

Ein Bundesgerichtsentscheid über die Gewährung von Mindermass

Autor(en): [s.n.]

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und
Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du
génie rural et de la photogrammétrie**

Band (Jahr): **54 (1956)**

Heft 5

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-212691>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Bundesgerichtsentscheid über die Gewährung von Mindermaß

Bn. Nach Art. 219, Absatz 2, des Obligationenrechtes hat der Verkäufer dem Käufer eines Grundstückes, dessen Flächenmaß auf Grund einer amtlichen Vermessung im Grundbuch falsch angegeben ist, nur dann Ersatz zu leisten, wenn er die Gewährleistung hiefür ausdrücklich übernommen hat.

Ein Grundbesitzer Sch. verkaufte im Jahre 1946 an eine Baugenossenschaft ein Baugrundstück in der Gemeinde Baar. Im Kaufvertrag wurde gestützt auf den Grundbuchplan ein Flächenmaß von 2112 m² angegeben. Drei Jahre später stellte sich heraus, daß Sch. schon 1938 von diesem Grundstück einen Streifen von 170 m² für die Straßenverbreiterung an den Kanton Zug verkauft hatte. Dieser Vertrag war im Kaufregister eingetragen, aber sonderbarerweise im Vermessungswerk nicht nachgeführt worden.

Die Baugenossenschaft forderte eine Minderung des Kaufpreises wegen Mindermaßes. Da im Kanton Zug gemäß Einführungsgesetz zum ZGB dem Eintrag eines öffentlich beurkundeten Kaufvertrages im Kaufregister Grundbuchwirkung zukommt und in der Gemeinde Baar das amtliche Vermessungswerk vollständig durchgeführt ist, kommt für die Gewährleistungspflicht des Verkäufers OR 219 (2) zur Anwendung. Darnach hat der Verkäufer dem Käufer für das Mindermaß nur dann Ersatz zu leisten, wenn er die Gewährleistung ausdrücklich übernommen hat.

Diese Regelung gilt aber nach der Rechtsprechung nur unter der Voraussetzung, daß der Verkäufer die Unrichtigkeit des Grundbuches nicht gekannt, also gutgläubig gehandelt hat. Im vorliegenden Fall hat das Zuger Gericht angenommen, daß der Verkäufer die Baugenossenschaft über das Flächenmaß absichtlich getäuscht hat, was vom Verkäufer auch in der Berufung an das Bundesgericht nicht bestritten wurde. Nach den Feststellungen des Zuger Obergerichts wußte der Verkäufer, daß er 1938 einen Streifen Land an den Kanton verkauft hatte. Ebenso sah er aus den im Grundbuchauszug angegebenen Quadratmeterzahlen und aus dem Grundbuchplan, daß der Landverkauf in diesen beiden Urkunden nicht berücksichtigt worden war. Diese Tatsache verschwieg er der Klägerin bei der Besichtigung des Grundstückes. Aus diesem Grunde ist die Gewährleistungspflicht zu bejahen.

Der Verkäufer machte nun geltend, der Gewährleistungsanspruch sei verjährt, denn er betrage nach OR 60 nur ein Jahr. Das Bundesgericht ging auch auf diese Argumentation ein, stellte aber fest, daß es sich hier nicht um die Bestimmungen über außervertragliche Ansprüche, sondern um die Gewährleistung handle, und für diese Verjährungsfrist OR 127 zur Anwendung gelangen müsse, das heißt 10 Jahre betrage.

Der Fall ist durch den Entscheid der obersten Gerichtsbehörde des Landes eindeutig abgeklärt. Eine scheinbar harmlose Frage drängt sich aber doch auf. Wer wäre schadenersatzpflichtig geworden, wenn der

Verkäufer gutgläubig gehandelt hätte? (Zum Beispiel Erben oder ein neuer Grundeigentümer.)

Maßgebende Juristen vertraten auf unsere Anfrage hin die Auffassung, daß in diesem letzteren Fall der Kanton beziehungsweise das Grundbuchamt oder die Vermessungsbehörde schadenersatzpflichtig geworden wäre!

Kommt das Stockwerkeigentum wieder?

Bn. In letzter Zeit mehren sich die Stimmen, vor allem in den Städten und in der französischen Schweiz, welche nach der Einführung des Stockwerkeigentums, oft auch Wohnungseigentum genannt, in unsere Gesetzgebung rufen. Bereits hat der Bundesrat einen wissenschaftlichen Sachbearbeiter außerhalb der eidgenössischen Verwaltung mit der Untersuchung des ganzen Fragenkomplexes betraut und ihm die Ausarbeitung eines Vorentwurfes übertragen. Da die Frage des Stockwerkeigentums das Grundbuch direkt betrifft und auch in die Tätigkeit des Grundbuchgeometers eingreift, erscheint hier eine kurze Vororientierung am Platze zu sein.

Das Stockwerkeigentum ist im Mittelalter entstanden, als die Stadtmauern eine weitere bauliche Entwicklung in der Horizontalen ausgeschlossen und in die Höhe gebaut werden mußte. Durch diese neue, mehrgeschossige Bauart wuchsen die Baukosten derart an, daß sie vom einzelnen Eigentümer nicht mehr getragen werden konnten. Eine Verteilung auf mehrere Wohnungseigentümer drängte sich auf. In der Schweiz war das Stockwerkeigentum bis ins 19. Jahrhundert in allen Kantonen im Gebrauch und in einzelnen Bergkantonen sogar sehr beliebt, obgleich die Behörden und viele kantonale Gesetze dieser Art Eigentum nicht gewogen waren. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts begannen sich fast überall die Widerstände gegen das Stockwerkeigentum zu mehren, so daß im Jahre 1907 das schweizerische Zivilgesetz dieser Tendenz folgte. Es wurde die zwingende gesetzliche Vorschrift aufgestellt, daß alle Bauwerke im Eigentum desjenigen zu stehen haben, dem der Boden gehört, wobei die Begründung eines Baurechtes an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes ausdrücklich verboten wurde. Maßgebend für dieses Vorgehen waren hauptsächlich zwei Überlegungen:

1. Die meisten kantonalen Gesetze waren gegenüber dem Stockwerkeigentum bereits negativ eingestellt.

2. Das Stockwerkeigentum kann zu Streitigkeiten unter den einzelnen Stockwerkeigentümern führen, weil bei der Instandhaltung der gemeinsamen Hausteile (Dach, Keller, Treppen, Fassaden, Heizung usw.) Meinungsverschiedenheiten entstehen können.

Nach dem zweiten Weltkrieg machte sich, besonders in den Städten, eine zunehmende Entpersönlichung des Grundeigentums bemerkbar, die noch dauernd anhält, indem sich die anonymen Hausbesitzer, vor allem die Aktien- und Immobiliengesellschaften, stark vermehren. Der Grundbesitz der acht größten schweizerischen Versicherungsgesellschaften mit