Urteilskopf

81 II 502

78. Urteil der II. Zivilabteilung vom 3. November 1955 i. S. Göldlin gegen Brunner.
Regeste (de):
Vorkaufsrecht an einem realen Teil eines Grundstücks.

Form des Vorkaufsvertrags (Art. 216 OR).

Vormerkung eines solchen Rechts im Grundbuch (Art. 681 ZGB).

Notwendiger Vertragsinhalt.

Genügende Bezeichmmg des Grundstücksteils, auf den das Vorkaufsrecht sich bezieht? Ausübung des Vorkaufsrechts im Falle, dass nicht bloss dieser Teil, sondern das ganze Grundstück verkauft wird.

Wie bestimmt sich in einem solchen Falle der vom Berechtigten zu bezahlende Preis? Richterliche Zusprechung des Eigentums an den Berechtigten?

Regeste (fr):
Droit de préemption sur une part matérielle d'un immeuble.

Forme du pacte de préemption (art. 216 CO).

Annotation du droit au registre foncier (art. 681 CC).

Contenu nécessaire du contrat.

Désignation suffisante de la part de l'immeuble à laquelle se rapporte le droit de préemption? Exercice du droit dans le cas où la vente porte non seulement sur cette part mais sur l'immeuble entier.

Comment en pareil cas fixer le prix à payer par l'ayant droit? Attribution judiciaire de l'immeuble à l'ayant droit?

Regesto (it):
Diritto di prelazione su una parte reale del fondo.

Forma del patto di prelazione (art. 216 CO).

Annotazione nel registro fondiario (art. 681 CC).

Contenuto necessario del contratto.

Designazione sufficiente della parte del fondo gravata dal diritto di prelazione? Esercizio di questo diritto quando la vendita ha per oggetto non solo la parte gravata, ma tutto il fondo? Come determinare in tal caso il prezzo che deve pagare l'avente diritto? Attribuzione giudiziale del fondo all'avente diritto?

Sachverhalt ab Seite 502

BGE 81 II 502 S. 502

A.- Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 15. Januar 1948 verkaufte Göldlin, dem damals die aneinandergrenzenden

BGE 81 II 502 S. 503

Grundstücke Parz. Nr. 459 (Willimatthof), 460 (Willimatt) und 664 in Sursee gehörten, das zuerst genannte Grundstück an Brunner. Der Vertrag bestimmte u.a. wörtlich: "6. Zu Gunsten der Parzelle Nr. 459 wird zu Lasten der Parzelle Nr. 664 und eine südliche Parzelle (von Parz. Nr. 460) von ca. 700 m2 eine Gewerbebeschränkung für eine öffentliche Autogarage oder Autowerkstätte oder ein sonstiges lärmendes Gewerbe errichtet. Dieses Recht ist im Grundbuch einzutragen. 7. Der Verkäufer räumt dem Käufer auf den oben bezeichneten Parzellen Nr. 664 und von Parz. 460 (ca. 700 m2) ein Vorkaufsrecht ein. Dieses Vorkaufsrecht ist im Grundbuch einzutragen." Der Kaufvertrag wurde am 17. Februar 1948 in das Grundbuch eingetragen. Auf dem Blatt für das Grundstück Nr. 460 wurde vorgemerkt: "Vorkaufsrecht an 700 m2 zG. Fritz Brunner ... bis 19. Januar 1958."

B.- Am 14. Oktober 1954 verkaufte Göldlin das Grundstück Nr. 460 (Willimatt) im Umfange von 10 724 m2, das aus Wiesland und der seiner nordöstlichen Grenze folgenden Willimattstrasse besteht, nebst dem mit dieser Liegenschaft nicht zusammenhängenden Strassengrundstück Nr. 963 im Ausmass von 274 m2 zu einem Gesamtpreise von Fr. 70'000.– an Frau Lehmann, die ihm am 12. August 1954 bereits das neben dem Willimatthof liegende, aus 646 m2 Wiesland bestehende Grundstück Nr. 664 zu Fr. 25'000.– abgekauft hatte. Der Kaufvertrag vom 14. Oktober 1954 erwähnt unter den Dienstbarkeiten und Grundlasten u.a. ein "Fahrwegrecht (4,50 m Breite) zG. Nr. 973", das beim Verkauf dieser von Nr. 460 abgetrennten Parzelle an die Katholische Kirchgemeinde gemäss Vertrag vom 9. Februar 1954 begründet worden war, sowie das durch den Kaufvertrag vom 12. August 1954 errichtete Fahrwegrecht zugunsten von Nr. 664, und bestimmt in Ziffer 7, dass die Käuferin (Frau Lehmann) dem Verkäufer (Göldlin) auf der verkauften Parzelle Nr. 460 ein im Grundbuch vorzumerkendes Vorkaufsrecht für die Dauer von zehn Jahren einräume.

BGE 81 II 502 S. 504

Am 23. Oktober 1954 richtete Brunner an das Grundbuchamt Sursee sowie an Göldlin und Frau Lehmann folgendes Schreiben: "Mit Zuschrift vom 21. crt. teilt mir das Grundbuchamt Sursee mit, dass die Parzelle No. 460 des Grundbuches Sursee von Herrn Göldlin an Frau Lehmann verkauft worden ist. Laut Eintragung im Grundbuch habe ich auf dieser Parzelle ein Vorkaufsrecht für 700 m2 südlich, anstossend an mein Grundstück auf dessen Breite. Zu Ihrer Orientierung teile ich Ihnen mit, dass ich von diesem Vorkaufsrecht Gebrauch mache. Ich ersuche Sie hievon Vormerk nehmen zu wollen. Gleichzeitig bitte ich um Mitteilung, wann, wohin und an wen ich mein Betreffnis für fragl. 700 m2 zu vergüten habe." Göldlin liess Brunner antworten, er betrachte das Vor kaufsrecht als ungültig, da es "in wesentlichen Punkten ... viel zu wenig bestimmt oder bestimmbar" sei.

C.- Hierauf leitete Brunner am 9. November 1954 gegen Göldlin Klage ein mit den Begehren: "1. Der Beklagte habe dem Kläger gegen Bezahlung von Fr. 6.52 pro m2 auf dem Grundstück Willimatt, Parzelle Nr.

460 Grundbuch Sursee, eine Parzelle von 700 m2, gelegen südlich der Parzelle des Klägers Nr. 459, in einer Anstosslänge von 24 m und einer Tiefe von 29.15 m zu überlassen und ihm das Eigentum daran einzuräumen. 2. Der Richter habe dem Kläger an der sub 1 erwähnten Parzelle das Eigentum zuzusprechen." Der Beklagte beantragte Abweisung der Klage und verlangte eventuell: a) es sei festzustellen, dass ihm "an der dem Kläger zu Eigentum übertragenen Parzelle von 700 m2 des Grundstücks Nr. 460 ... ein Vorkaufsrecht zustehe, welches im Grundbuch vorzumerken ist"; b) der Kläger habe ihm einen Kaufpreis von Fr. 15.- pro m2 zu bezahlen. Das Amtsgericht Sursee hiess die Klagebegehren und das Eventualbegehren a) des Beklagten gut. Das Obergericht des Kantons Luzern, an das nur der Beklagte appellierte, hat am 2. Juni 1955 "in Bestätigung des angefochtenen Urteils (mit redaktioneller Ergänzung)" erkannt:
"1. Der Beklagte hat dem Kläger vom Grundstück Willimatt, Parzelle No. 460 des Grundbuches Sursee, eine Parzelle von 700 m2 zum Preis vo n Fr. 6.52 pro m2 zu Eigentum zu

überlassen. Diese Parzelle, deren gegenüberliegende Seiten parallel verlaufen, schliesst nordseits in ihrer vollen Breite von 24 m an die Südseite der Liegenschaft Willimatthof, Parzelle No. 459, an, während die östliche Längsseite fadenrichtig in Verlängerung der Ostseite der Parzelle No. 459 entlang der Willimattstrasse verläuft. 2. Das Eigentum an der unter Ziff. 1 umschriebenen Parzelle wird hiemit dem Kläger ... zugesprochen. 3. Es wird festgestellt, dass auf der dem Kläger gemäss Ziff. 1 und 2 hievor zugesprochenen Parzelle ein Vorkaufsrecht des Beklagten besteht, das im Grundbuch vorzumerken ist. 4. Mit den abweichenden Begehren sind die Parteien abgewiesen."

D.- Gegen dieses Urteil hat der Beklagte die Berufung an das Bundesgericht erklärt mit dem Antrag auf Abweisung der Klage, eventuell Bestätigung von Ziffer 3 des obergerichtlichen Urteils und Festsetzung des vom Kläger zu bezahlenden Kaufpreises auf Fr. 15.- pro m2.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. (Streitwert.)

2. Art. 216 OR bestimmt in Abs. 1 und 2, dass Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, Vorverträge sowie Verträge, die ein Kaufrecht oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedürfen, und fügt in Abs. 3 bei, Vorkaufsverträge seien "schon" in schriftlicher Form gültig. Damit ist implicite gesagt, dass Vorkaufsverträge in formeller Hinsicht auch dann gültig sind, wenn sie nicht in schriftlicher Form gemäss Art. 12 ff. OR errichtet, sondern öffentlich beurkundet wurden, wie es im vorliegenden Falle geschehen ist. Im übrigen trägt der öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom 15. Januar 1948, worin der Kläger sich das streitige Vorkaufsrecht ausbedungen hat, die Unterschriften der Parteien. Unter diesen Umständen kann dahingestellt bleiben, ob mit v. TUHR /SIEGWART (OR I 222) anzunehmen sei, die Schriftform könne immer durch öffentliche Beurkundung ersetzt werden, oder ob die Auffassung von OSER /SCHÖNENBERGER (N. 27 zu Art. 11 OR) den Vorzug verdiene,

wonach die öffentliche Beurrkundung unter Vorbehalt gesetzlicher Vorschriften, welche die beiden Formen für bestimmte Fälle als gleichwertig erklären, dann nicht an die Stelle der Schriftlichkeit im Sinne von Art. 12 ff. OR treten kann, wenn nach kantonalem Recht die öffentliche Urkunde die Unterschriften der Parteien nicht enthalten muss (und sie dementsprechend nicht enthält).

3. Nach dem Grundsatze der Vertragsfreiheit (Art. 19 OR) ist es ohne weiteres möglich, ein Vorkaufsrecht zu vereinbaren, das sich nur auf einen bestimmten realen Teil eines Grundstücks bezieht. Es ist aber auch zulässig, ein solches Vorkaufsrecht gemäss Art. 681 ZGB im Grundbuch vorzumerken, ohne vorher den in Frage stehenden Grundstücksteil als besonderes Grundstück ins Grundbuch aufzunehmen. Sogar gewisse dingliche Rechte, nämlich Dienstbarkeiten, die nur auf einem Teil eines Grundstücks ruhen, können ja ohne grundbuchliche Verselbständigung dieses Teils eingetragen werden. Um so eher muss ein persönliches Recht im Sinne von Art. 959, das sich nur auf einen Grundstücksteil bezieht, vorgemerkt werden können (so auch LEEMANN, 2. Aufl., N. 11 zu Art. 681 ZGB; OSTERTAG, 2. Aufl., N. 8 zu Art. 945 ZGB; Entscheid der Justizkommission des luzernischen Obergerichts vom 17. September 1942 in Maximen IX Nr. 85; Jahresbericht 1951 des zürcherischen Notariatsinspektorats in ZGBR 33 S. 152 Nr. 7). Die Auffassung HAABS, wonach sich die Vormerkung eines auf einen realen Grundstücksteil begrenzten Vorkaufsrechts nur in der Weise bewerkstelligen lässt, dass entweder das Grundstück vorher parzelliert oder aber ein auf das ganze Grundstück bezügliches Vorkaufsrecht vorgemerkt und dessen Ausübung durch Begründung einer persönlichen Verpflichtung des Berechtigten auf den fraglichen Teil beschränkt wird (N. 31 zu Art. 681 /82 ZGB), schafft unnötige Komplikationen. Der Umstand, dass das Vorkaufsrecht im Vertrag vom 15. Januar 1948 nicht für das ganze Grundstück Nr. 460, sondern nur für einen Teil davon stipuliert und im Grundbuch mit dieser Beschränkung

vorgemerkt wurde, macht also dieses Recht und dessen Vormerkung keineswegs ungültig.

4. Bei der Begründung eines Vorkaufsrechts, das sich auf einen realen Teil eines Grundstücks beziehen soll, bildet die Begrenzung dieses Teils ohne Zweifel einen wesentlichen Punkt im Sinne von Art. 2 Abs. 1 OR. Das Zustandekommen des Vorkaufsvertrags setzt also die Einigung hierüber voraus. Ausserdem ist für die Gültigkeit des Vertrags notwendig, dass die Willenserklärungen über diesen Punkt in der für den Vorkaufsvertrag vorgeschriebenen Form zum Ausdruck gebracht worden sind (vgl. BGE 68 II 233 und dortige Zitate sowie BGE 75 II 148 und BGE 78 II 224, wonach bei formbedürftigen Geschäften alle objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragsabreden dem Formzwang unterliegen). Die Gültigkeit der streitigen Vorkaufsklausel hängt also davon ab, ob ihr entnommen werden kann, welcher Teil des Grundstücks Nr. 460 vom Vorkaufsrecht erfasst wird. Dabei sind die allgemeinen Grundsätze über die Auslegung von Verträgen massgebend. Neben dem Wortlaut der streitigen Klausel sind also auch der Zusammenhang, in dem sie steht, sowie die weitern Verumständungen in Betracht zu ziehen. Ziffer 7 des Kaufvertrags vom 15. Januar 1948 nennt als Gegenstand des Vorkaufsrechts die "oben bezeichneten Parzellen Nr. 664 und von Parz. Nr. 460 (ca. 700 m2)." In der vorausgehenden Ziffer, auf die hier ausdrücklich verwiesen wird, ist neben der heute nicht interessierenden Parzelle Nr. 664 "eine südliche Parzelle (von Parz. Nr. 460) von ca. 700 m2" erwähnt. Es ist klar, dass unter dem in Ziff. 7 verwendeten Ausdruck "Parzelle ... von Parz. Nr. 460 (ca. 700 m2)" diese "südliche" Parzelle zu verstehen ist. Der Einwand des Beklagten, dass es nicht angehe, zur Interpretation der Bestimmung über das Vorkaufsrecht auf eine andere Ziffer des Kaufvertrags zurückzugreifen, ist unverständlich. Der Vorinztanz ist auch darin beizustimmen, dass mit dieser südlichen Parzelle von ca. 700 m2 nach den Umständen vernünftigerweise nur

eine an das vom Kläger erworbene Grundstück Nr. 459 südlich (genauer: südöstlich) anstossende viereckige Parzelle dieses Ausmasses gemeint sein kann, deren Nord(west)seite mit der Süd(ost)seite des Grundstücks Nr. 459 übereinstimmt, deren (Nord)ostseite in geradliniger Verlängerung der entsprechenden Grenze des Grundstücks Nr. 459 der Willimattstrasse folgt und deren gegenüberliegende Seiten parallel sind. Die Angabe, dass die Parzelle "ca." 700 m2 messen soll, ist dahin auszulegen, dass bei der Abgrenzung Bruchteile eines Quadratmeters vernachlässigt werden dürfen. Die so bestimmte Parzelle weist, da die Grenze gegenüber dem Grundstück Nr. 459 24 m misst, zwischen dieser und der gegenüberliegenden Grenze einen Abstand von 29,15 m auf. Unter vernünftiger Berücksichtigung der bestehenden Grenz- und Lageverhältnisse ausgelegt, gibt also der Vertrag vom 15. Januar 1948 eindeutig darüber Auskunft, auf welchen Teil des Grundstücks Nr. 460 das Vorkaufsrecht des Klägers sich bezieht. Die Vorinstanz stellt im übrigen noch fest, dass Stadtschreiber Randegger, der diesen Vertrag beurkundete, nach seinem Zeugnis der Auffassung war, die 700 m2 seien "entlang der Willimattstrasse in der Breite der Parzelle Nr. 459" zu messen, und dass "bei Abschluss des Vertrages vom 15. Januar 1948 auch für den Beklagten die Anstosslänge und der Verlauf der Ostseite gegebene Grössen waren." Diese tatsächlichen Feststellungen bekräftigen die schon aus den objektiven Umständen sich ergebende Auslegung. Der Einwand des Beklagten, dass die Vorkaufsklausel den Gegenstand des Vorkaufsrechts nicht genügend bezeichne, ist demnach unbegründet.

5. Der Beklagte lässt heute mit Recht gelten, dass nicht nur der Verkauf des in Frage stehenden Grundstücksteils, sondern auch der Verkauf der ganzen Parzelle Nr. 460 einen Vorkaufsfall bildet. Dass der Kaufvertrag mit Frau Lehmann hinfällig werde, wenn diese nicht die ganze Parzelle Nr. 460 erhält, hat der Beklagte nie behauptet;

offenbar mit Grund nicht, da Frau Lehmann angesichts der Vormerkung von vornherein mit dieser Möglichkeit rechnen musste. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob ein solcher Hinfall des Kaufvertrags das Vorkaufsrecht irgendwie zu beeinflussen vermöchte.

6. Die Auffassung des Beklagten, dass mindestens für den Fall des Verkaufs des ganzen Grundstücks Nr. 460 der Kaufpreis für die dem Vorkaufsrecht unterliegende Parzelle als essentiale negotii in der Vorkaufsklausel hätte festgesetzt werden müssen, ist unzutreffend. Der Kaufpreis kann im Vorkaufsvertrag und in der Vormerkung festgesetzt werden (sog. limitiertes Vorkaufsrecht), muss es aber nicht. Fehlt diese Angabe, wie es im vorliegenden Falle zutrifft, so ist der Preis dem Kaufvertrag zu entnehmen, mit dem der aus dem Vorkaufsvertrag Verpflichtete sein Grundstück verkauft hat (vgl. Art. 681 Abs. 1 ZGB), hier also dem Vertrag mit Frau Lehmann.

7. Es kann schliesslich auch keine Rede davon sein, dass die Vorkaufsklausel einen wesentlichen Punkt nicht regle, weil darin nicht bestimmt ist, wie die auf dem ganzen Grundstück Nr. 460 liegenden Belastungen (insbesondere Strassenbauverpflichtungen und Wegdienstbarkeiten) zu verteilen sind. Dieser Einwand kann schon deshalb nicht geschützt werden, weil die Ausführungen in der Berufungsschrift über die angeblichen Strassenbaupflichten als neue Vorbringen unzulässig sind (Art. 55 lit. c OG) und der "Bebauungsplan", den der Beklagte im kantonalen Verfahren erwähnt hat, gemäss seiner Überschrift nur einen "Vorschlag" für die Parzellierung der Willimatte darstellt, dem gemäss unwidersprochener Feststellung des Amtsgerichts die behördliche Genehmi-

gung fehlt, und weil die Ausführungen des Beklagten über die Wegdienstbarkeiten mangels näherer Angaben über den Verlauf der Wege nicht genügend substantiiert sind. Hievon abgesehen musste der Vorkaufsvertrag über die Verteilung dieser Dienstkarkeitsbelastungen keine Bestimmungen enthalten, ja konnte dies überhaupt nicht, weil

die vom Beklagten erwähnten Wegrechte erst nach dem 15. Januar 1948 errichtet worden sind. Wenn und soweit die zulasten des Grundstücks Nr. 460 bestellten Dienstbarkeiten auf der Vorkaufsparzelle ruhen und dem Kläger trotz der Vormerkung des Vorkaufsrechts entgegengehalten werden können, hat dieser sie von Gesetzes wegen zu übernehmen. (Zum Einfluss der Teilung des belasteten Grundstücks auf die Dienstbarkeiten vgl. Art. 744 ZGB und Art. 86 GBV, zur Wirkung der Vormerkung persönlicher Rechte Art. 959 Abs. 2 ZGB.) Wie es sich damit im vorliegenden Falle verhalte, kann im heutigen Verfahren, an dem die Dienstbarkeitsberechtigten nicht teilnehmen, nicht entschieden werden. Ist die Vorkaufsklausel demnach gültig und stellt der Verkauf des Grundstücks Nr. 460 an Frau Lehmann einen Vorkaufsfall dar, so hat der Kläger, der die Ausübungserklärung rechtzeitig abgegeben hat, auf Überlassung der beschriebenen Parzelle von ca. 700 m2 Anspruch.

8. Der vom Kläger zu bezahlende Preis muss sich, wie schon gesagt, nach dem Kaufvertrag mit Frau Lehmann richten. Dabei kann, da dieser Vertrag keinerlei Anhaltspunkte für eine andere Bewertung der Vorkaufsparzelle bietet, nur der Durchschnittspreis pro m2 der gesamten am 14. Oktober 1954 an Frau Lehmann verkauften Bodenfläche massgebend sein. Der Kläger hat diesen in der Klage irrtümlich etwas zu hoch auf (Fr. 70'000: 10 724 =) Fr. 6.52 statt auf (Fr. 70'000: 10 998 =) Fr. 6.36 berechnet, wobei ihn die kantonalen Gerichte behaftet haben. Sollten zwischen den einzelnen Teilen des Grundstücks Nr. 460 Wertunterschiede bestehen, was vom Beklagten behauptet wird, aber bestritten und nicht festgestellt ist, so hätte der Beklagte der Anwendung des Durchschnittspreises dadurch vorbeugen können, dass er entweder bei Bestellung des Vorkaufsrechts einen bestimmten Preis ausbedungen oder (worauf das Amtsgericht hingewiesen hat) das Grundstück vor dem Verkauf an Frau Lehmann parzelliert und die Preise für die einzelnen Teile dem Werte gemäss abgestuft hätte. Dass dies

rechtsmissbräuchlich gewesen wäre, wie er meint, trifft wenigstens dem Grundsatze nach nicht zu. Da der Beklagte solche Vorkehren unterlassen hat, muss er nun eben dem Kläger die fragliche Parzelle zum Durchschnittspreis überlassen, was ihm übrigens gar keinen Nachteil verursacht, wenn ihm Frau Lehmann den Rest zu dem um (700 x Fr. 6.52 =) Fr. 4564.– verminderten vertraglichen Kaufpreise abnimmt. Zu welchem Preis er die Parzelle Nr. 664 verkaufen konnte, ist unerheblich. Da der Kaufvertrag mit Frau Lehmann bestimmt, dass die Wertzuwachssteuern, die Handänderungsgebühren usw. von beiden Vertragsparteien zu gleichen Teilen getragen werden, muss dies mit Bezug auf das Teilstück von 700 m2 auch für die heutigen Prozessparteien gelten. Für die Preisbestimmung spielen diese Kosten aber keine Rolle.

9. Das von der Vorinstanz mit Dispositiv 2 gutgeheissene Klagebegehren 2, mit dem die richterliche Zusprechung des Eigentums an der Vorkaufsparzelle verlangt worden war, hat der Kläger heute im Hinblick auf die in BGE 78 II 360 Erw. 4 erwähnte Praxis fallen gelassen. Es hätte im übrigen auf jeden Fall deshalb nicht geschützt werden können, weil diese Parzelle noch nicht als ein besonderes Grundstück ins Grundbuch aufgenommen wurde und demzufolge noch einen Bestandteil der Liegenschaft Nr. 460 bildet, an dem bis zur

grundbuchlichen Abtrennung kein Sondereigentum bestehen kann. Der Richterspruch im Sinne von Art. 665 ZGB kann nur allenfalls die dem Veräusserer obliegende Anmeldung zur Eintragung des neuen Eigentümers, keinesfalls dagegen die Parzellierung ersetzen.

10. Dispositiv 3 des obergerichtlichen Urteils ist wie schon die entsprechende Bestimmung des amtsgerichtlichen Urteils vom Kläger nicht angefochten worden.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Berufung wird in dem Sinne teilweise gutgeheissen, dass Dispositiv 2 des Urteils des Obergerichtes des Kantons

Luzern, I. Kammer, vom 2. Juni 1955 aufgehoben wird. Im übrigen wird die Berufung abgewiesen und das angefochtene Urteil bestätigt.