

tümerin des von der Beklagten vorläufig allein angesprochenen Grundpfandes, noch auch Schuldnerin der in Betreibung gesetzten Forderung und hatte deshalb an der Verhinderung der Pfandverwertung, gegen deren Vornahme sie ohne Erfolg Beschwerde führte, kein eigenes Vermögensinteresse. Ihre in dieser Hinsicht als Beschwerdebegrund einzig geltend gemachte Befürchtung, es möchte die Nennung ihres Namens in der Sanktpublikation (als Nachfolgerin der Unionbrauerei, wie in den bisherigen Betreibungsakten) ihren Kredit beeinträchtigen, war durch die Erklärung der Beklagten in der Beschwerdeantwort, sie sei damit einverstanden, daß die Grundpfandverwertung ohne Nennung der Klägerin auf den Namen der Unionbrauerei durchgeführt werde, und mit der Aufnahme dieser Erklärung in den die Beschwerde abweisenden Entscheid der Aufsichtsbehörde gegenstandslos geworden. Folglich konnte die Klägerin nach Erlaß dieses Entscheides darüber nicht im Zweifel sein, daß die nun bevorstehende Pfandverwertung ihre eigene Vermögenslage in keiner Weise berühre. Die von ihr hierauf geleistete Zahlung des betriebenen Schuldbetrages erfolgte also nicht unter dem Zwange einer Exekution in ihr eigenes Vermögen, sondern vielmehr ihrerseits freiwillig, um der gegen die Unionbrauerei und das in Dritteigentum befindliche Pfandobjekt gerichteten Betreibung ein Ende zu machen. Ihr Rückforderungsanspruch aus Art. 86 SchKG entbehrt daher nach dem Gesagten in der Tat der Begründung; —

erkannt:

Die Berufung der Klägerin wird abgewiesen und damit das Urteil der I. Appellationskammer des zürcherischen Obergerichts vom 10. Dezember 1910 in allen Teilen bestätigt.

42. Urteil vom 6. Mai 1911

in Sachen **Pieren und Genossen**, Kl. u. Ber.-Kl., gegen
Wandfluh-Wässer, Bekl. u. Ber.-Bekl.

Art. 288 SchKG. Anfechtung eines « Abtretungsvertrages » um ein Heimwesen, zwischen Schwiegervater und Schwiegersohn, auf Rechnung des künftigen Erbgutes des letzteren: Objektive Anfechtbarkeit des Aktes (Schädigung der Gläubiger). — Benachteiligungsabsicht des Gemeinschuldners? Tat- u. Rechtsfrage bei Würdigung der hierfür angerufenen Indizien. Erörterung namentlich des Indiziums der Ueberschuldung und des Bewusstseins derselben, mit Prüfung der Frage, welche Bedeutung, für die Beurteilung der Ueberschuldung, den bestehenden Bürgschaftsverpflichtungen des Gemeinschuldners beizumessen ist. — Erkennbarkeit der Benachteiligungsabsicht für den Vertragsgegner?

Das Bundesgericht hat

auf Grund folgender Prozeßlage:

A. — Durch Urteil vom 18. November 1910 hat der Appellationshof des Kantons Bern, II. Zivilkammer, über folgende Rechtsbegehren der Kläger:

„1. Der von Wilhelm Wässer und seinem beklagten Schwiegersohn am 30. Oktober 1903 stipulierte Abtretungsvertrag um ein Heimwesen im Hasli, das dem Beklagten am 17. November 1903 „zugefertigt wurde, sei ungültig zu erklären.

„2. Der Beklagte sei daher schuldig, alle Leistungen, welche er „infolge der Abtretung herausgehalten hatte, zurückzugewähren und „für nicht mehr Vorhandenes, namentlich für die bezogenen „Nutzungen, den Geldwert zu ersetzen.

„3. Es sei der Konkursverwalter zu ermächtigen, die Zuteilung „dieser Vermögenswerte an die Kläger in Gemäßheit des Art. 260 „Abs. 2 SchKG vorzunehmen.“

erkannt:

„Die Kläger sind mit ihren Klagsbegehren sub 1 und 2 abgewiesen, auf das dritte Klagsbegehren wird nicht eingetreten.“

B. — Gegen dieses Urteil haben die Kläger rechtzeitig und formrichtig die Berufung an das Bundesgericht ergriffen mit dem Antrag auf Gutheißung der Klage.

C. — In der heutigen Verhandlung hat der Vertreter der Kläger Gutheißung, der Vertreter des zudem persönlich anwesenden Beklagten Abweisung der Berufung beantragt; —

in Erwägung:

1. — Wilhelm Wäfler, Landwirt an der Bärtschmatte zu Frutigen, schloß am 30. Oktober 1903 mit seinem Schwiegersohn, dem Beklagten Robert Wandfluh-Wäfler, Zimmermeister daselbst, einen am 17. November 1903 gefertigten Abtretungsvertrag um ein Heimwesen im Hasli bei Frutigen auf Rechnung künftigen Erbgesetzes ab. Der Abtretungspreis wurde auf 5000 Fr. bestimmt, bei einer Grundsteuerschätzung von 4640 Fr. Dem Übernehmer wurden Pfandschulden im Betrag von 3000 Fr. überbunden und 1000 Fr. vorläufig auf Rechnung künftiger Erbschaft quittiert. Der Abtreter behielt sich die lebenslängliche Benutzung des Heimwesens vor, jedoch für den Übernehmer Nutzen und Schaden erst mit dem Todestag des Abtreters beginnen sollten. Bis dahin sollte die Preisrestanz von 1000 Fr. unverzinslich und unablässlich sein; dagegen hatte der Abtreter die auf Rechnung künftigen Erbes quittierten 1000 Fr. solange zu $4\frac{1}{2}\%$ zu verzinsen, als er die Nutznießung ausüben würde. Ferner hatte der Übernehmer die vom Abtreter während der Nutznießung vom überbundenen Kapital abbezählten Beträge s. Z. in die Teilungsmasse zu vergüten. Endlich sollte die Preisrestanz von 1000 Fr. durch den Übernehmer vom Nutzungs- und Schadensanfang hinweg zu $4\frac{1}{2}\%$ verzinst und in jährlichen „Stößen“ von 200 Fr. abbezahlt werden. Bis nach erfolgter Abbezahlung wurde dem Abtreter das Pfandrecht am abgetretenen Heimwesen vorbehalten. Einige Tage nachher, am 12. November 1903, schloß Vater Wäfler einen weiteren Abtretungsvertrag unter ähnlichen Bedingungen mit seinem Sohn Emil Friedrich um sein Heimwesen an der Bärtschmatte bei Frutigen ab.

Auf den 1. Januar 1905 verzichtete Vater Wäfler auf das lebenslängliche Nutznießungsrecht am Heimwesen im Hasli und es wurde die Abtretungsrestanz von da an verzinslich.

Am 12. Dezember 1905 geriet der Sohn Albert Wäfler, früher Bäckermeister in Zofingen und dann Dachpappefabrikant in Oberurborf (St. Zürich), in Konkurs. Vater Wäfler, der sich für

diesen Sohn in bedeutendem Umfang verbürgt hatte, wurde durch dessen Zusammenbruch mitgerissen. Im Januar 1906 wurde er auf eigenes Begehren unter Vormundschaft gestellt, und am 1. Februar 1906 wurde auf Antrag des Vormundes der Konkurs auch über ihn eröffnet. In diesem Konkurs haben die Kläger Wilhelm und Friedrich Bieren, Gutsbesitzer in Adelsboden, Berchtold Hermann, Metzgermeister in Frutigen, Peter Klopffenstein, Fabrikant daselbst (an dessen Stelle nunmehr die Erbschaft Klopffenstein getreten ist), und Friedrich Stucker, Handelsmann in Bern, als anerkannte Gläubiger, gestützt auf eine Massarechtsabtretung, die vorliegende Deliktspauliana angestrengt, welche vom erstinstanzlichen Richter geschützt, vom Appellationshof des Kantons Bern dagegen abgewiesen wurde.

2. — Daß eine die Gläubiger schädigende und damit objektiv anfechtbare Rechts-handlung vorliegt, ist unbestreitbar. Der Beklagte gibt selber zu, daß der Verkehrswert der Liegenschaft zu Ende des Jahres 1903 den Abtretungspreis überstieg. Die Experten haben erklärt, sie seien nicht imstande, den Wert der Liegenschaft im maßgebenden Zeitpunkt — und zwar weder den Verkaufs- noch den Ertragswert — festzustellen. Den heutigen Verkaufswert der Liegenschaft nebst zugehörigem Bäuert- und Allmendrecht und dem gleichzeitig abgetretenen Stück Wald, haben sie auf 9500 Fr. angeschlagen, dabei aber festgestellt, daß die Liegenschaftspreise im Amt Frutigen seit 1903 durchschnittlich um 5 bis 10 %, in einzelnen Fällen sogar bis 20 %, gestiegen seien. Mit Recht hat daher die Vorinstanz angenommen, daß der angefochtene Abtretungsvertrag eine gewisse Schädigung der Konkursgläubiger zur Folge gehabt habe.

3. — Weniger liquid erscheint die Frage, ob die Benachteiligungsabsicht des Gemeinschuldners nachgewiesen sei. Nach feststehender bundesgerichtlicher Praxis ist nicht erforderlich, daß die Schädigung der Gläubiger geradezu den Zweck des Rechtsgeschäftes bilde, sondern es genügt, wenn dieser Erfolg vom Schuldner als die natürliche Folge der angefochtenen Rechts-handlung vorausgesehen werden konnte und mußte. (Vergl. US 21 S. 1277 f. Erw. 6; 23 I S. 737 f. Erw. 5; 25 II S. 182 f. Erw. 4;

26 II S. 620; 27 II S. 284 f. Erw. 5.) Dieses Bewußtsein des Gemeinschuldners dem Richter glaubhaft zu machen, lag den Klägern ob. Sie haben denn auch eine Reihe von Indizien namhaft gemacht, aus denen die Benachteiligungsabsicht von Vater Wäfler hervorgehen soll. Die Vorinstanz hat jedoch diese Indizien nicht als schlüssig erachtet. Bei der Überprüfung dieses Entscheides ist das Bundesgericht — trotz des dem Richter in Aufhebungsprozessen durch Art. 289 SchRG eingeräumten freien Ermessens, auf das sich die Kläger mit Nachdruck berufen — an die tatsächlichen Feststellungen der kantonalen Instanzen gebunden (vergl. US 26 II S. 620), sofern sie mit den Akten im Einklang stehen und die Würdigung des Beweisergebnisses keine bundesgesetzlichen Bestimmungen verletzt. Dagegen unterliegen die Folgerungen, die aus diesen Feststellungen hinsichtlich der Frage der Unfechtbarkeit von der Vorinstanz gezogen wurden, der freien Nachprüfung durch das Bundesgericht.

4. — Das von den Klägern geltend gemachte Hauptindiz besteht darin, daß Vater Wäfler angeblich schon zur Zeit der Vornahme der angefochtenen Handlung bedeutend überschuldet und sich dessen bewußt war. Nach der Darstellung der Kläger betrug die Überschuldung volle 46,489 Fr., indem den Aktiven im Wert von 81,100 Fr. Passiven im Gesamtbetrag von 127,589 Fr. gegenüberstanden. Der Beklagte dagegen gelangte durch höhere Einschätzung der Aktiven und Streichung einer Anzahl von Passiven zum Ergebnis, daß Vater Wäfler im kritischen Zeitpunkt nicht nur nicht überschuldet war, sondern daß seine Aktiven seine Passiven bedeutend überstiegen. Beide kantonalen Instanzen haben die Aktiven übereinstimmend auf 95,000 Fr. eingeschätzt. Die Kläger fechten diese Schätzung an, unter Hinweis darauf, daß Vater Wäfler selber im Konkurs seinen Aktivbestand vor Abschluß der Abtretungsverträge mit dem Beklagten und mit dem Sohn Friedrich Emil Wäfler auf 81,000 Fr. angegeben habe. Dieser Umstand bildet indessen für das Bundesgericht keinen hinreichenden Grund, um von der Feststellung der Vorinstanz abzugehen. Selbst wenn aber von einem Aktivvermögen von 81,100 Fr. ausgegangen würde, könnte nicht angenommen werden, daß Vater Wäfler sich

Ende 1903 bereits als überschuldet ansah. Es steht fest, daß die unterpfändlichen Schulden sich damals auf 34,681 Fr. beliefen; ebenso ist an Kurrentschulden ein Betrag von 8950 Fr. unbestritten. Dazu kommen 5000 Fr., die Vater Wäfler laut Kreditbrief vom 20. April 1880 mit Bürgschaftsverpflichtung der Kläger Wilhelm und Friedrich Pieren der Spar- und Leihkasse Thun als Hauptschuldner und nicht — wie die Vorinstanz irrtümlich angenommen hat — als Mitbürge der Gebrüder Pieren schuldete, was vom Vertreter der Kläger heute mit Recht hervorgehoben wurde. Demnach betrugen seine eigentlichen Schulden im kritischen Zeitpunkt rund 49,000 Fr.

Freilich hatte Vater Wäfler daneben Bürgschaftsverpflichtungen eingegangen, namentlich für seinen Sohn Albert, dessen Konkurs später seinen eigenen Vermögenszusammenbruch zur Folge hatte. Seine Verpflichtungen als Bürge dürfen aber nicht ohne weiteres denjenigen als Hauptschuldner gleichgestellt werden, besonders von seinem eigenen Standpunkte aus, der ja hier allein maßgebend ist. Die Kläger geben übrigens selber zu, daß eine Reihe von Posten im Gesamtbetrag von 20,700 Fr. (welche zudem teilweise abbezahlt sind) wegen Zahlungsfähigkeit des Hauptschuldners außer Betracht fallen. Von den übrigen Posten hat die Vorinstanz in Übereinstimmung mit dem vom Beklagten vertretenen Standpunkt und in Abweichung vom erstinstanzlichen Urteil nur den verhältnismäßigen Anteil von Vater Wäfler als Mitbürgen eingestellt, mit der Begründung, daß seine schriftliche Rückbürgschaftsverpflichtung gegenüber Friedrich und Wilhelm Pieren erst vom 9. Januar 1905 datiere und daß er somit im Spätjahr 1903 noch im Besitz der ihm von Gesetzes wegen zustehenden Regreßrechte war, wenn er auch seinen Mitbürgen jeweilen mündlich Schadloshaltung versprochen hatte. Aus dem Wortlaut des Aktes vom 9. Januar 1905 („in Erfüllung des gegebenen Versprechens“) gehe hervor, daß die Kontrahenten selber der Meinung waren, daß es zur gesetzlichen Sanktion jenes Versprechens einer eigentlichen schriftlichen Rückbürgschaft bedürfe. Auf diese Weise gelangt die Vorinstanz zu einem Gesamtpassivbestand des Gemeinschuldners von 68,582 Fr. 65 Cts. zu Ende des Jahres 1903. Die Kläger machen demgegenüber

geltend, daß den Bürgschaftsunterschriften der Gebr. Pieren von Anfang an nur formelle Bedeutung zugekommen sei und letztere daher mit Erfolg eine *exceptio doli* hätten erheben können, wenn Vater Wäfler sie auf dem Negreßweg belangt hätte. Demgemäß anerkennen die Kläger die Einstellung des verhältnismäßigen Anteils nur mit Bezug auf die durch Wilhelm Wäfler Sohn mitverbürgte Schuld des Friedrich Bürgi von 1200 Fr. Endlich weisen sie darauf hin, daß die vorinstanzliche Berechnung jedenfalls bezüglich der Forderung der Spar- und Leihkasse Frutigen von 3500 Fr. gegen Albert Wäfler unrichtig sei, da neben Vater Wäfler nur Christian Maurer als Mitbürge haften (und nicht zwei solvente Mitbürgen, wie die Vorinstanz angenommen hat) und Vater Wäfler dem Christian Maurer schon am 6. Juni 1895 eine förmliche Rückbürgschaftsverpflichtung ausgestellt habe. Letztere Bemerkung ist zutreffend. Die streitige Hauptfrage der Negreßrechte von Vater Wäfler gegenüber Friedrich und Wilhelm Pieren braucht dagegen nicht gelöst zu werden. Es liegt auf der Hand, daß Vater Wäfler bei der Beurteilung seines Vermögensstandes nicht derart subtile Berechnungen aufstellen konnte. Daß er sich Ende 1903 tatsächlich nicht als überschuldet ansah, ergibt sich namentlich auch aus der von der Vorinstanz ausdrücklich festgestellten und für das Bundesgericht maßgebenden Tatsache, daß die wirkliche Vermögenslage seines Sohnes Albert — in den er, wie Notar Hänni bezeugt, ein unbedingtes Zutrauen hatte — ihm in jenem Zeitpunkt nicht bekannt war. Daran vermag der Umstand, daß Albert Wäfler im letzten Quartal 1903 vielfach betrieben war, natürlich nichts zu ändern. Albert Wäfler hatte von Anfang an seine Geschäfte auswärts betrieben, zuerst in Zofingen, dann in Oberurdorf (Kanton Zürich) und schließlich in Herzogenbuchsee. Dafür, daß die Bäckerei in Zofingen nicht rentierte, ist in den Akten ein Anhaltspunkt nicht zu finden, ebenso wenig dafür, daß Vater Wäfler von den Defiziten der Dachpappefabrik in Oberurdorf Kenntnis hatte. Es wäre sonst auch schwer verständlich, daß er sich für Albert weiter in so bedeutendem Maße verpflichtete und darüber hinaus noch die Rückbürgschaft zu Gunsten der Gebrüder Pieren einging, wie er denn auch im maßgebenden Zeitpunkt all-

gemein noch als wohlhabender Mann galt und damals Betreibungen gegen ihn noch nicht vorlagen.

5. — Zum Nachweis der Benachteiligungsabsicht von Vater Wäfler berufen sich die Kläger ferner auf die Differenz zwischen dem vereinbarten Preis und dem wahren Wert der abgetretenen Liegenschaft, auf das Schwägerschaftsverhältnis der Kontrahenten, auf die Natur und die einzelnen Bestimmungen des Abtretungsvertrages und endlich auf den Umstand, daß zwei solche Verträge vom Gemeinschaftsdarlehner kurz aufeinander abgeschlossen worden sind. Was zunächst die angebliche erhebliche Preisdifferenz betrifft, so ist unter Hinweis auf Erwägung 2 hievon zu sagen, daß der Unterschied zwischen dem wirklichen Verkehrswert und dem Abtretungspreis kein derartiger ist, daß unter den vorliegenden Umständen und in Ermangelung des Überschuldungsbewußtseins beim Abtreter darin ein Indiz für die Benachteiligungsabsicht erblickt werden könnte. Ebenfalls wenig liegt ein genügendes Indiz im Umstand, daß die Kontrahenten miteinander verschwägert sind, zumal da unter ihnen niemals Lebensgemeinschaft bestand. Der angefochtene Vertrag sodann bildet als solcher kein Indiz für die Benachteiligungsabsicht. Die Vorinstanz stellt in unanfechtbarer Weise fest, daß man es mit einem an sich gesetzlich anerkannten Rechtsgeschäft zwischen Schwiegervater und Schwiegersohn zu tun hat, und Notar Hänni bezeugt ausdrücklich, daß derartige Abtretungen im Frutigertale ziemlich häufig abgeschlossen werden und namentlich unter Bedingungen, wie im vorliegenden Fall. Diese Bestimmungen entspringen den Bedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung im allgemeinen und sind den persönlichen Verhältnissen der Kontrahenten im besondern angepaßt. Endlich kann auch darin etwas Verdächtiges nicht erblickt werden, daß Vater Wäfler wenige Tage nach dem Abschluß des angefochtenen Vertrages einen ähnlichen mit seinem Sohn Friedrich Emil vereinbart hat, wenn man in Betracht zieht, daß er mit seinen andern Kindern bereits solche Verträge abgeschlossen oder ihnen einen bestimmten Geldbetrag ausgehändigt hatte, wobei der am Abtretungspreis quittierte oder bar ausgerichtete Betrag in gleicher Weise als Vergütung für im elterlichen Haus geleistete Arbeit (Lohn) auf Rechnung künftigen Erbes gelten sollte. Und es

sind auch die beiden letzten Abtretungen geraume Zeit vor der Konkursöffnung über Vater Wäfler und sogar vor der ersten gegen ihn gerichteten Betreibung erfolgt.

6. — Kann somit bei der Nachprüfung des angefochtenen Entscheides im Rahmen der dem Bundesgericht gezogenen Schranken die Benachteiligungsabsicht des Abtreters nicht als erwiesen angesehen werden, so fehlt es vollends am Nachweis der Erkennbarkeit dieser Absicht auf Seiten des Beklagten. Als erkennbar hat nach feststehender bundesgerichtlicher Praxis zu gelten, was bei Anwendung der durch die konkreten Verhältnisse gebotenen Aufmerksamkeit ohne Fahrlässigkeit erkannt werden konnte (vergl. US 30 II S. 164 f. Erw. 5 und die dortigen Zitate). Daß nun der Beklagte fahrlässig gehandelt habe, wenn er unter den vorliegenden Umständen nicht erkannte, daß Vater Wäfler durch den Abtretungsvertrag seine Gläubiger zu schädigen beabsichtigte, kann unmöglich angenommen werden. Wenn die schlechte finanzielle Lage des Albert Wäfler im kritischen Zeitpunkt seinem eigenen Vater unbekannt war, so war sie es dem Beklagten, der dem Albert Wäfler weit ferner stand, noch umso mehr, und es ist auch nach den Lebenserfahrungen nicht anzunehmen, daß der Beklagte von den Bürgschaftsverpflichtungen seines Schwiegervaters zu Gunsten Alberts Kenntnis hatte, indem solche Bürgschaften unter Familiengliedern in der Regel tunlichst geheim gehalten zu werden pflegen. Selbst wenn aber diese Verpflichtungen dem Beklagten wenigstens zum Teil bekannt gewesen wären, so ist nach dem Gesagten nicht einzusehen, wie er daraus auf die Überschuldung seines Mitkontrahenten hätte schließen können und infolgedessen über die redlichen Absichten des Abtreters hätte Verdacht schöpfen sollen. Das schwerwiegendste Indiz für die Erkennbarkeit der Benachteiligungsabsicht entfällt somit. Eine nähere Erkundigungspflicht lag aber dem Beklagten mangels anderweitiger deutlicher Anzeichen für das Vorliegen einer Benachteiligungsabsicht nicht ob (vergl. Jaeger, Kommentar, Art. 288 Anm. 5 und die dortigen Zitate). Ein Indiz könnte also höchstens in der Verschwägerung erblickt werden, sofern nach den Umständen anzunehmen wäre, daß sich daraus eine nahe Interessengemeinschaft für die Kontrahenten ergab (vergl. US 33 II S. 668 Erw. 4). Auch diese Frage ist aber zu verneinen, und

es würde jedenfalls dieses Indiz beim Mangel einer gesetzlichen Präsumtion des bösen Glaubens (wie in § 31 der deutschen KO) an sich für den Nachweis der Erkennbarkeit der Benachteiligungsabsicht nicht genügen; —

erkannt:

Die Berufung wird abgewiesen und das angefochtene Urteil des Appellationshofes des Kantons Bern vom 18. November 1910 in allen Teilen bestätigt.

**43. Urteil vom 27. Mai 1911 in Sachen
Röthlin und Genossen, Kl. u. Hauptber.-Kl., gegen
Stockmann, Defl. u. Anschlußber.-Kl.**

Streitwert im Anfechtungsprozesse; Zusammenrechnung der Ansprüche von Streitgenossen (Art. 60 Abs. 1 OG). — Beurteilung der Simulationsrede gegenüber Kaufverträgen über Liegenschaften nach kantonalem Recht (Art. 231 Abs. 1 OR). — Anfechtungsklage der Art. 285 ff. SchKG: Voraussetzung einer durch die angefochtenen Rechtsakte bewirkte Beeinträchtigung des Massagutes. — Ungültigkeit angeblicher Kaufverträge über Mobilien wegen Simulation im Sinne des Art. 16 Abs. 1 OR (Mangel des Vertragswillens der Eigentumsübertragung). Art. 260 Abs. 2 SchKG: Ausschluss der beklagten Partei des Anfechtungsprozesses von der Teilnahme am Prozessgewinn, in Konkurrenz mit der obsiegenden Klagepartei.

Das Bundesgericht hat
auf Grund folgender Aktenlage:

A. — Der beklagte Felix Stockmann, Inhaber der Spar- und Leihkasse in Sarnen, hat mit einem, am 7. Dezember 1909 in Konkurs geratenen, Josef Vogel (im Handelsregister laut vorliegendem Auszug eingetragen und auch in einzelnen Kaufbriefen aufgeführt als „Vogler“), der in Kerns eine Karren- und Stiefelfabrik betrieb, vor dem Konkursausbruche folgende Rechtsgeschäfte abgeschlossen:

1. Laut Kaufbrief vom 13., gefertigt am 16. März 1908 verkaufte Vogel an den Beklagten sein „Schmidten-Haus mit mechanischer Wagnerei und Umgelände“, in der Gemeinde Kerns, mit allen Rechten und Beschwerden um die Summe von 25,000 Fr. bei Barzahlung des die Hypothekarbelastung übersteigenden Be-