

98. Urteil der I. Zivilabteilung vom 8. Dezember 1916

i. S. Heusser, Beklagter, gegen Zbinden, Kläger.

Grundstückkauf. Anfechtung wegen wesentlichen Irrtums beim Abschluss und absichtlicher Täuschung durch den Verkäufer.

A. — Durch Urteil vom 20. September 1916 hat die I. Appellationskammer des Obergerichts des Kantons Zürich erkannt :

« 1. Der von den Parteien unterm 9. August 1915 vor dem Grundbuchamt Uster abgeschlossene Kaufvertrag ist für den Kläger unverbindlich.

« 2. Das Eventualbegehren und die Widerklage werden abgewiesen. »

B. — Gegen dieses Urteil hat der Beklagte rechtzeitig die Berufung an das Bundesgericht erklärt, mit dem Antrag, es sei die Klage im vollen Umfange abzuweisen und die Widerklage gutzuheissen.

Das Bundesgericht zieht
in Erwägung :

1. — Der Beklagte bot im Juli 1915 durch ein Inserat im « Emmenthaler-Blatt » ein in Wermatswil bei Uster gelegenes Heimwesen, bestehend aus « viel Wald, Streue und Obstwachs, alles eben und arrondiert, für 15 bis 16 Kühe Wieswachs das ganze Jahr; Preis ca. 75,000 Fr. » zum Verkaufe an. Der Kläger trat mit ihm in Unterhandlung. Am 8. August 1915 besichtigte er das Heimwesen, und am 9. August wurde der Kaufvertrag durch das Notariat Uster beurkundet. Laut dem Vertrag umfasst das Heimwesen ein Wohnhaus und eine Scheune, nebst 13 nach Grösse und Lage genau umschriebene Parzellen Hof-, Garten-, Pflanz-, Acker-, Wies-, Wald-, Streu- und Torfland; der Kaufpreis wurde auf 68,000 Fr. festgesetzt.

Im Dezember gleichen Jahres hob der Kläger gegen

den Beklagten die vorliegende Klage an, mit dem Begehren, es sei der Kauf als ungültig aufzuheben, eventuell der Beklagte sei zu verpflichten, ihm folgende vier Grundstücke : ca. 26 Aren 64 m² Wiese im Mittelfeld, ca. 14 Aren 40 m² Wald im unteren Gemeindeholz, ca. 43 Aren Wies-, Torf- und Streuland im äusseren Riedt und ca. 27 Aren Waldung im Altorferwald, kostenlos noch zuzufertigen. Zur Begründung machte er geltend, durch ein Versehen des Urkundsbeamten seien die im Eventualbegehren erwähnten vier Grundstücke nicht in die Urkunde aufgenommen worden; der Beklagte, dem der Fehler habe auffallen müssen, habe es arglistig unterlassen, den Beamten darauf aufmerksam zu machen, wie es seine Pflicht gewesen wäre; der Kläger habe aber den ganzen « Gewerb », wie der Beklagte ihn seinerseits von den Erben Rüegg erworben hatte, und nicht nur einzelne Grundstücke kaufen wollen. Durch das Beweisverfahren ist in der Tat festgestellt, dass der Beklagte auf der Notariatskanzlei sagte, er habe dem Kläger sein Heimwesen in Wermatswil, den ehemals Rüeggischen « Gewerb » verkauft, ferner dass der Urkundsbeamte aus Versehen die vier streitigen Grundstücke — wovon eines, das sog. Mittelfeld, nur etwa 300 Meter vom Wohnhaus entfernt liegt — den Parteien nicht zur Verlesung brachte und daher nicht in die Vertragsurkunde aufnahm, endlich dass diese vier Parzellen zur Zeit des Verkaufes an den Kläger noch zum « Gewerb » gehörten, indem sie zwar vom Beklagten am 20. Juni 1913 an einen Dritten verkauft worden waren, die Eigentumsübertragung aber noch nicht stattgefunden hatte. Der Beklagte beantragte Abweisung beider Klagebegehren und erhob Widerklage auf Bezahlung des Restpreises.

2. — Es fragt sich in erster Linie, ob der Kläger beim Abschluss des Kaufvertrages sich in einem wesentlichen Irrtume im Sinne von Art. 23 OR befunden habe und ob der Kauf deshalb für ihn unverbindlich sei. Die Vorinstanz hat einwandfrei festgestellt, dass die Nichtauf-

nahme einzelner, zum ehemals Rüeeggischen Wermatswiler «Gewerb» gehörender Parzellen in den Kaufvertrag auf ein Versehen des Urkundsbeamten zurückzuführen sei, während der Wille des Klägers darauf gerichtet war, das ganze zum Verkauf ausgeschriebene Heimwesen zu erwerben, und er den Vertrag in diesem irrtümlichen Glauben unterzeichnet hat. Dass er damals selber noch keine genaue Vorstellung darüber gehabt zu haben scheint, aus welchen Parzellen das Heimwesen sich im einzelnen zusammensetze, indem er es nur einmal oberflächlich be-sichtigt hatte, steht der Annahme eines Irrtums nicht entgegen. Denn er wusste, dass das Notariat Uster vom Beklagten beauftragt worden war, das ganze ehemals Rüeeggische Wermatswiler Heimwesen auf ihn zu übertragen; er durfte sich darauf verlassen, dass jener Auftrag genau ausgeführt würde, und den Vertrag ohne weitere Nachprüfung unterzeichnen. Ob nun jener Irrtum als ein wesentlicher anzusehen sei, braucht deshalb nicht entschieden zu werden, weil mit der Vorinstanz anzunehmen ist, er sei durch den Beklagten erregt worden, m. a. W. der Kläger sei durch absichtliche Täuschung seitens des Beklagten zu dem Vertragsschlusse verleitet worden. Immerhin mag bemerkt werden, dass verschiedene Anhaltspunkte für die Annahme eines wesentlichen Irrtums nach der einen oder der andern Richtung vorliegen, wobei sowohl der Irrtum über die Identität der Sache, als derjenige über den Umfang der Leistung, als endlich der Irrtum über den Sachverhalt (OR Art. 23 Ziff. 2, 3 und 4) in Betracht kommen könnten.

3. — Dadurch dass der Beklagte dem Kläger verschwie-g, dass die vom Urkundsbeamten aus Versehen nicht in den Kaufvertrag aufgenommenen vier Parzellen ebenfalls zu dem Wermatswiler Heimwesen gehörten, das den Gegenstand des Kaufes bilden sollte, hat er ihn in den irrtümlichen Glauben versetzt, das Heimwesen umfasse nur die in der Kaufurkunde verzeichneten Liegenschaften. So wie die Umstände lagen, war er aber verpflichtet, die An-

wesenden, insbesondere den Kläger als Käufer darüber aufzuklären, dass der aufgesetzte Kaufvertrag den Intentionen der Parteien nicht entsprach, indem ein Teil des Heimwesens nicht in die Urkunde aufgenommen war und daher im Eigentum des Verkäufers verblieben wäre, trotzdem er auch dafür den Kaufpreis vom Kläger bezogen hätte. Zu seiner Entlastung behauptet der Beklagte nicht etwa, das Versehen des Urkundsbeamten nicht bemerkt zu haben, sondern er macht vielmehr geltend, die streitigen vier Parzellen seien im Einverständnis mit dem Kläger vom Verkaufe an diesen ausgenommen worden, was indessen nicht zutrifft. Ferner ist mit der Vorinstanz anzunehmen, dass der Kläger durch die Täuschung zum Abschluss des Vertrages verleitet worden ist. Denn hätte er gewusst, dass jene vier Parzellen in Wirklichkeit nicht mitverkauft seien, so hätte er sicherlich den Vertrag mit dem Beklagten nicht abgeschlossen, wenigstens nicht zu dem für den Erwerb des ganzen Heimwesens festgesetzten Preise. Dieser Schluss drängt sich umsomehr auf, als eine der ausgelassenen Parzellen, das sog. Mittelfeld, nur etwa 300 Meter vom Wohnhaus entfernt liegt, von einem abgerundeten Heimwesen, das zu erwerben der Kläger gewillt war, also schlechterdings nicht die Rede sein konnte.

4. — Danach ist das Hauptklagebegehren zuzusprechen — das eventuelle Rechtsbegehren liegt nicht mehr im Streite —, und der Kaufvertrag als für den Kläger unverbindlich zu erklären, was ohne weiteres zur Abweisung der Widerklage führt.

Demnach hat das Bundesgericht
erkannt:

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil der I. Appellationskammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 20. September 1916 bestätigt.