

## BGE 52 II 60

Bundesgericht (BGE), 1926-01-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_52\\_II\\_60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_52_II_60)

FR: ATF 52 II 60

IT: DTF 52 II 60

### Volltext

60 Obligationenrecht. N° 7. IV. OBLIGATIONENRECHT DROIT DES OBLIGATIONS 7. Auszug aus dem Urtheil der n. Zi'rila. beilegung vom al. Januar 1926. S. Faust gegen Beek. Bestätigung der Rechtsprechung, dass ein Grundstückskauf nicht deshalb nichtig ist, weil die Kontrahenten ursprünglich formlos einen höheren Kaufpreis vereinbart, dann aber nach Leistung einer Anzahlung nur noch den verbleibenden niedrigeren Preis haben öffentlich beurkunden lassen. Die Parteien einigten sich am 16. Dezember 1921, dass der Beklagte sein' Landwirtschaftsgewerbe in Madetswil-Russikon um 45,000 Fr. an den Kläger verkaufe, und nachdem der Kläger dem Beklagten 2000 Fr. bezahlt hatte, welche letzterer in der Quittung als « Voranzahlung ..... für mein Heimwesen » bezeichnete, liessen sie noch am gleichen Tage den Kaufvertrag öffentlich beurkunden; laut der öffentlichen Urkunde betrug der Kaufpreis 43,000 Fr., davon 25,687 Fr. 50 Cts. durch Hypothekenschuldübernahme, 5000 Fr. durch Errichtung eines Schuldbriefes zugunsten des Verkäufers und 12,312 Fr. 50 Cts. durch Barzahlung (über die bereits erfolgte Zahlung von 2000 Fr. hinaus) zu tilgen waren und auch wirklich getilgt wurden. Der Kaufvertrag enthält folgende weitere Bestimmung: « An die auf die Kaufobjekte entfallenden Drainagekosten, welche vom Verkäufer zu bezahlen wären, zahlt derselbe 500 Fr. Den Rest hat alsdann der Käufer selbst zu bezahlen. » Am 1. März 1922 zog der Kläger auf die Liegenschaft auf und am 15. März 1922 wurde er im Grundbuch als deren Eigentümer eingetragen. Die Rechnung über die teils schon im Jahre 1920 ausgeführten Drainagearbeiten wurde im Sommer 1923 abgeschlossen und dabei vom Obligationenrecht. N° 7. 61 Kläger ein Beitrag von 3443 Fr. 15 Cts. verlangt. Am 29. August 1923 liess der Kläger dem Beklagten unter Hinweis darauf, dass dieser ihm unwahrerweise angeben habe, die das Grundstück belastenden Meliorationskosten machen 1200 Fr. aus, mitteilen, dass er den wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises ungültigen Kaufvertrag nicht gegen sich gelten lasse. Mit der vorliegenden Klage verlangt er Nichtigerklärung des Kaufvertrages ... Durch Urteil vom 30. September 1925 hat das Obergericht des Kantons Zürich den Kaufvertrag nichtig erklärt... Die vom Beklagten gegen dieses Urteil eingelegte Berufung hat das Bundesgericht begründet erklärt aus folgenden Erwägungen: Beide kantonalen Instanzen haben den Kaufvertrag wegen unrichtiger Beurkundung des Kaufpreises nichtig erklärt, sich also in Gegensatz gestellt zu den Urteilen des Bundesgerichts in BGE 49 II S. 466 ff. und 50 II S. 142 ff., wo ausgesprochen wurde, dass ein Grundstückskauf nicht deshalb nichtig sei, weil die Vertragsparteien ursprünglich formlos einen höheren Kaufpreis vereinbart, dann aber nach Leistung einer Anzahlung nur noch den verbleibenden niedrigeren Preis haben verurkunden lassen, zumal nach gänzlicher Erfüllung des Vertrages. Demgegenüber hält das Bundesgericht an der den angeführten Urteilen zu Grunde liegenden Auffassung fest (zustimmend VON TUHR, Obligationenrecht. S. 211, Note 39; GUHL in der Festgabe der Berner Juristenfakultät für das Bundesgericht, S. 116 f.). Auch im vorliegenden Falle beruft sich der Kläger nicht

deswegen auf den angeblichen Formmangel, weil der vom Gesetz mit der Formvorschrift des Art. 216 Abs. 1 OR verfolgte Zweck vereitelt worden wäre, sondern um sich wegen eines nachträglich entdeckten materiellen Mangels des Vertrages von demselben lossagen zu können, ohne

62 Obligationenrecht. N° 7. dartun zu müssen, dass jener Mangel besteht und ihn vom Vertrag zu entbinden vermag. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zielt darauf ab, in Fällen solcher . Art zu verhindern, dass die Formvorschrift des Art. 216 Abs. 1 OR einen fremden Zweck dienstbar gemacht werde. Dass diese Rechtsprechung grenzenlosem Missbrauch die Tür öffne, wie die Vorinstanz meint, verneint zutreffend GUHL (a. a. O.). Zu Unrecht versucht die Vorinstanz etwas daraus herzuleiten, dass die dem Art. 216 Abs. 1 OR für das Grundpfandrecht entsprechende und gleich formulierte Vorschrift des Art. 799 ZGB einer entsprechenden Auslegung nicht zugänglich sei; denn beim Grundpfandrecht macht die Bezifferung der Pfandforderung nicht nur hauptsächlich die Tragweite des Geschäftes aus, wie sich die Vorinstanz ausdrückt, sondern ist sie geradezu für den Umfang des dinglichen Rechts massgebend, während das dingliche Recht, das sich der Käufer vermittelt des Kaufvertrages zu erwerben sucht, das Eigentumsrecht, durch die grössere oder geringere Höhe des Kaufpreises in keiner Weise alteriert wird. Die weitere . Überlegung der Vorinstanz, es gehöre zur Aufrechterhaltung der Zuverlässigkeit des Grundbuches, dass nicht leichthin unwahre Angaben Einlass in dasselbe finden, spricht nicht gegen, sondern für die Auffassung des Bundesgerichts. Es wird nämlich der Rechtsprechung so oder anders nie gelingen, zu verhindern, dass bei GrundstUckkaufverträgen nicht der volle Kaufpreis öffentlich beurkundet wird und dass derartige Verträge zur Eintragung des Käufers als Eigen- tümers in das Grundbuch führen. Nach der Auffassung der Vorinstanz sind alle derartigen Eintragungen unge- rechtfertigt und könnenalso noch ,auf Jahr und Tag hinaus in Frage gestellt werden, während gerade die Rechtspre- chung des Bundesgerichts den unanfechtbaren Weiter- bestand derselben ermöglicht. Der im Kaufvertrag angegebene Kaufpreis aber findet (entgegen dem Aus- gangspunktder Erw. 3 des angefochtenen Urteils) im Obligationenrecht. N° 7. 63 Grundbuchblatt überhaupt nicht platz (vgl. Art. 31 im Gegensatz zu Art. 40 litt. d der Verordnung über das Grundbuch und das Muster bei OSTERTAG, Besitz und Grundbuch, S.350f.), und wenn es überflüssigerweise ge- schehen sollte, so nimmt er jedenfalls doch nicht an der Grundbuchwirkung teil. Indessen wendet sich die Vorinstanz hauptsächlich gegen die theoretische Grundlegung der angeführten Urteile des Bundesgerichts; sie glaubt, dieselben einer Verwechslung von Kaufpreis und Kaufpreisschuld zu- schreiben zu sollen. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Norm, es müsse bei der öffentlichen Beurkundung der Kaufpreis angegeben werden, nicht Selbstzweck ist, insbesondere also nicht zum Zwecke hat die Feststellung des Wertes, welchen Käufer und Verkäufer im Zeitpunkt des Vertragsschlusses der Kaufliegenschaft beigemessen haben. Vielmehr kann das Erfordernis dieser Angabe nur damit gerechtfertigt werden, dass durch die öffent- liche Beurkundung, gleichwie die Pflicht des Verkäu- fers, dem Käufer das Eigentum an der Kaufsache zu ver- schaffen, so auch die hauptsächlichste Pflicht des Käu- fers bestimmt werde. Hat jedoch der Käufer im Zeitpunkt der öffentlichen Burkundung bereits eine Teilzahlung geleistet, so beschränkt sich seine Zahlungsverpflich- tung auf den noch nicht bezahlten Rest des Kaufpreises. Nachdem der Beklagte im Hinblick auf den Kauf bereits 2000 Fr. erhalten hatte, war es sein wirklicher Wille. dem Kläger das Grundstück mit Inventar gegen Zahlung von (noch) 43,000 Fr. zu überlassen, wie es verkündet wurde; entgegen der Auffassung der Vorinstanz liegt also ein Widerspruch zwischen Willensinhalt und Willens- äusserung

nicht vor. Hieran ändert der Umstand nichts, dass der Beklagte der freilich irrtümlichen Auffassung gewesen sein wird, der « Voranzahlung » von 2000 Fr. liege eine rechtswirksame Verpflichtung zu Grunde oder es werde dies mindestens nach der öffentlichen Beurkundung der Fall sein. Ob diese Zahlung wegen des

64 Obligationenrecht. N° 7. Fehlens einer solchen Verpflichtung nachträglich wieder zurückgefordert werden könnte, und welches dann all- . fällig die Folgen der Rückforderung wären, bedarf vorliegend der Erörterung nicht. Endlich hat die Vorinstanz zu Unrecht angenommen, dass anders als in den früher beurteilten Fällen vor- liegend nicht « ein vollständig erfülltes Rechtsgeschäft hinterher wegen Formwidrigkeit aufgehoben werden» wolle, weil nämlich « ein Erfüllungsvorgang, die Abrech- nung über die Kosten der Bodenverbesserung, es im Gefolge hatte, dass die Frage aufgeworfen wurde, ob der Kauf gültig sei.» Ausgangspunkt ihrer Betrachtungs- weise muss sein, dass zunächst der Beklagte Schuldner dieser Kosten geworden war, obwohl sie noch nicht ziffermässig hatten bestimmt werden können, solange das Grundstück ihm gehörte; denn die Zahlung einer erst nach dem Kauf bzw. der Grundstücksübergangung in der Person des Käufers als gegenwärtigen Grund- stückseigentümers entstandenen Schuld hätte mit der Erfüllung des Kaufvertrages nichts zu tun. Handelt es sich aber wirklich um Übernahme der bezüglichen Schuld des Verkäufers durch den Käufer, so bedurfte es ZU' Erfüllung des Schuldübernahmeversprechens nicht der Befriedigung des Gläubigers, sondern nur des Eintrittes des Käufers in das Schuldverhältnis an Stelle und mit Befreiung des Verkäufers (Art. 175 Abs. 1, 176 Abs. 1 OR), der vorliegend erfolgt' ist, wie sich daraus ergibt, dass die Drainagegenossenschaft nicht dem Beklagten, sondern dem Kläger Rechnung gestellt hat. (Wäre übrigens die Vorinstanz folgerichtig, so hätte sie einen Nichtigkeitsgrund auch noch darin finden müssen, dass im Kaufvertrag nicht auch noch diese nach ihrer Auffassung vom Kläger übernommene Schuld als ihrer Höhe nach erst noch zu bestimmender Teil des Kaufpreises (über den Betrag von 45,000 Fr. hinaus) aufgeführt worden ist). Danach ist auch der vorliegend streitige Kaufvertrag vollständig erfüllt worden, und Obligationenrecht, N° 8. 65 zwar auch von Seiten des Klägers freiwillig, was ge.nügen muss, um die nachträgliche Anfechtung wegen NICHTberücksichtigung des zum voraus bezahlten Teils des Kaufpreises bei der Beurkundung auszuschliessen ; denn der mit der Rechtsprechung des Bundesgerichts verfolgte Zweck würde vereitelt, wenn mit der Vorin- stanz Erfüllung t rot z K e n n t n i s des N i c h t i g k e i t s g r u n d e s verlangt würde, ganz abge- sehen davon, dass es Bedenken erwecken müsste, der Nichtkenntnis eines Rechtssatzes - den übrigens das Bundesgericht nicht gelten lässt - eine derartige Bedeu- tung beizumessen. 8. Arrat da la. Ire Seetion eivile du ler femer 19aa dans la cause Ce.rruzzo contre Ce.rruzzo. Yente. - Simulation. Ce.lui qui se defend contre une demande fondee sur un acte jur~d~que nul et non avenu parce que simule. n'est pas obhge de faire annu]er cet acte, il lui suffit d'exciper de son inexistence, et cette exception est imprescriptible. A. - Edouard Carruzzo a fait vendre aux encheres publiques le 27 avril 1924 un verger de 565 m2 lui appar- tenant aSt-Andre sur Chamoson. L'immeuble fut ad- juge a Eugene Carruzzo pour le prix de 28 fr. la toise de 3,80 m2, soit au total 4160 fr. 80. Le pro ces-verbal , regulierement signe de l'adjudicataire et des cautions, fut transcrit au registre foncier de Sion sous N° 4095 de 1924. Edouard Carruzzo reclama a son frere Eugene le paie- ment du prix de vente par commandement de payer N° 16273, mais le debitenr forma opposition. Main- levee provisoire ayant He accordee, Eugene Carruzzo ouvrit action en liberation de dette le 21 mai 1924. Par memoire du 28 janvier 1925, il exposa qu'avant l'en- chere le vendeur l'avait prie de venir miser jusqu'a AS 51 11 - 1926 5

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