

Tribunal fédéral – 4A_325/2022

1^{ère} Cour de droit civil

Arrêt du 22 novembre 2022

Bundesgericht – 4A_325/2022

I. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 22. November 2022

Droit d'emption et

donation

Kaufrecht und Schenkung

Cas clair ; promesse de
donation ; révocation

Rechtsschutzes in klaren

Fällen ;

Schenkungsversprechen ;

Widerruf

Art. 216a, 239 ss CO ;

959 CC ; 257 CPC

Art. 216a, 239 ff OR ;

959 ZGB ; 257 ZPO



Cas clair (art. 257 CPC) – Rappel des principes (consid. 4.1). Le TF doit se pencher sur la possibilité de trancher par la voie du cas clair l'attribution de la propriété au bénéficiaire d'un pacte d'emption portant sur une vraisemblable donation mixte.

Droit d'emption – Rappel des principes. Les droits d'emption sur des immeubles peuvent être annotés au registre foncier (art. 216a CO ; art. 959 CC) (consid. 4.2). Le droit d'emption en tant que tel peut être octroyé à titre onéreux ou gratuit. La rémunération (le prix du droit d'emption) constitue la contrepartie de l'engagement de la propriétaire et de son obligation de s'abstenir, pendant la durée du droit d'emption, de tout acte susceptible d'empêcher un achat. Cette question est indépendante de celle de savoir si le contrat de vente envisagé constitue une vente ou une donation mixte (consid. 6.3.1 et 6.3.2).

Donation immobilière – Est considérée comme une donation toute attribution entre vifs par laquelle une personne enrichit une autre personne de son patrimoine sans contrepartie correspondante (art. 239 al. 1 CO). L'art. 242 CO régit la donation de main à main, sachant qu'en cas de propriété foncière, une donation n'est réalisée qu'avec l'inscription au registre foncier (al. 2). Cette inscription présuppose une promesse de donation valable (al. 3). Selon l'art. 243 al. 1 CO, la promesse de donation doit revêtir la forme écrite pour être valable. Si des immeubles font l'objet de la donation, la validité de celle-ci requiert, selon l'art. 243 al. 2 CO, l'établissement d'un acte authentique (consid. 4.3).

Révocation d'une promesse de donation – Une promesse de donation peut en général – et également en ce qui concerne les immeubles – être révoquée si l'une des conditions des art. 249 et 250 CO est réalisée. Si la promesse de donation a déjà été exécutée, la donatrice est limitée aux motifs de révocation décrits à l'art. 249 CO. La révocation peut intervenir pendant une année à compter du moment où la donatrice a eu connaissance du motif de révocation (art. 251 al. 1 CO) (consid. 4.3).

En l'espèce, le fait que le droit d'emption, accordé à titre gratuit, ait été exécuté et annoté au registre foncier ne rend pas la situation claire au sens de l'art. 257 CPC. En effet, il convient notamment de déterminer si le contrat de vente envisagé dans la promesse constitue bien une donation mixte et si les motifs de la révocation de l'art. 250 CO peuvent encore être invoqués, alors que le transfert de propriété n'a pas encore été inscrit au registre foncier, mais le pacte d'emption l'a bien été (consid. 6.3.3).

Rechtsschutzes in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) – Erinnerung an die Grundsätze (E. 4.1). Das BGer muss sich mit der Möglichkeit befassen, die Eigentumszuweisung an den Begünstigten eines Kaufvertrags über eine wahrscheinliche gemischte Schenkung mittels des Rechtsschutzes in klaren Fällen zu entscheiden.

Kaufrecht – Erinnerung an die Grundsätze. Kaufrechte an Grundstücken können im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 216a OR ; Art. 959 ZGB) (E. 4.2). Das Kaufrecht als solches kann entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden. Das Entgelt (der Preis des Kaufrechts) ist die Gegenleistung für die Verpflichtung der Eigentümerin und für ihre Verpflichtung, während der Dauer des Kaufrechts

alle Handlungen zu unterlassen, die einen Kauf verhindern könnten. Diese Frage ist unabhängig von der Frage, ob der geplante Kaufvertrag einen Verkauf oder eine gemischte Schenkung darstellt (E. 6.3.1 und 6.3.2).

Immobilienschenkungen – Als Schenkung gilt jede Zuwendung unter Lebenden, durch die eine Person eine andere Person ohne entsprechende Gegenleistung um ihr Vermögen bereichert (Art. 239 Abs. 1 OR). Art. 242 OR regelt die Schenkung von Hand zu Hand, wobei zu beachten ist, dass bei Grundeigentum eine Schenkung erst mit der Eintragung im Grundbuch vollzogen wird (Abs. 2). Diese Eintragung setzt ein gültiges Schenkungsversprechen voraus (Abs. 3). Nach Art. 243 Abs. 1 OR bedarf das Schenkungsversprechen der Schriftform, um gültig zu sein. Sind Immobilien Gegenstand der Schenkung, so bedarf es für die Gültigkeit der Schenkung gemäss Art. 243 Abs. 2 OR einer öffentlichen Urkunde (E. 4.3).

Widerruf eines Schenkungsversprechens – Ein Schenkungsversprechen kann generell – und auch in Bezug auf Immobilien – widerrufen werden, wenn eine der Voraussetzungen der Art. 249 und 250 OR erfüllt ist. Wenn das Schenkungsversprechen bereits erfüllt wurde, ist die Schenkerin auf die in Art. 249 OR beschriebenen Widerrufsgründe beschränkt. Der Widerruf kann während eines Jahres erfolgen, nachdem die Schenkerin vom Widerrufsgrund Kenntnis erlangt hat (Art. 251 Abs. 1 OR) (E. 4.3).

Im vorliegenden Fall macht die Tatsache, dass das unentgeltlich eingeräumte Kaufrecht vollzogen und im Grundbuch vorgemerkt wurde, die Situation nicht eindeutig im Sinne von Art. 257 ZPO. Es muss nämlich insbesondere festgestellt werden, ob der im Versprechen vorgesehene Kaufvertrag tatsächlich eine gemischte Schenkung darstellt und ob die Widerrufsgründe von Art. 250 OR noch geltend gemacht werden können, obwohl die Eigentumsübertragung noch nicht im GB eingetragen wurde, wohl aber der Kaufvertrag (E. 6.3.3).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Stähle.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Livio Stocker,
Beschwerdeführer,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Viktor Peter,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Kaufrecht; Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO),

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 17. Juni 2022
(1B 21 62/1U 21 30).

Sachverhalt:

A.

A.a. B. (Gesuchsgegnerin, Beschwerdegegnerin) schloss mit A. (Gesuchsteller, Beschwerdeführer) am 11. Februar 2017 einen Kaufrechtsvertrag ab. Die Gesuchsgegnerin räumte damit dem Gesuchsteller am landwirtschaftlichen Betrieb U., umfassend die Grundstücke Nrn. uuu, vvv, www, xxx, yyy und zzz, alle GB W., ein befristetes, übertragbares und vererbliches Kaufsrecht ein. Das Kaufsrecht wurde am 14. Februar 2017 im Grundbuch vorgemerkt.

A.b. Mit Klage vom 20. März 2018 focht die Gesuchsgegnerin diesen Vertrag beim Bezirksgericht Willisau an und beantragte namentlich, es sei festzustellen, dass der Kaufrechtsvertrag wegen Übervorteilung und wegen Irrtums unverbindlich sei. Das Bezirksgericht wies diese Klage mit Urteil vom 16. August 2019 ab. Den hiergegen von der Gesuchsgegnerin erhobenen Rechtsmitteln wurde nicht stattgegeben (zuletzt Urteil 4A_254/2020 vom 22. Juli 2020).

A.c. Mit Schreiben vom 21. Juli 2020 erklärte der Gesuchsteller (gegenüber der anwaltlichen Vertretung der Gesuchsgegnerin), das Kaufsrecht gemäss Kaufrechtsvertrag ausüben zu wollen. Daraufhin "widerrief" die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 3. August 2020 ihr "Schenkungsversprechen gemäss Kaufrechtsvertrag der Liegenschaft U."

Mit eingeschriebenem Brief vom 14. August 2020 verkündete der Gesuchsteller erneut (diesmal gegenüber der Gesuchsgegnerin persönlich), das Kaufsrecht gemäss Kaufrechtsvertrag ausüben zu wollen, und er verlangte die Erteilung der Bewilligung zur Eintragung in das Grundbuch.

A.d. Am 1. Februar 2021 reichte die Gesuchsgegnerin (abermals) Klage gegen den Gesuchsteller beim Bezirksgericht Willisau ein und beantragte unter anderem, es sei festzustellen, dass ihr "Schenkungsversprechen gemäss Kaufrechtsvertrag vom 11. Februar 2017" widerrufen worden sei. Ausserdem stellte sie für dieses Verfahren ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege.

Mit Entscheid vom 11. Februar 2021 wies das Bezirksgericht das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wegen Aussichtslosigkeit der Klagebegehren in der Hauptsache ab. Die Gesuchsgegnerin ging dagegen bis vor Bundesgericht vor, blieb damit aber wiederum erfolglos (Urteil 4A_325/2021 vom 27. August 2021).

Das Hauptverfahren in dieser Sache ist vor Bezirksgericht hängig.

B.

Am 13. September 2021 ersuchte der Gesuchsteller das Bezirksgericht Willisau um Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO). Er beantragte (zusammengefasst), es sei ihm "gestützt auf das von ihm gegenüber der Gesuchsgegnerin ausgeübte Kaufrecht und aufgrund des bereits getilgten Kaufpreises" das Eigentum an den Grundstücken Nrn. uuu, vvv, www, xxx, yyy und zzz, alle GB W., richterlich zuzusprechen, und es sei das Grundbuchamt X. richterlich anzuweisen, ihn als Eigentümer im Grundbuch einzutragen. Daneben stellte er ein Eventualbegehren (Erteilung der Eintragungsbewilligung durch das Gericht) und ein Subeventualbegehren (Erteilung der Eintragungsbewilligung durch die Gesuchsgegnerin, mit Vollstreckungsmassnahmen).

Mit Entscheid vom 14. Dezember 2021 hiess der Präsident des Bezirksgerichts das Gesuch gut und wies dem Gesuchsteller das Eigentum an den Grundstücken Nrn. uuu, vvv, www, xxx, yyy und zzz, alle GB W., gestützt auf die Kaufsrechtserklärung zu.

Die Gesuchsgegnerin focht diesen Entscheid mit Berufung beim Kantonsgericht Luzern an. Dieses hiess die Berufung mit Urteil vom 17. Juni 2022 gut, hob den Entscheid des Bezirksgerichts auf und trat auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 13. September 2021 nicht ein.

C.

Der Gesuchsteller verlangt mit Beschwerde in Zivilsachen, das Urteil des Kantonsgerichts sei aufzuheben. In der Sache wiederholt er seine vor Erstinstanz gestellten Rechtsbegehren, samt Eventual- und Subeventualbegehren. "Subsubeventualiter" sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerin und das Kantonsgericht beantragen, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Kantonsgerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG. Weiter übersteigt der Streitwert den nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG geltenden Mindestbetrag von Fr. 30'000.--.

2.

Die Beschwerdegegnerin spricht dem Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Urteils ab (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Denke man die Argumentation des Beschwerdeführers zu Ende, könne eine allfällige Gutheissung des hier streitgegenständlichen Gesuchs um Rechtsschutz in klaren Fällen ohne Weiteres durch einen abweichenden Entscheid im Klageverfahren betreffend Widerruf des Schenkungsversprechens (Sachverhalt Bst. A.d) "gekippt" werden. Dann aber sei der vorliegende Prozess "sinnlos".

Dies ist nicht recht einzusehen, kann aber offenbleiben. Denn wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, ist die Beschwerde ohnehin abzuweisen.

3.

Der Beschwerdeführer rügt zunächst, das Kantonsgericht hätte nicht auf die Berufung der Beschwerdegegnerin eintreten dürfen. Denn diese habe ihre Berufungsschrift nicht in einer den Anforderungen von Art. 311 Abs. 1 ZPO genügenden Weise begründet, sondern "praktisch wortwörtlich" ihre erstinstanzlich eingegebene Duplik rekapituliert, ohne sich mit den Erwägungen des Bezirksgerichts auseinanderzusetzen.

Das Kantonsgericht befand in der Tat, dass die Beschwerdegegnerin in ihrer Berufungsschrift auf den S. 4-13 "praktisch wörtlich" die Vorbringen aus der Duplik wiederholt habe. Doch sei sie auf S. 3 f. "wenn auch kurz" auf die Begründung des bezirksgerichtlichen Entscheids eingegangen und habe dargelegt, "was sie darin als falsch" beurteile. Insgesamt habe die Beschwerdegegnerin ihre Einwände gegen den erstinstanzlichen Entscheid "gerade noch hinreichend" dargelegt, weshalb auf die Berufung einzutreten sei.

Dem Beschwerdeführer ist darin Recht zu geben, dass es den Anforderungen an die Begründung einer Berufung nicht genügt, einzig die im erstinstanzlichen Verfahren vertretenen Standpunkte zu wiederholen. Vielmehr ist konkret aufzuzeigen, inwiefern im angefochtenen Entscheid Recht unrichtig angewendet oder der Sachverhalt unrichtig festgestellt wurde (**BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1**). Diesem Erfordernis ist die Beschwerdegegnerin mit Blick auf die für das Bundesgericht verbindlichen vorinstanzlichen Feststellungen zum Prozesssachverhalt (Art. 105 Abs. 1 BGG) - wenn auch knapp - nachgekommen. Die Ausführungen des Kantonsgerichts erheischen unter dem Gesichtspunkt von Art. 311 Abs. 1 ZPO kein Einschreiten des Bundesgerichts.

4.

4.1. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b).

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Eine klare Rechtslage liegt vor, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (**BGE 144 III 462 E. 3.1; 141 III 23 E. 3.2**).

4.2. Durch ein Kaufsrecht räumt die Eigentümerin dem Berechtigten die Befugnis ein, eine Sache durch einseitige Willenserklärung käuflich zu erwerben (Urteile 4A_257/2020 vom 18. November 2020 E. 3.5.1; 4A_24/2008 vom 12. Juni 2008 E. 3.1; je mit weiteren Hinweisen). Kaufsrechte über Grundstücke können im Grundbuch vorgemerkt werden (Art. 216a OR; Art. 959 ZGB).

4.3. Als Schenkung gilt jede Zuwendung unter Lebenden, womit jemand aus seinem Vermögen einen andern ohne entsprechende Gegenleistung bereichert (Art. 239 Abs. 1 OR). Art. 242 OR regelt die Schenkung von Hand zu Hand, wobei eine Schenkung bei Grundeigentum erst mit der Eintragung in das Grundbuch zustande kommt (Abs. 2). Diese Eintragung setzt ein gültiges Schenkungsversprechen voraus (Abs. 3). Nach Art. 243 Abs. 1 OR bedarf das Schenkungsversprechen zu seiner Gültigkeit der schriftlichen Form. Sind Grundstücke Gegenstand der Schenkung, so ist zu ihrer Gültigkeit gemäss Art. 243 Abs. 2 OR die öffentliche Beurkundung erforderlich.

Ein Schenkungsversprechen kann im Allgemeinen - und auch in Bezug auf Grundstücke (BGE 113 II 252 E. 5) - widerrufen werden, wenn einer der Tatbestände von Art. 249 oder Art. 250 OR gegeben ist. Wurde das Schenkungsversprechen bereits vollzogen, ist die Schenkerin auf die in Art. 249 OR umschriebenen Widerrufsgründe beschränkt (im Einzelnen: Urteil 4A_325/2021 vom 27. August 2021 E. 4.4.2). Der Widerruf kann während eines Jahres erfolgen, von dem Zeitpunkt an gerechnet, wo die Schenkerin vom Widerrufsgrund Kenntnis erhalten hat (Art. 251 Abs. 1 OR; siehe zur Frage der Zulässigkeit und der Form einer vorgängigen Unwiderruflichkeitserklärung BGE 133 III 421 E. 4.1; 113 II 252 E. 5).

5.

5.1. Das Bezirksgericht hielt fest, dass Sach- und Rechtslage klar seien: Der Kaufsrechtsvertrag habe Bestand, was rechtskräftig feststehe (Sachverhalt Bst. A.b). Das Kaufsrecht sei im Grundbuch vorgemerkt worden. Der Beschwerdeführer habe es rechtsgültig ausgeübt und den Kaufpreis bezahlt (Sachverhalt Bst. A.c). Die Beschwerdegegnerin mache zwar geltend, dass die im Kaufsrechtsvertrag vereinbarte Leistung einer gemischten Schenkung gleichkomme (da der Preis weit unter dem Wert des Grundstücks liege) und sie diese in der Zwischenzeit gestützt auf Art. 249 und Art. 250 OR widerrufen habe. Doch komme ein Widerruf der Schenkung gemäss Art. 249 OR offensichtlich nicht in Frage. Ein Widerruf der Schenkung nach Art. 250 OR scheide aus, weil das Kaufsrecht im Grundbuch eingetragen worden, das Schenkungsversprechen mithin bereits vollzogen sei. Folglich bleibe es dabei, dass der Beschwerdeführer sein Kaufsrecht durchsetzen könne und gestützt auf Art. 963 ZGB Anspruch auf gerichtliche Zusprechung des Eigentums an den Grundstücken habe.

5.2. Das Kantonsgericht schloss dagegen, die zur Beurteilung stehenden Fragen seien "komplex". So sei zu klären, wie sich die rechtskräftige Abweisung der Klage der Beschwerdegegnerin (betreffend die Gültigkeit des Kaufsrechtsvertrag; Sachverhalt Bst. A.b) zum vorliegenden Verfahren verhalte. Strittig sei weiter, ob "in Bezug auf dieses Grundstücksgeschäft" ein Schenkungsversprechen vorliege und ob dieses bereits vollzogen (Art. 249 OR) oder ob im Gegenteil ein Widerruf gestützt auf Art. 250 OR noch möglich sei; wie es sich mit der Widerrufsfrist nach Art. 251 OR verhalte; "auf welche rechtlichen Grundlagen sich der Widerruf stützen" könne; und ob die Voraussetzungen für einen Widerruf gegeben seien. Es müssten somit mehrere Fragen beantwortet werden, welche "keinesfalls als einfach und klar zu bezeichnen" seien.

6.

6.1. Die Beschwerdegegnerin berief sich in ihrer "Widerrufserklärung" vom 3. August 2020 und im kantonalen Verfahren unter anderem auf Art. 250 Abs. 1 Ziff. 2 OR, wonach die Schenkerin das Schenkungsversprechen widerrufen und dessen Erfüllung verweigern kann, wenn sich die Vermögensverhältnisse der Schenkerin seit dem Versprechen so geändert haben, dass die Schenkung sie ausserordentlich schwer belasten würde.

Dieser Widerrufsgrund ist nur gegeben, wenn das Schenkungsversprechen noch nicht vollzogen ist (Erwägung 4.3).

6.2. Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass das "schenkungsweise" eingeräumte Kaufsrecht im Grundbuch eingetragen worden sei. "Damit" - so der Beschwerdeführer - sei das Schenkungsversprechen vollzogen und stünden die Widerrufsgründe gemäss Art. 250 OR nicht (mehr) offen. Die Beschwerdegegnerin macht dagegen darauf aufmerksam, dass das Eigentum an den Grundstücken grundbuchlich noch nicht übertragen worden sei, weshalb nicht von einem Vollzug der gemischten Schenkung - mithin des Kaufvertrags, der im Kaufrechtsvertrag vereinbart wurde - ausgegangen werden könne (wobei der Beschwerdeführer bestreitet, dass diesbezüglich überhaupt eine gemischte Schenkung vorliegt).

6.3. Es ist zu unterscheiden:

6.3.1. Das Kaufsrecht als solches kann entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden. Das Entgelt (der Kaufspreis) stellt die Gegenleistung für die Bindung der Eigentümerin dar und deren Verpflichtung, während der Dauer des Kaufrechts alle Handlungen zu unterlassen, die einen Kauf verhindern könnten (Urteil 4A_227/2020 vom 28. Januar 2021 E. 3.1.2 mit weiteren Hinweisen; ARTHUR MEIER-HAYOZ, Berner Kommentar, 1975, N. 41 zu Art. 683 ZGB; PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, Bd. II, 5. Aufl. 2020, Rz. 2392 S. 171). Verzichtet die Eigentümerin auf ein Entgelt für die Begründung des Kaufrechts - räumt sie dieses mithin unentgeltlich ein -, erfolgt dies regelmässig (wenn auch nicht zwingend) in Schenkungsabsicht ("schenkungsweise" Einräumung eines Kaufrechts; VOGT/VOGT, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 15 zu Art. 239 OR; ferner JONAS RÜEGG, Rechtsgeschäftliche Vorkaufrechte an Grundstücken, 2014, Rz. 272 f. S. 57 f.).

6.3.2. Davon abzugrenzen ist die Frage, ob der anvisierte Kaufvertrag - den die Parteien im Kaufrechtsvertrag vereinbarten und welchen der Beschwerdeführer durch Ausübungserklärung vollziehbar werden liess - seinerseits aufgrund eines niedrigen Kaufpreises eine gemischte Schenkung darstellt (vgl. BGE 50 II 370 E. 1; PHILIPP MEIER SCHLEICH, Option und Optionsvertrag, 2018, S. 24 f.; VOGT/VOGT, a.a.O., N. 15 zu Art. 239 OR).

6.3.3. Dass das Schenkungsversprechen hinsichtlich des "schenkungsweise" eingeräumten Kaufrechts (Erwägung 6.3.1) mit dessen Vormerkung im Grundbuch vollzogen wurde, hat das Bundesgericht im Urteil 4A_325/2021 vom 27. August 2021 E. 4.4.2 erkannt und bestreitet die Beschwerdegegnerin soweit ersichtlich nicht (mehr).

Damit steht aber noch nicht in jeder Hinsicht zwingend und klar fest, inwiefern dieser Befund auf den anvisierten Kaufvertrag - der nach Auffassung der Beschwerdegegnerin ebenfalls Schenkungselemente enthalten soll (gemischte Schenkung; Erwägung 6.3.2) - durchschlägt und ob in diesem Zusammenhang weiterhin die Widerrufsgründe gemäss Art. 250 OR angerufen werden können, hat die Übertragung des Eigentums an den Grundstücken doch (noch) keinen Eingang in das Grundbuch gefunden (vgl. Art. 242 Abs. 2 OR und Art. 64 Abs. 1 lit. e GBV [SR 211.432.1]). Es ist das Zusammenspiel dieser Komponenten, welches die Vorinstanz zu Recht als "keinesfalls [...] einfach und klar" bezeichnete. Bei dieser Ausgangslage zeigt der Beschwerdeführer keine Verletzung von Art. 257 ZPO auf, wenn er vor Bundesgericht einfach auf seinem Standpunkt beharrt, das Kaufsrecht sei im Grundbuch vorgemerkt und "das Schenkungsversprechen [...] damit vollzogen".

6.3.4. Mit diesem Schluss ist nichts darüber gesagt, ob sich die Beschwerdegegnerin mit Erfolg auf den Widerrufsgrund von Art. 250 Abs. 1 Ziff. 2 OR berufen kann (vgl. Urteil 4A_325/2021 vom 27. August 2021 E. 4.4.3). Entschieden ist einzig, dass es mit Blick auf die in der Beschwerde vorgetragene Rügen nicht zu beanstanden ist, wenn die Vorinstanz gewisse Unklarheiten ausmachte und daher den angebotenen Rechtsschutz im summarischen Verfahren nicht gewährte.

7.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (siehe Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 5'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. November 2022

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Stähle