

S. 246 / Nr. 49 Sachenrecht (d)

BGE 54 II 246

49. Urteil der II. Zivilabteilung vom 6. Juli 1928 i.S. Flütsch gegen Jecklin.

Regeste:

Verantwortlichkeit aus Besitz, Art. 938 ff. ZGB: Voraussetzungen des guten oder bösen Glaubens des Besitzers, namentlich bei Grundstücken, insbesondere der mala fides superveniens.

A. - (Gekürzt.) Am 21. Januar 1924 legten die Parteien dem Grundbuchverwalter von Schiers einen schriftlichen Kaufvertragsentwurf über die Liegenschaft des Klägers, den sie unterzeichnet hatten, zur öffentlichen Beurkundung vor mit dem Antrag auf Eintragung in

Seite: 247

das Grundbuch. Wie der Kläger behauptet, machte er damals den Vorbehalt, dass er durch seine Unterschrift nur gebunden sein wolle für den Fall, dass der Grundpfandgläubiger Ryffel seine nach dem Vertragsentwurf von den Käufern nicht übernommene Forderung von 4000 Fr. erlasse, oder dass die Käufer sie doch noch übernehmen. Der Grundbuchverwalter verschob die öffentliche Beurkundung zunächst, nahm dann aber am 7. Februar die öffentliche Beurkundung und die Eintragung in das Grundbuch doch vor. Die Käufer zogen am 1. März 1924 auf die Liegenschaft auf und liessen an Stelle der bisherigen Metzgerei eine Schlosserwerkstätte einrichten, sowie einen Schopf bauen, dessen Wert auf 2500 Fr. veranschlagt wird. Am 3. März 1924 stellte der Kläger unter Hinweis auf die Ungültigkeit des Kaufvertrages beim Kreisamt das Gesuch, den Käufern sei durch Amtsbefehl jegliche bauliche Veränderung zu untersagen; doch wurde er durch Entscheid vom 5. März abgewiesen. Am 26. März 1924 verlangte der Kläger beim Vermittleramt die Anberaumung eines Sühneversuches mit den Käufern, der am 4. April abgehalten wurde. Hier und mit gerichtlicher Klage vom 25. April 1924 trug der Kläger auf Ungültigerklärung, eventuell Nichtigkeitsklärung des Kaufvertrages und Löschung des Grundbucheintrages an, hauptsächlich mit der Begründung, dass der Grundbuchverwalter die öffentliche Beurkundung wegen des gemachten Vorbehaltes nicht habe vornehmen dürfen. Während das Bezirksgericht Unterlandquart am 8. November 1924 die Klage abwies, sprach auf Appellation des Klägers hin das Kantonsgericht von Graubünden am 3. April 1925 sie zu. Auf die Berufung der Beklagten an das Bundesgericht trat dieses am 9. September 1925 wegen ausschliesslicher Anwendbarkeit des kantonalen Beurkundungsrechtes nicht ein. Am 14. Oktober 1925 räumten die Käufer die Liegenschaft.

B. - Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger

Seite: 248

unter Anrufung der Art. 938 ff. ZGB von zweien der drei Käufer Bezahlung von 12600 Fr. nebst 5% Zins seit 15. Oktober 1925 mit Solidarhaft.

C. - Durch Urteil vom 26. Januar 1928 hat das Kantonsgericht von Graubünden die Klage abgewiesen.

D. - Gegen dieses Urteil hat der Kläger die Berufung an das Bundesgericht eingelegt mit dem Antrag auf Guttheissung der Klage.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

Zutreffend ist die Vorinstanz in Anwendung der Art. 938 ff. ZGB davon ausgegangen, dass von entscheidender Bedeutung sei, ob die Beklagten als gutgläubige oder bösgläubige Besitzer angesehen werden. Als gutgläubige Besitzer sind sie anzusehen, wenn ihr Irrtum über die Gültigkeit ihres Eigentumserwerbstitels entschuldbar erscheint. Und zwar ist gemäss Art. 3 ZGB das Dasein ihres guten Glaubens zu vermuten; freilich wären sie nicht berechtigt, sich auf den guten Glauben zu berufen, wenn sie bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihnen verlangt werden durfte, nicht gutgläubig sein konnten. Zudem besteht nach Art. 937 ZGB eine Vermutung des Rechtes aus dem Besitz eines Grundstückes für denjenigen, der im Grundbuch eingetragen ist. Nun ist freilich richtig, dass der Kläger die Verbindlichkeit des Kaufvertrages so ziemlich von Anfang an nicht hat gelten lassen. Allein die Kenntnissgabe dieses Standpunktes an die Beklagten hätte deren guten Glauben nur zu erschottern vermocht, wenn er sich von vorneherein ohne weiteres als begründet erwies. Hievon kann jedoch um so weniger die Rede sein, als die erste Instanz die vom Kläger erhobene Ungültigkeitsklage abwies, und als auch die zweite Instanz, welche jene Klage zwar guthiess, den Beklagten den guten Glauben zubilligte, was darauf schliessen lassen dürfte, dass sie dem damals geltend gemachten Standpunkte des Klägers nur zögernd und vielleicht nicht

Seite: 249

einheitlich beistimmte. Dass der Kläger seinem Standpunkt alsbald durch ein Amtsbefehlsgesuch Geltung zu verschaffen suchte, ist bedeutungslos, zumal da dieses Gesuch verworfen wurde. Aber auch aus der nachfolgenden Erhebung gerichtlicher Klage mit vorangehendem Sühnverfahren kann der Kläger für die hier streitige Frage nichts herleiten. Wie das Bundesgericht bereits ausgesprochen hat (Urteil vom 1. Juli 1921 i.S. Ráppe gegen Probst), vermag der Umstand, dass der Erwerbstitel des Besitzers durch Klage angefochten wird, ihn nicht ohne weiteres in bösen Glauben zu versetzen oder sonstwie seine Verantwortlichkeit zu erhöhen, da von der Aufnahme einer solchen vorsehenden Vorschrift in das ZGB gerade in der Meinung abgesehen worden ist, dass der bis anhin gutgläubige Besitzer im Falle der Anhebung einer Klage auch weiterhin als gutgläubiger Besitzer zu gelten habe, es wäre denn, dass er sich der Klage nicht in gutem Glauben widersetzen konnte (vgl. Erläuterungen zum VorE 25. Titel II C III), was nach dem Ausgeführten vorliegend nicht zutrifft. Übrigens waren die Um- und Anbauarbeiten zur Zeit der Klageerhebung, wenn nicht schon vollendet, so doch weit fortgeschritten. Somit erweist sich die Klage als unbegründet, soweit sie - zum grössten Teil - aus den vorgenommenen baulichen Veränderungen hergeleitet wird. Zweifelhafte erscheint freilich, ob der gute Glaube der Beklagten das anfangs April 1925 gefällte Urteil des Kantonsgerichtes überdauerte, durch welches der Kaufvertrag als ungültig erklärt und die Löschung der Eintragung der Beklagten als Eigentümer angeordnet wurde, und sogar die zwei Monate später erfolgte Zustellung der Urteilsgründe, aus welchen ersehen werden konnte, dass das Rechtsmittel der Berufung an das Bundesgericht nicht zu Gebote stand. Allein von dieser Zeit an bis zu dem alsbald nach Zurückweisung der Berufung an das Bundesgericht erfolgten Abzug beschränkte sich der dem Kläger zugefügte Nachteil darauf, dass er

Seite: 250

die Liegenschaft nicht gebrauchen konnte. Was aber die Beklagten unter diesem Gesichtspunkte, ja sogar aus der Nutzung der Liegenschaft während der ganzen Zeit ihres Besitzes schuldig werden mochten, erreichte nach der von der Vorinstanz angestellten Bewertung den Betrag nicht, in welchem die Beklagten (mangels Widerklage mindestens) verrechnungsweise Ersatz beanspruchen und mit Fug beanspruchen können für eine gutgläubig gemachte Verwendung, nämlich den Bau des Schopfes. Dass es sich dabei um eine mindestens nützliche Verwendung handle, lässt sich angesichts der Feststellungen der Vorinstanzen über die Art, wie er gebraucht wird, schlechterdings nicht verneinen...

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Kantonsgerichtes von Graubünden vom 26. Januar 1928 bestätigt