Urteilskopf

94 I 412

56. Urteil der I. Zivilabteilung vom 7. Mai 1968 i.S. Kull gegen Bräm.
Regeste (de):
Verwaltungsgerichtliche Beschwerde, Zulässigkeit.

Mit der in Art. 218 quater OR vorgesehenen verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nur Entscheide kantonaler Verwaltungsbehörden angefochten werden.

Regeste (fr):
Recours de droit administratif, recevabilité.

Le recours de droit administratif prévu par l'art. 218 quater CO ne permet d'attaquer que des décisions émanant d'autorités administratives cantonales.

Regesto (it):
Ricorso di diritto amministrativo, ricevibilità.

Con il ricorso di diritto amministrativo previsto dall'art. 218 quater CO possono essere impugnate soltanto decisioni di autorità amministrative cantonali.

Sachverhalt ab Seite 412

BGE 94 I 412 S. 412

A.- Frau Margrit Kull ist seit dem 2. August 1956 Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Halte von ca. 10'370 m2 in der Gemeinde Egg (ZH). Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 19. Oktober 1960 räumte sie dem Kaufmann Walter Bräm an diesem Grundstück ein übertragbares und vererbliches, bis zum 31. Dezember 1966 befristetes Kaufsrecht zum Preise von Fr. 134'810.– (Fr. 13.- pro m2) ein, das im Grundbuch vorgemerkt wurde. Am 29. Dezember 1966 erklärte Bräm, dieses Kaufsrecht auszuüben. Frau Kull weigerte sich jedoch, zu der grundbuchlichen Übertragung der Liegenschaft Hand zu bieten. Sie machte geltend, der innerhalb der Sperrfrist von 10 Jahren gemäss Art. 218 OR abgeschlossene Kaufsrechtsvertrag sei nichtig.

B.- Mit Eingabe vom 18. Januar 1967 stellte Bräm beim Einzelrichter im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Zürich das Begehren, Frau Kull sei zu befehlen, bei der grundbuchlichen Übertragung des Grundstückes auf ihn mitzuwirken. Zur Begründung machte er geltend, der Vertrag über die Einräumung eines Kaufsrechts sei keine Veräusserung im Sinne von Art. 218 Abs. 1 OR; als solche könne erst die Ausübung des Kaufsrechts gelten; diese sei aber nicht mehr in die Sperrfrist gefallen.

BGE 94 I 412 S. 413

C.- Der Einzelrichter schützte das Begehren des Klägers mit Verfügung vom 9. Februar 1967. Das Obergericht des Kantons Zürich wies den von der Beklagten hiegegen erhobenen Rekurs mit Beschluss vom 7. Dezember 1967 ab.

D.- Gegen diesen Beschluss hat die Beklagte verwaltungsgerichtliche Beschwerde an das Bundesgericht eingereicht. Sie beantragt, die angefochtene Verfügung aufzuheben und die vom Kläger beim Einzelrichter gestellten Begehren endgültig abzuweisen. Der Kläger beantragt, auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventuell sie abzuweisen.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen einen Entscheid einer gerichtlichen Instanz, der in einem Zivilrechtsstreit ergangen ist, nämlich im Streit darüber, ob die Beschwerdeführerin verpflichtet sei, den mit dem Beschwerdegegner abgeschlossenen Kaufsrechtsvertrag zu erfüllen, oder ob dieser gemäss der Auffassung der Beschwerdeführerin wegen Verstosses gegen Art. 218 OR nichtig sei. Für solche zivilrechtliche Streitigkeiten, die vor dem Zivilrichter ausgetragen werden können, ist nach ständiger Rechtsprechung das Rechtsmittel der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde gemäss Art. 97 ff. OG nicht gegeben. Mit dieser können nur Entscheide von Verwaltungsbehörden, nicht auch Entscheide von Zivilgerichten angefochten werden (BGE 60 I 34,BGE 62 I 168Erw. 2,BGE 65 I 159,BGE 67 I 246, BGE 84 I 85 Erw. 2, BGE 94 I 190).

2. Die Beschwerdeführerin glaubt, die Zulässigkeit des von ihr ergriffenen Rechtsmittels aus Art. 218 quater OR ableiten zu können, wonach gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide über die Anwendung der Art. 218, 218 bis und 218 ter OR die verwaltungsgerichtliche Beschwerde an das Bundesgericht zulässig ist. Diese Auffassung ist irrtümlich. Die heute geltende Fassung der Bestimmungen über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 218 - Art. 218 quinquies OR) beruht auf dem Bundesgesetz vom 19. März 1965 über die Änderung der Vorschriften des ZGB und des OR betreffend das Baurecht und den Grundstückverkehr. Sie trat an die Stelle der Fassung, welche diese Vorschriften des OR durch Art. 50 des Bundesgesetzes vom 12. Juni 1951

über die Entschuldung des bäuerlichen Grundbesitzes (EGG) erhalten hatten. Art. 218 bis OR in der Fassung gemäss Art. 50 EGG bestimmte, die zuständige kantonale Behörde entscheide endgültig darüber, ob die zehnjährige Sperrfrist des Art. 218 OR aus wichtigen Gründen abzukürzen sei. In einem Gutachten über die Verfassungsmässigkeit der Sperrfrist, das im Laufe der parlamentarischen Beratung des Revisionsentwurfs bei Prof. Hans Huber, Bern, eingeholt wurde, wies dieser darauf hin, dass die Regelung des Art. 218 bis, die nach dem Entwurf des Bundesrates unverändert übernommen werden sollte, mangelhaft sei, da sie eine einheitliche Auslegung und Anwendung der Sperrfristbestimmungen im ganzen Gebiete der Schweiz nicht gewährleiste; die allein mögliche staatsrechtliche Beschwerde wegen Willkür (Art. 4 BV) genüge wegen der nur beschränkten Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts nicht, um eine von Kanton zu Kanton verschiedene Auslegung und Handhabung der bundesrechtlichen Sperrfristvorschriften zu verhindern. Er schlug daher die Einführung eines eidgenössischen Rechtsmittels mit freier Kognitionsbefugnis vor.
Das Departement entsprach dieser Anregung und änderte in seinem Ergänzungsbericht vom 24. Oktober 1963 an die nationalrätliche Kommission den ursprünglichen Art. 218 bis OR dahin ab, dass die letztinstanzlichen

kantonalen Entscheide über das Vorliegen wichtiger Gründe für eine Abkürzung der Sperrfrist durch verwaltungsgerichtliche Beschwerde an das Bundesgericht weiterziehbar sein sollten. Der Nationalrat beschloss auf Antrag von Nationalrat Furgler, diese Weiterzugsmöglichkeit nicht in Art. 218 bis unterzubringen, sondern sie zum Gegenstand eines besonderen Gesetzesartikels in der Fassung des heutigen Art. 218 quater OR zu machen (StenBull Nationalrat 1964 S. 401 f.). Der Ständerat stimmte im Differenzbereinigungsverfahren diesem Beschluss zu (StenBull Ständerat 1965 S. 37). Dabei wurde jedoch ein Umstand übersehen: Nach dem Entwurf des Bundesrates, der die Weiterzugsmöglichkeit in Art. 218 bis Abs. 3 vorgesehen hatte, war es völlig klar, dass die verwaltungsgerichtliche Beschwerde nur zulässig sein sollte gegen Entscheide, die auf Grund von Abs. 1 des gleichen Artikels von kantonalen Verwaltungsbehörden über Begehren um Abkürzung der Sperrfrist für landwirtschaftliche Grundstücke getroffen worden waren. Als der Gesetzgeber beschloss, die Weiterzugsmöglichkeit in

einem besonderen Artikel zu ordnen und sie gegen "letztinstanzliche kantonale Entscheide über die Anwendung der Art. 218, 218 bis und 218 ter" zu gewähren, dachte er offensichtlich nicht daran, dass die Sperrfristbestimmungen nicht nur Gegenstand von Entscheiden der Verwaltungsbehörden bilden können, sondern auch von Zivilgerichten in Streitigkeiten über die Gültigkeit von Kaufgeschäften über landwirtschaftliche Grundstücke anzuwenden sind. Nach dem Wortlaut von Art. 218 quater OR, wie er in das Gesetz eingegangen ist, würde es sich aber auch bei solchen Urteilen von Zivilgerichten um "letztinstanzliche kantonale Entscheide über die Anwendung von Art. 218, 218 bis und 218 ter" handeln, gegen welche die verwaltungsgerichtliche Beschwerde an das Bundesgericht zulässig wäre. Es ist jedoch völlig ausgeschlossen, dass der Gesetzgeber eine derart umwälzende Änderung der herkömmlichen Abgrenzung des Zuständigkeitsbereichs der Verwaltungsbehörden und der Zivilgerichte habe vornehmen wollen. Eine solche Annahme liesse sich auch nicht etwa darauf stützen, dass der französische Text von Art. 218 quater OR von "jugements" spricht, während das OG für die Bezeichnung von Entscheiden der Verwaltungsbehörden sonst durchwegs den Ausdruck "décision" braucht; denn da im deutschen wie im italienischen Text von Art. 218 quater OR nicht von "Urteil", bzw. "giudizio", sondern von "Entscheid", "decisione" die Rede ist, handelt es sich beim französischen Text offensichtlich um einen Übersetzungsfehler. Art. 218 quater OR ist deshalb trotz seiner redaktionellen Unebenheiten so zu verstehen, dass er die verwaltungsgerichtliche Beschwerde nur gegen Entscheide der kantonalen Verwaltungsbehörden, nicht dagegen auch gegen Urteile der kantonalen Zivilgerichte gewährt. Auf die vorliegende verwaltungsgerichtliche Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.