

Tribunal fédéral – 4A\_20/2024

I<sup>re</sup> Cour de droit civil

Arrêt du 20 août 2024

Bundesgericht – 4A\_20/2024

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 20. August 2024

Contrat vente

Kaufvertrag

Simulation d'acte  
juridique ; droit  
d'emption ; blocage du  
registre foncier

Simulation einer  
Rechtshandlung ;

Kaufrecht ;

Grundbuchsperr

Art. 18 CO

Art. 18 OR



**Simulation d'acte juridique** – Rappel des principes (consid. 3). D'éventuels désaccords sur le prix d'achat ne permettent pas de retenir l'existence d'une simulation au sens d'une indication consciente d'un prix d'achat trop bas. En effet, la simulation présuppose que les parties étaient d'accord sur le fait que ce n'est pas le prix d'achat mentionné dans le contrat qui doit être appliqué, mais le prix d'achat effectivement convenu (dissimulé), plus élevé (consid. 3.1.1).

**Blocage du registre foncier** – Lorsqu'une partie exerce un droit d'emption et que l'autre rend vraisemblable une simulation sur le prix convenu, le blocage du registre foncier peut être demandé à titre provisionnel, jusqu'à ce que l'affaire soit traitée sur le fond (consid. 4-4.2).

**Simulation eines Rechtsgeschäfts** – Wiederholung der Grundsätze (E. 3). Mögliche Meinungsverschiedenheiten über den Kaufpreis führen nicht dazu, dass eine Simulation im Sinne einer bewussten Angabe eines zu niedrigen Kaufpreises vorliegt. Denn eine Simulation setzt voraus, dass sich die Parteien einig waren, dass nicht der im Vertrag genannte Kaufpreis, sondern der tatsächlich vereinbarte (verdeckte) höhere Kaufpreis zur Anwendung kommen soll (E. 3.1.1).

**Grundbuchsperr** – Wenn eine Partei ein Kaufrecht ausübt und die andere Partei eine Simulation des vereinbarten Preises glaubhaft macht, kann vorsorglich die Grundbuchsperr beantragt werden, bis die Sache in der Hauptsache behandelt wird (E. 4-4.2).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,

Bundesrichterin Hohl,

Bundesrichter Rüedi,

Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

A,

vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Gäumann,

Beschwerdeführer,

*gegen*

B AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Andri Obrist,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Grundbuchsperr,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht,  
vom 30. August 2023  
(400 23 129 wik [B 27], 170 2022 1870 I).

### **Sachverhalt:**

#### **A.**

A (Darlehensnehmer; Verkäufer; Beschwerdeführer) ist Eigentümer der Parzelle Nr. xxx GB U. C ist einzelzeichnungsberechtigter Präsident des Verwaltungsrates der B AG (Gesuchsgegnerin; Käuferin; Beschwerdegegnerin) und gleichzeitig Geschäftsführer mit Einzelunterschrift sowie Mitglied des Verwaltungsrates der D AG (Darlehensgeberin). Mit Vertrag vom 4. April 2017 gewährte diese dem Darlehensnehmer ein Darlehen über Fr. 85'000.--, um die per 29. März 2017 auf der Parzelle vorgemerkten Pfändungen abzulösen und so die Löschung dieser Vormerkungen zu erreichen (Ziff. 1). Unter Ziffer 2 des Vertrages listeten die Parteien diverse Pflichten des Darlehensnehmers auf. Im letzten Abschnitt dieser Ziffer verpflichtet sich der Darlehensnehmer, der Darlehensgeberin ein Kaufrecht am Grundstück zu einem fixen Preis von Fr. 600'000.-- einzuräumen, zur Sicherung der vollständigen, richtigen und zeitgerechten Erfüllung der unter Ziffer 2 gelisteten Punkte.

Am 15. Dezember 2017 unterzeichneten der Darlehensnehmer und die Gesuchsgegnerin einen notariell beurkundeten Vertrag, in dem dieser ein bis zum 31. Dezember 2022 befristetes Kaufrecht zum Kaufpreis von Fr. 600'000.-- für die Parzelle eingeräumt und sie bei Ausübung des Kaufrechts zur einseitigen Anmeldung der Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt ermächtigt wurde. Mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 übte sie das Kaufrecht aus und beauftragte den Notar, die Anmeldung der Eigentumsübertragung sowie die Ablösung der bestehenden Grundpfandrechte vorzunehmen.

#### **B.**

Am 20. Dezember 2022 ersuchte der Darlehensnehmer beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost um superprovisorische Anweisung, auf dem Grundstück eine Grundbuchsperr anzumerken.

**B.a.** Mit Verfügung vom 21. Dezember 2022 wurde dem superprovisorischen Antrag entsprochen. Mit Verfügung vom 5. April 2023 bestätigte das Zivilkreisgericht die superprovisorisch angeordnete Grundbuchsperr im Sinne einer provisorischen Verfügung und setzte dem Darlehensnehmer eine Frist von 90 Tagen ab Rechtskraft der Verfügung zur Prosekution seiner Klage. Es erachtete es als glaubhaft, dass der Kaufpreis simuliert sei, weshalb von der Ungültigkeit des Kaufrechtsvertrags auszugehen sei.

**B.a.a.** Das Zivilkreisgericht erwog, der Kaufrechtsvertrag vom 15. Dezember 2017 sei im Zusammenhang mit dem mit der Darlehensgeberin geschlossenen Darlehensvertrag zu sehen. Dem Parteiwechsel mass es dabei mit Blick auf die "Personalunion" zwischen der Käuferin, der Darlehensgeberin und C, keine Bedeutung bei. Die Käuferin habe das Kaufrecht zur Absicherung ihrer bereits getätigten, grossen Investitionen ausgeübt. Es erscheine glaubhaft, dass der Darlehensnehmer einen Betrag von Fr. 600'000.-- ausbezahlt erhalten sollte und die von der Darlehensgeberin getätigten Investitionen in das Bauvorhaben als abgegolten betrachtet werden sollten und so ein Mehrkaufpreis als durch Verrechnung mit Entschädigungsansprüchen der Darlehensgeberin beglichen werden sollte. Damit habe der Darlehensnehmer glaubhaft gemacht, dass die Parteien einen höheren als den im Kaufrechtsvertrag genannten Kaufpreis vereinbart haben könnten.

**B.a.b.** Aus folgenden Gründen sei glaubhaft, dass das Grundstück einen höheren Wert als Fr. 600'000.- aufweise: In Ziffer 3 des Darlehensvertrags hätten die Parteien vereinbart, dass der Darlehensnehmer

für das Grundstück von den verschiedenen Käufern der Eigentumswohnungen nach Realisierung des Bauvorhabens insgesamt Fr. 1'200'000.-- erhalten solle. Weiter habe in der von der Käuferin eingereichten Pfändungsurkunde vom 4. Oktober 2016 das Betreibungsamt das Grundstück auf Fr. 919'000.-- geschätzt; es sei notorisch, dass Grundstücke in einem Betreibungsverfahren eher zurückhaltend geschätzt würden. Es sei nicht erklärbar, weshalb der Darlehensnehmer der Käuferin ein Kaufrecht am Grundstück deutlich unter Wert einräumen sollte. Dieser Umstand sei ein weiteres Indiz dafür, dass ein höherer als der im Kaufrechtsvertrag festgehaltene Kaufpreis vereinbart worden sei.

**B.b.** Die gegen diese Verfügung erhobene Berufung hiess das Kantonsgericht Basel-Landschaft am 30. August 2023 gut.

**B.b.a.** Das Kantonsgericht erkannte, es bestehe ein eigenständiger, vom Darlehensvertrag unabhängiger Kaufrechtsvertrag, welcher der Käuferin das Recht einräume, bis 31. Dezember 2022 die streitige Parzelle für Fr. 600'000.-- zu erwerben. Dieses Kaufrecht sei von der Käuferin am 7. Dezember 2022 ausgeübt worden, was es zu schützen gelte. Die Darlehensgeberin und der Darlehensnehmer hätten bereits mit Darlehensvertrag vom 4. April 2017 vereinbart, der Käuferin ein Kaufrecht für Fr. 600'000.-- an der Parzelle einzuräumen. Am 15. Dezember 2017 hätten die Parteien den Kaufrechtsvertrag beim beurkundenden Notar unterzeichnet. Der Preis des Grundstückes sei wie vereinbart auf Fr. 600'000.-- festgelegt worden. Das Zivilkreisgericht argumentiere, der Betrag von Fr. 600'000.-- im Darlehensvertrag sei als Sicherungsfunktion zu werten, der zusätzlich zur Kaufsumme von Fr. 600'000.-- aus dem Kaufrechtsvertrag geschuldet sei. Damit sei glaubhaft gemacht worden, dass zwischen den Parteien ein höherer Kaufpreis als der verkündete Preis von Fr. 600'000.-- vereinbart worden sei. Dieser Argumentation könne nicht gefolgt werden. Zwischen Abschluss des Darlehensvertrages und Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages liege eine Zeitspanne von acht Monaten. Die Parteien hätten somit genügend Zeit gehabt, allfällige Unstimmigkeiten bezüglich des Kaufpreises zu bereinigen. Eine Erhöhung des Kaufpreises auf die angeblich vereinbarte Summe von Fr. 1'200'000.-- habe während dieser Zeit jedoch nicht stattgefunden. Es erscheine somit wahrscheinlicher, dass der Kaufpreis über Fr. 600'000.-- dem Willen der Parteien entsprochen habe. Die behauptete Sicherungsfunktion sei überdies in keiner Weise belegt, sondern sei vom Darlehensnehmer lediglich behauptet worden. Selbst wenn die im Darlehen vereinbarten Fr. 600'000.-- als Absicherung gedient hätten und zusätzlich noch ein Kaufpreis von Fr. 600'000.-- vereinbart worden wäre, sei darauf hinzuweisen, dass ein vom Darlehensvertrag unabhängiger Kaufrechtsvertrag über Fr. 600'000.-- geschlossen worden sei. Allfällige Abmachungen im Darlehensvertrag tangierten folglich den Kaufrechtsvertrag nicht.

**B.b.b.** Hinweise für eine simulierte Kaufpreisabrede zwischen den Parteien seien nicht ersichtlich. Der Darlehensnehmer vermöge nebst fehlenden Beweisen auch keine schlüssige Erklärung hierfür abzugeben. Die aufgestellte Behauptung der Übervorteilung widerspreche gar der geltend gemachten Simulation. Entweder sei der Darlehensnehmer beim vereinbarten Kaufpreis von Fr. 600'000.-- übervorteilt worden oder es sei ein höherer, simulierter Kaufpreis für das Grundstück vereinbart worden. Die beiden Argumente schlossen sich gegenseitig aus, was erstinstanzlich aber keine Berücksichtigung gefunden zu haben scheine.

**B.b.c.** Die in der angefochtenen Verfügung ausgeführten Erwägungen zum Wert der Parzelle seien irrelevant. Von Bedeutung sei einzig der vereinbarte Kaufpreis dafür. Daher stelle sich auch nicht die Frage, weshalb der Darlehensnehmer der Käuferin ein Kaufrecht am Grundstück deutlich unter Wert einräumen sollte. Relevant wäre vielmehr die Frage, aus welchem Grund die Parteien im Darlehensvertrag einen anderen Kaufpreis als im Kaufrechtsvertrag vereinbart haben sollten. Dass der Darlehensnehmer für das Grundstück von den verschiedenen Käufern der Eigentumswohnungen nach Realisierung des Bauvorhabens insgesamt Fr. 1'200'000.-- erhalten sollte, sei bedeutungslos und könnte nicht als Indiz für einen angeblich höher vereinbarten Kaufpreis des Grundstücks zwischen den

Parteien gewertet werden. Ein nacktes, unbebautes Grundstück könne nicht mit einem neu überbauten Grundstück verglichen werden. Auch die behelfsweise Anlehnung an den betriebsrechtlich geschätzten Wert des Grundstücks sei unerheblich. Das Zivilkreisgericht habe daher zu Unrecht eine Simulation des Kaufpreises als glaubhaft erachtet.

### C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Darlehensnehmer dem Bundesgericht im Wesentlichen, wie schon das Zivilkreisgericht die Ziffer 2 der Verfügung vom 21. Dezember 2022 betreffend die superprovisorische Grundbuchsperrung im Sinne einer provisorischen Verfügung zu bestätigen und ihm eine Frist von 90 Tagen zur Klageanhebung anzusetzen. Seinem Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gab das Bundesgericht am 20. Februar 2024 statt. Die Beschwerdegegnerin schliesst auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, während das Kantonsgericht unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid auf eine eingehende Vernehmlassung verzichtet.

### Erwägungen:

#### 1.

Die Beschwerde ist gemäss Art. 90 BGG zulässig gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen. Vor- und Zwischenentscheide, welche nicht die Zuständigkeit oder den Ausstand zum Gegenstand haben, sind unter den in Art. 93 BGG genannten Voraussetzungen beim Bundesgericht anfechtbar.

**1.1.** Entscheide über vorsorgliche Massnahmen gelten nur dann als Endentscheide im Sinne von Art. 90 BGG, wenn sie in einem eigenständigen Verfahren ergehen. Selbständig eröffnete Massnahmeentscheide, die vor oder während eines Hauptverfahrens erlassen werden und nur für die Dauer des Hauptverfahrens Bestand haben beziehungsweise unter der Bedingung, dass ein Hauptverfahren eingeleitet wird, stellen Zwischenentscheide im Sinne von Art. 93 BGG dar (**BGE 144 III 475 E. 1.1.1; 138 III 46 E. 1**). Dies gilt nicht nur, wenn eine vorsorgliche Massnahme erlassen, sondern auch wenn eine solche verweigert wird (**BGE 144 III 475 E. 1.1.2**; Urteil des Bundesgerichts 4A\_427/2021 vom 20. Dezember 2021 E. 1.2.2).

**1.2.** Der Beschwerdeführer beantragt den Erlass einer vorsorglichen Massnahme, wobei ihm eine Frist von 90 Tagen zur Klageanhebung anzusetzen sei. Es handelt sich mithin um einen Zwischenentscheid, auch wenn die Massnahme zweitinstanzlich verweigert worden ist.

**1.2.1.** Ein derartiger Zwischenentscheid ist nur anfechtbar, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG), wobei der mögliche Nachteil rechtlicher Natur sein muss, also auch durch einen für den Beschwerdeführer günstigen Endentscheid des Bundesgerichts nicht mehr behoben werden könnte (**BGE 141 III 80 E. 1.2, 395 E. 2.5**). Die blosser Möglichkeit eines nicht wieder gutzumachenden Nachteils rechtlicher Natur genügt. Dagegen reichen rein tatsächliche Nachteile wie die Verfahrensverlängerung oder -verteuerung nicht aus (**BGE 141 III 395 E. 2.5; 137 III 380 E. 1.2.1**); relativierend **BGE 135 II 30 E. 1.3.4 und 1.3.5**; vgl. zum Ungenügen blosser tatsächlicher Nachteile auch **BGE 141 III 80 E. 1.2; 134 III 188 E. 2.2**). Dabei hat die beschwerdeführende Partei darzutun, weshalb ein Ausnahmefall vorliegt (**BGE 141 III 395 E. 2.5**).

**1.2.2.** Der Beschwerdeführer macht geltend, werde der Eigentumswechsel im Grundbuch vollzogen, so könne die Beschwerdegegnerin das Grundstück umgehend an einen Dritten weiterverkaufen. Anschliessend hätte der Beschwerdeführer (sofern der Dritte gutgläubig sei) keine Möglichkeit mehr, das Grundstück in einem Zivilprozess zurückzuerlangen. Zudem könnte die Beschwerdegegnerin den Kaufpreis umgehend ins Ausland transferieren, so dass der Beschwerdeführer keine Möglichkeit mehr hätte, an dieses Geld zu kommen.

**1.2.3.** Würde keine Grundbuchsperrung angeordnet und der Eigentumswechsel im Grundbuch vollzogen, wäre mit Blick auf die mögliche Weiterveräußerung an einen gutgläubigen Dritten in der Tat nicht gewährleistet, dass dieser Nachteil durch einen für den Beschwerdeführer günstigen Entscheid des Bundesgerichts noch behoben werden könnte. Insoweit sind die Eintretensvoraussetzungen erfüllt.

## **2.**

Mit der Beschwerde gegen Entscheide über vorsorgliche Massnahmen kann nur die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gerügt werden (Art. 98 BGG). Der Grund für die Einschränkung der Rügegründe ist einerseits, dass sich das Bundesgericht nicht mehrmals mit identischen Fragen in derselben Angelegenheit befassen, und ihm erst gegen den Entscheid in der Sache die volle Prüfungsbefugnis zukommen soll. Andererseits ist das Gericht nicht verpflichtet, bei der Anordnung vorsorglicher Massnahmen alle Tat- und Rechtsfragen vollständig abzuklären. Da vorsorgliche Massnahmen naturgemäss dringlich sind und zudem nur vorübergehend gelten, genügt für deren Anordnung, dass Tatsachen glaubhaft gemacht werden, und es erfolgt lediglich eine summarische Prüfung der Rechtslage. Es wäre daher inkohärent, das Bundesgericht zu verpflichten, die vorsorglichen Massnahmen mit voller Kognition zu überprüfen. Zudem sollte keine Ausweitung der Prüfungsbefugnis des Bundesgerichts hinsichtlich vorsorglicher Massnahmen erfolgen (**BGE 138 III 728** E. 2.3 mit Hinweisen).

## **3.**

Ein simuliertes Rechtsgeschäft im Sinne von Art. 18 OR liegt vor, wenn sich die Parteien einig sind, dass die gegenseitigen Erklärungen nicht ihrem Willen entsprechende Rechtswirkungen haben sollen, weil sie entweder ein Vertragsverhältnis vortäuschen oder mit dem Scheingeschäft einen wirklich beabsichtigten Vertrag verdecken wollen (**BGE 123 IV 61** E. 5c/cc; **112 II 337** E. 4a mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 4A\_356/2023 vom 24. November 2023 E. 4.3.1).

**3.1.** Die Simulation unterscheidet sich mithin dadurch von einer irrtümlichen Fehlbezeichnung, dass sie von beiden Parteien bewusst gewollt ist. Beide Parteien sind sich bewusst, dass das im Vertragstext Festgehaltene keine Wirkung entfalten soll und nicht dem tatsächlich Vereinbarten entspricht.

**3.1.1.** Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, welche Bedeutung der Tatsache, dass zwischen Abschluss des Darlehensvertrages und Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages eine Zeitspanne von acht Monaten lag, für die Frage, ob der Kaufpreis simuliert ist, zukommen könnte. Allfällige Unstimmigkeiten über den Kaufpreis führen nicht zu einer Simulation im Sinne einer bewussten Angabe eines zu niedrigen Kaufpreises, denn die Simulation setzt voraus, dass sich die Parteien darüber einig waren, dass nicht der im Vertrag genannte Kaufpreis, sondern der tatsächlich vereinbarte (dissimulierte) höhere Kaufpreis gelten soll. Bei einer Simulation geht es nicht um die Bereinigung von Unstimmigkeiten. Denkbar wäre höchstens, dass der Abschluss eines Vertrages simuliert werden soll, obwohl über den tatsächlich gewollten Kaufpreis (noch) keine Einigung besteht. Aus dem angefochtenen Entscheid ergibt sich aber nicht, dass solches behauptet worden wäre. Auch diesfalls würde eine Simulation vorliegen.

**3.1.2.** Aus der Zeitspanne von acht Monaten zwischen Abschluss des Darlehensvertrages und Unterzeichnung des Kaufrechtsvertrages liesse sich in Bezug auf eine Simulation höchstens etwas ableiten, wenn in dieser Zeitspanne allfällige Gründe für eine Simulation weggefallen wären. Davon ist im angefochtenen Entscheid keine Rede.

**3.2.** Die Vorinstanz hält fest, der Beschwerdeführer habe sich im Darlehensvertrag verpflichtet, der Darlehensgeberin ein Kaufrecht am Grundstück zu einem fixen Preis von Fr. 600'000.-- einzuräumen, dies zur Sicherung der vollständigen, richtigen und zeitgerechten Erfüllung der unter Ziffer 2 der Vertragsklausel gelisteten Punkte. Die Vorinstanz erkannte, die Darlehensgeberin und der Beschwerdeführer hätten bereits mit Darlehensvertrag vom 4. April 2017 vereinbart, der

Beschwerdegegnerin ein Kaufrecht für Fr 600'000.-- an der strittigen Parzelle einzuräumen. Am 15. Dezember 2017 hätten die Parteien den Kaufrechtsvertrag beim beurkundenden Notar unterzeichnet. Der Preis des Grundstückes sei wie vereinbart auf Fr. 600'000.-- festgelegt worden.

**3.2.1.** Damit stellt die Vorinstanz selbst den Bezug zum Darlehensvertrag her. Darin wird aber die Sicherungsfunktion ausdrücklich festgehalten. Es handelt sich mithin keineswegs um eine blosser Behauptung.

**3.2.2.** Hinzu kommt, dass die erste Instanz festhielt, in ihrer Eingabe vom 1. Februar 2023 habe die Beschwerdegegnerin ausgeführt, dass sie das Kaufrecht zur Absicherung der bereits getätigten grossen Investitionen habe ausüben müssen. Inwiefern diese Feststellung unzutreffend sein sollte, erschliesst sich aus dem angefochtenen Entscheid nicht. Die Sicherungsfunktion war zwischen den Parteien, wie der Beschwerdeführer zu Recht beanstandet, gar nicht umstritten. Die Feststellung der Vorinstanz, es handle sich um eine blosser Behauptung des Beschwerdeführers, ist offensichtlich unhaltbar.

**3.3.** Generell ist zu bemerken, dass der angefochtene Entscheid einerseits, wie soeben dargelegt, selbst einen Bezug zwischen dem Darlehensvertrag vom 4. April 2017 und dem Kaufrechtsvertrag vom 15. Dezember 2017 herstellt. Andererseits wird festgehalten, es sei ein vom Darlehensvertrag unabhängiger Kaufrechtsvertrag über Fr. 600'000.-- geschlossen worden. Allfällige Abmachungen der Parteien im Darlehensvertrag tangierten folglich den Kaufrechtsvertrag nicht.

**3.3.1.** Die beiden Argumente sind miteinander nicht vereinbar. Entweder der Kaufrechtsvertrag ist die Umsetzung des bereits im Darlehensvertrag Vereinbarten oder er wurde davon unabhängig geschlossen. Beides zugleich ist nicht denkbar.

**3.3.2.** Dass der Kaufrechtsvertrag unabhängig vom Darlehensvertrag abgeschlossen wurde, behauptet allerdings auch die Beschwerdegegnerin nicht, wenn sie in ihrer Beschwerdeantwort ausführt, im Darlehensvertrag in Ziffer 2 letzter Absatz sei der Kaufpreis explizit mit Fr. 600'000.-- festgehalten. Acht Monate später sei der gleiche Kaufpreis mit öffentlich beurkundetem Kaufrecht zwischen den Parteien bestätigt worden.

**3.3.3.** Indem sie auf die Unabhängigkeit des Kaufrechtsvertrags hinweist, argumentiert die Vorinstanz mithin nicht nur widersprüchlich, sondern auch entgegen übereinstimmenden Parteibehauptungen. Dass sie den Bezug zwischen den beiden Verträgen selbst herstellt, unterstreicht, dass die Voraussetzungen, unter denen ein Abweichen von unstrittigen Parteibehauptungen zulässig wäre (Art. 153 Abs. 2 ZPO), hier nicht gegeben sind.

**3.4.** Zumindest im Ansatz nachvollziehbar ist dagegen das Argument der Vorinstanz, die behauptete Simulation und eine allfällige Übervorteilung schlossen sich gegenseitig aus:

**3.4.1.** Dies ist insofern zwar verkürzt, als theoretisch sowohl der im Vertrag genannte als auch der behauptete dissimulierte höhere Kaufpreis auf eine Übervorteilung hinauslaufen könnten. Dies behauptet der Beschwerdeführer aber nicht. Insofern schliesst die Annahme der behaupteten Simulation in der Tat eine Übervorteilung aus. Dem verurkundeten Preis kommt für die Frage der Übervorteilung nur Bedeutung zu, wenn darin keine Simulation liegt.

**3.4.2.** Sollte der verurkundete Kaufpreis aber tatsächlich derart tief sein, dass darin eine Übervorteilung zu sehen wäre, könnte dies ein Indiz dafür sein, dass es sich beim verurkundeten Kaufpreis um eine Simulation handelt. Insofern schliessen sich die Argumente nicht aus.

**3.5.** Im Grundsatz nachvollziehbar ist auch die Ansicht der Vorinstanz, allein die Tatsache, dass der Beschwerdeführer für das Grundstück von den verschiedenen Käufern der Eigentumswohnungen nach Realisierung des Bauvorhabens insgesamt Fr. 1'200'000.-- erhalten sollte, könne nicht als Indiz für einen angeblich höher vereinbarten Kaufpreis des Grundstücks zwischen den Parteien gewertet werden. Diese Ansicht trifft zu, solange die Differenz dadurch erklärt werden kann, dass das Kaufrecht ein nacktes, unbebautes Grundstück betrifft und der Preis von Fr. 1'200'000.-- das neu überbaute Grundstück. Vor dem Hintergrund dieser Argumentation ist aber nicht nachvollziehbar, weshalb dem tatsächlichen Wert des Grundstückes keine Bedeutung zukommen sollte und weshalb die Vorinstanz zu den Behauptungen, die Parteien seien in späteren Verhandlungen über das unbebaute Grundstück übereinstimmend von einem Kaufpreis von Fr. 1'200'000.-- ausgegangen, keine Feststellungen getroffen hat.

**3.5.1.** Auch wenn aus blossen Verhandlungen, die nicht zu einer Einigung führten, nicht zwingend auf den tatsächlichen Wert geschlossen werden kann, wäre zu erwarten, dass der Unterschied zwischen überbautem und nicht überbautem Grundstück sich sowohl im tatsächlichen Wert als auch in späteren Vertragsverhandlungen widerspiegelt, indem der tatsächliche, unüberbaute Wert in etwa dem als Kaufrecht vereinbarten entspreche, während erst das überbaute Grundstück in etwa die 1.2 Mio. erreichen würde. Eine markante Abweichung zwischen dem tatsächlichen Wert des Grundstücks bei Vertragsschluss und dem im Vertrag festgesetzten Kaufpreis, wie die erste Instanz sie gestützt auf die Schätzung im Betreibungsverfahren festgehalten hat, stellt - entgegen der Vorinstanz - sehr wohl ein Indiz für eine Simulation dar. Denn ohne Simulation wäre diese Abweichung nur mit einer Liberalität des Verkäufers zu erklären (wofür keine Anhaltspunkte bestehen), mit einer beidseitigen Fehleinschätzung oder (wenn nur die Käuferin den wahren Wert erkennt) mit einem Versuch, die Unwissenheit des Verkäufers auszunutzen. Zu diesen Punkten äussert sich der angefochtene Entscheid nicht. Die Ausführungen der Erstinstanz zum Wert der Parzelle erachtete die Vorinstanz damit zu Unrecht als irrelevant. Dass sie in der Sache unzutreffend wären, hat sie nicht festgestellt, so dass darauf abgestellt werden kann.

**3.5.2.** Zu Recht weist der Beschwerdeführer sodann darauf hin, dass Vertragsverhandlungen für ein unüberbautes Grundstück zum Preis von Fr. 1'200'000.-- keinen Sinn ergäben, wenn die Käuferin das Grundstück bereits gestützt auf ein gültig vereinbartes (nicht simuliertes) Kaufrecht zum halben Preis erwerben könnte. Insoweit kann eine Rolle spielen, ob seine Behauptungen zu den Vertragsverhandlungen zutreffen. Wird der tatsächliche sowie der in späteren Vertragsverhandlungen für das unbebaute Grundstück von den Parteien diskutierte Preis nicht berücksichtigt, werden Umstände, die für eine Simulation sprechen könnten, übergangen. Damit fehlt der Annahme, die Simulation sei unbewiesen geblieben, eine tragfähige Grundlage.

**3.6.** Was bleibt ist der Vorwurf, der Beschwerdeführer vermöge keine schlüssige Erklärung für eine simulierte Kaufpreisabrede zwischen den Parteien abzugeben. Dieser Vorwurf ist grundsätzlich berechtigt. Da das Kaufrecht aber als Sicherheit bei der Darlehensvergabe verlangt wurde, war es die Beschwerdegegnerin, welche die Ausgestaltung der verlangten Sicherheit vorgeben konnte, und musste der Beschwerdeführer die Gründe, welche sie, sollte eine Simulation vorliegen, zu dieser bewogen haben könnten, nicht kennen. Daher kann diesem Punkt nicht ausschliessliche Bedeutung zugemessen werden. Nötig ist vielmehr eine Gesamtbetrachtung aller Umstände.

#### **4.**

Der angefochtene Entscheid leidet an wesentlichen Mängeln. Er argumentiert in sich widersprüchlich, gestützt auf offensichtlich unzutreffende Sachverhaltsfeststellungen und entgegen übereinstimmenden Parteibehauptungen. Er stützt sich auf nicht schlüssige Argumente oder trifft die Feststellungen nicht, die über die Schlüssigkeit der Argumente entscheiden. Der erstinstanzliche Richter hat demgegenüber grundsätzlich die wesentlichen Aspekte berücksichtigt und ist zu einer Gutheissung des Begehrens gelangt. Dies spricht für eine Gutheissung der Beschwerde, zumal der

Zweck der eingeschränkten Prüfungsbefugnis bei einer Beschwerde gegen Entscheide über vorsorgliche Massnahmen (Art. 98 BGG; vgl. E. 2 hiervor) nicht erreicht würde, wenn das Bundesgericht die von der Vorinstanz nicht berücksichtigten Punkte selbst umfassend prüfen müsste, und die bereits lange Verfahrensdauer gegen eine Rückweisung spricht. Ein weiterer Aspekt kommt hinzu:

**4.1. Sowohl aus dem Darlehensvertrag als auch aus den Vorbringen der Beschwerdegegnerin geht hervor, dass dem Kaufrecht eine Sicherungsfunktion zukam. In der Beschwerdeantwort macht die Beschwerdegegnerin geltend, der Beschwerdeführer habe versucht, das unbebaute Grundstück einem Dritten zu verkaufen. Sie habe befürchten müssen, das Bauprojekt komme nicht zustande und ihre Investitionen seien umsonst gewesen. Deshalb habe sie das Kaufrecht ausgeübt.**

**4.2. Ein zu Sicherungszwecken vereinbartes Kaufrecht impliziert, dass es nur unter gewissen Bedingungen ausgeübt werden kann. Diesen Aspekt und generell die Ausgestaltung eines Kaufrechts als Sicherheit wird in der Beschwerde aber nicht weiter thematisiert, so dass darauf hier nicht einzugehen ist. Wenn aber die Beschwerdegegnerin behauptet, sie habe das Kaufrecht nur ausgeübt, weil der Beschwerdeführer versucht habe, das Grundstück einem Dritten zu verkaufen, fällt ins Gewicht, dass eine Grundbuchsperrung auch dies verunmöglicht. Die Sicherungsfunktion des Kaufrechts, sollte es zu Recht bestehen, wird durch die Anordnung der Grundbuchsperrung nicht vereitelt. Gerade die blosser Sicherungsfunktion des Kaufrechts spricht aber dafür, keine vollendeten Tatsachen zu schaffen, bevor in einem ordentlichen Prozess geklärt werden kann, ob es gültig vereinbart wurde.**

## **5.**

Damit ist die Beschwerde gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Grundbuchsperrung im Sinne einer provisorischen Verfügung zu bestätigen. Die dem Beschwerdeführer anzusetzende Frist zur Klageanhebung beträgt 90 Tage ab dem Datum dieses Entscheides, wobei der Fristenstillstand nicht gilt. Dem Beschwerdeführer verbleibt so zwar nicht die volle Frist, da er vom Entscheid frühestens nach Versand des Dispositivs Kenntnis erhält und damit nachdem die Frist bereits zu laufen begonnen hat. Nichts hinderte ihn aber daran, die Klage schon im Verlauf des Verfahrens anhängig zu machen oder zumindest vorzubereiten. Es schadet daher nicht, dass ihm nicht die vollen 90 Tage zur Einreichung der Klage verbleiben. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdegegnerin für das Verfahren vor Bundesgericht kosten- und entschädigungspflichtig. Zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das kantonale Verfahren ist die Sache an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung zurückzuweisen.

## **Demnach erkennt das Bundesgericht:**

### **1.**

Die Beschwerde wird gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aufgehoben und Ziffer 2 der vom Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost am 21. Dezember 2022 erlassenen Verfügung lautend: « Das Grundbuchamt Basel-Landschaft, Domplatz 9, 4144 Arlesheim, wird superprovisorisch angewiesen, auf der Parzelle Nr. xxx, Grundbuch U, eine Grundbuchsperrung einzutragen. » wird im Sinne einer provisorischen Verfügung bestätigt. Der Beschwerdeführer erhält zur Anhebung der Klage in der Hauptsache (Prosektionsklage) eine unerstreckbare Frist bis 90 Tage gerechnet ab dem Datum des vorliegenden Entscheides. Der Fristenstillstand gilt nicht (Art. 263 i.V.m. Art. 145 Abs. 2 ZPO). Wird die Klage nicht innert dieser Frist angehoben, so wird die Vormerkung wieder gelöscht.

### **2.**

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.



**3.**

Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.-- zu entschädigen.

**4.**

Die Sache wird an das Kantonsgericht Basel-Landschaft zurückgewiesen zu neuer Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen für das kantonale Verfahren.

**5.**

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 20. August 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Luczak