

75. Urteil der I. Zivilabteilung vom 7. Oktober 1916
i. S. Helfer, Beklagter,
gegen Fischer und Peterhans, Kläger.

Grundstückkauf. Behandlung einer als Vorvertrag bezeichneten Vereinbarung, die alle wesentlichen Bestandteile eines eigentlichen Kaufvertrages enthält. Massgebende Bestimmungen für ihre Anfechtung. Annahme einer absichtlichen Täuschung, darin liegend, dass der Verkäufer dem Käufer unzutreffende Angaben über die Rentabilität des Kaufgegenstandes gemacht hat.

A. — Durch Urteil vom 5. Mai 1916 hat das Obergericht des Kantons Aargau erkannt :

Dispositiv 1 des bezirksgerichtlichen Urteils ist bestätigt.

(Das Bezirksgericht Bremgarten hatte den Beklagten pflichtig erklärt, den am 8. Januar 1914 mit den Klägern abgeschlossenen Vorvertrag zu halten und demgemäss zum Abschluss eines Hauptvertrages Hand zu bieten, und die fällige Anzahlungssumme von 3000 Fr. zu bezahlen.)

B. — Gegen dieses Urteil hat der Beklagte rechtzeitig die Berufung an das Bundesgericht erklärt, mit den Anträgen :

Das Urteil sei aufzuheben und die Klage gänzlich abzuweisen.

Eventuell seien die Akten an die Vorinstanz zurückzuweisen zur Feststellung des Minderwerts der verkauften Liegenschaft, und die Klage in dem Sinne abzuweisen, dass der Kaufpreis von 18,000 Fr. um den Betrag des Minderwerts herabgesetzt und demgemäss die eingeklagte Anzahlung ganz oder teilweise als dahingefallen erklärt werde.

Das Bundesgericht zieht
in Erwägung :

1. — Die Kläger schrieben anfangs Dezember 1913

eine Liegenschaft in Dottikon, bestehend aus einem Wohnhaus und einem Garten mit Treibhaus, im Offertenblatt der Schweizer. Handlungsgärtner als « konkurrenzlose Gärtnerei in aufblühender, industriereicher Ortschaft » zum Verkaufe aus. Am 15. Dezember 1913 teilten sie dann dem Beklagten auf Befragen mit, einem tüchtigen Fachmanne biete diese Gelegenheit zweifelsohne eine sichere Existenz, es habe hier ein Gärtner mit zwei Mann das ganze Jahr zu tun, indem einige Herrschaftsgärten da seien und ihm auch die Friedhofgärtnerei übertragen würde. Die Gemeindekanzlei ihrerseits erteilte dem Beklagten günstige Auskunft. Nach erfolgter Besichtigung der Liegenschaft entschloss er sich, sie zu kaufen.

Am 8. Januar 1914 wurde der Vertrag in Dottikon von beiden Parteien unterzeichnet ; dabei wurde dem Beklagten in letzter Stunde mitgeteilt, dass die Herren Fischer ihre Privatgärten durch einen eigenen Gärtner besorgen liessen und die Friedhofgärtnerei für das Jahr 1914 bereits vergeben sei. Der Vertrag, welcher von Notar Meyer öffentlich beurkundet wurde, hat folgenden Wortlaut :

« Vorvertrag.

» Verkäufer : 1. Theodor Emil Fischer, Jakob Josefs,
» Steinlieferant, geb. 1889, von und in Dottikon, und
» 2. Friedrich-Emil Peterhans, Josef-Marius Schmiede-
» meister, geb. 1877, von Fislisbach in Dottikon ver-
» pflichteten sich, an Käufer : Gottlieb Helfer, Gärtner,
» Franzen, geb. 1874 von Lurtigen bei Murten, in Ragaz,
» zu verkaufen folgendes Grundstück im Gemeindebann
» Dottikon :

» a) 41,16 Aren Hausplatz und Garten mit Gärtnerei,
Steuerschätzung Fr. 4,290

» b) Ein Wohnhaus mit Treibhaus sub
» N° 200 des Lagerbuches Dottikon einge-
» tragen, geschätzt und brandversichert zu » 11,300

» Gesamtschätzung Fr. 15,590

» Der Kaufpreis beträgt 18,000 Fr. schreibe achtzehntausend Franken.

» Sämtliche auf dem Kaufobjekt haftende Grundpfandschulden sind von den Verkäufern abzuheben und ein neuer Schuldbrief von 15,000 Fr. mit jährlichen Abschlagszahlungen zu errichten. Diese neue Schuldsumme von 15,000 Fr. ist dem Käufer auf Rechnung der Kaufsumme zu überbinden und der Rest von 3000 Fr., ausmachend die Kaufsumme von 18,000 Fr., bis 20. Januar 1914 bar zu bezahlen.

» Verschiedene Bestimmungen :

» 1. Nutzen und Gefahr der Kaufgegenstände gehen mit dem 8. Januar 1914 auf den Erwerber über.

» 2. Die Stipulationskosten dieses Vorvertrages, sowie die Stipulations- und Grundbuchkosten des zu errichtenden Schuldbriefes und des Hauptvertrages zahlen die Verkäufer und der Käufer je zur Hälfte.

» 3. Die Verkäufer verpflichten sich, dem Käufer auf dem neuerrichtenden Schuldbrief per 15,000 Fr., welche Pfandsumme dem Käufer sodann überbunden wird, als solidarische Bürgen zu unterzeichnen.

» 4. Für allfäll. Mängel am verkauften Gebäude wird keine Währschaft getragen. »

Der Beklagte bezog die Liegenschaft. Bald darauf erklärte er jedoch den Klägern, er trete von dem Vertrage zurück und ziehe aus, weil er Mängel entdeckt habe, welche die Liegenschaft zur Betreibung einer Gärtnerei untauglich machten ; sie sei derart feucht, dass sogar die Wohnung direkt ungesund sei ; die Kläger hätten ihm diese Mängel arglistig verschwiegen und ihn dadurch getäuscht. Hierauf reichten die Kläger die vorliegende Klage ein, mit dem Begehren, « der Beklagte sei pflichtig zu erklären, den am 8. Januar 1914 mit ihnen abgeschlossenen Kaufvertrag zu halten und demgemäss zum Abschluss eines Hauptvertrages Hand zu bieten und die

fällige Anzahlungssumme von 3000 Fr. zu bezahlen ». Der Beklagte beantragte Abweisung der Klage. Diese wurde indessen von beiden kantonalen Instanzen geschützt.

2. — Mit der Vorinstanz ist zunächst die — von der Minderheit des Bezirksgerichts Bremgarten vertretene — Auffassung zurückzuweisen, der streitige Vertrag sei ein einseitiger, indem er nur die Kläger als Verkäufer, nicht aber den Beklagten als Käufer verpflichtet habe. Demgegenüber genügt es, darauf hinzuweisen, dass letzterer selber nie der Meinung gewesen ist, er sei nicht auch verpflichtet : er ist auf die Liegenschaft gezogen und hat nachträglich erklärt, dass er den Vertrag wegen Täuschung und Irrtums nicht gelten lasse ; auch im Prozess hat er jenen Standpunkt nicht eingenommen.

Handelt es sich also um einen zweiseitigen Vertrag, so ist darin im Gegensatz zur Vorinstanz nicht ein blosser Vorvertrag, sondern ein eigentlicher Kaufvertrag zu erblicken. Denn die Vereinbarung enthält alle wesentlichen Bestandteile eines solchen, und es ist nicht ersichtlich, was im « Hauptvertrage » noch weiter hätte bestimmt werden sollen : der Kaufgegenstand ist genau bezeichnet, der Kaufpreis bestimmt festgesetzt, die Art und Weise der Abzahlung ist geordnet, und ebenso der Nutzens- und Gefahrsübergang. Es liegt also trotz der äusseren Form, auf die es nicht ankommt, ein vollständiger Kaufvertrag vor, welcher der Erfüllung durch Abschluss eines weiteren Vertrages nicht bedurfte, sondern selbst schon, seine Gültigkeit vorausgesetzt, alle Rechtsfolgen des Kaufes — namentlich die Notwendigkeit der Eintragung in das Grundbuch (Art. 656 Abs. 1 ZGB) — bewirkte.

3. — Hieraus folgt, dass die Beurteilung der Anfechtung des Vertrages durch den Beklagten sich in erster Linie nach den speziellen kaufrechtlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Vorschriften über die Gewährleistung wegen Mängel der Kaufsache richtet, was nicht ausschliesst, dass daneben die Bestimmungen des allgemeinen

Teils des OR über absichtliche Täuschung beim Vertragsabschluss herangezogen werden können (vergl. OSER, Komm. zu Art. 197 OR S. 485 f.).

a) Die Haupteinrede der absichtlichen Täuschung ist von den kantonalen Instanzen zu Unrecht abgewiesen worden. Zwar ist eine solche Täuschung nicht schon in der allgemeinen Offerte der Kläger in der Fachzeitschrift zu erblicken, wenn auch andererseits sich der Auffassung nicht beipflichten lässt, es sei ein Zeitungsinserat hiezu überhaupt ungeeignet, weil es sich an unbestimmte Personen wende. Denn unter diesen befindet sich auch der konkrete Vertragskontrahent, und er kann durch das Inserat in einen für den Vertragsabschluss kausalen Irrtum versetzt worden sein. Im vorliegenden Falle war indessen die Anpreisung im Offertenblatt der Handlungsgärtner doch zu allgemein gehalten, als dass darin eine absichtliche Täuschung gesehen werden könnte. Es fragt sich aber weiter, ob eine solche nicht in der Zuschrift der Kläger vom 15. Dezember 1913 an den Beklagten liege, worin gesagt ist, die Gärtnerei biete einem tüchtigen Fachmanne zweifelsohne eine sichere Existenz, es habe ein Gärtner mit zwei Mann das ganze Jahr zu tun, indem in Dottikon auch einige Herrschaftsgärten beständen und dem Käufer überdies die Friedhofgärtnerei übertragen würde. Die Anpreisung ist nach dem Expertengutachten objektiv unrichtig, da ein Gärtner auf der angebotenen Liegenschaft nur ein mittelmässiges Auskommen erzielen könnte, und eine Täuschung ist auch nicht deshalb abzulehnen, weil « die Anpreisung sich noch in dem Masse von Treu und Glauben im landesüblichen Verkehr hielt ». Diese Auffassung der Vorinstanz geht zu weit. Richtig ist dagegen, dass der Beklagte unmittelbar vor Unterzeichnung des Vertrages darüber aufgeklärt wurde, dass die Herrschaftsgärten in der Hauptsache von einem Privatgärtner besorgt würden und dass auch die Friedhofgärtnerei für das Jahr 1914 bereits vergeben sei. Die Frage, ob dadurch der Kausalzusammenhang zwischen der Täuschung

durch jene Angaben und dem Vertragsabschlusse zerstört worden sei, kann unerörtert bleiben, weil die weitere bestimmte Zusicherung über den Umfang des Geschäfts, es habe ein Gärtner mit zwei Mann das ganze Jahr zu tun, aller Erfahrung nach für den Beklagten bestimmend sein musste. Es ist klar, dass sie von den Klägern gemacht wurde, um ihn zum Kaufe zu bewegen, und die Bemerkung des Bezirksgerichts, es sei anzunehmen, dass er auch ohne diese Vorspiegelung den Kauf abgeschlossen hätte, wird durch nichts gestützt; es wäre Sache der Kläger gewesen, Anhaltspunkte für diese ganz unwahrscheinliche Annahme vorzubringen. Wenn endlich das Obergericht ausführt, es gehe aus dem Beweisverfahren nicht zur Ueberzeugung des Richters hervor, dass die Kläger das Bewusstsein der Täuschung hatten, so ist darauf zu erwidern, dass sie nach der Sachlage zweifellos wissen mussten, ihre Angabe stehe mit den tatsächlichen Verhältnissen nicht in Einklang. Es ist also anzunehmen, dass absichtliche Täuschung vorliegt.

b) Was sodann die Mängelrüge nach Art. 197 OR anbelangt, so haben die vom Bezirksgericht bestellten Sachverständigen schwere Mängel festgestellt, die vom Käufer nicht sofort wahrgenommen werden konnten. Allerdings, führen sie aus, hätte der Beklagte, wenn er erfahrener und weniger leichtgläubig gewesen wäre, mehrere Mängel sehen und richtig würdigen können, immerhin habe er die ungenügende Trockenlegung des Bauplatzes nicht ahnen können, weil ein halbwegs ordentlicher Baumeister derartige Fehler nicht begehe, die Feuchtigkeit mache das Haus zu Zeiten ungesund, und ein unsicherer Wasserhaushalt sei auch ein bleibender Nachteil des Bodens. Die für das Bundesgericht verbindlich festgestellten Mängel (Wassergefahr, Feuchtigkeit und zu tiefe Lage des Hauses, unzureichende Anlage des Treibhauses, steiniger Boden), sowie die zugesicherten, tatsächlich aber nicht vorhandenen Eigenschaften, worunter auch die Rentabilität der Gärtnerei zu rechnen ist, sind derart, dass eine Wandelung

des Kaufes gerechtfertigt erschiene, wenn man überhaupt annehmen wollte, ein solcher sei gültig zustande gekommen. Denn der Wert und die Tauglichkeit der Kaufsache zu dem vorausgesetzten Gebrauche werden durch die zahlreichen Mängel nicht nur gemindert, sondern geradezu aufgehoben. Hieran vermöchte auch die Bestimmung im Vertrage nichts zu ändern, dass « für allfällige Mängel am Gebäude keine Währschaft getragen werde » : einmal umfasst die Wegbedingung nur die Mängel des Hauses, nicht der übrigen Liegenschaft, und sodann ist nach Art. 199 OR eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht ungültig, wenn der Verkäufer, was hier anzunehmen ist, dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

4. — Ist danach die Berufung gutzuheissen und die Klage abzuweisen, so erübrigt es sich, die weiter vom Beklagten erhobene Einrede des wesentlichen Irrtums beim Vertragsabschlusse zu prüfen.

Demnach hat das Bundesgericht

erkannt:

Die Berufung wird gutgeheissen und damit, in Aufhebung des Urteils des Obergerichts des Kantons Aargau vom 5. Mai 1916, die Klage gänzlich abgewiesen.

76. Urteil der II. Zivilabteilung vom 11. Oktober 1916

i. S. Stegmüller, Beklagter, gegen Stegmüller, Klägerin.

Durch den Eheabschluss bedingte Schenkung des Ehemannes an seine Frau. Rückforderungsanspruch des Schenkers bei Scheidung der Ehe.

A. — Im Jahre 1913 trat der am 16. März 1852 geborene, verwitwete Beklagte zu der am 30. Oktober 1860 geborenen, ebenfalls verwitweten Klägerin in ein näheres Bekanntschaftsverhältnis. Der Beklagte machte der Klä-

gerin Heiratsanträge, gegen deren Annahme die Klägerin zuerst Bedenken trug, weil der Beklagte eine dreissig-jährige, pflegebedürftige geistesschwache Tochter hatte und zu jener Zeit im Rufe stand, mit einer gewissen Rosa Neuenschwander Beziehungen zu unterhalten. Am 27. Oktober 1913 trat der Beklagte der Klägerin sein Guthaben bei der Solothurner Kantonal-Ersparniskasse im Betrage von 9845 Fr. 65 Cts. nebst 4 ¼ % Zins seit 1. Januar 1913 ab; die Schuldnerin wurde von dieser Abtretung in Kenntnis gesetzt und das Guthaben auf den Namen der Klägerin umgeschrieben. Am folgenden Tag meldeten die Parteien beim Zivilstandsamt Bärschwil ihr Eheversprechen an. Während der gesetzlichen Einspruchsfrist erhob Rosa Neuenschwander Einsprache gegen die Eheschliessung mit der Begründung, der Beklagte habe ihr die Ehe versprochen. Auf diese Einsprache hin äusserte die Klägerin die Absicht, vom Verlöbnis zurückzutreten; sie liess sich aber beschwichtigen, worauf die Ehe am 12. November 1913 abgeschlossen wurde.

Am 21. Mai 1915 reichte die Klägerin beim Richteramt Dorneck-Thierstein Klage gegen den Beklagten ein, mit der sie Scheidung der Ehe und Verurteilung des Beklagten zur Bezahlung einer Entschädigungs- und Genugtuungssumme von 5000 Fr. verlangte. Der Beklagte schloss auf Abweisung der Klage; eventuell, d. h. für den Fall der Scheidung, beantragte er Verurteilung der Klägerin zur Rückerstattung des ihr am 27. Oktober 1913 zedierten Guthabens von 9845 Fr. 65 Cts. nebst Zins.

B. — Durch Entscheid vom 15. Dezember 1915 hat das Amtsgericht Dorneck-Thierstein die Ehe der Parteien gestützt auf Art. 142 ZGB geschieden, den Beklagten als schuldigen Teil erklärt, zwischen den Litiganten die Gütertrennung ausgesprochen und sowohl das Begehren der Klägerin auf Verurteilung des Beklagten zur Bezahlung von 5000 Fr., als auch das Begehren des Beklagten auf Verurteilung der Klägerin zur Rückerstattung des abgetretenen Betrages von 9845 Fr. 65 Cts. abgewiesen.