Urteilskopf

98 II 15

4. Urteil der I. Zivilabteilung vom 21. März 1972 i.S. Stalder gegen Mathis.
Regeste (de):
Grundlagenirrtum.

1. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 und 220 OR. Kauf von Bauland, das nachträglich wegen Lawinengefahr mit einem Bauverbot belegt wird. Irrtum über einen künftigen Sachverhalt? Rechte des Käufers. Gefahrtragung (Erw. 1 und 2).

2. Art. 31 OR. Gewährleistung und Grundlagenirrtum. Erheblichkeit der Lawinengefahr. Entdeckung des Irrtums über die Gefahr. Missbräuchliche Berufung auf den Irrtum verneint (Erw. 3).

3. Art. 975 Abs. 1 ZGB. Nach dieser Bestimmung kann auch klagen, wer im Grundbuch zu Unrecht als Eigentümer eingetragen ist und an der Beseitigung des Eintrages ein schutzwürdiges Interesse hat (Erw. 4).

Regeste (fr):
Erreur sur les éléments nécessaires du contrat.

1. Art. 24 al. 1 ch. 4 et 220 CO. Vente d'un terrain à bâtir, frappé après coup d'une interdiction de construire pour cause de danger d'avalanche. Erreur sur des faits futurs? Droits de l'acheteur. Fardeau du risque (consid. 1 et 2).

2. Art. 31 CO. Garantieet erreur sur les éléments nécessaires du contrat. Importance du danger d'avalanche. Découverte de l'erreur sur ce danger. Recours abusif à l'erreur nié (consid. 3).

3. Art. 975 al. 1 CC. Celui qui est inscrit à tort au registre foncier en tant que propriétaire et qui a un intérêt digne de protection à la suppression de cette inscription peut aussi agir selon cette disposition (consid. 4).

Regesto (it):
Errore sugli elementi necessari del contratto.

1. Art. 24 cpv. 1 num. 4 e 220 CO. Vendita di un terreno da costruzione, che viene successivamente compito da un divieto di costruire a causa del pericolo di valanghe. Errore su fatti futuri? Diritti dell'acquirente. Onere del rischio (consid. 1 e 2).

2. Art. 31 CO. Garanzia ed errore sugli elementi necessari del contratto. Importanza del pericolo di valanghe. Scoperta dell'erroresu tale pericolo. Abusivo ricorso all'errore negato (consid. 3).

3. Art. 975 cpv. 1 CC. Chi è a torto iscritto nel registro fondiario come proprietario ed ha un interesse degno di protezione alla soppressione di tale iscrizione può pure agire secondo tale norma (consid. 4).

Sachverhalt ab Seite 16

A.- Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 16. März 1964 kaufte Frau Stalder von Arnold Mathis südwestlich von Samedan, im Gebiete von Ariefa, 618 m2 Wiesland zu Fr. 40.- den m2. Sie wollte dort ein Ferienhaus erstellen lassen. Die Parzelle wurde am 23. Juni 1964 als Nr. 1508 auf den Namen der Käuferin im Grundbuch eingetragen. Vorher gehörte sie zu einem Grundstück von 6500 m2, das Mathis 1962 als Bauland erworben hatte. Mathis hatte sich damals bei der Gemeinde nach der Bebaubarkeit des Landes erkundigt und dabei erfahren, dass nach einem Zonenplan, den der Kreisförster Bisaz im November 1960 gestützt auf Erfahrungen erstellt hatte, der grösste Teil des Grundstückes ausserhalb des im Januar 1951 von Lawinen erfassten Gebietes lag. Je eine Parzelle unmittelbar unterhalb derjenigen von Frau Stalder verkaufte Mathis an Lilly Wirth und Julius Rüegger, die im Frühjahr 1964 bzw. 1965 die Baubewilligung erhielten und dann auf ihrem Grundstück ein Ferienhaus errichten liessen. Ein weiteres Nachbargrundstück südwestlich der Parzelle Nr. 1508 wurde ebenfalls überbaut. Im Frühjahr 1965 wandte Frau Stalder sich wegen des geplanten Baues an die Gemeinde Samedan. Diese antwortete ihr am 3. Mai 1965, dass sie im Falle eines Gesuches innert 2-3 Wochen mit einer Baubewilligung rechnen könnte. Frau Stalder sah vom Gesuch jedoch noch ab. Im Herbst 1966 erstellte Kreisförster Bisaz im Auftrage der Gemeinde einen Lawinenzonenplan, der für die Bewilligung von Baugesuchen massgebend sein sollte. Nach diesem Plan erfasste die Zone, für welche Bisaz wegen Lawinengefahr ein gänzliches Bauverbot vorschlug, auch die Parzellen der Frau Stalder, der Lilly Wirth und des Julius Rüegger. Der Kreisförster begründete seinen Vorschlag damit, dass die nächste Umgebung der 1951 von Lawinen erfassten Gebiete ebenfalls als gefährdet zu betrachten sei. Frau Stalder erfuhr davon im Juni 1967 insbesondere durch Mathis, der ihr empfahl, das Baugesuch sogleich einzureichen, was sie am 10. Juli tat. Ihr Gesuch wurde am 11. August 1967 von der Gemeinde jedoch abgelehnt; auf

Beschwerde hin wurde es bis zum Entscheid über den Lawinenzonenplan, gegen den Frau Stalder Einsprache erhob, zurückgestellt. Die Gemeinde und auf Rekurs hin am 14. Juli 1969 auch der Kleine Rat des Kantons Graubünden wiesen die Einsprache ab. Der Kleine Rat stützte sich vor allem auf ein Gutachten des eidgenössischen Institutes für Schnee- und Lawinenforschung Weissfluhjoch-Davos vom 12. September 1968. Über die Lawinengefahr im Gebiet der Ariefa führte das Institut insbesondere aus, die Gefahrenzone erscheine wegen der Seltenheit von Lawinengängen als weit gezogen; gleichwohl sollte das Gebiet nicht zur Bebauung freigegeben werden, da sonst die Gemeinde bei jedem grösseren Schneefall zu Sicherheitsmassnahmen gezwungen wäre. Mit verstärkter Bauweise könnten nur Sachschäden verhütet werden; der Verkehr von und zu den Häusern, auch der öffentliche, bliebe ungeschützt.

B.- Am 11. September 1969 teilte Frau Stalder dem Mathis mit, dass sie den Kaufvertrag vom 16. März 1964 wegen Grundlagenirrtums für unverbindlich halte und den Betrag von Fr. 25'560.– zurückfordere. Mathis widersetzte sich dem Begehren. Frau Stalder klagte daraufhin die Forderung nebst Zins ein. Sie verlangte zudem, dass der Richter das Grundbuchamt Samedan anweise, den Beklagten als Eigentümer der Parzelle Nr. 1508 einzutragen. Das Kantonsgericht von Graubünden wies die Klage am 15. Juli 1971 ab. Es nahm an, die Klägerin hätte wie ihre Nachbarn Wirth und Rüegger bereits im Sommer 1964 oder 1965 bauen können, denn das Bauverbot sei erst mehrere Jahre nach Abschluss des Vertrages erlassen worden. Gemäss Art. 220 OR gehe die Gefahr aber mit der Übernahme des Grundstücks auf den Käufer über. Die Klägerin müsse die Folgen des Verbotes deshalb selber tragen, zumal der Beklagte sich im Jahre 1966 anerboten habe, die Parzelle zurückzukaufen. Unter diesen Umständen könne sie sich nicht auf Grundlagenirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR berufen.

C.- Die Klägerin hat gegen dieses Urteil die Berufung erklärt. Sie wiederholt ihre Klagebegehren, setzt die Forderung aber auf Fr. 25'060.45 herab und verlangt den Zins erst vom 15. September 1969 an. Sie macht geltend, das angefochtene Urteil verkenne das Wesen des Grundlagenirrtums sowie die gesetzliche Regelung über die Gefahrtragung beim Kauf. Der Beklagte beantragt, die Berufung abzuweisen.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Nach dem angefochtenen Urteil hat die Klägerin die streitige Parzelle als Bauland erworben. Der Beklagte, der in Chur ein Architekturbüro und Baugeschäft betreibt, hat die Parzelle auch als solches verkauft. Er gab sie schon in seiner Offerte vom 25. November 1963 als Bauland aus und sicherte der Klägerin zu, dass das Grundstück vollständig erschlossen sei. Einer Mitteilung der Brandversicherungsanstalt Graubünden vom 17. Mai 1962 konnte er freilich entnehmen, dass das Grundstück in einer Zone lag, die laut einem Plan der Anstalt vom 16. Dezember 1950 als lawinengefährdet galt und von der Versicherung solange ausgeschlossen werden sollte, bis Schutzbauten gegen Lawinen errichtet würden. Die Gemeinde stellte bei der Erteilung von Baubewilligungen, wie der Beklagte wusste, jedoch nicht auf diesen Plan ab. Der Beklagte war beim Abschluss des Vertrages wie die Klägerin vielmehr überzeugt, dass die Liegenschaft überbaut werden dürfe. Die Parteien waren noch 1966 dieser Meinung. Das erhellt daraus, dass der Beklagte im Mai 1966 (umsonst) versuchte, das veräusserte Bauland von der Klägerin zurückzukaufen, aber nicht um sie vor Schaden zu bewahren, wie das Kantonsgericht anzunehmen scheint, sondern um durch Zusammenlegen mehrerer Parzellen selber ein grösseres Bauvorhaben zu verwirklichen. Die Annahme der Vertragsparteien, die Parzelle Nr. 1508 dürfe überbaut werden, erwies sich jedoch als falsch, da die Behörden das Grundstück nach Prüfung der Lawinengefahr durch Sachverständige dem gefährdeten Gebiet zurechneten. Die irrige Vorstellung über die Bebaubarkeit war beiden Parteien gemeinsam. Sie war Voraussetzung dafür, dass die Klägerin sich für das Grundstück interessierte und der Beklagte es als Bauland verkaufte. Die Parteien unterstellten somit einen Sachverhalt, der für sie die Grundlage des Vertrages bildete und von der Klägerin nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr auch als gegeben vorausgesetzt werden durfte. Ein solcher Irrtum ist wesentlich im Sinne von Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR (BGE 84 II 519 und BGE 97 II 46 mit Hinweisen).

2. Das Bundesgericht hat es wiederholt abgelehnt, einen Irrtum über einen künftigen Sachverhalt nach Art. 24 Ziff. 4 OR zu berücksichtigen (vgl. insbesondere BGE 91 II 280 Erw. 3; fernerBGE 45 II 322,BGE 47 II 315/6,BGE 53 II 139,BGE 66 I 312Erw. 9).

Unter gewissen Voraussetzungen hat es diese Möglichkeit in anderen Urteilen dagegen bejaht (BGE 79 II 275, BGE 95 II 409), was in der Lehre kritisiert worden ist (MERZ, ZbJV 1967 S. 17, 1971 S. 127). Zu dieser Kritik Stellung zu nehmen, erübrigt sich jedoch im vorliegenden Fall, denn entgegen der Annahme des Kantonsgerichtes ist der Umstand, dessentwegen der Klägerin die Baubewilligung verweigert wurde, nicht nach Abschluss des Vertrages eingetreten. Richtig ist bloss, dass die streitige Parzelle erst nach Vertragsabschluss in die Lawinenzone einbezogen und mit einem Bauverbot belegt worden ist. Der Grund für den Einbezug und das Verbot, nämlich die Lawinengefahr, bestand indes schon vorher. Wegen ihrer Lage im Auslaufgebiet und Wirkungsbereich bekannter Lawinen musste die Parzelle bei grösseren Schneefällen seit jeher als gefährdet gelten. Sie wurde nach den bei den Akten liegenden Zonenplänen, die auf Erfahrungen beruhen, im Januar 1951 denn auch von Lawinen erfasst. Dass die Gemeinde 1967, nach Abgrenzung der Lawinengebiete durch den Kreisförster, die Gefährdung für grösser hielt als in den früheren Jahren und ihre Bauordnung der neuen

Erkenntnis anpasste, macht den Irrtum der Klägerin über die Bebaubarkeit der Parzelle daher nicht zu einem solchen über einen künftigen Sachverhalt. In ihren einleitenden Erwägungen ist die Vorinstanz übrigens nicht anderer Meinung, sieht sie den Grund für die Verweigerung der Baubewilligung doch selber darin, dass die Gemeinde die Lawinengefahr 1967 anders beurteilte als früher. Auf die nachträgliche Anpassung des Zonenplanes an die Gefahr kann umsoweniger etwas ankommen, als die Gemeinde schon nach Art. 48 Abs. 1 des bündnerischen Forstgesetzes (FG) vom 6. Oktober 1963 verpflichtet war, den Bau von Wohnhäusern in lawinengefährdeten Gebieten zu verhindern. Daher geht die Vorinstanz auch mit der Annahme fehl, die Klägerin hätte die Baubewilligung erhalten, wenn sie sich wie ihre Nachbarn bereits 1964/65 dafür interessiert hätte. Das Kantonsgericht übersieht, dass die Gemeinde die Baugesuche der Lilly Wirth und des Julius Rüegger zu Unrecht bewilligte, da sich deren Parzellen nachträglich ebenfalls als gefährdet erwiesen. Dass die Klägerin sich Zeit liess und das Baugesuch erst 1967 einreichte, schadet ihr daher nicht. Entscheidend ist, dass die Lawinengefahr im Gebiete der Ariefa schon vor Abschluss des Vertrages bestand, aber erst zwischen 1966 und

1969, als Sachverständige sich dazu äusserten, in ihrem ganzen Ausmass erkannt wurde. Die Sachverständigen weisen mit Recht darauf hin, dass man früher selbst grossen Lawinen wenig Beachtung schenkte, weil das Gebiet nicht überbaut war. Unter diesen Umständen kann der Klägerin auch nicht vorgeworfen werden, sie hätte sich schon vor dem Kauf über eine allfällige Gefahr Rechenschaft geben sollen, zumal ihr das Grundstück von einem Fachmann des Baugewerbes als völlig erschlossenes Bauland angeboten wurde. Dadurch unterscheidet sich der vorliegende Fall denn auch von dem in BGE 95 II 407 veröffentlichten, wo es um eine an sich überbaubare, aber noch nicht baureife Parzelle ging. Fehl geht die Vorinstanz ferner mit ihrem Hinweis auf Art. 220 OR. Die gesetzliche Vermutung über die Gefahrtragung gilt nur für den Fall, dass die Kaufsache zwischen dem Vertragsabschluss und dem Übergang zufällig untergeht oder an Wert verliert (OSER/SCHÖNENBERGER, N. 1 und 5 zu Art. 185 OR; BECKER N. 1 und 3 zu Art 185 sowie N. 1 zu Art. 220 OR). Das Bauverbot der Gemeinde war keine Wertverminderung in diesem Sinne, denn die streitige Parzelle war schon vor dem Vertragsabschluss durch Lawinen gefährdet und deshalb nach Art. 48 Abs. 1 FG nicht bebaubar. Entgegen der Annahme des Kantonsgerichtes verwirkte die Klägerin ihr Recht, sich auf Grundlagenirrtum zu berufen, auch nicht dadurch, dass sie im Mai 1966 dem Wunsch des Beklagten, der die Parzelle zurückkaufen wollte, nicht entsprach. Damals waren beide Parteien noch überzeugt, dass die Parzelle überbaut werden könne. Daran zu zweifeln, hatte insbesondere die Klägerin keinen Anlass. Die Absicht des Beklagten, das Grundstück zur Verwirklichung eines grösseren Bauvorhabens wieder zu erwerben, musste sie in ihrer Meinung, dass die Gemeinde die Baubewilligung erteilen werde, vielmehr bestärken.

3. Der Beklagte macht unter Hinweis auf MERZ (Sachgewährleistung und Irrtumsanfechtung, in Festschrift für Theo Guhl, S. 86) und VON BÜREN (Schweiz. Obligationenrecht, S. 201) geltend, die Klägerin könne sich nicht auf Grundlagenirrtum, sondern höchstens auf Gewährleistungsrecht berufen; der Gewährleistungsanspruch sei aber schon vor Einleitung der Klage verjährt. Das Bundesgericht hat die Berufung auf Gewährleistung und Grundlagenirrtum indessen während Jahrzehnten

so oft als zulässig bezeichnet (s. insbes. BGE 82 II 420 Erw. 6 und BGE 88 II 412 je mit Zitaten), dass diese

Lösung heute eine Norm des Gewohnheitsrechts darstellt (OFTINGER, Bundesgerichtspraxis zum Allg. Teil des OR, S. 103). Hervorzuheben ist bloss, dass das Gewährleistungsrecht und die Irrtumsvorschriften nicht gleiche Tatbestände regeln und Ansprüche gewähren, die auf verschiedenem Rechtsgrund beruhen und unter verschiedenen Voraussetzungen entstehen, mag der Berechtigte mit den beiden Rechtsbehelfen auch den gleichen Zweck verfolgen. Der Beklagte wendet ferner ein, die Lawinengefahr sei unerheblich, der Irrtum über die Gefahr folglich unbeachtlich. Der Einwand scheitert indes an den tatsächlichen Feststellungen des Kantonsgerichtes, das sich der Auffassung des eidg. Institutes für Schnee- und Lawinenforschung angeschlossen hat. Nach den Erhebungen des Institutes ist das Gebiet der Ariefa von drei Lawinenzügen bedroht, wobei die Wirkungsbereiche sich namentlich im Falle von Staublawinen teilweise überschneiden. Mit verstärkter Bauweise könnten höchstens Sachschäden verhütet, nicht aber Menschen auf den Zugängen zu den gefährdeten Grundstücken geschützt werden. Dass Auslaufgebiete und Wirkungsbereiche von Lawinen schwierig abzugrenzen sind, ist dem Institut nicht entgangen; es hat jedoch mit Recht auf die Gefahr bei grösseren Schneefällen abgestellt, mögen solche im obern Engadin auch selten sein. Nicht gefolgt werden kann dem Beklagten auch darin, dass die Klägerin sich zu spät auf Irrtum berufen habe. Gewiss erfuhr sie bereits im Sommer 1967, dass ihr Baugesuch wegen Lawinengefahr abgelehnt werden könnte und die Gemeinde dann wider ihr Erwarten auch so entschied. Wenn die Klägerin daraufhin diesen Entscheid und den Lawinenzonenplan anfocht, bevor sie sich auf Irrtum berief, so gereicht ihr das jedoch nicht zum Nachteil. Eine nähere Abklärung der Lawinengefahr im Rechtsmittelverfahren lag nicht bloss nahe, sondern auch im Interesse beider Vertragsparteien. Die Gefahrenzone war zudem nur mit Hilfe von Sachverständigen zu ermitteln. Dies ergibt sich daraus, dass der Kleine Rat ein einlässliches Gutachten für notwendig hielt. Erst als die Klägerin am 24. Juli 1969 von dessen Entscheid Kenntnis erhielt, stand für sie zweifelsfrei fest, dass das Grundstück wegen Lawinengefahr nicht für ein Ferienhaus taugte, mit einer Baubewilligung folglich nicht mehr zu

rechnen war. Den Vertrag schon vorher wegen Irrtums unverbindlich zu erklären, konnte der Klägerin nicht zugemutet werden, zumal sie sich nicht mit einer bedingten Anfechtung begnügen durfte und im Falle einer Änderung des Planes zu ihren Gunsten die Erklärung nicht hätte widerrufen können (BGE 72 II 403Erw. 2). Lief die einjährige Frist des Art. 31 OR aber erst vom 24. Juli 1969 an, so war die Erklärung der Klägerin vom 11. September 1969, den Vertrag als unverbindlich behandeln zu wollen, nicht verspätet. Dass die Berufung auf Grundlagenirrtum gegen Treu und Glauben verstosse, lässt sich nicht sagen. Ein solcher Verstoss liegt insbesondere nicht darin, dass die Klägerin sich erst nach dem Entscheid des Kleinen Rates entschlossen hat, den Vertrag anzufechten. Indem sie den Vertrag in seinem Bestand aufrechterhielt, bis das Ausmass der Lawinengefahr geklärt war, handelte sie vielmehr nach Treu und Glauben. Wie es sich verhält, wenn die Bebauung eines Grundstückes durch gesetzgeberische Massnahmen (z.B. der Raumplanung), die nach Abschluss des Kaufvertrages in Kraft treten, verunmöglicht wird, kann offen bleiben. Hier war die Bebaubarkeit wegen der Gefährdung schon bei Vertragsabschluss nicht gegeben, weshalb auf die nachträgliche Änderung des Zonenplanes nichts ankommt.

4. Die Unverbindlichkeit des Kaufvertrages hat zur Folge, dass der Beklagte das Grundstück zurückzunehmen und der Klägerin den bezahlten Kaufpreis zurückzuerstatten hat. Die Forderung der Klägerin von Fr. 25'060.45 ist der Höhe nach nicht bestritten. Der Beklagte hat sie ab 15. September 1969, als er von der Anfechtungserklärung und der Forderung der Klägerin Kenntnis erhielt, mit 5% zu verzinsen. Das Begehren der Klägerin, die streitige Parzelle im Grundbuch wieder auf den Namen des Beklagten einzutragen, ist der Sache nach eine Berichtigungsklage im Sinne von Art. 975 ZGB, denn der Registereintrag vom 23. Juni 1964 erfolgte gestützt auf ein ungültiges Rechtsgeschäft. Nach dieser Bestimmung ist zur Klage jedoch nur befugt, wer durch den Eintrag in seinen dinglichen Rechten verletzt ist. Das ist bei der Klägerin nicht der Fall. Gleichwohl rechtfertigt es sich, ihr Klagerecht zu bejahen; sie ist im Grundbuch zu Unrecht als Eigentümerin eingetragen worden und hat ein schutzwürdiges Interesse daran, den ungerechtfertigten Eintrag beseitigen zu lassen (BGE 67 II 156).

Die

analoge Anwendung von Art. 975 ZGB auf Fälle wie den vorliegenden wird von der Lehre denn auch ohne Bedenken befürwortet (HOMBERGER, N. 16 zu Art. 965 ZGB und dort angeführtes Schrifttum; vgl. ferner ZR 22 Nr. 5, ZBGR 3 S. 101 f.). Der Beklagte hat das Begehren der Klägerin um Änderung des Grundbucheintrages in der Berufungsverhandlung übrigens für den Fall, dass die Klage aus Grundlagenirrtum geschützt werden sollte, ausdrücklich anerkannt. Dem Begehren ist daher zu entsprechen, das Grundbuchamt Samedan folglich anzuweisen, den Beklagten wieder als Eigentümer der Parzelle Nr. 1508 einzutragen. Eine Hinterlegung oder Sicherstellung des vom Beklagten zu leistenden Betrages ist nicht anzuordnen, da die Klägerin die Änderung des Grundbucheintrages nicht von solchen Bedingungen abhängig macht.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.- Die Berufung wird gutgeheissen, das Urteil des Kantonsgerichtes Graubünden vom 15. Juli 1971 aufgehoben und der Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 25'060.45 nebst 5% Zins seit 15. September 1969 zu bezahlen. 2.- Das Grundbuchamt Samedan in St. Moritz wird angewiesen, den Beklagten Arnold Mathis als Eigentümer der Parzelle Nr. 1508 in Samedan einzutragen.