

J) Gesamtschätzung Fr. 15,590 Obligationenrecht. N° 75. I) Der Kaufpreis beträgt 18,000 Fr. schreibe achtzehn- » tausend Franken. » Sämtliche auf dem Kaufobjekt haftende Grund- » pfandschulden sind von den Verkäufern abzuheben und » ein neuer Schuldbrief von 15,000 Fr. mit jährlichen I) Abschlagszahlungen zu errichten. Diese neue Schuld- » summe von 15,000 Fr. ist dem Käufer auf Rechnung » der Kaufsumme zu überbinden und der Rest von » 3000 Fr., ausmachend die Kaufsumme von 18,000 Fr.~ » bis 20. Januar 1914 bar zu bezahlen. » Verschiedene Bestimmungen : » 1. Nutzen und Gefahr der Kaufgegenstände geben » mit dem 8. Januar 1914 auf den Erwerber über. I) 2. Die Stipulationskosten diese!) Vorvertrages, sowie » ,die Stipulations- und Grundbuchmsten des zu errichten- » den Schuldbriefes und des Hauptvertrages zahlen die » Verkäufer und der Käufer je zur Hälfte. I) 3. Die Verkäufer verpflichten sich, dem Käufer auf » dem neuerrichtenden Schuldbrief per 15,000 Fr.~ » welche Pfandsumme dem Käufer so dann überbunden » wird, als solidarische Bürgen zu unterzeichnen. I) 4. Für allfäll. Mängel am verkauften Gebäude wird) keine Währschaft getragen. » Der Beklagte bezog die Liegenschaft. Bald darauf er- klärte er jedoch den Klägern, er trete von dem Verträge zurück und ziehe aus, weil' er Mängel entdeckt habe., welche die Liegenschaft zur Betreibung einer Gärtnerei untauglich machten; sie sei derart feucht, dass sogar die Wohnung direkt ungesund sei; die Kläger hätten ihm diese Mängel arglistig verschwiegen und ihn dadurch ge- täuscht. Hierauf reichten die Kläger die vorliegende Klage ein, mit dem Begehren, « der Beklagte sei pflichtig zu erklären, den am 8. Januar 1914 mit ihnen abgeschlos- senen Kaufvertrag zu halten und demgemäss zum Ab- schluss eines Hauptvertrages Hand zu bieten und die Obligationenrecht. N° 75. i97 fällige Anzahlungssumme von 3000 Fr. zu bezahlen I). Der Beklagte beantragte Abweisung der Klage. Diese wurde indessen von beiden kantonalen Instanzen geschützt. 2. - Mit der Vorinstanz ist zunächst die - von der Minderheit des Bezirksgerichts Bremgarten vertretene - Auffassung zurückzuwei&en, der streitige Vertrag !)ei einseitiger, indem er nur die Kläger als Verkäufer, nicht aber den Beklagten als Käufer verpflichtet habe. Dem- gegenüber genügt es, darauf hinzuweisen, dass letzterer selber nie der Meinung gewe~en ist, er &ei nicht auch ver- pflichtet : er ist auf die Liegenschaft gezogen und hat nachträglich erklärt, dass er den Vertrag wegen Täu- schung und Irrtums nicht gelten lasse ; auch im Prozess hat er jenen Standpunkt nicht eingenommen. Handelt es sich also um einen zweiseitigen Vertrag, so ist darin im Gegensatz zur Vorinstanz nicht ein blosser Vorvertrag. sondern ein eigentlicher Kaufvertrag zu er- blicken. Denn die Vereinbarung enthält alle wesentlichen Bestandteile eines solchen, und es ist nicht ersichtlich, was im « Hauptverträge » noch weiter hätte bestimmt werden sollen : der Kaufgegenstand ist genau bezeichnet, der Kaufpreis., bestimmt festgesetzt, die Art und Weise der Abzahlung ist geordnet, und ebenso der Nutzens- und Gefahrsübergang .. Es liegt abo trotz der äusseren Form, auf die es nicht ankommt, ein vollständiger Kaufvertrag vor. welcher der Erfüllung durch Abschluss eines weiteren Vertrages nicht bedurfte, sondern selbst schon, seine Gül- tignit vorausgesetzt, alle Rechtsfolgen des Kaufes - namentlich die Notwendigkeit der Eintragung in das Grundbuch (Art. 656 Abs. 1 ZGB) - bewirkte. 3. - Hieraus folgt, dass die Beurteilung der Anfechtung des Vertrages durch den Beklagten sich in erster Linie nach den speziellen kaufrec~tlichen Bestimmungen, ins- besondere nach den Vorschriften über die Gewährleistung wegen Mängel der Kaufsache richtet, was nicht aus- schliesst. dass daneben die Bestimmungen des allgemeinen ObUgaUonenrecht. N° 75. Teils des OR über absichtliche Täuschung beim Vertrags- schlusse herangezogen werden können (verg!. OSE~; Komm. zu Art. 197 OR S. 485 f.). a) Die Haupteinrede der absichtlichen Täuschung

ist von den kantonalen Instanzen zu Unrecht abgewiesen worden. Zwar ist eine solche Täuschung nicht schon in der allgemeinen Offerte der Kläger in der Fachzeitschrift zu erblicken, wenn auch andererseits sich der Auffassung nicht beipflichten lässt, es sei ein Zeitungsinsert hierzu überhaupt ungeeignet, weil es sich an unbestimmte Personen wende. Denn unter diesen befindet sich auch der konkrete Vertragskontrahent, und er kann durch das Inserat in einen für den Vertragsabschluss kausalen Irrtum versetzt worden sein. Im vorliegenden Falle war indessen die Anpreisung im Offertenblatt der Handelsgärtner doch zu allgemein gehalten, als dass darin eine absichtliche Täuschung gesehen werden könnte. Es fragt sich aber weiter, ob eine solche nicht in der Zuschrift der Kläger vom 15. Dezember 1913 an den Beklagten liege, worin gesagt ist, die Gärtnerei biete einem tüchtigen Fachmanne zweifelsohne eine sichere Existenz, es habe ein Gärtner mit zwei Mann das ganze Jahr zu tun, indem in Dottikon auch einige Herrschaftsgärten beständen und dem Käufer überdies die Friedhofgärtnerei übertragen würde. Die Anpreisung ist nach dem Expertengutachten objektiv unrichtig, da ein Gärtner auf der angebotenen Liegenschaft nur ein mittelmässiges Auskommen erzielen könnte, und eine Täuschung ist auch nicht deshalb abzulehnen, weil «(die Anpreisung sich noch in dem Masse von Treu und Glauben im landesüblichen Verkehr hielt. Diese Auffassung der Vorinstanz geht zu weit. Richtig ist dagegen, dass der Beklagte unmittelbar vor Unterzeichnung des Vertrages darüber aufgeklärt wurde, dass die Herrschaftsgärten in der Hauptsache von einem Privatgärtner besorgt würden und dass auch die Friedhofgärtnerei für das Jahr 1914 bereits vergeben sei. Die Frage, ob dadurch der Kausalzusammenhang zwischen der Täuschung und dem Kaufvertrag zerstört worden sei, kann unerörtert bleiben, weil die weitere bestimmte Zusicherung über den Umfang des Geschäfts, es habe ein Gärtner mit zwei Mann das ganze Jahr zu tun, aller Erfahrung nach für den Beklagten bestimmend sein musste. Es ist klar, dass dies von den Klägern gemacht wurde, um ihn zum Kaufe zu bewegen. und die Bemerkung des Bezirksgerichts, es sei anzunehmen, dass er auch ohne diese Vorspiegelung den Kauf abgeschlossen hätte, wird durch nichts gestützt; es wäre Sache der Kläger gewesen, Anhaltspunkte für diese ganz unwahrscheinliche Annahme vorzubringen. Wenn endlich das Obergericht ausführt, es gehe aus dem Beweisverfahren nicht zur Ueberzeugung des Richters hervor, dass die Kläger das Bewusstsein der Täuschung hatten. so ist darauf zu erwidern, dass sie nach der Sachlage zweifellos wissen mussten, ihre Angabe stehe mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht in Einklang. Es ist also anzunehmen, dass absichtliche Täuschung vorliegt. b) Was sodann die Mängelrüge nach Art. 197 OR anbelangt, so haben die vom Bezirksgericht bestellten Sachverständigen schwere Mängel festgestellt, die vom Käufer nicht sofort wahrgenommen werden konnten. Allerdings, führen sie aus, hätte der Beklagte, wenn er erfahrener und weniger leichtgläubig gewesen wäre, mehrere Mängel sehen und richtig würdigen können, immerhin habe er die ungenügende Trockenlegung des Bauplatzes nicht almen können, weil ein halbwegs ordentlicher Baumeister derartige Fehlernichtbegehe, die Feuchtigkeit mache das Haus zu Zeiten ungesund, und ein unsicherer Wasserhaushalt sei auch ein bleibender Nachteil des Bodens. Die für das Bundesgericht verbindlich festgestellten Mängel (Wassergefahr, Feuchtigkeit und zu tiefe Lage des Hauses, unzureichende Anlage des Treibhauses, steiniger Boden), sowie die zugesicherten, tatsächlich aber nicht vorhandenen Eigenschaften, worunter auch die Rentabilität der Gärtnerei zu rechnen ist, sind derart, dass eine Wandelung nach Art. 11 - 19 des Obligationenrechtes gerechtfertigt, erschiene, wenn man] üll;H~1;!"laqpt ar,ye]uwm wollte, ein solcher sei gültig zu~tande gcko.m"r n:te.y.D~,nn der

Wert und die Tauglichkeit der Kaufsgegenstände, dem vorausgesetzten Gebrauche werden durch die nachstehenden Mängel nicht nur gemindert, sondern aufgehoben. Hieran vermöchte auch die Bestimmung; im Falle der Sache nichts zu ändern, dass die Sache allfällige Mängel ausserhalb der Kaufsache keine Gewährleistung begründet; einmal um die Wegbedingung nur die Mängel der Sache nicht der übrigen Liegenschaft, und sodann ist nach Art. 199 Q. eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beseitigung der Gewährspflicht ungültig, wenn der Verkäufer, wenn dies anzunehmen ist, dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat. 4. - Ist danach die Berufung gutzuheissen und die Sache abzuweisen, so erübrigt es sich, die weiter vom Beklagten erhobene Einrede des wesentlichen Irrtums hinsichtlich Vertragsabschlusses zu prüfen. Demnach hat das Bundesgericht erkannt: Die Berufung wird gutgeheissen und damit, in Aufhebung des Urteils des Obergerichts des Kantons Aargau vom 5. Mai 1916, die Klage gänzlich abgewiesen. 76. Urteil der 11. Zivilabteilung vom 11. Oktober 1916 i. S. Stegmüller, Beklagter, gegen Stegmüller, Klägerin. Durch den Eheabschluss bedingte Schenkung des Ehegatten an seine Frau. Rückforderungsanspruch des Schenkers bei Scheidung der Ehe. - Im Jahre 1913 trat der am 16. März 1852 geborene, verwitwete Beklagte zu. der am 30. Oktober 1860 geborene, ebenfalls verwitwete Klägerin in Ehe, näheres, B. J. J. Verhältnis. Der Beklagte machte der Klägerin Heiratsallträge, gegen deren Annahme die Klägerin zunächst Bedenken trug, weil der Beklagte eine dreissig-jährige, pflegebedürftige geistesschwache Tochter hatte, die zu jener Zeit im Rufstand, mit einer gewissen Rosa Neuenschwander Beziehungen zu unterhalten. Am 27. Oktober 1913 trat der Beklagte der Klägerin ein Guthaben bei der Solothurner Kantonal-Ersparniskasse in Höhe von 845 Fr. 65 Cts. nebst 4 % Zins seit 1. Januar 1913 ab; die Schuldnerin wurde von dieser Abtretung in Kenntnis gesetzt und das Guthaben auf den Namen der Klägerin umgeschrieben. Am folgenden Tag meldeten die Parteien beim Zivilstandsamt Bärschwil ihr Eheversprechen an. Während der gesetzlichen Einspruchsfrist erhob Rosa Neuenschwander Einsprache gegen die Eheschliessung mit der Begründung, der Beklagte habe ihr die Ehe versprochen. Auf diese Einsprache hin äusserte die Klägerin die Absicht, vom Verlöbnis zurückzutreten; sie liess sich aber beschwichtigen, worauf die Ehe am 12. November 1913 abgeschlossen wurde. Am 21. Mai 1915 reichte die Klägerin beim Richteramt Dorneck-Thierstein Klage gegen den Beklagten ein, mit der sie Scheidung der Ehe und Verurteilung des Beklagten zur Bezahlung einer Entschädigungs- und Geldguthabenssumme von 5000 Fr. verlangte. Der Beklagte schloss auf Ablehnung der Klage; eventuell, d. h. für den Fall der Scheidung, beantragte er Verurteilung der Klägerin zur Rückerstattung des ihr am 27. Oktober 1913 zedierten Guthabens von 845 Fr. 65 Cts. nebst Zins. Durch Entscheidung vom 15. Dezember 1915 hat das Amtsgericht Dorneck-Thierstein die Ehe der Parteien nicht stützt. auf Art. 142 ZGB geschieden, den Beklagten als schuldigen Teil erklärt; zwischen den Litiganten die Gütertrennung ausgeprochen und sowohl das Begehren der Klägerin auf Verurteilung des Beklagten zur Bezahlung von 5000 Fr., als auch das Begehren des Beklagten zur Rückerstattung der Klägerin zur Rückerstattung des eingetragenen Guthabens von 845 Fr. 65 Cts. abgewiesen. Ü.