

BGE 82 II 576

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_82_II_576

FR: ATF 82 II 576

IT: DTF 82 II 576

Regeste

Regeste Vorkaufsrecht des Miteigentümers. Art. 682 ZGB. 1. Zur Frage der Passivlegitimation. (Erw. 1). 2. Die Geltendmachung der Ungültigkeit oder einseitigen Unverbindlichkeit des Kaufvertrages bleibt auch gegenüber dem Vorkaufsberechtigten vorbehalten. (Erw. 3). 3. Liegt ein Formmangel des Kaufvertrages um ein Grundstück vor, wenn nur der vom Käufer zu bezahlende Nettopreis angegeben wird, ohne Berücksichtigung des Mehrwertes, den er während des bisherigen Mietverhältnisses auf eigene Kosten geschaffen hat? (Erw. 4). 4. Auch für den Vorkaufsberechtigten ist der wahre, allenfalls vom Wortlaut abweichende Inhalt des Kaufvertrages massgebend. (Erw. 5). 5. Irrtümliche Mitteilung der Vertragsbestimmungen an den Vorkaufsberechtigten. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR. (Erw. 6). 6. Irrtümliches Verschweigen einer Vertragsgrundlage. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR. (Erw. 7).

Regeste Droit de préemption du copropriétaire. Art. 682 CC. 1. A propos de la qualité pour défendre (consid. 1). 2. La possibilité de faire valoir que le contrat de vente n'est pas valable ou qu'il ne lie pas l'une des parties demeure réservée même à l'égard du titulaire du droit de préemption (consid. 3). 3. Un contrat de vente immobilier est-il affecté d'un vice de forme quand il n'indique que le prix net à payer par l'acheteur sans tenir compte de la plus-value que celui-ci a donnée à l'immeuble à ses propres frais pendant qu'il en était locataire (consid. 4)? 4. Même pour le titulaire du droit de préemption, ce qui est décisif, c'est le véritable contenu du contrat de vente, contenu différent le cas échéant de la lettre de la convention (consid. 5). 5. Communication erronée des dispositions du contrat au titulaire du droit de préemption. Art. 24 al. 1 ch. 3 CO (consid. 6). 6. Omission ensuite d'erreur d'indiquer la base du contrat. Art. 24 al. 1 ch. 4 CO (consid. 7).

Regesto Diritto di prelazione del comproprietario. Art. 682 CC. 1. Questione della legittimazione passiva (consid. 1). 2. La possibilità di far valere che il contratto di vendita non è valido o che esso non vincola una delle parti rimane riservata anche nei confronti del titolare del diritto di prelazione (consid. 3). 3. È un contratto di vendita immobiliare infirmato da un vizio di forma quando indica soltanto il prezzo netto che deve essere pagato dal compratore senza tener conto del maggior valore che questi ha conferito all'immobile a proprie spese durante il periodo in cui ne era locatario (consid. 4)? 4. Se il contenuto vero del contratto di compra-vendita differisce da quello letterale, il contenuto vero è determinante anche per il titolare del diritto di prelazione (consid. 5). 5. Comunicazione erronea delle disposizioni del contratto al titolare del diritto di prelazione. Art. 24 cp. 1 num. 3 CO (consid. 6). 6. Omissione per errore d'indicazioni relative alla base del contratto. Art. 24 cp. 1 num. 4 CO (consid. 7).

Erwägungen

E. 1

Das Vorkaufsrecht bleibt ein persönliches Recht, auch wenn ihm verstärkte Wirkung zukommt, sei es kraft gesetzlicher Vorschrift (wie unter Miteigentümern), sei es kraft Vormerkung gemäss Art. 959 in Verbindung mit Art. 681 ZGB (vgl. GUHL, Persönliche Rechte mit verstärkter Wirkung, in der Festgabe für das Bundesgericht, S. 125 ff.). Deshalb hat als "Vorkaufsverpflichteter" der Verkäufer zu gelten und ist nach verbreiteter Ansicht eine Klage des Vorkaufsberechtigten, selbst wenn der Käufer inzwischen im Grundbuch eingetragen wurde, nicht gegen ihn, sondern gegen den Verkäufer anzuheben (vgl. HAAB, N. 55 in Verbindung mit N. 36-39 zu Art. 681/2 ZGB; andererseits MEIER-HAYOZ, Vom Vorkaufsrecht, Zeitschrift des bernischen Juristenvereins 92 S. 302/3). Ob der vorliegenden, gegen den Käufer gerichteten Klage dessen fehlende Passivlegitimation entgegengehalten werden könne, mag indessen offen bleiben, weil sich die Klage auch abgesehen davon als unbegründet erweist.

E. 2

Das Vorkaufsrecht gibt dem Berechtigten (sofern mit ihm nichts anderes vereinbart worden ist) Anspruch auf Erwerb des Kaufobjektes zu den wirklichen Bedingungen des Kaufgeschäftes. Dazu gehört hier auch die (obgleich nicht öffentlich beurkundete) Nebenvereinbarung über die der Verkäuferin eingeräumte befristete Wohnlerlaubnis zu bestimmten Bedingungen. Das Kantonsgericht hält nicht für bewiesen, dass der Kläger diese Nebenvereinbarung binnen Monatsfrist, seitdem er davon erfahren (Art. 681 Abs. 3 ZGB), als auch für ihn verbindlich anerkannt habe. Es weist auf das erst nach Ablauf dieser Frist ergangene Schreiben seines Anwaltes vom 7. August 1954 hin. Allein es fällt ausserdem die von Frau Chaperon bezeugte persönliche Erklärung des Klägers in Betracht, die er abgab, als er "in den Mietvertrag Einsicht nahm", BGE 82 II 576 S. 583 in einem Zeitpunkt, der allenfalls (nach Rückweisung der Sache an die Vorinstanz) noch abzuklären wäre. Dieser Punkt kann jedoch gleichfalls auf sich beruhen bleiben, da der Kläger das Vorkaufsrecht auch bei rechtzeitiger Anerkennung der Nebenvereinbarung nicht in rechtswirksamer Weise ausgeübt hat.

E. 3

Die Parteien des Kaufvertrages vom 26. Mai 1954 waren allerdings nicht ohne weiteres berechtigt, ihre Vereinbarungen angesichts der Eintrittserklärung des Klägers zu widerrufen und durch einen neuen Vertrag mit erhöhtem Kaufpreis zu ersetzen. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages ist der Vorkaufsfall gegeben, und der Vertrag bleibt zugunsten des Vorkaufsberechtigten bestehen, zumal nachdem er das Vorkaufsrecht ausgeübt hat (BGE 42 II 28 ff., Erw. 5). Dabei ist aber ein gültiger Vertragsschluss vorausgesetzt. Fehlt es daran, sei es wegen Formmangels, wegen fehlender Urteilsfähigkeit einer Partei oder wegen Verstosses gegen Art. 27 ZGB oder 20 OR, so liegt auch kein Vorkaufsfall vor. Und bei einseitiger Unverbindlichkeit des Kaufvertrages infolge eines Willensmangels (Art. 23 ff. OR) besteht ein Schwebezustand. Das Vorkaufsrecht kann die Geltendmachung der Unverbindlichkeit nicht hindern (vgl. HAAB, N. 34 zu Art. 681/2 ZGB). Erweist sich der Kaufvertrag in der Tat als unverbindlich, so fällt auch der Vorkauf dahin, und wenn alsdann die Vertragsparteien einen neuen, gültigen Kauf abschliessen, fällt nur mehr dieser als Vorkaufsfall in Betracht.

E. 4

Die Annahme eines Irrtums der einen oder andern der Vertragsparteien beim Abschluss des Kaufvertrages vom 26. Mai 1954 stösst indessen auf Bedenken. Sie waren unter sich über

die gegenseitigen Rechte und Pflichten einig, insbesondere auch darüber, dass der als Kaufpreis bezeichnete Betrag von Fr. 77'000.-- nur dem "nackten Wert von Geschäft und Wohnung" ohne den vom Beklagten geschaffenen Mehrwert entsprach, und dass dieser im Sinne einer Verrechnung zu berücksichtigen war. Dieser Willensmeinung entsprechend hätte sich der Vollzug des BGE 82 II 576 S. 584 Kaufvertrages denn auch ohne das Dazwischentreten des Klägers ausgewirkt, und es hätte alsdann für keine der Vertragsparteien Grund bestanden, den Vertrag wegen Irrtums anzufechten. Fraglich ist eher die Formgültigkeit des bloss den Nettopreis angegebenden Kaufvertrages (vgl. BGE 78 II 221 ff.). In dieser Beziehung ist aber nichts eingewendet worden weshalb auch ungeprüft bleiben mag, ob es als Formerfordernis zu betrachten wäre, den dem Käufer als Ersatz für seine Aufwendungen zugewendeten Mehrwert ziffermässig zu bestimmen, obgleich er nach der Vertragsmeinung ohne weiteres mit einer Ersatzforderung von gleichem Betrage zu verrechnen war.

E. 5

Angesichts dieser übereinstimmenden Willensmeinung der Vertragsparteien ist zunächst nicht von einem Willensmangel, sondern von der dem Vertrag abweichend vom Wortlaut zu gebenden Auslegung auszugehen (vgl. W. BURCKHARDT, Die Auslegung der Verträge, Zeitschr. des bern. Juristenvereins 71 S. 425 ff., namentlich 427/8). Alsdann erscheint aber die Eintrittserklärung des Klägers deshalb als rechtsunwirksam, weil sie wohl dem Wortlaut des Vertrages, nicht aber der wahren Vertragsmeinung entsprach und er auch nach Aufklärung über den Sinn des Vertrages keine entsprechende Mehrleistung zugestand. Gewiss erhielt er eine zahlenmässige Angabe hierüber erst, als ihm der neue Kaufvertrag vom 7. Juli 1954 (tags darauf) mitgeteilt wurde. Allein demgegenüber verhielt er sich einfach ablehnend; weder stimmte er der ihm zgedachten Mehrleistung von Fr. 40'000.-- zuhanden des Beklagten zu, noch erklärte er sich bereit, einen dessen Aufwendungen zuzuschreibenden, von Sachverständigen zu schätzenden Mehrwert zum Nettopreis von Fr. 77'000.-- hinzu zu übernehmen. An dieser Stellungnahme hielt er auch nach Bekanntgabe des Expertenbefundes im Prozess fest und beharrte gemäss seinen im Schlussantrag erneuerten Rechtsbegehren auf dem Anspruch, das Kaufsobjekt im Wert von ca. Fr. 123'000.-- zu Fr. 77'000.-- zu erwerben, um den BGE 82 II 576 S. 585 Mehrwert unentgeltlich zu erhalten, wobei der Verkäuferin anheimgegeben wäre, den Beklagten aus diesem Nettopreis zu entschädigen oder leer ausgehen zu lassen. Erst in der bundesgerichtlichen Instanz stellt er einen entgegenkommenden Eventualantrag, der aber (abgesehen von der Versäumung der Ausübungsfrist des Art. 681 Abs. 3 ZGB) als neu ausser Betracht fallen muss (Art. 55 Abs. 1 lit. b OG). Somit ist dem Kantonsgericht darin beizustimmen, dass es an einer rechtzeitig abgegebenen gültigen Ausübungserklärung des Klägers, wonach er den Kaufvertrag gemäss seinem wahren Inhalt hätte erfüllen wollen, gefehlt hat.

E. 6

Diese Erwägungen fassen das Vorkaufsrecht, der heute vorherrschenden Auffassung gemäss, als ein Gestaltungsrecht ins Auge (vgl. MEIER-HAYOZ, Zeitschrift des bernischen Juristenvereins 92 S. 303/4), bei dessen Ausübung die Wirkungen des Kaufvertrages, so wie er nach dem wahren Willen der Vertragsparteien auszulegen ist, nunmehr für den Vorkaufsberechtigten an Stelle des Käufers gelten. Im vorliegenden Falle hätte es hiefür, wie aus dem Ausgeführten hervorgeht, einer Konversion bedurft. Denn der Kläger wäre nicht wie der Beklagte in der Lage gewesen, den Mehrwert des Kaufsobjektes

an Erfüllungstatt zu erwerben oder, anders ausgedrückt, die dem Mehrwert entsprechende Preisdifferenz mit einer Ersatzforderung zu verrechnen. Deshalb hätte an die Stelle der Annahme an Erfüllungstatt oder der Verrechnung eine zusätzliche Preiszahlung treten müssen, sei es gemäss der von den Vertragsparteien selbst im zweiten Kaufvertrag vorgenommenen Bemessung oder nach einem darüber einzuholenden Expertenbefund. Legt man dagegen der Ausübung des Vorkaufsrechtes (mit BGE 42 II 35 /6) die Wirkung bei, dass nun ein neuer Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigtem zustande komme, so hat die Anzeige des Kaufabschlusses an den Vorkaufsberechtigten gewissermassen den Sinn einer Vertragsofferte. Davon ausgehend, ist dem Beklagten die Berufung auf den BGE 82 II 576 S. 586 Irrtum zuzugestehen, mit dem die vom Notar vorgenommene Anzeige des ersten Kaufvertrages vom 26. Mai 1954 an den Kläger behaftet war. Dem Notar war hiebei unbekannt, und in der Anzeige blieb daher unerwähnt, dass die Vertragsparteien dem Kaufsobjekt - mit Recht, wie die Prozessexpertise ergeben hat - einen beträchtlichen Mehrwert zuschrieben, den der Beklagte zwar nicht durch zusätzliche Preiszahlung, wohl aber durch Verrechnung seiner Ersatzforderung ausgleichen sollte. Das war ein erheblicher Vertragspunkt, und indem die vom Notar als Vertreter der Vertragsparteien an den Kläger gestellte "Offerte" diese vom Beklagten durch Verrechnung zu erbringende Mehrleistung unerwähnt liess, war sie irrtümlich im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR .

E. 7

Die Irrtumsanfechtung, wie sie hier einredeweise erfolgt ist, muss auch dann durchgreifen, wenn man die am 26. Mai 1954 mündlich vereinbarte Zuwendung des auf die Aufwendungen des Beklagten zurückzuführenden Mehrwertes an ihn zur Tilgung seiner Ersatzforderung nicht als Bestandteil des Kaufvertrages, sondern als eine davon getrennte Zusatzabrede betrachtet. In diesem Fall erhebt sich zunächst die Frage, ob der Kaufvertrag, für sich allein genommen, eine gemischte Schenkung gewesen sei, die nach verbreiteter, immerhin umstrittener Ansicht gar keinen Vorkaufsfall darstellen würde (vgl. ein Urteil des bernischen Appellationshofes in ZbJV 69 S. 443/4; WIEDERKEHR, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers, S. 122; SCHMID, Das Vorkaufsrecht, S. 75; Entscheidungen des deutschen Reichsgerichtes in Zivilsachen 101 S. 99 ff.). Wie dem aber auch sein möge, erscheint die Vereinbarung über die Berücksichtigung des vom Beklagten geschaffenen Mehrwertes sowohl vom Standpunkte der Vertragsparteien aus wie auch nach Treu und Glauben im Verkehr als eine wesentliche Grundlage des Kaufgeschäftes. Die in Unkenntnis davon erfolgte Vertragsanzeige an den Kläger, die einfach den verkündeten Kaufpreis von Fr. 77'000.-- nannte, beruhte auf einem schwerwiegenden BGE 82 II 576 S. 587 Irrtum, indem sie die erwähnte Vertragsgrundlage verschwieg. Dieser Irrtum kann dem Kläger nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR entgegengehalten werden. Natürlich durften die Vertragsparteien den ihrem Vertreter unterlaufenen Irrtum nicht dazu ausnützen, dem Kläger die Ausübung seines Vorkaufsrechtes bei diesem Kaufgeschäft nun überhaupt unmöglich zu machen (vorausgesetzt, man habe es nicht, wie oben angedeutet, mit einer dem Vorkaufsrecht entzogenen "gemischten Schenkung" zu tun). Sie hatten die irrige Anzeige durch eine richtige zu ersetzen und sich vorerst, um dies tun zu können, über den Betrag der vom Kläger in bar zu leistenden Preisdifferenz zu einigen. Das geschah durch den neuen Kaufvertrag vom 7. Juli 1954, in den einzutreten der Kläger jedoch ablehnte, ohne seinerseits eine Schätzung des heutigen Gebäudewertes und speziell des durch die Umbauten und Einrichtungen des Beklagten bewirkten Mehrwertes zu verlangen und einen entsprechenden Mehrpreis anzubieten. Dispositiv

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