

IV. OBLIGATIONENRECHT

DROIT DES OBLIGATIONS

7. Auszug aus dem Urteil der II. Zivilabteilung vom 21. Januar 1926 i. S. Faust gegen Beck.

Bestätigung der Rechtsprechung, dass ein Grundstückkauf 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 «Vorzahlung..... für mein Heimwesen» bezeichnete, liessen sie noch am gleichen Tage den Kaufvertrag öffentlich beurkunden; laut der öffentlichen Urkunde betrug der Kaufpreis 43,000 Fr., wovon 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

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 Nichtigklärung 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 Grundstückkauf 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 verkunden 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

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 vermitteltst 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 Grundstückkaufverträgen nicht der volle Kaufpreis öffentlich beurkundet wird und dass derartige Verträge zur Eintragung des Käufers als Eigentümers in das Grundbuch führen. Nach der Auffassung der Vorinstanz sind alle derartigen Eintragungen ungerichtlich und können also noch auf Jahr und Tag hinaus in Frage gestellt werden, während gerade die Rechtsprechung des Bundesgerichts den unanfechtbaren Weiterbestand derselben ermöglicht. Der im Kaufvertrag angegebene Kaufpreis aber findet (entgegen dem Ausgangspunkt der Erw. 3 des angefochtenen Urteils) im

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 geschehen 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 zuschreiben 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 öffentliche Beurkundung, gleichwie die Pflicht des Verkäufers, dem Käufer das Eigentum an der Kaufsache zu verschaffen, so auch die hauptsächlichste Pflicht des Käufers bestimmt werde. Hat jedoch der Käufer im Zeitpunkt der öffentlichen Beurkundung bereits eine Teilzahlung geleistet, so beschränkt sich seine Zahlungsverpflichtung 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 verurkundet wurde; entgegen der Auffassung der Vorinstanz liegt also ein Widerspruch zwischen Willensinhalt und Willensäußerung 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

Fehlens einer solchen Verpflichtung nachträglich wieder zurückgefordert werden könnte, und welches dann allfällig 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 vorliegend nicht « ein vollständig erfülltes Rechtsgeschäft hinterher wegen Formwidrigkeit aufgehoben werden » wolle, weil nämlich « ein Erfüllungsvorgang, die Abrechnung über die Kosten der Bodenverbesserung, es im Gefolge hatte, dass die Frage aufgeworfen wurde, ob der Kauf gültig sei. » Ausgangspunkt ihrer Betrachtungsweise 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 Grundstücksübereignung in der Person des Käufers als gegenwärtigen Grundstückseigentümers 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 zur 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

zwar auch von Seiten des Klägers freiwillig, was genügen 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 Vorinstanz Erfüllung trotz Kenntnis des Nichtigkeitsgrundes verlangt würde, ganz abgesehen davon, dass es Bedenken erwecken müsste, der Nichtkenntnis eines Rechtssatzes — den übrigens das Bundesgericht nicht gelten lässt — eine derartige Bedeutung beizumessen.

8. Arrêt de la 1^{re} Section civile du 1^{er} février 1926
dans la cause Carruzzo contre Carruzzo.

Vente. — Simulation.

Celui qui se défend contre une demande fondée sur un acte juridique nul et non avenü parce que simulé, n'est pas obligé de faire annuler cet acte, il lui suffit d'exciper de son inexistence, et cette exception est imprescriptible.

A. — Edouard Carruzzo a fait vendre aux enchères publiques le 27 avril 1924 un verger de 565 m² lui appartenant à St-André sur Chamoson. L'immeuble fut adjudiqué à Eugène Carruzzo pour le prix de 28 fr. la toise de 3,80 m², soit au total 4160 fr. 80. Le procès-verbal, régulièrement signé de l'adjudicataire et des cautions, fut transcrit au registre foncier de Sion sous N° 4095 de 1924.

Edouard Carruzzo réclama à son frère Eugène le paiement du prix de vente par commandement de payer N° 16 273, mais le débiteur forma opposition. Mainlevée provisoire ayant été accordée, Eugène Carruzzo ouvrit action en libération de dette le 21 mai 1924. Par mémoire du 28 janvier 1925, il exposa qu'avant l'enchère le vendeur l'avait prié de venir miser jusqu'à