Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 104 (1986)
Heft: 13

Sonstiges

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.10.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Der Rücktritt von einem Vorvertrag

X verkaufte Y eine Liegenschaft. X gründete alsdann eine Aktiengesellschaft (AG), als deren Hauptaktionär er in Erscheinung trat. Der Käufer Y schloss hierauf mit der AG einen öffentlich beurkundeten Vorvertrag. Darin versprach er, die Liegenschaft zu renovieren, in Stockwerkeinheiten aufzuteilen und der AG zwei Wohnungen im Dachgeschoss zum Preis von Fr. 147 000.- und 142 000.- (einschliesslich Garagen) zu verkaufen.

Während der Bauausführung zeigte sich, dass die AG den ganzen Estrich für die ihr vorbehaltenen Wohnungen beanspruchte, während Y einen Teil des Estrichs den übrigen Wohnungseigentümern vorbehalten wollte. Als die AG auf ihren Anspruch bestand, hielt Y sich zum Rücktritt vom Vorvertrag berechtigt und verkaufte die Dachwohnungen an Dritte. Dies wurde zum Gegenstand eines Urteils der 1. Zivilabteilung des Bundesgerichtes, das von diesem als Präjudiz veröffentlich wird.

Die AG forderte nämlich von Y einen Schadenersatz von Fr. 150 000.-, berechnet als Differenz zwischen dem Wert der beiden Wohnungen nebst Garagen und dem vertraglichen Kaufpreis. Begründet wurde die Ersatzforderung mit der Nichterfüllung des Vorvertrags. Demgegenüber erklärte Y, er sei berechtigterweise vom Vorvertrag zurückgetreten. Nichts an den den ganzen Estrich beanspruchenden Äusserungen der AG erlaubte jedoch die Annahme, sie werde gegebenenfalls den Verzicht auf den Erwerb der Wohnungen ins Auge fassen. Daran musste die Behauptung des Y scheitern, dass das Verhalten der AG eine vorweggenommene Annahmeverweigerung im Sinne von Art. 91 OR dargestellt habe.

Wann Rücktritt vom Vertrag?

Eine solche Annahmeverweigerung würde zudem einen Rücktritt des Y nur nach Massgabe der Art. 107-109 OR rechtfertigen (Art. 95 OR über den Verzug mit anderen als Sachleistungen verweist auf diese anderen Bestimmungen, die zunächst eine Fristansetzung verlangen, ausser wo diese oder die Leistung nutzlos geworden ist oder ein Geschäft auf Termin vereinbart war. Nach unbenütztem Fristablauf kann der Gläubiger Vertragserfüllung nebst Schadenersatz fordern oder auf die Leistung verzichten und Schadenersatz verlangen oder aber vom Vertrag zurücktreten). Y hielt diese Voraussetzungen für gegeben, weil unter den vorliegenden Umständen eine Nachfristansetzung nicht erforderlich gewesen sei, da sie nach dem Verhalten der AG unnütz gewesen wäre. Davon konnte jedoch keine Rede sein, so lange nicht einmal festgestellt war, dass und wie Y auf die Äusserungen der AG reagiert hat. Angesichts des unklaren Vertragsinhalts bestand Grund genug, durch Nachfristansetzung für eine Klärung zu sorgen (vgl. Bundesgerichtsentscheid BGE 110 II 143, Erwägung 1 b). Dabei konnte offen bleiben, ob die AG sich in jenem Zeitpunkt bereits auf eine Nachfristansetzung hätte einlassen müssen. Da sie unterblieb, konnte Y jedenfalls nicht wirksam vom Vertrag zurücktreten.

Wer muss was beweisen?

Y hatte aber noch geltend gemacht, die AG wäre finanziell gar nicht in der Lage gewesen, den Vorvertrag zu erfüllen, d. h. die beiden Wohnungen Zug um Zug gegen Barzahlung von Fr. 289 000.- zu erwerben. Sie habe erklärt, ein altes Haus in Zahlung geben zu müssen. Selbst die völlige Insolvenz der AG hätte jedoch nach Artikel 83 OR einen Rücktritt des Y nur nach erfolglosem Sicherstellungsbegehren erlaubt.

Mit Grund wies Y dagegen darauf hin, dass die Finanzierungsmöglichkeit des Wohnungserwerbs eine Voraussetzung des Schadenersatzanspruchs der AG und von dieser zu beweisen sei, und zwar selbst dann, wenn dem Y kein Recht zum Rücktritt zusteht. Bei Vertragsverletzung gelten hinsichtlich des Schadenersatzes - vom Entlastungsbeweis des Schuldners abgesehen - die Beweislastregeln der Bestimmungen über unerlaubte Handlungen (Art. 99, Abs. 3, und Art. 42 OR). Die AG hat daher den behaupteten Schaden sowie den ursächlichen Zusammenhang zwischen der Vertragsverletzung und dem ihr angeblich entgangenen Gewinn zu beweisen. Da der Vorvertrag Barzahlung vorsah, muss die AG auch den Beweis für die Zahlungsmöglichkeit erbringen.

Die kantonale Vorinstanz hatte zu Unrecht angenommen, es sei natürlicherweise zu vermuten, die kaufwillige AG hätte den Preis bar bezahlen können, und Y habe das Gegenteil zu beweisen. Damit hatte die Vorinstanz Art. 8 ZGB verletzt, wonach derjenige, der Rechte aus einer bestimmten Tatsache ableitet, diese zu beweisen hat, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt. Dies bot dem Bundesgericht bereits Anlass, die Sache zu verbesserter Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dies geschah in teilweiser Gutheissung der Berufung des Y.

Die Vorinstanz erntete noch weitere Kritik: Sie hatte dem Begehren des Y, seine Ersatzpflicht sei auf Grund von Art. 43 f. OR herabzusetzen, weil die AG eine Mitverantwortung am Notverkauf der Wohnungen trage, keine Folge geleistet. Y wies darauf hin, die AG habe durch ihr vertragswidriges Beharren auf Zuweisung des ganzen Estrichs zur Vertragsverletzung Anlass gegeben. Die Vorinstanz meinte indessen, der Herabsetzungsantrag sei nach kantonalem Prozessrecht verspätet gestellt worden. Das Bundesgericht hielt jedoch fest, die Art. 43 f. OR seien als Bundesrecht von Amtes wegen anzuwenden; d. h. es müsse auf jeden Fall geprüft werden, ob die allfällige Ersatzpflicht zu ermässigen sei. Auf die Schadenersatzforderung wegen Nichterfüllen eines Vertrags finden die Art. 43 und 44 OR grundsätzlich Anwendung (Art. 99, Abs. 3 OR).

Der vorliegende Sachverhalt legte indessen keine Reduktion der Ersatzpflicht nahe. Denn obschon die AG auf einer Vertragsverletzung bestand, die sich im kantonalen Verfahren als irrig erwiesen hatte, rechtfertigte dies nach der Ansicht des Bundesgerichtes keineswegs, dass der Beklagte, ohne sich um eine weitere Klärung der Situation zu bemühen, einfach die Wohnungen an Dritte verkaufte. (Urteil vom 4. Juni 1985).

Dr. R. B.

Wettbewerb Doppelturnhalle mit Gemeindesaal in Rothrist AG

Die Gemeinde Rothrist veranstaltete einen öffentlichen Projektwettbewerb für eine Doppelturnhalle mit Gemeindesaal und Aussenanlagen. Teilnahmeberechtigt waren Fachleute, die in der Gemeinde Rothrist sei mindestens 1. Januar 1984 ihren Wohn- oder Geschäftssitz haben. Zusätzlich wurden fünf auswärtige Architekten zur Teilnahme eingeladen. Preisrichter waren Walter Rüegger, Gemeindeammann, Rothrist, Walter Schneeberger, Gemeinderat, Rothrist, die Architekten Fritz Althaus, Kantonsbaumeister, Aarau, Jul Bachmann, Aarau, Hans Rusterholz, Aarau, Franz Gerber, Unterentfelden, Ersatz. Die Preissumme betrug 40 000 Fr.

Auszug aus dem Raumprogramm: Doppelturnhalle mit Erweiterungsmöglichkeit auf Dreifachturnhalle 30×27 m (45×27 m), 2 Geräteräume, Lehrerzimmer, Schiedsrichterraum, Sanitätsraum, Nebenräume; Gemeindesaal 380 m², Foyer und Garderobe 140 m², Bühne 18×7.50 m, Requisiten, Garderoben, Schminkraum, Dusche; Küchelofffice 45 m², Stuhl- und Tischmagazin Mehrzweckraum 35 m², Nebenräume; Aussenanlagen: Laufbahnen 7×130 m, 2 Trockenplätze 26×44 m, Hochsprung, Weitsprung, Kugelstossen; Zivilschutzanlage; allgemeine Projektierungshinweise: Die Anlage soll neben örtlichen auch regionalen Anlässen dienen; die Trennung Gemeindesaal/Doppelturnhalle ist durch eine schalldichte mobile Trennwand so vorzusehen, dass Gemeindesaal und eine der beiden Hallen eine Einheit darstellen.

In der Anlage sollen Abendunterhaltungen und grössere Versammlungen mit Konsumation stattfinden können. Flachdächer sind unerwünscht.

Ergebnis

Die Jury stellte fest, dass die Aufgabe der topographischen Verhältnisse und der knappen Arealgrösse wegen schwierig zu lösen war. Besonders die verkehrstechnische Erschliessung und der Fussgängerweg zur Anlage stellten im Zusammenhang mit den ausgedehnten Sportanlagen, Turnhallen und Gemeindesaal erhebliche Anforderungen an die Projektverfasser. Die Jury betrachtet das Ergebnis als gute Grundlage für die Verwirklichung der Bauaufgabe. Sie empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig, den Verfasser des erstrangierten Projektes mit der Weiterbearbeitung zu betrauen.

1. Preis (13 000 Fr. mit Antrag zur Weiterbearbeitung: E. Aeschbach + W.Felber + A. Kim, Aarau; Mitarbeiter: Reinhard Schenkel, Reto Müller

2. Preis (11 000 Fr.): Burkhard + Meyer + Steiger, Baden

Fortsetzung Seite 285