

der Veräusserer davon Anzeige gemacht hat. Eine solche Anzeige seitens des Verkäufers Z. an den Dritten (Beklagten) ist unterblieben (sie kann allerdings auch durch den Erwerber als Stellvertreter des Veräusserers erfolgen, vgl. Homberger N. 7 zu Art. 924). Die Voraussetzungen für den Übergang des Besizes an den Erwerber auf Grund einer Besitzanweisung sind daher nicht erfüllt.

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass der Eigentumserwerb durch den Kläger nicht genügend erwiesen ist. Das Feststellungsbegehren des Klägers (Ziffer 1 der Klage) erweist sich somit als unbegründet. Daraus folgt aber auch die Unbegründetheit des Begehrens auf Aushängung der Hobelbank.

OGer 23.11.1959 (RBer 1959/60, S. 36)

1.5 Obligationenrecht und Nebenerlasse

3029

Vertragsverhandlungen. Culpa in contrahendo bei Verhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrages (Art. 1 OR).

Das Kantonsgericht hat zu Recht angenommen, dass der Beklagte während der Vertragsverhandlungen die Pflicht zu loyalen Verhalten verletzt hat (sog. culpa in contrahendo, vgl. namentlich Guhl/Merz/Kummer, Das schweiz. Obligationenrecht, 1980, S. 92/93, v. Tuhr/Peter, Allg. Teil des schweiz. Obligationenrechts, Bd. I, S. 192/93, Schönenberger/Jäggi, N. 583 ff. zu Art. 1 OR). Wer sich in weittragende Vertragsverhandlungen einlässt, ist verpflichtet, den Partner über massgebende Tatsachen aufzuklären, z.B. über das Fehlen eines ernstlichen Vertragswillens, die vorbehaltenen Zustimmung Dritter, den Vorbehalt einer späteren betriebsmässigen oder finanziellen Überprüfung.

Die Haftung aus culpa in contrahendo beruht auf der Überlegung, dass sich die Parteien während der Vertragsverhandlungen nach Treu und Glauben zu verhalten haben. Sie haben sich über Tatsachen zu unterrichten, die das Verhalten oder den Entscheid der Gegenpartei beeinflussen können. Das Ausmass dieser Aufklärungspflicht hängt von den Umständen des ein-

zelen Falles ab. Ein doloses Verhalten wird nicht vorausgesetzt. Wer Verhandlungen anbahnt und fortführt, ohne die Gegenpartei auf allfällige erschwerende oder vertragshindernde Umstände hinzuweisen, haftet auch bei fahrlässig illoyalem Verhalten (BGE 105 II 79/80). Einzig bei Formbedürftigkeit eines Vertrages und bei Fahrlässigkeit beider Partner ergeben sich gewisse Vorbehalte (BGE 106 II 42).

Der vorliegende Mietvertrag war nicht formbedürftig. An sich kann ein Mietvertrag über ein Ladengeschäft formlos, d.h. mündlich oder durch blosses Übereinkommen in den tatsächlichen Belangen, abgeschlossen werden. Der Beklagte wusste von Anfang an, wie es um seinen Laden in X. stand und mit welchen Auslagen er ungefähr in Z. zu rechnen hatte; er wusste namentlich, dass zum jährlichen Mietzins noch der Zins und allenfalls eine Abzahlung für das Inventar zu leisten waren. Diese zusätzlichen Aufwendungen waren entsprechend der Abnutzung auf 6–10% des Anschaffungswertes zu veranschlagen. Der Beklagte konnte sich jederzeit über diese Aufwendungen bei Dritten erkundigen. Wenn er diese Abklärungen unterliess oder erst unmittelbar vor dem Mietantritt vornahm, handelte er grob fahrlässig gegen das Gebot des loyalen Verhaltens bei den Vertragsverhandlungen, d.h. gegen das Gebot, bei diesen Verhandlungen die legitimen Interessen des Partners zu respektieren und unbegründete Aufwendungen oder Auslagen zu vermeiden. Er machte sich damit schadenersatzpflichtig (Art. 2 Abs. 1 ZGB).

OGer 1.9.1981 (RBer 1981/82, S. 32)

3030

Kaufvertrag. Nichtigkeit eines Kaufvertrages, der eine Naturarztpraxis im Kanton Bern beschlägt, wo die Ausübung der Naturheiltätigkeit verboten ist (Art. 20 OR).

Die Praxis des Beklagten umfasste unter anderem auch das Einzugsgebiet von Brienz. Da die Ausübung der naturärztlichen Praxis im Kanton Bern gesetzlich verboten ist, war die Tätigkeit des Beklagten in Brienz trotz der Duldung durch die dortigen Gemeindebehörden illegal. Folglich konnte diese gesetzwidrige Tätigkeit mit all ihren gesetzwidrigen Beziehungen zwischen Naturarzt und Patient kraft Art. 20 Abs. 1 OR nicht zum Gegenstand eines Kaufvertrages gemacht werden. Da dies trotzdem geschah, greift die