

## BGE 22 I 443

Bundesgericht (BGE), 1896-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_22\\_I\\_443](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_22_I_443)

FR: ATF 22 I 443

IT: DTF 22 I 443

### Volltext

78. Urteil vom 30. Mai 1896 in Sachen Anner gegen Rapp. A. Durch Urteil vom 10. April 1896 erkannte das Obergericht des Kantons Aargau: „Der Beklagte ist mit seiner Appellation abgewiesen und hat zu bezahlen: a. dem Kläger die „Kosten der Appellationsinstanz mit 49 Fr. 45 Cts.; b. eine „obergerichtliche Spruchgebühr von 30 Fr.“ Das hiedurch bestätigte Urteil des Bezirksgerichtes Baden lautete: „1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 3000 Fr. nebst Verzugszins à 5% seit 12. Mai 1894 zu bezahlen. 2. Die Staatsgebühr wird auf 150 Fr. festgesetzt; an dieselbe hat der Kläger 3 und der Beklagte 3 zu bezahlen. 3. Außerdem hat der Beklagte dem

Kläger die Kosten dieses Streites mit 113 Fr. 25 Cts. zu ersetzen.“ B. Gegen das Urteil des Obergerichtes legte G. Anner die Berufung ein mit dem Schlusse: „1. Es sei in Aufhebung des zwischeninstanzlichen Haupturteils der Kläger mit seiner Schadenersatzklage des gänzlichen abgewiesen. 2. Eventuell sei die zwischeninstanzlich gesprochene Ersatzforderung von 3000 Fr. angemessen zu reduzieren.“ Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. G. Anner hatte von C. Habersaat ein in Riesbach=Zürich gelegenes Haus käuflich erworben, ohne daß jedoch dem Kauf die kanzleiische Fertigung erteilt wurde. Am 19. November 1893 schloß Anner mit Johann Rapp einen Mietvertrag um gewisse, in jenem Hause befindliche Räumlichkeiten ab, der auf 1. Januar 1894 beginnen sollte. In diesem Mietvertrag wurde vereinbart, daß „bei einem allfälligen Verkaufe der Mieter das Vorkaufrecht habe“. Am 21. Dezember 1893 wurde über das nämliche Objekt ein Kaufvertrag zu Protokoll angelobt, wonach dasselbe an Karl Hasenfratz=Huber übertragen wurde. Als Verkäufer war im Verträge genannt C. Habersaat. Dem Erwerber wurde der Mietvertrag mit Joh. Rapp überbunden. Letzterer klagte hierauf gegen G. Anner auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Vorverkaufsversprechens. Der Beklagte wendete ein, eine solche Verpflichtung könne in einem Mietvertrage überhaupt nicht eingegangen werden; dieselbe sei auch deshalb ungültig, weil er, Beklagter, nicht Eigentümer des Hauses gewesen sei der Mietvertrag und damit auch die darin enthaltene Zusicherung des Vorkaufrechts habe zudem erst vom 1. Januar 1894 rechtliche Wirksamkeit ausüben können, und endlich habe der neue Erwerber die darin eingegangene Verpflichtung des Vermieters übernommen. Das Obergericht des Kantons Aargau verwarf in seinem Urteil vom 1. Juni 1895, in Bestätigung des bezirksgerichtlichen Urteils, die Einreden des Beklagten und sprach dem Kläger seine Schadenersatzforderung grundsätzlich zu. Es fand dann über den entstandenen Schaden ein besonderes Verfahren statt, und durch Urteil vom 10. April 1896 setzte das Obergericht denselben, ebenfalls in Übereinstimmung mit der ersten Instanz, auf 3000 Fr. fest. 2. Den Gegenstand des Vorverkaufsversprechens, wegen dessen Nichterfüllung der Kläger vom Beklagten Schadenersatz verlangt, bildet eine Liegenschaft, und dessen Inhalt besteht darin, daß der Beklagte dem Kläger unter einer gewissen Bedingung die kaufweise Übereignung dieser Liegenschaft zusicherte. Es handelt sich also um eine, den Verkehr mit Liegenschaften betreffende Abrede, deren

rechtliche Natur dadurch nicht verändert wird, daß sie sich bloß als Vorvertrag, und zwar als bedingter Vorvertrag darstellt. Demnach muß sich aber auch die Frage der rechtlichen Gültigkeit und nach den rechtlichen Wirkungen einer solchen Abrede nach dem gleichen Rechte beurteilen, das für die Verträge betreffend kaufweise Übertragung von Liegenschaften überhaupt gilt, d. h. nach kantonalem Rechte (Art. 231 O.=R.; vergl. Urteil des Bundesgerichtes i. S. Haas gegen Himmler=Peter, Amtl. Slg. Bd. XVI, S. 388). Der Umstand, daß das Vorverkaufsversprechen im vorliegenden Falle in einem Mietvertrage abgegeben war, ändert hieran nichts. Da es sich auf das Mietsverhältnis überhaupt nicht bezieht, kann dasselbe nicht als bloße Nebenabrede zum Mietvertrag aufgefaßt werden, sondern es kommt ihm nach Zweck und Inhalt eine selbständige rechtliche Bedeutung zu. Im vorliegenden Falle wird nun freilich nicht auf Erfüllung des Vorverkaufsversprechens geklagt, sondern auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung desselben. Allein für den einen wie für den andern Anspruch ist die rechtliche Grundlage die nämliche, nämlich die Zusicherung des Vorkaufsrechtes durch den Beklagten, und es kann für die Beurteilung des einen dieser beiden Ansprüche nicht anderes Recht zur Anwendung kommen als für die Beurteilung des andern. Wird aber somit die vorliegende Streitsache durch kantonales, nicht durch eidgenössisches Recht beherrscht, so ist das Bundesgericht zu deren Beurteilung nicht kompetent. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Auf die Berufung des G. Anner wird wegen Inkompetenz nicht eingetreten und es hat somit beim Urteil des Obergerichtes des Kantons Aargau vom 10. April 1896 sein Bewenden.

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