Urteilskopf

106 II 56

12. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 4. Februar 1980 i.S. S. gegen G. AG (Berufung)
Regeste (de):
Herabsetzung des unverhältnismässig hohen Mäklerlohns.

Art. 417 OR ist auch auf den Nachweis von Gelegenheiten zum Abschluss von Baurechtsverträgen anwendbar (E. 2a).

Regeste (fr):
Réduction du salaire excessif du courtier.

L'art. 417 CO s'applique aussi au salaire du courtier qui a indiqué une occasion de conclure un contrat conférant un droit de superficie (consid. 2a).

Regesto (it):
Riduzione di una mercede eccessiva del mediatore.

L'art. 417 CO si applica anche alla mercede del mediatore che indica l'occasione di concludere un contratto con cui è conferito un diritto di superficie (consid. 2a).

Erwägungen ab Seite 56

Aus den Erwägungen:

2. a) Wenn für den Nachweis der Vermittlung eines Grundstückkaufes ein unverhältnismässig hoher Mäklerlohn vereinbart worden ist, erlaubt Art. 417 OR dem Richter, den

Lohn auf einen angemessenen Betrag herabzusetzen. Wiewohl die Bestimmung nur Grundstückkäufe nennt und ihr Ausnahmecharakter eine einschränkende Auslegung verlangt (OSER/SCHÖNENBERGER, N. 2 zu Art. 417 OR), muss sie nach dem Grundgedanken des Gesetzes ebenso auf den Nachweis von Gelegenheiten zum Abschluss von Baurechtsverträgen anwendbar sein. Als Recht, auf fremdem Grund Bauwerke zu errichten oder beizubehalten (Art. 779 Abs. 1 und 675 Abs. 1 ZGB), dient das Baurecht gleichen Zwecken wie das Eigentum am Grundstück selber, auf dem es eingeräumt wurde, und verleiht insoweit auch gleiche Befugnisse. Es hat in der Praxis eine ganz andere als die ihm vom Gesetzgeber seinerzeit zugedachte beschränkte Funktion erhal-

ten, im privaten Grundstücksverkehr eine ausserordentliche Verbreitung erfahren und ist vielerorts zur beinahe ausschliesslichen Rechtsform geworden, in der Boden für Neu- und Umbauten überhaupt noch zur Verfügung gestellt wird (BBl 1963, I, S. 969 ff.; FREI/MÜLLER, Die Stellung der Baurechtsdienstbarkeit im System der dinglichen Rechte, Diss. Bern 1967, S. 13 ff.). Dem Baurecht kommt heute eingreifende wirtschaftliche und insbesondere soziale Bedeutung zu. Jene Gründe, die für eine Ausdehnung der richterlichen Herabsetzungsbefugnis auf bei Grundstücken vereinbarte Mäklerlöhne sprachen (BECKER, N. 1 zu Art. 417 OR), gelten angesichts der eingetretenen Entwicklung uneingeschränkt auch für Verträge auf Einräumung eines Baurechts. Das legt nahe, solche Verträge im öffentlichen Interesse den Grundstückkäufen gleichzustellen. Dass Art. 417 OR auch bei Gewährung eines Kaufsrechts an Liegenschaften anwendbar ist, wurde bereits erkannt (BGE 83 II 153 E. 4b).