

S. 158 / Nr. 32 Sachenrecht (d)

BGE 71 II 158

32. Urteil der II. Zivilabteilung vom 6. Juli 1945 i. S. Bürgergemeinde Schönenberg gegen Siber u. Wehri A.-G.

Seite: 158

Regeste:

Kaufsrecht, einem Fabrikunternehmen durch die Gemeinde eingeräumt. Verträge von 1865 und 1922, Auslegung des letztern nach dem von Anfang an festgelegten Zweck (Erw. 1). Intertemporale Regeln (Erw. 2). Verpflichtung auf unbestimmte Dauer, Endigungsgründe (Erw. 3). Ablehnung einer den vertraglichen Rahmen überschreitenden Belastung (Erw. 4).

Droit d'emption accordé par une commune à une fabrique. Conventions de 1866 et 1922. Interprétation de la seconde convention d'après le but originare (consid. 1). Règles transitoires (consid. 2). Engagement pour un temps indéterminé, motifs de cessation (consid. 3). Inadmissibilité de charges sortant du cadre contractuel (consid. 4).

Diritto di compera accordato da un comune ad una fabbrica Convenzioni del 1865 e del 1922. Interpretazione della seconda convenzione secondo lo scopo originario (consid. 1). Regole transitorie (consid. 2). Obbligazione per un tempo indeterminato, motivi di cessazione (consid. 3). Inammissibilità di un onere eccedente i limiti previsti dalla convenzione (consid. 4).

A. - Das streitige Kaufsrecht geht auf einen Vertrag vom Jahr 1865 zurück. Kurz zuvor war auf dem Gebiet der Bürgergemeinde Schönenberg an der Thur eine mechanische Seidenweberei errichtet worden. Beim Verkauf einer Liegenschaft der Gemeinde an die Eigentümerin der Fabrik, Frau Dorothea Brunner-Koller, wurde im Vertrag vom 1. Juni / 1. Juli 1865 vereinbart: «3. Die Gemeinde Schönenberg verpflichtet sich, von dem Gemeindeland, welches der jeweilige Fabrikeigentümer für Ausdehnung des Geschäftes oder anderweitiger Bedürfnisse der Fabrik ansprechen wollte, nicht an Dritte zu veräussern oder zu verpfänden, oder zu Gunsten von Dritten darüber zu verfügen ohne dessen Einwilligung auszuwirken. Dieselbe (d. h. die Fabrik) ist zu jeder Zeit berechtigt von dem

Seite: 159

Gemeindeland zu Fr. 800.- per Juchart auf der rechten Seite des Dorfbaches, und zu Fr. 1200.- per Juchart auf der linken Seite so viel zu erwerben als ihm für die Anlage seines Etablissements als nötig oder wünschenswert erscheinen wird.» Von diesem Recht auf Landerwerb zu den erwähnten Bedingungen machten die Eigentümer der Fabrik mehrmals Gebrauch.

B. - Anlässlich der Grundbuchbereinigung schloss im Jahre 1921 die damalige Fabrikeigentümerin, Kollektivgesellschaft Siber & Wehri, mit der Gemeinde einen neuen Vertrag. Darin anerkannte die Gemeinde den Fortbestand «dieses unter dem bisherigen kantonalen Rechte dinglich bestellten und zeitlich unbeschränkten Anspruchs» und verpflichtete sich, «das in der Servitut mitenthaltene Kaufsrecht gemäss der Vorschrift von Art. 681 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches in Zukunft alle 10 Jahre ... auf Kosten der Berechtigten vorbehaltlos zu erneuern und jeweils im Grundbuch wieder neu eintragen zu lassen». Der Vertrag legte ferner die Katasternummern fest, auf die sich «diese Servitut» beziehe, und schliesslich gestand die Firma Siber & Wehri für sich und ihre Rechtsnachfolger einen höhern Kaufpreis von Fr. 2000.- per Juchart (55,55 Rp. per m²) für dasjenige Gemeindeland zu, das sie zur Erstellung von Gebäuden beanspruchen sollte, während es beim Landerwerb zur Erweiterung oder Änderung der Wasserkraftanlage bei den ursprünglich vereinbarten Preisen von Fr. 800.- und Fr. 1200.- per Jucharte (22,22 und 33,33 Rp. per m²) zu bleiben habe.

C. - Im Anschluss an diesen einfach-schriftlichen Vertrag kam am 22. April und 1. Mai 1922 ein vom Grundbuchverwalter von Neukirch öffentlich beurkundeter Vertrag zustande. Dieser trägt die Überschrift «Vormerkung eines Kaufrechtes» und lautet: «Die Bürgergemeinde Schönenberg, sowie deren Rechtsnachfolger, als Eigentümerin von: (Aufzählung der Parzellen entsprechend B hievor) räumt hiemit der Firma Siber und Wehri ... sowie deren Rechtsnachfolger das Kaufsrecht im Sinne von

Seite: 160

Art. 863 (richtig 683) des ZGB an den oben bezeichneten Grundstücken unter folgenden Bedingungen ein: (1. und 2. Festsetzung der Preise gemäss B hievor). 3. Dieses Kaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken und erlischt in 10 Jahren von heute (22. April 1922) an gerechnet. Die Belastete ist jedoch verpflichtet, dasselbe alle 10 Jahre, erstmals am 22. April 1932, auf Kosten der Berechtigten

erneuern und im Grundbuch neu vormerken zu lassen». Eine solche Erneuerung fand zehn Jahre später, am 18. Mai 1932, durch Abschluss eines wiederum öffentlich beurkundeten Vertrages entsprechenden Wortlautes statt. Berechtigter war nunmehr eine einfache Gesellschaft, bestehend aus Hans Wehrli-Brunner, dem verbliebenen Teilhaber der früheren Kollektivgesellschaft, und Frau Anny Wild-Siber, der Schwester und einzigen Erbin des andern, im Jahre 1924 verstorbenen Teilhabers Siber. Diese Gesellschaft hatte die Fabrikanlagen mit den dazu gehörenden Grundstücken in Schönenberg übernommen, während andere Aktiven und Passiven der aufgelösten Kollektivgesellschaft auf die am 7. Oktober 1924 gegründete A.-G. Siber & Wehrli, die heutige Klägerin, übergegangen waren. Diese hatte die Fabrik vorerst nur gepachtet und erwarb sie erst im Jahre 1934 zu Eigentum.

D. - Im Jahre 1942 verlangte die Klägerin die nochmalige Erneuerung des Kaufrechtes im Sinne der Verträge von 1922 und 1932. Ein Teil der Bürgerschaft trat diesem Begehren entgegen. Es kam zunächst zu zwei Vorprozessen. Im einen verlangte die Klägerin die gerichtliche Zusprechung des Eigentums an allen als Gegenstand des Kaufrechtes bezeichneten Grundstücken, im zweiten, gleichzeitig angehobenen die Erneuerung der Vormerkung mit Wirkung vom 22. April 1942 an. Das Bezirksgericht Bischofszell bejahte den Fortbestand des Kaufrechtes gemäss dem alten Vertrage von 1865 und die Berechtigung der Klägerin als Fabrikeigentümerin, das Kaufrecht auszuüben. Dagegen fehle eine hinreichende Begründung dafür, dass sie jetzt Gemeindeland zu einem vertraglichen

Seite: 161

Zweck nötig habe. Die Klagabweisung aus diesem Grunde wurde rechtskräftig und die zweite Klage zurückgezogen.

E. - Im vorliegenden Prozesse verlangt die Klägerin 1. käufliche Abtretung zu 55,55 Rp. per m²: a) der Parzelle 368 III = 60,14 Ar zur Erstellung von Lagerschuppen und zur Schaffung eines Ruheplatzes für die Arbeiter während der Schichtpausen, b) von 6000 m² von Parzelle 5 II zur Erstellung von Arbeiterwohnhäusern, 2. gerichtliche Zusprechung des Eigentums an diesen Grundstücken gegen gleichzeitige Bezahlung des Preises von 55,55 Rp. per m². Das Bezirksgericht bejahte wie im Vorprozesse den Rechtsbestand und die Legitimation der Klägerin. Es wies aber die Klage ab, weil die Erstellung von Arbeiterwohnhäusern nicht mehr im Rahmen der vertraglichen Zwecke liege und weil die Klägerin bereits andern geeigneten Boden zur Erstellung von Lagerschuppen besitze. Das Obergericht des Kantons Thurgau hiess dagegen mit Urteil vom 9. November 1944 die Klage in vollem Umfange gut.

Die Beklagte hält mit der vorliegenden Berufung am Antrag auf Abweisung der Klage fest.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Das Obergericht stützt sein Urteil auf den Vertrag von 1865. Dieser sei nach Art. 50 des Schlusstitels des ZGB ohne Rücksicht auf die vom neuen Recht vorgeschriebene Form gültig geblieben. Aber auch die Vereinbarung vom Jahre 1921 habe der von Art. 216 OR vorgesehenen öffentlichen Beurkundung nicht bedurft. Sie schaffe kein neues Kaufrecht, sondern bestätige nur das alte. Die Bezeichnung der Grundstücke, auf die sich dieses Recht beziehe, bedeute keine Erweiterung, sondern nur eine Verdeutlichung des alten Vertrages. Die Vertragspflichten seien allerdings durch teilweise Erhöhung des Kaufpreises erschwert worden: aber nur die Pflichten der Klägerin, nicht der Beklagten. Diese habe keinen Grund, die betreffende Vertragsbestimmung nicht gelten zu lassen. Indessen

Seite: 162

besteht kein Zweifel, dass die Erhöhung des Kaufpreises nach Art. 216 OR der öffentlichen Beurkundung bedurfte. Und es steht dahin, ob die Beklagte auch ohne dieses Entgegenkommen der Klägerin zur Vereinbarung von 1921 Hand geboten hätte. Wenn nein, wäre es einfach beim alten Vertrage geblieben, der keine Vormerkung vorsah und auch die vom Kaufrecht betroffenen Grundstücke nicht genau bezeichnete.

Nun haben aber die damaligen Parteien des Kaufrechtsverhältnisses im folgenden Jahre, am 22. April und 1. Mai 1922, einen öffentlich beurkundeten Vertrag geschlossen, der in Zukunft die Grundlage des Kaufrechtes zu bilden hatte. Dieser Vertrag erfüllt die gesetzliche Form nach Art. 216 OR, insbesondere auch für die neue Preisfestsetzung, und bildete eine taugliche Grundlage der Vormerkung. Aus seinem Wortlaut möchte andererseits eine gewisse Einschränkung der Ansprüche gegenüber dem ursprünglichen Vertrage gefolgert werden. Als berechtigt erklärt der Vertrag von 1922 die damalige Kollektivgesellschaft Siber & Wehrli sowie deren Rechtsnachfolger. Darunter wird gewöhnlich ein Gesamtnachfolger verstanden. Und die Klägerin hat die Fabrikanlage nicht als Gesamtnachfolgerin der Kollektivgesellschaft erworben, sondern von der einfachen Gesellschaft, die sie übernommen hatte, gekauft. Allein der Vertrag von 1922 ist im Zusammenhang mit demjenigen von 1865 und der Vereinbarung von 1921, an die er sich anschliesst, auszulegen. Darnach ist kein

Zweifel, dass die Vertragsparteien den Rechtsnachfolger im Grundeigentum meinten. War doch das Kaufsrecht als Vergünstigung für den Eigentümer der Fabrik begründet worden. Speziell auch der niedrige Erwerbspreis, der ihm zugestanden wurde, obwohl eine Entwicklung der Liegenschaftspreise nach oben vorauszusehen war, erklärt sich aus dem Gesichtspunkt einer solchen Vergünstigung. Den Gegenwert sah die Gemeinde in der Entwicklung des Industrieunternehmens auf ihrem Gebiete. Im Jahre 1922 ging man ebenso wie im Vorjahre

Seite: 163

nur darauf aus, das Kaufsrecht in einer auch dem Zivilgesetzbuch entsprechenden Weise festzulegen, seinen Fortbestand in geeigneter, den neuen Vorschriften Rechnung tragender Weise zu sichern und auch die Wirkung gegenüber Dritten durch eine Vormerkung herbeizuführen. Daher konnte nach wie vor als Berechtigter nur der jeweilige Eigentümer der Fabrik in Frage kommen. Unter dem Rechtsnachfolger verstand man somit nicht nur einen Gesamtnachfolger, sondern jeden, der, aus welchem Grunde immer, in das Eigentum an der Fabrik nachfolgen werde. In diesem Sinne ist die Klägerin den früheren Eigentümern nachgefolgt. Ferner hat als - wenn auch unausgesprochene - Vertragsmeinung zu gelten, dass das Kaufsrecht auch in Zukunft den im ursprünglichen Verträge vorgesehenen Zwecken zu dienen, also wie bisher zweckgebunden zu bleiben habe.

Hinsichtlich der Dauer des Rechtes ist andererseits der Vertrag von 1922, wiederum im Hinblick auf seine Grundlagen, weit auszulegen. Wenn er in Ziff. 3 das Erlöschen des Kaufsrechtes nach zehn Jahren vorsieht und zugleich bestimmt, diesem Erlöschen sei jeweilen durch Erneuerung auf weitere zehn Jahre vorzubeugen, so lag es keineswegs im Willen der Vertragsschliessenden, einen vertraglichen Erlöschensgrund des Zeitablaufes zu schaffen. Sie gingen vielmehr vom Bestehen eines gesetzlichen Erlöschensgrundes dieser Art aus, was sich denn auch angesichts des Wortlautes von Art. 681 Abs. 3 und 683 Abs. 2 ZGB sehr wohl versteht. Das Wesentliche an der erwähnten Vertragsbestimmung ist die Verpflichtung der Beklagten, das Erlöschen des Kaufsrechtes nach je zehn Jahren immer wieder durch Erneuerung desselben zu verhindern. Wenn nun, wie das Bundesgericht später entschieden hat (BGE 53 II 394), die gesetzliche Begrenzung auf eine Dauer von höchstens zehn Jahren gar nicht das Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrecht als solches, sondern nur die Wirkung einer allfälligen Vormerkung betrifft, so muss es nach dem vorliegenden Vertragswillen auch für das streitige Kaufsrecht

Seite: 164

dabei sein Bewenden haben. Es liefe dem massgebenden wahren Vertragswillen (Art. 18 OR) zuwider, das Erlöschen des Kaufsrechtes hier nach zehn Jahren als Vertragswirkung eintreten zu lassen, wenn ein derartiger gesetzlicher Erlöschensgrund in Wirklichkeit nicht besteht. Bei dieser Rechtslage ist es daher unerheblich, ob die Erneuerung vom Jahre 1932 gültig zustande gekommen ist oder nicht, wie die Beklagte behauptet, sofern von Gesetzes wegen das streitige Kaufsrecht weder zufolge Ablaufes von zehn Jahren noch aus andern Gründen untergegangen ist.

Die Auslegung des massgebenden Vertrages von 1922 im Zusammenhang mit den früheren Vereinbarungen, die für die Ermittlung des Parteiwillens von Bedeutung sind, führt also zum nämlichen Ergebnis, zu dem die Vorinstanz ohne Berücksichtigung des Vertrages von 1922 gelangt ist.

2.- Die Berechtigung des jeweiligen Eigentümers eines Grundstückes ist eine sogenannte subjektivdingliche, wenn auch allenfalls dem Inhalt nach persönliche. Kaufs-, Vorkaufs- und Rückkaufsrechte sind nach der geltenden Ordnung in der Tat persönliche Rechte (BGE 53 II 394). Zwar geht die Vereinbarung vom Jahre 1921 davon aus, dass ein im alten Recht begründetes dingliches Kaufsrecht bestehe. Aber der Vertrag von 1922 weiss davon nichts mehr, er nimmt einfach ein Kaufsrecht im Sinne des ZGB an und sieht denn auch eine Vormerkung nach ZGB vor, nicht etwa die Anmerkung eines auf altem Recht beruhenden, nach dem neuen Recht nicht mehr begründbaren dinglichen Kaufs- oder Zugrechtes gemäss Art. 17 Abs. 3 und Art. 45 des Schlusstittels. Bei dieser Sachlage ist nicht zu prüfen, ob vor dem Abschluss dieses Vertrages ein dingliches Recht bestanden habe und welches die Folgen der Unterlassung einer Anmerkung auf den Grundbuchblättern der belasteten Grundstücke wären. Gleichwie den Beteiligten freistand, das alte dingliche Recht in ein dem neuen Grundbuchrecht entsprechendes umzuwandeln (Art. 114 Abs. 2 der Grundbuchverordnung), so konnten sie auch zu einem persönlichen Kaufsrecht mit oder ohne

Seite: 165

Vormerkung nach Massgabe des ZGB übergehen, wie dies eben mit dem Verträge von 1922 geschah.

3.- Die gesetzliche Befristung auf höchstens 10 Jahre nach Art. 683 Abs. 2 entsprechend Art. 681 Abs. 3 ZGB betrifft, wie in BGE 53 II 394 eingehend dargelegt ist, nur die Wirkung der allfälligen Vormerkung, nicht das persönliche Kaufsrecht als solches. Es können Interessen auf dem Spiele

stehen, die eine längere Dauer solcher Rechte als zulässig erscheinen lassen. Gerade der vorliegende Fall ist ein Beispiel dafür. Das Kaufsrecht war von Anfang an nach dem Verträge von 1865 dazu bestimmt, der zukünftigen Entwicklung dieses Fabrikunternehmens zu dienen. Dafür kam von vornherein eine Zeitspanne von mehreren Jahrzehnten in Betracht. Gleiches gilt für die im Jahre 1922 erfolgte förmliche Erneuerung mit teilweiser Änderung des massgebenden Erwerbspreises. Freilich fehlt es nach den vorliegenden Verträgen, so wie sie nach Erw. 1 hievon auszulegen sind, an einer zeitlichen Begrenzung überhaupt. Der Ansicht, ohne solche Begrenzung fehle dem Rechtsgeschäft die nötige Bestimmtheit (OSERSCHÖNENBERGER zu Art. 216 OR, N. 38), ist aber nicht beizutreten. Der Vereinbarung eines Kaufsrechtes auf unbegrenzte Zeit steht grundsätzlich nichts entgegen. Sache der gerichtlichen Entscheidung ist es, gegebenenfalls einen Endtermin, sei es einen bereits überschrittenen oder noch in der Zukunft liegenden, zu bestimmen.

Eine Grundlage hierfür kann im Grundsatz der Rechtsausübung nach Treu und Glauben (Art. 2 ZGB) oder in der Unverletzlichkeit der persönlichen Freiheit (Art. 27 Abs. 2 ZGB) gefunden werden. Es mag hier offen bleiben, ob für nicht zweckgebundene Kaufsrechte rein spekulativen Charakters aus den erwähnten Gesichtspunkten eine verhältnismässig kurze Befristung anzunehmen wäre, und ob allenfalls zugunsten von Erben des Verpflichteten eine Verwirkung bei versäumter Anmeldung zum öffentlichen Inventar Platz greifen könnte. Hier besteht kein Grund, das Kaufsrecht nicht bis auf weiteres gelten zu lassen.

Seite: 166

Dieses Recht hat durch seine Zweckgebundenheit und die dingliche Verknüpfung der Berechtigung mit dem Eigentum an der Fabrik einen Rahmen erhalten, der unter den gegebenen Verhältnissen seine Ausübung grundsätzlich immer noch zu rechtfertigen vermag, vorausgesetzt dass die vertraglichen Zwecke jeweils gewahrt sind. Es ist hier nicht zu entscheiden, ob Gründe bestehen, Gemeinden kraft öffentlichen Rechtes die Eingehung solcher Verpflichtungen zu untersagen oder diese enger zu begrenzen als wie sich dies nach den Grundsätzen des Zivilrechtes ergeben mag.

4.- Dass die von der Klägerin erhobenen Ansprüche im Rahmen der vertraglichen Zwecke der Rechtsausübung liegen, hat die Vorinstanz mit Recht hinsichtlich der Erstellung von Lagerschuppen und der Schaffung eines Ruheplatzes für die Schichtpausen bejaht. Dagegen kann die Klage nicht geschützt werden, soweit sie Gemeindeland zur Erstellung von Arbeiterwohnhäusern anfordert. Die Erwägung der Vorinstanz, es «erscheine nach heutiger Auffassung als ein soziales Postulat, dass grosse Industrieunternehmungen aus ihren Mitteln durch die Anlage von Arbeiterwohnsiedlungen zu einer zufriedenstellenden und anständigen Unterbringung ihrer Arbeiter beitragen», nimmt auf die vertraglichen Schranken des Kaufsrechtes keine Rücksicht. Für die Ausübung dieses Rechtes dürfen nicht die erst in neuester Zeit zur Geltung gelangten Anschauungen massgebend sein. Vielmehr ist auf den Sinn des Vertrages von 1865 zurückzugehen, der hinsichtlich der Ausübungsgründe des Kaufsrechtes auch die späteren Verträge beherrscht, insbesondere denjenigen von 1922 (und ebenso den von der Beklagten wegen fehlender Handlungsmacht ihres Präsidenten beanstandeten Erneuerungsvertrag von 1932). Damals aber war nach allgemeiner Anschauung die Errichtung einer Wohnkolonie für die Arbeiter nicht zur Anlage eines Fabriketablissemments zu rechnen. Die Vorinstanz stellt auch nicht etwa eine von der Norm abweichende Vertragsmeinung fest. Es

Seite: 167

verschlägt nichts, dass eine Eigentumsvorgängerin der Klägerin schon im Jahre 1904 die ersten Wohnhäuser für Arbeiter erstellte. Mochte die Beklagte über ihre vertragliche Verpflichtung hinaus bisweilen zu solchem Zwecke Land zu den Bedingungen des Kaufsrechtsvertrages abgeben, so folgt daraus keine verbindliche Erweiterung des Kaufrechtszweckes für die Zukunft. Mangels jeder neuen Umschreibung dieses Zweckes im Vertrag von 1922 sind vielmehr die verbindlichen Schranken immer noch dem ursprünglichen Verträge zu entnehmen. Eine Mehrbelastung kann der Beklagten so wenig wie einem Dienstbarkeitsbelasteten nach Art. 739 ZGB zugemutet werden.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

In teilweiser Gutheissung der Berufung wird das Begehren 1, b und in gleichem Umfange das Begehren 2 der Klage abgewiesen. Betreffend das Begehren 1, a und in gleichem Umfange das Begehren 2 der Klage wird die Berufung abgewiesen und das Urteil des Obergerichtes des Kantons Thurgau vom 9. November 1944 bestätigt