

V. LANDWIRTSCHAFTLICHES BODENRECHT

LÉGISLATION AGRAIRE

12. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 4. Januar 1952 i. S. Fischli gegen Eggenberger.

Landwirtschaftliches Bodenrecht.

Begriff der nichtigen Nebenabrede im Sinne von BMB Art. 42 Abs. 2.

ACF du 19 janvier 1940 / 7 novembre 1941 instituant des mesures contre la spéculation sur les terres et contre le surendettement, ainsi que pour la protection des fermiers.

Nullité des conventions accessoires dans le sens de l'art. 42 al. 2.

Speculazioni fondiarie e protezione degli affittuari.

Sono nulle le convenzioni accessorie a norma dell'art. 42 ep. 2 del DCF 19 gennaio 1940 / 7 novembre 1941.

Die Parteien einigten sich im Frühjahr 1947 darauf, dass der Beklagte vom Kläger dessen Heimwesen zum Preis von Fr. 135,000.—, einschliesslich des lebenden und toten Inventars, erwerben sollte. Das thurgauische Landwirtschaftsdepartement als Genehmigungsbehörde gemäss Art. 6 BRB vom 19. Januar 1940/17. November 1941 betreffend Massnahmen gegen die Bodenspekulation usw. (BMB) bewilligte jedoch nur einen Preis von Fr. 115,000.—. Darauf schlossen die Parteien am 24. Juli 1947 zu diesem Preis ab. Zusätzlich vereinbarten sie, dass der Beklagte vom Kläger landwirtschaftliche Produkte zum Preis von Fr. 14,000.— übernehme, die über die Fr. 115,000.— hinaus bezahlt werden sollten. Der Beklagte leistete hieran eine Anzahlung von Fr. 3000.— und stellte für den Rest von Fr. 11,000.— eine Schuldanerkennung aus.

Sofort nach der Verschreibung gab der Beklagte dem Landwirtschaftsdepartement Kenntnis von der erwähnten zusätzlichen Vereinbarung. Das Departement verlangte vom Kläger Aufschluss und teilte ihm dann anfangs 1948 mit, es sei grundsätzlich bereit, über die Fr. 115,000.— hinaus noch einen durch Experten festzusetzenden Betrag

für Feldinventar und Futtermittel zu bewilligen. Der Kläger stellte jedoch kein Begehren um Anordnung einer solchen Expertise. Dagegen erhob er Ende März 1948 gegen den Beklagten Klage auf Bezahlung des Betrages von Fr. 11,000.— nebst Zins.

Der Beklagte beantragte Abweisung der Klage, weil es sich bei der zusätzlichen Vereinbarung um eine nichtige Nebenabrede im Sinne von Art. 42 Abs. 2 BMB handle.

Auf Anfrage des Bezirksgerichts Mönchwilien erklärte das thurgauische Landwirtschaftsdepartement unter Hinweis auf seinen anfangs 1948 dem Kläger erteilten Bescheid, es beantrage, durch eine Expertise den Betrag für Feldinventar und Futtermittel festsetzen zu lassen, worauf dann der Sachverhalt vom Gericht beurteilt werden könne.

Der daraufhin vom Gericht zugezogene Experte schätzte den Wert des am 1. August 1947, dem Zeitpunkt des tatsächlichen Übergangs von Nutzen und Gefahr, bereits geernteten Ertrages auf Fr. 5030.—. Gestützt darauf schützte das Bezirksgericht die Klage im Betrage von Fr. 2030.— (Fr. 5030.— abzüglich die bereits bezahlten Fr. 3000.—) nebst Zins.

Auf Appellation beider Parteien hin erhöhte das thurgauische Obergericht mit Urteil vom 11. September 1951 den vom Beklagten zu bezahlenden Betrag auf Fr. 3030.— nebst 5 % Zins seit 8. Februar 1948. Es nahm an, das Landwirtschaftsdepartement habe grundsätzlich die Zulässigkeit der Nebenabrede über die gesonderte Bezahlung der Vorräte bejaht und durch sein weiteres Verhalten dem gerichtlich bestimmten Preis zum voraus seine Genehmigung erteilt. Der vom Experten errechnete Preis wurde um Fr. 1000.— erhöht, da jener für Heu nicht den richtigen Preis eingesetzt habe.

Das Bundesgericht weist die Berufung des Beklagten ab.

Aus den Erwägungen :

Nach Art. 6 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 1 BMB bedarf jeder Vertrag über die Übertragung des Eigentums

an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück mit einem Flächeninhalt von mindestens zwei Hektaren der Genehmigung der zuständigen Behörde. Fehlt diese, so ist ein solches Geschäft nichtig und gibt keinen Anspruch auf Eintragung im Grundbuch. Art. 42 BMB, der in seinem Abs. 1 diese Nichtigkeitsfolge ausspricht, fügt dann in Abs. 2 bei: « Nebenabreden, die eine Umgehung der Bestimmungen dieses Beschlusses bezwecken, sind nichtig, insbesondere ist der im öffentlich beurkundeten Vertrag vereinbarte Preis allein geschuldet. Ausser dem Vertrag versprochene Leistungen können nicht gefordert werden; falls sie aber schon erbracht wurden, können sie binnen zehn Jahren seit ihrer Erfüllung zurückgefordert werden. »

In der Literatur wird die Auffassung vertreten, dass Nebenabreden im Sinne von Art. 42 Abs. 2 BMB genehmigungspflichtig seien (vgl. etwa HEGETSCHWEILER, Die kriegswirtschaftlichen Beschränkungen des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Grundstücken S. 145). Die beiden Vorinstanzen stehen auf dem gleichen Boden. Dazu ist folgendes zu bemerken:

Der BMB unterstellt jedenfalls ausdrücklich nur das Grundgeschäft, nämlich den Liegenschaftsverkauf als solchen, der Bewilligungspflicht. Was sodann die Nebenabreden im Sinne von Art. 42 Abs. 2 anlangt, ist zu beachten, dass dort nur von Nebenabreden gesprochen wird, die eine Umgehung des BMB bezwecken. Nebenabreden dieser Art sind, weil sie eine Gesetzesumgehung darstellen, ohne weiteres nichtig; sie sind daher von vorneherein keiner Genehmigung zugänglich. Nebenabreden aber, die keine Umgehung des BMB bezwecken, sind zulässig, bedürfen also keiner Bewilligung. Es ist daher jedenfalls der Regel nach nicht ersichtlich, wo bei Nebenabreden überhaupt Raum für eine behördliche Genehmigung sein sollte. So verhält es sich auch im vorliegenden Falle, wie sich bei näherer Betrachtung des Inhalts der zwischen den Parteien getroffenen zusätzlichen Vereinbarung ergibt.

Gegen die zusätzliche Bezahlung von Fr. 14,000.— sollte der Übernehmer der Liegenschaft zwei ganz verschiedenartige Leistungen empfangen. Einmal sollten ihm die am Übernahmetag noch stehenden Früchte und anderen Landprodukte zukommen. Diese waren aber jedenfalls nach der hier allein massgebenden Meinung der Bewilligungsbehörde im Kaufpreis inbegriffen, wie das übrigens die Regel bildet. Die behördliche Bewilligung eines Preises von Fr. 115,000.— schloss daher auf Grund des Art. 42 Abs. 2 BMB von vorneherein jede nachträgliche Kaufpreiserhöhung im Hinblick auf am Übernahmetag noch stehende oder hängende Früchte aus. Um einwandfrei erkennen und beurteilen zu können, ob ein zusätzlicher Preis sich auf Produkte dieser Art beziehe, bedurfte es eines Eingreifens der Bewilligungsbehörde nicht. Das gehörte vielmehr, weil es sich im Wesentlichen um eine Frage der Tatbestandsfeststellung handelte, in die Kognition der Gerichte. Soweit aber landwirtschaftliche Produkte verkauft wurden, die am Übernahmetag bereits geerntet waren, stand einem separaten (zusätzlichen) Verkauf nichts entgegen, da diese Vorräte ausserhalb des behördlich bewilligten Grundstückskaufs standen, d. h. jedenfalls nach der Auffassung der Bewilligungsbehörde dem bisherigen Eigentümer zur freien Verfügung zustanden. Er hätte sie also unzweifelhaft einem Dritten verkaufen können. Aber auch einem gesonderten Verkauf an den Übernehmer der Liegenschaft stand nichts entgegen, vorausgesetzt nur, dass der Preis angemessen war und nicht etwa durch zu hohe Ansetzung dazu dienen sollte, den behördlich bewilligten Grundstückspreis zu erhöhen. Das konnte aber durch den Richter, wenn nötig auf Grund einer Expertise, festgestellt werden, bedurfte also wiederum keines Eingreifens der Bewilligungsbehörde.

Der in der Berufung erhobene Einwand, das von der Vorinstanz eingeschlagene Vorgehen sei wegen Umgehung der Bewilligungsbehörde unzulässig, entbehrt somit der Begründung.

Die Vorinstanz hat nun zutreffend den Käufer mit dem Gegenwert dessen belastet, was am Übernahmetag (1. August 1947) bereits geerntet und somit dem Verkäufer zu freier Verfügung zugefallen war. Diesen Wert hat sie unter Beizug eines Sachverständigen auf Fr. 6030.— bestimmt. Die nach Abzug der Anzahlung von Fr. 3000.— noch verbleibenden Fr. 3030.— werden daher in der Tat vom Käufer noch geschuldet.

VI. VERFAHREN

PROCÉDURE

13. Arrêt de la 1^{re} Cour civile du 12 février 1952 dans la cause Chevalley contre Genimportex S.A.

Art. 43 al. 1 et art. 60 litt. c O.J. Recours en réforme. Recevabilité. Renvoi à la juridiction cantonale pour appliquer le droit étranger (consid. 1 et 6).

Droit international privé.

Détermination du droit applicable à un contrat de représentation avec droit de vente exclusif conclu en Suisse entre une maison belge et un commerçant domicilié en Suisse, exécutable en Belgique. Rattachement du contrat sans égard à la volonté hypothétique des parties. Vente ou contrat d'agence ? (consid. 2-4).

En principe, il y a lieu d'appliquer une loi unique à la formation et aux effets du contrat : loi désignée par les parties ou, à ce défaut, loi du pays avec lequel le contrat est dans le rapport territorial le plus étroit. Réserves (consid. 5).

Art. 43 Abs. 1 und Art. 60 lit. c O.G. Berufung, Zulässigkeit. Rückweisung an die kantonale Instanz zur Anwendung des ausländischen Rechts (Erw. 1 und 6).

Internationales Privatrecht.

Bestimmung des anwendbaren Rechtes in bezug auf einen Vertretungsvertrag mit Alleinverkaufsrecht, der in der Schweiz zwischen einer belgischen Firma und einem in der Schweiz ansässigen Kaufmann abgeschlossen worden, aber in Belgien erfüllbar ist. Anknüpfung des Vertrags ohne Rücksicht auf den hypothetischen Parteiwillen. Kauf oder Agenturvertrag ? (Erw. 2-4).

Grundsätzlich sind die Entstehung und die Wirkungen des Vertrages nach ein- und demselben Recht zu beurteilen, nämlich

nach dem von den Parteien als massgebend bezeichneten Recht, oder, mangels einer solchen Bezeichnung, nach dem Recht des Landes, mit dem der Vertrag den engsten räumlichen Zusammenhang aufweist. Vorbehalte (Erw. 5).

Art. 43, cp. 1 et art. 60 litt. c O.G. Ricorso per riforma. Ricevibilità. Rinvio alla giurisdizione cantonale per applicazione del diritto estero (consid. 1 e 6).

Droit internationale privato.

Contratto di rappresentanza con diritto esclusivo di vendita in Svizzera concluso in Svizzera tra una ditta belga e un commerciante domiciliato in Svizzera, ma da adempirsi nel Belgio. Determinazione della legge applicabile senza riguardo alla volontà ipotetica della parti contraenti. Vendita o contratto d'agenzia ? (consid. 2-4).

In linea di massima, si deve applicare una legge unica alla formazione e agli effetti del contratto : legge designata dalle parti o, in mancanza d'una siffatta designazione, legge del paese col quale il contratto è nel più stretto nesso territoriale. Riserve (consid. 5).

A. — Le 16 décembre 1947, la société anonyme Genimportex, à Bruxelles, représentée par deux de ses administrateurs, a conclu, à Genève, avec Emile Chevalley un « contrat provisoire de concession » relatif au brûleur à mazout « Genex ». Aux termes de ce contrat, portant l'intitulé « concession suisse », Genimportex S. A. accorde à Chevalley « la concession de vente pour toute la Suisse » dudit brûleur « et autorise l'utilisation de la marque Genex dans tous documents commerciaux... ». Chevalley « s'oblige à faire tous efforts pour la vente du « Genex » pendant toute la durée de la présente convention ». Cette durée est fixée comme suit :

« La concession est donnée pour une période d'une année à compter de ce jour, et pourra se renouveler par tacite reconduction dans le cas où la firme Chevalley atteint le chiffre de vente de 250 brûleurs Genex par an. »

Les appareils devaient être fournis aux prix suivants : 1185 fr. suisses pour le modèle Senior et 1000 fr. suisses pour le modèle Baby. Le contrat précise à ce sujet :

« Il est entendu que les prix fixés ci-avant sont établis sur la base actuelle des changes entre les monnaies suisses et belges et pour paiements à effectuer par clearing. Si les cours venaient à être modifiés, les prix seraient sujets à revision. »