

BGE 42 II 28

Bundesgericht (BGE), 1916-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_42_II_28

FR: ATF 42 II 28

IT: DTF 42 II 28

Volltext

28 Par ces motifs, Sachenrecht. Ne 4. le Tribunal federal prononce: Le recours est admis et la cause renvoyee au Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel pour statuer sur les conclusions subsidiaires de la demande. 4. 'Orteil der II. Zivilabteilung vom 24. Februar 1916 i S. Geschwister Xuhn, Beklagte, gegen Gebrüder Wiederkehr, _ Kläger. Miteigentümergebotsrecht des Art. 682 ZGB. Gegen wen und von wann an kann es geltend gemacht werden? Fällt es in folge Rückgängigmachung des Kaufvertrags zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten wieder dahin '1 A. - Die Parteien sind Miteigentümer der Liegenschaft Bünz- oder Klostermatte in Wohlen. Am 3. Mai 1914 yer- kauften die Beklagten ihren Anteil an Dr. Abt in Bünzen. In dem öffentlich verkündeten Kaufvertrag wurde das Kaufobjekt wie folgt bezeichnet: « Von 3 ha 32 Aren der » Bünz- oder Klostermatte unverteilt mit den Erben des » Josef Wiederkehr sel. in Bünzell ein unausgeschiedenes » Areal von 1 ha 44 aren. » Von diesem Kaufvertrag gab der Grundbuchverwalter, dem er zur Eintragung des Eigentumsübergangs vorgelegt wurde, den Klägern am 6. Juni 1914 gemäss Art. 969 ZGB Kenntnis, mit der Beifügung- dass ihnen nach Art. 682 ZGB ein Vorkaufsrecht o , gegenüber dem Käufer zustehe, zu dessen Geltendmachung nach Art. 681 Abs. 3 eine Frist von einem Monat, o von dieser Mitteilung an gerechnet, laufe. Am 16. Juni schrieben die Kläger sowohl dem Grundbuchamt, als den Beklagten und dem Dr. Abt, dass ihrer- Sachenrecht. N° 4. seits von dem ihnen nach Art. 682 ZGB zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht werde. Am 26. Juni teilte ihnen hierauf Dr. Abt im Namen der Beklagten mit, dass der Kaufvertrag über den Anteil der Beklagten an der Klostermatte « zurückgezogen » worden sei und daher das Eigentum ({ vorläufig » bei den Beklagten verbleibe. Tatsächlich hatten die Beklagten und Dr. Abt das bei der Grundbuchverwaltung bereits gestellte Gesuch" um Eintragung des Eigentumsübergangs widerrufen, noch bevor die kantonale Justizdirektion als untere Aufsichtsbehörde über das Grundbuchamt die ihr von diesem Amte vorgelegte Frage entschieden hatte, ob das Objekt der Eigentumsübertragung im Kaufvertrag genügend präzisiert sei, um ohne weiteres die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch zu rechtfertigen. Um dem Dr. Abt trotz Nichtausführung des Kaufvertrages den Genuss an ihrem Eigentumsanteil zu verschaffen, schlossen die Beklagten mit ihm einen mehrjährigen Pachtvertrag ab. B. - Durch Urteil vom 19. November 1915 hat das Obergericht des Kantons Aargau über das Rechtsbegehren der Kläger: ({ Es sei richterlich festzustellen, dass » die Kläger als vorkaufsberechtigt an Stelle Dr. Abts in }) den zwischen diesem und den Beklagten über den Miteigentumsanteil der letzteren an der Klostermatte abgeschlossenen Kaufvertrag eingetreten und daher Eigentümer des bisherigen Anteiles der Beklagten, also Alleineigentümer der ganzen Klostermatte sind, » erkannt: « ... 2. a) Es wird richterlich festgestellt, dass die Kläger » als Vorkaufsberechtigte in den zwischen Dr. Abt und den » Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrag vom 9. Mai » 1914 eingetreten sind. » b) Den Klägern wird gegen Erfüllung der ihnen als » Käufer nach

Vertrag vom 9. Mai 1914 obliegenden Verpflichtungen das Eigentum an dem von den Beklagten

verkauften Miteigentumsanteil an der Klostermatte) zugesprochen. Dieses Urteil ist damit begründet, dass schon mit dem Abschluss des Kaufvertrages zwischen den Beklagten und Dr. Abt die Voraussetzungen der Geltendmachung des den Klägern nach Art. 682 ZGB zustehenden Miteigentümergekauftsrechts erfüllt worden seien, und dass daran durch die nachträgliche Aufhebung jenes Kaufvertrages; nichts mehr geändert werden können. C. - Gegen dieses Urteil richtet sich die vorliegende, rechtzeitig und in richtiger Form ergriffene Berufung an das Bundesgericht, mit dem Antrag: «Es sei in Aufhebung des obergerichtlichen Urteils die Klage der Gebrüder Wiederkehr abzuweisen. i) Eventuell: i) Es seien die beiden unterinstanzlichen Urteile als voreilig aufzuheben und zur Beweiserhebung über die Frage ob der Vertrag nach aargauischer Grundbuchpraxis vom Grundbuchamt abgewiesen und darum I) ungültig erklärt worden wäre, an die untere Instanz zurück zu weisen, und gestützt darauf die Klage abzuweisen. Die Kläger haben Abweisung der Berufung und Bestätigung des angefochtenen Urteils beantragt. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. - Die Beklagten bestreiten nicht, dass den Klägern an der in Betracht kommenden Liegenschaft ein Miteigentümergekauftsrecht zustehe, sondern nur, dass die Voraussetzungen seiner Ausübung erfüllt seien; dies erstein sind hauptsächlich deshalb, weil der von ihnen, den Beklagten, mit einem Dritten (Dr. Abt) abgeschlossene Kaufvertrag noch vor seiner Ausführung von den Kontrahenten selber aufgehoben worden sei, also die nach ihrer Ansicht zur Ausübung des Vorkaufsrechts erforderliche Uebertragung des Eigentums an einen Dritten Sachverhalt. N° 4. 31 ten nicht stattgefunden habe, ~ zweise (<< eventuell >>) deshalb, weil jener Kaufvertrag wegen ungenügender Bezeichnung des Kaufobjekts von vornherein ungültig gewesen und daher, selbst wenn zur Ausübung des Vorkaufsrechts grundsätzlich schon ein mit einem Dritten abgeschlossener obligatorischer Kaufvertrag genügen würde, auch die Voraussetzung im vorliegenden Falle nicht erfüllt sei. 2. - Was zunächst den zweiten dieser Rechtsstandpunkte betrifft, so verwechseln die Beklagten die Gültigkeitserfordernisse des (obligatorischen) Kaufvertrages über eine Liegenschaft einerseits und die Voraussetzungen der auf Grund des Kaufvertrages im Grundbuch vorzunehmenden Eigentumsübertragung andererseits. Ob die Erfordernisse der letzteren Massnahme im vorliegenden Falle erfüllt seien, wäre, wenn die Beklagten und Dr. Abt auf der Eintragung des Eigentumsübergangs bestanden hätten, von der Grundbuchverwaltung und ihren Aufsichtsbehörden zu entscheiden gewesen, - übrigens, entgegen der Auffassung der Beklagten, nach eidgenössischen und nicht nach kantonalem Recht. Für die Richter zu treffen, die Entscheidung der Frage, ob auf Grund des vorliegenden Kaufvertrages das Vorkaufsrecht hätte ausgeübt werden können, kommt dagegen nur der Kaufvertrag als solcher in Betracht. Dass aber die Sache wegen ungenügender Präzisierung des Kaufobjektes ungültig gewesen sei, kann nicht gesagt werden. Mit den Worten: « von 3 ha 32 Aren der Bünz- oder Klostermatte unverteilt mit den Erben des Josef Wiederkehr sel. in Bünzen ein unausgeschiedenes Areal von 1 ha 44 Aren » war deutlich genug zu erkennen gegeben, dass verkauft werde: ein ideeller Anteil von 1/3 an dem Grundstück. Jedem der Beteiligten ist unstrittig, dass dies gerade der Anteil der Beklagten war. Dem Eintritt der Kläger in den zwischen den Beklagten und Dr. Abt abgeschlossenen Kaufvertrag stand somit,

32 Sachenrecht. N° 4. und steht auch heute noch nicht etwa eine ungenügende Bezeichnung des Kaufobjekts entgegen. 3. - Die Entscheidung der Hauptfrage, ob die Kläger zu Ausübung ihres Vorkaufsrechts des haI b nicht befugt seien, weil es zwischen den Beklagten und Dr. Abt infolge Rückgängigmachung des Kaufvertrages nicht zur E i g e n t u m s ü b e r t r a g u n g gekommen sei, hängt von der rechtlichen Natur des in Art. 682 ZGB den Mitei- gentümern eingeräumten « Vorkaufsrechtes I) ab. Nach den « E r l ä u t e r u n g e n » zum V o r e n t w u r f des Z G B (2. Aufl. Bd. II S. 96) handelt es sich um ein « Vorkaufsrecht I), das ausgeübt werden kann, sobald « ein Miteigentümer- seine Quote zu verkaufen gedenkt I). Der dieser Bemerkung beigefügte Hinweis auf die rechtsgeschichtlichen Ausführungen des Gesetzesre- daktors in Band IV seines Schweiz. Privatrechts (vergl. speziell a. a. O. S. 718) ergibt sodann eine bewusste Ge- genüberstellung des gegen den Verkäufer bestehenden (, Vorkaufsrechts I) einerseits und des gegen den Käufer gerichteten « Zugrechts)) andererseits. Wenn daher in den (I Erläuterungen) (a. a. O. S. 96) gesagt ist, der Entwurf stelle « dies)) (sc. das den Miteigentümern durch Art. 682 gewährte Recht) «als ein gesetzliches Vorkaufsrecht dar I), und man habe es vermeiden wollen, « das gesetz- liche Vorkaufsrecht von dem vertraglichen abzutrennen I). so geht daraus deutlich die Absicht hervor, mit dem Mit- eigentümergekauftrecht nicht ein erst gegen den D r i t t e r w e r b e r wirksam werdendes Zug - 0 der R e - t r a k t r e c h t, sondern ein wirkliches, gegen den V e r - k ä u f e r auszuübendes V o r k a u f s r e c h t zu schaffen. Zu Gunsten dieser Auffassung spricht auch die in den ({ Erläuterungen » weiterhin enthaltene Bemerkung, dass mit der Einführung eines gesetzlichen Miteigentümergekauftrechts « auf eine möglichste Erleichterung der Auf- hebung der Miteigentumverhältnisse hingearbeitet und das ganze Institut umso weniger bedenklich gemacht werden » solle. Liegt aber, wie hieraus hervorgeht, das Sachenrecht. N° 4. 33 gesetzgeberische Motiv des durch Art. 682 gewährten Miteigentümergekauftrechts weniger in einer Bevorzu- gung des dem Veräußerer oder dem zu veräußernden Objekt « Näherstehenden », als vielmehr in dem Bestre- ben, die als unwirtschaftlich betrachteten Miteigen- tumsverhältnisse zu liquidieren, so zessiert das von den Beklagten zu Gunsten ihrer Auffassung vorgebrachte Ar- gument, dass seit der Rückgängigmachung des zwischen ihnen, den Beklagten und Dr. Abt abgeschlossenen Kauf- vertrages den Klägern kein gesetzlich geschütztes Inte- resse an der Erwerbung des in Betracht kommenden Anteils mehr zustehe. 4. - Die erwähnte Auffassung des Gesetzgebers, dass das von ihm eingeführte Miteigentümergekauftrecht in erster Linie gegen den V e r k ä u f e r wirksam sei, geht deut- lich auch aus dem Ge set z e s t e x t hervor. Insbeson- dere weist darauf schon der Umstand hin, dass das Recht des Miteigentümers wiederum (wie in den « Erläuterun- gen ») nicht « Zug-», sondern ({ Vorkaufsrecht» genannt wird. Die Terminologie des Gesetzes ist allerdings inso- fern keine glückliche, als in Art. 682 gesagt ist, das Mit- ~igentümergekauftrecht bestehe « gegenüber einem jeden Nichtmiteigentümer ... » «{ contre tout tiers .. », «verso qualunque non cQmpropriario ... »), was darauf hinzu- deuten scheint, dass das Vorkaufsrecht nicht gegen den V e r k ä u f e r, sondern nur gegen den K ä u f e r gel- tend zu machen sei. Allein einmal kann « gegenüber I) hier sehr gut den gleichen Sinn haben, wie ({ im Verhältnis zu», « im Vergleich mit», oder einfach ({ vor I), und so- dann spricht der Randtitel «Unter Miteigentümern)), «Entre copropriétaires)), «Fra compropriarii)) umge- kehrt für die Auffassung, dass das Vorkaufsrecht gegen den V e r k ä u f e r geltend zu machen sei. Unbestreitbar ist zwar, dass der Gesetzgeber bei der Redaktion des Art. 681 an eine Geltendmachung des Vor- kauftsrechts gegenüber dem D r i t t k ä u f e r gedacht hat;

denn dieser wird daselbst als « der Beklagte » be- AS 42 U - 1916 3

Sachenrecht. N° •• zeichnet. Allein die besondere Wirkung der Vor m e r- k u n g des Vorkaufsrechts, von der Art. 681 allein spricht~ äussert sich eben nur gegen Dritte; gegenüber dem Ver- tragsgegner versteht sich die Wirksamkeit des Vorkaufs- rechts nach den Grundsätzen des OR von selbst. Dass aber nach Art. 681, trotzdem er nur die Wirksamkeit gegenüber dem K ä u f e r erwähnt, die Bedingung für die Ausübung des Vorkaufsrechts doch schon mit dem Abschluss des Verkaufs und nicht erst mit dem Eigen- ~ tumsübergallg erfüllt sein soll, geht daraus hervor, dass nach Abs. 2 der Verkäufer dem Vorkaufberechtigten von dem Abschluss des Kaufvertrages Mit t e i l u n g zu machen hat, und dass nach Abs. 3 das Vorkaufsrecht mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Berechtigte von dem Verkaufe Kenntnis erhalten hat, «(erlischt ». Hienach könnte die Möglichkeit der Ausübung des Vor- kausrechts auf h ö r e n, bevor sie überhaupt beg 0 n- u. e n hätte. Das kann aber der Absicht des Gesetzgebers nicht entsprechen, und es darf daher jedenfalls die Aus- übung des in Art. 681 vorgesehenen ver t r a g I i c h e 11 Vorkaufsrechts nur von dem A b s c h l u s s, nicht auch von der E r f ü l l u n g des Kaufvertrages mit dem Drit- ten abhängig gemacht werden .. Diese, für das vertragliche Vorkaufsrecht des Art. 681 sich ergebende Konsequenz ist nun aber auch in Bezug auf das ge s e t z I i c h e Vorkaufsrecht des Art. 682 zu ziehen. Da nämlich der letztgenannte Gesetzesartikel über den Inhalt und die Ausübungsbedingungen des von ihm eingeführten Rechtes nichts bestimmt, wohl aber das nämliche Wort «(Vorkaufsrecht» verwendet, wie Art. 681 .. so muss bei der im ZGB auch sonst zu Tage getretenen Tendenz, durch Wiederholung eines bereits verwendeten Ausdrucks die Anwendbarkeit vorher aufgestellter Rechts- sätze auf einen weitem Fall auszusprechen, angenommen werden, dass speziell in Art. 682 durch Wiederholung des \Vortes ((Vorkaufsrecht» die Anwendbarkeit aller in dem unmittelbar vorhergehenden Artikel aufgestellten Be- Sachenrecht. N°.. 35 stimmungen über die Voraussetzungen und Modalitäten der Aus Ü b u n g des Vorkaufsrechts zum Ausdruck gebracht werden wollte. Alsdann aber würde die Auf- fassung, dass das Vorkaufsrecht erst vom Momente der Uebertragung des Eigentums an ausgeübt werden könne auch hier zu der unannehmbaren Konsequenz führen: dass die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts auf h ö r e n könnte, bevor sie überhaupt beg 0 n n e n hätte, und dass sich durch Hinausschieben der Eigen- tumsübertragung die Ausübung des Vorkaufsrechts völ- lig vereiteln liesse. So wenig dies durch Art. 681 Abs. 3 für da~ vertragliche Vorkaufsrecht beabsichtigt sein kann, ebensowenig wollte es offenbar für das g e s e t z I i c h e Miteigentüffervorkaufsrecht des Art. 682 ermöglicht werden. Die gegenteilige Auffassung würde übrigens dazu führen, dass die Beteiligten doppelte Grundbudio- und Handän- derungsgebühren erlegen müssten. Es wäre nicht recht verständlich, warum die kostspielige Fonnalität der Uebertragung des Eigentums auf den Verkäufer verlangt würde, damit der Vorkaufberechtigte sein Recht ausüben und diesen Eigentumsübergang sofort wieder rückgängig machen könnte, worauf dann ein schwer zu lösender Streit über die Tragung der Kosten jenes Eigentumsüber- gangs entstehen würde. Die vernünftige Wahrung der Parteiinteressen verlangt vielmehr eine Herbeiführung der Entscheidung über den Eintritt des Vorkaufberech- tigten schon vor der Uebertragung des Eigentums an den Drittkäufer .

5. - Kann danach das Vorkaufsrecht ausgeübt werden, sobald der Verkauf an einen Dritten stattgefunden hat, so entsteht die weitere Frage, ob es nicht durch die Auf- hebung des noch nicht erfüllten Kaufvertrages nach bereits erfolgter Eintrittserklärung des Berechtigten wieder u n w i r k s a m gemacht werde. Diese Frage ist deshalb zu verneinen, weil mit jener Eintrittserklärung ein Kaufvertrag zwischen dem Vorkaufberechtigten und

36 Sachenrecht. N. ., dem Verpflichteten zustande gekommen ist, der ohne Zustimmung des Erstem nicht mehr aufgehoben werden kann. Gegen jene Lösung bestehen überdies derart schwerwiegende praktische Bedenken, dass sie nur dann gutgeheissen werden könnte, wenn der Wortlaut des Gesetzes zwingend zu ihren Gunsten sprechen würde, was aber nicht der Fall ist. Tatsächlich würde nämlich bei einer solchen Lösung das Vorkaufsrecht sogar wie ganz illusorisch, da der Verpflichtete durch eine grössere Anzahl von Verkäufen, die er nacheinander in beliebigen Intervallen mit Strohmännern abschliessen und im letzten Momente jeweils wieder rückgängig machen würde, den Berechtigten in die Lage versetzen könnte, sich beständig zur Erfüllung immer wechselnder Kaufbedingungen bereithalten zu müssen, bis er den Kampf aufgeben würde, - worauf dann der Verpflichtete zum wirklichen Verkauf schreiten könnte. Wollte indessen auch von der Möglichkeit solcher Machenschaften abgesehen werden, weil gegen sie schon Art. 2 ZGB Schutz gewähre, so genügen zur Verwerfung jener Auffassung immerhin auch die Nachteile, die im Falle eines ernstlichen Verkaufs, sowie nicht doloser Aufhebung dieses Verkaufs durch die Kontrahenten, für den Vorkaufsberechtigten entstehen würden. Dieser hätte in einem solchen Falle nicht nur umsonst eine grössere Summe baren Geldes auf den Antrittstermin bereitgehalten, zu welchem Zwecke er vielleicht gute Kapitalanlagen kündigen musste, sondern er hätte namentlich auch unnötig gewordene Kosten und Umtriebe für die Regelung der Hypothekerverhältnisse gehabt, - Kosten, die ihm niemand ersetzen, und Umtriebe, für die ihn niemand entschädigen würde. Ob auch schon vor der Eintrittserklärung des Vorkaufsberechtigten eine Aufhebung des mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrages ausgeschlossen sei, braucht in diesem Prozesse nicht entschieden zu werden. Vorzubehalten ist endlich der Fall, in welchem das Vorkaufsrecht bei Anlass einer Zwangsversteigerung ObUgationemecht. N 5. 37 ausgeübt werden will. Für diesen Fall gelten die Ausführungen in BGE 39 I S. 655 f. (Sep.-Ausg. 18 S. 308 f.). 6. - Da nach dem Gesagten die Klage von der Vorinstanz mit Recht grundsätzlich gutgeheissen wurde, so ist die Berufung abzuweisen und das angefochtene Urteil zu bestätigen, - Disp. 2 b allerdings nicht in dem Sinne, dass den Klägern « gegen Erfüllung der ihnen als Käufer »nach Vertrag vom 9. Juni 1914 obliegenden Verpflichtungen das Eigen thum an dem von den Beklagten »verkauften Miteigentumsanteil an der Klostermatte I) zug e s p r o e h e n)) wird, sondern in dem Sinne, dass die Beklagten p f I c h t i g e r k I ä r t werden, ihnen dieses Eigentum zu verschaffen, wie wenn sie den erwähnten Kaufvertrag, statt mit Dr. Abt, mit ihm e n, den K I ä g e r n abgeschlossen hätten. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 19. November 1915 bestätigt. IB. OBLIGATIONENRECHT DROIT DES OBLIGATIONS 5. Arrêt de la 1^{re} Section civile du 19 jener 1916 dans la cause Winterfeld contre Neidhart et ConlllW. C. O. art. 58. - Notion des t b ä t i m e n t s et autres ouvrages! •• - Non applicabilite aux v h i c u l e s en marche. A. - La Societe neuchäteloise d'automobiles S. A. en liquidation a Neuchâtel avait fait, en vue d'un concours d'automobiles, l'achat d'un camion qu'elle n'a jamais :II& e~ circ~lation et qu'eHe a simplement entrepose a Colom-

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