

S. 363 / Nr. 52 Landwirtschaftliches Bodenrecht (d)

BGE 75 II 363

52. Urteil der I. Zivilabteilung vom 29. November 1949 i. S. Baumann gegen Zum Wald.

Regeste:

Liegenschafts Kauf, landwirtschaftliches Bodenrecht.

Nichtigkeit der Vereinbarung eines nicht beurkundeten und nicht genehmigten Überpreises ohne Rücksicht darauf, ob der bezahlte Gesamtpreis übersetzt gewesen sei oder nicht. Art. 42 BMB.

Vente immobilière, législation agraire.

Est nulle la convention stipulant un supplément de prix non indiqué dans l'acte de vente authentique et non approuvé par l'autorité compétente, quoi qu'il en soit de la question de savoir si le prix total qui a été payé correspond ou non à la valeur réelle de l'immeuble. Art. 42 de l'ACF des 19 janvier 1940/ 7 novembre 1941 instituant des mesures contre la spéculation sur les terres.

Vendita immobiliare, legislazione agraria.

É nulla la convenzione che stipula un supplemento di prezzo non indicato nell'atto pubblico e non approvato dall'autorità competente indipendentemente dalla questione di sapere se

Seite: 364

il prezzo totale pagato corrisponda o no al valore effettivo dell'immobile. Art. 42 DCF 19 gennaio 1940/7 novembre 1941 che istituisce misure contro le speculazioni fondiarie.

A. Am 28. März 1946 verkauften die Geschwister Arnold, August und Karolina Zum Wald ihr landwirtschaftliches Heimwesen samt Inventar an Fritz Baumann. Im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag wurde der Kaufpreis einschliesslich des Inventars im Schätzungswert von Fr. 20000. mit Fr. 82000. angegeben. Dieser Kaufvertrag wurde von der Landwirtschaftsdirektion des Kantons Aargau als der nach Art. 6 BRB vom 19. Januar 1940/17. November 1941 betreffend Massnahmen gegen die Bodenspekulation usw. (BMB) zuständigen Behörde am 5. April 1946 genehmigt. In Wirklichkeit betrug der Kaufpreis gemäss mündlicher Vereinbarung der Parteien Fr. 95000.. Die Differenz von Fr. 13000. war vom Käufer vor der Aufsetzung des Kaufvertrages bar bezahlt worden.

B. In der Folge belangte der Käufer die Verkäufer solidarisch auf die Rückerstattung des nicht öffentlich beurkundeten Überpreises von Fr. 13000. nebst 5 % Zins seit 20. Dezember 1946, da die Nebenabrede gemäss Art. 42 BMB nichtig sei.

Die Beklagten beantragten Abweisung der Klage und erhoben Widerklage mit dem Begehren, der Kläger sei zu verpflichten, ihnen das Heimwesen zu Fr. 75000. und das Mobilier und Vieh zu einem von Sachverständigen festzusetzenden Preis zurückzuverkaufen.

C. Sowohl das Bezirksgericht Baden als auch das Obergericht des Kantons Aargau wiesen die Klage ab, im wesentlichen auf Grund der folgenden Erwägungen: Nach einer von der ersten Instanz veranlassten fachmännischen Schätzung sei der Gesamtpreis von Fr. 95000. nicht übersetzt, sondern entspreche dem wirklichen Wert des Heimwesens samt Inventar. In den Kaufvertrag sei ein niedrigerer Kaufpreis nur aufgenommen worden, damit der Vertrag ohne weiteres und rasch genehmigt werde;

Seite: 365

denn der Käufer habe das bisher von ihm gepachtete Gut verlassen müssen, die Beklagten hätten ihren Hof so rasch als möglich verkaufen wollen und die Bestellung des Feldes habe gedrängt. Der BMB bezwecke lediglich, Liegenschaftsverkäufe zu übersetzten Preisen zu verhindern. Eine Abrede, die diesem Zweckgedanken nicht zuwiderlaufe, durch die also im Grunde keine Umgehung der Vorschrift und ihrer Schutzwirkung beabsichtigt und bewirkt werde, falle nicht unter Art. 42 BMB. Die Genehmigungsbehörde hätte auch bei Nennung des wahren Kaufpreises dem Vertrag die Zustimmung erteilt. Das müsse für die materiellrechtliche Gültigkeit des Vertrages ohne Rücksicht auf den Wortlaut von Art. 6 und 42 BMB massgebend sein.

Die Widerklage erklärte das Obergericht als gegenstandslos, da sie nur noch für den Fall der Gutheissung der Hauptklage aufrecht erhalten worden war.

D. Gegen das Urteil des Obergerichts vom 19. August 1949 ergriff der Kläger die Berufung mit dem erneuten Begehren um Gutheissung der Klage auf Rückerstattung des Betrages von Fr. 13000. nebst Zins.

Die Beklagten haben Abweisung der Berufung beantragt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Der BMB will der Spekulation mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wehren, um eine Überschuldung des bäuerlichen Grundbesitzes zu verhindern. Dieses Ziel liegt seiner grossen

wirtschaftlichen Bedeutung wegen nicht nur im Interesse des Bauern- und Pächterstandes, sondern in demjenigen des ganzen Landes. Mit Rücksicht hierauf sind denn auch die Massnahmen, die der BMB zur Erreichung seines Zweckes vorsieht, sehr weitgehend und einschneidend; stellen sie doch in ihrem wesentlichen Inhalt einen Einbruch in den das Privatrecht im übrigen beherrschenden Grundsatz der Vertragsfreiheit dar. Jeder Vertrag über Eigentumsübertragung an Grundstücken der erwähnten Art ist grundsätzlich

Seite: 366

genehmigungspflichtig und unterliegt der Prüfung und Zustimmung einer besonderen kantonalen Behörde (Art. 6 BMB). Ohne diese Zustimmung sind genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte nichtig (Art. 42 Abs. 1 BMB); ebenso werden Nebenabreden, die eine Umgehung der Bestimmungen des BMB bezwecken, als nichtig erklärt mit der ausdrücklichen Folge, dass nur der im öffentlich beurkundeten und behördlich genehmigten Vertrag vereinbarte Preis geschuldet wird und jede ausserhalb desselben versprochene Leistung nicht gefordert, bzw. zurückverlangt werden kann, falls sie bereits erbracht worden ist (Art. 42 Abs. 2 BMB).

Nach dem klaren Wortlaut dieser Vorschrift ist somit nur der zwischen den Parteien abgeschlossene, genehmigte Hauptvertrag gültig, die Nebenabrede nichtig und der Kläger zur Rückforderung der Fr. 13000. befugt, die er auf Grund derselben bezahlt hat.

2. Die Vorinstanz glaubt, das Vorliegen eines Umgehungstatbestandes verneinen zu können, weil der vereinbarte Gesamtpreis dem wirklichen Wert der Liegenschaft entsprochen habe, so dass trotz der Beurkundung nur eines Teils des wahren Kaufpreises der vom BMB angestrebte Zweck, eine Überforderung des Käufers zu verhindern, nicht vereitelt worden sei.

Dieser Auffassung kann jedoch nicht beigegeben werden. Damit das vom BMB angestrebte allgemeine Ziel der Sicherung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes vor Überschuldung erreicht werden kann, muss der gesamte landwirtschaftliche Güterverkehr von der Kontrolle erfasst werden, soweit der Gesetzgeber nicht ausdrücklich eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht statuiert hat (vgl. BMB Art. 7). Diese generelle Erfassung setzt in erster Linie voraus, dass alle Verträge in ihrem vollen Umfang der Genehmigungspflicht unterliegen. Eine Umgehung der Bestimmungen des BMB ist daher schon dann anzunehmen, wenn Vertragsteile überhaupt der Behörde vorenthalten werden, ganz unbekümmert darum, welches die Gründe hiefür gewesen seien und ob der Vertrag auch bei Kenntnis

Seite: 367

der Behörde vom vorenthaltenen Teil genehmigt worden wäre. Das kommt deutlich zum Ausdruck in Art. 8 Ziff. 3 BMB, wonach die Genehmigung verweigert wird, wenn im Vertrag ein geringerer als der effektiv bezahlte Preis verurkundet ist. Bei dieser Regelung kann der Richter nicht befugt sein, hinterher im einzelnen Fall zu prüfen, ob der tatsächlich bezahlte Preis übersetzt sei, und wenn dies nicht zutrifft, dem Vertrag einschliesslich der nicht genehmigten Teile die Rechtswirksamkeit zuzubilligen, wie wenn er im vollen Umfang genehmigt worden wäre. Ein solches Vorgehen liefe dem Wortlaut, Sinn und Zweck des BMB zuwider; denn damit wäre der Umgehung der Genehmigungspflicht Tür und Tor geöffnet. Es bestünde die Gefahr, dass die interessierten Kreise die Pflicht zur Bekanntgabe des wahren Vertragsinhaltes missachten und nicht verurkundete Nebenabreden treffen würden im Vertrauen darauf, dass der Richter in einem allfälligen Prozess darauf abstellen werde, ob die Voraussetzungen für die Genehmigung des wirklich vereinbarten Vertragsinhaltes, insbesondere des tatsächlich bezahlten Preises, nicht doch gegeben gewesen wären. Auf diese Weise würde aber das richtige Funktionieren des BMB ernstlich in Frage gestellt. Zur Verhütung jeder Umgehung und im Interesse der uneingeschränkten Durchführung des BMB muss deshalb daran festgehalten werden, dass jede ausserhalb der Genehmigung stehende Abrede nichtig ist mit den im Beschluss vorgesehenen Folgen.

3. Das Vorgehen erweist sich auch aus einem weiteren Grunde als unzulässig. Der BMB sieht einen selbständigen Instanzenzug kantonalen Behörden vor, die für die Erteilung oder Versagung der Genehmigung zuständig sind. Diese Behörden prüfen den Einzelfall, insbesondere die Angemessenheit des Preises, nach den im BMB aufgestellten Vorschriften. Dabei bilden sich bestimmte Grundsätze heraus, deren Anwendung im Interesse der Rechtsgleichheit und Rechtssicherheit innerhalb des nämlichen Kantonsgebietes den gleichen Behörden obliegen muss.

Seite: 368

Es geht daher nicht an, dass in Fällen, wo Vertragsteile den Genehmigungsbehörden verheimlicht worden sind, der Richter nachträglich eingreift und eine selbständige Prüfung vornimmt unter völliger Ausschaltung der Behörde, die zu dieser Prüfung allein berufen ist. Das ist unvereinbar mit dem Sinne des Erlasses und des darin angeordneten Verfahrens, wonach bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Genehmigungsbehörde unter Ausschluss des Richters darüber zu entscheiden hat, ob und in welchem Umfang Kaufverträge zu genehmigen sind und dadurch Rechtswirksamkeit

erlangen. Jedes andere Verfahren mit der indirekten Wirkung einer Genehmigung ist ausgeschlossen. Auch aus diesem Grunde muss es deshalb dabei bleiben, dass alle nicht genehmigten Nebenabreden unheilbar nichtig sind.

4. Die Folgen der Umgehung sind allerdings, namentlich in Fällen wie dem vorliegenden, wo tatsächlich keine Überzahlung stattgefunden hat, für den Verkäufer hart. Allein das ist im Sinne eines poenalen Elementes vom Gesetzgeber so gewollt auf Grund der zutreffenden Überlegung, dass heimliche Abreden nur dann wirksam unterbunden werden können, wenn man den darin Begünstigten den beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg entzieht. Auch die Folge, dass die Sanktion einseitig den Verkäufer trifft, während der an der Umgehung mitbeteiligte Käufer den auf Grund der Nebenabrede bezahlten Betrag zurückerhält, ist vom Gesetzgeber bewusst in Kauf genommen worden, weil sonst die Aufdeckung von Umgehungen praktisch ausgeschlossen wäre.

Insbesondere im Hinblick auf dieses letztere Motiv des Gesetzgebers erweist sich daher auch der von den Beklagten gegen den Kläger erhobene Vorwurf des Rechtsmissbrauches (Art. 2 ZGB) als unbegründet. Ob allenfalls Rechtsmissbrauch anzunehmen wäre, wenn der Käufer von Anfang an auf eine nur teilweise Beurkundung des Kaufpreises hingearbeitet hat mit der nachweisbaren Absicht, nachher den nichtverurkundeten Teil zurückzuverlangen,

Seite: 369

braucht hier nicht entschieden zu werden, da für einen so gearteten Tatbestand keine Anhaltspunkte bestehen.

5. Die Klage ist somit gutzuheissen.

Die vor der Vorinstanz noch eventuell geltend gemachte Widerklage haben die Beklagten im Berufungsverfahren nicht mehr aufrecht erhalten, so dass darauf nicht einzutreten ist. Sie wäre übrigens materiell aussichtslos gewesen, da aus der ausdrücklichen Vorschrift von Art. 42 Abs. 2 BMB, es sei der im öffentlich beurkundeten Vertrag vereinbarte Preis allein geschuldet, schlüssig hervorgeht, dass die Nichtigkeit der Nebenabrede die Gültigkeit des Hauptvertrages unberührt lässt. Sollten die Beklagten was jedoch nicht ernstlich in Frage kommt in Unkenntnis der Vorschriften davon ausgegangen sein, die Nebenabrede sei rechtswirksam und der gestützt darauf bezahlte Betrag könne ihnen nicht entzogen werden, so läge darin ein Rechtsirrtum, der als blosser Irrtum im Beweggrund unwesentlich wäre.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

Die Berufung wird gutgeheissen, das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 19. August 1949 wird aufgehoben und die Beklagten werden unter Solidarhaft verpflichtet, dem Kläger Fr. 13000. nebst 5 % Zins seit 20. Dezember 1946 zu bezahlen.

Vgl. auch Nr. 48. Voir aussi no 48