

BGer 4C.14/2003 vom 22. April 2003

Bundesgericht, 2003-04-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.14_2003

FR: TF 4C.14/2003 du 22 avril 2003

IT: TF 4C.14/2003 del 22 aprile 2003

Regeste

Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1.1

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, dem Vermieter dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Die Hauptverpflichtung des Vermieters - die Gebrauchsüberlassung - beinhaltet neben der vertraglichen auch eine dingliche Komponente, nämlich jene, dem Mieter den Besitz am Mietgegenstand zu verschaffen. Voraussetzung der Erfüllung der mietvertraglichen Hauptverpflichtung ist somit, dass der Vermieter im Zeitpunkt des Mietantritts durch den Mieter im Besitz des Mietgegenstands und damit fähig ist, dem Mieter diesen Gegenstand zum Gebrauch zu überlassen. Nicht notwendig ist dagegen eine Eigentümerstellung des Vermieters (Higi, Zürcher Kommentar, N. 12 Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR ; SVIT-Kommentar Mietrecht II, N. 9 Vorbemerkungen zu Art. 253-274g OR ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997, S. 47 und 50).

E. 1.2

Die Übergabe der Mietsache durch den Vermieter an den Mieter gestützt auf den Mietvertrag begründet einen obligatorischen Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache im Fall gültiger Beendigung des Mietvertrages. Dieser Anspruch stellt inhaltlich die Umkehr der Übergabepflicht des Vermieters gemäss Art. 253 OR dar. Ist der Vermieter zugleich Eigentümer der Mietsache, konkurriert sein vertraglicher Rückgabeanspruch mit dem dinglichen Eigentumsanspruch aus Art. 641 ZGB , wobei der Vermieter frei wählen kann, ob er sich auf sein Eigentumsrecht oder den mietvertraglichen Rückgabeanspruch abstützen will (Higi, a.a. O., N. 14 f. zu Art. 267 OR). Sind Vermieter und Eigentümer der Mietsache nicht identisch, konkurriert der dingliche Anspruch des Eigentümers mit dem vertraglichen Rückgabeanspruch des Vermieters. Darauf kann sich der Mieter indessen dem Vermieter gegenüber grundsätzlich nicht berufen. Aufgrund seiner vertraglichen Verpflichtung hat er dem Vermieter die Mietsache zurückzugeben (Higi, a.a.O., N. 10 zu Art. 267 OR).

E. 1.3

Der Beklagte stellt die Geltung der erwähnten Rechtsregeln nicht in Frage. Er bestreitet auch nicht, dass das Mietverhältnis mit dem Kläger seit dem 16. April 2002 beendet ist. Er hält jedoch an seiner bereits vor dem Obergericht vertretenen Auffassung fest, dass er nicht verpflichtet sei, den Mietgegenstand dem Kläger zurückzugeben, weil dieser gemäss den Vorschriften des BewG keinen Besitz an der vermieteten Liegenschaft haben dürfe. Mit der Berufung wird zudem gerügt, dass die Vorinstanz zu Unrecht Art. 261 Abs. 1 OR nicht

angewendet habe, und ihr schliesslich vorgeworfen, den Zweck von Art. 27 Abs. 2 letzter Satz BewG missachtet zu haben.

E. 2.1

Das BewG verfolgt gemäss seinem Art. 1 das Ziel, die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Es soll sicherstellen, dass der Boden in erster Linie den Einwohnern der Schweiz vorbehalten bleibt und der Umfang des ausländischen Grundeigentums dauerhaft auf einem tragbaren Mass stabilisiert wird (Botschaft vom 16. September 1981 zu einem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland und zur Volksinitiative "gegen den Ausverkauf der Heimat"; BBl 1981 III S. 585 ff., S. 619). Bewilligungspflichtig ist primär der Erwerb des Eigentums an einem Grundstück im Sinne von Art. 655 ZGB (Art. 4 Abs. 1 lit. a BewG). Zur Verhinderung von Umgehungsmöglichkeiten sind aber auch verwandte Tatbestände der Bewilligungspflicht unterstellt. Solche werden im Gesetz beispielhaft aufgezählt (Art. 4 Abs. 1 lit. a - f BewG). Der Grundgedanke wird in Art. 4 Abs. 1 lit. g BewG verdeutlicht. Danach gilt als "Erwerb eines Grundstücks" jeder Erwerb von Rechten, die dem Erwerber eine ähnliche Stellung wie dem Eigentümer eines Grundstücks verschaffen, wobei auf eine wirtschaftliche Betrachtungsweise abzustellen ist (Mühlebach/Geissmann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, N. 60 f. zu Art. 4; Adrian Urwyler, Bewilligungsgesetz und Privatrecht, Diss. Freiburg 1990, S. 85; Geissmann/Huber/Wetzel, Grundstückerwerb in der Schweiz durch Personen im Ausland, Rz. 52; BGE 107 Ib 12 E. 4 mit Hinweisen).

E. 2.2

Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass der blosser Besitz des Klägers an der Mietliegenschaft nicht widerrechtlich im Sinne des BewG ist. Unzulässig und daher von der Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit gemäss Art. 26 BewG betroffen ist der Erwerb des Eigentums an der Liegenschaft durch den Kläger, wobei die Nichtigkeit des Erwerbsgeschäfts auf das Verpflichtungsgeschäft durchschlägt, obschon Letzteres an sich nicht bewilligungspflichtig ist (BGE 101 II 235 E. 2a S. 240; Schwager, Die privatrechtlichen Bestimmungen der Lex Friedrich - Grundzüge, Grundprobleme und Ungereimtheiten, ZBGR 1987 S. 139). Soweit der Beklagte aus den Folgen der Nichtbewilligung des Eigentumserwerbs sowie der Möglichkeit der Behördenklage zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes etwas zu seinen Gunsten ableiten will, ist ihm ebenfalls nicht zu folgen. Er hat nicht beachtet, dass die Feststellung der Nichtigkeit lediglich den zuvor herrschenden Schwebezustand beendet und die am nichtbewilligten Erwerbsgeschäft beteiligten Parteien in ein Rückabwicklungsverhältnis zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes treten (Art. 26 Abs. 4 lit. b BewG). An den Besitzverhältnissen ändert diese Regelung vorerst nichts. Das gilt auch für die Möglichkeit der Behördenklage im Sinne von Art. 27 BewG bzw. die Möglichkeit der Anordnung vorsorglicher Massnahmen durch das Bundesamt für Justiz gestützt auf Art. 23 Abs. 1 BewG . Der Beklagte behauptet nicht, dass eine Behördenklage bereits hängig ist und im entsprechenden Verfahren bzw. unabhängig von einem solchen Verfahren vom Bundesamt für Justiz Massnahmen gegenüber dem Kläger bezüglich der Besitzverhältnisse getroffen worden sind. Die Vorinstanz verneinte unter diesen Umständen zu Recht, dass der Besitz des Klägers an der Liegenschaft im Widerspruch zu den Vorschriften des BewG steht.

E. 2.3

Art. 261 OR regelt den Sachverhalt des Eigentümerwechsels nach Abschluss des Mietvertrages. Im vorliegenden Fall steht aufgrund des Beschlusses des Bezirksrats Dielsdorf vom 9. Mai 2001 fest, dass das Rechtsgeschäft, mit welchem der Kläger das Eigentum an der vermieteten Liegenschaft erwerben wollte, nichtig ist und er nicht Eigentümer geworden ist. Ein Eigentümerwechsel hat nicht stattgefunden, womit die direkte Anwendung von Art. 261 OR ausser Betracht fällt. Soweit der Beklagte sodann die analoge Anwendung dieser Bestimmung mit dem Hinweis auf die Gefährdung der Interessen des Eigentümers befürwortet, verkennt er, dass dieser mit Blick auf die Zielsetzung des BewG nicht schutzwürdiger ist als der Erwerber und dass auch Art. 261 Abs. 1 OR nicht dem Schutz des Veräusserers dient (SVIT-Kommentar, N. 1 zu Art. 261 - 261a OR). Eine die analoge Anwendung von Art. 261 Abs. 1 OR rechtfertigende Interessenlage ist somit nicht gegeben. Davon abgesehen darf eine Ausnahmeregelung, wie sie Art. 261 OR darstellt, grundsätzlich nicht auf andere Tatbestände ausgedehnt werden. Schliesslich hat Art. 27 Abs. 2 letzter Satz BewG, auf den sich der Beklagte in diesem Zusammenhang ebenfalls beruft, mit der hier interessierenden Frage nichts zu tun. Daraus lässt sich nichts zu Gunsten der vom Beklagten vertretenen Auffassung ableiten. Die Vorinstanz hat demnach zutreffend entschieden, dass Art. 261 Abs. 1 OR im vorliegenden Fall - auch analog - nicht zur Anwendung kommt.

E. 3

Aus diesen Gründen ist die Berufung abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend ist die Gerichtsgebühr dem Beklagten aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Dieser hat den Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 159 Abs. 1 und 2 OG).

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