut hören, aber nichts sagen und Augen zu!

geht man damit recht grosszügig um, ich komme später in diesem Buch auf diesen Punkt zurück.

Regierungsrat Wallimann gibt uns den Rat, bei der kantonalen Rechtspflegekommission vorzusprechen, denn diese Kommission sei es, welche die Gerichte überwache. Beim damaligen Präsidenten der Kommission werde ich mehrmals vorstellig. Er ermuntert uns, die Sachlage schriftlich der Kommission darzulegen, er werde sich für uns einsetzen. Als ich den von ihm erbetenen Brief an die Rechtspflegekommission verfasse, weiss ich noch nicht, mit welchen Worten der Kommissionspräsident diesen bei der nächsten Sitzung von Tisch fegen wird. Wenige Wochen später wird er zu unserem Anliegen folgendes sagen: «Ich stelle auch in meiner Tätigkeit (Anmerkung: der Präsident der Rechtspflegekommission ist selber Anwalt) fest, dass man nicht immer mit dem Richter einverstanden ist. Es können auch Fehler passieren. Das ist jedoch kein Grund, sogleich einzuschreiten». Mit diesen

Worten setzt er sich (wie wir Monate später, das Protokoll der genannten Sitzung in unseren Händen haltend, zur Kenntnis nehmen müssen), wie versprochen für uns ein.

Jahre später tritt er unter dem Slogan «Wahrhaftigkeit und Ehrlichkeit» in den Nationalratswahlkampf und wird dann auch mit diesem Versprechen gewählt. Dieses Versprechen irritiert mich sehr, mussten wir ihn doch leider anders kennen lernen.

Überraschend ist auch, dass der Obergerichtspräsident scheinbar während der ganzen Kommissionssitzung anwesend ist. Ich frage mich, ob damit überhaupt in dieser Aufsichtskommission, welche ja immerhin die Oberaufsicht über die Gerichte hat, freie Diskussionen mit dem notwendigen kritischen Hintergrund geführt werden können. Nicht unerwartet schützt der Obergerichtspräsident denn auch seinen ihm unterstellten Richterkollegen mit den protokollarisch festgehaltenen Worten: «Es ist nicht fair, einem Richter dies

kurz vor seiner Pensionierung vorzuwerfen.»

Für mich gestaltet sich die Rechtspflegekommission wie ein Verwaltungsrat, der die Oberaufsicht über die unterstellten Mitarbeiter hat. Bei solchen Sitzungen sind die Mitarbeiter normalerweise vielleicht eingeladen, um zu einzelnen, ganz bestimmten Fragen Stellung zu nehmen. Sicher sind die Angestellten aber nicht während der ganzen Sitzung als Sitzungsmitglieder anwesend.

Dass der Obergerichtspräsident jedoch während der ganzen Sitzung anwesend ist, verhindert sicher auch, dass unser Fall von der Kommission kritisch hinterfragt werden kann. Auch die viel zitierte Gewaltentrennung zwischen dem Parlament (Legislative) und den Gerichten (Judikative) dürfte in einer solchen Konstellation gelitten haben.

Langsam platzt auch dem Anwalt von Karis Mutter und Bruder der Kragen. So schreibt er dem Kantonsgerichtspräsidenten OW im Februar 2005, dass 1½ Jahre nach Abschluss des Schriftenwechsels ausser einem bemühenden Schriftenwechseln mit dem Einwohnergemeinderat Sarnen noch nichts geklärt sei. Nach 2½ Jahren, im Februar 2006, schreibt er: «Vorerst möchte ich meinem Befremden darüber Ausdruck geben, dass die richterliche Prozessleitung derart schlep-pend, um nicht zu sagen rechtsverzögernd, vorgenommen wird.» Und weiter: «Im Übrigen hat das Gericht zur Förderung des Verfahrens nichts vorgekehrt. Ein solches Verhalten ist mit einer effizienten Prozessführung und Urteilsfindung innert nützlicher Frist nicht verträglich.»

Als ehemaliger Bezirksrichter in der Agglomeration Zürich schreibt er dem Kantonsgerichtspräsidenten OW, dass er sich gewohnt sei, dass Beweisaufgaben alle gleichzeitig, Beweisaufnahmen auf ein Datum konzentriert und in angemessener Frist vorgenommen werden. Er entsetzt sich, dass in Obwalden wie bei einem undichten tropfenden Wasserhahn ein Prozessschrittchen nach dem andern erfolgt und dass Verfahren damit zwangsweise und viel länger als nötig auf die lange Bank geschoben werden.

Zusehends merken wir, dass wir keine Stellen finden, welche sich für uns einsetzt. Ich überlege mir, mit unserem Anliegen an eine grössere Öffentlichkeit zu gehen und dieser die hier offenbar herrschenden Zustände näher zu bringen. Den nachfolgenden Brief senden wir ans Eidg. Justizdepartement, an alle Mitglieder des Regierungsrates, verschiedene Kommissionen und Verbände, den Kantonalparteien und etlichen Kantonsräten, sowie zur Kenntnis auch dem Obergericht (siehe Seiten 22 bis 24). Die Reaktionen kamen nur von einigen Parteien mit dem Hinweis, dass man bei laufenden Verfahren nichts mache könne oder es bestehe Gewaltentrennung und ihnen seien deshalb die Hände gebunden.

Einzig die SVP Obwalden nimmt sich dem Fall kurzfristig an und stellt dazu im Kantonsrat verschiedene allgemeine Fragen zur geschilderten Thematik, welche uns aber, was zu erwarten war, nicht weiter bringen. Als Parteiloser, so muss ich mir selber eingestehen, darf ich aber auch keine weitere Unterstützung der Parteien erwarten.

Brief an verschiedene Adressaten.

Ida Britschgi
Hanspeter Durrer
Catalpa-Park, 6062 Wilen
hampi.duka@bluewin.ch

Wilen, 11. August 2006

Ein Gerichtsfall

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser dieses Briefes

Es ist sicher etwas ungewohnt, dass wir einen Brief verfassen und diesen an Personen senden, welche wir grossteils nicht persönlich kennen. Es ist der kleine Funke Hoffnung, der uns dazu anspornt, dass vielleicht gerade Sie, sich für uns einsetzen können und einer unglaublichen Geschichte zu einem Ende verhelfen.

Wir verstehen es aber durchaus, wenn Sie Ihre eigenen Probleme haben und von unserem Anliegen nichts wissen wollen. Dann werfen Sie diese Zeilen einfach ins Altpapier. Besten Dank!

Für alle Anderen, an unserer Geschichte Interessierten:

1. Ausgangslage

1996 bauten wir mit einem Freund, wir nennen ihn fortan nun K.B., in Wilen am See ein Doppeleinfamilienhaus.

Februar 2001; gegenseitig geben wir (K.B. und Britschgi/Durrer) uns ein notariell beglaubigtes Kaufrecht (nicht zu verwechseln mit einem einfachen Vorkaufsrecht) für die jeweilige andere Haushälfte. Wir lassen dieses im Grundbuch eintragen und fixieren den Preis. Dieser Schritt soll uns auch in Zukunft eine gegenseitige Rechtssicherheit geben.

April 2002; K.B. stirbt unerwartet schnell an Krebs. (Diagnose Ende August 2001)

Juli 2002; wir melden unser Kaufrecht beim Grundbuchamt an. Nicht alle Erben des K.B. unterschreiben den Übertrag. Damit unser Kaufrecht übertragen werden kann, müssen alle Erben formell beim Grundbuchamt unterschreiben. Da sich ein kleiner Teil der Erben weigern, müssen wir vor Gericht klagen. (Trotz Kaufrechtsvertrag, notariell beglaubigt, im Grundbuch eingetragen mit fixiertem Kaufpreis! Wir fragen uns das erste mal wofür man vorgängig Verträge macht.)

2. Vor Gericht

März 2003; unser Anwalt reicht Klage beim Kantonsgericht Obwalden ein. Wir müssen dem Gericht einen Vorschuss von Fr. 15'000.— innert 20 Tagen überweisen.

Die Gegenpartei stellt unnötig verletzende Behauptungen auf, welche nicht im Geringsten belegt werden können. Z.B. soll ein Anwalt befragt werden, da die Gegenpartei vermutet, dass dieser ein Testament des Verstorbenen unterschlägt. Wir stellen den Antrag, diese Eingabe durch den Kantonsgerichtspräsidenten I

(in der Folge KI) aus dem Recht zu weisen, da es Vermutungen sind, die nicht belegt werden können.

Der KI geht auf die Eingabe der Gegenpartei ein, es folgte damit eine unnötige Zeitverschwendung von mehr als einem ½ Jahr mit Entbinden des Zeugen vom Anwalts- und Notariatsgeheimnis bis zur Befragung .

August 2003; wir stellen beim Kantonsgericht verfahrensleitende Anträge, unter anderem versuchen wir einen für das Doppelhaus nötigen Hochwasserschutz zu realisieren. (Nötig beidseitig, da in einer gemeinsamen Betonwanne). Wir belegen unser Gesuch mit Bildern aus dem Hochwasser 1999.

Dezember 2003; der KI lehnt alle unsere verfahrensleitenden Anträge ab, so auch den beantragten Hochwasserschutz. Wir müssen die Kosten des Gerichtes übernehmen und den Erben des K.B. Fr. 2'000.-- als Parteientschädigung bezahlen.

Oktober 2004; Abschluss des Schriftverkehrs unserer Klage betreffend Ausübung Kaufrecht vor Kantonsgericht.

August 2005; unser Haus wird vom Hochwasser geflutet und ist für 7 Monate nicht mehr bewohnbar. Schadenssumme am gesamten Doppelhaus. ca. Fr. 700'000.— Auf die Frage, wer die Verantwortung für den negativen Entscheid unseres Antrages für einen Hochwasserschutz trägt, sagte das Gericht, wir selber, denn wir hätten ja nicht vom Rekursrecht Gebrauch gemacht!!!

Wir renovieren das Haus und lassen einen Hochwasserschutz für das ganze Doppelhaus auf unsere Kosten erstellen.

Sept. 2005; für die Befragung des Anwaltes vor Gericht, ob er für den verstorbenen K.B. ein Testament verfasst habe, brauchte der KI über 5 Stunden!!! Der Anwalt verneint die Anfrage. Eine Tatsache mehr, dass die Befragung absolut unnötig war.

Januar 2006; KI will weitere Zeugen vernehmen, dies zu einem Vertrag, welcher der verstorbene K.B. mit Dritten gemacht hat und uns nichts angeht. Inhaltlich könnte dieser evt. etwas an unserem Kaufrecht verändern, doch ist dieser Vertrag nicht relevant, da er einige Monate später nach unserem Kaufrechtsvertrag erstellt wurde und somit in der Rangfolge klar hinten ansteht. Zudem waren wir beim zweiten Vertrag nicht Vertragspartei. Wir fragen uns ernsthaft, was der KI mit diesem Schritt in unserem Fall bewirken will?

Unverständlich ist, dass der KI Personen zu diesem Vertrag befragen will. Noch mehr erstaunt, dass er einmal mehr auf einen Antrag der Gegenpartei eingeht und dazu die Zeugen zum Umstand befragen will, ob K.B. bei der Unterzeichnung des 2. Vertrages, welcher uns nichts angeht, noch urteils- und zurechnungsfähig war. Diese Fragen will er der Ärztin stellen, welche K.B. in eine Krebsstudie aufgenommen hat, bei welcher er Dokumente unterschrieb, dass er sich der Risiken dieser Studie bewusst ist. Noch höhnischer erscheint uns die Befragung des Notars, welcher den besagten 2. Vertrag notariell beglaubigt hat. Bekannterweise bezeugen jeweils zwei Personen die Urteilsfähigkeit der Person schriftlich! Der ebenfalls zu befragende Hausarzt, hat eine Aussage bereits schriftlich abgelehnt.

Da die Ärztin zwischenzeitlich in Deutschland arbeitet, will der KI ein Rechtshilfe-gesuch in Deutschland beantragen.

Mit allen Gesuchen zu erneuten Entbindungen von Arzt-, Anwalts- und Notariats-geheimnissen dürften jetzt sicher wieder Monate, wenn nicht sogar Jahre vergehen.

3. Fazit

Seit über 3 ½ Jahren versucht das Kantonsgericht I Obwalden unseren, aus unserer Sicht "einfachen" Fall zu lösen. Aussenstehende Anwälte und Richter staunen über das sehr schleppende Vorgehen.

In diesem Fall haben wir wiederholt Hilfe gesucht beim Kant. Obergericht, bei Politikern und Parteien. Erschreckend ist die Tatsache, dass eine Mehrheit der von uns angesprochenen Personen Kenntnisse über ähnliche Fälle dieser Art haben. **Hinter vorgehaltener Hand sagt man uns, dies sei bekannt!!!** Das laufende Verfahren und die Gewaltentrennung liesse aber keine Intervention in diesem Falle zu. Einige Mutige wollen sich bei den nächsten Richterwahlen an unsern Fall zurückerinnern.

Zunehmend stellen wir fest, dass wir ein Spielball sind, von persönlichen Fehden, einer grossen Gleichgültigkeit und einem ausgeprägten Dienst nach Vorschrift. Zeitweilen kommen uns auch Begriffe wie Unfähigkeit, Zerplückungsangst, Pensionserwartung, Entscheidungsangst etc. in den Sinn. Wir möchten hier festhalten, dass es sich hier nur um unsere persönlichen Gedanken handelt, eben solche, welche nach einer Zeit folglich entstehen, in welcher man unnötigerweise über Fr. 40'000.— an Gerichts- und Anwaltskosten ausgibt. Von unserem persönlichen Engagement, welches wir bis jetzt in diesen Fall investiert haben wollen wir gar nicht sprechen. Die verlorene Lebensqualität der vergangenen 3 ½ Jahre kann uns niemand ersetzen.

Den Schritt an die nationale Presse haben wir bis jetzt vermieden. Wir vertreten die Ansicht, dass eine breite Bekanntmachung unseres Falles, dem durch das neue Steuergesetz im Aufwind stehenden Kanton Obwalden, mehr schadet, als dass es uns wahrscheinlich nützt.

Mit dem Vorgehen können und wollen wir uns aber nicht mehr weiter abfinden. Deshalb suchen wir Hilfe über verschiedenste Stellen und Personen.

4. Schluss

Danke, dass Sie diesen Brief gelesen haben. Sollten Sie uns in einer Form zur Lösung behilflich sein können, lassen Sie es uns bitte wissen.

Aus Gründen des einfacheren Verstehens haben wir nicht alle Details niedergeschrieben. Für allfällige Fragen, ausführliche Unterlagen, Akteneinsicht etc. stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

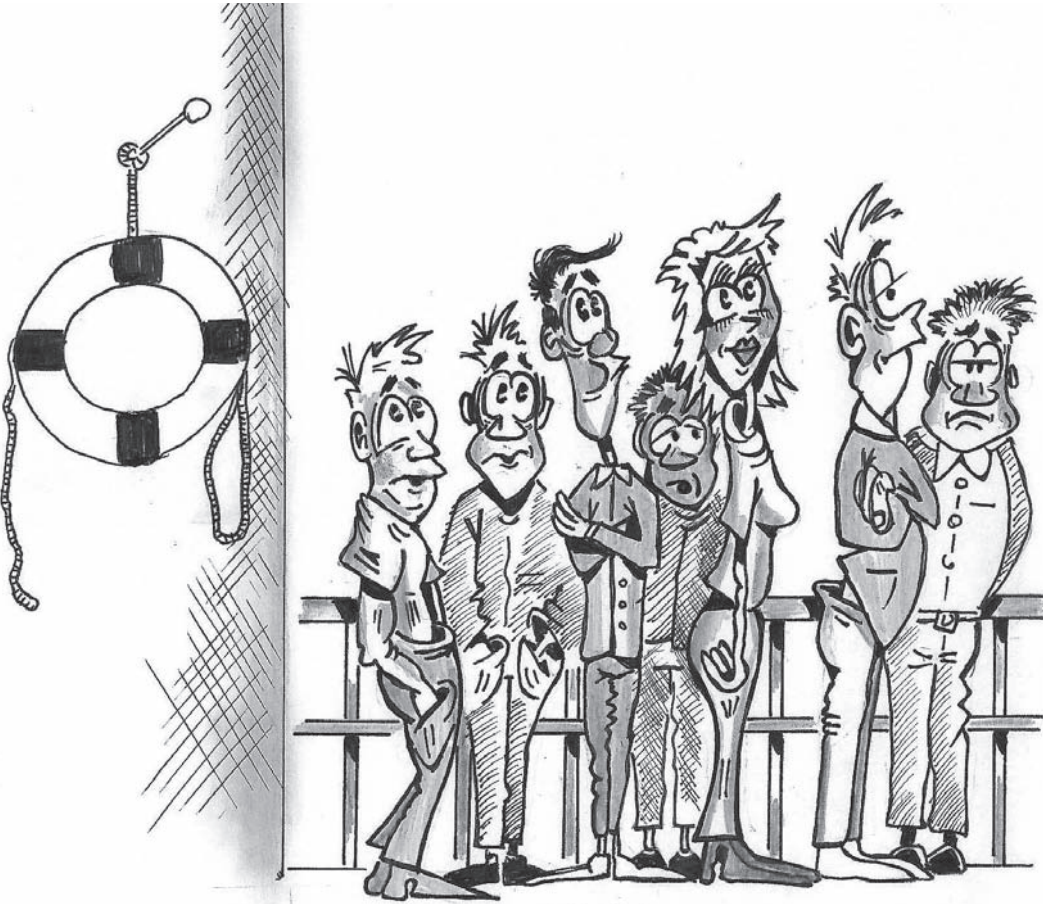


Versand an:

Eidgenössisches Justizdepartement Bern
Mitglieder Regierungsrat Kanton Obwalden
Mitglieder Rechtspflegekommission Kanton Obwalden
Mitglieder Anwaltskommission Kanton Obwalden
Wirtschaftsverbände Kanton Obwalden
Kantonalparteien Kanton Obwalden
an diverse Kantonsräte Kanton Obwalden

Zur Kenntnisnahme:

Obergericht Kanton Obwalden



Es gibt keinen Grund, gleich den Rettungsring zu werfen, lassen wir ihn strampeln.

10. Hochwasser

Nach einer Woche mit heftigen Regenfällen steigt der Sarnersee im August 2005 bedrohlich an. Schon vor dem offiziellen Hochwasseralarm wird mir klar, dass hier eine Katastrophe auf uns zukommt. Da das Kantonsgericht seinerzeit unsere verfahrensleitenden Anträge ablehnte, welche uns den Bau eines Hochwasserschutzes ermöglichen sollten, versuchen wir mit grossem Einsatz das drohende Unheil

zu verhindern. Nach über 24-stündigem, pausenlosem Einsatz und unterstützt von Freunden, Nachbarn und Mitarbeitern brechen am Abend des 22. August 2005 unsere provisorisch erstellten Schutzwälle ein und das ganze Untergeschoss des Doppelhauses wird geflutet.

Wir müssen zusehen, wie das Wasser und Dreck in die Büroräume meines



Ich? Ich kann doch nichts dafür. Das ist eure Schuld. Ihr habt keinen Rekurs gemacht!

Handwerksbetriebes eindringen und alles zerstören. Noch am gleichen Tag verlassen wir unser nun in kurzer Zeit komplett unbewohnbar gewordenes Haus und finden Unterschlupf bei einer guten Bekannten, welche uns ohne zu zögern sofort bei sich aufnimmt.

Die Wut und der Frust auf die seinerzeitige Ablehnung der im Gerichtsverfahren verlangten verfahrenleitenden Massnahmen, welche uns den geplanten Bau von Schutzmassnahmen ermöglicht und uns damit das Unheil einer Überflutung erspart hätten, sind riesengross. Als ich die Verantwortlichen zur Rede stellen will, sagt man mir, wir seien selber schuld, dass wir geflutet wurden, denn wir hätten gegen den damaligen Entscheid des Kantonsgerichtspräsidenten OW ja keinen Rekurs erhoben.

Scheinbar weiss man, dass Gerichtsent-scheide in unserem Kanton nichts wert sind und man dagegen Rekurs erheben muss. Mir war das so im Jahre 2003 leider nicht bekannt. Ein Feststellung aber, die für uns in Zukunft leider noch mehr zur Gewissheit wird.

Die Schadenbehebung des Doppelhauses gestaltet sich sehr schwierig, da die Erben nicht bereit sind, auch nur einen Franken zu investieren, welche ja wieder wertvermehrende Aufwendungen wären und später auf den Kaufpreis aufgerechnet werden müssten. Es bleibt uns nichts anderes übrig, als von der Versicherung nicht gedeckte Investitionen z.B. für die Optimierung der gemeinsamen Heizung, vollkommen selber zu tragen, wissend, dass falls wir den Prozess verlieren sollten, auch diese Investitionen verloren

wären. Die Alternative, mit der Heizung zuzuwarten und weiter extern zu wohnen, kommt für uns aber auch nicht in Frage. (Heute, zum Zeitpunkt des Buchverfassens, sind wir sehr froh, diesen nicht risikoarmen Weg beschritten zu haben, denn entsprechend dem weiteren Prozessverlauf hätten wir nach dem Hochwasser insgesamt noch zweieinhalb Jahre im Exil wohnen müssen. So lange dauerte es nämlich noch, bis wir endlich ein entsprechendes Urteil erwirkt hatten.)

Nach einem halben Jahr sind die Renovationen praktisch abgeschlossen und wir können ins Haus zurückkehren. Zu verdanken haben wir dies in erster Linie der von der Gemeinde Sarnen zwischenzeitlich eingesetzten dritten Erbenvertretung, welche auch für die Verwaltung des Gebäudes zuständig war. Nachdem bereits zwei Vorgänger das Mandat entnervt

abgegeben haben und ein Teil der Erben vorgängig schon unserem Nachbarn und Notar ein entsprechendes Mandat entzogen hatten, sucht er nun unbürokratisch nach Lösungen und ist daran interessiert, den betreuten Hausteil möglichst schnell zu vermieten, damit für die Erbengemeinschaft auch Einnahmen generiert werden. Die Schlussabrechnung für die Gebäudereparatur exklusive Hochwasserschutz erreicht fast den Betrag von Fr. 700 000.–. Wir sind froh, dass ein Grossteil über die Gebäudeversicherung gedeckt ist. Der Restbetrag bleibt an uns hängen.

In einem zweiten Schritt bauen wir dann mit Einwilligung des Erbenvertreters und auf unsere Kosten einen Hochwasserschutz für das gemeinsame Doppelhaus, um zukünftige Überflutungen endlich verhindern zu können.

Nach dem Tod der Erblasserin oder des Erblassers geht das gesamte Vermögen auf die Erbinnen und Erben über, das sie bis zur Teilung gemeinsam und einstimmig zu verwalten haben. Das Erfordernis des gemeinsamen Handelns und der Einstimmigkeit erschwert oder verunmöglicht in vielen Fällen notwendige Verwaltungsmassnahmen.

Besteht Uneinigkeit zwischen den Erbinnen und Erben und wird eine rationelle Verwaltung des Nachlassvermögens verunmöglicht oder erheblich erschwert, weil einstimmige Beschlüsse über notwendige Verwaltungsmassnahmen nicht mehr möglich sind und somit die Rechte des Nachlasses gegen aussen nicht mehr gewahrt werden können (z.B. dringender Liegenschaftsunterhalt), so ist auf Begehren einer Erbin oder eines Erben durch eine staatliche Instanz eine Erbenvertretung einzusetzen, damit die Handlungsfähigkeit für den Nachlass aufrechterhalten werden kann. Für die Regelung rein interner Streitigkeiten unter den Erbinnen und Erben, die nicht mit der notwendigen Nachlassverwaltung verbunden sind, oder bezüglich blossen Meinungsverschiedenheiten über die Verwaltung der Erbschaft, ist die Erbenvertretung nicht angezeigt und kann solche Probleme damit auch nicht einer Lösung zuführen.

11. Rechtsverzögerungsbeschwerde oder nicht?

Da wir jetzt mittlerweile eine Rechtsverzögerungsbeschwerde gegen den Kantonsgerichtspräsidenten OW in Erwägung ziehen, erkundige ich mich Ende November 2006 bei der nächsthöheren Instanz, beim Obergerichtspräsidenten, schriftlich nach den Grundlagen einer solchen Beschwerde. Er orientiert uns, dass die Bearbeitungszeit für eine solche Beschwerde, wenn er sie selber zu behandeln habe, ungefähr drei Monate betrage und im Falle des Unterliegens mit Gerichtskosten von ca. Fr. 800.– bis Fr. 1500.– zu rechnen sei. Der Obergerichtspräsident schreibt uns weiter, dass er eine allfällige Rechtsverzögerungsbeschwerde selber bearbeiten würde, da er trotz stattgefundenen Gesprächen mit uns sich mit der Sache materiell noch nicht befasst und deshalb

keine Aktenkenntnisse habe und im Fall daher auch nicht befangen sei.

Kurze Zeit später werde ich vom Obergerichtspräsidenten schriftlich darüber orientiert, dass die Hauptverhandlung für unseren Prozess nun auf den 27. Februar 2007 angesetzt wurde und das Urteil kurze Zeit später zu erwarten sei. Er fügt hinzu, dass unter diesen Umständen keine Veranlassung mehr zu einer Rechtsverzögerungsbeschwerde bestehen dürfte, zumal eine solche nach Ergehen des Urteils gegenstandslos würde.

Dieser äusserst glückliche Zufall, dass der Prozess nun innerhalb der Behandlungsfrist einer in Aussicht gestellten



Mach endlich was, der Pöbel sitzt mir im Nacken!

Rechtsverzögerungsbeschwerde zu einem Ende kommen soll, hat uns dann in der Folge davon abgehalten, wie zunächst geplant eine Rechtsverzögerungsbeschwerde einzureichen. Auch

der Obergerichtspräsident weist uns ja bereits daraufhin, dass eine allfällige Beschwerde mit den nun in Aussicht gestellten Aktivitäten des Kantonsgerichtes hinfällig würde.

Eine Rechtsverzögerung liegt vor, wenn einem Privaten das Verfahren über Gebühr verschleppt und dem Betroffenen sein Recht abgeschnitten wird. Dies kann beispielsweise dadurch passieren, dass ein Begehren während Jahren nicht oder nur zögerlich bearbeitet wird. Geschäftslast oder ausserordentliche Umstände sind in der Regel keine Rechtfertigungsgründe für derart verzögerte Verfahren.

Das Rechtsverzögerungsverbot verpflichtet den Staat, angemessene Entscheidungsfristen sicherzustellen und deshalb auch zur effektiven Bereitstellung der notwendigen personellen Kapazitäten, welche zur Wahrung dieser Aufgaben nötig sind. Wann eine Rechtsverzögerung vorliegt, kann nicht allgemein gesagt werden.

Ob eine Prozess- oder Verfahrensdauer angemessen ist, muss beurteilt werden nach der Natur des betreffenden Prozesses, nach dem Umfang der damit verbundenen Akten und Beweiserhebungen sowie ganz allgemein von weiteren objektiven Umständen. Das Bundesgericht hat diesbezüglich festgehalten, dass eine unrechtmässige Verzögerung eines Entscheides und damit eine formelle Rechtsverweigerung dann vorliegt, wenn die zuständige Behörde sich zwar bereit zeigt, die Verfügung zu erlassen, sie aber nicht binnen der Frist erlässt, welche nach der Natur der Sache und nach der Gesamtheit der übrigen Umstände als angemessen erscheint.

12. Urteil der 1. Instanz

Am 27. Februar 2007, somit fast vier Jahre nach Einreichung unserer Klage, findet endlich die langersehnte Hauptverhandlung statt, mit welcher das Kantonsgericht das Verfahren abschliesst und zu einem Urteil gelangt. Die Verhandlung verläuft unspektakulär, beide Parteien begründen nochmals ihre Anträge und halten daran

fest. An der Hauptverhandlung gibt es weder massgebende neue Fragen des Gerichts noch der Parteien. Der Kantonsgerichtspräsident OW lässt auch nicht durchblicken, dass er – obwohl kein solcher Parteiantrag vorliegt – unserem Fall eine ganz neue Wendung zu geben gedenkt. Als wir das Gerichtsgebäude an diesem kalten Februartag

verlassen sind wir guten Mutes, endlich zu unserem Recht zu kommen. Gespannt sind wir einzig darauf, welchen Kaufrechtspreis das Kantonsgericht aufgrund der vorliegenden Konstellation für angemessen ansieht.

Das Urteil vom 27. Februar 2007 wird uns am 26. März 2007 schriftlich zugestellt und es offenbart sich damit auch die Unfähigkeit des Kantonsgerichtspräsidenten OW. Dass dieser das Urteil gegen uns richtet, erscheint ihm in seiner Naivität wohl legitim, bin ich doch wegen meiner Aufsässigkeit von einigen Personen im Gerichtsgebäude an der Poststrasse 6 längst zu einem Querulanten erster Güte abgestempelt worden.

In seinem 33-seitigen Urteil führt er lückenlos auf, wie er allen Anträgen der Gegenpartei Folge geleistet hat und alle Beweisanträge und Zeugeneinvernahmen über die Jahre behandelte und durchführte. Ruhmvoll schreibt er von seinen Mehrfachanfragen bei der Einwohnergemeinde Sarnen auf der Suche nach einem nicht existierenden Testament. In all seinen Erwägungen häufen sich Abhandlungen, welche mit unserem Gerichtsfall schlussendlich überhaupt nichts zu tun haben. Fast heldenhaft stellt er sich nach jahrelangen Vorarbeiten, am Schluss seiner Abklärungen, jetzt auch die Gretchenfrage, ob der Kaufrechtsvertrag, um den es in diesem Prozess schlussendlich ja geht, die gesetzlich vorgeschriebene Form einhält und ringt sich nach knapp vier Jahren zum für uns fatalen Urteilsspruch durch.

Gemäss dem vollkommen überraschenden Urteilsspruch des Kantonsgerichts er-

füllt unser Kaufrechtsvertrag die gesetzlich vorgeschriebene Form nicht und der Vertrag ist deshalb nach seiner Auffassung nichtig. Nichtig heisst in der Fachjuristerei, dass der Vertrag derart grob falsch und rechtlich ungenügend ist, dass ihm die Durchsetzung versagt wird. Der Vertrag wird deshalb behandelt, wie wenn er nie abgeschlossen und unterzeichnet worden wäre. Dieses Verdammungsurteil erfolgt zu meiner Überraschung, obschon keine der Prozessparteien sich in den seitenfüllenden Rechtschriften je auf den Standpunkt gestellt hat, der Kaufrechtsvertrag sei nicht gültig.

Im Prozess ging es zu keinem Zeitpunkt um die Gültigkeit dieses Vertrages, sondern einerseits nur um die Frage, welche wertvermehrenden Aufwendungen zu welchem Preis zu entschädigen sind und andererseits um die Klärung, ob Kari ein Testament hinterlassen hat, welches im Hinblick auf den Kaufrechtsvertrag eine Auswirkung in dem Sinne hatte, dass einer seiner Patenkinder einen Vorrang vor uns bezüglich Zuteilung der Haushälfte gehabt hätte. Nie war umstritten, dass der fragliche Kaufrechtsvertrag, den wir vor einem Notar unterzeichnet hatten und der vom Grundbuchamt Obwalden vorgeprüft und später ins Grundbuch eingetragen wurde, keine Gültigkeit haben sollte!

Ohne vorerst näher auf die Urteilsbegründung einzugehen, stelle ich fest, dass der Kantonsgerichtspräsident OW den Fall erschreckend banal und ohne Konzept bearbeitet hat. Es ergibt doch keinen Sinn, sich Grundsatzfragen erst nach jahrelangen, prozessverzögernden und kostenintensiven Abklärungen zu stellen, bei denen sich später heraus-



Zwei auf einen Streich.

stellt, dass diese allesamt unnötig waren. Kein Autolackierer würde zuerst Farbe auftragen, bevor er den Rost behandelt und wenn er dabei feststellt, dass das Auto nur noch aus Rost besteht, erübrigt sich logischerweise jede Lackierung.

Langsam beginne ich grundsätzlich an unserem Rechtsstaat zu zweifeln. Wie ist es möglich, dass sich gutbezahlte Richter mit solchen Leistungen über Jahrzehnte halten können. Wo bleibt hier die Aufsicht?

Unser ausserkantonaler Anwalt ist vom Urteil gleichermassen überrascht. Er

sagt mir aber auch gleich am Telefon, dass ein Weiterzug nicht ratsam sei, der Urteilsspruch sei relativ klar und eine Appellation habe deshalb wenig Chancen. Ich bitte ihn, mir diese Einschätzung schriftlich zukommen zu lassen und frage ihn auch, warum er, der ja auch als Notar arbeitet, mich vier Jahre vertreten hat, ohne den scheinbar so gravierenden Formfehler zu bemerken. Die Antwort bleibt er mir schuldig. Über Nacht ändert er in Anbetracht meiner Frage jedoch seine Meinung und ermuntert mich schriftlich, den Fall ans Obergericht weiterzuziehen.

Noch immer konsterniert, zu welchem Urteil das Kantonsgericht in unserem Fall gekommen ist, versuche ich als Justizlaie zumindest die Urteilsbegründung zu verstehen. Das Kantonsgericht versucht seinen Entscheid mit einer fehlenden Bestimmbarkeit des Kaufpreises zu begründen.

Als wir den Kaufrechtsvertrag seinerzeit vom Notar erstellen liessen, machte er uns darauf aufmerksam, dass wir zur Erfüllung der Formvorschriften einen festen Kaufpreis im Vertrag einsetzen und der Vertrag zudem öffentlich beurkundet werden muss. Im Anschluss daran sei der Vertrag dann im Grundbuch des Kantons Obwalden einzutragen. Natürlich waren wir seinerzeit sofort bereit, diese Formvorschriften lückenlos zu erfüllen, soll doch der Vertrag später bei Bedarf hundertprozentige Gültigkeit und Durchsetzbarkeit haben. Andererseits steht ein fixer Kaufpreis der Lebensrealität entgegen, denn wir wissen ja nicht, wann wir dereinst das Kaufrecht ausüben werden. Je nachdem, wie lange die am Vertrag beteiligten Parteien leben, kann es ja Jahre oder sogar Jahrzehnte dauern, bis sich die Frage nach der Ausübung des Kaufrechtes stellt. In der Zwischenzeit sind beide Seiten frei, in ihr Objekt zu investieren und grössere Erneuerungen und Abänderungen daran vorzunehmen.

Als Zusatz zum fest bestimmten Kaufpreis von Fr. 600 000.– vereinbarten wir deshalb Folgendes: Für den doch sehr wahrscheinlichen Fall, dass zwischen der Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages und einer eventuellen Ausübung des Kaufrechtes eine Partei noch zusätzliche wertvermehrende Aufwendun-

gen z.B. in Form von An- und Ausbauten tätigt, kann sie diese Kosten dem Kaufpreis aufrechnen. Gemäss unserem Notar ist das eine übliche Standardformulierung, welche in Kaufrechts- und Vorkaufrechtsverträgen absolut üblich ist, um zukünftige Veränderungen am Kaufobjekt preislich angemessen zu berücksichtigen.

Um sicher zu gehen, dass der Kaufrechtsvertrag im Grundbuch auch eingetragen werden kann, hatte uns unser Notar zudem noch empfohlen, den Kaufrechtsvertrag durch das Grundbuchamt vorprüfen zu lassen, damit alles seine Richtigkeit hat. Obschon uns das noch einige hundert Franken an Grundbuchgebühren zusätzlich kostete, hatten wir uns zu diesem Schritt entschlossen, weil wir sicher gehen wollten, dass wir später keine Probleme haben. Das Grundbuchamt hatte bei seiner Vorprüfung und bei ihrer späteren Eintragung der Urkunde in der Folge keine Einwände gegen diese Formulierung.

Doch gerade in diesem Zusatz scheint das Kantonsgericht nach fast vier Jahren orientierungsloser Suche den Weg gefunden zu haben, wie es gleich zwei Fliegen auf einen Schlag treffen kann. Die erste geschlagene Fliege trägt wohl meinen Namen, den eines aufmüpfigen Bürgers, der es wagt, sich über einen schleppenden Prozessverlauf lauthals zu beschweren.

Die zweite Fliege trägt den Namen Robert Ettlín. Als Sekretär der Industrie- und Wirtschaftsvereinigung Obwalden verfasste er in deren Auftrag vor einiger Zeit ein Schreiben zuhanden der

«Standort Promotion Obwalden», in welchem man sich Sorgen um die allgemein bekannte lange Verfahrensdauer von Prozessen vor Obwaldner Gerichten machte. Als Verfasser und Notar unseres Kaufrechtsvertrages ist die Gelegenheit jetzt günstig, um zurückzuschlagen. Diese Vermutung steht auch vor dem Hintergrund, dass das Kantonsgericht die sogenannte Nichtigkeit unseres Vertrages festgestellt hat, ohne dass dafür je ein Parteienantrag gestellt wurde. Das Kantonsgericht und vor allem der für den Prozess hauptverantwortliche Präsident sagen damit auch, wir wissen es besser als ihr alle. Die schweizweit seit Jahrzehnten praktizierte Formulierung des Ausübungspreises für das Kaufrecht sei in allen anderen Kantonen wie auch in diesem Vertrag falsch! Wer entgegen der Grundbuchpraxis und ohne Nachfrage bei irgendeinem Grundbuch solche Aussagen macht, muss sich seiner Sache sicher oder einfach nur dumm sein.

Der Kaufrechtsvertrag soll nun also wegen diesem Zusatz zur Kaufpreisbestimmung ungültig sein, denn deshalb sei der Kaufpreis nicht bestimmbar und so das gesamte Dokument nichtig.

Mir scheint fast, dass dem Gericht dieser vermeintliche juristische Befreiungsschlag von weiteren ‚Strategen‘ zugesteckt wurde und es diesen dankbar annahm. Ansonsten macht die vorgängig eingeschlagene Prozessstrategie mit allen Abklärungen, Befragungen und Zeugeneinvernahmen etc. ja definitiv keinen Sinn. Wie sich später zeigt, braucht der Kantonsgerichtspräsident OW diesen ‚Spezialisten‘ nicht ein Leben lang dafür dankbar zu sein.

Seine kecke Behauptung, unser Vertrag sei nichtig, begründet das Gericht, indem es in seinem Urteil mehrfach einen Professor Dr. Hans Giger zitiert, welcher ein anerkannter Spezialist zu sein scheint und der sich als Verfasser von verschiedenen Schriften zum Thema Kauf/Verkauf etc. ausweisen kann.

Sehr überrascht bin ich auch über die Passage im Urteil, in welcher das Kantonsgericht schreibt, es bleibe den Parteien vorbehalten, den Vertrag neu zu beurkunden und auf dieser Grundlage den Eintrag zu wiederholen. Scheinbar hat das Kantonsgericht noch nicht begriffen, dass sich hier zwei Parteien um die Ausübung eines Kaufrechts streiten. Das Kantonsgericht hat zudem ohne Parteienantrag entschieden, unser Kaufrechtsvertrag sei nichtig. Mit dieser Entscheidung in der Tasche wird die Gegenpartei den Kaufrechtsvertrag sicher nicht neu beurkunden lassen. Ich staune, wie man auf solche realitätsfremde Gedanken kommen kann.

Natürlich klingelt nach dem Urteil gegen uns auch wieder die Kasse, doch das ist mir längst egal, ich habe begriffen, dass wir hier gegen ein undurchsichtiges System kämpfen müssen und dieser Einsatz noch einige zehntausend Franken kosten wird. Nicht begreifen kann ich, dass die Richter Karis betagte Mutter und seinen Bruder, welche sich von Anfang nicht am Prozess beteiligen wollten, zum Dank dafür noch zum Tragen von Partei- und Prozesskosten von mehreren tausend Franken verurteilen. Für mich ist es sofort klar: Sollte dieser Urteilspruch die nächsten Instanzen überle-

ben, würde ich Mutter und Bruder diese Kosten zurückerstatten.

Langsam wird mir die Juristensprache zu trüb und ich überlege mir, wer bereit und fähig ist, mich in die nächste Instanz zu begleiten.

Auch melde ich mich bei unserem Notar, Robert Ettlin, und fordere ihn auf, den scheinbar nichtigen Vertrag als Haftpflichtfall seiner Versicherung zu melden. Sofort nimmt er mit seiner Haftpflichtversicherung Kontakt auf. Diese erklärt vorerst, dass wir eine Schadenminderungspflicht hätten, was für uns konkret heisst, dass wir den Fall noch eine Instanz auf eigene Kosten weiterziehen müssen. Erst wenn die obere kantonale Instanz ebenfalls feststellt, dass unser Notar einen ungültigen Vertrag erstellt hat, würden sie aktiv und sich entsprechend auch an den weiter entstehenden Kosten beteiligen. Notar Robert Ettlin ist vom Urteil schockiert, hat er doch schon früher dutzende Kaufrechtsverträge mit

gleichem oder ähnlichem Wortlaut ausgestellt und diese sind allesamt ohne Beanstandung und gegen Gebühren im Grundbuch Obwalden eingetragen worden. Schweizweit dürften hunderte wenn nicht gar tausende solcher Verträge abgeschlossen worden sein. Sind diese jetzt wegen des Urteilsspruchs aus dem kleinen Kanton Obwalden plötzlich allesamt null und nichtig?

Gemäss Ansicht unseres Notars widerspricht dieses Urteil der geltenden Grundbuchpraxis. Seine Anwaltskanzlei will uns im weiteren Verfahren begleiten, geht es doch auch um ihren Ruf und grundsätzlich darum, dass festgestellt wird, dass unser Notar damals für zwei verschiedene Parteien, die das ausdrücklich so gewollt haben, einen rechtsgültigen Kaufrechtsvertrag erstellt hat, der auch so zu vollziehen ist. Wir sind sehr froh und dankbar, dass uns nach Jahren endlich jemand ohne lange Diskussionen unterstützt, sowohl moralisch wie auch finanziell.

Das Kantonsgericht stellt sich mit seinem Urteil auf den Standpunkt, dass das mit öffentlicher Urkunde vom 1. Februar 2001 begründete Kaufrecht nicht rechtsgültig begründet worden ist. Das Kantonsgericht bemängelt dabei die von Notar Dr. Robert Ettlin verwendete Formulierung in Zusammenhang mit dem Kaufrechtspreis. Der Kaufrechtspreis war definiert worden mit der Klausel, wonach der Ausübungspreis für das Kaufrecht Fr. 600 000.– «zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen» betragen soll. Das Kantonsgericht kommt in seinem Urteil zum Schluss, dass die Vertragsparteien des Kaufrechts vom 1. Februar 2001 nicht festgelegt hätten, was sie unter den genannten «wertvermehrenden Aufwendungen» überhaupt verstehen. Weder sei klar, nach welcher Methode wertvermehrende Aufwendungen frankenmässig zu bestimmen seien, noch sei genauer bestimmt worden, was darunter verstanden werde. Aus diesen Gründen sei der Kaufpreis gemäss dieser Urkunde weder bestimmt noch bestimmbar. Weil der Kaufpreis ein

wesentliches Element eines jeden Kaufvertrages sei, fehle im vorliegenden Fall dieser wesentliche Punkt. Denn vorliegend sei nicht der zutreffende, wirklich gewollte Kaufpreis beurkundet worden. Daher sei bei der Verurkundung vor dem Notar gegen die Formvorschrift von Art. 216 Abs. 2 OR verstossen worden. Der ganze Kaufrechtsvertrag sei deshalb formungültig bzw. sogar nichtig. Nichtig heisst, dass der Vertrag so zu behandeln ist, wie wenn er nie unterzeichnet worden wäre. Aus einem nichtigen Vertrag können keinerlei Rechtswirkungen abgeleitet werden.

Das Kantonsgericht hält fest, dass dieser Frage solche Wichtigkeit zukomme, dass es diesen Punkt auch ohne Antrag einer der am Prozess beteiligten Parteien zu beachten habe. Es bleibe den Parteien vorbehalten, die Bestimmbarkeit durch eine Fixierung des Kaufpreises zu beseitigen, den Vertrag neu zu beurkunden und auf dieser Grundlage den Eintrag zu wiederholen. Andernfalls bleibe nur die Rückabwicklung offen.

Die Praxis der Notare in der Schweiz ist eine Andere und der widerspricht das Urteil des Kantonsgerichts Obwalden. In der ganzen Schweiz werden Kaufrechte mit entsprechender Umschreibung des Kaufpreises anerkannt und deshalb im Grundbuch eingetragen.

13. Obergericht

Da ich zwischenzeitlich von vielen Spezialisten gute Ratschläge erhalten habe, die in alle Richtungen zielen, überlege ich mir, den im Urteil vom Kantonsgericht mehrfach zitierten Professor Dr. Hans Giger direkt per Telefon anzufragen, was er von der Leistung des Kantonsgerichtes hält und ob er die entsprechenden Aussagen, die ihm vom Kantonsgericht unterstellt werden, tatsächlich so gemacht hat. Professor Giger ist, als ich ihm von unserem Fall erzähle, überhaupt nicht erfreut, wie seine Schriften in unserem Fall missbraucht werden. Deshalb ist er bereit, mit uns in Appellation zu gehen und uns vor Obergericht zu begleiten. Mir ist es wichtig, dass der

vom Kantonsgericht mehrfach zitierte Professor und Buchautor Dr. Giger mich jetzt als Anwalt vertritt und den Gerichtsbehörden direkt sagen kann, wie sie ihn in ihrem Urteil falsch zitiert haben. Deshalb beschliessen wir, vor zweiter Instanz unseren bisherigen Anwalt auszutauschen und mit Professor Dr. Giger in den Ring zu steigen.

In seiner Appellationserklärung vom Mai 2007 erklärt Professor Dr. Giger den Obwaldner Kollegen, wo und weshalb sie ihn falsch zitieren. Der scheinbar dem Kantonsgerichtspräsidenten OW sowie dem ganzen Kantonsgericht nicht bekannte Begriff der «wertver-

mehrenden Aufwendungen» sei zudem im Steuergesetz des Kantons Obwalden, wie auch in den Steuergesetzen praktisch aller anderen Kantone genau umschrieben und der Wert nach objektiven Kriterien bestimmbar. Ansonsten würde das Steuergesetz bei Objektaufwendungen ja nicht in der Lage sein, Abgrenzungen zu erstellen und zu berechnen. Insbesondere bei der Festlegung von Grundstückgewinnsteuern, bei welchen dieser Begriff zentral sei, gebe es eine umfangreiche Praxis, was wertvermehrend und was direkter Unterhalt sei.

Professor Dr. Giger zeigt auch auf, dass keine der Parteien sich je auf einen Formmangel des Kaufrechtsvertrages berufen hat. Er ist deshalb sehr erstaunt, dass das Kantonsgericht ein Urteil fällte, ohne dass dazu ein Parteienantrag gestellt

wurde und ohne dass die Parteien und die damit vom Urteil betroffenen überhaupt die Möglichkeit hatten, sich zu diesem Punkt noch zu äussern.

Nach der Appellationserklärung flattert uns vom Obergericht eine weitere Kostenvorschuss-Rechnung über Fr.10 000.– ins Haus, zahlbar innert zwanzig Tagen. Zumindest das Einfordern von Geld scheinen die Gerichte im Griff zu haben.

In Appellation gehen übrigens auch Karis Mutter und sein Bruder. Ihr Anwalt reicht einen Kostenrekurs ein, um gegen die nicht nachvollziehbare Kostenverteilung der ersten Instanz vorzugehen.

Die Gegenpartei kehrt den Stecker schnell und stellt nach über vier Jahren Prozess jetzt plötzlich auch einen Form-



Mit grosser Verantwortung gut bezahlt im Ausstand.

fehler im Kaufrechtsvertrag fest. Ich kann mir vorstellen, dass der Gegenanwalt über die Schützenhilfe, welche ihm das Kantonsgericht ohne irgendeinen Antrag gegeben hat, hochofreut ist.

Nachdem der Obergerichtspräsident von unseren Appellationsabsichten Kenntnis bekommt, tritt er überraschend in den Ausstand, nachdem er uns vor wenigen Monaten, als wir ihm in anderem Zusammenhang die entsprechende Frage

unterbreitet haben, noch schriftlich bestätigt hat, er sei in unserem Fall nicht befangen, da er den Fall materiell nicht kenne und auch keine Kenntnis der Akten habe. Seine Beweggründe für diesen plötzlichen und überraschenden Kurswechsel bleiben für mich schleierhaft. Daher findet unser Appellationsverfahren vor Obergericht Obwalden ohne den ordentlichen Präsidenten statt. Scheinbar wollte er diese grosse Verantwortung nicht tragen.

Gemäss Art. 30 der Bundesverfassung hat der Einzelne Anspruch darauf, dass seine Sache von einem unparteiischen, unvoreingenommenen und unbefangenen Richter ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Die Ausstandsregeln sollen neben den institutionellen Sicherungen (Unabhängigkeit der Gerichte von Regierung und Verwaltung) die für einen korrekten Prozess erforderliche Offenheit des Verfahrens im Einzelfall und damit ein gerechtes Urteil ermöglichen. Damit soll auch das Vertrauen der Prozessparteien in die Justiz gestärkt werden. Zu unterscheiden sind der Ausstand und die Ablehnung.

Die Vorschriften über den Ausstand dienen der Förderung des Vertrauens in die Justiz und ihre Beachtung liegt im öffentlichen Interesse. Eine Gerichtsperson darf an der Verhandlung und Beurteilung eines Rechtsstreites deshalb dann nicht teilnehmen, wenn es ihr an einem gesetzlichen Erfordernis für das Amt mangelt oder ihr die zur Besonnenheit und Willensfreiheit erforderlichen Eigenschaften fehlen (z.B. Vorbefassung mit der konkreten Sache, die zu beurteilen ist; Freundschaft oder Feindschaft zu einer Partei). Ist ein solcher Fall gegeben, dann muss der betreffende Richter von sich aus in den Ausstand treten.

Die Regeln über die Ablehnung von Gerichtspersonen dienen anders als der Ausstand primär dem Interesse der Parteien. Deshalb können auch die am Prozess beteiligten Parteien bei Vorliegen bestimmter Gründe den Antrag stellen, dass ein oder mehrere Gerichtspersonen sich in den Ausstand zu begeben hätten (z.B. wenn sich ein Richter während des Verfahrens persönlich negativ oder geringschätzig über eine Partei äussert). Wird ein entsprechender Antrag gutgeheissen, muss der betreffende Richter das Richtergremium (meist 3 oder 5 Richter beurteilen grössere Fälle) verlassen und an seine Stelle tritt dann ein anderer Richter, mit welchem das Richtergremium dann wieder ergänzt wird.

Die Geschichte zum Urteil des Obergerichtes gleicht der des Kantonsgerichtes. Positiv hervorheben kann ich den wesentlich strafferen Ablauf und die Tatsache, dass am Ende das Obergericht den Kostenrekurs von Karis Mutter und seinem Bruder gutgeheissen hat und die ganzen Kosten nun ganz uns auferlegt werden. Das ist der erste Rekurs, der in unserem Prozess gutgeheissen werden muss, weitere werden folgen. Positiv ist sicher auch die Tatsache, zu wissen, im nächsten Schritt mit dem Bundesgericht in Lausanne vor eine Gerichtsinstanz zu treten, bei der ich nicht als vermeintlicher Querulant abgestempelt bin.

Das Negative ist schnell erzählt. Die Appellation in unserer Sache wird vom Obergericht abgewiesen, im Wesentlichen mit den gleichen Argumenten wie vor Kantonsgericht. Die Prozesskosten steigen weiter und haben die Höhe von Fr. 100 000.– bereits überschritten. Die nach dem Ausstand des Obergerichtspräsidenten noch verbleibenden Richter stellen zudem fest, dass trotz bestehender Dienstanleitung auch im Steuerrecht nicht immer klar sei, was werterhaltende und wertvermehrnde Aufwendungen sind und wie diese zu berechnen seien. Jetzt frage ich mich wirklich, wie die Steuerverwaltung Obwalden es schafft, bei der Veranlagung von Grundstückgewinnsteuern zu einem richtigen Resultat zu kommen, wenn scheinbar auch beim Obergericht niemand den Begriff «wertvermehrnde Aufwendungen» kennt.

Unser Anwalt Professor Dr. Giger nimmt das Urteil des Obergerichtes sehr enttäuscht entgegen. Er erklärt uns, dass er dem Gericht in seiner Appellations-

schrift u. a. mit zahlreichen Zitaten aus seinem «Berner Kommentar» und auch unter Hinweis auf andere massgebliche Autoren klar dargelegt hat, dass es bei den im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag nicht bezifferten (und auch nicht bezifferbaren) wertvermehrenden Aufwendungen um einen Nebenpunkt geht, der nicht unter den Beurkundungszwang fällt.

Am Schluss seiner Erklärungen muntert er uns zu einem Gang vors Bundesgericht auf. Hier sieht er gute Chancen für eine Beschwerde. So schreibt er uns: «Ich kann klar aufzeigen, dass die Rechtsauffassung der Obergerichtes bezüglich Beurkundungszwangs falsch ist. Ebenfalls kann ich aufzeigen, dass die zahlreichen Verweisungen des Obergerichtes auf meinen Kommentar an der im Fall massgebenden Rechtsfrage vorbeigehen bzw. dass die entsprechenden Feststellungen in meinem Kommentar gar nicht auf den vorliegenden Sachverhalt passen.»

Anfragen an weitere anerkannte und viel zitierte Spezialisten bestätigen unseren Verdacht, dass die Obwaldner Gerichte sich nun komplett in die falsche Richtung verrannt haben. So schreibt uns der bekannte Autor und Professor Alfred Koller, welcher auch vom Bundesgericht regelmässig zitiert wird, wenn es um Fragen des Sachenrechts geht: «Wäre ich Bundesrichter, würde ich die Beschwerde schnurstracks gutheissen.»

Dr. iur. Roland Pfäffli sieht die Sache ebenso. Als Lehrbeauftragter an der Universität Freiburg, Notar und Grundbuchverwalter des Kreisgrundbuchamts X in



Alles klar (e Sicht)?!

Thun ist er einer der führenden Experten in der Schweiz in Sachen Grundbuch. Er hält zudem explizit fest, dass er den zur Diskussion stehende Kaufrechtsvertrag gemäss bernerischer Praxis ebenfalls eintragen würde, da nach seiner Sicht die Bestimmbarkeit des Kaufpreises gegeben ist.

Langsam scheint unser kleiner Kaufrechtsfall, welcher die Obwaldner Gerichte scheinbar überfordert, auch die Medien zu interessieren. Im Frühling erscheint ein Bericht im «Beobachter», der die gemächliche Arbeit und die unverständlichen Entscheide der Gerichte beschreibt.

Bei der der Analyse des Falles im Jahre 2011 im Rahmen einer Rechtsverzögerungsbeschwerde (dazu später) wurde von einem Anwalt und Notar, welcher sich als ausserordentlicher Gerichtsschreiber mit dem ganzen Fall beschäftigt hat, dazu folgendes festgehalten:

«Ich bin überzeugt, dass die Behördenmitglieder des Kantons- und Obergerichts nach bestem Wissen geurteilt haben. Die sorgfältige und dichte Begründung des Urteils des Obergerichts zeigt, dass der Entscheid rechtstheoretisch vertretbar war.

Nichtsdestotrotz waren die Urteile des Kantonsgerichts und des Obergerichts formell und materiell falsch. Einerseits war die Verletzung des rechtlichen Gehörs gravierend. Selbst wenn zutreffend ist, dass die Nichtigkeit eines Rechtsgeschäfts von Amtes wegen zu prüfen ist, so gehört wohl selbstverständlich auch die Ergänzung der Sachverhaltsabklärungen zu den Pflichten des Gerichtes. Die Parteien hatten nur den Sachverhalt vorgetragen, den sie für die Beurteilung des Falls als relevant erachteten. Wenn das Kantonsge-

JUSTIZ

«Es können auch Fehler passieren»

Das Kantonsgericht Obwalden verschwendet Jahre auf die Prüfung eines Kaufrechtsvertrags. Folge: Ein Haus kann nicht gegen Hochwasser geschützt werden. Die Flut kommt, der Schaden ist riesig.

TEXT: BERNHARD RAOS; FOTO: MARKUS FORTE

So stellt man sich «schöner wohnen» vor: Das Doppelhaus in Wilen OW liegt direkt am Sarnersee, ist lichtdurchflutet dank einer Fensterfront zum Wasser hin und eingerichtet mit Liebe zum Detail. «Wir sind hier gern zu Hause», sagen Ida Britschgi und Hanspeter Durrer, Besitzer der einen Haushälfte. Die letzten Jahre sorgte das Haus allerdings für einige Aufregung. Zwei Etagen samt der Heizanlage mussten nach dem Hochwasser vor drei Jahren für mehrere hunderttausend Franken saniert werden. Doch Durrer ärgerte sich nicht über die Flut: «Damit müssen wir als Seeanstösser leben.» Was ihn vielmehr stört: «Der Grossechaden wäre zu verhindern gewesen, wenn die Justiz die Sache nicht verlauert hätte.»

Blick zurück: Das Paar baut das Haus zusammen mit einem befreundeten Architekten. Um die gute Nachbarschaft abzusichern, schliesst man Anfang 2001 einen Kaufrechtsvertrag: Vereinbart ist ein gegenseitiges Vorkaufsrecht zu einem fixen Kaufpreis «zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen». Der Vertrag wird notariell beglaubigt und beim Sarner Grundbuchamt eingetragen.

Doch das Schicksal trifft den Nachbarn hart: Er stirbt ein Jahr später. Durrer und Britschgi melden ihr Kaufrecht an. Aber einige der zerstrittenen Erben des verstorbenen Baupartners legen sich quer und wollen mehr Geld als vertraglich vereinbart. Der Hauskauf ist daher blockiert, Durrer und Britschgi müssen klagen.

Der zuständige Gerichtspräsident vom erstinstanzlichen Kantonsgericht hats nicht eilig. Auch nicht, als die Kläger «verfahrenleitende Anträge» stellen, damit der Kauf rasch ermöglicht werde. Der Grund für die Eile: Durrer und Britschgi wollen das Doppelhaus gegen Hochwasser absichern. Das Fundament ist als Wanne konstruiert, und der Hochwasserschutz muss für beide Haushälften zusammen gebaut werden. [REDACTED] lehnt eine Verfahrensbeschleunigung ab. Schliesslich kommt es zur erwähnten Flut: Das Haus



Sein Haus war mehr als ein halbes Jahr lang unbewohnbar: Hanspeter Durrer

ist länger als ein halbes Jahr unbewohnbar. Das Gericht sucht währenddessen nach einem Testament des Nachbarn. Zudem klärt es in einem aufwendigen Beweisverfahren ab, ob der Verstorbene bis zuletzt noch voll zurechnungsfähig war.

Wurde der Gerichtspräsident geschont?

Nun verliert Hanspeter Durrer die Geduld. Er beklagt sich mündlich und schriftlich bei den Obwaldner Behörden über die Bummel der Justiz. Nichts geschieht. Nachdem Durrer später das Protokoll der Rechtsplegkommission lesen konnte, erstaunt ihn das nicht mehr. Darin steht etwa, es sei «unfair, einen Richter kurz vor seiner Pensionierung in Misskredit zu bringen». Und: «Es können auch Fehler passieren. Dies ist kein Grund, sogleich einzuschreiten.»

Anfang 2007 waltet Richter [REDACTED] dann doch noch seines Amtes und fällt das Urteil: Der Kaufrechtsvertrag sei wegen eines Formmangels nichtig. Der Richter

beruft sich in seiner Argumentation auf einen Kommentar des Zürcher Rechtsprofessors Hans Giger. Demnach sei der Verkaufspreis wegen des Zusatzes «wertvermehrende Aufwendungen» nicht eindeutig bestimmbar und daher nicht bindend.

Doch derselbe Hans Giger vertrat die Kläger dann vor Obergericht. Sein Kommentar sei falsch interpretiert worden, argumentierte er im Appellationsverfahren. Das Obergericht liess sich davon aber nicht überzeugen. Ende 2007 wies es den Rekurs ab und gab dem Kollegen [REDACTED] – man arbeite Tür an Tür – recht.

«Um einen vermeintlichen Formfehler zu finden, hat das Gericht mehr als vier Jahre gebraucht und Kosten von mehreren zehntausend Franken verursacht»: Durrer schüttelt den Kopf. Richter [REDACTED] erklärt, er könne sich zum Vorwurf der Bummel «leider nicht äussern». Er weist auf das laufende Verfahren – zurzeit liegt der Fall vor Bundesgericht. ■

BEOBACHTER 8/2008

Beitrag in «Beobachter» Nr. 8/2008, Seite 24.

richt die Überprüfung des Rechtsgeschäftes in Erwägung zog, so hätte das Gericht ebenfalls von Amtes wegen Sachverhaltsabklärungen treffen müssen. Andererseits fehlt mir sowohl im Urteil des Kantonsgerichts wie auch in jenem des Obergerichts der nötige Praxisbezug und eine Auseinandersetzung mit der Frage, zu welchen grundbuch- und beurkundungsrechtlichen Folgen die Nichtigkeit des Kaufrechtsvertrages führen würde.»

14. Aufsichtsbeschwerde

Der Obergerichtspräsident ist auch befangen, um die Aufsichtsbeschwerde, welche wir nun im Juni 2007 gegen den Kantonsgerichtspräsidenten OW einreichen, zu bearbeiten und tritt auch hier in den Ausstand. Vorgängig bestimmt er noch gleich seine Stellvertretung, was mich ehrlich gesagt nicht einmal mehr erstaunt. Scheinbar kann man in Ausstand gehen und gleich seinen Stellvertreter organisieren, damit bei der Beurteilung ja nichts schief geht!

Natürlich kann ich gegen diese Einsetzung der mir nicht bekannten Person, welche als Stellvertreterin fungieren soll, Einwendungen erheben. Trotz schlechter Erfahrungen vertraue ich jedoch der eingesetzten Ersatzrichterin. Die Aufsichtsbeschwerde reiche ich ein, nachdem ich vom Präsidenten der Rechtspflegekommission und Vertretern des Regierungsrates dazu ermuntert werde. In meiner Beschwerde bemängle ich, dass der Richter bei der Prozessführung ohne Konzept vorgegangen ist. Sonst hätte er sich nicht erst nach vier Jahren, in denen er verschiedene Beweiserhebungen machte, den grundsätzlichen Gedanken darüber gemacht, ob unser Kaufrechtsvertrag die gesetzlichen Formvorschrif-

ten überhaupt erfülle. Keinem Banklehrling käme es in den Sinn, bei einem Check die Unterschrift zu prüfen ohne zuerst festzustellen, ob der Check selber echt ist.

Der Kantonsgerichtspräsident OW wehrt sich in seiner Stellungnahme zu meiner Anschuldigung, dass er vorerst alleine die Frage der Gültigkeit der Form des Kaufvertrages hätte prüfen müssen und bei Feststellung deren Nichtigkeit, den Prozess sofort hätte abschliessen können, indem er moniert, dass die Parteien durch ihre Anträge den Prozessgegenstand weitgehend bestimmen würden und das Gericht diesen zu folgen habe. Eine fragwürdige Aussage, wenn ich mich daran erinnere, dass er ohne Parteiantrag feststellte, dass unser Kaufrechtsvertrag nichtig sei. Es ist schon bedenklich, dass der Richter sich scheinbar schon zu Prozessbeginn von den Parteien leiten lässt und sich nicht die Grundsatzfrage stellt, ob der Vertrag, um den prozessiert wird, überhaupt alle Formvorschriften erfüllt. Der Kantonsgerichtspräsident OW schreibt in seiner Stellungnahme auch, dass bei ihm nie direkt Beschwerden über den schleppenden Prozessgang eingegan-



Gut geschützt durch höhere Mächte!

gen sind. Die Gespräche mit unserem Anwalt, dessen Briefe und der Schriftverkehr mit dem Anwalt von Karis Mutter und seinem Bruder hat er scheinbar aus seinem Erinnerungsvermögen gestrichen, vielleicht sind diese aber auch ganz einfach in seinem Pendenzenberg untergegangen.

In den Schlussbemerkungen seiner Stellungnahme schreibt er, es sei zu berücksichtigen, dass die mit dem Fall betraute Gerichtsschreiberin längere Zeit krankheitsbedingt ausfiel und schliesslich ein ausserordentlicher Gerichtsschreiber eingesetzt worden sei. Ich kann mir sehr gut vorstellen, dass der Prozess damit die entscheidende Wendung nahm, da sich jetzt erstmals jemand die Frage stellte, ob der Kaufrechtsvertrag überhaupt formgültig sei. Wenn ich den Brief unseres Anwaltes nochmals lese,

in welchem er nach fast zwei Jahren Prozess schreibt, dass der Gerichtspräsident über die Aktenlage «nicht sehr gut im Bild» zu sein scheint, kann ich mir gut vorstellen, dass er den Fall ohne grosse Konzeptinstruktionen den Gerichtsschreibern übergeben hat. Ohne deren Arbeiten gross zu kontrollieren, ist der Prozess so wahrscheinlich erstmals in die eine und nach dem Wechsel des Gerichtsschreibers in die andere Richtung verlaufen. Zeit und Geld spielen dabei anscheinend keine Rolle, diese wenden andere auf, die Prozessparteien und die unbeteiligten Steuerzahler.

Mit Entscheid vom 3. Dezember 2007 lehnt das Obergericht des Kantons Obwalden meine Beschwerde ab. In der Stellungnahme wird aufgeführt, dass grundsätzlich eine Aufsichtsbeschwerde vor dem Abschluss eines Verfahrens

eingereicht werden muss. Leider konnte ich ja erst mit dem Urteil des Kantonsgerichts Obwalden, somit nach fast vier Jahren, überhaupt erkennen, wie dilettantisch unser Prozess geführt wurde. Denn erst nach vier Jahren bekamen wir ein Urteil, welches alle vorhergehenden Abklärungen und Beweismassnahmen des Kantonsgerichts als vollkommen überflüssig enttarnte. Denn niemand, auch nicht die Gegenpartei, hat bis zu diesem Zeitpunkt erwartet oder sogar beantragt, dass unser prozessbildender Kaufrechtsvertrag die geforderten Formvorschriften nicht erfülle und deshalb nichtig sei. So lässt es sich natürlich leicht sagen man hätte sich früher beschweren müssen!

Das Obergericht schreibt weiter, dass in einem Prozess die Phase der Beweisführung vor jener der Urteilsfindung zu erfolgen habe. Während erstere überwiegend von den Anträgen der Parteien abhängt, ist die zweite Phase – und damit auch die Rechtsfrage der Formgültigkeit

des Kaufrechtsvertrages – Sache des Gesamtgerichtes. Somit sagt das Obergericht, dass die Abklärung einer Vertragsgültigkeit nicht zur Beweisführung gehöre, sondern Sache des Gesamtgerichtes nach dessen Gutdünken sei. Für mich sind Formvorschriften klare Regeln, welche bereits bei der Beweisführung, somit im ersten Schritt, überprüft werden müssen. In unserem Fall geht es ja nicht um emotionelle Fragen, sondern um die Ausübung eines Kaufrechtes, welches vertraglich notariell beurkundet und in Grundbuch eingetragen wurde.

Mir werden mit der abgewiesenen Beschwerde Verfahrenskosten von Fr. 1727.– auferlegt. Trotzdem stelle ich schon fast belustigt fest, dass sogar hier die witzige Regel § 1, «Der Chef hat immer Recht!» und § 2 «Sollte er einmal nicht Recht haben, gilt automatisch § 1» angewendet wird, einfach etwas juristisch verpackt.

15. Letzte Hoffnung: Bundesgericht!

Alle diese verschiedenen Abklärungen und Überlegungen beeinflussen unseren Entschluss, Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne einzureichen positiv.

Langsam spüre ich Rückenwind und bin froh, bei der letzten Instanz angelangt zu sein. Beim Bundesgericht erwarte ich den nötigen Sachverstand und absolute Unabhängigkeit. Zum ersten Mal in diesem langen Prozess habe ich das

Gefühl kein Bürger zweiter Klasse zu sein.

Uns wird Dr. René Strazzer aus Zürich als Anwalt für das Bundesgerichtliche Verfahren empfohlen. Dr. Strazzer ist als seriöser, genauer und versierter Rechtsanwalt bekannt.

Jetzt springt auch die Berufshaftpflichtversicherung von unserem Notar auf den fahrenden Zug und beteiligt sich fortan an den Kosten.

Strazzer arbeitet schnell und präzise und reicht Ende Januar 2008 die Beschwerde beim Bundesgericht in Lausanne ein. Nach der Zahlung eines weiteren Kostenvorschusses von Fr. 8500.– heisst es jetzt warten!

Am 16. Juni 2008 bin ich als Lehrabschlussexperte der Zentralschweizer Landschaftsgärtner im Einsatz, als ich auf meinem Handy-Display wiederholt Anrufe meiner Partnerin feststelle. Da sie weiss, dass wir während den Prüfungsarbeiten nicht gestört werden sollten, muss es wichtig sein! In der nächsten Pause rufe ich sie deshalb umgehend zurück. Überglücklich informiert sie mich, dass das Bundesgericht unsere Beschwerde gutgeheissen und damit die vorhergehenden Urteile der Obwaldner Gerichte aufgehoben hat. Die Prüflinge schauen mich fragend an, nachdem ich einen lauten Jauchzer von mir gegeben habe.

Das Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts (4A_24/2008) erreicht uns unerwartet schnell bereits 142 Tage nach Eingabe unserer Beschwerde. Zum Ver-

gleich: Alleine die erste Instanz in Obwalden brauchte dafür über 1400 Tage, d. h. zehnmal länger!

Nicht unerwartet, aber trotzdem äusserst erfreulich fällt das Urteil aus. Unsere Beschwerde wird vollumfänglich gutgeheissen. So belehrt das Bundesgericht die Obwaldner Gerichte, dass der Begriff «wertvermehrnde Aufwendung» durchaus gebräuchlich ist und sich beispielsweise im Mietrecht, Steuerrecht und bäuerlichen Bodenrecht wieder findet. Peinlich, dass gerade beide Gerichtsinstanzen in einem im Steuerwettbewerb aufstrebenden Kanton davon nichts wissen.

Weiter steht im Urteil, die Vorinstanz habe zu Unrecht angenommen, der Begriff «wertvermehrnde Aufwendung» lasse sich nicht objektiv bestimmen. Den 1/10 Miteigentumsanteil am Nebenhaus könne jedoch nicht zu den vermehrenden Aufwendungen gezählt werden, da sie nicht direkt am Kaufrechtsgegenstand selbst vorgenommen worden sind, darum sei für diesen Miteigentumsanteil keine Entschädigung geschuldet.

Zu guter Letzt hält das höchste Schweizer Gericht fest, dass das Kantons- und Obergericht des Kantons Obwalden im beschriebenen Fall Bundesrecht verletzt haben.

Eventuell ist dem Bundesgericht das Risiko eines weiteren Fehlurteils zu gross. Deshalb entscheidet das Bundesgericht in der Sache selbst und verzichtet darauf, die Streitsache den Obwaldner Gerichten zur Neuurteilung zurückzuweisen. Entsprechend weist das Bundesgericht das Grundbuchamt Obwalden direkt an, die Eigentumsübertragung vorzuneh-

men. Vorgängig bezahlen wir den seinerzeit in Kaufrechtsvertrag vereinbarten Kaufpreis zuzüglich dem Betrag für den späteren Einbau eines Ofens. Zu erwähnen ist, dass dieser Betrag von Anfang an von den Prozessparteien klar definiert und auch nie bestritten wurde. Nur die Obwaldner Gerichte behaupteten auch hier ohne Antrag der Parteien, dass sich



Das Bundesgericht arbeitet schnell und präzise.

Übrigens: Prozentual am meisten Urteile werden aus dem Kanton Obwalden revidiert!

diese wertvermehrende Investition nicht objektiv bestimmen lasse, obwohl Rechnungen vorlagen.

Mit diesem Urteil kehrt bei mir ein gewisser Glaube in unseren Rechtsstaat zurück. Ich weiss aber auch, dass es verschiedenen Amtsträgern weiterhin möglich sein wird, ihre Macht auf den Bürger auszuüben. Diese Vorahnung wird leider schon bald eintreffen.

Im Urteil des Bundesgerichts wird weiter festgehalten, dass die Sache zur Neubeurteilung der Kosten und Entschädi-

gungen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen wird. So nimmt dann mit Urteil vom 28. Oktober 2008 das Obergericht des Kantons Obwalden Stellung zur Kostenverteilung. Die Beklagten und vor Bundesgericht unterlegenen Erben machen hier geltend, dass ihnen durch die Fehlentscheide der Obwaldner Gerichte hohe Kosten entstanden seien, für welche der Kanton Obwalden aufzukommen habe. Das Obergericht lehnt dieses Begehren unter anderem mit dem Hinweis ab, dass sie sich im Verfahren vor Bundesgericht auf Abweisung unserer Beschwerde stell-

ten und sich damit mit dem gemachten Urteil des Obergerichtes identifizierten. In diesem Punkt darf ich dem Obergericht

erstmalig Recht geben. Etwas mehr Mühe habe ich, dann mit dem, was weiter im Urteil zur Kostenverteilung steht.

So schreibt das Obergericht: «Das Urteil des Obergerichtes wurde vom Bundesgericht nicht als Fehlurteil qualifiziert, vielmehr vertrat das Bundesgericht einfach eine andere Auffassung.»

So einfach scheint das zu sein. Obwohl das Bundesgericht im Urteil festhält, dass die Obwaldner Gerichte in unserem Prozess Bundesrecht verletzt und zu Unrecht angenommen haben der Begriff der ‚wertvermehrenden Aufwendungen‘ lasse sich nicht objektiv bestimmen, ist man sich hier keines Fehlers bewusst! Ich staune, mit wie wenig Objektivität hier gearbeitet wird, eine kritische Selbsteinschätzung scheint zu fehlen. Diese Richter erwarten, dass man ihre Urteile akzeptiert, halten sich scheinbar selbst als fehlerlos und können revidierte Urteile des Bundesgerichtes nur soweit tolerieren, als das sie in diesen einfach eine andere Auffassung sehen.

Der angerichtete Schaden ist riesengross. Die Bummelei der ersten Instanz und die beiden Falschurteile der Obwaldner Gerichte haben uns während fast 5 Jahren einen grossen Teil unserer Lebensqualität entzogen. Über Jahre hat man zu Unrecht mit den Urteilen der Vorinstanz verkündet, unser Notar sei nicht fähig, einen rechtsgültigen Kaufrechtsvertrag abzufassen. Beziehungen und Freundschaften werden über lange Zeit einem grossen und unbegründeten Druck ausgesetzt. Der finanzielle Schaden ist zudem erheblich, uns verbleibt, obschon wir den Prozess vor Bundes-

gericht letztlich gewonnen haben, ein direkter finanzieller Schaden von fast Fr. 60 000.– und über 400 in den Prozess investierte eigene Arbeitsstunden. Dem Büro unseres Notars entsteht bis dahin ein Schaden von gut Fr. 25 000.– aufgrund ausgefallener Arbeitsstunden und dazu ein nicht wieder gutzumachender Imageschaden. Allein der materielle Schaden übersteigt damit ein Halbjahressalär eines Richters.

Wir sind uns bewusst, dass uns die entzogene Lebensqualität niemand mehr ersetzen kann. Vielleicht zeigt aber jetzt jemand Grösse und entschuldigt sich für den angerichteten Schaden? Übernimmt jemand einen Teil der immer wieder genannten «grossen Verantwortung» mit der gerade in dieser Zeit massgebliche Lohnerhöhungen für Regierungsräte und Richter gegenüber dem Stimmvolk begründet werden?

Mit dem materiellen Schaden konfrontieren wir in der Folge das Obergericht und stellen entsprechende Schadenersatzansprüche an den Kanton Obwalden. Wir sehen uns dazu berechtigt, da das Kantonsgericht in erster Instanz ein wie sich nun gezeigt hat bundesrechtswidriges Urteil gefällt hat, ohne dass ein Antrag einer Partei dazu eingegangen ist.

Dieses Vorgehen ist mehr als unüblich, ja sogar eine massive Verletzung unserer Verfahrensrechte im Prozess. Denn wir wurden niemals orientiert, dass das Kantonsgericht über einen neuen Sachverhalt zu urteilen gedenkt, zu dem wir überhaupt keine Stellung nehmen konnten. Damit hat der Richter uns in widerrechtlicher Weise das uns zustehende so genannte Rechtliche Gehör entzogen,

ein sogar in der Bundesverfassung verbrieftes Recht. Gravierend ist für mich die Tatsache, dass das Obergericht dieses krasse Fehlurteil und die Verweigerung des rechtlichen Gehörs, welches wie ich jetzt feststellen konnte, zu den Grundrechten des Bürgers gehört, leider bestätigt und damit geschützt hat. Spätestens hier hätte das Obergericht eingreifen und uns schützen müssen.

EINGEGANGEN
09. Juli 2008

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



4A_24/2008 /len

**Urteil vom 12. Juni 2008
I. zivilrechtliche Abteilung**

Besetzung

Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinneñ Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Kiss,
Gerichtsschreiberin Feldmann.

Parteien

Hanspeter **Durrer**,
Catalpapark am See, 6062 Wilen (Sarnen),
Ida **Britschgi**,
Catalpapark am See, 6062 Wilen (Sarnen),
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwälte Dr. René Strazzer
und Benjamin Kurmann, Dufourstrasse 101, Postfach,
8034 Zürich,

gegen

Erbengemeinschaft

Kopie des Bundesgerichtsurteils vom 12. Juni 2008 (Fortsetzung auf den nächsten Buchseiten). Persönliche Daten der Gegenpartei wurden abgedeckt.

Sachverhalt:

A.

Mit öffentlicher Urkunde vom 1. Februar 2001 räumte Eigentümer der Parzellen Nrn. Grundbuch Sarnen, Hanspeter Durrer und Ida Britschgi (Beschwerdeführer), Miteigentümer der Parzelle Nr. Grundbuch Sarnen, ein Kaufrecht an der Parzelle Nr. ein. Hinsichtlich der Ausübung und des Kaufpreises vereinbarten die Parteien Folgendes:

"Das Kaufrecht kann nur, aber immer dann ausgeübt werden, wenn sich die Eigentumsverhältnisse auf der Liegenschaft Nr. ändern oder bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einer Handänderung gleichkommt. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass unter den hier verstandenen Handänderungen nicht nur alle Veräusserungsgeschäfte zwischen Verwandten, sondern auch der Erbgang bei Vorversterben des Eigentümers der Liegenschaft Nr. verstanden wird, sofern bei diesem Erbgang nicht in einer letztwilligen Verfügung der Neffe

als Begünstigte der Liegenschaft Nr. eingesetzt sind und die Liegenschaft Nr. von dieser Person tatsächlich übernommen wird.

Als Kaufpreis wird ein Betrag von Fr. 700'000.-- (in Worten: Franken siebenhunderttausend 00/00) zuzüglich wertvermehrenden Aufwendungen vereinbart. Wird das Kaufrecht nach einem Erbgang ausgeübt, so wird ein Kaufpreis im Betrage von Fr. 600'000.-- (in Worten: Franken sechshunderttausend 00/00) zuzüglich wertvermehrenden Aufwendungen abgemacht. Sind im Zeitpunkt des Erbganges die auf dem vorkaufsbelasteten Grundstück lastenden Hypothekarschulden über Fr. 600'000.--, so entspricht der Kaufpreis der Höhe der dannzumaligen Hypothekarschulden beim Erbgang."

Mit öffentlicher Urkunde vom 21./23. November 2001 wurde am Grundstück Nr. selbständiges Miteigentum begründet, welches unter anderem die Parzelle Nr., Grundbuch Sarnen, umfasste, die als Anmerkungsgrundstück (subjektiv-dingliches Recht/unselbständiges Eigentum) dem Grundstück Nr. zugeteilt wurde. sel. liess auf dem Grundstück Nr. ausserdem einen Kaminofen einbauen.

Am 10. April 2002 verstarb sel. Es wurde keine letztwillige Verfügung des Verstorbenen aufgefunden. Mit Schreiben vom 3. Juli 2002, 11. August 2002 sowie 24. Februar 2003 machten die Beschwerdeführer gegenüber den Erben von die Ausübung des Kaufrechts an der Parzelle Nr. geltend.

B.

Am 14. März 2003 erhoben die Beschwerdeführer beim Kantonsgericht des Kantons Obwalden Klage gegen die Erbengemeinschaft

auf Eigentumsübertragung der Liegenschaft Nr. infolge Ausübung des Kaufsrechts unter der Verpflichtung, Fr. 615'452.30 (Fr. 600'000 plus Fr. 6'452.30 [Ofen] plus Fr. 9'000.-- [Miteigentumsanteil]) als Kaufsrechtspreis zu entrichten. Eventualiter habe das Gericht den Kaufsrechtspreis für die fragliche Liegenschaft festzusetzen. Überdies stellten die Beschwerdeführer weitere Anträge zu den Modalitäten der Eigentumsübertragung, der Bezahlung des Kaufsrechtspreises sowie zu verfahrensleitenden Massnahmen.

Mit Eingabe vom 16. Juni 2003 teilten die Beschwerdegegner 1 und 2 mit, dass sie die Klage anerkennen würden und nicht bereit seien, sich an weiteren Gerichtskosten zu beteiligen oder Prozessentschädigungen mitzutragen.

Mit Urteil vom 27. Februar 2007 wies das Kantonsgericht die Klage ab und auferlegte den Beschwerdeführern sowie den Beschwerdegegnern 1 und 2 unter solidarischer Haftbarkeit die Gerichtskosten und verpflichtete sie zur Bezahlung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegner 3 - 6.

C.

Gegen dieses Urteil erhoben die Beschwerdeführer Appellation und beantragten, das Urteil des Kantonsgerichts sei aufzuheben und das Grundbuchamt Obwalden sei anzuweisen, die Eigentumsübertragung auf der Liegenschaft Nr. im Grundbuch Sarnen zufolge Ausübung des Kaufsrechts auf die Beschwerdeführer einzutragen, wobei sie – unter Angabe der Modalitäten der Kaufpreistilgung – zu verpflichten seien, Fr. 606'452.30 (Fr. 600'000.-- plus Fr. 6'452.30 [Ofen]), eventualiter Fr. 615'452.30 (Fr. 600'000.-- plus Fr. 6'452.30 [Ofen] plus Fr. 9'000.-- [Miteigentumsanteil]) zu bezahlen; subeventualiter habe das Gericht den Kaufsrechtspreis festzusetzen. Zudem beantragten die Beschwerdeführer, dass die Grundstückgewinnsteuern gemäss Festlegung durch die zuständigen kantonalen Organe von den Beschwerdegegnern zu bezahlen und die Handänderungssteuern sowie die Grundbuchgebühren den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen seien. Die Beschwerdegegner 1 und 2 erhoben Rekurs gegen den Kostenentscheid. Am 29. Oktober 2007 wies das Obergericht des Kantons Obwalden die Appellation der Beschwerdeführer ebenfalls ab (Dispositiv Ziffer 1), hiess jedoch den Rekurs der Beschwerdegegner 1 und 2

gegen den Kostenentscheid des Urteils des Kantonsgerichts gut (Dispositiv Ziffer 2) und regelte die Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer (Dispositiv Ziffern 3 - 5). In Übereinstimmung mit der ersten Instanz kam das Obergericht zum Schluss, dass es an der genügenden Bestimmbarkeit des Gesamtpreises fehle. Die Parteien hätten nicht den zutreffenden, wirklich gewollten Kaufpreis beurkundet und gegen Art. 216 Abs. 2 OR verstossen. Das Gericht schloss eine analoge Anwendung von Art. 20 Abs. 2 OR aus und hielt abschliessend fest, dass die Berufung der Beschwerdeführer 3 - 6 auf Nichtigkeit des Vertrages nicht rechtsmissbräuchlich sei, obwohl sie diese erst im Appellationsverfahren geltend gemacht hätten.

D.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 21. Januar 2008 beantragen die Beschwerdeführer dem Bundesgericht, die Ziffern 1, 3, 4 und 5 des Dispositivs des Urteils des Obergerichts des Kantons Obwalden vom 29. Oktober 2007 und somit auch die Ziffer 1 des Dispositivs des Urteils des Kantonsgerichts Obwalden vom 27. Februar 2007 seien aufzuheben (Ziffer 1), und das Grundbuchamt Obwalden sei anzuweisen, die Eigentumsübertragung auf der Liegenschaft N zufolge Ausübung des Kaufrechts auf die Beschwerdeführer einzutragen (Ziffer 2), wobei sie – unter Angabe der Modalitäten der Kaufpreistilgung – zu verpflichten seien, Fr. 606'452.30 (Fr. 600'000 plus Fr. 6'452.30 [Ofen]), eventualiter Fr. 615'452.30 (Fr. 600'000 plus Fr. 6'452.30 [Ofen] plus Fr. 9'000.-- [Miteigentumsanteil]) zu bezahlen; subeventualiter habe das Gericht den Kaufrechtspreis festzusetzen (Ziffern 3.1 - 3.3). Ferner beantragen die Beschwerdeführer, dass die Grundstückgewinnsteuern gemäss Festlegung durch die zuständigen kantonalen Organe von den Beschwerdegegnern zu bezahlen und die Handänderungssteuern sowie die Grundbuchgebühren den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen seien (Ziffern 4.1 und 4.2). Die Beschwerdeführer rügen einen Verstoss gegen Art. 216 Abs. 2 OR, Art. 20 Abs. 2 OR sowie Art. 2 Abs. 2 ZGB.

E.

Die Beschwerdegegner 1 und 2 erklären, sich am bundesgerichtlichen Verfahren nicht beteiligen zu wollen. Die Beschwerdegegner 3 - 6 beantragen die Abweisung der Beschwerde. Für den Fall der Gutheissung seien die Beschwerdeführer zu verpflichten, Fr. 743'802.30 (Fr. 600'000.-- plus Fr. 6'452.30 [Ofen] plus Fr. 137'350.-- [Miteigentumsanteil]), eventualiter Fr. 684'515.30 (Fr. 600'000.-- plus Fr. 6'452.30 [Ofen] plus Fr. 78'063.-- [Miteigentumsanteil]) zu bezahlen. Subeventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen,

damit der Kaufsrechtspreis richterlich ermittelt und eine Schätzung eingeholt werden könne.

Das Obergericht beantragt sinngemäss die Ablehnung der Beschwerde und verzichtet auf eine Stellungnahme zum Gesuch um Anordnung einer vorsorglichen Massnahme.

F.

Mit Präsidialverfügung vom 21. Februar 2008 ordnete das Bundesgericht an, dass die erlassene Verfügungsbeschränkung während der Dauer des bundesgerichtlichen Verfahrens unverändert aufrechterhalten wird.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde ist gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen zulässig, die das Verfahren abschliessen (Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG). Die Kantone haben zwei Instanzen vorzusehen (Art. 75 Abs. 2 BGG). Nach Art. 111 Abs. 3 BGG muss die unmittelbare Vorinstanz des Bundesgerichts mindestens die Rügen nach den Artikeln 95 - 98 prüfen können; vorbehalten bleiben kantonale Rechtsmittel im Sinne von Art. 100 Abs. 6 BGG. Nach Art. 130 Abs. 2 BGG steht den Kantonen eine Übergangsfrist zur Anpassung ihrer Bestimmungen zu. Die Beschwerdeführer beantragen, Ziffer 1 des Dispositivs des Urteils des Kantonsgerichts des Kantons Obwalden vom 27. Februar 2007 sei aufzuheben. Damit fechten sie einen Entscheid eines unteren kantonalen Zivilgerichts an. Da das Obergericht des Kantons Obwalden als unmittelbare Vorinstanz des Bundesgerichts das angefochtene Urteil frei überprüfen kann (Art. 262 Abs. 1 ZPO/OW), liegt kein Fall von Art. 100 Abs. 6 BGG vor. Somit ist die Beschwerde, soweit sie sich gegen das Urteil des Kantonsgerichts richtet, unzulässig.

Nach Art. 42 Abs. 1 BGG sind die Rechtsbegehren zu begründen. Die Beschwerdeführer begründen ihre Anträge hinsichtlich Regelung der Steuerfolgen und Grundbuchgebühren in Ziffern 4.1 und 4.2 ihres Rechtsbegehrens jedoch nicht, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

2.

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann

diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Die Voraussetzungen für eine Sachverhaltsrüge nach Art. 97 Abs. 1 BGG und für eine Berichtigung des Sachverhalts von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG stimmen im Wesentlichen überein. Soweit es um die Frage geht, ob der Sachverhalt willkürlich oder unter verfassungswidriger Verletzung einer kantonalen Verfahrensregel ermittelt worden ist, sind strenge Anforderungen an die Begründungspflicht der Beschwerde gerechtfertigt. Entsprechende Beanstandungen sind vergleichbar mit den in Art. 106 Abs. 2 BGG genannten Rügen. Demzufolge genügt es nicht, einen von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichenden Sachverhalt zu behaupten. Vielmehr ist in der Beschwerdeschrift nach den erwähnten gesetzlichen Erfordernissen darzulegen, inwiefern diese Feststellungen willkürlich bzw. unter Verletzung einer verfahrensrechtlichen Verfassungsvorschrift zustande gekommen sind. Andernfalls können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der von den Feststellungen im angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.). Soweit die Beschwerdeführer eine willkürliche Feststellung des Sachverhalts rügen, genügen sie den oben genannten Anforderungen nicht, so dass sie damit nicht zu hören sind.

3.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung von Art. 216 Abs. 2 OR durch die Vorinstanz. Danach bedürfen Verträge, die Kaufsrechte an einem Grundstück begründen, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.

3.1 Das Kaufsrecht ist ein Gestaltungsrecht, dessen rechtswirksame Ausübung Rechte und Pflichten wie aus einem gewöhnlichen Kaufvertrag begründet (BGE 132 III 18 E. 4.3 S. 22; 121 III 210 E. 3c S. 212). Der aus einem Kaufsrechtsvertrag Berechtigte kann – unabhängig vom Willen des Verpflichteten – die Sache durch einseitige Willenserklärung kaufen. Wie beim gewöhnlichen Kaufvertrag muss als objektiv wesentlicher Vertragspunkt insbesondere der Kaufpreis vereinbart werden. Auch beim Kaufsrecht genügt, dass der Kaufpreis bestimmbar ist (vgl. zur Publikation vorgesehene Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 3.3 für das Vorkaufsrecht mit Hinweisen). Der Preis muss, wenn er nicht ziffernmässig festgelegt ist, durch Namhaftmachung der Bemessungskriterien so weit bestimmt sein, dass der gewollte Preis objektiv, ohne neue Einigung der Parteien ermittelt werden kann (so bereits BGE 22 [1896] 640). Ist umstritten, ob der Preis

bestimmbar ist, sind die Willenserklärungen der Parteien auszulegen. Dabei sind formbedürftige Rechtsgeschäfte nach denselben Grundsätzen auszulegen wie formfreie, das heisst, es ist nach den gesamten Umständen zu ermitteln, was die Parteien tatsächlich gewollt haben oder – wenn sich dies nicht feststellen lässt – wie ihre Erklärungen nach Treu und Glauben zu verstehen sind (BGE 127 III 248 E. 3c S. 254, 529 E. 3c S. 532; 122 III 361 E. 4 S. 366). Zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens sind die Willenserklärungen der Parteien so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 129 III 702 E. 2.4 S. 707; 127 III 248 E. 3f S. 255; 126 III 119 E. 2a S. 120).

Steht der nach den allgemeinen Auslegungsmethoden ermittelte Vertragsinhalt fest, ist bei formbedürftigen Verträgen in einem weiteren Schritt zu beurteilen, ob der Inhalt in der gesetzlich vorgeschriebenen Form hinreichend zum Ausdruck gebracht worden ist (BGE 122 III 361 E. 4 S. 366; 121 III 121 E. 4 b/bb S. 124). Wie die öffentliche Beurkundung vorzunehmen ist, bestimmt das kantonale Recht (Art. 55 Abs. 1 SchIT/ZGB). Der Begriff der öffentlichen Beurkundung ist jedoch ein solcher des Bundesrechts, welches auch den Umfang des Formzwanges bestimmt (BGE 113 II 402 E. 2a S. 403 f.; 106 II 146 E. 1 S. 147, je mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes und der herrschenden Lehre fallen dabei alle objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragspunkte unter die Formvorschrift, die ihrer Natur nach unmittelbar den Inhalt des Grundstückkaufvertrages betreffen (BGE 113 II 402 E. 2a S. 404 mit weiteren Hinweisen). Mit Bezug auf den vertragswesentlichen Punkt des Kaufpreises besteht in der Lehre Einigkeit, dass sich dieser aus der Gesamtheit aller (Geld-)Leistungen zusammensetzt, welche der Käufer dem Verkäufer als Entgelt für die Übertragung des Eigentums am Grundstück erbringen muss, und sich der Beurkundungszwang auf diesen Gesamtbeitrag erstreckt (Urteil 5A.33/2006 vom 24. April 2007 E. 4; Urteil 4C.299/1998 vom 7. Januar 1999 E. 2a, publ. in: SJ 2000 I S. 533). Bestimmbarkeit des Kaufpreises genügt, sofern alle zur Bestimmung des Kaufpreises notwendigen Faktoren aus der Urkunde selbst ermittelt werden können und es dazu des Bezugs anderer Beweismittel nicht bedarf (BGE 84 IV 163 E. 1b S. 165). Es ist ausreichend, wenn der Preis z.B. anhand einer Berechnungsmethode, durch eine Formel, in Abhängigkeit von vertragsexternen Faktoren wie publizierten Indizes oder auf Grund der Vereinbarung, dass der Preis durch Schätzung des Verkehrs- oder des Ertragswertes zur Zeit der Ausübung zu ermitteln ist, bestimmt werden kann (vgl. zur Publikation vorgesehene

Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 3.3; BRÜCKNER, Verwandte Verträge, in: Der Grundstückskauf, 2. Aufl. 2001, § 11 N. 43 S. 521). Dass nach der Ausübung des Kaufsrechts die wertvermehrenden Aufwendungen noch festgelegt werden müssen und dadurch zeitliche Verzögerungen und sonstige Unannehmlichkeiten entstehen können, ändert an der Bestimmbarkeit des Kaufpreises bzw. der Wirksamkeit des Kaufsrechts nichts (vgl. zur Publikation vorgesehenes Urteil 5A_207/2007 vom 20. März 2008 E. 3.4 für das Vorkaufsrecht mit Hinweis).

3.2 Die öffentliche Urkunde vom 1. Februar 2001 sieht zu Lasten der Liegenschaft Nr. und zu Gunsten der Beschwerdeführer ein Kaufsrecht zu einem Kaufpreis von Fr. 600'000.-- (im Falle der Ausübung nach einem Erbgang) zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen vor. Was unter wertvermehrenden Aufwendungen verstanden wird, ist umstritten. Die Vorinstanz hat hinsichtlich der Preisabrede "zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen" keinen übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festgestellt. Deshalb ist für die Auslegung des Kaufsrechtsvertrags das Vertrauensprinzip massgebend.

Der Begriff "wertvermehrende Aufwendung" ist gebräuchlich und findet sich beispielsweise im Mietrecht, Steuerrecht und bäuerlichen Bodenrecht (Art. 260a Abs. 3 OR, Art. 34 lit. d DBG, Art. 31 Abs. 1 BGGB). Nach dem üblichen Sprachgebrauch werden darunter Anschaffungen von bisher nicht vorhandenen Einrichtungen oder der Ersatz von bestehenden durch höherwertige neue Einbauten in eine Liegenschaft verstanden, wobei vorausgesetzt wird, dass die Sache einen Wertzuwachs bzw. einen Mehrwert erfährt (vgl. für das Mietrecht u.a.: HIGI, Zürcher Kommentar, N. 50 zu Art. 260a OR; für das Steuerrecht: HÜRZELER, Unterhalt oder wertvermehrende Aufwendungen? Änderung der "Dumontpraxis" in: Der bernische Notar, 1997/1998, S. 256 sowie RICHNER, Steuern und Abgaben beim Grundstückskauf, in: Der Grundstückskauf, a.a.O., § 12 N. 102 S. 577; für das bäuerliche Bodenrecht: HENNY, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991, N. 11 zu Art. 31 BGGB). Die Parteien durften und mussten daher unter "wertvermehrenden Aufwendungen" Einbauten verstehen, die am Kaufsrechtsgegenstand selber vorgenommen und dessen Wert steigern würden. Da sie über die Bewertung solcher wertvermehrender Aufwendungen keine besonderen Abreden trafen, ist die Preisbestimmung nach Treu und Glauben so zu verstehen, dass der tatsächlich bezahlte Preis für die wertvermehrende Anschaffung zu entgelten ist. Die Beschwerdeführer bestimmen den Preis für den Ofen insofern zutreffend mit Fr. 6'452.30, und die

Beschwerdegegner 3 - 6 bestreiten dies auch nicht. Die Vorinstanz hat zu Unrecht angenommen, der Begriff der "wertvermehrenden Aufwendung" lasse sich objektiv nicht bestimmen.

3.3 Anlass für den Rechtsstreit bildete im vorliegenden Fall freilich die Frage, ob der Miteigentumsanteil Nr. für die Berechnung des Kaufpreises heranzuziehen ist. Die Beschwerdeführer wollen den Miteigentumsanteil nicht entschädigen und bringen im Ergebnis vor, dass dieser keine wertvermehrende Aufwendung sei.

Mit der Begründung der Miteigentumsanteile am Grundstück Nr. wurde keine (wertvermehrende) Aufwendung am Kaufrechtsgegenstand vorgenommen; dieser Akt kann nicht als Einbaute in die Liegenschaft Nr. qualifiziert werden. Zwar entstand allenfalls – in einem zweiten Schritt – durch die Zuteilung der Parzelle Nr. als Anmerkungsgrundstück der Parzelle Nr. ein Mehrwert. Es ist jedoch unerheblich, ob der Miteigentumsanteil Nr. zu einer Wertvermehrung des Kaufrechtsgrundstücks führte, denn als (wertvermehrende) Aufwendungen im Sinne der vertraglichen Vereinbarung können nach Treu und Glauben nur Einrichtungen oder der Ersatz von Einrichtungen verstanden werden, welche in die Liegenschaft selbst eingebaut werden. Massnahmen, welche nicht direkt am Kaufrechtsgegenstand selbst vorgenommen werden, fallen auch dann nicht unter den im Kaufrechtsvertrag verwendeten Begriff "wertvermehrende Aufwendungen", wenn sie einen objektiven Wert aufweisen, der sich unter Umständen für den Kaufrechtsgegenstand wertsteigernd auswirkt. Die Rüge der Beschwerdeführer ist begründet.

3.4 Weiter ist zu prüfen, ob der ermittelte Vertragsinhalt in der gesetzlichen Form hinreichend zum Ausdruck gebracht worden ist.

Die Parteien haben den Kaufpreis mit "Fr. 600'000.-- zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen" bestimmt und öffentlich beurkundet. Sie haben damit alle zur Bestimmung des Kaufpreises notwendigen Faktoren verkündet. Dass die wertvermehrenden Aufwendungen erst nach Abschluss des Kaufrechtsvertrags vorgenommen worden sind und daher nicht bereits in der öffentlichen Urkunde zahlenmässig festgesetzt werden konnten, ändert daran wie erwähnt nichts. Es genügt, dass der tatsächlich bezahlte Preis für diese Aufwendungen zur Zeit der Ausübung des Kaufrechts ohne weiteres durch Belege nachgewiesen werden konnte und es keiner zusätzlichen Einigung der Parteien mehr bedurfte. Die Verkäufer haben den Preis für die wertvermehrende Aufwendung des Ofens nach den unbestrittenen Fest-

stellungen im angefochtenen Entscheid in der Höhe von Fr. 6'452.30 ausgewiesen. Der von den Parteien mit insgesamt Fr. 606'452.30 bestimmte Kaufpreis ist damit auch in der gesetzlichen Form hinreichend zum Ausdruck gebracht worden.

3.5 Indem die Vorinstanz einen Verstoß gegen Art. 216 Abs. 2 OR bejahte, hat sie Bundesrecht verletzt.

4.

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Die Dispositiv-Ziffern 1, 3, 4 und 5 des Urteils des Obergerichts des Kantons Obwalden vom 29. Oktober 2007 sind aufzuheben. Da alle notwendigen Elemente vorliegen, entscheidet das Bundesgericht in der Sache selbst (Art. 107 Abs. 2 BGG): Der Ofen bildet als wertvermehrnde Aufwendung in der unbestrittenen Höhe von Fr. 6'452.30 Teil des Kaufpreises und ist zusätzlich zu den Fr. 600'000.-- zu entschädigen. Ebensovienig sind die Zahlungsmodalitäten umstritten. Das Grundbuchamt des Kantons Obwalden ist daher anzuweisen, die Eigentumsübertragung auf der Liegenschaft Nr. 3589 im Grundbuch Sarnen zufolge Ausübung des Kaufsrechts auf die Beschwerdeführer einzutragen nach Vorliegen der Zahlungsbestätigung des Kaufsrechtspreises und nach Vorliegen der Löschungsbewilligungen der zwei angemerkten Veräusserungsbeschränkungen zufolge Versicherungsvorbezugs. Die Beschwerdeführer sind zu verpflichten, den Betrag von Fr. 606'452.30 als Kaufsrechtspreis für die Liegenschaft Nr. 3589 im Grundbuch Sarnen wie folgt zu entrichten:

- zunächst durch Rückzahlung des Versicherungsvorbezuges von Fr. 102'400.-- an die Sammelstiftung BVG der Zürich Leben, 8022 Zürich, gemäss Beleg des Grundbuchamtes Obwalden Nr. 666 vom 12. Mai 1997;
- und durch Rückzahlung des Versicherungsvorbezuges von Fr. 38'713.65 an die Sammelstiftung BVG der Zürich Leben, 8022 Zürich, gemäss Beleg des Grundbuchamtes Obwalden Nr. 02 vom 3. Januar 2002;
- sodann durch Übernahme der zur Zeit bestehenden Grundpfandschuld, nebst aufgelaufenen Zinsen bei der Obwaldner Kantonalbank, sichergestellt durch die Kapital-Grundpfandverschreibung von Fr. 500'000.--, Pfandstelle 1;

- und schliesslich durch Bezahlung des Restbetrages bis zum Betrag von Fr. 606'452.30 an die Beschwerdegegner.

Zur Neu Beurteilung der Kosten und Entschädigungen des kantonalen Verfahrens ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 67 und 68 Abs. 5 BGG). Die Gerichtskosten und Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren sind den unterliegenden Beschwerdegegnern 3 - 6 aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG). Die Beschwerdegegner 1 - 6 bilden infolge Erbengemeinschaft eine notwendige Streitgenossenschaft. Die Beschwerdegegner 1 und 2 erklärten bereits im kantonalen Verfahren, dass sie jedes Urteil anerkennen und verzichteten im bundesgerichtlichen Verfahren auf eine Stellungnahme. Daher rechtfertigt es sich nicht, ihnen Kosten aufzuerlegen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist, und die Dispositiv-Ziffern 1, 3, 4 und 5 des Urteils des Obergerichts des Kantons Obwaldens vom 29. Oktober 2007 werden aufgehoben. Das Grundbuchamt Obwalden wird angewiesen, die Eigentumsübertragung auf der Liegenschaft Nr. im Grundbuch Sarnen zufolge Ausübung des Kaufsrechts auf die Beschwerdeführer einzutragen nach Vorliegen der Zahlungsbestätigung sowie nach Vorliegen der Löschungsbewilligungen der zwei angemerkten Veräusserungsbeschränkungen zufolge Versicherungsvorbezugs.

2.

Die Beschwerdeführer werden verpflichtet, den Betrag von Fr. 606'452.30 als Kaufsrechtspreis für die Liegenschaft Nr. im Grundbuch Sarnen wie folgt zu entrichten:

- zunächst durch Rückzahlung des Versicherungsvorbezuges von Fr. 102'400.-- an die Sammelstiftung BVG der Zürich Leben, 8022 Zürich, gemäss Beleg des Grundbuchamtes Obwalden Nr. 666 vom 12. Mai 1997;
- und durch Rückzahlung des Versicherungsvorbezuges von Fr. 38'713.65 an die Sammelstiftung BVG der Zürich Leben, 8022

Zürich, gemäss Beleg des Grundbuchamtes Obwalden Nr. 02 vom 3. Januar 2002;

- sodann durch Übernahme der zur Zeit bestehenden Grundpfandschuld, nebst aufgelaufenen Zinsen bei der Obwaldner Kantonalbank, sichergestellt durch die Kapital-Grundpfandverschreibung von Fr. 500'000.--, Pfandstelle 1;
- und schliesslich durch Bezahlung des Restbetrages bis zum Betrag von Fr. 606'452.30 an die Beschwerdegegner.

3.

Die Sache wird zur Neuurteilung der Kosten und Entschädigungen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

4.

Die Gerichtskosten von Fr. 8'500.-- werden den Beschwerdegegnern 3 - 6 unter solidarischer Haftung auferlegt.

5.

Die Beschwerdegegner 3 - 6 haben die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit insgesamt Fr. 9'500.-- zu entschädigen.

6.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Obergericht des Kantons Obwalden sowie dem Grundbuchamt Obwalden schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. Juni 2008

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident:



Corboz

Die Gerichtsschreiberin:



Feldmann



16. Aussprache mit Behörden und Gericht

Mit Lausannes Richterspruch in der Tasche konfrontiere ich zudem die zuständige Regierungsrätin, die Vorsteherin des Justiz und Sicherheitsdepartements Obwalden und verlange mit den beteiligten Stellen ein klärendes Gespräch. Nachdem wir uns im Klaren über die Modalitäten sind, lädt sie uns zum runden Tisch. Anwesend sind neben mir auch Notar Robert Ettlín und sein Büropartner Lukas Küng, welche ebenfalls Schadenersatzansprüche gegen den Kanton Obwalden platziert haben. Der Obergerichtspräsident setzt sich neben den Präsidenten der Rechtspflegekommission. Mich begleiten meine Lebenspartnerin und ein langjähriger Freund.

Die Regierungsrätin stellt einleitend fest, dass sie hier nur als Gesprächsleiterin fungiere und ich stelle fest, dass sie die vorgängige mündliche Vereinbarung, es sei über dieses Gespräch ein Protokoll zu verfassen, nicht einhält. Mit den Worten: »Wir bestimmen hier wie es läuft«, deutet sie gleich zu Beginn an, in welchem Klima die Aussprache stattfindet und wie erfolgreich das Gespräch verlaufen wird. Sie sollte in diesem Punkt Recht behalten.

Der Präsident der Rechtspflegekommission hält zuerst einen Vortrag über die Organisation unseres Rechtssystems. Ein völlig missratener Einstieg, denn den anwesenden Juristen und nach fünf Jahren Prozessführung ist auch uns das System hinlänglich bekannt. Vielleicht galt die Einführung der ebenfalls anwesenden Justizdirektorin?

Nach dem Präsidenten der Rechtspflegekommission meldet sich der Obergerichtspräsident zu Wort. Die gegen die Gerichte erhobenen Anschuldigungen stellt er alle in Abrede und jammert, dass er für die nun folgende Verteidigung über 100 Stunden investieren musste, sicher finanziert vom unbeteiligten Steuerzahler. Ebenso beklagt er sich, dass er noch nie in seiner bisherigen Richterkarriere mit derartigen Vorwürfen konfrontiert worden sei. Bedenklich werden seine Aussagen spätestens, als er uns erklärt, dass in den Gerichten eben auch Laien sitzen, da seien Fehlurteile unvermeidlich und die Laien könnten ja auch die juristisch geschulten Gerichtspräsidenten überstimmen. Scheinbar hat er mindestens bemerkt, dass in unserem Prozess Fehlurteile gefällt worden sind.

Dass ein Berufsrichter mit juristischer Ausbildung und einem Jahresgehalt von über Fr. 180 000.– ein klar fehlerhaftes Urteil einem Laienrichter mit einem Taggeld in der Höhe von rund Fr. 250.– in die Schuhe schieben will, ist für mich unglaublich. Bei der letzten Diskussion um eine Erhöhung der Richtergehälter hat man diese gerechtfertigt mit dem Tragen einer grossen Verantwortung, scheinbar wird diese Verantwortung aber schnell an die Laienrichter abgegeben. Die Lohnerhöhung wurde damals vom Volk mit einem Nein-Anteil von nahezu 80 % wuchtig bachab geschickt. Das Stimmvolk hat scheinbar andere Erfahrungen, wenn es heisst, Verantwortung zu tragen und dafür auch einzustehen. Eventuell trug auch die im «Beobachter online» veröffentlichte

BUNDESGERICHT

Statistik über Vorinstanzen

Beobachter

Anzahl Einwohner pro Beschwerde

Erfolgschancen

Rückweisungen

Gutheissungen

Abweisungen

Total Beschwerden*

Kanton

Aargau	414	105	55	10	13.3%	1405
Appenzell IR	6	4	1	0	16.7%	430
Appenzell AR	29	16	4	3	13.8%	1816
Bern	611	314	54	28	8.8%	1576
Basel Land	153	91	14	1	9.2%	1759
Basel Stadt	269	151	36	20	13.4%	689
Freiburg	195	108	17	5	8.7%	1350
Genf	875	438	136	28	15.5%	501
Glarus	34	15	2	3	5.9%	1125
Graubünden	128	73	11	8	8.6%	1475
Jura	64	44	6	3	9.4%	1087
Luzern	339	188	40	20	11.8%	1072
Neuenburg	138	73	10	8	7.2%	1230
Nidwalden	43	31	5	1	11.6%	937
Obwalden	22	11	8	1	36.4%	1545
St. Gallen	330	159	44	15	13.3%	1412
Schaffhausen	55	29	4	1	7.3%	1355
Solothurn	217	130	18	13	8.3%	1181
Schwyz	145	82	6	4	4.1%	973
Thurgau	213	113	21	4	9.9%	1119
Tessin	376	191	36	7	9.6%	874
Uri	21	8	3	4	14.3%	1666
Waadt	946	475	95	39	10.0%	710
Wallis	262	156	25	13	9.5%	1140
Zug	109	67	7	7	6.4%	1001
Zürich	1374	731	101	54	7.4%	952

*Total der erledigten Beschwerden gegen letztinstanzliche Urteile ans Bundesgericht

In welchem Kanton ist die Chancen, einen Prozess beim Gang ans Bundesgericht zu gewinnen, am höchsten?

Schwyz	4.1%
Glarus	5.9%
Zug	6.4%
Neuenburg	7.2%
Schaffhausen	7.3%
Zürich	7.4%
Solothurn	8.3%
Graubünden	8.6%
Freiburg	8.7%
Bern	8.8%
Basel Land	9.2%
Jura	9.4%
Wallis	9.5%
Tessin	9.6%
Thurgau	9.9%
Waadt	10%
Nidwalden	11.6%
Luzern	11.8%
Aargau	13.3%
St. Gallen	13.3%
Basel Stadt	13.4%
Appenzell AR	13.8%
Uri	14.3%
Genf	15.5%
Appenzell IR	16.7%
Obwalden	36.4%

Quelle: Schweizer Bundesgericht

Kopie aus «Beobachter online», 26. November 2008.

Statistik über die vor Bundesgericht revidierten Urteile der einzelnen Kantone zum Abstimmungsresultat bei. Obwalden nimmt hier ungefährdet einen Spitzenplatz bei falschen Gerichtsurteilen ein. Über 36% der ans Bundesgericht weitergezogenen Obwaldner Gerichtsurteile wurden gemäss Statistik nachträglich in Lausanne umgestossen oder zur Neubeurteilung zurückgewiesen. Das schweizerische Mittel liegt unter zehn Prozent!

Der Obergerichtspräsident versucht den Streit mit den Worten zu beschwichtigen: «Was wollt ihr denn noch, ihr habt ja vor Bundesgericht gewonnen, und der betreffende Gerichtspräsident ist ja bereits nicht mehr im Amt.»

Jetzt verschlägt es mir fast die Sprache, da will mir der Obergerichtspräsident doch wirklich klarmachen, dass die Laienrichter für unsere Fehlurteile und für die Verweigerung des rechtlichen Gehörs verantwortlich sein könnten.

Auch spiele es ja keine Rolle mehr, der zuständige Richter sei ja nicht mehr im Amt! Als Geschäftsführer eines Gartenbaubetriebes kommt es mir nicht in den Sinn, für unzureichende Arbeiten den Lehrling verantwortlich zu machen. Sollte sich ein Kunde über wackelnde Platten beklagen, kann ich diesen zudem auch nicht mit den Worten abspesen, dass der Mitarbeiter, welcher die Platten verlegt hat, nicht mehr bei uns arbeitet.

Da die zuständige Regierungsrätin zum nächsten Termin eilen will, brechen wir das Gespräch nach ca. 3 Stunden erfolglos ab. Bevor die Regierungsrätin uns enteilt, verspricht sie uns einen weiteren Termin zur Fortsetzung des Gesprächs. Sie werde sich melden, das sind die Worte unseres letzten Kontaktes mit der Magistratin.

Gemeldet, wie uns versprochen, hat sie sich bis heute nicht mehr.



Ihr hört von mir!

17. Schadenersatzforderung

Vor Weihnachten 2008 erhalten wir vom Regierungsrat Obwalden Bericht, dass er in Sachen Schadenersatzforderung einen Entscheid gefällt hat. Erstmals zeigen sich die Behörden von ihrer weichen Seite und eröffnen uns den Entscheid erst anfangs des folgenden Jahres. Der Finanzdirektor als zuständiger Regierungsrat will uns damit Weihnachts- und Festtage nicht verderben, wie er uns später sagt. Auf 1½ Seiten steht im Beschluss des Regierungsrates, dass unsere Forderungen allesamt haltlos und unbegründet seien. Für mich heisst das, das Volk hat die uns bekannte Arbeitsweise und auch Falschurteile der Obwaldner Gerichte auch in Zukunft klaglos und auf eigene Kosten zu tragen. Den Gerichten übergibt man den Persilschein, der sie auch in Zukunft zu allem Tun und Lassen legitimiert. Als Vorsteher des Finanzdepartements ist es seine Aufgabe, uns diesen Entscheid mitzuteilen. Ich bedaure es, dass nicht Mitglieder der Regierung, die sich nie für unsere Tragödie eingesetzt haben, uns den Entscheid eröffnen und uns dabei in die Augen schauen müssen. Der Finanzdirektor scheint von unserer Geschichte so betroffen zu sein, dass er uns spontan einen Betrag von Fr. 10000.– anbietet, den er privat aus seiner eigenen Tasche berappen will. Natürlich lehnen wir seine grosszügige Geste ab, uns geht es nicht primär um Geld, sondern darum, dass Verantwortung übernommen wird und Massnahmen getroffen werden, dass sich Gleichartiges in Zukunft nicht wiederholt. Auch nur schon eine ehrliche Entschuldigung der im Fall verantwortlichen Personen hätte mich letztlich davon abgehalten, dieses Buch zu schreiben.

Begleitet wird der Finanzdirektor vom Rechtskonsulenten des Kantons Obwalden. Seine Aufgabe ist es uns den Entscheid des Regierungsrates juristisch zu begründen. Bei seinen Ausführungen horchen wir alle erstaunt auf: «Wir sind ja alle in der Geschichte befangen» oder «ihr habt ja jetzt die Genugtuung, dass das Bundesgericht das Urteil der Vorinstanz korrigiert hat und die ganze Schweiz darüber lacht» oder «es können sich leider nicht alle Menschen entschuldigen» sind seine unerwarteten, aber trafen Sätze. Gegenüber unseren Freunden vom Notariats- und Anwaltsbüro ettlin&partner, welche als weitere Schadenersatz-Anspruchsteller eine Stunde vor uns in einem separaten Gespräch die nicht so frohe Kunde entgegennehmen müssen, fallen – wie wir später von ihnen erfahren – gleichartige Aussagen.

Bei der Verabschiedung entschuldigt sich der Finanzdirektor, er bedaure, uns nicht eine bessere Kunde überbringen zu können. Falls er oder sein Departement Fehler in unserem Fall gemacht hätten, übernehme er dafür die volle Verantwortung. Aus unserer Sicht ist diese Entschuldigung – jedenfalls von ihm – nicht nötig. Respektvoll verabschieden wir uns von ihm.

Obschon uns damit grosse Kosten verbleiben, welche wir nicht selber verursacht haben, beschliessen wir den Entscheid des Regierungsrates nicht weiterzuziehen. Beeinflusst wird dieser Entscheid, den Fall endlich abzuschliessen, auch durch die Rechtsmittelbelehrung auf dem Beschluss

des Regierungsrats, wonach wir die Möglichkeit haben, beim Verwaltungsgericht Obwalden Rekurs gegen den Entscheid des Regierungsrates zu er-

heben. Diese Stelle scheint uns nun wirklich nicht die richtige dafür zu sein, denn hier walten teilweise die gleichen Richter.



KANTON
OBWALDEN

REGIERUNGSRAT

Rathaus
Postfach 1562, 6061 Sarnen
Telefon 041 666 62 03
Telefax 041 660 65 81
staatskanzlei@ow.ch

Einschreiben

Herr und Frau
Hanspeter Durrer & Ida Britschgi
Catalpa-Park
6062 Wilen

Geschäft-Nr. 20080745

Sarnen, 10. Dezember 2008

Schadenersatzforderung

Sehr geehrter Herr Durrer
Sehr geehrte Frau Britschgi

Wir beziehen uns auf Ihre Forderungseingaben vom 23. Juni und 15. Juli 2008, wonach Sie Schadenersatz gegenüber dem Kanton geltend machen.

Wie Sie wissen, übt das Obergericht die Aufsicht über die Gerichtsbehörden aus; die Oberaufsicht fällt in die Zuständigkeit des Kantonsrats bzw. der kantonsrätlichen Rechtspflegekommission. Dem Regierungsrat stehen diesbezüglich keine Befugnisse zu.

Anlässlich der vom Regierungsrat angebotenen Aussprache vom 19. September 2008 wurde Ihnen vom Präsidenten des Obergerichts wie auch vom Präsidenten der Rechtspflegekommission aufgezeigt, dass die Aufsichtsbehörden nicht untätig waren bzw. kein begründeter Anlass für ein Einschreiten bestand. Die erstinstanzliche Verfahrensdauer von vier Jahren war zwar verhältnismässig lang, das Verfahren ruhte aber nie während längerer Zeit. Abgesehen davon müsste der Verzicht auf eine Rechtsverzögerungsbeschwerde – nach höchstrichterlicher Rechtsprechung – als Selbstverschulden qualifiziert werden. Inhaltlich war es dem Obergericht ohnehin verwehrt, auf die Entscheidungsfindung des Kantonsgerichts Einfluss zu nehmen.

Es wurde auch dargelegt, dass keine belegten Anhaltspunkte bestanden, die Arbeit des damaligen Kantonsgerichtspräsidenten I im Allgemeinen wie auch im konkreten Fall zu beanstanden. Vor diesem Hintergrund kann auch keine Verletzung der Aufsichtspflicht durch das Obergericht bzw. keine Verletzung der Oberaufsichtspflicht durch die parlamentarischen Behörden erkannt werden.

Gestützt auf den Ausgang des Verfahrens vor dem Bundesgericht als letzter Instanz steht heute fest, dass Sie das im fraglichen Gerichtsverfahren streitige Kaufrecht ausüben dürfen. Wird nur das Ergebnis betrachtet, welches nach mehreren Jahren Prozessdauer vorliegt, so ist nachvollziehbar, dass Sie mit Verärgerung reagiert haben. Sie mussten mehrere Jahre warten, bis das Kaufrecht eingetragen werden konnte. Es trifft auch zu, dass das Verfahren vor dem Kantonsgericht mit einer Prozessdauer von vier Jahren lange dauerte. Trotzdem erweisen sich die mit der Schadenersatzforderung erhobenen Vor-

würfe nicht als gerechtfertigt. Die Voraussetzungen einer Schadenersatzpflicht des Kantons sind nicht gegeben. Nach feststehender Lehre und Rechtsprechung liegt im Umstand, dass ein Urteil im Rechtsmittelverfahren aufgehoben wird, nicht bereits eine haftungsbegründende Widerrechtlichkeit. Dass den Beteiligten eine wesentliche Amtspflichtverletzung zur Last gelegt werden muss, wird zwar behauptet, ist aber keineswegs aktenkundig oder gar glaubhaft. Die Schadenersatzforderung ist sodann in keiner Art und Weise substantiiert und belegt.

Soweit geltend gemacht wird, die kantonalen Gerichte hätten die Gültigkeit eines einfachen Kaufrechtsvertrags nicht beurteilen können, ist darauf hinzuweisen, dass Sachverhalts- und Rechtsfragen keineswegs so einfach waren, wie sie heute hingestellt werden. Es ist auch nicht zu beanstanden, dass der Obergerichtspräsident am 13. November 2006 die Meinung vertrat, er habe sich mit der Sache materiell nicht befasst und eine Befangenheit liege deshalb nicht vor, und er in einer späteren Phase nach reiflicher Überlegung zum Schluss gelangte, dass er aufgrund seiner Vorbefassung nicht mehr unbefangen urteilen könne. Es ist zulässig, dass ein Gerichtspräsident von einer ersten vorläufigen Beurteilung abkommt.

Ferner liegt auch kein Fall einer sogenannten Billigkeitshaftung vor. Wie sich aus den Materialien zum Haftungsgesetz ergibt, wollte der Gesetzgeber mit dieser Sondernorm die Staatshaftung nicht unbeschränkt öffnen, sondern lediglich in ausserordentlichen Fällen, wie Verletzung eines Unbeteiligten durch die Polizei bei Krawallen, eine Basis für eine Entschädigung schaffen.

Aus all diesen Gründen muss der Regierungsrat die geltend gemachte Schadenersatzforderung abweisen.


Wir machen Sie schliesslich darauf aufmerksam, dass gemäss Art. 11 des Haftungsgesetzes eine Schadenersatzforderung verwirkt, wenn nicht innert sechs Monaten seit der Zustellung dieser Mitteilung verwaltungsgerichtliche Klage angehoben wird.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATS




Niklaus Bleiker, Landammann


Urs Wallimann, Landschreiber

Der Entscheid des Regierungsrates.

Erfreut über den Bundesgerichtsentscheid, der zur positiven Wende beigetragen hat, beschliessen wir und auch die Verantwortlichen vom Büro ettlin&partner, den Fall nach 6 Jahren ruhen zu lassen und die Akten zu archivieren. Dankbar laden wir das Anwaltsbüro ettlin&partner,

unseren Anwalt vor Bundesgericht René Strazzer und einige Freunde, welche uns während der Prozesszeit unermüdlich unterstützt haben, zu einem Abschluss ein. Ein Akt, mit dem wir einen Schlusstrich unter diese unschöne Geschichte ziehen wollen.

18. Disziplinarverfahren

Als ich einige Zeit später erfahre, dass gegen unseren Notar sowie seine beiden Büropartner im Zusammenhang mit unserem Gerichtsfall ein Disziplinarverfahren von der Anwaltskommission eröffnet worden ist, verstehe ich die Juristerei überhaupt nicht mehr. So hat doch nicht nur das Bundesgericht festgestellt, dass unser Kaufrechtsvertrag durch den Notar formgültig und damit absolut korrekt ausgestellt wurde.

Auch hat sich unser Notar während der Zeit, in welcher die Obwaldner Gerichtsinstanzen fälschlicherweise behaupteten, eben dieser Kaufrechtsvertrag weise einen gravierenden Formfehler auf und sei deshalb nichtig, nie aus der Verantwortung geschlichen, vielmehr hat er sich für die Gültigkeit seines damals ausgestellten Dokumentes eingesetzt! Und gerade dieser Einsatz soll ihm jetzt zum Verhängnis werden?

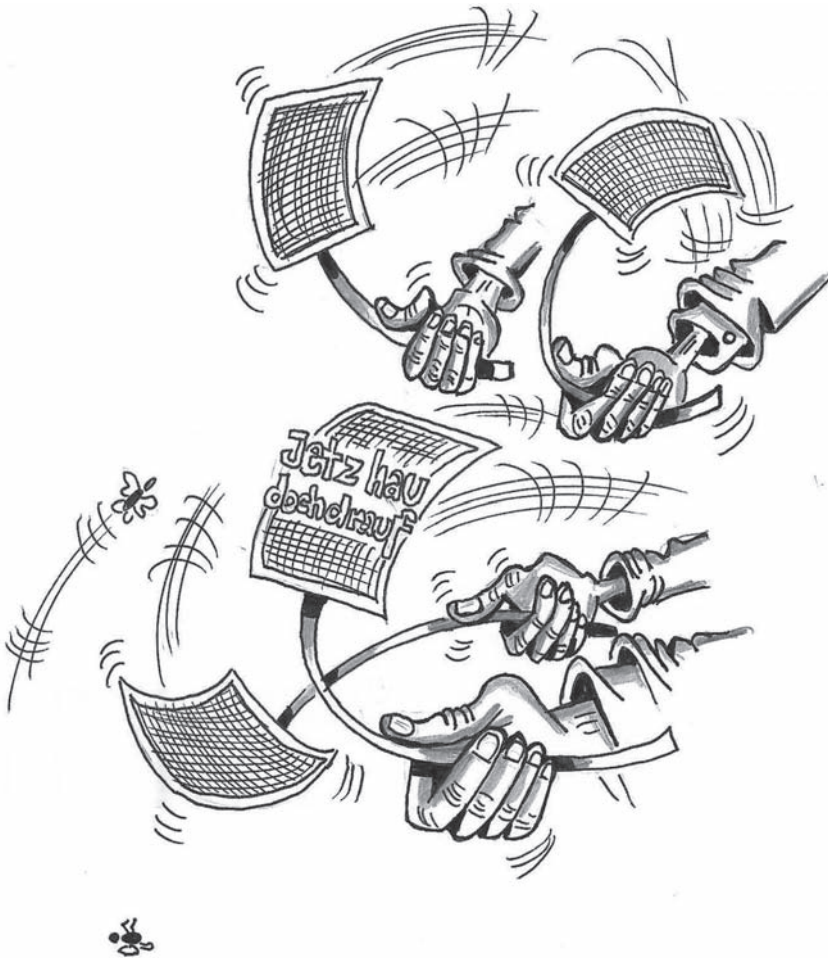
Ich kann mir vorstellen, dass Notare verurteilt werden, wenn sie beispielsweise ungültige Urkunden erstellen und sich dann der Verantwortung und dem Schaden entziehen wollen. Nicht aber dann, wenn ein Notar vor Gericht versucht zu beweisen, dass sein Vertrag, welcher er im Auftrag zweier Parteien, die sich über den Inhalt einig waren, erstellt hat, formgültig ist. Dass er dabei seine Mandanten unterstützt, welche nie den Antrag stellten, der Kaufrechtsvertrag sei ungültig, ist aus meiner Sicht doch eher lobenswert. Er versucht beiden Parteien zu ihrem Recht zu verhelfen, da beide den Vertrag vor Gericht als gültiges Dokument vorlegen.

Sicher ist es auch sein gutes Recht, für die Feststellung zu kämpfen, dass sein Vertrag eben nicht formungültig ist, zumal wenn er im Laufe seiner «Notariatskarriere» noch dutzende von gleich oder ähnlich lautenden Kauf- und Vorkaufsrechtsverträge erstellt hat. Denn diese wären ja allesamt auch formnichtig, was zu einem riesigen Haftungsfall führen könnte, für den gerade dieser Notar ja auch einzustehen hätte.

Langsam bekomme ich die Vermutung, dass der Rachefeldzug von gewissen Instanzen nun gegen Fliege Nr. 2, unseren Notar, fortgesetzt wird. Die Tatsache, dass der Präsident der Anwaltskommission Obwalden auch gleichzeitig als Kantonsgerichtspräsident II waltet, macht meine diesbezüglichen Befürchtungen nicht kleiner. Bestimmt ist auch er nicht erfreut über die Anschuldigungen, welche wir im Vorfeld gegen die Obwaldner Gerichte erhoben haben.

Nachdem das Gericht seinerzeit erklärt hat, dass unser Vertrag nicht gültig sei, sind wir mit unserem Notar und seinem Büro immer mehr zu einer Schicksalsgemeinschaft zusammengewachsen. Obwohl unser Fall für uns in der Zwischenzeit abgeschlossen ist, interessiert mich deshalb ihr Schicksal, sind wir es doch, welche ihn durch den Auftrag der Ausstellung eines Kaufrechtsvertrages und unsere Schadenersatzforderung an sein Büro letztlich in diese Lage gebracht haben.

In einem Gespräch erfahre ich, dass der seinerzeitige Beschluss, uns im fort-



Ein Schlag muss sie doch wohl endlich erwischen!

geschrittenen Verfahren zwecks Aufhebung der falschen Urteile vom Kantons- und Obergericht finanziell und ideell zu unterstützen, zusammen mit den weiteren Mitgliedern des Verwaltungsrates der Aktiengesellschaft unseres Notars gefällt worden ist. Dies nachdem damals Kosten von mehreren zehntausend Franken für die Weiterzüge der falschen Urteile an das Ober- und Bundesgericht erwartet werden mussten.

Ich bin sehr erstaunt zu hören, dass sich nun plötzlich die Anwaltskommission für diese Geschichte interessiert! Diese weitet ein von den Erben gegen unseren Notar eingeleitetes Disziplinarverfahren – von Amtes wegen, wie es wieder heisst – aus. Dass nun wieder der Begriff «von Amtes wegen» für eine Vorverurteilung verwendet wird, macht mich jedenfalls sehr stutzig. Aufgrund meiner Erfahrungen in unserem Prozess weiss ich, dass

sich auch Gerichte ganz gehörig irren können – auch und gerade wenn sie denken es besser zu wissen als alle anderen und deshalb «von Amtes wegen» tätig werden. Ich befürchte deshalb, dass sich auch hier wieder etwas Unvernünftiges zusammenbrauen könnte! Der Vorwurf gegen unseren Notar und seine beiden Mitinhaber der Anwalts- und Notariatskanzlei lautet auf unberechtigte finanzielle und idelle Prozessunterstützung, welche mit den Berufspflichten als Anwalt bzw. dem Anwaltsgesetz nicht vereinbar gewesen sei.

Für mich macht es den Anschein, dass die Anwaltskommission der Ansicht ist, dass wir nur durch diese Unterstützung überhaupt den Gang vor das Bundesgericht durchziehen konnten. Wenn es so ist, irren sie sich aber gewaltig. Um zu unserem Recht zu kommen hätte ich mein letztes Hemd gegeben.

Dass auch im Kanton Obwalden Urteile schnell gefällt werden können, erfährt unser Notar, als ihm im Sommer 2009 das Urteil der Anwaltskommission zugeschickt wird. Nach einigen Monaten liegt bezüglich dieser Prozessunterstützung ein Urteil vor, in welchem auf etlichen Seiten sein Engagement für uns auseinandergenommen wird. Die Anwaltskommission kommt zum Schluss, dass die Unterstützung von uns eine Verletzung von anwaltlichen Berufsregeln bedeutet hat und sanktioniert ihn dafür mit einem Verweis. Zudem soll er für das gegen ihn gerichtete Disziplinarverfahren Kosten von Fr. 800.– bezahlen.

Die beiden anderen Verwaltungsräte der ettlin & partner advokatur und notariat ag

kriegen gleichentags eingeschriebene Post von der Anwaltskommission, in welcher ihnen mitgeteilt wird, dass auch gegen sie ein Disziplinarverfahren wegen dieser gleichen Geschichte eröffnet werde. Für diese beiden ist es so, dass sie bereits bei der Verfahrenseröffnung gegen sie das spätere Urteil kennen, schliesslich wurde ihr Verwaltungsratskollege deswegen ja bereits abgeurteilt. Immerhin können sie sich noch zur Sache äussern, wofür ihnen entsprechende Fristen angesetzt werden. Scheinbar hat man sich im Kanton Obwalden jetzt wieder daran erinnert, dass der Bürger ein Anrecht auf rechtliches Gehör hat.

Als mir von unserem Notar dies alles erzählt wird, komme ich aus dem Staunen nicht mehr heraus. In unserem Fall habe ich jahrelange Untätigkeit und Verzögerung erlebt und jetzt kann man plötzlich innert kürzester Zeit Kanonen in Stellung bringen und damit auf Spatzen zielen. Doch es kommt noch besser: In ihrem Jagdtrieb übersehen die Jäger scheinbar, dass in unserem Rechtssystem jeder Spatz ein Anrecht auf einen Rekurs hat, bevor er gebraten wird. Dass die Behörden das gefällte Urteil über unseren Notar an weitere Stellen verschicken, bevor es rechtskräftig wird, überrascht mich sehr, dass es später revidiert wird und zurückgezogen werden muss aber überhaupt nicht.

Fast kommt mir wieder die Galle hoch, denn ich höre noch jetzt, wie während des Prozesses immer wieder gesagt wurde: «Wir können zum Verfahren erst Stellung nehmen, wenn es abgeschlossen ist», oder «die Gewaltentrennung verbietet es uns hier aktiv zu werden» etc. Jetzt aber

werden gerade diese Grundsätze und die des Datenschutzes von den gleichen Leuten mit Füßen getreten.

Der Inhalt des Urteils der Anwaltskommission gegen unseren Notar interessiert mich, obwohl es später vom Verwaltungsgericht Obwalden, besetzt mit einem ausserordentlichen, ausserkantonalen Gerichtsschreiber, vollständig aufgehoben wird. Damit werden unser Notar sowie auch seine beiden Büropartner vollumfänglich rehabilitiert.

Was ich im Urteil der Anwaltskommission auf über 30 Seiten zu lesen bekomme, ist ungeheuerlich (dieses Wort brauchte der Obergerichtspräsident in unserem Fall mehrfach in andern Zusammenhängen) und löst bei mir nur noch Kopfschütteln aus.

So schreibt man unserem Notar, warum es für ihn keine Veranlassung gab, sich für die Gültigkeit seines für uns erstellten Kaufrechtsvertrages einzusetzen. Er sei ja damals der Auffassung gewesen, dass das Kantonsgericht ein krass falsches Urteil gefällt bzw. er den Kaufrechtsvertrag richtig beurkundet habe, darum hätte er auch keine Haftung befürchten müssen. Weiter hält man ihm vor, dass ihm niemand eine Sorgfaltpflichtverletzung hätte vorwerfen können, da er in seinem Kaufrechtsvertrag eine übliche Umschreibung des Kaufpreises verwendet habe.

Die Anwaltskommission schreibt weiter, dass das Bundesgerichtsurteil der bisherigen Rechtsprechung und der gängigen Lehre entspreche. Damit seien unsere seinerzeitigen Schadenersatz-

ansprüche an ihn alle haltlos gewesen und er hätte einem Prozess mit an ihn gerichteten Schadenersatzansprüchen «gelassen entgegensehen» können.

Er sei selber schuld, dass er uns seinerzeit nicht hängen liess. Nach Meinung der Anwaltskommission hätten wir selber schauen müssen, wie wir den Weg bis ans Bundesgericht schaffen.

Ich muss fast bei jedem Satz mehrmals ansetzen, so unglaublich ist, was hier steht. Da stellen doch das Kantons- und Obergericht (ersteres ohne Antrag einer Partei) fest, dass unser Kaufrechtsvertrag einen gravierenden Formfehler aufweise und daher nichtig sei, und vom Präsidenten der Anwaltskommission, welcher gleichzeitig als Kantonsgerichtspräsident II waltet, wird unserem Notar jetzt plötzlich vorgeworfen, er hätte ja wissen müssen, dass der Vertrag rechtsgültig sei und somit im Ergebnis die Instanzen der Obwaldner Gerichte versagt hätten. Ich frage mich, warum hier und jetzt plötzlich alles so klar ist und warum dann nicht spätestens das Obergericht als zweite Instanz die scheinbar klare Sachlage hätte erkennen müssen.

Ich verstehe die Gerichtswelt nicht mehr, erneut wird meine Einstellung zu diesen Personen erschüttert. Vom Gericht werden wir hier nur noch als Ware behandelt, hinter unserem Rücken wird versucht den Schaden für Richter in Grenzen zu halten. Notabene zeigt hier ein Richter und mit ihm die unter seiner Leitung arbeitende Anwaltskommission schwarz auf weiss auf, wie man ihrer Ansicht nach Mandanten betreuen soll. Ich bin unserem Notar und seinem Büro



Auf dem hohen Ross reitet es sich bequem.

ewig dankbar, dass er nie bereit war so fies zu agieren. Selbst als einfacher Handwerker erkenne ich, dass es hier mehr als stinkt!

Später wird aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts, welches den Entscheid der Anwaltskommission gegen unseren Notar vollständig aufhebt, auch das Verfahren gegen die Partner unseres Notars von den Behörden zurückgezogen. Aufwand und Kosten so-

wie auch ein weiterer ungerechtfertigter Imageschaden bleiben diesen trotzdem.

Für mich bleibt eigentlich nur noch die Frage warum der Präsident der Anwaltskommission bezüglich der Prozessfinanzierung und -unterstützung überhaupt aktiv wurde? Ich könnte mir vorstellen, dass er von seinen enttäuschten Richterkollegen mit Informationen versorgt wurde.

Die Anwaltskommission ist die kantonale (staatliche) Aufsichtsbehörde über die im Kanton Obwalden praktizierenden Rechtsanwälte. Sie prüft, entweder auf Anzeige oder von Amtes wegen, ob die ihrer Aufsicht unterstellten Rechtsanwälte die Berufsregeln, welche sich aus dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit von Rechtsanwälten (Anwaltsgesetz) ergeben, einhalten. Als Präsident dieser Kommission amtiert derzeit der Kantonsgerichtspräsident II.

Im Rahmen der Analyse des Falles im Jahre 2011 im Rahmen einer Rechtsverzögerungsbeschwerde (dazu später) wurde von einem Anwalt und Notar, welcher sich als ausserordentlicher Gerichtsschreiber mit dem ganzen Fall beschäftigt hat, dazu folgendes festgehalten:

«Aus meiner Sicht wurden im Entscheid der Anwaltskommission die haftpflichtrechtlichen Konsequenzen für den Notar Dr. Robert Ettlín zu ‚salopp‘ erledigt. Ein Haftpflichtprozess ist für einen selbständig erwerbenden Notar und Anwalt eine schwere Belastung. Im kleinräumigen Kanton Obwalden ist eine unsorgfältige Arbeitsweise eines Notars schnell in aller Munde. Wer vertraut schon einem Notar, der im Rufe steht nichtige Rechtsgeschäfte vorzubereiten und öffentlich zu beurkunden?»

19. Datenschutzbeauftragter, aber für wen?

Zurückblickend muss ich zugeben, dass ich relativ naiv in unseren Gerichtsfall eingestiegen bin. Zu gross waren damals meine Erwartungen an unsere Gerichtsbehörden sowie deren Aufsicht. Gleich muss es wohl dem Büropartner unseres Notars ergangen sein, als er erstmals mit dem kantonalen Datenschutzbeauftragten Kontakt aufgenommen hat.

Er will vom gemeinsamen Datenschützer der Kantone Ob- und Nidwalden sowie Schwyz wissen, ob es aus Sicht des Datenschutzgesetzes zulässig ist, dass nicht rechtskräftige Entscheide, welche auch sensible und persönliche Angaben von Personen enthalten, die mit Verfah-

ren von anderen Behörden nichts zu tun haben, an eben diese Behörden weitergegeben werden können. So geschehen im Entscheid der Anwaltskommission Obwalden gegen unseren Notar und seine beiden Partner. Er erzählt mir von einem mühseligen Kontakt mit dem Datenschützer.

Anfang Oktober 2009 unterbreitet das Büro unseres Notars dem Datenschützer seine Fragen per E-Mail. Unerwartet rasch, nämlich schon am nächsten Tag, meldet sich der Datenschutzbeauftragte per Telefon und fordert weitere Informationen an. Selbstverständlich kann der Datenschutzbeauftragte den Sachver-

halt noch nicht abschliessend beurteilen, er lässt aber wissen, dass ihm dieses Vorgehen der Anwaltskommission auf den ersten Blick «sehr heikel» erscheine und dass er sich bei den ihm nun zur Verfügung stehenden Informationen schwerlich vorstellen könne, dass ein solches Vorgehen rechtmässig sei. Die von ihm noch benötigten Unterlagen werden ihm postwendend zugestellt. Der Datenschutzbeauftragte stellt in Aussicht, die Angelegenheit in nächster Zeit zu prüfen und seine Beurteilung abzugeben.

Die Stelle des unabhängigen Datenschützers war zum damaligen Zeitpunkt erst wenige Monate alt. Liest man die Homepage dieser Stelle, so darf man nicht nur wegen ihrer jungen Frische, sondern auch wegen der auf der Webseite stehenden Eigenwerbung wie «unabhängig – partnerschaftlich – dienstleistungsorientiert» auf einige Unterstützung hoffen.

Nach ca. 3 Wochen erkundigen sich die Fragesteller nach dem Bearbeitungs-

stand ihrer Anfrage. Wegen Abwesenheit sei der Datenschutzbeauftragte nicht anwesend, sagte sein Stellvertreter, er werde sich jedoch nächste Woche melden. Zwei Monate später erlaubt man sich nochmals schriftlich nachzufragen, wieder bleibt eine Antwort aus. Ich selber muss mich wehren, dass nicht schon wieder der Verdacht aufkommt, dass gewisse Leute hier scheinbar doch nicht ganz unabhängig und dienstleistungsorientiert sind. Als der Datenschutzbeauftragte auf eine erneute schriftliche Anfrage, einen Monat später wieder nicht reagiert, wird mein Verdacht stärker. Erst eine weitere Nachfrage fünf Monate nach dem ersten Kontakt, welche in einem eingeschriebenen Brief erfolgt, lässt den Beauftragten dann doch noch aufschrecken. Er meldet sich und entschuldigt sich, dass er wegen beschränkter personellen Ressourcen an Grenzen gestossen sei, zudem habe er die Priorität im vorliegenden Fall falsch eingeschätzt. Er will nun aber, wie er schriftlich versichert, die Anfrage zeitnah erledigen.



Überbeschäftigt?

Nach weiteren Wochen, in denen der Datenschutzbeauftragte abgetaucht zu sein scheint, lassen sich die Fragesteller nicht mehr länger hinhalten und ziehen die Anfrage zurück, weil aufgrund des bisherigen Verhaltens des Datenschützers die Vermutung nahe liegt, dass trotz weiteren Nachfragens keine Antwort auf die gestellte Frage gegeben wird.

Nachdenklich macht mich die Tatsache, dass sich der Datenschutzbeauftragte beim ersten Kontakt sehr einsatzfreudig zeigte und später sein Verhalten grundsätzlich änderte und die Anfrage fortan wie eine heisse Kartoffel nicht mehr anrührte. Schliesslich richtete sich das Verfahren gegen Personen, welche höchste Stellen in der Verwaltung und dem Gericht bekleiden. Kann das wirklich ein Zufall sein?

Da auch andere Kunden die Dienstleistungen des Datenschutzbeauftragten als unhaltbar beurteilen, kommt dieser in den Fokus der Medien und wird schliesslich zum Politikum der involvierten Kantone. So lehnt der Schwyzer Kantonsrat seinen Rechenschaftsbericht im Frühsommer 2009 ab, der Obwaldner Kantonsrat nimmt ihn nur mit etlichen Anmerkungen zur Kenntnis. Reuig verspricht der Datenschutzbeauftragte einmal mehr Besserung und kann sich vorerst weiter in seinem Amt halten.

Für mich bleibt einmal mehr ein sehr schales Gefühl, wie es hier mit der Unabhängigkeit und dem Engagement zugunsten von uns Bürgern steht, zumal uns als Steuerzahler diese Stelle alle Jahre über Fr. 300 000.– kostet.

Ausgabe vom 29. Mai 2010

Obwalden/Nidwalden/Schwyz

Datenschützer unter massiver Kritik

Ist die Datenschutzstelle der Kantone Schwyz, Obwalden und Nidwalden überfordert? Oder einfach untätig? Zwei Betroffene geben eine Antwort. Ihre Kritik ist massiv.

VON ADRIAN VENEZZI
adrian.venezzi@swc.ch

Seit November 2008 führen die Kantone Obwalden, Nidwalden und Schwyz eine gemeinsame Datenschutzstelle. Die Büroräume sind in Oberarth SZ, drei Personen teilen sich 250 Stellenprozente. Stellenleiter ist Jules Busslinger. Dieser sieht sich nun mit massiver Kritik konfrontiert.



«Was hier abläuft, ist einfach ungläublich.»

LUKAS KÜNG, RECHTSANWALT

Erst ist dem Bauingenieur Angelo Zoppet aus Goldau der Kragen geplatzt. Dies, nachdem er im November 2008 als Bürger und Steuerzahler zwei Anliegen beim Datenschützer deponiert und vergeblich auf deren Behandlung gewartet hatte. Monate später, am 14. April 2009, schrieb Busslinger an Angelo

Zoppet, es sei leider zu Verzögerungen gekommen. Doch: «Ihr Anliegen wird nun mit hoher Priorität behandelt.» Seither hat Zoppet nichts mehr gehört. Sein Ärger ist gross: «Der Datenschützer ist eine zentrale Stelle zwischen Bürger und Verwaltung.» Dieser Grundantrag aber werde hier offenbar nicht wahrgenommen. «Das erschüttert mich.» Vor einigen Wochen schrieb er deshalb dem Datenschutzler Busslinger einen «üblichen» Brief für sein nun schon anderthalb Jahre dauermendes Nichtstun – und bediente mit diesem Schreiben auch die kantonalen Ämter, Politiker und Medien. Einzig aus dem Kanton Obwalden habe er eine Reaktion erhalten, sagt Zoppet.

Oftmals keine Antwort

Froh um die Reklamation von Angelo Zoppet war nämlich der Obwaldner Rechtsanwalt und FDP-Kantonsrat Lukas Küng. Auch ihm ist wegen der Datenschutzstelle der Kragen geplatzt. Anfang Oktober 2009 wandte sich Küng – als Rechtsanwalt und Privatperson – mit einem Anliegen an den Datenschutz, so Küng rückblickend. Doch es geschah nichts. Ende Oktober hakte Küng nach. Immerhin eine Antwort: Herr Busslinger sei nicht da. Er werde sich nächste Woche melden. Es geschah nichts.

Mehr als zwei Monate später, am 4. Januar, bat Küng in einem Schreiben an die Datenschutzstelle, man möge ihm doch wenigstens eine kurze Antwort geben, ob sein Fall erledigt werden könne oder nicht. Keine Antwort. Am 11. Februar fragte Küng ein letztes Mal nach. Keine Antwort. Vier Wochen später schrieb Küng einen eingeschriebenen



Jules Busslinger ist seit November 2008 Datenschutzbeauftragter der Kantone Schwyz, Nidwalden und Obwalden.

BILD: BERT SCHWABERGER

nen Brief an die Datenschutzstelle und verlangt eine Rechtfertigung für die Nichtbehandlung seines Falls. Am 9. April 2010 dann endlich eine Antwort von Jules Busslinger. «Wir haben die Priorität wohl etwas falsch eingeschätzt.» Und: «Wir werden das Geschäft nun so vorantreiben, dass es zeitnah erledigt werden kann.» Seither hat Lukas Küng nichts mehr gehört.

«Den Glauben verloren»

Vorgesern schrieb er seinen letzten Brief an die Datenschutzstelle. Und das war dicke Post. Er habe, schreibt Küng an Busslinger, «den Glauben verloren, dass ich von Ihrer Stelle in angemessener Frist noch etwas Subsanzielles

EXPRESS

- ▶ Beim Datenschützer bleiben zwei Fälle monatelang unbeantwortet liegen.
- ▶ Nun schaltet sich die Obwaldner Rechtspflegekommission ein.

ren. Was aber bei der Datenschutzstelle abläuft, ist einfach ungläublich.» Da Küng als Kantonsrat selbst in der Rechtspflegekommission sitzt, brache er seine Bedenken vorgestern an einer Sitzung ein.

Nicht vollständig zufrieden

Lucia Omlin, Präsidentin der Rechtspflegekommission, sagte gestern gegenüber unserer Zeitung, die Kommission werde dem Kantonsrat beantragen, den Rechenschaftsbericht der Datenschutzstelle «mit Anmerkungen» zur Kenntnis zu nehmen. Der genaue Inhalt dieser Anmerkungen stehe noch nicht fest, so Omlin. Sie lässt aber durchblicken, dass die Rechtspflegekommission mit der Tätigkeit des Datenschutzers nicht vollständig zufrieden ist.

Ihm seien zwei Fälle bekannt, bei denen es «aus gewissen Gründen Schwierigkeiten» gegeben habe, sagte Jules Busslinger gestern auf Anfrage. Er betont, dass er ansonsten nicht mit Reklamationen konfrontiert worden sei und dass sein Rechenschaftsbericht in

Nidwalden und Schwyz zu keiner Kritik Anlass gegeben habe. Zudem sei er lediglich verpflichtet, den Aufsichtshörden gegenüber Rechenschaft abzulegen, «nicht aber der Presse».

HERAUSGEPICKT

Germe wieder ins Spital

Der Obwaldner Gesundheitsdirektor Hans Wilmann hielt gestern im Kantonsrat ein Intermezzo im Votum fürs Kantonsspital Obwalden. «Lassen wir uns doch in unserem Spital behandeln. Ich habe es kürzlich am eigenen Leib erfahren. Ich war dankbar, hier behandelt werden zu können.» Und weil er überzeugter sei, dass «hier eine hervorragende Arbeit geleistet wird», sagte er an die Adressierte der anwesenden Spitaldirektorin Rita Arforn: «Ich komme gerne wieder, wenn es denn sein muss.» **mvv**

Kantonsrat Obwalden

Seine Arbeit überzeugt nicht

Gelbe Karte für den Datenschutzler: Sein Bericht konnte das Parlament gestern nicht überzeugen. Grundtenor: In Zukunft wird er einiges mehr zu leisten haben.

VON ADRIAN VENETZ
adrian.venetz@ne-zz.ch

Nachdem der Datenschutzler Jules Büsslinger am Donnerstag im Schwyzzer Parlament massive Kritik hatte entlocken müssen, folgte gestern im Kantonsrat Obwalden eine weitere parlamentarische Schelte. Kaum ein gutes Haar am Bericht des Datenschutzbeauftragten der Kantone Obwalden, Nidwalden und Schwyz liess Lukas Küng (FDJ, Alpnach). Küng war bereits im Vorfeld mit Büsslinger hart ins Gericht gegangen, weil dieser mehrere Anfragen monatelang unbeantwortet liess. Gestern doppelte der FDP-Kantonsrat nach: Büsslingers Arbeit sei «nicht nur unprofessionell, sondern zeigt von einer unangenehmlichen Arroganz gegenüber Bürgern und Bängern».

2009 als Aufbaujahr

Etwas versöhnlicher zeigte sich Lucia



Aufmerksam Zuhörer im Saal: Jules Büsslinger. **BILD: MARCUS VON ROTZ**

im Kanton Obwalden nicht erfüllt habe. Der mit 39 Prozent beriefte interne Aufwands der Datenschutzstelle sei zudem «schlecht und einfach zu gross». Man erwarte von Büsslinger, dass er ein Jahr 2010 seine Tätigkeit vermehrt der Kontrolltätigkeit widmet und das Register der Datensammlung aufbaue». Büsslinger hätte dies bereits im Vorjahr tun müssen.

Einige «Striche» für Büsslinger
Auch die Fraktionssprecher empfingen Büsslinger gestern nicht mit offenen Armen. «Der Saal ist für die Bürger da – nicht umgekehrt», so Adriana Halber (SVP, Sarnen). Ruth Koch (SP, Kerns) meinte: «Wenn ein Schüler seine Hausaufgaben nicht macht, gibts einen Strich. Wie die Anmerkungen der Datenschutzkommission zeigen, hat der Datenschutzler bereits einige Striche im Heft.» Der Grundtenor im Parlament: Auch abgesehen von der Kritik an Büsslinger, die im Vorfeld in unserer

EXPRESS

- Das Parlament nahm den Bericht des Datenschutzers murrend zur Kenntnis.
- In Zukunft erwartet man mehr Transparenz und detaillierte Buchführung.

Zeitung laut geworden war, komme der Bericht des Datenschutzers zu oberflächlich und unprofessionell daher. Gemäss Lucia Omliin will die Rechtspflegekommission nun einen intensiveren Kontakt zur Datenschutzstelle pflegen. Mit ihrem Anmerkungen zum Tätigkeitsbericht setzt die Kommission klare Leitplanken: Ab 2010 finden halbjährliche Gespräche zwischen dem Datenschutzler und dem zuständigen kantonalen Instanzen statt. Zudem erwartet man von Büsslinger künftig eine detailliertere und transparentere Buchführung über seine Tätigkeit.

Das Parlament nahm den Tätigkeitsbericht mit den Anmerkungen der Rechtspflegekommission zur Kenntnis – allerdings ohne das sonst übliche «zustimmend», Materielle Auswirkungen hat dies zwar nicht, ist aber klar als gelbe Karte an Büsslinger zu werten.

BUTH KOCH (SP, KERNS)

«Wenn ein Schüler die Hausaufgaben nicht macht, gibts einen Strich.»

den Armen. «Der Saal ist für die Bürger da – nicht umgekehrt», so Adriana Halber (SVP, Sarnen). Ruth Koch (SP, Kerns) meinte: «Wenn ein Schüler seine Hausaufgaben nicht macht, gibts einen Strich. Wie die Anmerkungen der Rechtspflegekommission zeigen, hat der Datenschutzler bereits einige Striche im Heft.» Der Grundtenor im Parlament: Auch abgesehen von der Kritik an Büsslinger, die im Vorfeld in unserer

«Es gibt Kältischer und Warmdischer, und es gibt solche, die gar nicht ditschen. Das nennt man dann Energiepartnerschweine.»
Peter Wälti (CVP, Gostli) sprach in der Debatte um Energieförderbeiträge für Lächer...

SPRÜCHE DES TAGES

«Die Landwirtschaft ist anders als das Gesundheitswesen, fähig mit laufend sinkenden Bedürfnissen gleiche Leistungen zu erbringen.»

Trensches auch bei Peter Sella (SVP, Sarnen). **Fr. Scharnholz auf 1 am. Gostli, PD, Schwyz**

20. Aufsichtsbeschwerde und Strafverfahren

Ich habe immer versucht für mein mir zustehendes Recht zu kämpfen und bin vielfach gegen verschlossene Türen gerannt. Mein Umfeld und gute Freunde haben mich dabei immer wieder unterstützt und getragen. So bleibe ich mit meinem Notar und seinen Partnern weiterhin in Kontakt, denn für sie ist der Fall, der mit unserem einfachen Kaufrechtsvertrag vor Jahren begonnen hatte, noch nicht ausgestanden. Ich verstehe auch, dass diese jetzt endgültig genug haben, wie sie von Gerichts- und Aufsichtsbehörden fast verfolgend behelligt werden, und sie sich fortan nicht mehr alles gefallen lassen wollen. Ich weiss mittlerweile zu gut, dass es sich hier lohnt für seine Rechte einzustehen. Da sie vom Datenschutzbeauftragten trotz etlichen Nachfragen keine Antworten bekommen haben, verbleibt ihnen nichts anderes, als die Sache auf strafrechtlichem Wege, wegen des Vorwurfs der Verletzung des Amtsgeheimnisses, abklären zu lassen.

Auch reichen sie gegen die Anwaltskommission bzw. gegen deren Mitglieder beim Regierungsrat des Kantons Obwalden eine Aufsichtsbeschwerde ein. Dies alles, nachdem die Anwaltskommission sich weigert, sich für ihr Verhalten mit dem verfrühten Versand ihres ehrverletzenden, ungültigen Urteiles an nicht beteiligte Stellen zu entschuldigen. Für diese ist es scheinbar normal, nicht rechtskräftige Urteile weiterzugeben.

Mit der Aufsichtsbeschwerde soll durch den Regierungsrat festgestellt werden, dass das Verhalten der Anwaltskommission nicht zulässig ist, zumal wenn

die Dokumente noch Informationen über nicht beteiligte Drittpersonen enthalten. Da im Kanton Obwalden der Regierungsrat die Anwaltskommission wählt, ist er die vorgesetzte Stelle und hat darüber zu entscheiden.

Die drei betroffenen Rechtsanwälte machen als Beschwerdeführer geltend, es habe für diese Weiterleitung des Entscheides der Anwaltskommission an die Notariatskommission, am gleichen Tag, an welchem der Entscheid auch ihnen zugewandt ist, kein Anlass und damit keine Rechtfertigung bestanden. Einerseits habe die Notariatskommission mit zwei der Betroffenen überhaupt nichts zu tun, insbesondere da einer der Anwälte nicht als Notar tätig ist. Andererseits habe auch keine zeitliche Notwendigkeit für diese Zustellung vor Rechtskraft bestanden, zumal die Anwaltskommission den Fall fast während zwei Jahren in Bearbeitung gehabt habe. Wenn schon, dann hätte mit der Zustellung des Entscheides mindestens zugewartet werden müssen, bis klar gewesen sei, dass dagegen kein Rechtsmittel ergriffen werde.

Die Angelegenheit wird durch das Bildungs- und Kulturdepartement als instruierendem Departement betreut und so weit aufbereitet, dass der Regierungsrat entscheiden kann. Der Regierungsrat entscheidet, dass sich die Anwaltskommission richtig verhalten habe. Im Wesentlichen stellt er sich auch auf den Standpunkt, dass man diesen Punkt im Rahmen des Verwaltungsgerichtsverfahrens hätte vorbringen und rügen müssen, weshalb der Regierungsrat auch

gar nicht detailliert auf die Aufsichtsbeschwerde eingeht. Tendenziell ist er aber der Meinung, dass es sich nicht um eine Datenschutz- oder Amtsgeheimnisverletzung handelt, wurden doch die vertraulichen Informationen und die nicht rechtskräftigen Urteile nur unter Beamten ausgetauscht, die der Schweigepflicht unterstehen. Das heisst, unter der Käseglocke der Verwaltung genieesse ich als Bürger keinen Datenschutz, trotz ansonsten stets vorgeschobenen Grundwerten wie Gewaltentrennung oder Unschuldsumvermutung etc.

Gleichzeitig reicht unser Notar und seine beiden Anwaltspartner beim Verhöramt

Obwalden eine Strafanzeige ein wegen Verletzung des Amtsgeheimnisses.

Aufgrund von Ausständen bei den ordentlichen Verhörrichtern, welche die fraglichen Mitglieder der Anwaltskommission, gegen welche sich die Strafanzeigen richten, kennen, wird der Fall zur Bearbeitung einer nicht im Kanton Obwalden wohnenden, ausserordentlichen Verhörrichterin zur Bearbeitung zugestellt, die nun wiederum vom Obergerichtspräsidenten eingesetzt wird. Man darf daher gespannt sein, wie die Sache weitergeht. Um es vorweg zu nehmen, auch dieses Verfahren nimmt wieder bedenkliche Züge an.

Im Rahmen der Analyse des Falles im Jahre 2011 im Rahmen einer Rechtsverzögerungsbeschwerde (dazu später) wurde von einem Anwalt und Notar, welcher sich als ausserordentlicher Gerichtsschreiber mit dem ganzen Fall beschäftigt hat, dazu folgendes festgehalten: «Im Weiteren hätte der Entscheidung der Anwaltskommission erst nach Rechtskraft der Notariatskommission weitergeleitet werden sollen. Die Beschwerde an das Verwaltungsgericht hatte aufschiebende Wirkung. Die Orientierung der Notariatskommission vor der Rechtskraft wäre m.E. dann gerechtfertigt gewesen, wenn vorgängig ein transparenter Meinungs austausch zwischen den beiden Kommissionen stattgefunden hätte oder die Gefahr bestanden hätte, dass die beiden Kommissionen widersprechende Entscheide gefällt hätten. Soweit ich mich erinnere, war jedoch das Verfahren vor der Notariatskommission – zumindest faktisch – sistiert worden (...). Für mein Dafürhalten war die Orientierung der Notariatskommission verfrüht.»

21. Verwaltungsgericht und Aufhebung des Urteils der Anwaltskommission

Es hört sich sicher etwas verrückt an, aber während den letzten Jahren haben wir im Zusammenhang mit unserem Rechtsfall immer auch wieder

einmal etwas zu feiern gehabt. Heute stossen wir auf die Gutheissung der Beschwerde unseres Notars und seiner beiden Partner an bezüglich der



Alles für die Katz! Wir haben uns doch so viel Mühe gegeben.

Verurteilung durch die Anwaltskommission, wonach sie uns in unserem Fall in widerrechtlicher Art und Weise unterstützt hätten.

Mit Urteil vom Mai 2009 revidiert das Verwaltungsgericht des Kantons Obwalden den erstinstanzlichen Entscheidung der Anwaltskommission und hebt diesen vollumfänglich auf. Ich denke mir, möglich machte das einzig

ein Ausstandsbegehren, damit bereits im Fall einbezogene Personen in den Ausstand traten und die Einsetzung von Richtern resp. eines Gerichtsschreibers, die im Fall bislang überhaupt nicht involviert waren. Es ist bereits das dritte Urteil, welches im Zusammenhang mit unserem einfachen Kaufrechtsvertrag zerrissen bzw. revidiert werden muss!

22. Rechtsverzögerungsbeschwerde gegen die a.o. Staatsanwältin

Kurz vor Weihnachten 2010 besuche ich unseren Notar und sein Büro, um ihnen ein paar gute Flaschen Wein als Weihnachtsgeschenk vorbeizubringen. Ich erfahre jetzt, dass die vor Monaten in ihr Amt eingesetzte ausserordentliche Staatsanwältin-Stellvertreterin (eine Anwältin aus dem Kanton Luzern), welche das Strafverfahren gegen

die Mitglieder der Anwaltskommission wegen Amtsgeheimnisverletzung führen sollte bis zu diesem Zeitpunkt rein gar nichts unternommen hat, um das Strafverfahren gegen die Mitglieder der Anwaltskommission tatsächlich zu eröffnen und auch inhaltlich weiterzubringen. Nach dem Datenschützer scheint auch sie vom

grassierenden Virus der Untätigkeit infiziert zu sein.

Es fällt mir einmal mehr erschreckend auf, dass es bei solchen Verfahren offenbar ganz unterschiedliche Geschwindigkeiten gibt. Beim Disziplinarverfahren gegen unseren Notar und seine Partner wurden diesen sofort kurze Fristen angesetzt, um Fragen zu beantworten und Stellung zu den Vorwürfen zu nehmen.

Hier, wo sich das Verfahren gegen Richter und hohe Staatsbeamte richtet, sind nach knapp einem dreiviertel Jahr scheinbar noch überhaupt keine Schritte unternommen worden, um den Sachver-

halt abzuklären und das Strafverfahren weiterzubringen.

Da mich die ganze Geschichte mehr als interessiert, bitte ich meinen Notar, mir aufzuzeigen, wie so ein Strafdossier nach Monaten aussieht. Überrascht stelle ich fest, dass ausser der Strafanzeige, welche das Büro meines Notars gegen die Mitglieder der Anwaltskommission eingereicht hat, praktisch nichts im Dossier ist. Immerhin hat die a.o. Staatsanwältin im Internet nach den Adressen und Telefonnummern der auf Seiten der Anwaltskommission involvierten Personen gesucht und diese Ausdrücke zu den Akten genom-



Keine Angst, dir wird nichts passieren!

men. Somit wäre nach fast neun Monaten wenigstens schon geklärt, gegen wen ermittelt werden müsste. Die a.o. Staatsanwältin hat sich auf Nachfrage hin offenbar erst einmal gemeldet und mitgeteilt, der Fall sei kompliziert und es stellten sich schwierige Rechtsfragen, weshalb die Bearbeitung der Sache eben länger dauere.

Mein Notar und seine Anwaltskollegen sind nicht mehr bereit, weitere Verzögerungen im Verfahren zu akzeptieren. Die von der Anwaltskommission an sie gerichteten Vorwürfe, welche zudem noch vor Rechtskraft gestreut wurden, sind zu gravierend, um die Sache einfach stillschweigend im Sand verlaufen zu lassen. Sie sind am gleichen Punkt wie ich in unserem Prozess vor knapp drei Jahren und prüfen, wie sie gegen die Untätigkeit in ihrem Verfahren vorgehen können. Sie haben sich deshalb entschlossen, gegen die a.o. Staatsanwältin beim Obergericht noch vor Jahresende eine Rechtsverzögerungsbeschwerde einzureichen. Aus meiner Erfahrung weiss ich, dass auch das wieder mit viel Aufwand und Kosten verbunden ist, nur weil eine Stelle ihren Auftrag nicht erfüllt. Andererseits scheint mir dieser Schritt nötig, weil es sonst wieder heisst, man habe dieses Verhalten ja akzeptiert und hätte eine Beschwerde einreichen müssen, wenn man nicht einverstanden gewesen sei. Aber ich kann mir den Ausgang dieser Beschwerde aufgrund meiner Erfahrungen schon jetzt vorstellen, denn: § 1, «Der Chef hat immer Recht!» und § 2 «Sollte er einmal nicht Recht haben, tritt automatisch § 1 in Kraft!»

Die Beschwerde erfolgt Ende Dezember 2010. Mit der Rechtsverzögerungs-

beschwerde im Nacken macht die a.o. Staatsanwältin etwas, bzw. eben nicht, denn sie teilt jetzt plötzlich mit, dass sie das Verfahren einzustellen gedenke, da sie keine strafbaren Handlungen erkenne. Eine für mich als Laien ganz interessante Feststellung, da sie für diesen Entschluss keine Einvernahmen oder sonstige Beweisabnahmen durchgeführt hat und sie vor Wochen sich für ihre Untätigkeit noch damit rechtfertigte, der Fall sei eben sehr komplex. Zur gleichen Zeit rollt die Aktion «2-mal Weihnachten» übers Land!

So nimmt auch die Rechtsverzögerungsbeschwerde ihren Lauf und landet auf dem Tisch des Obergerichts. Nach all den gemachten Erfahrungen beantragen mein Notar und sein Büropartner, dass der uns bereits bekannte Obergerichtspräsident in den Ausstand treten soll. Dass er sich scheinbar über dieses Begehren entsetzt, erstaunt mich, ist er doch in meinem Prozess immer gerne selber aus eigenem Antrieb in Ausstand getreten. Hier möchte er scheinbar gerne an vorderster Front offiziell mitreden.

Unerwartet meldet sich anfangs 2011 plötzlich der Jurist, welcher als a.o. Gerichtsschreiber des Verwaltungsgerichtes bei der Aufhebung des Urteils gegen unseren Notar beteiligt war. Wiederum wurde er durch den sich im Ausstand befindlichen Obergerichtspräsidenten als a.o. Gerichtsschreiber für die Bearbeitung der Rechtsverzögerungsbeschwerde meines Notars und seines Büropartners eingesetzt. Durch seine Tätigkeit im vormaligen Verfahren vor Verwaltungsgericht, als es um die

Anfechtung der Verurteilung unseres Notars durch die Anwaltskommission ging, kennt er die verfahrenre Situation in welche das Büro meines Notars, aber zwischenzeitlich auch die Gerichtsbehörden, geraten sind. Er möchte seine guten Dienste als Mediator zu Gunsten einer einvernehmlichen Lösung aller zur Verfügung stellen und die Sache nicht mit einem Urteil, sondern durch die Aufnahme von Vergleichsgesprächen mit allen involvierten Personen lösen. Alle Beteiligten stimmen diesem für einige Beteiligte plötzlich wie ein Rettungsring erscheinenden Vorschlag zu. Als Aussenstehender frage ich mich, wer diesen vermeintlichen Engel auf die Erde gesandt hat?

Bevor der Mediator zur gemeinsamen Aussprache lädt, arbeitet er sich sehr gewissenhaft in die ihm zur Verfügung stehenden Dossiers ein. Das erlaubt ihm bei der Aussprache, den Obergerichtspräsidenten, den Präsidenten der Anwaltskommission, sowie die a.o. Verhörrichterinnen darauf hinzuweisen, dass während und auch nach dem Prozess um unser Kaufrecht schwerwiegende Fehler gemacht wurden. So stellt er fest, dass ihr fatales Fehlurteil um unser Kaufrecht völlig realitätsfremd war und den Bezug zur Praxis vermissen lässt, seine schriftliche Meinung habe ich in diesem Buch schon einige Male zitiert. Auch wurde gemäss seiner Beurteilung im Verfahren unser Anspruch auf rechtliches Gehör missachtet, indem das Kantonsgericht ohne bestehenden Parteiantrag ein Urteil fällte und es uns damit verwehrt blieb, zum Punkt «Formgültigkeit des Kaufrechts» vor Urteilsbildung Stellung zu nehmen.

Meinen Notar und seinen Partner, welche in der Rechtsverzögerungsbeschwerde die Justiz erheblich kritisiert haben, fordert er auf, trotz berechtigtem Frust über die vorliegende Situation sich in Zukunft zurückhaltender zu äussern. Daraufhin haben sich mein Notar und sein Partner, auch im Sinne eines ersten Schrittes für die in der Hitze des Gefechtes gegen den Obergerichtspräsidenten im Rahmen der Rechtsverzögerungsbeschwerde erhobenen Vorwürfe schriftlich entschuldigt. Leider kann der Mediator zu diesem Zeitpunkt nur einseitige Schritte in Richtung Konfliktlösung erkennen.

Statt Lösungen zu suchen werden vom Obergerichtspräsidenten neue Anschuldigungen und Forderungen in den Raum gestellt. Plötzlich soll man sich entschuldigen für kritische Aussagen gegen das Gericht, welche beispielsweise der Partner unseres Notars als Bürger und Politiker vor Jahren gemacht hat, als es um die Lohnerhöhungen unter anderem für die Gerichtspräsidien ging. Da stellt sich bei mir doch die Frage, was am Anfang war und wer was ausgelöst hat? Erst die Arbeitsweise und die Qualität der Obwaldner Gerichte hat uns zu Aussagen bewogen, welche problemlos zu belegen sind.

Jetzt begreife ich, weshalb im Kanton Obwalden die Landsgemeinde seinerzeit leider abgeschafft wurde. Die Befürchtung, für Äusserungen oder das Wahl- und Abstimmungsverhalten Nachteile erwarten zu müssen, scheint berechtigt gewesen zu sein und so haben es wohl viele Stimmberechtigte vorgezogen, ihre Meinung in geheimer Wahl und Abstimmung an der Urne kund zu tun.



Und – ganz wichtig: Dann erzählen wir niemandem etwas davon!

Dass über alles auf Verlangen der Anwaltskommission noch eine Verpflichtung, die ganze Sache geheim und vertraulich zu behandeln, in den Vergleich aufgenommen werden soll, bringt das Fass schliesslich zum Überlaufen. Statt endlich Fehler einzugestehen, versucht man hier Leute zum Schweigen zu bringen. So ist leider die gut gemeinte Me-

diation gescheitert. Doch wie heisst es so schön: Es braucht immer zwei dazu!

Mit Entscheidung vom 8. November 2011 weist das Obergericht die Rechtsverzögerungsbeschwerde ab. Das Obergericht kommt zum Schluss, dass die Strafuntersuchung gegen die Mitglieder der Anwaltskommission nicht

einfach sei. Das Obergericht befindet, dass sich bei diesem Strafverfahren recht komplexe Datenschutz- und aufsichtsrechtliche Fragen stellen würden. Weil das ganze so schwierig ist, hat das Obergericht entschieden, dass eine Verfahrensdauer von neun Monaten «nicht unangemessen lang» sei und deshalb keine Rechtsverzögerung durch die a.o. Staatsanwältin gegeben sei. Statt Schutz gegen die monatelange Untätigkeit der a.o. Staatsanwältin zu erhalten, werden mein Notar und sein Büropartner zu je einer Busse von Fr. 300.– verurteilt, weil sie es in ihrer Rechtsverzögerungsbeschwerde wagten, zu sagen was Sache ist. Ungeheuerlich!

Für mich bleibt die Urteilsbegründung des Obergerichts ein Buch mit sieben Siegeln: Wie kann es erkennen, dass der Fall sehr komplex sei, ohne dass jemals

Abklärungen durch die a.o. Staatsanwältin getroffen wurden? Vielleicht schafften sie es, anhand der im Dossier vorhandenen Telefonnummern und Adressen aller Beteiligten zu diesem Schluss zu kommen?

Gelassen können mein Notar und seine Partner jetzt abwarten, wie ihre eingereichten Strafverfahrensanträge allenfalls doch noch weiter bearbeitet werden und die Rechtsverzögerungsbeschwerde durch das Bundesgericht beurteilt wird. Aus Erfahrung empfehle ich ihnen falls nötig auch im Strafverfahren gegen die Mitglieder der Anwaltskommission, den Weg bis vors Bundesgericht zu gehen. Denn die statistischen Chancen, gegen ein Urteil aus Obwalden zu obsiegen stehen in keinem Kanton der Schweiz besser!

23. Gewinner und Verlierer

Um es gleich vorweg zu nehmen, in unserem Fall gibt es nur wenige Gewinner. Dazu zähle ich das Bundesgericht. Die Richter in Lausanne haben mit ihrer speediven Arbeitsweise und ihrem fundierten Urteil mir meine grundsätzlich positive Einstellung zu unserem Rechtsstaat wiedergegeben.

Zu den ganz grossen Verlierern gehören die im Prozess unterlegenen Erben. Bei ihnen kommen mir gemischte Gefühle hoch. Einerseits waren sie es, die leider schon sehr früh nach Karis Tod meinten, wir hätten zur Zukunft von Karis Haushälfte nichts zu sagen. Schlussendlich

gehören sie aber für mich zu den grossen Verlierern, nicht nur weil ihnen dieser Prozess grosse Kosten verursacht hat. Durch das Verhalten der Obwaldner Gerichtsinstanzen wurden sie in ihrer verrannten Ansicht evtl. bestärkt und ich könnte mir vorstellen, dass auch ihr Anwalt keine Anstalten machte, um sie vor grossen Kosten und einer Niederlag vor Bundesgericht zu warnen. Dieser hat es mehrmals geschafft, dass während des Prozesses keine aussergerichtliche Vereinbarung zustande kam. So hat er zweimal Minuten vor einer Vereinbarung, um den Prozess gütlich zu beenden, den Termin platzen lassen.

Damals sind wir des Friedens willen sogar bereit gewesen, einen höheren Kaufpreis zu bezahlen.

Karis mittlerweile verstorbene Mutter und sein Bruder haben durch den Streitfall Töchter bzw. Schwestern verloren. Unsere Achtung werden sie jedoch nie verlieren.

Auch unser Notar und sein Büro haben trotz verschiedenen vorerst gegen sie gerichteten und später zu ihren Gunsten revidierten Urteilen nichts gewonnen. Sie haben nur zurückbekommen, was ihnen zusteht: Recht! Dafür haben sie viel verloren. Grundlos und ohne Antrag hat die Obwaldner Justiz in ihren Urteilen festgehalten, dass ein von unserem Notar erstellter Kaufrechtsvertrag nichtig sei. Der mit diesem Urteil verbundene Imageschaden ist für einen Notar im kleinen Kanton Obwalden gross. Unbegreiflich ist auch der Angriff der Anwaltskommission gegen ihn und seine beiden Büropartner mitsamt dem Versand des sich als falsch erwiesenen Urteils vor Eintritt der Rechtskraft. Auch hier mussten sie ein grosses Engagement zeigen und auch Geld investieren bis die zweite Instanz feststellte, dass sie berechtigt waren, sich in unserem Gerichtsfall für die Gültigkeit eines von ihnen gemachten Vertrages einzusetzen. Er und seine Geschäftspartner haben wie wir viel Zeit und Geld in diesem Fall verloren. Bei uns haben sie durch ihr immer faires und offenes Verhalten dazu gewonnen.

Zu den ganz grossen Verlierern gehört für mich die involvierte Obwaldner Justiz. So mussten das Kantons- wie das Obergericht in unserem Fall nicht nur eine

weitere Niederlage vor Bundesgericht einstecken, welche ihre bereits bestehende Spitzenposition in der Rangliste der Kantone mit den meisten revidierten und/oder zurückgewiesenen Urteilen vor Bundesgericht festigt. Vielmehr haben sie mit ihrem Verhalten dazu beigetragen, dass mein Vertrauen in diese Leute total erschüttert ist. Ein Verhalten, das für mich mit dem Wort Willkür am treffendsten umschrieben werden kann. Dass sie Bürgern einfachste Grundrechte nicht gewähren, ist ungeheuerlich. Auch kann ich mir gut vorstellen, dass der im Prozess beteiligte Kantonsgerichtspräsident OW sich wohl einen ruhmvolleren Abgang in den vorzeitigen Ruhestand gewünscht hätte. Persönlich sehe ich ihn als Bauernopfer, da die Aufsicht jahrelang nicht erkannte, dass er unter seinem Pendenzenberg kaum noch zu atmen hatte und jetzt Verantwortung tragen muss.

Gewundert habe ich mich auch über das Verhalten der Justizdirektorin. Vorgängig zu unserer Aussprache mit dem Obergerichtspräsident habe ich auf ein Protokoll dieser Aussprache bestanden. Nach einigen Telefongesprächen hat sie mir dieses zugestanden. Eingehalten hat sie es später nicht, mit dem Hinweis, beim Gespräch würden ihre Regeln gelten. Leider blieb auch ihr Versprechen, sie werde nach der ersten Aussprache, welche sie aus Zeitgründen vorzeitig beenden musste, uns zu einem weiteren Gespräch einladen, nur ein Versprechen.

Eine der grössten menschlichen Enttäuschungen in diesem Prozess trägt den Namen des seinerzeitigen Präsidenten der Rechtspflegekommission, welche die Oberaufsicht über die Gerichte aus-

übt. Da ich ihn persönlich kenne, hoffte ich wenigstens hier auf eine faire Behandlung. Dass er meine Eingabe an der Kommissionssitzung mit den Worten: «Ich stelle auch in meiner Tätigkeit fest, dass man nicht immer mit dem Richter einverstanden ist. Es können auch Fehler passieren. Dies ist jedoch kein Grund sogleich einzuschreiten» vom Tisch wischt, lese ich später erstaunt im Sitzungsprotokoll. Wie ich diesem entnehme ist es ihm wichtiger mit den Richtern ein gutes Einvernehmen zu haben, als die Bürger wenn nötig, als Aufsichtsstelle, vor diesen zu schützen. Dies erklärt vielleicht auch die mir bekannte jahrelange lasche Aufsicht und Untätigkeit der Rechtspflegekommission im Falle des früheren Staatsanwaltes, unter dessen Ära zahlreiche Straftäter wegen Verjährung oder überlanger Verfahrensdauer nicht mehr oder nur noch mit Samthandschuhen belangt werden konnten. Zugleich hat dieses Verhalten den Steuerzahler tausende von Franken gekostet.

Besser schneidet der Finanzdirektor ab. Als Landamann war er zu dieser Zeit im Kanton Obwalden zugleich auch Ombudsstelle. Ich fühle, wie er jeweils aufrichtig betroffen unserer Geschichte folgte. Auch spüre ich, dass er ernsthaft versucht hat, Lösungen zu finden. Wie ich vermute, konnte er sich leider intern nicht durchsetzen, trotzdem gewinnt er bei uns mit seiner menschlichen Art.

Den gegnerischen Anwalt könnte man evtl. zu den Gewinnern zählen. Sicher kann er für die immer wieder kopierten, vielfach nichts aussagenden, seitenlangen Eingaben ans Gericht ein sattes Honorar einstreichen, da ich mir nicht

vorstellen kann, dass er in diesem Fall auf Erfolgsbasis arbeitet. Das Risiko in diesem Prozess hätte er bestimmt nicht tragen wollen. Durch seinen Misserfolg hat er aber auch bestimmt Vertrauen und Ansehen bei seinen Auftraggebern verloren. Sein arrogantes Auftreten und seine verschiedenen Gratwanderungen haben dazu beigetragen, dass ich vor meinem ehemaligen Schulkollegen keine Achtung mehr habe.

Dank dem Bundesgerichtsurteil konnte auch aufziehendes Unheil vom Grundbuchamt Obwalden abgewendet werden. Was wäre wohl mit all den Verträgen geschehen, welche schon jahrelang mit gleichem Wortlaut beurkundet und eingetragen wurden? Es wären sicher einige gewesen, da es sich beim entsprechenden Wortlaut um eine schweizweit angewandte Standardformulierung bezüglich Kaufpreisbestimmung handelt. Das Urteil des Bundesgerichtes ist für alle schweizerischen Grundbuchämter eine Bestätigung ihrer sorgfältigen Arbeit, hätte das Bundesgericht anders entschieden, würde das Grundbuchamt Obwalden in diesem Prozess auch auf der Verliererseite stehen.

Auf der Verliererseite steht für mich auch die Anwaltskommission. Sie hat es geschafft, für Obwaldner Verhältnisse in einer ansehnlichen Schnelligkeit ein Urteil zu fassen und dieses vor Rechtskraft sogar noch zu verbreiten. Mit gleicher Geschwindigkeit musste ich aber auch wieder feststellen, dass das Urteil nie rechtskräftig wurde, da die nächsthöhere Instanz die dagegen erhobene Beschwerde guthiess. Etwas mehr Bedenkzeit

hätte hier vielleicht ein qualitativ besseres Urteil gebracht.

Ich frage mich auch hier, ob in Obwalden wirklich immer mit gleich langen Ellen gemessen wird? So wurde seinerzeit beispielsweise unser Gegenanwalt nachdem er vom Bundesgericht (BGE 125 IV 17) wegen Falschbeurkundung zu einer Gefängnisstrafe von acht Monaten bedingt verurteilt wurde, von der Berufsaufsicht mit Samthandschuhen angefasst. Statt

ihm das Anwalts- und Notariatspatent mindestens für eine gewisse Zeit oder ganz zu entziehen, hat man ihn lediglich mit einer Busse von Fr. 20000.– bestraft. Wie ich weiter dem Amtsbericht über die Rechtspflege des Kantons Obwaldens 1998/99 entnehme, fällt bei der Urteilsbildung für ihn zu Ungunsten aus, dass er bereits früher durch die Aufsichtsbehörde, wegen diverser Verstösse gegen die Berufspflichten mit einer Busse belegt werden musste.

Und wir? Was haben wir gewonnen – oder verloren?

Erfreulich ist die Tatsache, dass wir vor Bundesgericht in allen Punkten Recht bekommen haben. Dies ist aber trotzdem für uns kein Gewinn. Wir bekommen nur etwas, das uns zusteht und seinerzeit durch einen Vertrag rechtmässig notariell beurkundet und zu unserem Schutz im Grundbuch eingetragen wurde.

Verloren haben wir ein nicht wieder zurückzubringendes Gut. Fünf Jahre Lebensqualität wurde uns durch das Verhalten der Obwaldner Justiz entzogen. In diesen fünf Jahren war der Prozess ein uns täglich begleitendes Thema und

belastete Beziehungen, Beruf und Gesundheit. Verloren haben wir in diesem Fall auch fast Fr. 60000.–. Dieser Betrag ist uns als finanzieller Schaden verblieben, obwohl das Bundesgericht uns mit seinem Urteil zu 100% Recht gegeben hat und feststellte, dass die Obwaldner Gerichte in unserem Fall Bundesrecht verletzt haben.

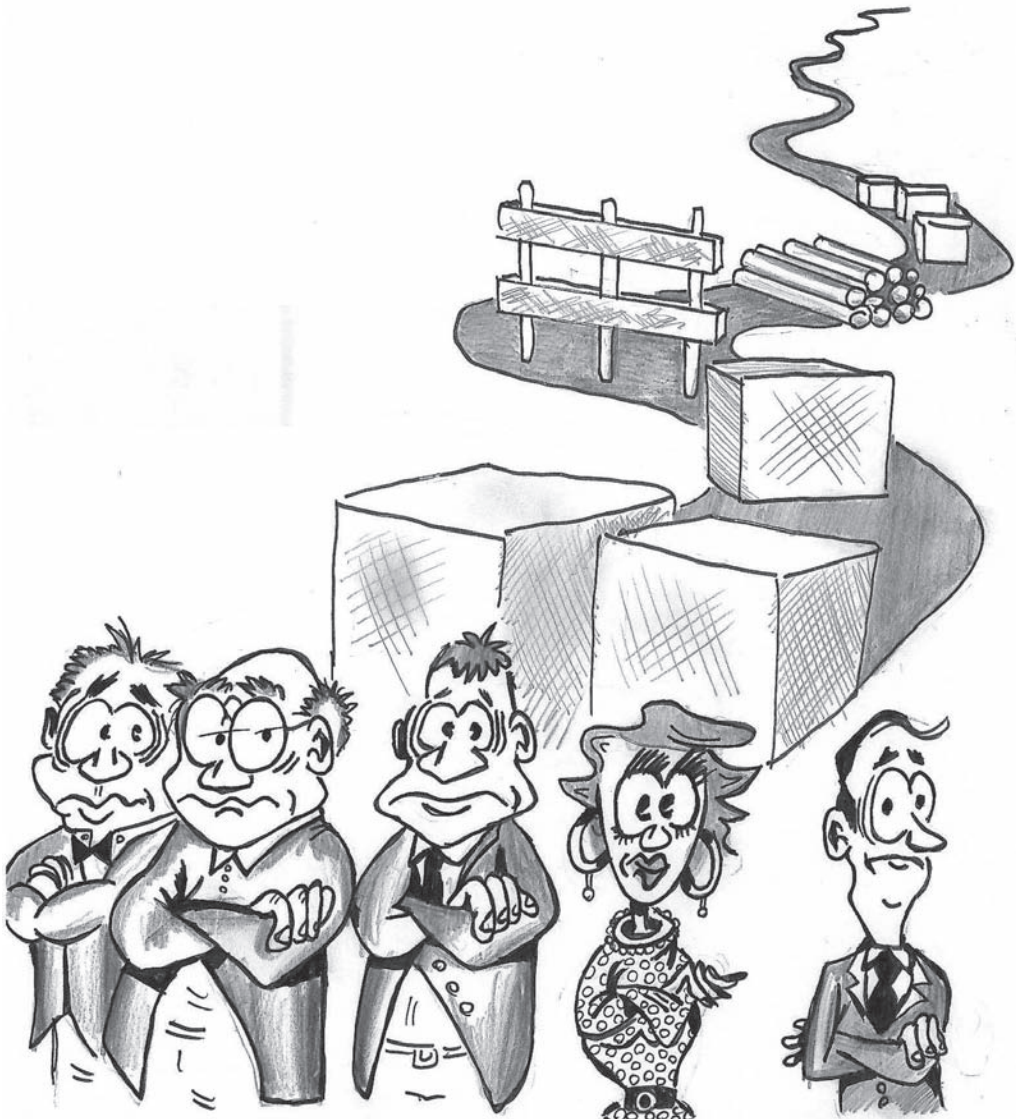
Im grossen Masse haben wir aber auf eine andere, noch wertvollere Art gewonnen. Unser Fall hat wahre Freundschaften aufgedeckt und gefestigt. Neue Freundschaften sind entstanden.

23. Was bleibt (zu hoffen)?

Ja, das ist eine gute Frage. Wenn ich ganz ehrlich mit mir bin, kann ich sagen ich bin froh, dass wir für unsere Rechte gekämpft haben. Wenn ich zurückblicke, sehe ich einen Weg, auf dem viele unnötige Hindernisse liegen. Über die-

se müssen alle steigen, egal wohin der Weg führt.

Die Frage bleibt, wer für das Vorhandensein dieser Hindernisse verantwortlich ist?



Wir empfehlen uns!

Es bleibt mir allen Freunden und Personen zu danken, die uns auf diesem sehr beschwerlichen Prozessweg begleitet und unterstützt haben. Sie haben viel dazu beigetragen, dass wir diese beschwerliche Zeit durchgestanden haben

und dass im Catalpa-Park wieder Ruhe eingekehrt ist.

Ein besonderer Dank geht an meine Lebenspartnerin. Sie hat mit mir diese nicht ganz einfache Zeit schadlos

überstanden. Immer wieder hat Sie es fertiggebracht mich auch nach grössten Ungerechtigkeiten wieder auf den Boden zurückzuholen und die Dinge kritisch zu hinterfragen.

Ein Dank geht an alle Beteiligten, die es mir ermöglichten, dieses Buch zu realisieren. Grosszügig unterstützt wurde ich bei der Realisierung des Konzepts, Layouts, Korrektorats und von nicht genannten Sponsoren. Ohne diese Mithilfe wäre eine kostenlose Abgabe dieses Buches nicht möglich geworden.

Das Aufarbeiten der neutralen juristischen Sichtweise habe ich bei einem Juristen in Auftrag gegeben. Ich bin ihm zu Dank verpflichtet, denn seine Arbeit ermöglicht es dem Leser, unsere Geschichte im Zusammenhang mit den

rechtlichen Grundlagen etwas besser zu verstehen.

Ich bedanke mich bei den Medien – insbesondere beim «Beobachter» – für die Freigabe der im Buch verwendeten Artikel.

Die aufheiternden Cartoons entstammen aus der Feder des Zeichners Charlie Weibel, Luzern. Für seine unterhaltensamen Werke herzlichen Dank!

Als unbegrenzter Optimist hoffe ich darauf, dass mein Buch etwas bewegt. Wenn sich in Zukunft nur schon ein verantwortlicher Richter oder eine Aufsichtsperson mehr versucht, sich in die Gedanken des einfachen Bürgers zu versetzen, hat es sich gelohnt, dieses Buch zu schreiben.

Dieses Buch ist auch im Internet aufgeschaltet.

Auf www.sein-wille-geschehe.ch haben Sie die Möglichkeit, Ihre Hinweise, Anregungen und Kritik zu meinem Buch einzutragen.

**«Früher hatte ich vor diesen Leuten Achtung,
heute nehme ich mich vor diesen in Acht!»**

Was kosteten uns diese Leistungen der Obwaldner Gerichte?

Als wir beim Bundesgericht angelangt waren, mussten wir bereits Kosten von über Fr. 130'000.-- aufbringen. Diese setzten sich aus ca. Fr. 40'000.-- Gerichtskostenvorschüssen und ca. Fr. 90'000.-- Anwaltskosten zusammen.

Nachdem das Bundesgericht die Obwaldner Urteile revidierte, musste die unterliegende Gegenpartei davon einen Betrag von ca. Fr. 70'000.-- übernehmen.

Uns verblieb damit ein Betrag in der Grössenordnung von ca. Fr. 60'000.-- den wir, trotz in allen Teilen gewonnenem Prozess, selber berappen mussten.

Vergleiche ich die in Rechnung gestellten Gerichtskosten mit dem geschätzten effektiven Aufwand der Gerichte und weiteren mit diesem Fall konfrontierten Personen der Verwaltung, komme ich zum Ergebnis, dass in unserem Prozess und den nachfolgenden Verfahren, Aussprachen etc. für den Kanton Obwalden ein Aufwand in der Grössenordnung von ca. Fr. 140'000.-- entstanden sein dürfte. Nach Abzug der verrechneten Gerichtskosten verblieb den unbeteiligten Steuerzahlern damit ein geschätzter Betrag von ca. Fr. 100'000.--.

Ich erlaube mir in der Geschichte etwas zurückzuschauen und stelle fest, dass Auslöser dieser unnötigen Kosten das Kantonsgericht Obwalden war, welches ohne Parteiantrag und mit einem fatalen Fehlentscheid diese Kosten verursachte. Darüber hinaus hat das Kantonsgericht Obwalden in grober Weise Bundesrecht verletzt, indem es uns das rechtliche Gehör verweigerte.

Leider hat es auch das Obwaldner Obergericht in zweiter Instanz verpasst, korrigierend einzugreifen. Damit verursachte es weitere Kosten.

Ich weiss nicht, ob es den Verantwortlichen bewusst ist, dass sie uns und den unbeteiligten Steuerzahlern grossen finanziellen Schaden zugefügt haben, denn bis heute hat niemand dieser Beteiligten die nötige Grösse gehabt, sich wenigstens dafür zu entschuldigen.

Wäre mir vor Jahren diese Geschichte erzählt worden, ich hätte sie wohl als unmöglich betrachtet. Mein grosses Vertrauen in die Justizbehörden hätte es nicht zugelassen, auch nur in kleinster Weise an der Arbeit dieser Leute zu zweifeln.

Dass ich jetzt selber eine unglaubliche Justizgeschichte in diesem Buch festhalte, ist die Folge davon, dass ich ein aufgeblähtes, emotional aufwühlendes Gerichtsverfahren miterlebt habe. Dadurch wurde mein Glaube in die Obwaldner Justiz erschüttert.



www.sein-wille-geschehe.ch