

tion et parce que, le prix de vente étant fixé en francs, il fallait déterminer le montant que représentaient en cette monnaie les 312 400 marks pour connaître le solde dû. Du moment que le contrat doit être considéré comme inexistant, la convention relative au calcul de la valeur des marks en francs suisses doit également être regardée comme nulle et ce que le défendeur doit dès lors être condamné à rembourser c'est la valeur dont il s'est trouvé effectivement enrichi dès le 16 mars 1920. Comme le demandeur est domicilié en Suisse et que rien ne permet de dire qu'il n'aurait pas converti à cette époque ses marks en francs s'il ne les avait pas versés par chèque au défendeur, que, d'autre part, ce dernier a vraisemblablement changé en francs au cours du jour les marks reçus, il est juste de le condamner à rembourser les 312 400 marks au cours de 6 fr. 80 % pratiqué alors.

35. Urteil der II. Zivilabteilung vom 4. Mai 1922
i. S. Hägler gegen Aktiengesellschaft Jäggi.

Art. 24 Abs. 2 OR. Irrtum über die Geschäftsgrundlagen: Begriff. Darunter fällt die irrtümliche Annahme, das gekaufte Haus werde subventioniert, wenn beide Parteien die Subvention als sicher betrachteten.

A. — Die Klägerin, A.-G. Jäggi, Baugeschäft in Olten, verkaufte am 6. September 1919 der Beklagten, Frau Elise Hägler in Olten, zum Preise von 35,000 Fr. bei einer Anzahlung von 5000 Fr. ein in der Gemeinde Olten gelegenes Zweifamilienhaus. Beide Kontrahenten nahmen beim Kaufabschluss als sicher an, dass auf Grund der von Bund, Kanton und Gemeinde zur Behebung der Wohnungsnot erlassenen Verordnungen an das Haus eine Subvention ausgerichtet werde. Diese

Subvention sollte laut Ziff. 4 des Vertrages der Käuferin zufallen. Trotzdem die Voraussetzungen der Subventionierung an sich gegeben waren, wurden jedoch in der Folge die wiederholten Subventionsgesuche der Klägerin von den Gemeinde- und Kantonsbehörden abgewiesen, weil die zur Verfügung stehenden Gelder nicht zur Befriedigung aller Bedürfnisse ausreichten. Infolge der Verweigerung der kantonalen entfiel auch die Möglichkeit, eine Bundessubvention zu gewähren.

Mit der vorliegenden Klage belangte die Verkäuferin die Käuferin auf Zahlung der Kaufrestanz von 30,000 Fr. Die Beklagte beantragte Abweisung der Klage und widerklageweise Aufhebung des Vertrages aus dem Gesichtspunkte der arglistigen Täuschung, eventuell des Irrtums, eventuell der Uebervorteilung, indem sie darauf verwies, sie habe sich auf die ihr gegebene Zusicherung, der Bau werde subventioniert werden, verlassen. Ganz eventuell beantragte sie Reduktion des Kaufpreises auf den Betrag von 28,000 Fr.

B. — Mit Urteil vom 29. September 1921 hat das Obergericht des Kantons Solothurn die Klage zugesprochen und die Widerklage abgewiesen.

C. — Hiegegen richtet sich die vorliegende Berufung, mit welcher die Beklagte neuerdings um Abweisung der Klage nachsucht.

Die Klägerin hat auf Bestätigung des angefochtenen Urteils antragen lassen.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung :

1. — Die Einrede der absichtlichen Täuschung, die die Beklagte in erster Linie erhoben hat, würde voraussetzen, dass die Klägerin bei der Beklagten wider besseres Wissen den Glauben erweckt hätte, die Subvention werde sicher ausbezahlt werden. Der Nachweis einer solchen Arglist ist in den Akten nicht enthalten. Gegenteils steht fest, dass die Klägerin auf Grund der bestehenden Vorschriften in der

Tat auf Leistung einer Subvention rechnen durfte, und dass es auch nicht etwa an ihr gelegen hat, wenn die Behörden sich ablehnend verhielten.

2. — Die Einrede der *Uebervorteilung* wurde nach kantonaler Feststellung im Verfahren vor der zweiten Instanz nicht mehr aufrechterhalten. Abgesehen hievon aber würde es auch diesem Standpunkt an den erforderlichen tatsächlichen Unterlagen fehlen. Insbesondere hat die Beklagte nicht dargetan, dass zwischen ihrer Leistung und der Gegenleistung der Klägerin ein Missverhältnis besteht.

3. — Dass die Beklagte sich beim Vertragsschluss *geirrt* hat, dass sie annahm, sie werde an den Kaufpreis eine Subvention erhalten, ist von der Klägerin ausdrücklich zugegeben worden. Auch die Vorinstanz ist davon ausgegangen, sie hat aber angenommen, es liege ein Fall von Motivirrtum vor, der gemäss Art. 24 Abs. 2 OR vom Richter nicht berücksichtigt werden dürfe.

Als unwesentlicher Motivirrtum im Sinne von Art. 24 Abs. 2 darf jedoch der der Beklagten unterlaufene Irrtum nur dann betrachtet werden, wenn keiner der Tatbestände der Ziff. 1 bis 4 von Art. 24 OR zutrifft. Auch der Irrtum im Beweggrund ist, soweit er sich im Rahmen der Ziff. 1 bis 4 bewegt, wesentlich im Rechtssinne.

Von den Ziff. 1 bis 4 des Art. 24 scheiden von vorneherein die Fälle 1 und 2 aus. Aber auch Ziff. 3 ist nicht anwendbar, weil die Beklagte sich keinerlei falsche Vorstellungen über die ihr obliegende Leistung machte, sondern nur darüber, ob sie von dritter Seite daran einen Beitrag erhalten werde.

Zu untersuchen bleibt demnach nur, ob ein Irrtum über eine notwendige Geschäftsgrundlage im Sinne des Art. 24 Ziff. 4 OR vorliegt, d. h. — nach der Auslegung, die das Bundesgericht dieser Bestimmung in konstanter Rechtsprechung gegeben hat — ob nach den Grund-

sätzen von Treu und Glauben der Sachverhalt, den die Beklagte irrtümlich als gegeben annahm, als Vertragsbestandteil zu betrachten ist, und ob er wichtig genug war, um den Entschluss der Beklagten entscheidend zu beeinflussen (AS 43 II S. 589, 779; 45 II S. 570; 46 II S. 35).

Dabei ist davon auszugehen, dass sich der Irrtum der Beklagten nicht auf einen der streitigen Vertragsart typischen Sachverhalt bezog, d. h. auf einen Sachverhalt, der schon mit Rücksicht auf die allgemeine Natur des Rechtsgeschäftes als notwendiges Vertrags-element erscheinen würde, sondern auf Verhältnisse, die an sich sehr wohl ausserhalb dem Rahmen des Vertrages hätten belassen werden können.

Derartige Verhältnisse dürfen nach den Grundsätzen von Treu und Glauben nur dann zur notwendigen Vertragsgrundlage gerechnet werden, wenn besondere Umstände der Gegenpartei erkennbar machten, dass der Irrende im Hinblick auf sie sich zum Vertragsabschluss entschloss, und wenn die Gegenpartei es dennoch unterliess, ihrerseits Vorbehalte zu machen (AS 43 II S. 780).

Die Vorinstanz hat das Vorliegen solcher Umstände verneint und sich auf den Standpunkt gestellt, die Tatsache der Subventionierung sei bei Abschluss des Vertrages noch nicht sicher gewesen, die Klägerin habe daher annehmen dürfen, es handle sich für die Beklagte um eine Spekulation, um die Uebernahme des Risikos, den Kaufpreis eventuell ganz an sich tragen zu müssen.

An dieser Argumentation ist soviel richtig, dass wenn ein Vertrag abgeschlossen wird, trotzdem über einzelne ihm zu Grunde liegende Verhältnisse den Parteien erkennbar noch Unsicherheit besteht, und der Kontrahent, zu dessen Gunsten oder Ungunsten die Sachlage sich ändern kann, sich nicht durch eine Bedingung deckt, die andere Partei mangels besonderer Umstände annehmen darf, ihr Vertragsgegner wolle das Risiko auf sich nehmen. Allein von einer solchen Unsicherheit kann im

vorliegenden Falle nicht die Rede sein. Wenn nicht objektiv, so doch in den Augen beider Parteien, war die Subventionierung eine sicher in Aussicht stehende Tatsache, ein « bestimmter Sachverhalt » im Sinne des Gesetzes.

Die Vorinstanz übersieht, dass die Klägerin selber sich im ganzen Prozess immer auf den Standpunkt gestellt hat, sie habe von Anfang an die Subventionierung als sichere Tatsache betrachtet. Dementsprechend bezeichnete sie auch in den Zeitungsannoncen, in denen sie das Grundstück zum Kauf ausschrieb, dieses als subventionsberechtigt. Ferner steht fest, dass die Organe der Klägerin es waren, die der Beklagten anlässlich der Verkaufsverhandlungen von der Aussicht auf Subvention sprachen, und zwar, da ihnen an dem Verkaufe sehr gelegen war, offensichtlich in einer Weise, die ihrer Ueberzeugung, das Haus werde sicher subventioniert werden, entsprach. Endlich aber gibt die Klägerin, indem sie annimmt, die Beklagte habe ebenfalls an die Subventionierung geglaubt, selber zu, dass diese durch diese Angaben überzeugt worden sei.

Danach liegen im vorliegenden Falle aber die Verhältnisse nicht nur so, dass die Klägerin erkennen musste, dass die Beklagte beim Vertragsschluss von der Subvention als von einer sicheren Tatsache ausging, und dass für sie dementsprechend eine Spekulation gar nicht in Frage kam, sondern vielmehr so, dass die eigenen Organe der Klägerin die Beklagte in den Glauben versetzten, sie werde einen Beitrag an den Kaufpreis erhalten. Unter diesen Umständen hätte sie besondere Veranlassung gehabt, die Beklagte darauf aufmerksam zu machen, wenn sie die Subventionierung nicht als Vertragsselement behandelt wissen wollte und zwar um so mehr, als es sich um einen Gegenkontrahenten handelte, der ihr an Geschäftsgewandtheit weit nachstand.

Aber auch, was die Bedeutung anbelangt, die der irrtümlich angenommene Sachverhalt für die Entschlies-

sung der Beklagten haben musste, sind die oben umschriebenen Voraussetzungen des Art. 24 Ziff. 4 gegeben.

Unbestreitbarermaßen befindet sich die Beklagte in beschränkten ökonomischen Verhältnissen. Welcher Betrag ihr als Subvention von der Klägerin in Aussicht gestellt wurde, steht allerdings nicht fest. Fest steht nur, dass anlässlich der Verhandlungen von 20 % die Rede war. Jedenfalls aber erwarteten beide Parteien einen Betrag von einigen 1000 Franken, also einen sowohl mit Rücksicht auf den Gesamtpreis als namentlich auch mit Rücksicht auf die Verhältnisse der Beklagten erheblichen Betrag. Nach allgemeiner Verkehrserfahrung musste die Aussicht, einen solchen Beitrag an die Kaufsumme zu erhalten, für die Beklagte zweifelsohne entscheidend ins Gewicht fallen. Andererseits ist es der Klägerin auch nicht etwa gelungen, irgendwelche Momente anzuführen, die dafür sprächen, dass die Beklagte auch in Kenntnis der wahren Sachlage abgeschlossen hätte.

Wenn die Beklagte der Klägerin am 6. September 1919 schrieb, sie möchte vom Kaufvertrag zurücktreten, ohne sich dabei auf den Irrtum zu berufen, und wenn sie am 20. September 1919 erklärte, die Liegenschaft beziehen und die Anzahlung leisten zu wollen, so spricht das gegen ihre spätere Stellungnahme schon deswegen nicht, weil sie damals noch gar nicht wusste, dass die Subvention nicht geleistet werden würde. Richtig ist nur, dass sie schon vor Abklärung der Subventionsfrage vom Vertrage zurücktreten wollte. Hieraus kann jedoch weder ein Verzicht auf die Irrtumseinrede abgeleitet, noch der Schluss gezogen werden, ihr Irrtum, den sie erst später erkannte, sei für ihre Entschliessung unerheblich gewesen.

Demnach erkennt das Bundesgericht :

Die Berufung wird gutgeheissen und die Klage abgewiesen.