Urteilskopf

91 II 275

42. Urteil der I. Zivilabteilung vom 13. Juli 1965 i.S. Hossle gegen Schenker.
Regeste (de):
Irrtum (Art. 23 ff. OR).

1. Ob eine Partei sich in einem Irrtum befunden habe, ist Tatfrage (Erw. 1).

2. Grundlagenirrtum (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR). Irrtum über eine Eigenschaft der Kaufsache (Überbaubarkeit des gekauften Grundstücks), die vom Käufer als notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet wurde und nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als solche betrachtet werden durfte. Unter welchen Voraussetzungen verbietet die Wegbedingung der Gewährleistung dem Käufer, das Vorhandensein einer bestimmten Eigenschaft als notwendige Grundlage des Vertrages anzusehen? (Erw. 2).

3. Geltendmachung des Irrtums gegen Treu und Glauben? (Art. 25 Abs. 1 OR). (Erw.3).

Regeste (fr):
Erreur (art. 23 sv. CO).

1. Relève du fait le point de savoir si une partie s'est trouvée dans l'erreur (consid. 1).

2. Erreur sur les éléments nécessaires du contrat (art. 24 al. 1 ch. 4 CO). Erreur concernant une propriété de la chose vendue (possibilité de construire sur le fonds vendu), propriété que l'acheteur considérait comme un élément nécessaire du contrat et que la loyauté commerciale permettait de considérer comme telle. A quelles conditions l'exclusion de la garantie interdit-elle à l'acheteur de voir dans l'existence d'une qualité déterminée un élément nécessaire du contrat? (consid. 2).

3. La victime se prévaut-elle de l'erreur d'une façon contraire aux règles de la bonne foi? (art. 25 al 1 CO). (consid. 3).

Regesto (it):
Errore (art. 23 e segg. CO).

1. Attiene ai fatti il quesito di sapere se una parte si è trovata nell'errore (consid. 1).

2. Errore sugli elementi necessari del contratto (art. 24 cpv. 1 num. 4 CO). Errore concernente una qualità della cosa venduta (possibilità di costruire sul terreno venduto) che l'acquirente riteneva come un elemento necessario del contratto e che la buona fede nei rapporti d'affari permetteva di considerarlo tale. A quali condizioni l'esclusione della garanzia vieta all'acquirente di considerare la presenza di una determinata qualità come un elemento necessario del contratto? (consid. 2).

3. L'errore è invocato in urto con la buona fede? (art. 25 cpv. 1 CO) (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 276

BGE 91 II 275 S. 276

A.- Am 5. November 1961 liess die Cortal Verwaltungs AG im Auftrag von Hossle folgende Anzeige im Aargauer Tagblatt erscheinen: "Ferien oder Wochenende
Nur wenige Autominuten von der Staffeleggstrasse liegen ca. 25 Aren Wiesland in sonniger, erhöhter Lage. Das gegen Südosten geneigte Grundstück enthält einige Zeilen gepflegte Reben (werden auf Wunsch entfernt) und tragfähige Obstbäume und ist gegen Nordosten waldgeschützt. Wasser, Strom und Weg sind in erreichbarer Nähe. Infolge besonderer Umstände beträgt der Kaufpreis für raschentschlossenen Käufer nur Fr. 11'000.–. Auskunft und Besichtigung Telephon 2 88 33."
Als Interessent meldete sich Architekt Schenker, dessen Frau Ersparnisse anzulegen suchte. Am 17. November 1961 kaufte Frau Schenker von Hossle zum Preise von Fr. 20 000.– das Grundstück IR (= Interimsregister) Herznach Nr. 1465, das nach dem Register aus 31,27 Aren Reben besteht.

B.- Am 17. November 1962 leitete Frau Schenker gegen Hossle beim Bezirksgericht Laufenburg Klage ein mit den Begehren: "1. Der ... Kaufvertrag vom 17. November 1961 über das Grundstück IR Herznach Nr. 1465 sei rückgängig zu machen. 2. Der Beklagte sei zu verurteilen, der Klägerin Fr. 20'091.– zuzüglich Verzugszins zu 5 % ab 5. März 1962 zu bezahlen, die Friedensrichterkosten zurückzuerstatten und die Kosten der Rückübertragung zu übernehmen. 3. Eventualbegehren: Der Beklagte sei zu verurteilen, der Klägerin für Minderwert am Grundstück IR Herznach Nr. 1465 Fr. 16'873.– zu bezahlen, zuzüglich Verzugszins zu 5 % ab 5. März 1962."
Die Klägerin berief sich auf Irrtum und Täuschung, weil sie in den Glauben versetzt worden sei, das ihr angebotene Grundstück könne überbaut werden, während ein Bauverbot darauf laste. Nach Durchführung eines Beweisverfahrens wies das Bezirksgericht die Klage ab, weil Schenker vor dem Kaufabschluss über das Bauverbot genügend unterrichtet worden sei. Das Obergericht des Kantons Aargau, an das die Klägerin appellierte, hat nach einer Ergänzung des Beweisverfahrens mit Urteil vom 11. Dezember 1964 den Kaufvertrag vom 17. November 1961 wegen Grundlagenirrtums für ungültig

BGE 91 II 275 S. 277

erklärt, das Grundbuchamt angewiesen, anstelle der Klägerin wieder den Beklagten auf seine Kosten als Eigentümer des streitigen Grundstücks einzutragen, und den Beklagten verpflichtet, der Klägerin Fr. 20'000.– nebst 5% Zins seit 6. November 1962 zu bezahlen. Eine Minderheit des Obergerichtes hätte das erstinstanzliche Urteil bestätigt.

C.- Gegen das Obergerichtsurteil hat der Beklagte die Berufung an das Bundesgericht erklärt mit dem Antrag auf Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt die Bestätigung des angefochtenen Urteils.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Das Obergericht hat festgestellt, die Klägerin habe zur Zeit des Vertragsabschlusses irrtümlich geglaubt, sie kaufe überbaubares Land. Diese Feststellung betrifft tatsächliche Verhältnisse (BGE 45 II 437, BGE 81 II 52, BGE 87 II 137). Dass sie unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande gekommen sei, behauptet der Beklagte mit Recht nicht. Es kann aber auch keine Rede davon sein, dass sie offensichtlich auf Versehen beruhe, d.h. darauf zurückzuführen sei, dass die Vorinstanz bestimmte Aktenstellen übersehen oder unrichtig wahrgenommen hätte (BGE 81 II 86, BGE 83 II 341, BGE 87 II 232 /233). Was der Beklagte gegen

die erwähnte Feststellung vorbringt, richtet sich ausschliesslich gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanz und ist daher nicht zu hören (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). Dies gilt insbesondere auch für die Ausführungen, mit denen der Beklagte die Annahme der Vorinstanz beanstandet, einzelne Zeugen hätten ohne böse Absicht unrichtig ausgesagt. Dass die Vorinstanz die Zeugenaussagen willkürlich gewürdigt habe, wie der Beklagte behauptet, kann mit der Berufung an das Bundesgericht nicht geltend gemacht werden. Die Feststellung, dass die Klägerin das gekaufte Land irrtümlich für überbaubar gehalten habe, ist daher für das Bundesgericht verbindlich (Art. 63 Abs. 2 OG). Diese Feststellung beruht entgegen der Auffassung des Beklagten nicht auf der Annahme, die im Aargauer Tagblatt erschienene Anzeige enthalte die Zusicherung einer Eigenschaft der Kaufsache, nämlich der Ueberbaubarkeit des Kaufgrundstücks. Die Vorinstanz hat die erwähnte Anzeige beim Entscheid darüber, ob sich die Klägerin in diesem Punkt in einem

Irrtum befunfen habe, lediglich als ein Indiz gewürdigt. Ansprüche aus Art. 197 OR sind nicht streitig. Daher kann dahingestellt bleiben, ob die Anzeige eine Zusicherung im Sinne dieser Bestimmung enthalte. Für die Beurteilung der Frage, ob sich die Klägerin geirrt habe, ist auch unerheblich, ob der Beklagte das Kaufgrundstück selber als überbaubar betrachtet habe, was er bestreitet.

2. Der festgestellte Irrtum ist nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR wesentlich, wenn er einen Sachverhalt betraf, der für die Klägerin eine notwendige Grundlage des Vertrages bildete und nach den Regeln von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als solche betrachtet werden durfte (BGE 87 II 138 mit Hinweisen). a) Dass die Überbaubarkeit des Kaufgrundstücks für die Klägerin eine unerlässliche Grundlage des Vertrags bedeutete, hat die Vorinstanz nicht ausdrücklich festgestellt. Dem angefochtenen Urteil liegt aber unzweifelhaft die Auffassung zugrunde, dass dies der Fall war. Das folgt namentlich aus der für das Bundesgericht verbindlichen Feststellung, es sei nicht anzunehmen, dass die Klägerin für rein landwirtschaftliches Land einen (gemäss Aussage des Zeugen Hodler) ”mindestens achtmal übersetzten” Preis bezahlt hätte. (Selbst wenn das Grundstück entsprechend den Angaben des Beklagten vor Obergericht etwa 60 Aren umfassen sollte, läge der bezahlte Preis über den in der betreffenden Gegend für landwirtschaftliche Grundstücke üblichen Preisen). Auf die vom Beklagten angerufenen Zeugenaussagen, wonach der Ehemann der Klägerin erklärt hätte, er wolle nicht bauen, sondern wünsche nur ein schönes Stück Land zu besitzen, hat die Vorinstanz nicht abgestellt. Sie betrachtet nur als erwiesen, dass die Klägerin einstweilen nicht zu bauen gedachte. Im übrigen wäre selbst dann, wenn die Eheleute Schenker auch für später nicht beabsichtigt haben sollten, das Land selber zu überbauen, nicht anzunehmen, es sei ihnen gleichgültig gewesen, ob eine Überbauung möglich sei; denn von der Überbaubarkeit hing ab, ob und zu welchem Preis das Land später weiterveräussert werden könne. b) Angesichts des vereinbarten Preises durfte die Klägerin die Überbaubarkeit des Grundstücks nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als notwendige Grundlage des Vertrages betrachten, sofern ihr nicht besondere Umstände diese Annahme verboten.

Es fragt sich, ob ein solcher Umstand darin liege, dass der Kaufvertrag in Ziffer 2 der Besondern Bestimmungen vorsieht: ”Das Kaufsobjekt wird der Käuferin in dem Zustande übergeben, in dem es sich zur Zeit befindet. Für irgend welche Mängel wird seitens des Verkäufers keinerlei Währschaft geleistet.” InBGE 53 II 153hat das Bundesgericht ausgeführt, ein Grundlagenirrtum könne dann nicht angenommen werden, ”wenn die irrtümliche Vorstellung auf Eigenschaften der Kaufsache Bezug hat, welche Gegenstand einer Garantie hätten bilden können, die seitens des Verkäufers förmlich wegbedungen oder abgelehnt wurde, und der Käufer trotzdem den Vertrag abgeschlossen hat; die Berufung auf den Irrtum ist in solchen Fällen, weil Treu und Glauben

widersprechend, nach Art. 25 Abs. 1 OR unstatthaft." InBGE 79 II 161erklärte es, eine Irrtumsanfechtung wäre ausgeschlossen, wenn und soweit durch die vom damaligen Beklagten (Verkäufer) angerufene Vertragsbestimmung "die Gewährleistung bezw. Garantie als abgelehnt zu gelten hätte." Diese Rechtsprechung ist im Ergebnis zu bestätigen. Wird mit Bezug auf bestimmte Eigenschaften der Kaufsache die Gewährleistung eindeutig und in nach Art. 199 OR zulässiger Weise wegbedungen oder die Abgabe einer Zusicherung abgelehnt, so nimmt der Käufer, der den Vertrag gleichwohl abschliesst, die Gefahr in Kauf, dass die betreffenden Eigenschaften fehlen. Er darf deshalb ihr Vorhandensein nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr nicht als notwendige Grundlage des Kaufvertrags betrachten, so dass ein Irrtum über diesen Punkt nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR nicht als wesentlich gelten kann. - Vertragsbestimmungen, welche die Gewährspflicht weder allgemein noch hinsichtlich bestimmter Eigenschaften der Kaufsache aufheben, sondern sie nur zeitlich oder inhaltlich (mit Bezug auf die Ansprüche des Käufers) beschränken, verbieten dem Käufer dagegen nicht, das Vorliegen gewisser Eigenschaften als Vertragsgrundlage anzusehen und sich, wenn er mit der Annahme ihres Bestehens irrte, innert der Jahresfrist von Art. 31 OR wegen Grundlagenirrtums vom Vertrage loszusagen. Solche Vertragsbestimmungen fallen gegebenenfalls mit dem ganzen Vertrag dahin (BGE 83 II 21 f. Erw. 2). Im vorliegenden Falle wurde vereinbart, der Verkäufer

leiste "für irgend welche Mängel... keinerlei Währschaft". Diese Bestimmung ist im Hinblick auf den unmittelbar vorausgehenden Satz, wonach der Kaufgegenstand der Käuferin "in dem Zustand" übergeben wird, "in dem er sich zur Zeit befindet", nur auf körperliche Mängel des Kaufgrundstückes zu beziehen. Auf jeden Fall hat der Beklagte, indem er diese Bestimmung in den Vertrag aufnehmen liess, der Klägerin nicht eindeutig zu erkennen gegeben, dass er für die Überbaubarkeit des Grundstücks nicht einstehen wolle. Daher durfte die Klägerin die Überbaubarkeit trotz der erwähnten Vertragsbestimmung als notwendige Grundlage des Kaufvertrages betrachten.

3. Für den Fall, dass ein Grundlagenirrtum angenommen wird, macht der Beklagte geltend, die Berufung darauf widerspreche Treu und Glauben (Art. 25 Abs. 1 OR), weil die Klägerin und ihr Ehemann den Irrtum der eigenen groben Fahrlässigkeit zuzuschreiben und einfach falsch spekuliert hätten. Richtig ist, dass die Eheleute Schenker die Frage, ob das Kaufgrundstück überbaubar sei, nicht sorgfältig abgeklärt haben. Die Tatsache, dass der Irrende den Irrtum der eigenen Fahrlässigkeit zuzuschreiben hat, genügt jedoch nicht, um den Schluss zu rechtfertigen, die Berufung auf den Irrtum verstosse im Sinne von Art. 25 OR gegen Treu und Glauben; denn sonst verlöre Art. 26 OR, der den fahrlässig Irrenden grundsätzlich zum Ersatz des aus dem Dahinfallen des Vertrages erwachsenen Schadens verpflichtet, seine Bedeutung. Im übrigen schickt es sich für den Beklagten wenig, der Klägerin vorzuwerfen, sie habe fahrlässig geirrt. Die erste Ursache ihres Irrtums war nämlich das von ihm veranlasste Zeitungsinserat, das den Eindruck erweckte, er habe überbaubares Land zu verkaufen. Ob die Klägerin das Land zu Spekulationszwecken kaufte und sich dabei falsche Vorstellungen über seinen künftigen Wert machte, ist unerheblich. Sie macht nicht einen Irrtum dieser Art geltend (der nicht wesentlich wäre, da die künftige Preisentwicklung keinen "bestimmten Sachverhalt" im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR darstellt), sondern einen Irrtum über die Überbaubarkeit des Grundstücks. - Dass sie die Berufung auf diesen Irrtum in spekulativer Absicht verzögert habe, was die Anwendung von Art. 25 OR rechtfertigen könnte

(OSER/SCHÖNENBERGER N. 7 und BECKER, 2. Aufl., N. 5 zu Art. 25 OR), wirft ihr der Beklagte mit Recht nicht vor. Sie hat ihren Irrtum erst nach der am 28. August 1962 erfolgten Anmeldung eines Baugesuches entdeckt und dem Beklagten schon mit Schreiben vom 25. September 1962 eröffnet, dass sie den Vertrag nicht halten wolle. Auch sonst liegt nichts vor, was die Berufung auf den Irrtum als Verstoss gegen Treu und Glauben erscheinen liesse. Insbesondere werden durch die Aufhebung des Kaufvertrages nicht überwiegende Interessen des Beklagten verletzt (vgl. OSER/SCHÖNENBERGER N. 5 und BECKER, 2. Aufl., N. 3 zu Art. 25 OR). Dem Beklagten entsteht dadurch kein besonderer Nachteil, sondern es wird einfach der frühere Zustand wiederhergestellt. Die - rechtzeitig erfolgte - Berufung auf den Irrtum über die Überbaubarkeit des Kaufgrundstücks ist daher statthaft.

4. Hinsichtlich der Folgen der Unverbindlichkeit des Kaufvertrages hat der Beklagte das Urteil der Vorinstanz mit Recht nicht angefochten.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichtes des Kantons Aargau, 2. Zivilabteilung, vom 11. Dezember 1964 bestätigt.