

BGE 36 II 149

Bundesgericht (BGE), 1910-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_36_II_149

FR: ATF 36 II 149

IT: DTF 36 II 149

Volltext

22. Arteil vom 21. Jannar 1910 in Sachen Kuster, Kramer u. Hürzeler, Bekl. u. Haupt=Ber.=Kl., gegen Visian, Kl. u. Anshl.=Ber.=Kl. Mangel des Berufungserfordernisses der Anwendung oder Anwendbarkeit eidgen. Rechts (Art. 56 OG): Der Vorbehalt des kant. Rechts für Kaufverträge über Liegenschaften (Art. 231 Abs. 1 OR erstreckt sich auch auf das Vorversprechen des Immobiliarkaufs u. die aus seiner Nichthaltung abgeleitete Schadenersatzansprüche. Die Nichthaltung einer an sich dem eidg. OR unterstehenden Nebenabrede eines solchen Immobiliarkauf-Vorversprechens (der dem Verkäufer seitens des Käufers gegebenen Zusicherung, ihm die Ausführung der Pläne für Bauten auf dem Kaufgrundstück zu übertragen) erzeugt keinen selbständigen Schadenersatzanspruch, sondern fällt lediglich als Faktor für die Bemessung der immobilienrechtlichen Schadenersatzforderung in Betracht. Das Bundesgericht hat, nachdem es in tatsächlicher und rechtlicher Beziehung in Erwägung gezogen: 1. — Am 14. März 1905 haben die Parteien eine notariell verurkundete, als „Kaufversprechen“ betitelte Vereinbarung getroffen, wonach der Kläger, Architekt Vifian, erklärte, den Beklagten Kuster, Kramer und Hürzeler eine Landparzelle zu verkaufen. Dabei wurde u. a. bestimmt, daß der Verkäufer sich das Recht vorbehalte, „die auf vorbeschriebenem Grundstück zu erstellenden Gebäulichkeiten, das heißt die ersten Anlagen sowie die dazu auszuarbeitenden Pläne zu landesüblichen Preisen übernehmen zu können“. Die Beklagten weigerten sich in der Folge, zum Abschlusse des definitiven Kaufvertrages Hand zu bieten, worauf der Kläger gegen sie auf Bezahlung einer vom Gerichte festzusetzenden, angemessenen Entschädigung klagte. Mit Urteil vom 20. Oktober 1909 hat der Appellationshof des Kantons Bern das Klagebegehren grundsätzlich gutgeheißen und die Entschädigung auf 7000 Fr. nebst Zins zu 5% seit dem 30. September 1907 bestimmt, welche Summe sich zusammensetzt aus einem Betrage von 6760 Fr., als der Differenz zwischen dem im Kaufversprechen vorgesehenen und dem gegenwärtig erlösbaren Preise des Landes, und einem Betrage von 240 Fr. als „entgangenem Baugewinn“.

Gegen dieses Urteil haben nunmehr die Beklagten die Berufung und der Kläger die Anschlußberufung an das Bundesgericht ergriffen, jene mit dem Antrage auf Abweisung der Klage, dieser mit dem Antrage, die Entschädigung für entgangenen Gewinn von 240 Fr. auf 4200 Fr. und die Gesamtentschädigung auf 10,750 Fr. zu erhöhen. 2. — Auf die Berufung und damit auch auf die Anschlußberufung kann nicht eingetreten werden, da keine Verletzung von Bundesrecht in Frage steht. Laut dem Art. 231 OR gilt für Kaufverträge über Liegenschaften das kantonale Recht, und diese Bestimmung ist nach feststehender Rechtsprechung dahin auszulegen, daß darunter auch das Kaufvorversprechen und die aus seiner Nichthaltung entstehenden Schadenersatzansprüche fallen. Um solche Ansprüche handelt es sich aber hier. Ein Zweifel darüber ist höchstens soweit möglich, als die Klageforderung auch auf die Nebenabrede gestützt wird, daß der Kläger mit der Ausführung der Bauten betraut werden solle, die auf dem zu verkaufenden Grundstücke zu

erstellen seien. Liegt nun aber auch hier eine Art Versprechen zum Abschluß eines Werk- oder Dienstvertrages vor, für das an sich das OR gilt, so fällt doch in Betracht, daß dieses Versprechen keinen selbständigen Vertrag bildet, sondern mit dem Liegenschafts Kaufversprechen im Zusammenhang steht und von ihm abhängig ist. Der Anspruch des Klägers auf Erstellung der fraglichen Bauten hat rechtlich und wirtschaftlich den Charakter eines Teiles der für die Abtretung des Landes zugesicherten Gegenleistung. Und bei der streitigen Schadenersatzforderung wegen der Nichterfüllung des Kaufs und der Verweigerung dieser Gegenleistung handelt es sich, soweit dabei auch auf die Nichterfüllung jenes Anspruchs abgestellt wird, um einen bloßen Faktor für die Bemessung dieser einheitlichen immobilienrechtlichen Schadenersatzforderung, während es auf den Inhalt und die Wirkung des Nebenanspruchs selbst, wofür freilich das OR maßgebend wäre, nicht ankommt. Das gesamte Rechtsverhältnis zwischen den Parteien unterliegt also in allen Beziehungen, in denen es streitig ist, dem kantonalen Recht; erkannt: Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

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