

**28. Urteil der II. Zivilabteilung vom 1. April 1914 i. S.
Gerster, Kläger, gegen Gerber, Beklagte.**

Voraussetzungen der Perfektion eines Liegenschaftskaufes.
Auslegung einer Bedingung.

A. — Die klägerischen Ehegatten als Verkäufer und die Beklagte (damals Wwe. Tanner) als Käuferin unterzeichneten am 18. und 19. September 1912 (die Beklagte und der klägerische Ehemann am 18., die klägerische Ehefrau am 19. September) einen, das Datum des 18. September tragenden notariellen Kaufvertrag über eine Liegenschaft in Basel zum Preise von 68,000 Fr. Die Vertragsurkunde enthält folgende, hier in Betracht kommende Bestimmung :

« Dieser Kauf ist unter der Bedingung abgeschlossen,
» dass die Liegenschaft zum Frohsinn in Allschwil von
» Frau Witwe Karoline Tanner-Stengel an Herr Gustav
» Walliser verkauft wird. Die Erfüllung dieser Bedin-
» gung soll bis ersten Oktober neunzehnhundertzöf-
» feststehen. »

Der kantonale Richter hat auf Grund von Zeugenaussagen festgestellt, dass die Beklagte bei den Vorverhandlungen und noch am 18. September im Vorzimmer des Notars stets erklärt hatte, sie wolle erst verpflichtet sein, wenn « der Frohsinn in Allschwil verkauft » und « alle Hypotheken und Bürgschaften regliert » seien, oder : wenn sie « mit den Hypotheken und Bürgschaften aus dem Frohsinn nichts mehr zu tun » habe oder : « wenn in Allschwil alles in Ordnung » sei, wenn sie « den Frohsinn ganz los » sei — womit sich der klägerische Ehemann « einverstanden » erklärte. Vor dem Notar selber wurde über die Auslegung der Bedingung, die der Notar nach Instruktion durch den Courtier der Kläger in die oben wiedergegebene Form gekleidet hatte, nicht mehr gesprochen.

Es steht fest, dass zwar die Liegenschaft in Allschwil verkauft worden ist, dass jedoch der Käufer die Hypotheken nicht zu « reglieren », d. h. die Entlassung der Beklagten aus ihren Hypothekarverpflichtungen nicht zu bewirken vermochte.

B. — Durch Urteil vom 24. Februar 1914 hat das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt die auf Haltung des Kaufvertrages und Zahlung von 68,000 Fr. nebst Zins gerichtete Klage der Ehegatten Gerster abgewiesen, und zwar im wesentlichen mit folgender Begründung : Bei den Vorverhandlungen und noch unmittelbar vor Abschluss des Vertrages seien die Parteien nach den Zeugenaussagen darüber einig gewesen, dass der Kauf über die Liegenschaft in Basel nur dann Geltung haben solle, wenn die Liegenschaft in Allschwil an Walliser verkauft und die darauf lastenden Hypotheken « regliert » sein würden. Vor dem Notar sei zwar diese beidseitig vorgesehene und wirtschaftlich sehr verständliche Bedingung des Kaufes nicht mehr unzweideutig ausgesprochen worden ; allein es fehle jeder Anhaltspunkt dafür, dass die Parteien in der kurzen Zwischenzeit ihren Willen in diesem Punkte sollten geändert haben. Die Beklagte, in deren Interesse die fragliche Bedingung gelegen habe, hätte dazu nicht die mindeste Veranlassung gehabt ; der Kläger aber hätte eine bezügliche Willensänderung deutlich kundgeben müssen ; eine bloss in seinem Innern vorgegangene Sinnesänderung wäre nicht zu beachten. Es sei deshalb anzunehmen, dass die erwähnte Bedingung auch noch im Moment des Vertragsabschlusses von beiden Parteien gewollt war. Sie sei auch in den Vertrag aufgenommen worden, habe also die nach Art. 216 Abs. 1 OR erforderliche öffentliche Beurkundung erfahren, allerdings in einer Fassung, mit welcher sich nach gewöhnlichem Sprachgebrauch ein weniger weitgehender Sinn verbinde. Nach Art. 18 OR sei aber bei der Beurteilung eines Vertrages der übereinstimmende wirkliche Wille

und nicht die unrichtige Bezeichnung oder Ausdrucksweise zu beachten, die von den Parteien aus Irrtum oder absichtlich gebraucht wurde. Dies müsse auch dann gelten, wenn die Abfassung des Vertrages nicht von den Parteien, sondern von einem Dritten, z. B. einer Urkundsperson, besorgt werde. — Die Klagpartei wende ein, dass all dies eventuell nur für den klägerischen Ehemann zutrefte, nicht auch für die Ehefrau, welche die fragliche Bedingung erst aus der Vertragsurkunde ersehen habe und ihr also nur den gewöhnlichen, nicht den von der Beklagten behaupteten Sinn habe beilegen können. In der Tat sei anzunehmen, dass die klägerische Ehefrau den Vorverhandlungen nicht beigewohnt habe. Allein es handle sich nur um einen Vertrag, abgeschlossen auf Grund einer einheitlichen, gegenüber beiden Gegenkontrahenten abgegebenen Willenserklärung der Beklagten. Darum müsse notwendig auch der Vertragsinhalt gegenüber beiden Klägern ein und derselbe sein. Behaupte die Ehefrau, dass dieser Vertragsinhalt sich mit ihrem Willen beim Vertragsabschluss nicht decke, so bestreite sie den Konsens der Parteien und damit das Zustandekommen des Vertrages überhaupt, ein Standpunkt, der jedenfalls nicht zur Gutheissung der Klage führen könne.

C. — Gegen dieses Urteil richtet sich die vorliegende Berufung mit dem Antrag auf Gutheissung der Klage.

Das Bundesgericht zieht

in Erwägung:

1. — Die Frage, welche Worte anlässlich der Vorverhandlungen über den streitigen Kaufvertrag gefallen seien, insbesondere ob die Beklagte als Bedingung für die Verbindlichkeit des Geschäftes bloss den « Verkauf » ihrer Liegenschaft in Allschwil, oder aber den « Verkauf » und die « Reglierung der Hypotheken » nannte, und wie sich der klägerische Ehemann hiezu äusserte, ist eine

Tatfrage im Sinne des Art. 81 OG. Wenn also der kantonale Richter auf Grund von Zeugenaussagen festgestellt hat, dass die Beklagte bei den Vorverhandlungen von Anfang bis zu Ende und sogar noch am 18. September 1912 im Vorzimmer des Notars stets betont habe, sie wolle erst verpflichtet sein, wenn « der Frohsinn in Allschwil verkauft » und « alle Hypotheken und Bürgschaften regliert » seien, oder: wenn sie « mit den Hypotheken und Bürgschaften aus dem Frohsinn nichts mehr zu tun » habe oder: « wenn in Allschwil alles in Ordnung » sei, wenn sie « den Frohsinn ganz los » sei — womit sich der klägerische Ehemann wiederholt « einverstanden » erklärt habe — so ist dies eine, für das Bundesgericht verbindliche Feststellung tatsächlicher Natur. Rechtsfrage wäre dabei nur, was die Parteien unter dem Ausdruck « Reglierung der Hypotheken und Bürgschaften » oder unter den Ausdrücken « den Frohsinn los sein », « mit den Hypotheken und Bürgschaften nichts mehr zu tun haben » usw. verstehen konnten oder mussten, und was der klägerische Ehemann damit sagen wollte, dass er « einverstanden » sei. Allein die Auslegung dieser bei den Vorverhandlungen mündlich abgegebenen Erklärungen ist an sich nicht streitig und konnte auch nicht streitig sein; vielmehr gehen die Parteien nur darüber auseinander, welchen Einfluss jene unzweideutigen mündlichen Erklärungen der Beklagten und des klägerischen Ehemannes auf den Bestand und den Inhalt des öffentlich verkündeten Kaufvertrages gehabt haben.

2. — In Bezug auf diese letztere Frage nun, die sich allerdings als eine Rechtsfrage qualifiziert, ist die Argumentation des vorliegenden kantonalen Urteils ohne weiteres gutzuheissen. Es erscheint in der Tat als völlig ausgeschlossen, dass die Beklagte und der klägerische Ehemann der vom Notar nach Instruierung durch den Courtier formulierten Bedingung einen andern Sinn beilegen konnten, als denjenigen, der sich aus den Vorver-

handlungen ergab. Was aber die klägerische Ehefrau betrifft, die allerdings den Vorverhandlungen nicht beigewohnt hatte, so würde der Standpunkt der Klagpartei, dass zum mindesten sie, deren Einwilligung zur Perfektion des Vertrages ebenfalls notwendig war, unter der vom Notar, bzw. vom Courtier formulierten Bedingung nur den Abschluss, nicht auch die Erfüllung des Kaufvertrages über die Liegenschaft in Allschwil habe verstehen können, konsequenterweise dazu führen, die vorliegende Klage wegen mangelnden Konsenses abzuweisen; denn der streitige Kaufvertrag lässt sich nicht in einen gültigen und einen ungültigen Teil zerlegen. Ob nun die Klage aus diesem letztern Grunde, oder aber wegen Nichteintritts der vereinbarten Bedingung abgewiesen wird, macht für das Dispositiv keinen Unterschied.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 24. Februar 1914 bestätigt.

V. PROZESSRECHT

PROCÉDURE

29. Urteil der I. Zivilabteilung vom 27. März 1914 i. S. Theiler & Cie, A.-G. gegen Schneeli und Rappaz.

Art. 192, 1 b und Art. 4 BZP: Ob ein Revisionsgrund im Sinne dieser Bestimmungen vorliege, beurteilt sich nach den vor Bundesgericht als Berufungsinstanz gestellten Begehren, für deren Auslegung aber die vor den kantonalen Instanzen gestellten in Betracht kommen können. Auslegung eines Antrages auf Abweisung der Berufung dahin, dass in ihm ein bestimmter Eventualantrag enthalten ist. Verhältnis zwischen Art. 4 BZP und den ihm entsprechenden Bestimmungen des kantonalen Prozessrechts.

A. — Die Revisionsklägerin, die Firma R. Theiler & Cie, A.-G. in Luzern, hatte früher die Revisionsbeklagten, J. G. Schneeli und Ch. Rappaz, als Angestellte in ihrem Dienst. Durch schriftliche Anzeige vom 25./26. April 1911 erklärte ein kürzlich ernannter Delegierter ihres Verwaltungsrates, Baumann, im Namen der Firma gegenüber beiden das Dienstverhältnis als aufgelöst. Beide bestritten die Zulässigkeit und Gültigkeit der Entlassung und der Entziehung ihrer Vollmachten. Am 2. Mai entnahm Schneeli der Geschäftskasse 3750 Fr., nämlich 2250 Fr. für sich selbst und 1500 Fr. für Rappaz, welche Summen den Salärbeträgen vom 1. Mai bis 15. September 1911 entsprachen. Am 5. Mai hinterlegten die Revisionsbeklagten diese Beträge beim Gerichtspräsidenten von Luzern und liessen dabei der Revisionsklägerin erklären: Die Hinterlegung erfolge für 30 Tage und in der Meinung, dass sie nach Ablauf von 30 Tagen das Depositum einseitig wieder zurückziehen könnten, sofern die Revisionsklägerin nicht binnen dieser Frist ihre allfälligen Ansprüche durch rechtsförmliche Klage geltend mache.

B. — Am 4. Juni 1911 erhob dann die Revisionsklägerin Klage mit den Begehren: « 1. Es seien die Beklagten solidarisch verpflichtet, ihr 3750 Fr. zu bezahlen » nebst Verzugszins zu 5 % seit dem 4. Mai 1911; » 2. Eventuell habe ihr der Beklagte Schneeli 2250 Fr. » und der Beklagte Rappaz 1500 Fr. zu bezahlen mit » entsprechendem Verzugszins; 3. Die Klägerin sei als » berechtigt zu erklären, die von den Beklagten am » 5. Mai beim Gerichtspräsidenten von Luzern deponierten Beträge nebst allfälligem Depotzins auf Rechnung » ihrer Forderung zu entheben. »

In ihrer Antwort haben die Beklagten die Begehren gestellt: « 1. Es sei die Klage gänzlich abzuweisen. 2. Die » Beklagten seien berechtigt zu erklären, die von ihnen » deponierten 2250 Fr. und 1500 Fr. wieder unbeschwert