

Kommentar zu: Urteil 4A_472/2010 vom 26. November 2010
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

Das Verschulden im Gewährleistungsrecht des Grundstückkaufs

Autor / Autorin

Philipp Chiani, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht hält fest, dass die Verkäuferin eines mangelhaften Grundstückes lediglich ein Verschulden trifft, falls sie den Mangel gekannt hat oder hätte kennen müssen. Ein fehlerhaftes Expertengutachten, welches von einem durch die Verkäuferin beauftragten Architekten erstellt wurde, führt jedoch nicht dazu, dass die Verkäuferin den bestehenden Mangel hätte kennen müssen.

Sachverhalt

[1] Mittels öffentlich beurkundetem Vorvertrag vom 23. Juni 2006 einigten sich X. und die Y. AG auf den Verkauf einer Wohnung für CHF 2'500'000.--. Der Vorvertrag enthielt eine Freizeichnungsklausel, welche besagte, dass X. die Wohnung in ihrem aktuellen Zustand und unter Ausnahme von Art. 199 OR ohne Garantie für offene oder versteckte Mängel übernimmt. Nachdem an der in Frage stehenden Wohnung diverse Umbauarbeiten vorgenommen wurden, bemerkte X. dass der Fussboden in der Küche nicht ebenerdig war. Diese Feststellungen teilte X. der Y. AG am 27. Oktober 2006 mit. Gleichzeitig verlangte er die Überprüfung der Unebenheit des Fussbodens, bzw. der Gebäudestruktur, durch einen Spezialisten sowie die Integration einer Klausel in den definitiven Kaufvertrag, welche besagen sollte, dass die Y. AG jegliche Verantwortung für die Gebäudestruktur übernehme. In der Folge beauftragte die Y. AG den Architekten G. mit der verlangten Untersuchung. Mit Brief vom 3. November 2006 erklärte dieser, dass die von X. verlangten Untersuchungen vorgenommen wurden, der Fussboden jedoch ebenerdig sei und die ausgeführten Arbeiten den geltenden Normen entsprechen. Am 15. Dezember 2006 kam es unter Berücksichtigung einer dem Vorvertrag identischen Freizeichnungsklausel zum definitiven Verkauf der Wohnung. Kurz nach Abschluss des definitiven Kaufvertrages erstellte die H. SA im Auftrag von X. ein weiteres Expertengutachten, welches enthüllte, dass der Fussboden entgegen den Feststellungen des Architekten G. nicht ebenerdig sei und nicht den Anforderungen der geltenden Normen entspreche. Aufgrund dieser Abweichungen war X. gezwungen, diverse Verbesserungsarbeiten vornehmen zu lassen.

[2] Am 28. November 2008 gelangte X. an die erste Instanz des Kantons Genf und verlangte Schadenersatz im Umfang von CHF 480'581.-- plus Zinsen für die Beseitigung des besagten Mangels. Das Gericht erster Instanz

stellte jedoch fest, dass der Y. AG kein Fehlverhalten vorgeworfen werden könne, worauf X. an das Appellationsgericht des Kantons Genf gelangte. Dieses kam jedoch wiederum zum Schluss, dass die Y. AG für den entstandenen Schaden nicht haftbar gemacht werden könne.

[3] Gegen das Urteil des Appellationsgerichts erhob X. Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht. Unter anderem rügte X. dabei die willkürliche Nichtanwendung des Art. 97 OR durch die Vorinstanzen. Insbesondere brachte der Beschwerdeführer vor, dass die Vorinstanz entgegen den Prinzipien der herrschenden Lehre und der Rechtsprechung des Bundesgerichts das Vorliegen eines Verschuldens des Beschwerdegegners verneint habe.

[4] Das Bundesgericht hält fest, dass den Verkäufer grundsätzlich ein Verschulden trifft, falls er den Mangel gekannt hat oder hätte kennen müssen. Da Art. 97 OR die Verschuldensvermutung aufstellt, obliegt es dem Verkäufer zu beweisen, dass er den Mangel nicht gekannt hat oder nicht hätte kennen müssen. Hat der Verkäufer Zweifel betreffend das Vorhandensein eines Mangels, obliegt es ihm, eine entsprechende Prüfung vorzunehmen. Geht der Verkäufer dem Ursprung seines Zweifels nicht nach, kann sich dieser grundsätzlich nicht mehr aus der Verantwortung ziehen.

[5] In casu rief die vom 27. Oktober 2006 datierte Reklamation von X. bei der Y. AG Zweifel betreffend die Mängelfreiheit des Verkaufsobjektes hervor. Diese Zweifel liess die Y. AG jedoch beseitigen, indem sie den Architekten G. mit der Erstellung eines Expertenberichts beauftragte, welches aber dann fälschlicherweise bestätigte, dass die am Verkaufsobjekt ausgeführten Arbeiten den geltenden Normen entsprechen. Diesbezüglich führt das Bundesgericht aus, dass es Aufgabe des Architekten gewesen wäre, weitergehende Untersuchungen betreffend möglicher Mängel des Fussbodens zu empfehlen, hätte dieser solche festgestellt. Da eine solche Empfehlung jedoch ausblieb, sei es der Y. AG nicht möglich gewesen, weitergehende Untersuchungen anzuordnen.

[6] Dementsprechend kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass die Y. AG kein Verschulden treffe, da sie den Mangel weder gekannt hat noch hätte kennen müssen

Kurzkommentar

[7] In casu entschied das Bundesgericht, dass die Verkäuferin gemäss Art. 97 OR nicht haftet, da dieser kein Verschulden vorgeworfen werden kann. Das Bundesgericht führt aus, dass die Verkäuferin kein Verschulden trifft, da sie den Mangel am Verkaufsobjekt weder gekannt hat noch hätte kennen müssen. Begründet wird dies in erster Linie damit, dass die Verkäuferin auf das Expertengutachten des Architekten habe vertrauen können und somit keinen Anlass gehabt habe, weitergehende Nachforschungen anzustellen. Mit anderen Worten stellt das Bundesgericht fest, dass die Verkäuferin ihren vorvertraglichen Untersuchungspflichten in genügender Art und Weise nachgekommen ist.

[8] Das Bundesgericht übersieht unseres Erachtens diesbezüglich jedoch, dass der Verkäuferin bei der Erfüllung ihrer Untersuchungspflicht nicht nur ihr eigenes Wissen zuzurechnen ist, sondern auch das Wissen von Personen, derer sie sich zur Erfüllung dieser Pflicht bedient (Vischer, Due diligence bei Unternehmenskäufen, SJZ 96 (2000) Nr. 10, S. 232; siehe auch Vischer, Die Rolle des Verschuldens im Gewährleistungsrecht, SJZ 105 (2009) Nr. 6). Durch die Beauftragung des Architekten hat die Verkäuferin eine Hilfsperson im Sinne von Art. 101 OR beigezogen. Da es sich bei Art. 101 OR um eine Zurechnungsnorm für Drittverhalten handelt (BSK-Wiegand, N11 zu Art. 101 OR), hätte sich die Verkäuferin das Fehlverhalten des Architekten anrechnen lassen müssen. Demzufolge hätte das Bundesgericht die Haftbarkeit der Verkäuferin auch dann bejahen müssen, falls dieser kein unmittelbares Verschulden vorgeworfen werden kann.

Zitiervorschlag: Philipp Chiani / Markus Vischer, Das Verschulden im Gewährleistungsrecht des Grundstückkaufs, in: dRSK, publiziert am 23. März 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

www.weblaw.ch