


Kommentar zu: Urteil 4A_615/2010 vom 14. Januar 2011
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

# Culpa in contrahendo beim Grundstückkauf

**Autor / Autorin**

Philipp Chiani, Markus Vischer
walderwyss

**Redaktor / Redaktorin**

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

*Das Bundesgericht hält fest, dass der Abbruch von Vertragsverhandlungen im Hinblick auf den Abschluss von formbedürftigen Verträgen weniger schnell zu einer Haftung aus culpa in contrahendo führt, als dies bei formlos gültigen Verträgen der Fall ist.*

## Sachverhalt

[1] Im Jahre 2006 wurde Y., der am Kauf einer Liegenschaft interessiert war, von einem Makler kontaktiert. Dieser präsentierte Y. eine im Eigentum der Ehegatten X. stehende Liegenschaft. Nachdem Y. diese Liegenschaft am 2. November 2006 besichtigt hatte, einigten sich der Makler sowie die Ehegatten X. auf einen Verkaufspreis von CHF 1'800'000.-. Den Verkaufspreis sowie die weiteren von den Ehegatten X. gestellten Bedingungen teilte der Makler Y. mit folgendem Schreiben vom 17. November 2006 mit:

*„Ensuite à nos divers entretiens, j'ai le plaisir de vous confirmer que Monsieur et Madame H.X._____ et F.X._____ sont d'accord de vous vendre leur maison précitée, au prix convenu de CHF 1'800'000.-. Toutefois, comme déjà discuté, les conditions suivantes doivent être respectées:*

*- Rez-de-chaussée, studio de danse: Loyer mensuel CHF 1'000.-*

*- 3ème et 4ème étages Ouest: Monsieur et Madame X._____ pourront continuer d'occuper ces appartements pour un loyer mensuel respectivement de CHF 1'200.- et de CHF 800.- (sans charges); ainsi que le garage pour 150.- par mois. Dans cette location, il est compris une cave et 2 chambres-hautes.*

*- 1er étage Ouest: actuellement, cet appartement est vide; il devra être reloué."*

[2] Noch am selben Tag informierte der Makler die Ehegatten X. darüber, dass sich Y. für den Kauf der Liegenschaft zu den vorstehend genannten Bedingungen ausgesprochen habe. Daraufhin beendigte Y. die parallel

laufenden, bereits sehr fortgeschrittenen Verhandlungen mit einer Bank betreffend den Kauf einer anderen Liegenschaft.

[3] Am 8. Januar 2007 teilte das Ehepaar X. dem Makler mit, dass sie die Liegenschaft nicht Y., sondern ihrem Sohn verkaufen werden. Von dieser Entscheidung erlangte Y. am 20. Januar 2007 Kenntnis.

[4] Mittels Klage vom 17. Juli 2007 gelangte Y. an das Kantonsgericht des Kantons Neuenburg und verlangte die Bezahlung von CHF 58'861.72 plus Zinsen wegen Abbruchs vertraglicher Verhandlungen. Die geforderte Summe setzte sich in erster Linie aus entgangenen Mietzinserträgen zusammen, welche Y. hätte erwirtschaften können, hätte er die Vertragsverhandlungen mit der Bank nicht abgebrochen. Die Ehegatten X. bzw. ihre Erben, welche die Abweisung der Klage verlangten, wurden am 30. September 2010 zur Bezahlung von CHF 33'983.- plus Zinsen aus culpa in contrahendo verurteilt. Gegen dieses Urteil gelangte X. mittels Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

[5] Nach generellen Äusserungen zur geltenden Rechtsprechung in Bezug auf die Haftung aus culpa in contrahendo, äussert sich das Bundesgericht zur culpa in contrahendo bei formbedürftigen Verträgen. Dabei stellt es fest, dass der Abbruch von Vertragsverhandlungen im Hinblick auf den Abschluss von formbedürftigen Verträgen weniger schnell zu einer Haftung aus culpa in contrahendo führe, als dies bei formlos gültigen Verträgen der Fall sei. Das Bundesgericht begründet dies in erster Linie mit der Funktion formbedürftiger Verträge, welche unter anderem darauf abziele, die Parteien vor unüberlegten Entscheidungen zu bewahren. Es stellt jedoch auch fest, dass die *grundlose* Weigerung, einen Vertrag in der vorgeschriebenen Form abzuschliessen, gegen das Prinzip von Treu und Glauben verstosse, falls die Parteien im Vorfeld ihren *bedingungslosen* Willen zum Abschluss des Vertrages geäussert haben (vgl. Urteil 4C 152/2001, E.3a). Mit anderen Worten hält das Bundesgericht fest, dass eine Haftung aus culpa in contrahendo in Bezug auf formbedürftige Verträge lediglich dann bejaht werden könne, wenn *spezielle Umstände* vorliegen, welche die eine Partei glauben lassen, dass es *mit Sicherheit* zum Abschluss des angestrebten Vertrages kommt.

[6] In casu führt das Bundesgericht aus, dass das Schreiben vom 17. November 2006 Y. nicht dazu veranlassen konnte, zu glauben, dass es zum Abschluss des Vertrages kommen würde. Zu viele Fragen in Bezug auf die objektiv sowie auch subjektiv wesentlichen Vertragselemente seien noch ungeklärt gewesen, als dass ein auf Konsens basierender Vertrag hätte entstehen können.

[7] Dementsprechend verneinte das Bundesgericht das Vorliegen spezieller Umstände, welche zu einer Haftung aus culpa in contrahendo geführt hätten und hiess die Beschwerde gut.

**Kurzkommentar**

[8] Das Bundesgericht kommt zum Schluss, dass das vorvertragliche Verhalten einer Vertragspartei bei formbedürftigen Verträgen weniger schnell zu einer Haftung aus culpa in contrahendo führt, als dies bei formlos gültigen Verträgen der Fall ist. Begründet wird dies in erster Linie mit der Schutzfunktion formbedürftiger Verträge, welche die Parteien vor unüberlegten Entscheidungen bewahren sollte. Inwiefern diese Begründung jedoch tatsächlich die strengeren Anforderungen an die Haftung aus culpa in contrahendo bei formbedürftigen Verträgen rechtfertigen soll, ist fraglich.

[9] Während die Haftung aus culpa in contrahendo die Vertragsparteien vor dem Verhalten der jeweils anderen Partei schützt, bezweckt das Formerfordernis formbedürftiger Verträge in erster Linie den Schutz der Vertragsparteien vor sich selber. Es soll verhindert werden, dass Geschäfte abgeschlossen werden, welche eine bestimmte Tragweite haben, ohne dass die Parteien ihren Willen ausdrücklich bzw. in der vorgeschriebenen Form kundgegeben haben (BSK-Schwenzer, N 2 zu Art. 11 OR). Das Formerfordernis einerseits und das Institut der culpa in contrahendo andererseits bezwecken somit den Schutz unterschiedlicher Interessen. Dementsprechend lassen sich die erhöhten Anforderungen an die Haftung aus culpa in contrahendo nicht ohne weiteres über die Schutzfunktion formbedürftiger Verträge rechtfertigen. Unseres Erachtens sollte die Formbedürftigkeit nicht vor treuwidrigem Verhalten der jeweils anderen Vertragspartei schützen.

[10] Eine Haftung aus culpa in contrahendo kann unter anderem zum Zuge kommen, falls es zwischen den Parteien noch nicht zum gültigen Vertragsabschluss gekommen ist. Das Vertragsrecht unterscheidet einerseits zwischen dem *Zustandekommen* eines Vertrages und der *Gültigkeit* des zustande gekommenen Vertrages. Während grundsätzlich alle Verträge durch den Austausch gegenseitig übereinstimmender Willenserklärungen zustande kommen, verlangen formbedürftige Verträge die Einhaltung einer bestimmten Form für deren *gültiges* Zustandekommen (Art. 1 Abs. 1 OR i.V.m Art. 11 Abs. 2 OR). Ein formbedürftiger Vertrag, der auf dem Austausch gegenseitig übereinstimmender Willenserklärungen beruht, dessen Formerfordernis jedoch nicht eingehalten wurde, ist somit zustande gekommen, jedoch nicht gültig (Gauch/Schluep/Schmid/Emmenegger, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Zürich 2008, N 286 ff.). Das Formerfordernis bei formbedürftigen Verträgen erhöht die Anforderungen an die Haftung der Vertragsparteien demnach insoweit, als dass bei formbedürftigen Verträgen lediglich eine Haftung aus culpa in contrahendo greifen kann, während eine vergleichbare Situation bei formlos gültigen Verträgen bereits eine *vertragliche* Haftung nach sich ziehen würde. Inwiefern aus diesem Verhältnis jedoch auch gefolgert werden kann, dass die Haftung für Verhalten bei formbedürftigen Verträgen grundsätzlich zu verneinen ist, falls gleiches Verhalten bei formlos gültigen Verträgen lediglich zu einer Haftung aus culpa in contrahendo führt, ist unseres Erachtens fraglich - dies, obwohl das Bundesgericht zumindest im vorliegenden Entscheid diesen Ansatz zu verfolgen scheint.

**Zitiervorschlag:** Philipp Chiani / Markus Vischer, Culpa in contrahendo beim Grundstückkauf, in: dRSK, publiziert am 4. Mai 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