

Kommentar zu: Urteil 4A_331/2010 vom 27. September 2010
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Grundstückskauf

Formerfordernisse von Zahlungsmodalitäten sowie Unterscheidung zwischen Rechts- und Sachgewährleistung

Autor / Autorin

Michele Casale, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Reine Zahlungsmodalitäten, welche keinen Einfluss auf das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung haben, können beim Grundstückskaufvertrag formfrei vereinbart werden. Die nachträgliche, formfreie Vereinbarung, den Kaufpreis mittels Verrechnung zu begleichen, stellt somit, entgegen der herrschenden Lehre, keine Verletzung der Formvorschriften gemäss Art. 216 Abs. 1 OR dar. Das (vertragswidrige) Vorhandensein eines Pfandrechts stellt einen Sachmangel dar.

Sachverhalt

[1] A arbeitete als Architekt am Bau zweier Liegenschaften von B mit. B liess sich sodann einen Schuldbrief ausstellen, welcher das Stockwerkeigentum einer der Liegenschaften belastete. Noch bevor das Wertpapier ausgestellt wurde, schlossen A und B einen Kaufvertrag, wonach A das entsprechende Stockwerkeigentum von B erwerben sollte. Der Preis war dabei zahlbar „nach Vereinbarung der Parteien, spätestens jedoch bei Vollzug des Geschäftes". Die Wohnung wurde dabei „frank und frei von Hypotheken" verkauft; der Vertrag erwähnte den Schuldbrief nicht. Nach Abschluss des Vertrages vereinbarten die Parteien den Kaufpreis mit Honorarforderungen von A, der zu diesem Zeitpunkt noch nicht als Eigentümer im Grundbuch erschien, zu verrechnen. Als A wenig später von der Existenz des Schuldbriefs erfuhr, informierte er B darüber, welcher ihm das Wertpapier sogleich zustellen liess. A entschied sich den Schuldbrief zu behalten und sein künftiges Recht am Grundstück nicht zu entlasten.

[2] Kurz darauf entstanden zwischen den Parteien Unstimmigkeiten bezüglich der Verrechnung der Honorarforderungen mit dem Kaufpreis. B setzte A daraufhin in Verzug und gab ihm eine Nachfrist zur Bezahlung des Kaufpreises. B erklärte dabei, widrigenfalls vom Vertrag zurückzutreten und Schadenersatz geltend zu machen. Im Gegenzug behauptete A, sich nicht im Verzug zu befinden, da die Modalitäten der Kaufpreiszahlung definitiv geregelt worden seien. A verlangte die Überschreibung des Eigentums.

[3] B verkaufte das Grundstück schliesslich einem Dritten, welcher einen Teil des Kaufpreises zurückhielt, da sich der Schuldbrief noch im Besitz von A befand. A verweigerte allerdings die Herausgabe des

Schuldbriefs, worauf B vor dem Bezirksgericht Sion gegen A auf Herausgabe klagte. Nachdem das Kantonsgericht A verurteilte, B den Schuldbrief herauszugeben, gelangte A mittels Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht, von welchem er die Aufhebung des Urteils und die Anerkennung seines rechtmässigen Besitzes verlangte.

[4] Das Bundesgericht sah den Vertragsschluss zwischen A und B, für welchen die Formerfordernisse von Art. 216 Abs. 1 OR gelten, als gültig an. Demgegenüber hatte das Kantonsgericht den Vertragsschluss wegen eines Formmangels für ungültig befunden, weil die Verrechnung als ungewöhnliche Modalität der Kaufpreiszahlung nicht im Kaufvertrag enthalten war. Das Bundesgericht stellte diesbezüglich klar, dass einzig die objektiv und subjektiv wesentlichen Vertragsbestandteile, die einen Einfluss auf das Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung haben, öffentlich beurkundet werden müssen. Eine Parteivereinbarung über die Modalität der Zahlung, wie vorliegend die Verrechnung, hat indessen keinen Einfluss auf das beschriebene Leistungsverhältnis. Aus diesem Grund stellen die Zahlungsmodalitäten von ihrer Natur her kein Element des Kaufvertrages dar. Ungeachtet der herrschenden Lehre, auf welche das Kantonsgericht verwiesen hatte (z.B. MICHEL MOOSER, Le droit notarial en Suisse, 2005, p. 254, note de pied no 1425), sei die gewählte Begründung nicht mit Art. 216 Abs. 1 OR vereinbar. Der Vertrag sei somit gültig, da kein Formmangel vorliege.

[5] Des Weiteren sah das Bundesgericht in der Belastung der Liegenschaft mit dem Schuldbrief einen Sachmangel im Sinne von Art. 197 OR, ohne dies weiter zu begründen.

[6] Zur Klärung der Frage, welche Ansprüche aufgrund des Schuldbriefs entstanden sind, seien weitere Informationen erforderlich. Die Sache wurde zu neuer Beurteilung ans Kantonsgericht zurückgewiesen.

Kommentar

[7] Bemerkenswert am vorliegenden Entscheid ist neben den Ausführungen zu Art. 216 Abs. 1 OR, dass das Bundesgericht davon ausgeht, es liege ein Sachmangel nach Art. 197 Abs. 1 OR vor. Das ist erstaunlich, hat das Bundesgericht und ihm folgend die herrschende Lehre doch bis jetzt stets angenommen, dass die Belastung des Kaufgegenstands mit einem dinglichen Recht Dritter ein Rechts- und kein Sachmangel darstelle und dass ein Mangel entweder ein Rechts- oder ein Sachmangel sei. Das ist allerdings nicht korrekt: Nach richtiger Auffassung ist ein Rechtsmangel im Sinne von Art. 192 OR immer auch ein Sachmangel im Sinne von Art. 197 OR, weshalb der Käufer bei gegebenen anderen Voraussetzungen (z.B. bei Art. 192 OR gänzliche oder teilweise Entwehrung) nach seiner Wahl alternativ nach Art. 192 ff. OR oder nach Art. 197 ff. OR vorgehen kann (siehe eingehend zu diesem Thema MARKUS VISCHER, Rechtsgewährleistung beim Unternehmenskauf, SJZ 101 (2005) Nr. 10 m.w.N.; s. auch MARKUS VISCHER, Schaden und Minderwert im Gewährleistungsrecht beim Unternehmenskauf, SJZ 106 (2010) Nr. 6, 129 f., insb. Fn 4 m.w.N.). Möglichweise kam das Bundesgericht im konkreten Fall in Abweichung seiner bisherigen Rechtsprechung zur Auffassung, es liege ein Sachmangel im Sinne von Art. 197 OR vor, weil im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Mangel noch nicht vorhanden war. Dass der Mangel aber im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhanden ist, ist eine Voraussetzung der Haftung nach Art. 192 ff. OR, nicht aber der Haftung nach Art. 197 ff. OR, bei welcher der Zeitpunkt des Gefahrübergangs massgebend ist (s. z.B. BSK OR I-Honsell, Art. 192 OR N 4 und Art. 197 OR N 11).

Zitiervorschlag: Michele Casale / Markus Vischer, Grundstückskauf, in: dRSK, publiziert am 25. Januar 2011

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

Weblaw AG | Cybersquare | Laupenstrasse 1 | 3008 Bern
T +41 31 380 57 77 | F +41 31 380 57 78 | info@weblaw.ch