

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

Sanktion des Art. 20 OR Platz: Der Verkauf der Praxis in Brienz muss als nichtig betrachtet werden. Bis zu diesem Punkt sind sich die Parteien im Appellationsverfahren einig.

Die Ansichten gehen nun aber darüber auseinander, ob diese Nichtigkeit des Verkaufs bezüglich der Briener Praxis die Totalnichtigkeit des Kaufvertrages zur Folge habe oder nicht. Art. 20 Abs. 2 OR bestimmt, dass die Nichtigkeit einzelner Teile eines Vertrags dann zur Totalnichtigkeit führe, wenn anzunehmen sei, dass der Vertrag ohne den nichtigen Teil überhaupt nicht abgeschlossen worden wäre. Es kommt mit andern Worten darauf an, ob die Nichtigkeit einen Hauptpunkt oder nur einen Nebenzusammenhang des Vertrages beschlechte.

Im Kaufvertrag werden die beiden Praxisteile Heiden und Brienz nebeneinander erwähnt. Aus verschiedenen Prospekten und Anzeigen des Beklagten geht hervor, dass er der Praxis in Brienz grosse Bedeutung zumass, erwähnte er doch seine Briener Patienten noch separat. Dem Kläger gegenüber soll er sich geäussert haben, sowohl die Praxis in Brienz wie diejenige in Heiden und den übrigen Gebieten der Schweiz böte je eine Existenz für sich. Ein Hinweis darauf, dass der Kläger der Praxis in Heiden nicht übermässiges Gewicht beilegte, besteht darin, dass er seinen Wohnsitz in Speicher und nicht in Heiden nahm. Wichtig war ihm vermutlich nur ein Wohnsitz im Kanton Appenzell A.Rh., um von hier aus seine auswärtigen Patienten zu besuchen. Das deutlichste Indiz für die Bedeutung der Briener Praxis sind die Aufschriebe des Klägers in seinem Kassabuch. Während des ersten halben Jahres seiner Praxisausübung nahm er aus der Briener Praxis viel mehr ein als aus seiner übrigen Tätigkeit. Es darf angenommen werden, dass er über diesen Sachverhalt bei Vertragsabschluss orientiert war, dass ihm der Beklagte Brienz als wesentlichen Bestandteil der Praxis geschildert hatte.

Folglich betrachtet das Obergericht die Briener Praxis als Hauptbestandteil des Kaufobjektes; dann aber ist es gegeben, auf Totalnichtigkeit des Kaufvertrages zu schliessen.

OGer 4.1.1955 (RBer 1954/55, S. 26)