

BGE 107 II 343

Bundesgericht (BGE), 1981-09-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_107 II 343](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_107_II_343)

FR: ATF 107 II 343

IT: DTF 107 II 343

Regeste

Regeste Baurechtsvertrag. 1. Art. 23 und 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR. Ein Irrtum hinsichtlich der Überbaubarkeit einer Parzelle, die mehrere Jahre nach Abschluss des Vertrages von einem Baustopp erfasst wird, lässt sich nicht als wesentlich ausgeben; Tat- und Rechtsfragen (E. 1). 2. Art. 2 Abs. 2 ZGB. Voraussetzungen für die Anwendung der Clausula rebus sic stantibus (E. 2).

Erwägungen

E. 1

Das Obergericht schliesst aus den Umständen des Vertragsabschlusses und der seitherigen Entwicklung, dass 1971 beide Vertragsparteien übereinstimmend davon ausgingen, die Parzelle 599 sei ebenfalls überbaubar; dies sei für ein Gewerbe ohne besondere Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse noch 1975 möglich gewesen und auch heute nicht ausgeschlossen, da die Überbauung bloss von der verkehrsmässigen Erschliessung abhänge, deren Verzögerung allerdings noch länger dauern könne. Die gegenwärtige Unmöglichkeit der Überbauung sei bedingt durch einen faktischen Baustopp, der sich erst aus den abweichenden Entscheiden der Behörden von 1978 und 1979, also rund sieben Jahre nach Abschluss des Vertrages ergeben habe. a) Diese Feststellungen des Obergerichts stützen sich teils auf Beweiswürdigung, teils auf kantonales Baurecht und dessen Anwendung durch die kantonalen Behörden. Sie können mit der Berufung nicht angefochten werden, da mit diesem Rechtsmittel bloss die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden darf und solches durch tatsächliche Feststellungen nur verletzt ist, wenn sie offensichtlich auf Versehen beruhen oder unter Missachtung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustandegekommen sind (Art. 43 Abs. 1 und 3, 55 Abs. 1 lit. c und d, 63 Abs. 2 OG; BGE 96 II 103 /4). Das ist auch der Kritik an der Feststellung entgegenzuhalten, es BGE 107 II 343 S. 346 sei eine neue und daher prozessual unzulässige Behauptung, dass das Korbackergebiet schon zur Zeit des Vertragsabschlusses ungenügend erschlossen gewesen sei; denn ob eine Sachbehauptung im kantonalen Verfahren rechtzeitig aufgestellt worden ist, beurteilt sich ausschliesslich nach dem kantonalen Prozessrecht. Die Kritik scheidet übrigens schon daran, dass der Beklagte eine Parzelle 1973 überbauen konnte und eine Überbauung der andern zu gewerblichen Zwecken, wie die vom Gemeinderat empfohlene, noch 1975 möglich war. Das Bundesgericht hat deshalb davon auszugehen, dass die Überbauung der Parzellen 1971 nicht nur von beiden Vertragspartnern bejaht worden, sondern während einiger Jahre auch möglich gewesen ist, die Behörden dann aber die Bewilligungspraxis verschärft haben, weil sie den vorgesehenen Ausbau des Korbackerwegs nach 1975 wegen einer allgemeinen Verkehrsplanung im Aaretal zurückstellen mussten. Die Feststellungen des Obergerichts können nur dahin verstanden werden, dass die Überbauung des Korbackergebietes lediglich vorübergehend, d.h. bis zur

gesamten Sanierung der örtlichen Verkehrsverhältnisse gestoppt worden ist, ihr nachher grundsätzlich aber nichts mehr entgegensteht. Der angebliche Irrtum des Beklagten betrifft somit einen Zustand, der erst nachträglich eingetreten ist, durch die verkehrsmässige Erschliessung des gesamten Gebietes aber wieder beseitigt werden soll. b) Der Vertrag ist für denjenigen unverbindlich, der sich beim Abschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat (Art. 23 OR). Ein solcher Irrtum ist insbesondere anzunehmen, wenn er einen Sachverhalt betraf, der vom Irrenden nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR). Der Beklagte machte im kantonalen Verfahren bloss geltend, zusammen mit dem Grundeigentümer habe er die "in naher Zukunft" realisierbare Überbauung der Parzelle 599 als Vertragsgrundlage betrachtet. Diese Vorstellung traf nach dem, was in tatsächlicher Hinsicht feststeht, zur Zeit des Vertragsabschlusses zu; sie erwies sich samt den Erwartungen, welche die Parteien hegten, auch nachher während einiger Jahre noch als richtig. Dass er allein oder gar zusammen mit dem Vertragspartner der Meinung gewesen sei, er dürfe mit der Ausführung seiner Bauvorhaben noch mehrere Jahre zuwarten, weil sich an der Bewilligungspraxis der Behörden und an der Überbaubarkeit der Parzellen selbst in der BGE 107 II 343 S. 347 weiteren Zukunft nichts ändern werde, wagt der Beklagte mit Recht nicht zu behaupten, schuldete er den Baurechtszins doch vom 1. Oktober 1971 an; er war selber am meisten daran interessiert, beide Parzellen in nächster Zukunft überbauen zu können. Diese Möglichkeit hatte er aber, weshalb sich nicht sagen lässt, er sei durch einen wesentlichen Irrtum veranlasst worden, der Gegenpartei einen jährlichen Baurechtszins von über Fr. 21'000.-- zu versprechen. Falsche Erwartungen einer Partei oder Spekulationen genügen für einen solchen Irrtum zum vorneherein nicht. Aus BGE 98 II 15 und dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 3. Februar 1981 i.S. Schildknecht gegen Meier AG kann der Beklagte nichts zu seinen Gunsten ableiten. In diesen Entscheiden ging es um Grundstücke, die bereits bei Abschluss des Kaufvertrages so gelegen oder beschaffen waren, dass eine Überbauung unabhängig vom Verhalten einer Behörde schon nach geltendem Baurecht nicht in Frage kam; dadurch unterscheiden sich ihre Sachverhalte klar vom vorliegenden, weil hier auch die zweite Parzelle noch während Jahren überbaut werden durfte und selbst nachher nur von einem zeitlich beschränkten Baustopp erfasst wurde. Das ist dem Beklagten übrigens nicht entgangen, erklärt er doch selber, die Änderung der Bewilligungspraxis habe dazu geführt, dass die Parzelle 559 nachträglich nicht mehr überbaut werden konnte. Es ist daher belanglos, ob sich am Korbacherweg seit 1971 nichts geändert, der Mangel einer genügenden Erschliessung latent also schon bei Vertragsabschluss bestanden habe; der Beklagte hätte auch die zweite Parzelle gleichwohl noch vor dem Baustopp überbauen können.

E. 2

Daran scheidet auch die Kritik am Vorhalt des Obergerichts, der Beklagte hätte als Generalunternehmer das grosse Risiko erkennen und sich durch eine entsprechende Klausel gegen die Folgen einer Praxisänderung absichern müssen. Bei langfristigen Verträgen müssen die Parteien damit rechnen, dass die zur Zeit des Vertragsabschlusses bestehenden Verhältnisse sich später ändern können. Sehen sie ausdrücklich oder sinngemäss davon ab, den Einfluss solcher Änderungen auf die gegenseitigen Leistungen auszuschliessen, so entspricht es dem Wesen des Vertrages, dass er so erfüllt wird, wie er abgeschlossen worden ist. Diesfalls hat jede Partei grundsätzlich die Risiken zu tragen, die sich für sie aus Änderungen der Verhältnisse ergeben. Sie hat keinen Anspruch darauf, dass der Vertrag unverbindlich erklärt oder geändert werde, wenn ihre Erwartungen oder Spekulationen

BGE 107 II 343 S. 348 sich nicht erfüllen (BGE 63 II 82 , BGE 59 II 304 mit weiteren Zitaten; MERZ, N. 188 zu Art. 2 ZGB). Ein richterlicher Eingriff auf Verlangen des Schuldners ist gestützt auf Art. 2 ZGB nur zulässig, wenn das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung infolge ausserordentlicher Änderung der Umstände so gestört ist, dass das Beharren des Gläubigers auf seinem Vertragsanspruch geradezu eine wucherische Ausbeutung des Missverhältnisses und damit einen offenbaren Rechtsmissbrauch darstellt, der nach Art. 2 Abs. 2 ZGB keinen Rechtsschutz findet (BGE 93 II 188 , BGE 68 II 173 , BGE 67 I 300 , BGE 62 II 45 , BGE 59 II 378 /9). Dass diese Voraussetzungen hier zutreffen, lässt sich schon angesichts des vorübergehenden Baustopps nicht sagen und wird vom Beklagten auch nicht ernsthaft behauptet. Er argumentiert vielmehr damit, dass er die zweite Parzelle "mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit" selbst bis zum Auslauf des Vertrages im Jahre 2021 nicht überbauen könne, aber bis dahin für lediglich landwirtschaftlich genutztes Land schon nach der derzeitigen Berechnung rund Fr. 993'000.-- bezahlen müsse. Damit setzt er sich indes erneut über tatsächliche Feststellungen hinweg, die das Bundesgericht binden. Es erübrigt sich daher auch, die Interessen der Parteien gegeneinander abzuwägen, wie die Vorinstanz dies ergänzend getan hat; nach dem festgestellten Sachverhalt ist das angefochtene Urteil so oder anders auch nach Art. 2 Abs. 2 ZGB nicht zu beanstanden. Dispositiv

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.