

BGE 82 II 404

Bundesgericht (BGE), 1956-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_82_II_404

FR: ATF 82 II 404

IT: DTF 82 II 404

Regeste

Regeste Vorkaufsrecht (Art. 681 ZGB). Liegt ein Vorkaufsfall vor, wenn das mit dem Vorkaufsrecht belastete Grundstück unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Gemeindeorgane an eine Gemeinde verkauft wird und der Verkäufer sich für den Fall der Verweigerung dieser Genehmigung damit einverstanden erklärt, dass ein privater Mitunterzeichner des Kaufvertrags in diesen eintritt? Erstreckung der Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts?

Regeste Droit de préemption (art. 681 CC). La vente du fonds grevé d'un droit de préemption donne-t-elle lieu à l'exercice de celui-ci lorsqu'elle est conclue avec une commune sous réserve de l'approbation par les organes communaux compétents et que le vendeur déclare être d'accord qu'un particulier cosignataire du contrat y prenne la place de la commune en cas de refus de l'approbation? Prolongation du délai pour exercer le droit de préemption?

Regesto Diritto di prelazione (art. 681 CC). La vendita del fondo gravato d'un diritto di prelazione dà luogo all'esercizio di questo diritto quando è conclusa con un comune sotto riserva dell'approvazione da parte degli organi comunali competenti e il venditore dichiara di essere d'accordo che un terzo confirmatario del contratto si sostituisca al comune nel caso che l'autorizzazione dovesse essere rifiutata? Proroga del termine per esercitare il diritto di prelazione?

Erwägungen

E. 1

Es kann dahingestellt bleiben, ob der am 19. Januar 1953 beurkundete Verkauf der streitigen Liegenschaft an die Politische Gemeinde und die Schulgemeinde Meilen, für sich allein genommen, schon von der Beurkundung an einen Verkauf im Sinne der Vorkaufsklausel im Vertrag vom 17. Juli 1952 dargestellt habe, oder ob dies erst nach der in Ziffer 8 vorbehaltenen Genehmigung und Krediterteilung durch die zuständigen Gemeindeorgane der Fall gewesen sei. Auch wenn man nämlich zugunsten des Klägers mit der Vorinstanz letzteres annehmen will, muss ein solcher Verkauf als schon am 19. Januar 1953 zustandegekommen gelten, sobald neben den Vertragsbestimmungen, die sich auf den Verkauf an die Gemeinden beziehen, die vom "Eintritt" Pfisters und Schneiders handelnde Ziffer 9 berücksichtigt wird. Bei oberflächlicher Betrachtung könnte man freilich geneigt sein, dem Kläger darin Recht zu geben, dass diese Bestimmung Pfister und Schneider nicht verpflichte, im Falle der Ablehnung des Kaufs durch die Gemeinden in den Vertrag einzutreten, sondern dass sie ihnen lediglich das Recht hiezu gewähre, m.a.W. dass es sich nur um die Einräumung eines bedingten Kaufsrechts handle. Diese Auslegung hält jedoch einer nähern Prüfung nicht stand, sodass nicht untersucht zu werden braucht, ob der unter

Genehmigungsvorbehalt stehende Verkauf an die Gemeinden in Verbindung mit der Einräumung eines solchen Kaufsrechts an Pfister und Schneider als Vorkaufsfall im Sinne des Vertrags von 1952 gelten könnte. Ziffer 9 des Kaufvertrages vom 19. Januar 1953 begnügt sich nämlich nicht damit, zu sagen, dass im Falle der Ablehnung des Kaufs durch die Gemeinden Pfister und Schneider berechtigt seien, in den Vertrag einzutreten, sondern es heisst BGE 82 II 404 S. 409 hier in Absatz 1, der Verkäufer erkläre sich für diesen Fall mit dem Eintritt der Genannten (damit, dass sie "mit den gleichen Rechten und Pflichten in diesen Vertrag eintreten") ausdrücklich einverstanden. Die Kundgabe des Einverständnisses mit einer Handlung hat nur dann einen Sinn, wenn der andere Teil diese Handlung wirklich vorzunehmen gewillt ist. Aus Ziffer 9 des von Pfister und Schneider mitunterzeichneten Kaufvertrags folgt also, dass diese beiden willens waren, die Liegenschaft für den Fall der Ablehnung des Kaufs durch die Gemeinden zu den für diese festgesetzten Bedingungen zu kaufen. Einen Hinweis darauf, dass Pfister und Schneider sich in diesem Sinne verpflichten wollten, enthält auch Ziffer 9 Absatz 2. Wenn sie hier "anderseits gegenüber der Politischen Gemeinde Meilen" eine Verpflichtung übernahmen, so wird dabei eine gegenüber dem Verkäufer eingegangene Verpflichtung vorausgesetzt. Für ihren Verpflichtungswillen spricht im übrigen auch die nach den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz mit der Transaktion verfolgte Absicht, das in Frage stehende Land wenn immer möglich den Gemeinden zu sichern. Die am Anfang von Ziffer 9 Absatz 2 stehende Wendung "Für den Fall ihres Eintrittes" bedeutet nach dem Zusammenhang nicht: "Für den Fall, dass Pfister und Schneider ihren Eintritt erklären sollten", sondern: "Für den Fall, dass der von ihnen bedingt erklärte Eintritt aktuell werden sollte". Die bedingte Verpflichtung Pfisters und Schneiders zum Kauf der Liegenschaft, die hienach aus Ziffer 9 hervorgeht, ist formgültig begründet worden, da Pfister und Schneider bei der öffentlichen Beurkundung des Vertrags, der diese Bestimmung enthält, mitgewirkt haben. Die Vorinstanz hat also in Ziffer 9 des Kaufvertrages zu Recht einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag des Beklagten mit Pfister und Schneider erblickt. Hat der Beklagte die streitige Liegenschaft durch den Vertrag vom 19. Januar 1953 unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Gemeindeorgane an die BGE 82 II 404 S. 410 Politische Gemeinde und die Schulgemeinde Meilen und für den Fall, dass diese Genehmigung verweigert werden sollte, an Pfister und Schneider verkauft, so stand schon mit dem Abschluss dieses Vertrages endgültig fest, dass die Liegenschaft zum Verkauf gelangen würde. Fraglich konnte damals nur noch sein, ob die Gemeinden oder aber Pfister und Schneider sie erwerben würden. Dass es sich so verhalte, konnte der Kläger auf Grund des ihm zugestellten Vertragsexemplars erkennen. Wer schliesslich die Käufer sein würden, konnte ihm gleichgültig sein; wesentlich waren für ihn nur die Verkaufsbedingungen, die für beide Fälle die gleichen waren. Unter diesen Umständen lässt sich nicht in Abrede stellen, dass der Abschluss des Kaufvertrags vom 19. Januar 1953 einen Verkauf im Sinne der Vorkaufsklausel bildete.

E. 2

Der Kläger erhielt von diesem Verkauf durch das Schreiben des Grundbuchamtes vom 22. Januar 1953, das ihm am gleichen oder am folgenden Tage zuing, Kenntnis. Die Monatsfrist von Art. 681 Abs. 3 ZGB lief deshalb spätestens am 23. Februar 1953 ab. Innert dieser Frist hat der Kläger sein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt. Daraus, dass der Beklagte das Schreiben des Vertreters des Klägers vom 19. Februar 1953 entgegennahm, ohne sich sofort gegen die darin vertretene Rechtsauffassung zu verwahren und das Verlangen nach späterer Neuansetzung der Frist von Art. 681 ausdrücklich abzulehnen, kann eine Zustimmung zu einer Erstreckung oder Neuansetzung der Frist nicht erblickt werden. Das Vorkaufsrecht

des Klägers ist also gemäss Art. 681 Abs. 3 ZGB spätestens am 23. Februar 1953 erloschen. Dadurch, dass das Grundbuchamt dem Kläger später nochmals eine Frist ansetzte und der Beklagte sich in der Folge in eine Diskussion über die Eintragung des Eigentumsüberganges an den Kläger einliess, konnte das untergegangene Vorkaufsrecht nicht neu begründet werden.

E. 3

Ist die Klage abzuweisen, weil der Kläger sein Vorkaufsrecht nicht fristgerecht ausgeübt hat, so kann BGE 82 II 404 S. 411 dahingestellt bleiben, ob die Ausübungserklärung vom 12. Oktober 1953 einen ihre Wirksamkeit beeinträchtigenden Vorbehalt enthielt und ob die vom Beklagten sonst noch erhobenen Einreden begründet seien. Dispositiv

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