

## BGE 45 II 441

Bundesgericht (BGE), 1919-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_45\\_II\\_441](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_45_II_441)

FR: ATF 45 II 441

IT: DTF 45 II 441

### Volltext

440 Obligationenrecht. N- 66. ' solution negative, car la formule divrables dans 8 a 10 jours I) est synonyme' de «livrable tandeszurückmwelsen. Zur Begründung wurde zunächst darauf hingewiesen, dass das Urteil des Appellationshofes entgegen kantonaler Prozessvorschrift keine Zusammenfassung des Tatbestandes aufweise. Im übrigen sodann hat' der Beklagte im wesentlichen seine vor kantonaler Instanz eingenommenen Standpunkte beibehalten. Der Kläger hat im wesentlichen unter Berufung auf die vorinstanzlichen Erwägungen auf Bestätigung des angefochtenen Urteils antragen lassen. Das Bundesgericht zieht in Erwägung: 1. - Ob die Vorinstanz nach kantonalem Prozessrecht verpflichtet war, eine Zusammenfassung des festgestellten Tatbestandes vorzunehmen, kann das Bundesgericht Obligationenrecht. Ne 67. nicht untersuchen. Dagegen ist die vom Beklagten vorgenommene Bemängelung auch vom Gesichtspunkt des Bundesrechtes aus begründet, indem der Vorderrichter nach Art. 63 Ziff. 3 OG gehalten ist, das Ergebnis der Beweisführung festzustellen und zusammenzufassen. Von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz mag jedoch abgesehen werden, da sich der Tatbestand, wie er im Eingang dargestellt wurde, aus den vorliegenden Akten klar ergibt. 2. - Die rechtliche Natur der streitigen Transaktionen ist die eines Tausches. Trotzdem nämlich äusserlich zwei getrennte Kaufverträge abgeschlossen wurden, waren die Parteien, wie sich aus den Vorbringen des Vertreters des Beklagten und namentlich auch aus der Deposition des Klägers ergibt (v. Einvernahme vor Richteramt III Bern vom 19. April 1918), doch darüber einig, die beiden Geschäfte gehören so eng zusammen, dass keines ohne das andere hätte abgeschlossen werden wollen. Dazu kommt dass die Kaufpreise, soweit nicht durch Uebernahme von Hypotheken beglichen, gegenseitig verrechnet worden sind. Unter diesen Umständen ist dem Beklagten beizupflichten, wenn er annimmt, die getrennte Behandlung beider Geschäfte sei nur eine Formsache, innerlich liege ein einheitliches Rechtsgeschäft, der Austausch der klägerischen Besitzungen in Büllplitz und Bolligen gegen diejenige des Beklagten in Huttwil vor. 3. - Was sodann die Uneinlässlichkeitseinrede des Beklagten anbelangt, so hat die Vorinstanz mit Recht sich auf den Standpunkt gestellt, die Ansprüche des Klägers, sofern solche überhaupt bestehen, seien weder verjährt, noch sei auf sie verzichtet worden. Ein Minderungsanspruch verjährt entgegen der Ansicht des Beklagten nicht schon ein Jahr nach Kaufabschluss, sondern erst ein Jahr nach Ablieferung der Kaufsache. Ob darunter im Grundstücksverkehr der Antritt oder aber der Grundbucheintrag verstanden sein soll, mag dahingestellt bleiben. Beide Termine liegen im 444 Obligationenrecht. Na 67. vorliegenden Fall von, der Vorladung zum Sühneversuch kein ganzes Jahr zurück (Art. 210 OR). Ein Schadenersatzanspruch aus absichtlicher Täuschung sodann, würde gemäss Art. 60 OR ein Jahr nach Kenntnismahme der Täuschung verjähren. Diese Kenntnismahme erfolgte nach der verbindlichen, weil nicht aktenwidrigen, Feststellung der Vorinstanz erst im Juni 1916. Schon im Mai 1917 aber erging die Ladung zum Sühneverbuch. Die Genehmigung des ganzen Geschäftes endlich,

will der Bekl. daraus ableiten, dass der Buchhalter des Klägers am 19. Februar 1917 mit ihm hinsichtlich ausstehender Mietzinse und bezahlter Steuern abgerechnet und Saldoquittung erteilt habe. Mit Recht erklärte jedoch der Appellationshof diesbezüglich, aus einer solchen mehr nebensächlichen Abrechnung dürfe nicht auf einen Verzicht des Klägers, Ansprüche aus nicht richtiger Vertragserfüllung geltend zu machen, geschlossen werden, und zudem sei der Buchhalter gar nicht bevollmächtigt gewesen, hinsichtlich anderer Forderungen eine Verzichtserklärung abzugeben. Den Mangel einer solchen Vollmacht müsste der Beklagte nur dann nicht gegen sich gelten lassen, wenn er nach den Umständen auf ihr Vorhandensein hätte schliessen dürfen. Solche Umstände aber sind nicht dargetan worden. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Klage zunächst als Preisminderungsklage gestellt worden ist. Als solche ist sie grundsätzlich und entgegen der (übrigens nicht motivierten) Ansicht der Vorinstanz zulässig. Der Kläger hat sich darauf berufen, dass ihm gewisse Eigenschaften des Hauses in Huttwil zugesichert worden, nämlich ein bisheriger Zinsertrag von 1400 Fr., und dass diese Eigenschaften nicht vorhanden seien. Das Fehlen der zugesicherter Eigenschaften nun, kann sehr wohl einer Preisminderungsklage zur Grundlage dienen. Wie in Art. 197 OR s. 8, der Verkäufer haftet dem Käufer für zugesicherte Eigenschaften, so sind damit nicht wie Obligationenrecht. Nr. 67. 445 bei den Vorausgesetzten nur körperliche und rechtliche Qualitäten, sondern auch wirtschaftliche. zu verstehen. Die frühere Rechtsprechung allerdings hat dies in Zweifel gezogen. Für die heutigen Verkehrsverhältnisse aber, kann ein solcher Zweifel nicht mehr bestehen. OSER zu Art. 197 Nr. II b, FICK zu Art. 197 Nr. 21. Die wirtschaftlichen Eigenschaften, speziell die hier in Fr. kommende Rendite, werden sehr oft den wichtigsten Teil der gegebenen Zusicherungen ausmachen. Es liegt daher kein Grund vor, ein Kaufgeschäft trotzdem solche Eigenschaften fehlen, aufrecht zu erhalten, es aber wegen irgend welcher körperlicher Mängel aufzuheben bzw. zu mindern. Uebrigens besteht zwischen den wirtschaftlichen Eigenschaften einerseits und den rechtlichen und körperlichen Mängeln andererseits gar kein grundsätzlicher Unterschied. Auch die letzteren sind in den meisten Fällen nur deswegen als Mängel zu betrachten, weil sie den wirtschaftlichen Wert der Kaufsache beeinträchtigen. Was sodann die tatsächlichen Grundlagen der Preisminderungsklage anbelangt, so sind sie durch die Vorinstanz als vorhanden festgestellt worden. Es steht aktengemäss fest, dass der Beklagte dem Kläger zugesichert hat, das Haus habe bisher 1400 Fr. an Zinsen abgeworfen, es steht ferner fest, dass diese Angaben der Wirklichkeit bei weitem nicht entsprachen, und dass das Haus auch gar nicht geeignet ist, einen solchen Zinsertrag zu sichern. Endlich ist als nachgewiesen zu betrachten, dass der Kläger vom Fehlen dieser Eigenschaften beim Kaufabschluss keine Kenntnis hatte. Die Voraussetzungen einer Preisminderung wären somit, und da bei absichtlicher Täuschung eine Wirkung des Anspruches auf Minderung wegen Versäumung der Mängelrüge nicht in Fr. kommt, gegeben, und es braucht nicht untersucht zu werden, ob dem Kläger auch noch die allgemeinere Klage aus Art. 28 bzw. 41 zUr Verfügung steht. Ob Obligationenrecht. Nr. 7. 5. - Nun hat jedoch der Beklagte weiter geltend gemacht, er sei seinerseits vom Kläger auch übervorteilt worden, der Anrechnungswert der ihm übertragenen beiden Parzellen sei weit übersetzt. Diese letztere Behauptung ist durch das vom Vorderrichter eingeholte Gutachten eines Sachverständigen bestätigt worden. Danach dürften, auch bei Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um ein Tauschgeschäft handelte, die beiden Grundstücke nicht über 9210 Fr. gewertet werden. Der Beklagte hat dieselben also um zirka 4000 Fr. zu teuer erhalten. Andererseits hat der Experte festgestellt, die Liegenschaft in Huttwil sei nur

19,665 Fr. wert, sodass also auch der Kläger zhka 4000 Fr. sich zu viel hat an- rechnen lassen. Hieraus ergibt sich, da.ss das gesamte Tauschgeschäft, wenn es unverändert gelassen wird, der wirklichen Pr~islage ungefähr entspricht, dasb dagegen eine Preis- minderung hinsichtlich de~ Hauses in Huttwil das Gleichgewicht stören und den Kläger unvergleichlich besser stellen würde als den Beklagten. Nun kann aller- dings die Tatsache, dass ein Teil vorteilhafter abge- schlossen hat als der andere jenen nicht hindern, sich auf ihm gemachte Zusicherungen zu' berufen. Allein, wenn es sich wie hier um ein einheitliches Tauschge- schäft handelt, und wenn feststeht, dass der andere Kontrahent seinerseits übe r vor t eil t worden ist, so widerspricht es Treu und Glauben, wenn man diesen anhalten will, trotz der Uebervorteilung eine Minderungs- entschädigung zu z-ahlen. Obschon grundsätzlich begründet, muss daher die Minderung .. klage aus diesen letzten Erwägungen abge-s wiesen werden. Demnach erkennt das Bundesgericht : Die Berufung Wirq gutgeheissen und die Klage unter Aufhebung des Urteils des bernischen Appellationshofes vom 21. Dezember 1918 abgewiesen. 68. .irr6t cle 1& Ilrne nOti011 eh 30 saptemb19 1919 dans la: cause l'uIItlmami contre Fertat. 447 Enrichissement illegitime; notton de l'enrichissement ; condi- tions dans lesquelles la tepetition peut av(rit Ii~u, malgn' que le defendeur ait cesse d'etre enrichi : art. 64 CO. A. - Adolphe Ferrat a Saöne (France) etait co-pro- prietaire avec ses enfants mineurs d'immeUl'rles sitlIcs pres d'Orvin; d'auttes pafcelles fui appartenaient en toute propriete. Ces immeubles etaieht geres par fe no- taire Rhyn a Tra:melan, qui etait au benefice d'une pro- curation generale. Fuhrimann est entre en pourparlers avec le notaire Rhyn au sujet de l'achat des immeubles. Le 31 dec. 1917 illes a achetes pour le prix de 18000 fr .. payes comptant par tUl cheque sm la B"anqUe ca.ntonale qu'\l a remis a Rhyn. Acette vente Ferrat etait represente par M. Beguelin, stagiaire du notaire Rhyn et les enfants Ferrat Haient representes par leur curateur. L'autorite tutelaira ayant refuse de ratifier la vente, Fuhrimann a consenti a payer un prix plus eleve et les parties ont signe deux nouveaux actes de vente avec le ministere du notaire Rhyn en date du 5 fevrier 1918. Fuhrimann a fait d'im- portantes eonstructions et runeliotations sur fes immeubles achetes par lui - sans d'ailleurs que ceux-ci eussent encore ete inscrits a son nom. Lorsqu'il a requis l'inscription, Ferrat s'y es( oppose, alleguant que Rhyn n'avait pas rec;u mandat de vendre et que les actes de vente etaient nuls pour vices de forme. Entre temps, le notaire Rhyn etant decede, il s'est revele qu'il avait indftment dispose des 18000 fr. touches par lui de Fuhrimann pour le compte des vendeurs. La' succession a ete repudiee; soit Ferrat soit Fuhrimann sont intervenus ponr la creance de 18 000 fr., laquelle ne touchera qu'un. faible dividende ; une reclamation adreesee en outre a la Societe bernoise de cautionrtetnent mutuel du chef de la caution officielle de Rhyn n'est pas ehCore liquidee. A.S 45 11 - 1919 31

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