

machung der Eigentumsvorbehalte ihren Zweck wirklich erreichen, so muss sie vielmehr am Wohnort des Erwerbers, d. h. (wie aus der Bestimmung hervorgeht, dass die *Betriebsämter* die Eigentumsvorbehaltsregister zu führen haben) dort erfolgen, wo in der Regel die Exekution in das Vermögen des Erwerbers und Schuldners vor sich zu gehen hat, so dass das Gesetz, anstatt als Ort der Eintragung den jeweiligen Wohnort zu nennen, diesen Ort ebenso gut als den Betriebsort hätte bezeichnen können, wenn nicht neben dem gewöhnlichen Betriebsforum noch andere ausserordentliche Betriebsorte (wie derjenige des Arrestes, der gelegenen Sache, des blossen Aufenthaltes, des Spezialdomizils) gegeben wären. Da als Wohnort der Gemeinschuldnerin *in concreto* Laufenburg in Betracht kommt und nach Art. 23 Abs. 2 ZGB niemand an mehreren Orten zugleich seinen Wohnsitz haben kann, ist daher die Eintragung des Eigentumsvorbehalts an dem im Streite liegenden Bagger in Bern niemals wirksam geworden und die Klage aus diesem Grunde mit den Vorinstanzen als unbegründet abzuweisen.

Demnach hat das Bundesgericht  
e r k a n n t :

Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 9. Oktober 1915 bestätigt.

### 3. Arrêt de la II<sup>e</sup> Section civile du 3 février 1916 dans la cause *Masse Dubois contre Vuagneux.*

Art. 65, al. 2 OJF : Le délai de recours de 5 jours n'est applicable que dans les cas de procédure accélérée prévus à l'art. 63, 4<sup>o</sup> al. 2 OJF.

Art. 717 CC : Le *constitut possessoire* à fin de garantie n'est pas opposable aux tiers.

Art. 53 Ord. TF adminis. des off. de faillite : Lorsqu'un créancier réclame un droit de rétention sur des biens au sujet desquels une revendication de propriété a été également formulée et qu'un procès a lieu sur le droit de propriété, l'administration de la faillite ne doit statuer sur le droit de rétention au moyen d'un état de collocation complémentaire qu'après le rejet définitif de la revendication.

A. — La Brasserie du Cardinal avait sous-loué à Philippe Dubois le Café du Simplon à Neuchâtel pour une durée de trois ans dès le 24 décembre 1911. Le loyer annuel était de 3500 fr. Albert Vuagneux, qui exploitait à cette époque un commerce de vins à Auvernier, faisait à Dubois de fréquentes livraisons ; il était depuis plusieurs années en relations d'affaires avec lui et, à plusieurs occasions, il lui avait avancé de l'argent. En 1913, Dubois étant en retard pour le paiement de son loyer, la Brasserie du Cardinal fit dresser par l'Office des poursuites de Neuchâtel un inventaire des meubles garnissant les locaux loués et soumis au droit de rétention du bailleur. Vuagneux consentit à intervenir pour tirer d'affaire son client. Le 6 décembre 1913, il conclut avec lui le « contrat de vente et louage » suivant :

« 1. M. Ph. Dubois-Schenk, restaurateur à Neuchâtel »  
» vend à M. Albert Vuagneux à Lausanne les objets mobiliers portant les n<sup>os</sup> 73 à 100, 106 à 108, 110 à 114, »  
» 116 à 124, 127, 128, 131, 132, 134 à 139, 141, 142, 144, »  
» 145, 147, 151 à 153, 155 à 157, 159, 161, 162 et 163. »  
» dans le procès-verbal d'inventaire dressé par l'Office »  
» des poursuites de Neuchâtel le 27 octobre 1913 et dont »  
» une copie reste annexée au présent contrat.

» 1. Le prix de vente est fixé à la somme de 3484 fr. 50,  
» payable comme suit :

» 2210 fr. comptant,

» 700 fr. fin décembre 1913

» et le solde fin décembre 1914.

» 3. Le premier versement de 2210 fr. a été effectué  
» par M. Vuagneux qui a payé à la Brasserie du Cardinal  
» à Fribourg le loyer dû par M. Ph. Dubois à la date du  
» 24 septembre 1913, ensorte que M. Dubois lui donne  
» quittance de cette somme.

» 4. M. Albert Vuagneux remet à bail les objets men-  
» tionnés à l'art. 1 à M. Ph. Dubois, qui s'engage à en  
» prendre soin.

5.» Dans le cas où l'un ou l'autre de ces objets vien-  
» drait à se perdre ou à être détérioré, M. Dubois en  
» devra à M. Vuagneux la valeur résultant de l'inven-  
» taire.

» 6. Pour location de ces meubles, M. Dubois paiera à  
» M. Vuagneux un loyer de 210 fr. par an, à partir du  
» 1<sup>er</sup> novembre 1913, payable pour la première fois le  
» 1<sup>er</sup> novembre 1914.

» 7. Le bail est conclu jusqu'au 24 décembre 1915.  
» Toutefois, s'il n'a pas été dénoncé par l'une ou l'autre  
» des parties au plus tard le 24 septembre 1915, il conti-  
» nuera pour une durée indéterminée, chaque partie  
» ayant le droit de le dénoncer pour le 24 décembre de  
» chaque année, moyennant avertissement donné trois  
» mois à l'avance..... »

Vuagneux avisa en décembre 1913 (la date exacte ne  
résulte pas du dossier) la Brasserie qu'il avait acquis de  
Dubois « le mobilier... qui se trouve dans le Café du Sim-  
plon » et il ajoutait : « Je vous en informe afin que vous  
sachiez que ces objets ne sont plus soumis au droit de  
rétention du bailleur. En revanche... je me porte person-  
nellement caution pour le prix du loyer de M. Philippe  
Dubois ». En 1914, Vuagneux continua de livrer du vin  
à Dubois. Les sommes de 700 fr. et 574 fr. 50 dues à

Dubois, à teneur de l'art. 2 du contrat du 6 décembre  
1913, furent portées en déduction sur le montant des fac-  
tures de Vuagneux.

Le 7 décembre 1914, Dubois fut déclaré en faillite. Il  
devait à ce moment 1700 fr. de loyer à la Brasserie. Vua-  
gneux paya cette somme et se fit remettre par le bailleur  
une pièce portant qu'il était « subrogé dans tous les droits  
de la Brasserie du Cardinal contre M. Philippe Dubois,  
en particulier dans son droit de rétention sur les objets  
garnissant les lieux loués ». Vuagneux a produit au passif  
de la faillite Dubois sa créance de 1700 fr. demandant à  
être colloqué pour cette créance (art. 219, al. 1 LP) par  
préférence sur le produit des objets autres que ceux dont  
il revendiquait la propriété. Cette revendication portait  
sur les objets que Dubois lui avait vendus le 6 décembre  
1913. Pour le cas où sa revendication serait écartée, Vua-  
gneux a produit en outre subsidiairement une créance de  
2210 fr., montant du loyer payé par lui à la Brasserie le  
30 octobre 1913 et déduit du prix de vente, ce qui por-  
tait sa créance pour le loyer à 3910 fr. (1700 fr. et 2210 fr.).  
Dans cette alternative, Vuagneux demandait à être col-  
loqué par préférence sur le produit de tous les objets  
mobiliers quelconques garnissant les lieux loués pour la  
partie de la créance de 3910 fr. représentant le loyer de  
l'année écoulée et du semestre courant au moment de la  
déclaration de la faillite. Cette partie de la créance se  
montait à 2525 fr.

L'administration de la masse Dubois a écarté la reven-  
dication de Vuagneux et lui a contesté la faculté d'invo-  
quer le droit de rétention ; elle l'a seulement admis en  
cinquième classe pour la somme de 2525 fr. représentant  
le loyer de l'année écoulée et du semestre courant.

B. — Par demande du 11 juin 1915, Vuagneux a alors  
conclu à ce qu'il plût au Tribunal cantonal du canton de  
Neuchâtel :

« I. Principalement :

» A. Prononcer que M. Albert Vuagneux est proprié-

» taire des objets mobiliers qu'il a revendiqués dans la  
» faillite Philippe Dubois ;

» B. Ordonner en conséquence qu'il lui sera fait remise  
» par l'administration de la dite faillite de tous ces objets.

» C. Prononcer que M. Albert Vuagneux sera colloqué  
» par préférence, jusqu'à concurrence de mille sept cents  
» francs (1700 fr.) sur le produit de la réalisation des  
» autres meubles garnissant les lieux loués au failli Ph.  
» Dubois pour la Brasserie du Cardinal, et ordonner dans  
» ce sens la rectification de l'état de collocation.

» II. *Subsidiairement* : et pour le cas où les conclu-  
» sions principales A. et B. ci-dessus ne seraient pas ad-  
» mises : Prononcer que M. Albert Vuagneux sera col-  
» loqué par préférence, jusqu'à concurrence de deux  
» mille cinq cent vingt-cinq francs (2525 fr.) sur le pro-  
» duit de la réalisation de tous les meubles quelconques  
» garnissant les lieux loués au failli Ph. Dubois par la  
» Brasserie du Cardinal et ordonner dans ce sens la rec-  
» tification de l'état de collocation.

» III. Dans tous les cas condamner la Masse en faillite  
» Philippe Dubois aux frais et dépens du procès. »

Dans sa réponse du 18 juin 1915, la Masse défende-  
resse a formulé les conclusions suivantes : « Plaise au  
» Tribunal :

» *Principalement* :

» 1. Déclarer mal fondée l'action en revendication de  
» propriété des objets désignés à la conclusion I. A et B.  
» de la Demande.

» 2. Ecarter comme mal fondée l'action en rectifica-  
» tion de l'état de collocation suivant conclusions I. C.  
» et II. de la Demande.

» *Très subsidiairement* :

» a) Ecarter comme mal fondée la revendication de  
» A. Vuagneux sur un piano électrique (n° 65), propriété  
» d'un tiers.

» b) Ecarter comme mal fondée la revendication de  
» A. Vuagneux sur les objets inventoriés sous n°s 38 —

» 156 — 179-180 — 208-210 et 222, propriété de l'épouse  
» du failli.

» c) Dire, le cas échéant, que ces objets échappent  
» au droit de rétention.

» *Reconventionnellement* :

» 1. Prononcer la nullité de l'acte de vente et louage  
» signé entre A. Vuagneux et Ph. Dubois et daté du  
» 6 décembre 1913 en le reconnaissant inopposable à la  
» Masse défenderesse.

» 2. En conséquence, reconnaître mal fondée la reven-  
» dication du demandeur.

» *En tout état de cause*, condamner le demandeur aux  
» frais et dépens de l'action. »

La défenderesse soutenait en substance : L'acte du  
6 décembre 1913 avait en réalité pour but de constituer  
une garantie en faveur de Vuagneux ; il est donc nul en  
vertu de l'art. 717 CC. Quant au droit de rétention invo-  
qué par Vuagneux, il s'est éteint lorsque la Brasserie  
accepta de le remplacer par le cautionnement de Vua-  
gneux. Ce droit, attaché à la personne du bailleur, était  
du reste intransmissible.

C. — Par jugement des 5-6 décembre 1915, le Tribunal  
cantonal de Neuchâtel a déclaré « la demande bien fondée  
en ses conclusions principales et écarté toutes les autres  
conclusions des parties ». Les frais et dépens du procès  
ont été mis à la charge de la Masse défenderesse.

Le Tribunal considère en résumé : La convention du  
6 décembre 1913 est un constitut possessoire au sens de  
l'art. 717 CC. La Masse défenderesse n'a pas prouvé que  
les parties eussent adopté la forme du contrat de vente  
pour éluder les règles concernant le gage mobilier, c'est-  
à-dire « qu'il y a eu simulation ». Au contraire, il appa-  
rait des circonstances de la cause que les parties ont  
conclu une vente sérieuse. Dubois a reçu l'équivalent des  
objets dont il transférait la propriété et sa situation éco-  
nomique n'a pas été modifiée au détriment de ses créan-  
ciers. L'intention de frauder n'étant pas prouvée, l'art.

288 LP concernant l'action révocatoire n'est pas davantage applicable. Dès lors, la revendication du demandeur, fondée sur l'acte valable du 6 décembre 1913, doit être admise. Quant au droit de rétention, il est transmissible au cessionnaire du bailleur ou à la caution qui le paie. Vuagneux est donc devenu titulaire du droit de rétention appartenant à la Brasserie sur les objets qui n'ont pas été vendus le 6 décembre 1913. Il est fondé à exiger la rectification de l'état de collocation dans ce sens que son droit de préférence sera admis jusqu'à concurrence de 1700 fr. sur le produit de la réalisation des meubles garnissant les lieux loués à Dubois par la Brasserie. Les conclusions principales du demandeur étant admises, le Tribunal n'est pas entré en matière sur les conclusions subsidiaires de la demande.

D. — La Masse en faillite de Ph. Dubois a interjeté, le 10 janvier 1916, contre ce jugement, qui lui a été communiqué le 22 décembre 1915, un recours en réforme auprès du Tribunal fédéral. Elle déclare que le recours est limité à l'acte du 6 décembre 1913 et qu'il « ne porte pas sur la question de la cessibilité du droit de rétention ». En conséquence, la recourante formule les conclusions ci-après :

a) Les conclusions principales sous chiff. I litt. A et B de la demande sont écartées et le chef de conclusions principales de la réponse et demande reconventionnelle sous n° 1 est déclaré bien fondé.

b) Le chef de conclusions I, litt. C. de la demande est admis.

c) Toutes les autres conclusions des parties sont écartées.

Le demandeur a conclu à l'irrecevabilité du recours comme tardif et subsidiairement à son rejet comme mal fondé.

Statuant sur ces faits et considérant  
en droit :

1. — Le demandeur soutient en première ligne que le

recours est irrecevable parce que tardif, et il fait valoir que le procès ayant été instruit en la forme accélérée, le délai de recours était de cinq jours conformément à l'art. 65 al. 2 OJF.

Cet article prévoit, en effet, que, dans les causes qui *doivent* s'instruire en la forme accélérée, le délai de recours est réduit à cinq jours ; mais il renvoie, d'autre part, à l'art. 63. chiffre 4, al. 2, qui délimite son champ d'application. Cette dernière disposition ne mentionnant que les cas de procédure accélérée des art. 148, 250 et 284 LP, le délai exceptionnel de cinq jours ne concerne que ces cas : contestation de l'état de collocation en matière de saisie ou de faillite et action en réintégration d'objets soumis au droit de rétention. Le droit cantonal pourrait introduire encore d'autres cas de procédure accélérée, par exemple les actions en revendication, mais ces dispositions n'auraient pas pour effet de modifier les délais de recours institués par le droit fédéral. Ce qui est décisif pour la question de savoir si, au point de vue du délai de recours, une cause est soumise à la règle de l'art. 65, al. 2 OJF, c'est la nature même du litige et non pas la forme de procédure appliquée devant l'instance cantonale ou prescrite par le droit cantonal. Le délai du recours au Tribunal fédéral n'est, dès lors, ramené à cinq jours que dans les cas des art. 148, 250 et 284 LP à l'exclusion des autres causes instruites en la forme accélérée. La jurisprudence et la doctrine se sont prononcées dans ce sens (v. RO 21 p. 823 cons. 3 ; 22 p. 449 et p. 887 cons. 1 ; REICHEL, Organisation der Bundesrechtspflege, note 4 sous art. 65 OJF ; FAVEY, Les conditions du recours de droit civil au Tribunal fédéral p. 35 ; TH. WEISS, Berufung an das Bundesgericht in Zivilsachen p. 99 note III).

Or, dans le cas particulier, le différend soumis au Tribunal fédéral a trait uniquement à l'action en revendication du demandeur. La Masse défenderesse n'a pas attaqué d'autres points du jugement cantonal, et le Tribunal

neuchâtelois n'est pas entré en matière sur les conclusions subsidiaires du demandeur. Le litige ne rentrant dans aucun des cas de procédure accélérée énumérés à l'art. 63, chiffre 4, al. 2 OJF, c'est le délai ordinaire de vingt jours qui est applicable en l'espèce. Le recours a donc été formé en temps utile.

Le demandeur invoque encore en faveur de sa thèse les arrêts du Tribunal fédéral rendus dans la cause Banque du Locle c. Masse Stauffer, le 9 mai 1902 (RO 28 II p. 332 cons. 2) et dans la cause Buchs c. Borner, le 20 mai 1904 (J. des Trib. 1904 p. 528). Mais ces arrêts, qui sont d'ailleurs trop absolus dans certains de leurs considérants, concernent des procès où les différents chefs de conclusions du demandeur portés devant le Tribunal fédéral formaient un tout et pouvaient être considérés comme relevant dans leur ensemble des règles de la procédure accélérée. Cette hypothèse n'est pas réalisée dans la présente espèce où seule la question de la revendication est soumise au Tribunal fédéral.

2. — Au fond, l'instance cantonale a admis la revendication du demandeur par le motif que le constitut possessoire du 6 décembre 1913 n'était pas un acte simulé, mais un transfert de propriété sérieux qui n'avait pas pour but de léser des tiers ou d'éluder les règles concernant le gage mobilier.

Cette solution, qui aurait pu se justifier au regard de l'art. 202 ancien CO, n'est pas admissible sous l'empire du droit en vigueur. L'ancienne jurisprudence considérait, en effet, que l'art. 210 CO ancien ne s'appliquait directement qu'au nantissement et ne s'opposait pas à la validité vis-à-vis des tiers du constitut possessoire qui avait pour but de créer une garantie réelle. Le Tribunal fédéral a déclaré licite ce contrat, à condition que le transfert de propriété à fin de garantie fût sérieux et que le créancier, en se transformant en acheteur, consentît aussi à subir les risques inhérents à la propriété (v. entre autres arrêts, RO 19 p. 348 et suiv. cons. 5 ; 30 II

p. 555 et suiv. cons. 5). Cette jurisprudence partait de l'idée que la loi n'exigeait pas que tout droit réel dont un objet mobilier vient à être grevé soit extérieurement reconnaissable des tiers, et c'est pour des motifs identiques qu'elle avait reconnu la validité du pacte de réserve de propriété qui, par une voie juridique différente de celle du nantissement, conduit au même résultat économique : la création d'une sûreté réelle (cf. RO 14 p. 116 cons. 4 et 29 II p. 712 cons. 3 ; p. 715 cons. 6).

Les normes du code civil suisse ne permettent pas de maintenir cette jurisprudence. L'exposé des motifs de l'avant-projet (Erläuterungen zum Vorentwurf II p. 334 et suiv.) montre, à propos de l'introduction de l'hypothèque mobilière, que le législateur s'est préoccupé de la publicité des garanties réelles, et le Message du Conseil fédéral concernant le projet de code civil, du 28 mai 1904 (p. 84), a condamné en principe toutes les combinaisons qui ont pour but de créer, par des voies détournées, des sûretés occultes. Le Message constate que l'hypothèque mobilière est nécessaire pour remplacer ces sûretés « que l'on s'est ingénié à constituer par toute espèce de moyens détournés, des ventes ou des baux simulés, par exemple, et qui sont inférieurs à l'hypothèque, ne fût-ce qu'à raison de l'absence de toute publicité... » Le législateur a voulu empêcher que les tiers ne soient dupés par des apparences trompeuses. Pour parer aux dangers que présente le constitut possessoire à fin de garantie et la réserve de propriété, il a décrété, à l'art. 715 CC, que cette réserve n'est valable que si elle a été inscrite dans un registre public, et, à l'art. 717, que le constitut possessoire n'est pas opposable aux tiers s'il a pour but d'éluder les règles concernant le gage mobilier. Il n'est donc plus nécessaire, comme sous l'empire de l'ancien droit, que le constitut possessoire soit un contrat simulé ou une convention ayant pour but de léser des tiers, il suffit que les parties lui aient fait jouer le rôle économique réservé au nantissement (art. 884 al. 1 CC). Si les parties poursui-

vent un but semblable sans se conformer aux règles du gage mobilier, elles éludent ces règles, et le constitut possessoire n'est plus opposable aux tiers. Les commentateurs du code civil ont relevé la différence qui existe entre l'art. 717 et l'art. 202 CO ancien (cf. WIELAND, Droits réels, trad. Bovay I p. 439 litt. c ; LEEMANN, Sachenrecht, notes 19, 20 et 21 sous art. 717 ; ROSSEL et MENTHA, Manuel, II p. 97 et suiv.).

Si l'on fait application dans la présente espèce des principes énoncés plus haut, on constate que la convention du 6 décembre 1913 constitue un cas pour ainsi dire typique de contrat à fin de garantie tombant sous le coup de l'art. 717 CC. Il est établi que Dubois avait des difficultés financières. Pour le tirer d'embarras, le demandeur a pris à sa charge les loyers en retard, s'est porté caution pour les loyers futurs et a continué de lui livrer des marchandises. Dans ces conditions, il saute aux yeux que le demandeur a cherché à se garantir et que c'est faute de pouvoir obtenir d'autres sûretés qu'il a conclu avec Dubois le « contrat de vente et de louage » du 6 décembre 1913. La vente ne répondait en effet pas à sa destination normale. Elle portait sur le mobilier de café qui était nécessaire à Dubois pour l'exercice de sa profession. Dubois continuait donc à posséder *dans son propre intérêt* les objets vendus et non pas dans l'intérêt de l'aliénateur. Dans une pareille hypothèse, le bail à loyer n'est du reste ni usuel ni opportun (cf. à ce sujet WIELAND, *op. cit.* p. 340 ; LEEMANN, *op. cit.* p. 344, note 21). Enfin, l'art. 5 du contrat dispose : « dans le cas où l'un ou l'autre de ces objets (vendus) viendrait à se perdre ou à être détérioré, M. Dubois en devra à M. Vuagneux la valeur résultant de l'inventaire ». Ainsi, malgré la vente et le transfert de propriété, les « risques de la chose » ne passaient pas à l'acquéreur. Cette circonstance, qui est contraire au principe général posé à l'art. 185 CO révisé, est aussi de nature à faire admettre que la « vente » et le « louage » ont été conclus par les parties pour donner au

créancier une garantie et non pas pour créer un rapport de droit correspondant au but économique normal de ces contrats (cf. à cet égard LEEMANN, *loc. cit.* note 21).

Dans ces conditions, le constitut possessoire à fin de garantie du 6 décembre 1913 n'est pas opposable à la Masse défenderesse et la revendication du demandeur ne peut être admise.

3. — Devant l'instance cantonale le demandeur avait formulé des conclusions subsidiaires tendant à faire rectifier l'état de collocation dans ce sens que « Vuagneux sera colloqué par préférence jusqu'à concurrence de 2525 fr. sur le produit de la réalisation de tous les meubles quelconques garnissant les lieux loués au failli... » Le Tribunal cantonal n'étant pas entré en matière sur ces conclusions par le motif que la revendication avait été admise, il y a lieu de renvoyer la cause à l'instance cantonale pour qu'elle statue sur les conclusions subsidiaires de la demande. Il faut observer toutefois que l'administration de la Masse Dubois, en statuant immédiatement sur le droit de rétention invoqué par Vuagneux et en admettant ce dernier en cinquième classe pour la somme de 2525 fr., ne s'est pas conformée à la prescription de l'art. 53 de l'ordonnance du Tribunal fédéral sur l'administration des offices de faillite du 13 juillet 1911. D'après cette disposition, lorsque, comme en l'espèce, un créancier réclame un droit de rétention sur des biens au sujet desquels une revendication de propriété est également formulée et qu'un procès a lieu sur le droit de propriété, l'administration de la faillite ne doit statuer sur le droit de rétention, au moyen d'un état de collocation complémentaire, qu'« après le rejet définitif de la revendication ». L'administration de la Masse Dubois aurait donc dû attendre l'issue du procès en revendication avant de se prononcer au sujet du droit de rétention invoqué subsidiairement par Vuagneux.

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral  
prononce :

Le recours est admis et la cause renvoyée au Tribunal cantonal du canton de Neuchâtel pour statuer sur les conclusions subsidiaires de la demande.

#### 4. Urteil der II. Zivilabteilung vom 24. Februar 1916

i. S. **Geschwister Kuhn**, Beklagte, gegen **Gebrüder Wiederkehr**,  
Kläger.

**Miteigentümergebotsvorkaufsrecht des Art. 682 ZGB. Gegen wen und von wann an kann es geltend gemacht werden? Fällt es infolge Rückgängigmachung des Kaufvertrags zwischen dem Verpflichteten und dem Dritten wieder dahin?**

A. — Die Parteien sind Miteigentümer der Liegenschaft Bünz- oder Klostermatte in Wohlen. Am 3. Mai 1914 verkauften die Beklagten ihren Anteil an Dr. Abt in Bünzen. In dem öffentlich verkündeten Kaufvertrag wurde das Kaufobjekt wie folgt bezeichnet: « Von 3 ha 32 Aren der » Bünz- oder Klostermatte unverteilt mit den Erben des » Josef Wiederkehr sel. in Bünzen ein unausgeschiedenes » Areal von 1 ha 44 aren. » Von diesem Kaufvertrag gab der Grundbuchverwalter, dem er zur Eintragung des Eigentumsübergangs vorgelegt wurde, den Klägern am 6. Juni 1914 gemäss Art. 969 ZGB Kenntnis, mit der Beifügung, dass ihnen nach Art. 682 ZGB ein Vorkaufsrecht gegenüber dem Käufer zustehe, zu dessen Geltendmachung nach Art. 681 Abs. 3 eine Frist von einem Monat, von dieser Mitteilung an gerechnet, laufe.

Am 16. Juni schrieben die Kläger sowohl dem Grundbuchamt, als den Beklagten und dem Dr. Abt, dass ihrer-

seits von dem ihnen nach Art. 682 ZGB zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht werde.

Am 26. Juni teilte ihnen hierauf Dr. Abt im Namen der Beklagten mit, dass der Kaufvertrag über den Anteil der Beklagten an der Klostermatte « zurückgezogen » worden sei und daher das Eigentum « vorläufig » bei den Beklagten verbleibe. Tatsächlich hatten die Beklagten und Dr. Abt das bei der Grundbuchverwaltung bereits gestellte Gesuch um Eintragung des Eigentumsübergangs widerrufen, noch bevor die kantonale Justizdirektion als untere Aufsichtsbehörde über das Grundbuchamt die ihr von diesem Amte vorgelegte Frage entschieden hatte, ob das Objekt der Eigentumsübertragung im Kaufvertrag genügend präzisiert sei, um ohne weiteres die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch zu rechtfertigen.

Um dem Dr. Abt trotz Nichtausführung des Kaufvertrages den Genuss an ihrem Eigentumsanteil zu verschaffen, schlossen die Beklagten mit ihm einen mehrjährigen Pachtvertrag ab.

B. — Durch Urteil vom 19. November 1915 hat das Obergericht des Kantons Aargau über das Rechtsbegehren der Kläger: « Es sei richterlich festzustellen, dass » die Kläger als vorkaufsberechtigt an Stelle Dr. Abts in » den zwischen diesem und den Beklagten über den Miteigentumsanteil der letztern an der Klostermatte abge- » schlossenen Kaufvertrag eingetreten und daher Eigentümer des bisherigen Anteiles der Beklagten, also Alleineigentümer der ganzen Klostermatte sind, »

erkannt:

« ...2. a) Es wird richterlich festgestellt, dass die Kläger » als Vorkaufsberechtigte in den zwischen Dr. Abt und den » Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrag vom 9. Mai » 1914 eingetreten sind.

» b) Den Klägern wird gegen Erfüllung der ihnen als » Käufer nach Vertrag vom 9. Mai 1914 obliegenden Verpflichtungen das Eigentum an dem von den Beklagten