

Der Grundeigentümer kann nicht nur zur Verantwortung gezogen werden, wenn die Gefährdung oder Schädigung von ihm ausgeht, sondern auch dann, wenn sie von seinen Hilfspersonen verursacht wird. Der Begriff der Hilfspersonen ist dabei in seinem weitesten Sinn zu verstehen. Er umfasst nicht nur Personen, die in Erfüllung eines Dienstvertrages oder eines ähnlichen Rechtsgeschäftes handeln, sondern beispielsweise auch Personen, die am Grundstück nur vertragliche Rechte besitzen. Der Eigentümer kann also in Anspruch genommen werden, auch wenn ein Dritter direkter Urheber der Beeinträchtigung oder des gefahrdrohenden Zustandes ist, sei es ein Mieter, ein Pächter oder sonst jemand, der berechtigt ist, das Grundstück zu benützen; Meier-Hayoz, a.a.O., N.63 zu Art. 679 ZGB und dort zitierte Entscheide.

Nach diesen Grundsätzen ist die vorliegende Klage zu beurteilen. Nach der Auffassung des Experten wie nach der Überzeugung des Gerichtes haben einzig die gesamten Bauarbeiten auf den beiden Grundstücken des Beklagten den Dammrutsch verursacht. Die Überschreitung der Rechte aus dem Grundeigentum ergab sich aus dem unsachgemässen Abgraben und Anbringen einer Stützmauer ohne genügende Entwässerung. Das Obergericht sieht hierin – entsprechend der Expertise – eine Verletzung von Art. 685 ZGB, der den Grundeigentümer und seine Hilfspersonen noch ganz besonders auf die Pflicht zur Rücksichtnahme bei Grab- und Bauarbeiten hinweist. Wer gräbt und baut, hat nicht nur Unterhöhlungen zu vermeiden, sondern die Entwässerung des oberliegenden Grundstückes sorgfältig zu prüfen und für einen genügenden Ablauf des anfallenden Quell- und Sickerwassers zu sorgen.

OGer 28.11.1968 (RBer 1968/69, S. 31)

3011

Grundstückkauf. Vorkaufsrecht. Anspruch auf Zusprechung des Grundeigentums (Art. 665, 681 ZGB).

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der Kläger in den Kaufvertrag mit dem gleichen Inhalt eingetreten, wie er zwischen den Beklagten bestand (Komm. Haab, N.41 zu Art. 681/682). Er kann demnach die Liegen-

schaft zu den gleichen Zahlungsbedingungen übernehmen wie der zweitbeklagte Käufer. Er hat daher die bestehenden Grundpfandschulden von Fr.32916.– zu übernehmen und den Restbetrag von Fr.5084.– bar zu zahlen.

Der Zweitbeklagte wurde als Eigentümer der streitigen Liegenschaft in das Grundbuch eingetragen, obschon der Kläger auf das Vorkaufsrecht nicht verzichtet hat. Wie die Vorinstanz ausgeführt hat, hat sich noch keine einheitliche Meinung über die Form der Durchsetzung des Vorkaufsrechtes gebildet (vgl. Jost, S.67 ff., S.82 ff., Göschke in ZbJV Bd.88, S.151). Nach der einen Meinung muss gegen den Dritterwerber die Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art.975 ZGB angehoben werden, da dessen Eintragung ungerechtfertigt sei. Nachher ist gegen den Verkäufer auf Zusprechung des Eigentums zu klagen. Nach der andern Meinung ist der Dritterwerber mit dem Eintrag ins Grundbuch Eigentümer geworden, weshalb er auch für die Leistungsklage gemäss Art.665 ZGB passivlegitimiert ist. Die Frage der Passivlegitimation ist hier ohne Bedeutung, weil der Kläger beide andern Beteiligten, den Verkäufer und den Käufer der Liegenschaft, eingeklagt hat, und durch das Urteil die Rechtslage nur soweit umzugestalten ist, als der Kläger in das Eigentum an der Liegenschaft einzusetzen ist. Über die interne Auseinandersetzung der Beklagten untereinander hat das Gericht nicht zu befinden, und die Frage, ob der Zweitbeklagte richtiger oder nur buchmässiger Eigentümer geworden ist, spielt ebenfalls keine Rolle, dies vor allem, weil er wusste, dass der Kläger auf sein Vorkaufsrecht nicht verzichtet hatte.

In der Literatur und Praxis ist anerkannt, dass der Vorkaufsberechtigte einen Anspruch auf Zusprechung des Eigentums gemäss Art.665 ZGB hat, und dass er, sofern er das Gut selbst bewirtschaften will, einen Anspruch auf Zusprechung des Eigentums zum privilegierten Preis nach Art.12 EGG hat. Die Vorinstanz hat deshalb zutreffend dem Kläger die Liegenschaft zum Preise von Fr.38000.– zugesprochen. Ausserdem wurde richtigerweise gemäss Art.975 ZGB die Löschung des Zweitbeklagten als Eigentümer verfügt und das Grundbuchamt ferner ermächtigt, den Kläger als Eigentümer der Liegenschaft, nachdem er die Barzahlung von Fr.5084.– hinterlegt hat, einzutragen (vgl. Bern. Obergericht in ZbJV Bd.95, S.70, Comment in SJK, Nr.228a, S.6, Ziff.11, lit.e).

OGer 24.9.1962 (RBer 1962/63, S.35)