

50. Urteil vom 13. Juni 1903

in Sachen **Woff**, Bekl. u. Ber.-Kl., gegen **Schudel** u. **Fenner**,
Kl. u. Ber.=Bekl.

*Klage auf Aufhebung eines Liegenschaftskaufes. Anspruch auf
Rückerstattung einer Barzahlung. Anwendbarkeit des kantonalen,
nicht des eidgenössischen Rechts. Art. 231 O.-R., Art. 56 u. 57
Org.-Ges.*

Das Bundesgericht hat,

da sich ergeben:

A. Durch Urteil vom 24. April 1903 hat das Obergericht des Kantons Aargau die Appellation des Beklagten gegen das Urteil des Bezirksgerichts Baden vom 28. Oktober 1902, welches gelautet hatte:

1. Die Kläger werden als berechtigt erklärt, vom Kaufvertrage vom 28. November 1896 zurückzutreten und es haben die Beklagten die Kaufsobjekte von den Klägern zurückfertigen zu lassen;

2. Die Beklagten haben den Klägern die Anzahlung von 23,766 Fr. samt Zins à 4 % seit 24. Dezember 1896 zurückzuerstatten;

3. Die Beklagten haben die Kläger des Überbundes der 16,000 Fr., samt Zins zu Gunsten der Gewerbekasse Baden, zu entbinden;

4. Der den Beklagten für die Kaufrestanz von 28,018 Fr. 40 Cts. zugestellte Fertigungsauszug wird als dahingefallen erklärt und die Kläger von der Zahlungspflicht befreit; — abgewiesen.

B. Gegen das Urteil des Obergerichts hat der Beklagte rechtzeitig und in richtiger Form die Berufung an das Bundesgericht ergriffen, mit dem Antrage: Es sei das obergerichtliche Urteil mit Bezug auf Dispositiv 2 des untergerichtlichen Urteils, — betreffend Rückerstattung der angeblichen Barzahlung von 23,766 Fr. nebst Zins à 4 % seit 24. Dezember 1896 — als gesetzwidrig aufzuheben, und demgemäß Klagschluß 2 abzuweisen; —

in Erwägung:

1. Das angefochtene Urteil beruht auf folgendem Tatbestand: Mit Kaufvertrag vom 28. November 1896 haben H. Holländer in Zürich und G. Wolf in Baden (Kant. Aargau) dem Kläger F. Schudel, Baumeister in Zürich, ein Stück Wiesland, „von circa . . . Zucharten“ im Gemeindebann von Baden und Wettingen zum Preise von 40 Cts. per Quadratfuß verkauft. Laut Kaufvertrag war das Land vor der Fertigung auszumessen und zu vermarchen; betreffend die Zahlung sagt der Vertrag: „Angewiesen werden circa 16,000 Fr., als Anzahlung sind 23,766 Fr. von dem Käufer bezahlt worden. Der Kaufrest ist vor dem 1. Januar 1901 nicht kündbar, verzinslich à 4 % vom 1. Januar 1897 an.“ Die Fertigungen, die am 17. und 24. Dezember 1896 stattfanden, nennen als Käufer neben Schudel noch Fenner-Locher in Zürich, bezeichnen als Kaufobjekt „circa 4 Zucharten (169,461 Quadratfuß) Mattland an zwei Stücken“, und enthalten betreffend die Kaufsumme von 67,784 Fr. 40 Cts. die Bestimmung, den Käufern werden überbunden 16,000 Fr., von ihnen seien bar bezahlt worden 23,766 Fr., der Rest von 28,018 Fr. 40 Cts. sei vor dem 1. Januar 1901 nicht kündbar und zu 4 % vom 1. Januar 1897 an verzinslich. Im Verlaufe stellte sich heraus, daß ein Streifen Landes längs einer Flussstraße, der im Verkaufe inbegriffen war, nicht den Verkäufern, sondern einem Emil Egloff gehört. Mit Kundmachung vom 27. Juni 1900 forderten deshalb die Käufer Schudel und Fenner die Verkäufer auf, binnen Frist dafür zu sorgen, daß ihnen das verkaufte aber Dritten gehörende Landareal ohne Zahlung zugefertigt werde, unter Androhung des Rücktrittes vom Kaufvertrage, Anerbieten der Rückfertigung gegen Rückerstattung der Anzahlung von 23,766 Fr. und Entbindung von der Schuldübernahme für 16,000 Fr., sowie der Kaufrestanzschuld. Da die Verkäufer die Kundmachung unbeantwortet ließen, erhoben Schudel und Fenner am 3. November 1900 Klage auf Aufhebung des Kaufvertrages, deren einzelne Rechtsbegehren durch die eingangs mitgeteilten Urteile (aus denen sie ersichtlich sind) im vollen Umfange geschützt worden sind (wobei gegen Holländer erstinstanzlich ein Kontumaz-Urteil gefällt wurde, gegen das er ein Rechtsmittel nicht ergriff).

2. Es ist nun klar, daß der Klageanspruch als solcher, da es sich um Aufhebung eines Liegenschaftskaufes in allen seinen Teilen handelt, ausschließlich dem kantonalen Rechte untersteht, da dieses die Gewährleistungspflicht des Verkäufers beim Liegenschaftskauf regelt, und auch die Willensmängel beim Liegenschaftskauf vom kantonalen Rechte beherrscht werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 19. Januar 1900 i. S. Schmid gegen Bolliger, Amtl. Samml., Bd. XXVI, 2, S. 225 f. Erw. 3). Kantonales Recht, und nur dieses, findet aber auch Anwendung auf den vom Beklagten und Berufungskläger einzig angefochtenen, durch Dispositiv 2 des untergerichtlichen Urteils erledigten Anspruch auf Rückerstattung der sogenannten Barzahlung. In dieser Hinsicht steht allerdings fest, daß in Wirklichkeit nicht Barzahlung geleistet, sondern von den Käufern ein Schuldbrief an Zahlungs Statt gegeben worden ist, der dann in der Folge zu Verlust kam. Allein das kantonale Recht bestimmt, inwieweit die durch das Fertigungsprotokoll erteilte Quittung beweisbildend ist und inwieweit sie noch angefochten werden kann, sowie wie sie auszulegen ist. Unterstehen aber sowohl der Anspruch der Kläger auf Rückzahlung des Kaufpreises, wie auch die Behauptung des Beklagten, der Kaufpreis sei nicht in bar bezahlt worden, und die Wirkungen der Abtretung einer grundversicherten Forderung, sowie die Auslegung und Wirkung der Quittung für einen Teil des Kaufpreises ausschließlich dem kantonalen Recht, so ist auf die Berufung gemäß Art. 56 und 57 des Organisations-Gesetzes wegen Inkompetenz des Bundesgerichtes nicht einzutreten; —

erkannt:

Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

51. Arrêt du 13 juin 1903 dans la cause
Krippner, déf., rec., contre Duret, dem., intimé.

Action en dommages-intérêts pour inexécution d'une vente ou d'une promesse de **vente d'immeubles**. Incompétence du TF., même si un point du litige est régi par le droit fédéral, quand le point est sans importance pour le jugement définitif. Art. 56, 57 OJF.

A. — Par arrêt en date du 16 mai 1903, la Cour de justice de Genève a condamné le recourant à payer la somme de 300 fr. à titre de dommages-intérêts à Jean Duret, le recourant s'étant refusé à suivre à l'exécution d'un acte de vente ou d'une promesse de vente d'immeuble intervenue entre l'intimé et lui à la date du 18 décembre 1900. La cour de justice a écarté l'offre de preuve faite par le recourant et tendant à établir que celui-ci se serait trouvé en état d'ivresse au moment de la signature de l'acte du 18 décembre 1900, — cet acte ayant été ratifié par une lettre du recourant en date du 26 janvier 1901.

B. — C'est contre cet arrêt que Friedrich Krippner a recouru en temps utile au Tribunal fédéral, concluant à ce que l'arrêt susrappelé soit réformé et à ce que la demande de Duret tendant au paiement d'une indemnité de 6000 fr. soit complètement écartée.

Statuant sur ces faits et considérant en droit:

1. — Le Tribunal fédéral doit examiner d'office, conformément à l'art. 71, al. 1 et 2 OJF., si le présent recours n'apparaît pas de prime abord comme étant irrecevable.

2. — La demande de Duret contre Krippner est uniquement basée sur le droit cantonal genevois, soit sur les conséquences de l'inexécution d'une vente ou d'une promesse de vente d'immeuble. L'arrêt dont est recours se fonde aussi exclusivement sur les dispositions du Cc. genevois pour trancher la question de savoir quelle valeur doit être attribuée à l'acte du 18 décembre 1900 et quelles doivent être les conséquences de l'inexécution de ce contrat.