

§ 3 Auslegung, Ergänzung und Anpassung des Vertrages (Art. 18 OR)

Fall 5 «Tempora mutantur»

Der in der Print-Version fehlende Lösungsvorschlag zu Variante I ist im nachfolgenden angepassten Lösungsvorschlag wiedergegeben.

Frage: *Würden Sie als Richter in den folgenden Fällen die Verträge gestützt auf die clausula rebus sic stantibus den veränderten Verhältnissen anpassen?*

Variante I

Fred ist Eigentümer eines grossen Hauses. Ein Jahr nach seiner Heirat mit Hilde ziehen auch Hildes Eltern in das Haus ein. Fred überlässt seinen Schwiegereltern einen Teil des Hauses und verspricht ihnen, sie könnten lebenslang darin wohnen. Als Mietzins müssten sie nur die Hälfte dessen bezahlen, was Fred erhielte, wenn er die Zimmer anderweitig vermieten würde. Nach sieben Jahren lassen sich Fred und Hilde scheiden. Fred möchte seinen Ex-Schwiegereltern nun einen höheren Mietzins berechnen.

Variante II

Doris hat Enzo auf ihrem Grundstück ein Baurecht für 100 Jahre eingeräumt. Es wurde vereinbart, dass Enzo ihr dafür jährlich CHF 6000 bezahlen soll. 45 Jahre nach der Vereinbarung findet Doris, «das Geld ist auch nicht mehr wert, was es einmal war» und bereut, dass der Zins vertraglich nicht an einen Index geknüpft wurde.

Variante III

Alfons hat sich gegenüber Berta für eine Schuld von Christian verbürgt. Zwei Monate später wird Christian zahlungsunfähig. Alfons möchte den Bürgschaftsvertrag den veränderten Verhältnissen anpassen.

Lösungsvorschläge

Fall 5 «Tempora mutantur»

I. Variante I

Als die Schwiegereltern einzogen, waren Fred und Hilde verheiratet. Es ist anzunehmen, dass die Ehe ein Umstand war, der Fred dazu bewog, dem Einzug seiner Schwiegereltern zuzustimmen, sie auf Lebzeit in seinem Haus wohnen zu lassen und von ihnen dafür nur ein geringes Entgelt zu verlangen. Mit der Scheidung haben sich die Verhältnisse geändert. Die Fred nun störende vertragliche Regelung ist eine Folge der **veränderten Umstände**.

Bezüglich **Vorhersehbarkeit** ist zu entscheiden, ob die Parteien die Veränderung der Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhersehen konnten oder ob sie mit einer solchen Entwicklung vernünftigerweise nicht rechnen mussten. Dabei handelt es sich um eine wertende Beurteilung.¹ Im vorliegenden Fall können beide Meinungen vertreten werden. Nach der hier vertretenen Ansicht ist die Voraussehbarkeit zu verneinen. Zwar besteht bei jeder Ehe die Möglichkeit, dass sie dereinst in Brüche gehen kann. Der Sachverhalt enthält jedoch keine Hinweise auf eine sich konkret abzeichnende Krise. Die Parteien durften somit davon ausgehen, dass die Ehe halten werde. Die Möglichkeit einer Scheidung haben sie gar nicht bedacht und mussten sie auch nicht bedenken. Die Veränderung der Verhältnisse war für Fred also nicht vorhersehbar.

Den besonders günstigen Preis hat Fred speziell seinen Schwiegereltern gewährt. Es ist anzunehmen, dass er von einem anderen Mieter einen marktüblichen Mietzins (ca. doppelt so viel) verlangt hätte. Mit der Scheidung haben sich die Verhältnisse geändert. Für Fred besteht nun ein **Missverhältnis** von Leistung (Wohnrecht für die Ex-Schwiegereltern) und Gegenleistung (Mietzins). Unter diesen veränderten Umständen hätte er nämlich den doppelten Mietzins verlangt. Allenfalls wäre ein Missverhältnis zu verneinen, wenn Fred weiterhin ein besonders nahes und gutes Verhältnis zu seinen Ex-Schwiegereltern unterhalten würde. Da im Sachverhalt aber steht, dass er den Mietzins erhöhen möchte, kann davon eher nicht ausgegangen werden. Als Rechtsfolge der Anpassung an die veränderten Umstände kommt entweder eine Erhöhung des

¹ BSK OR-WIEGAND, Art. 18, N 101.

Mietzinses oder – wenn die Äquivalenzstörung nicht behoben werden kann – eine Auflösung des Vertrags infrage.²

II. Variante II

1. Zustandekommen und Gültigkeit des Vertrages

Vorliegend haben Doris und Enzo einen Baurechtsvertrag im Sinne von Art. 779 ff. ZGB geschlossen. Mangels gegenteiliger Hinweise im Sachverhalt ist davon auszugehen, dass der Errichtungsvertrag gemäss Art. 779a ZGB öffentlich beurkundet wurde. Ungültigkeitsgründe sind keine ersichtlich.

2. Voraussetzungen für die *clausula rebus sic stantibus*

Wenn sich die Umstände, das heisst die faktischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, unter welchen der Vertrag geschlossen wurde, im Nachhinein drastisch verändern, ohne dass dies von den Parteien antizipiert werden konnte, kann die Leistungserbringung ausnahmsweise für eine oder beide Seiten nicht mehr zumutbar sein (s. N 320 ff.). In solchen Fällen stellt sich die Frage der nachträglichen Anpassung des Vertrages an veränderte Umstände, das heisst der *clausula rebus sic stantibus*. Von Lehre und Rechtsprechung wird die Möglichkeit einer Anpassung jedoch nur mit Zurückhaltung bejaht. Die folgenden Voraussetzungen müssen **kumulativ** gegeben sein (s. N 327 ff.):³

2.1 Nachträgliche Veränderung der Verhältnisse

Vorausgesetzt ist, dass sich die Verhältnisse **nach** Vertragsschluss geändert haben. Dabei müssen vertragserhebliche Verhältnisse betroffen sein. Die Veränderung muss folglich Einfluss auf den Wert der Leistung haben (s. N 328).

Der Baurechtsvertrag wurde auf 100 Jahre abgeschlossen. Seit 1968 hat sich der Wert des Geldes in der Schweiz infolge Teuerung auf weniger als einen Drittel verringert.⁴ Dem Wert der CHF 6000 im Jahre 1968 entsprächen demnach heute ca. CHF 18500. Die Verhältnisse haben sich somit nach Vertragsschluss geändert.

² Vgl. BSK OR-WIEGAND, Art. 18 N 97 und 105; die mietrechtliche Zulässigkeit einer solchen Anpassung wurde in dieser Falllösung bewusst nicht berücksichtigt.

³ Dass es sich beim Baurecht als Dienstbarkeit um ein sachenrechtliches Institut handelt, schliesst eine Anwendung der *clausula rebus sic stantibus* auf die obligatorischen Bestimmungen des Baurechtsvertrages nicht aus, s. BGE 127 III 300 E. 5a.

⁴ S. http://www.portal-stat.admin.ch/lik_rechner/d/lik_rechner.htm, besucht am 19. August 2017.

2.2 Gravierende Äquivalenzstörung

Die veränderten Verhältnisse müssen zu einem **groben** Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, das heisst zu einer gravierenden Äquivalenzstörung, führen (s. N 329).

Ein grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung ist zu bejahen. Der Preis von CHF 6000 wurde im Jahre 1968 offenbar als angemessener Gegenwert für das eingeräumte Baurecht betrachtet. Wenn Enzo das Baurecht heute weiterhin ausüben kann, dafür aber effektiv nur noch einen Drittel des ehemaligen Zinses schuldet, liegt ein grobes Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung vor.

2.3 Fehlende Vorhersehbarkeit

Die Veränderung der Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses darf nicht voraussehbar gewesen sein.

Für die Beurteilung der Voraussehbarkeit wird auf die **objektive Voraussehbarkeit** für die sich auf die relevante Veränderung berufende Partei abgestellt. Es muss folglich geprüft werden, ob eine vernünftige Durchschnittspartei, die sich in der gleichen Lage befunden hätte wie die am Vertragsschluss beteiligte Partei, die Veränderung der Verhältnisse nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung voraussehen konnte und musste (zum Ganzen s. N 330).

Vorhersehbar sind normale Inflationsraten, nicht jedoch ein Wertzerfall als Folge höherer Gewalt (s. N 331). Die normale Inflationsrate war für Doris im Jahre 1968 bereits vorhersehbar. Sie hätte den Zins an eine Indexklausel knüpfen können. Die Voraussetzung der fehlenden Vorhersehbarkeit ist nicht erfüllt.

3. Fazit

Da die Veränderung der Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhersehbar war, kann Doris **keine** Vertragsanpassung gestützt auf die *clausula rebus sic stantibus* verlangen.

III. Variante III

1. Zustandekommen und Gültigkeit des Vertrages

Vorliegend besteht zwischen Alfons und Berta ein Bürgschaftsvertrag gemäss Art. 492 ff. OR. Mangels gegenteiliger Hinweise im Sachverhalt ist davon auszugehen, dass alle Formerfordernisse gemäss Art. 493 OR eingehalten wurden.

2. Voraussetzungen für die *clausula rebus sic stantibus*

Das Risiko sich verändernder Umstände, hier der Zahlungsunfähigkeit des Schuldners Christian, wird nach Sinn und Zweck des Bürgschaftsvertrages auf den Bürgen, Alfons, übertragen (vgl. N 3554 ff.). Da diese Risikoübernahme gerade dem Wesen des Bürgschaftsvertrages entspricht, fällt die Anwendung der *clausula rebus sic stantibus* ausser Betracht.⁵

Selbst wenn man sie indes prüfen würde, wäre eine Anpassung des Vertrages an die veränderten Umstände ausgeschlossen: Die Veränderung der Verhältnisse, das heisst der Eintritt der Zahlungsunfähigkeit von Christian, war vorhersehbar. Ansonsten wäre der Bürgschaftsvertrag gar nicht abgeschlossen worden.

3. Fazit

Da die Veränderung der Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vorhersehbar war, kann Alfons **keine** Vertragsanpassung gestützt auf die *clausula rebus sic stantibus* verlangen.

⁵ ZK OR-JÄGGI/GAUCH/HARTMANN, Art. 18 N 673 f.