Urteilskopf

82 II 576

77. Urteil der II. Zivilabteilung vom 20. Dezember 1956 i. S. Fux gegen Domig.
Regeste (de):
Vorkaufsrecht des Miteigentümers. Art. 682 ZGB.

1. Zur Frage der Passivlegitimation. (Erw. 1).

2. Die Geltendmachung der Ungültigkeit oder einseitigen Unverbindlichkeit des Kaufvertrages bleibt auch gegenüber dem Vorkaufsberechtigten vorbehalten. (Erw. 3).

3. Liegt ein Formmangel des Kaufvertrages um ein Grundstück vor, wenn nur der vom Käufer zu bezahlende Nettopreis angegeben wird, ohne Berücksichtigung des Mehrwertes, den er während des bisherigen Mietverhältnisses auf eigene Kosten geschaffen hat? (Erw. 4).

4. Auch für den Vorkaufsberechtigten ist der wahre, allenfalls vom Wortlaut abweichende Inhalt des Kaufvertrages massgebend. (Erw. 5).

5. Irrtümliche Mitteilung der Vertragsbestimmungen an den Vorkaufsberechtigten. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR. (Erw. 6).

Regeste (fr):
Droit de préemption du copropriétaire. Art. 682 CC.

1. A propos de la qualité pour défendre (consid. 1).

2. La possibilité de faire valoir que le contrat de vente n'est pas valable ou qu'il ne lie pas l'une des parties demeure réservée même à l'égard du titulaire du droit de préemption (consid. 3).

3. Un contrat de vente immobilier est-il affecté d'un vice de forme quand il n'indique que le prix net à payer par l'acheteur sans tenir compte de la plus-value que celui-ci a donnée à l'immeuble à ses propres frais pendant qu'il en était locataire (consid. 4)?

4. Même pour le titulaire du droit de préemption, ce qui est décisif, c'est le véritable contenu du contrat de vente, contenu différent le cas échéant de la lettre de la convention (consid. 5).

5. Communication erronée des dispositions du contrat au titulaire du droit de préemption. Art. 24 al. 1 ch. 3 CO (consid. 6).

Regesto (it):
Diritto di prelazione del comproprietario. Art. 682 CC.

1. Questione della legittimazione passiva (consid. 1).

2. La possibilità di far valere che il contratto di vendita non è valido o che esso non vincola una delle parti rimane riservata anche nei confronti del titolare del diritto di prelazione (consid. 3).

3. È un contratto di vendita immobiliare infirmato da un vizio di forma quando indica soltanto il prezzo netto che deve essere pagato dal compratore senza tener conto del maggior valore che questi ha conferito all'immobile a

proprie spese durante il periodo in cui ne era locatario (consid. 4)?

4. Se il contenuto vero del contratto di compra-vendita differisce da quello letterale, il contenuto vero è determinante anche per il titolare del diritto di prelazione (consid. 5).

5. Comunicazione erronea delle disposizioni del contratto al titolare del diritto di prelazione. Art. 24 cp. 1 num. 3 CO (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 577

BGE 82 II 576 S. 577

A.- Das Grundstück Nr. 102, Blatt 2, Wohnhaus samt Werkstatt an der Hauptstrasse in Visp, steht in hälftigem Miteigentum mit (offenbar auf altes Stockwerkseigentum zurückgehender) ausschliesslicher Zuweisung einzelner Teile der Liegenschaft an den einzelnen Miteigentumsanteil. Der eine Anteil gehört dem Kläger Fux, der andere, umfassend den ersten Stock, Laden- und Kellerräume sowie eine Werkstatt, gehörte bis zum Frühjahr 1954 der Frau Chaperon-Nettis. Sie bewohnte die Wohnung des ersten Stockes, während die ihrem Anteil zugehörigen Geschäftsräume des Erdgeschosses seit 1944 dem Beklagten Domig vermietet waren. Dieser hatte

BGE 82 II 576 S. 578

auf eigene Kosten (für Fr. 25'150.–) Umbauten und Installationen für sein Milchgeschäft vornehmen und (für Fr. 10'795.–) dem Kläger Fux einen Keller erstellen lassen, um dessen Nutzniessungsrecht am südlichen Vorraum abzulösen. Die Rechtsvorgängerin der Frau Chaperon, nämlich ihre Mutter, hatte dem Beklagten zugesichert, er werde bei einem Verkauf ihres Miteigentumsanteils für seine Aufwendungen entschädigt werden.

B.- Die in bedrängter Lage befindliche Frau Chaperon sah sich im Frühjahr 1954 veranlasst, ihren Miteigentumsanteil dem Beklagten zu verkaufen. Nach mündlicher Einigung setzten sich die Vertragsparteien am 26. Mai 1954 mit Notar Hans Wyer in Verbindung, der den Kaufvertrag am Nachmittag desselben Tages verurkundete und gleich am Abend an das Grundbuchamt sandte. Im Vertrage war der Kaufpreis auf Fr. 77'000.– bestimmt, zahlbar durch Tilgung der beiden Hypotheken der Walliser Kantonalbank und durch Überweisung des Restbetrages an die Verkäuferin. Die dem Notar nicht mitgeteilte Vertragsmeinung ging jedoch dahin, der Betrag von Fr. 77'000.– sei nur der Preis "für das nackte Geschäft und für die Wohnung" ohne die von Domig vorgenommenen Umbauten und Installationen; den in diesen Ausgestaltungen liegenden Mehrwert solle Domig nun als Vergütung für seine Aufwendungen erhalten. Ferner bestand eine auf den Rat des Notars nicht in den Kaufvertrag aufgenommene Nebenvereinbarung, wonach Frau Chaperon bis Ende 1954 unentgeltlich und vom 1. Januar bis zum 30. Juni 1955 zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 50.- in den von ihr bisher innegehabten Räumlichkeiten wohnen und Keller, Unterdach und Plätze benützen dürfe.

C.- Am 28. Mai 1954 gab der Notar im Auftrag der Vertragsschliessenden dem vorkaufsberechtigten Kläger Kenntnis vom Abschluss des Kaufvertrages und vom Preis von Fr. 77'000.–. Der Kläger erklärte am 22. Juni 1955, sein Vorkaufsrecht zu den ihm mitgeteilten Vertragsbestimmungen

ausüben zu wollen. Hierauf orientierten die Vertragschliessenden den Notar über den dem Kaufsobjekt beigemessenen Mehrwert und über ihre Vereinbarung, diese Wertdifferenz dem Käufer Domig als Vergütung für seine Aufwendungen zukommen zu lassen, weshalb sich eben die Verkäuferin für sich selbst mit einem Preis von Fr. 77'000.– begnügt habe.

D.- Um dieser Sachlage Rechnung zu tragen, schlossen Frau Chaperon und Domig am 7. Juli 1954 einen neuen Kaufvertrag, der an die Stelle desjenigen vom 26. Mai 1954 treten sollte und in Ziff. 1 bestimmt: "1. Nichtigerklärung des Vertrages vom 26. Mai 1954.
Domig Anton, des Viktor, einerseits, Frau Antoinette Nettis-Chaperon, andererseits, unter Zustimmung ihrer Ehegatten, andererseits erklären den Vertrag zwischen denselben Parteien vom 26. Mai 1954 als nichtig, da die Kaufpreisbestimmung dieses Vertrages auf Irrtum beruht, da die Parteien ihren wirklichen Willen nicht voll zum Ausdruck brachten. Die Parteien haben den von Anton Domig als Mieter in dem von ihm zu erwerbenden Kaufobjekt geschaffenen Mehrwert im Vertrage nicht angeführt und bloss die Gegenleistung für den Gebäudeanteil ohne diesen Mehrwert zu Urkunde gegeben. Der angegebene Kaufpreis von Fr. 77'000.– (siebenundsiebzigtausend Franken) entspricht daher nicht der ganzen Gegenleistung Domigs und es entspricht dem wirklichen Willen der Parteien eine Angabe des Kaufpreises für Gebäudeanteil einschliesslich des durch Umbauten geschaffenen Mehrwertes." Ferner ist dem neuen Vertrag zu entnehmen:
"Kaufpreis: Der Kaufpreis für Gebäudeanteil und die festen Installationen, die einen Mehrwert von Fr. 40'000.– (vierzigtausend Franken) darstellen, beträgt total Fr. 117'000.– (hundertsiebzehntausend Franken). Zahlungsmodus:
Herr Domig bezahlt der Kantonalbank den Saldo der bestehenden Hypotheken Nr. 138 und Nr. 46. Der Restbetrag bis auf Fr. 77'000.– wird in bar bezahlt. Anton Domig bezahlt durch Hypothekenzahlung und Barzahlung Fr. 77'000.– der Differenzbetrag von Fr. 40'000.– gilt als durch die Bauaufwendungen und den damit geschaffenen Mehrwert als erlegt. Für den Fall der Geltendmachung des Vorkaufsrechtes sind vom Vorkaufsberechtigten Fr. 40'000.– (vierzigtausend Franken) an Anton Domig zu zahlen, als Ersatz für seine Bauaufwendungen und den damit geschaffenen Mehrwert." Die früher bloss mündlich getroffene Nebenvereinbarung über die der Verkäuferin erteilte Wohnerlaubnis wurde

in den neuen Vertrag aufgenommen, mit dem Zusatze: "Diese Nebenvereinbarung ist im Falle der Geltendmachung des Vorkaufsrechtes ebenfalls zu übernehmen."

E.- Der Kläger wurde vom neuen Vertragsschluss benachrichtigt. Er bezeichnete das Vorgehen der Vertragsparteien als gesetzwidrig und erklärte, er halte sich an den frühern Kaufvertrag und beharre auf seinem Vorkauf zum Preis von Fr. 77'000.– Die Nebenvereinbarung über die Wohnerlaubnis an Frau Chaperon anerkenne er auch und betrachte sie als Bestandteil des früheren Kaufvertrages.

F.- Er erhob am 15. September 1954 gegen den bereits im Grundbuch eingetragenen Käufer Domig Klage mit den Rechtsbegehren: "1. Es wird festgestellt, dass das von Fux Marinus durch Schreiben vom 23. Juni 1954 an Grundstücknummer 102, Blattnummer 2, Hauptstrasse, Visp, Wohnhaus und Werkstatt, geltend gemachte Vorkaufsrecht zu Recht besteht und zwar zu den Bedingungen, wie sie im Kaufvertrag vom 26. Mai 1954 festgelegt sind, unter Anerkennung der Nebenvereinbarung, wonach Domig Anton Frau Chaperon-Nettis gestattet, in den von ihr heute bewohnten Räumlichkeiten bis Ende 1954 gratis und bis Juni 1955 zum Preis von Fr. 50.-

pro Monat zu wohnen. 2. Fux Marinus ist gegen Bezahlung des Kaufpreises in der Höhe von Fr. 77'000.–, zahlbar durch Übernahme der Hypotheken und Verfügungsbeschränkung, gemäss Aufstellung vom 8. Juli 1954 und eines Saldobetrages von Fr. 23'523.40, Betrag, der seit 8. Juli 1954 bei der Darlehenskasse Visp zur Verfügung steht, als Eigentümer der an Domig Anton verkauften Hälfte an Grundstücknummer 102, im Grundbuchamt einzutragen. 3. Herr Fux Marinus erklärt sich bereit, die für die grundbuchamtliche Behandlung des Kaufvertrages vom 26. Mai 1954 bezahlten grundbuchamtlichen Gebühren sowie die Stipulationsgebühr des Notars zu bezahlen. 4. Domig Anton bezahlt an Fux Marinus als Mietzinsausfall pro Monat Fr. 250.– und zwar ab 1. Juni 1954. 5. Domig Anton bezahlt die sämtlichen Kosten des Verfahrens und des Urteils." Der Beklagte beantragte die gänzliche Abweisung der Klage, eventuell die Abweisung im Sinne der Feststellung, dass der Kläger ihm nebst seinen Kapital- und Zinsaufwendungen seit dem 26. Mai 1954 noch für Umbauauslagen und Wertvermehrung Fr. 40'000.–, richterliches Ermessen vorbehalten, zu bezahlen habe.

G.- Nach dem Befund der Gerichtsexperten beträgt

der Wert des verkauften Miteigentumsanteils, auf den Monat Mai 1954 berechnet, Fr. 123'435.–. Der Kläger beharrte jedoch auch in seinem Schlussantrag auf seinen Rechtsbegehren. Die Zahlung eines Preises von Fr. 117'000.– hatte er ausdrücklich abgelehnt.

H.- Das Kantonsgericht des Kantons Wallis hat die Klage mit Urteil vom 22. Mai 1956 abgewiesen in Anwendung von Art. 24 OR, im wesentlichen mit folgender Begründung: "Die Vertragsparteien waren sich darüber einig, dass das Kaufobjekt, inclusive Umbauten, die zu dessen Bestandteilen geworden waren und einen erheblichen Mehrwert herbeigeführt hatten, Fr. 117'000.– wert sei. Sie sagten sich alsdann, von diesem Kaufpreis gehört Fr. 40'000.– Domig, der für die Auslagen bei den Umbauarbeiten einen Ersatzanspruch hat, der Rest von Fr. 77'000.– gehört der Verkäuferin. Im Kaufvertrag wurde dann nur dieser Teil von Fr. 77'000.– als Kaufpreis angegeben... Die Parteien konnten sich auf Art. 24 Ziff. 3 und event. 4 OR berufen. Frau Chaperon schuldete ihrem Mieter Ersatz für die von ihm gemachten Aufwendungen. Wenn sie, wie der Kläger behauptet, aus einem Kaufpreis von bloss Fr. 77'000.– den Mieter dafür entschädigen muss, dann hat sie sich eine Gegenleistung von erheblich geringerem Umfang versprechen lassen, als es ihr Wille war (Art. 24 Z. 3). Die Vertragsparteien, die um das Vorkaufsrecht des Fux wussten, durften aber auch nach Treu und Glauben als notwendige Grundlage des Vertrages annehmen, dass Fux den ganzen Kaufpreis zu ersetzen hatte, also den Teil, der Domig gehörte und jenen, auf den Frau Chaperon Anrecht hatte (Art. 24 Z. 4 O.R.). Es handelte sich also auf keinen Fall um einen blossen Motivirrtum, sondern um einen wesentlichen Irrtum. Statt mm den Richter anzugehen, damit dieser den Vertrag als nichtig erkläre, haben die Parteien, was durchaus vernünftig war, den Vertrag vom 26. Mai 1954 selbst nichtig erklärt. Ein nichtiger Vertrag kann jedoch nicht zur Ausübung eines Vorkaufsrechtes Grundlage bieten, denn die Ausübung des Vorkaufsrechtes hat einen gültigen Kaufvertrag zur Voraussetzung."

I.- Mit vorliegender Berufung erneuert der Kläger die Klagebegehren, die er nun als Primärbegehren a - d bezeichnet. Er fügt folgende Eventualanträge bei: "Subsidiär:
a) Die Primärbegehren a - d werden dem Kläger zugesprochen gegen Bezahlung des Kaufpreises von Fr. 77'000.– an die Verkäuferin und gegen angemessenen Ersatz der vom Mieter Domig Anton aufgebrachten Wertvermehrungen, den den Beklagten (sollte wohl heissen: an den Beklagten). b) Domig Anton bezahlt sämtliche Kosten erster Instanz und der Berufung".

Der Beklagte schliesst auf kostenfällige Abweisung der Berufung.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Das Vorkaufsrecht bleibt ein persönliches Recht, auch wenn ihm verstärkte Wirkung zukommt, sei es kraft gesetzlicher Vorschrift (wie unter Miteigentümern), sei es kraft Vormerkung gemäss Art. 959 in Verbindung mit Art. 681 ZGB (vgl. GUHL, Persönliche Rechte mit verstärkter Wirkung, in der Festgabe für das Bundesgericht, S. 125 ff.). Deshalb hat als "Vorkaufsverpflichteter" der Verkäufer zu gelten und ist nach verbreiteter Ansicht eine Klage des Vorkaufsberechtigten, selbst wenn der Käufer inzwischen im Grundbuch eingetragen wurde, nicht gegen ihn, sondern gegen den Verkäufer anzuheben (vgl. HAAB, N. 55 in Verbindung mit N. 36-39 zu Art. 681/2 ZGB; anderseits MEIER-HAYOZ, Vom Vorkaufsrecht, Zeitschrift des bernischen Juristenvereins 92 S. 302/3). Ob der vorliegenden, gegen den Käufer gerichteten Klage dessen fehlende Passivlegitimation entgegengehalten werden könne, mag indessen offen bleiben, weil sich die Klage auch abgesehen davon als unbegründet erweist.

2. Das Vorkaufsrecht gibt dem Berechtigten (sofern mit ihm nichts anderes vereinbart worden ist) Anspruch auf Erwerb des Kaufsobjektes zu den wirklichen Bedingungen des Kaufsgeschäftes. Dazu gehört hier auch die (obgleich nicht öffentlich beurkundete) Nebenvereinbarung über die der Verkäuferin eingeräumte befristete Wohnerlaubnis zu bestimmten Bedingungen. Das Kantonsgericht hält nicht für bewiesen, dass der Kläger diese Nebenvereinbarung binnen Monatsfrist, seitdem er davon erfahren (Art. 681 Abs. 3 ZGB), als auch für ihn verbindlich anerkannt habe. Es weist auf das erst nach Ablauf dieser Frist ergangene Schreiben seines Anwaltes vom 7. August 1954 hin. Allein es fällt ausserdem die von Frau Chaperon bezeugte persönliche Erklärung des Klägers in Betracht, die er abgab, als er "in den Mietvertrag Einsicht nahm",

in einem Zeitpunkt, der allenfalls (nach Rückweisung der Sache an die Vorinstanz) noch abzuklären wäre. Dieser Punkt kann jedoch gleichfalls auf sich beruhen bleiben, da der Kläger das Vorkaufsrecht auch bei rechtzeitiger Anerkennung der Nebenvereinbarung nicht in rechtswirksamer Weise ausgeübt hat.

3. Die Parteien des Kaufvertrages vom 26. Mai 1954 waren allerdings nicht ohne weiteres berechtigt, ihre Vereinbarungen angesichts der Eintrittserklärung des Klägers zu widerrufen und durch einen neuen Vertrag mit erhöhtem Kaufpreis zu ersetzen. Mit dem Abschluss eines Kaufvertrages ist der Vorkaufsfall gegeben, und der Vertrag bleibt zugunsten des Vorkaufsberechtigten bestehen, zumal nachdem er das Vorkaufsrecht ausgeübt hat (BGE 42 II 28ff., Erw. 5). Dabei ist aber ein gültiger Vertragsschluss vorausgesetzt. Fehlt es daran, sei es wegen Formmangels, wegen fehlender Urteilsfähigkeit einer Partei oder wegen Verstosses gegen Art. 27 ZGB oder 20 OR, so liegt auch kein Vorkaufsfall vor. Und bei einseitiger Unverbindlichkeit des Kaufvertrages infolge eines Willensmangels (Art. 23 ff. OR) besteht ein Schwebezustand. Das Vorkaufsrecht kann die Geltendmachung der Unverbindlichkeit nicht hindern (vgl. HAAB, N. 34 zu Art. 681/2 ZGB). Erweist sich der Kaufvertrag in der Tat als unverbindlich, so fällt auch der Vorkauf dahin, und wenn alsdann die Vertragsparteien einen neuen, gültigen Kauf abschliessen, fällt nur mehr dieser als Vorkaufsfall in Betracht.

4. Die Annahme eines Irrtums der einen oder andern der Vertragsparteien beim Abschluss des Kaufvertrages vom 26. Mai 1954 stösst indessen auf Bedenken. Sie waren unter sich über die gegenseitigen Rechte und

Pflichten einig, insbesondere auch darüber, dass der als Kaufpreis bezeichnete Betrag von Fr. 77'000.– nur dem "nackten Wert von Geschäft und Wohnung" ohne den vom Beklagten geschaffenen Mehrwert entsprach, und dass dieser im Sinne einer Verrechnung zu berücksichtigen war. Dieser Willensmeinung entsprechend hätte sich der Vollzug des

BGE 82 II 576 S. 584

Kaufvertrages denn auch ohne das Dazwischentreten des Klägers ausgewirkt, und es hätte alsdann für keine der Vertragsparteien Grund bestanden, den Vertrag wegen Irrtums anzufechten. Fraglich ist eher die Formgültigkeit des bloss den Nettopreis angebenden Kaufvertrages (vgl. BGE 78 II 221ff.). In dieser Beziehung ist aber nichts eingewendet worden weshalb auch ungeprüft bleiben mag, ob es als Formerfordernis zu betrachten wäre, den dem Käufer als Ersatz für seine Aufwendungen zugewendeten Mehrwert ziffermässig zu bestimmen, obgleich er nach der Vertragsmeinung ohne weiteres mit einer Ersatzforderung von gleichem Betrage zu verrechnen war.

5. Angesichts dieser übereinstimmenden Willensmeinung der Vertragsparteien ist zunächst nicht von einem Willensmangel, sondern von der dem Vertrag abweichend vom Wortlaut zu gebenden Auslegung auszugehen (vgl. W. BURCKHARDT, Die Auslegung der Verträge, Zeitschr. des bern. Juristenvereins 71 S. 425 ff., namentlich 427/8). Alsdann erscheint aber die Eintrittserklärung des Klägers deshalb als rechtsunwirrksam, weil sie wohl dem Wortlaut des Vertrages, nicht aber der wahren Vertragsmeinung entsprach und er auch nach Aufklärung über den Sinn des Vertrages keine entsprechende Mehrleistung zugestand. Gewiss erhielt er eine zahlenmässige Angabe hierüber erst, als ihm der neue Kaufvertrag vom 7. Juli 1954 (tags darauf) mitgeteilt wurde. Allein demgegenüber verhielt er sich einfach ablehnend; weder stimmte er der ihm zugedachten Mehrleistung von Fr. 40'000.– zuhanden des Beklagten zu, noch erklärte er sich bereit, einen dessen Aufwendungen zuzuschreibenden, von Sachverständigen zu schätzenden Mehrwert zum Nettopreis von Fr. 77'000.– hinzu zu übernehmen. An dieser Stellungnahme hielt er auch nach Bekanntgabe des Expertenbefundes im Prozess fest und beharrte gemäss seinen im Schlussantrag erneuerten Rechtsbegehren auf dem Anspruch, das Kaufsobjekt im Wert von ca. Fr. 123'000.– zu Fr. 77'000.– zu erwerben, um den

BGE 82 II 576 S. 585

Mehrwert unentgeltlich zu erhalten, wobei der Verkäuferin anheimgegeben wäre, den Beklagten aus diesem Nettopreis zu entschädigen oder leer ausgehen zu lassen. Erst in der bundesgerichtlichen Instanz stellt er einen entgegenkommenden Eventualantrag, der aber (abgesehen von der Versäumung der Ausübungsfrist des Art. 681 Abs. 3 ZGB) als neu ausser Betracht fallen muss (Art. 55 Abs. 1 lit. b OG). Somit ist dem Kantonsgericht darin beizustimmen, dass es an einer rechtzeitig abgegebenen gültigen Ausübungserklärung des Klägers, wonach er den Kaufvertrag gemäss seinem wahren Inhalt hätte erfüllen wollen, gefehlt hat.

6. Diese Erwägungen fassen das Vorkaufsrecht, der heute vorherrschenden Auffassung gemäss, als ein Gestaltungsrecht ins Auge (vgl. MEIER-HAYOZ, Zeitschrift des bernischen Juristenvereins 92 S. 303/4), bei dessen Ausübung die Wirkungen des Kaufvertrages, so wie er nach dem wahren Willen der Vertragsparteien auszulegen ist, nunmehr für den Vorkaufsberechtigten an Stelle des Käufers gelten. Im vorliegenden Falle hätte es hiefür, wie aus dem Ausgeführten hervorgeht, einer Konversion bedurft. Denn der Kläger wäre nicht wie der Beklagte in der Lage gewesen, den Mehrwert des Kaufsobjektes an Erfüllungstatt zu erwerben oder, anders ausgedrückt, die dem Mehrwert entsprechende Preisdifferenz mit einer Ersatzforderung zu verrechnen. Deshalb

hätte an die Stelle der Annahme an Erfüllungstatt oder der Verrechnung eine zusätzliche Preiszahlung treten müssen, sei es gemäss der von den Vertragsparteien selbst im zweiten Kaufvertrag vorgenommenen Bemessung oder nach einem darüber einzuholenden Expertenbefund. Legt man dagegen der Ausübung des Vorkaufsrechtes (mit BGE 42 II 35/6) die Wirkung bei, dass nun ein neuer Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigtem zustande komme, so hat die Anzeige des Kaufsabschlusses an den Vorkaufsberechtigten gewissermassen den Sinn einer Vertragsofferte. Davon ausgehend, ist dem Beklagten die Berufung auf den

Irrtum zuzugestehen, mit dem die vom Notar vorgenommene Anzeige des ersten Kaufvertrages vom 26. Mai 1954 an den Kläger behaftet war. Dem Notar war hiebei unbekannt, und in der Anzeige blieb daher unerwähnt, dass die Vertragsparteien dem Kaufsobjekt - mit Recht, wie die Prozessexpertise ergeben hat - einen beträchtlichen Mehrwert zuschrieben, den der Beklagte zwar nicht durch zusätzliche Preiszahlung, wohl aber durch Verrechnung seiner Ersatzforderung ausgleichen sollte. Das war ein erheblicher Vertragspunkt, und indem die vom Notar als Vertreter der Vertragsparteien an den Kläger gestellte "Offerte" diese vom Beklagten durch Verrechnung zu erbringende Mehrleistung unerwähnt liess, war sie irrtümlich im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 3 OR.

7. Die Irrtumsanfechtung, wie sie hier einredeweise erfolgt ist, muss auch dann durchgreifen, wenn man die am 26. Mai 1954 mündlich vereinbarte Zuwendung des auf die Aufwendungen des Beklagten zurückzuführenden Mehrwertes an ihn zur Tilgung seiner Ersatzforderung nicht als Bestandteil des Kaufvertrages, sondern als eine davon getrennte Zusatzabrede betrachtet. In diesem Fall erhebt sich zunächst die Frage, ob der Kaufvertrag, für sich allein genommen, eine gemischte Schenkung gewesen sei, die nach verbreiteter, immerhin umstrittener Ansicht gar keinen Vorkaufsfall darstellen würde (vgl. ein Urteil des bernischen Appellationshofes in ZbJV 69 S. 443/4; WIEDERKEHR, Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Miteigentümers, S. 122; SCHMID, Das Vorkaufsrecht, S. 75; Entscheidungen des deutschen Reichsgerichtes in Zivilsachen 101 S. 99 ff.). Wie dem aber auch sein möge, erscheint die Vereinbarung über die Berücksichtigung des vom Beklagten geschaffenen Mehrwertes sowohl vom Standpunkte der Vertragsparteien aus wie auch nach Treu und Glauben im Verkehr als eine wesentliche Grundlage des Kaufgeschäftes. Die in Unkenntnis davon erfolgte Vertragsanzeige an den Kläger, die einfach den verurkundeten Kaufpreis von Fr. 77'000.– nannte, beruhte auf einem schwerwiegenden

Irrtum, indem sie die erwähnte Vertragsgrundlage verschwieg. Dieser Irrtum kann dem Kläger nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR entgegengehalten werden. Natürlich durften die Vertragsparteien den ihrem Vertreter unterlaufenen Irrtum nicht dazu ausnützen, dem Kläger die Ausübung seines Vorkaufsrechtes bei diesem Kaufgeschäft nun überhaupt unmöglich zu machen (vorausgesetzt, man habe es nicht, wie oben angedeutet, mit einer dem Vorkaufsrecht entzogenen "gemischten Schenkung" zu tun). Sie hatten die irrige Anzeige durch eine richtige zu ersetzen und sich vorerst, um dies tun zu können, über den Betrag der vom Kläger in bar zu leistenden Preisdifferenz zu einigen. Das geschah durch den neuen Kaufvertrag vom 7. Juli 1954, in den einzutreten der Kläger jedoch ablehnte, ohne seinerseits eine Schätzung des heutigen Gebäudewertes und speziell des durch die Umbauten und Einrichtungen des Beklagten bewirkten Mehrwertes zu verlangen und einen entsprechenden Mehrpreis anzubieten.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Kantonsgerichtes des Kantons Wallis vom 22. Mai 1956 bestätigt.