

3314

Grundstückkauf. Ist einmal die Unverbindlichkeit des Vertrages wegen Willensmangels erklärt worden, so ist diese Erklärung unwiderruflich. Soll der Vertrag gleichwohl weitergelten, erfordert dies das Einvernehmen der Parteien (Art. 31, 216 OR).

Sachverhalt:

Die Kläger erwarben von Z. ein renoviertes Wohnhaus. Dessen Dach erwies sich bald darauf als undicht. Die Käufer verlangten durch ihren Rechtsvertreter die Sanierung des Daches nach den Vorschlägen eines Sachverständigen. Als X. seine Verantwortlichkeit ablehnte, erklärten sie den Rücktritt vom Vertrag. In der Folge liessen sie das Dach sanieren und verlangten von X. Ersatz der Reparaturkosten.

Aus den Erwägungen:

Der Beklagte macht im Hauptstandpunkt unverändert geltend, den Klägern stünden keine Ansprüche aus Sachgewährleistung zu, weil sie die einseitige Unverbindlichkeit des am 9. Juli 1991 abgeschlossenen Kaufvertrages erklärt und damit unwiderruflich ein Gestaltungsrecht ausgeübt hätten.

Die Vorinstanz stellte dazu fest, eine Gestaltungserklärung sei an sich bedingungsfeindlich. Hingegen könne die Unverbindlichkeit eines Vertrages eventualiter erklärt werden, für den Fall, dass der Richter einen Vertrag nicht aus anderen Gründen als unwirksam erachte. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor, denn im erwähnten Schreiben, das der Anwalt der Kläger verfasst hat, ist nicht von einer Eventualanfechtung die Rede, sondern es wird klar und eindeutig einzig Täuschung und Grundlagenirrtum angerufen.

Weiter hielt das Kantonsgericht dafür, dass ein Zurückkommen auf die Unverbindlicherklärung in dem Sinne möglich sei, als der Anfechtende den Vertrag nach der Erklärung noch genehmigen könne, wenn der Vertragsgegner die Wirksamkeit der Anfechtungserklärung bestreite. In seiner älteren Rechtsprechung hat das Bundesgericht die Anfechtungserklärung nach Art. 31 OR als empfangs-, aber nicht als annahmebedürftige Willenserklärung bezeichnet, die vom Getäuschten solange widerrufen werden könne, als sie nicht beim Vertragsgeg-

ner eingetroffen sei. Ein Widerruf nach diesem Zeitpunkt sei wegen der nun eingetretenen Nichtigkeitsfolge begrifflich ausgeschlossen; wenn sich die Parteien nachträglich einigten, den Vertrag aufrecht zu erhalten, sei dies ein neuer Vertrag (BGE 72 II 403 f.; ebenso 88 II 412). In BGE 108 II 104 hat das Bundesgericht die Anfechtungserklärung als grundsätzlich unwiderruflich bezeichnet und gefolgert, dass der Anfechtende bei seiner Erklärung behaftet werden dürfe; vorbehalten wurde lediglich der Fall der vorerwähnten Eventualerklärung. Dass die Rücknahme der Kündigung nur im Einvernehmen mit der Gegenpartei erfolgen kann, entspricht im übrigen auch der in der Lehre vertretenen Auffassung (B. Schmidlin, Berner Komm. N. 74 zu Art. 31 OR; ähnlich I. Schwenzer, Basler Komm., N. 7 f. zu Art. 31 OR). Diese zweite Autorin lässt eine Genehmigung nach erfolgter Anfechtung noch zu, wenn der Vertragsgegner die Anfechtung bestreitet und am Vertrag festhalten will. Auch wenn man dieser Auffassung zuneigen wollte, wäre zumindest zu verlangen, dass der Anfechtende seinen Vertragswillen der Gegenpartei hinlänglich dartut. Daran fehlt es aber vorliegend.

In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass die Kläger durch ihren Anwalt am 14. November 1992 vorbringen liessen, der Beklagte habe die Mangelhaftigkeit des Daches absichtlich verschwiegen. Dies hat der Beklagte über seinen Rechtsvertreter am 2. Dezember 1992 bestritten. Nach Durchführung einer vorsorglichen Expertise über den Zustand des Daches gelangte der Vertreter der Kläger am 15. November 1993 an den Vertreter des Beklagten und drohte die einseitige Unverbindlicherklärung des Kaufvertrages an, falls der Beklagte das Dach nicht saniere, was diesen am 15. Dezember 1993 wiederum veranlasste, eine Täuschung zu bestreiten. Darauf haben die Kläger mit Schreiben ihres Anwaltes vom 7. September 1994 die Anfechtung des Vertrages infolge Täuschung und Grundlagenirrtums erklärt.

Zusammenfassend ist im Sinne eines Zwischenergebnisses festzuhalten, dass die Kläger den Kaufvertrag als unverbindlich erklärt haben und dass keine nachträgliche Genehmigung des Vertrags erfolgt ist.

OGer 17.1.1998