

Zeitschrift: Zeitschrift für öffentliche Fürsorge : Monatsschrift für Sozialhilfe : Beiträge und Entscheide aus den Bereichen Fürsorge, Sozialversicherung, Jugendhilfe und Vormundschaft

Herausgeber: Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe

Band: 87 (1990)

Heft: 3

Rubrik: Entscheide

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: 16.01.2026

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

Warum fragwürdiger Stockwerkkauf doch gültig sein kann

(Von unserem Bundesgerichtskorrespondenten)

Ein Fall, in dem ein Stockwerkeigentumskäufer bevormundet werden musste und auch noch einen Kaufnichtigkeitsgrund gesetzt hatte, zeigt, dass unter bestimmten Umständen auch ein solcher Vertrag aufrechterhalten bleibt, obschon gegen seine Gültigkeit geklagt worden ist.

Eine Urteilsfähigkeit eines Menschen ist nach der Lehre und Rechtsprechung relativ zu verstehen. Dies bedeutet unter anderem, dass sie für eine bestimmte Person nicht ganz allgemein, sondern bloss im Hinblick auf eine bestimmte Handlung zu beurteilen ist.

Dies spielte eine Rolle in einem Fall, in dem ein Mann eine Stockwerkeigentumseinheit gekauft hatte. Es war ein niedrigerer Kaufpreis als der wirklich bezahlte verurkundet worden, d.h. es hatte eine teilweise «Schwarzzahlung» stattgefunden. Kurz nach dem Kauf wurde der Käufer bevormundet, und bald darauf starb er. Die Witwe und Universalerbin versuchte, den Kauf rückgängig zu machen, da ihr Mann urteilsunfähig gewesen und der Vertrag wegen Formfehlers nichtig sei. Mit diesem Standpunkt drang sie jedoch in drei Instanzen, zuletzt der I. Zivilabteilung des Bundesgerichtes, nicht durch.

Die relative Urteilsunfähigkeit

Auf Grund medizinischer Expertise stand fest, dass der verstorbene Stockwerkäufer nur dann Gefahr lief, den Überblick zu verlieren, wenn sein Handeln die emotionalen und insbesondere die familiären Belange beschlug. Er hatte sich mit seiner Familie überworfen und wollte nicht mehr in die eheliche Wohnung zurückkehren. Der Kauf der Stockwerkseinheit hing also mindestens mittelbar mit dem emotionalen Bereich zusammen. Es hatte sich jedoch ergeben, dass der Kaufvertrag der Sache nach nicht ungünstig war. Auch war nicht erwiesen, dass der Kauf in der Absicht erfolgt wäre, die Familie zu schädigen. Es fehlte an Anhaltspunkten, dass der Käufer dabei aus emotionalen Gründen unbedacht und nicht aus freiem Willen gehandelt hätte.

Der Formfehler

Den Kaufpreis hatte man freilich unrichtig beurkundet. Dies hätte an sich die Nichtigkeit des Geschäfts zur Folge. Nichtigkeit wegen mangelnder Erfüllung der vorgeschriebenen Form (öffentliche Verurkundung) des ganzen Vertrages wird indes nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes unbeachtlich und die Berufung darauf unzulässig, wenn sie gegen Treu und Glauben verstösst und einen offenbaren Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 des Zivilgesetzbuches (ZGB) darstellt. Ob das im Einzelfall zutrifft, ist nach den konkreten Umständen unter Berücksichtigung von Rechtsempfinden, Rechtsethik und Rechtssicherheit zu beurteilen (Bundesgerichtsentscheide BGE 112 II 111, Erw. 3b, und 333, Erw. 3a, je mit Hinweisen).

Nun hatten aber die Parteien hier den tatsächlich gewollten Vertrag – jenen mit der Schwarzzahlung – erfüllt. Hatte der Käufer die Fähigkeit, die Bedeutung und Tragweite seines Handelns zu erkennen, so spricht dies für die Annahme einer freiwilligen und irrtumsfreien Vertragserfüllung seinerseits. Ihm wäre daher die Berufung auf den Formmangel verwehrt gewesen. Als seine Erbin musste sich aber die Witwe sein Verhalten anrechnen lassen. Sie vermochte daher als Rechtsnachfolgerin des Verstorbenen zu ihren Gunsten auch nicht aus dem allfälligen Umstand für sich abzuleiten, dass der Wohnungskauf gegen die Familie und damit auch gegen sie selber gerichtet gewesen sein könnte. Es hätte sich dabei ohnehin um einen in den Regeln der Vertragsanfechtung unbeachtlichen Beweggrund gehandelt (vgl. Art. 24 Abs. 2 des Obligationenrechts: «Bezieht sich dagegen der Irrtum auf den Beweggrund zum Vertragsabschluss, so ist er nicht wesentlich.»). Dies alles führte zur Abweisung der Berufung der Witwe, womit auch ihre Klage abgewiesen war. (Unveröffentlichtes Urteil vom 24. Mai 1989)

R.B.

Veranstaltungen 1990

Donnerstag, 31. Mai 1990:

Mitgliederversammlung in Solothurn

- Referat von Bundesrat Arnold Koller
- Statutarische Geschäfte (u.a. Ersatzwahl für das SKöF-Präsidium)
- Aare-Schiffahrt nach Biel am Nachmittag

*Schriftliche Einladung im März,
Anmeldeschluss: Ende April*

Do–Sa, 11. bis 13. Oktober 1990:

**Weiterbildungskurs in Interlaken
(ehemals «Weggis-Kurs»)**

- Thema: Organisation und Zusammenarbeit in der Fürsorge auf Gemeindeebene
- Plenumsveranstaltungen, Unterplen, Diskussionsgruppen

*Schriftliche Einladung im Juni,
Anmeldeschluss: Ende August*

Manifestations 1990

Jeudi, 31 mai 1990:

Assemblée annuelle à Soleure

- Exposé du Conseiller fédéral Arnold Koller
- Points statutaires (en particulier élection de remplacement au siège présidentiel CSIAP)
- Excursion en bateau sur l'Aare jusqu'à Bienne

*Invitation écrite en mars,
délai d'inscription: fin avril*

Jeudi 11 à samedi 13 octobre 1990:

**Cours de formation complémentaire à Interlaken
(anciennement «Cours de Weggis»)**

- Thème: Organisation et collaboration au sein de l'assistance publique communale
- Manifestation sous forme de plenum et sous-plenums, groupes de discussion

Ce cours est prévu en langue allemande, avec distribution des textes écrits en français, formation d'un groupe de discussion romand, éventuellement traduction simultanée de l'un ou l'autre exposé.

*Invitation écrite en juin,
délai d'inscription: fin août*