

Kommentar zu: Urteil 4A_70/2011 vom 12. April 2011
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

Arglistiges Verschweigen von Mängeln im Grundstückkauf

Autor / Autorin

Philipp Chiani, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht hält fest, dass von arglistigem Verschweigen eines Mangels ausgegangen werden müsse, falls der Verkäufer dem Käufer das Fehlen einer Eigenschaft verheimlicht, ohne dessen Vorhandensein der Käufer den Kaufvertrag nicht oder zumindest nicht unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen hätte. Das Verheimlichen von Tatsachen sei insoweit verpönt, als den Verkäufer aus Vertrag, Gesetz oder aus Treu und Glauben eine Aufklärungspflicht treffe.

[1] Mittels öffentlich beurkundeten Kaufvertrages vom 19. Oktober 2006 verkaufte A. dem B. eine sich im Kanton Neuenburg befindende Liegenschaft für CHF 1'470'000. Unter anderem enthielt der Kaufvertrag eine Freizeichnungsklausel, selon laquelle les parties excluaient toute garantie relative aux défauts matériels, juridiques, apparents ou cachés du bien-fonds, des bâtiments et de leurs installations. Während der beurkundende Notar die Parteien explizit auf die Konsequenzen der Freizeichnungsklausel aufmerksam machte, wies er die Parteien auch darauf hin, dass diese von einem Gericht allenfalls für ungültig befunden werden könnte, falls sich herausstellen sollte, dass der Verkäufer dem Käufer gewisse Mängel arglistig verschwiegen hat.

[2] Kurz bevor es zur Unterzeichnung des Kaufvertrages kam, leitete der Verkäufer dem beurkundenden Notar vier Rechnungen betreffend diverser, während der Jahre 2004 - 2006 behobenen Wasserschäden weiter - dies jedoch ohne zu der ihm bekannten allgemeinen Mangelhaftigkeit des Wasserrohrleitungssystems beziehungsweise den damit in Zusammenhang stehenden immer wieder auftretenden Problemen Stellung zu nehmen. Nichtsdestotrotz kam es zum Abschluss des Kaufvertrages sowie am 1. März 2007 zum Bezug der Liegenschaft.

[3] Mit Brief vom 12. März 2007 informierte der Käufer den Verkäufer über diverse Wasserlecks, welche seiner Meinung nach auf ein mangelhaftes Wasserrohrleitungssystem zurückzuführen seien. Gleichzeitig berief er sich auf die Ungültigkeit der Freizeichnungsklausel. Dies in erster Linie mit der Begründung, dass der Verkäufer bereits in den Jahren 2005 und 2006 diverse Mängel in Zusammenhang mit dem Wasserrohrleitungssystem beheben liess und somit bereits vor Vertragsunterzeichnung von diesen Mängeln Kenntnis hatte.

[4] Ein gerichtliches Gutachten bestätigte die Mangelhaftigkeit des Wasserrohrleitungssystems und führte aus, dass es sich dabei um einen erheblichen, immer wieder auftretenden Mangel handle, welcher lediglich durch den Austausch des Wasserrohrleitungssystems beseitigt werden könne. Das Gutachten bezifferte die Kosten für den Austausch auf CHF 27'705.

[5] Am 13. Dezember 2007 reichte der Käufer Klage beim Kantonsgericht Neuenburg ein und verlangte Minderung des Kaufpreises in der Höhe von CHF 35'410 plus Zinsen. Mit Urteil vom 17. Dezember 2010 hiess das Kantonsgericht die Klage im Umfang von CHF 27'308 gut und erklärte die Freizeichnungsklausel für ungültig. In der Begründung führte das Kantonsgericht aus, "qu'en s'abstenant d'attirer l'attention de l'acheteuse sur un problème dont le risque de répétition ne pouvait lui échapper, le vendeur avait frauduleusement dissimulé le défaut affectant le réseau de distribution d'eau chaude de la villa, de sorte que la clause d'exclusion de garantie était nulle". Mit anderen Worten hielt das Kantonsgericht fest, dass der Verkäufer den Mangel am Wasserrohrleitungssystem arglistig verschwiegen hat, indem er es unterliess, die Aufmerksamkeit des Käufers auf eben diesen Mangel zu lenken. Gegen dieses Urteil gelangte der Verkäufer mittels Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht - unter anderem unter Berufung auf die fehlerhafte Anwendung von Art. 199 OR.

[6] Das Bundesgericht führt diesbezüglich aus, dass von arglistigem Verschweigen ausgegangen werden müsse, wenn der Verkäufer dem Käufer das Fehlen einer Eigenschaft verheimliche, ohne dessen Vorhandensein der Käufer den Kaufvertrag nicht oder zumindest nicht unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen hätte (BGE 132 II 161, E. 4.1; Urteil 4C 16/2005, E. 1.5.). Die Verheimlichung von Tatsachen sei dabei insoweit verpönt, als den Verkäufer aus Vertrag, Gesetz oder aus Treu und Glauben eine Aufklärungspflicht treffe (BGE 116 II 431, E. 3a.). Diese sei unter anderem dann zu bejahen, wenn der Verkäufer annehmen müsse, dass der *ihm bekannte* Mangel den Gebrauch des Kaufobjektes wesentlich beeinträchtigen werde (Urteil 4A 226/2009, E. 3.2.3.). Keine Aufklärungspflicht bestehe dagegen, soweit der Verkäufer nach Treu und Glauben annehmen dürfe, der Käufer werde den wahren Sachverhalt ohne weiteres erkennen (BGE 116 II 431, E. 3a.). Dies treffe in der Regel zu, wenn der Käufer den wahren Sachverhalt bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte erkennen sollen (Urteil 4C 16/2005, E. 1.5; BGE 102 II 81, E. 2.). Dabei gelte es jedoch zu berücksichtigen, dass der Käufer den wahren Sachverhalt lediglich dann erkennen müsse, wenn diesem die relevanten Informationen in einer Art und Weise mitgeteilt wurden, die es ihm erlaube, sich eine Vorstellung über den fraglichen Mangel machen zu können. Bei spontaner Weitergabe von Informationen seitens des Verkäufers sei diese Voraussetzung jedoch nur erfüllt, falls die relevanten Informationen komplett weitergegeben werden.

[7] In casu kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass die fragliche Freizeichnungsklausel wegen arglistiger Verheimlichung des Mangels am Wasserrohrleitungssystem als ungültig zu betrachten ist. Dies begründet das Bundesgericht in erster Linie damit, dass der Verkäufer seiner Aufklärungspflicht nicht nachgekommen sei. Nach Treu und Glauben, hätte der Verkäufer nämlich davon ausgehen müssen, dass der Käufer den Kaufvertrag nicht oder zumindest nicht unter den gegebenen Bedingungen abgeschlossen hätte, falls dieser über den mangelhaften Zustand des Wasserrohrleitungssystems im Bilde gewesen wäre. Des Weiteren stellt das Bundesgericht fest, dass die vom Verkäufer an den Notar weitergeleiteten Rechnungen betreffend die Behebung der während der Jahre 2004 - 2006 aufgetretenen Wasserschäden den Käufer nicht insoweit aufgeklärt hätten, als dieser den wahren Sachverhalt, i.e. den wirklichen Zustand des Wasserrohrleitungssystems, ohne weiteres hätte erkennen können. Die in den Rechnungen enthaltenen Informationen haben es dem Käufer gemäss Bundesgericht nämlich nicht erlaubt, sich eine Vorstellung über das Ausmass des fraglichen Mangels machen zu können. Gemäss Bundesgericht wäre der Verkäufer seiner Aufklärungspflicht erst dann in genügender Art und Weise nachgekommen, wenn dieser dem Käufer alle ihm bekannten Informationen weitergegeben hätte, i.e. auch diejenigen, welche nicht aus den Rechnungen hervorgingen, dem Verkäufer jedoch vorgelegen sind.

Kurzkommentar

[8] In Übereinstimmung mit der Lehre kommt auch das Bundesgericht zum Schluss, dass den Verkäufer keine grundsätzliche Aufklärungspflicht trifft. Eine solche gilt es lediglich zu bejahen, falls bei Nichtaufklärung der Zweck des Vertrages direkt oder indirekt vereitelt, in erheblichem Masse eingeschränkt oder in erheblichem Masse

gestört wird und es dem Käufer nicht möglich war, den wahren Sachverhalt ohne weiteres erkennen zu können (Berner Kommentar, Giger zu Art. 184 OR N 52; Vischer, Due diligence bei Unternehmenskäufen, SJZ 96/2000, S. 231.).

[9] In Hinblick auf vertragliche Freizeichnungsklauseln hat die Bejahung einer Aufklärungspflicht zur Folge, dass Freizeichnungsklauseln für ungültig befunden werden, sobald es der Verkäufer unterlässt, der ihn treffenden Aufklärungspflicht nachzukommen. Zu diesem Schluss kommt das Bundesgericht in erster Linie, indem es die Verheimlichung von Tatsachen, welche der Aufklärungspflicht unterliegen, dem arglistigen Verschweigen im Sinne von Art. 199 OR gleichsetzt (vgl. auch Vischer/Casale, Unternehmenskauf, Verschweigen einer drohenden Klage, in: Digitaler Rechtsprechungs-Kommentar, Push-Service Entscheide, publiziert am 17. Januar 2011). Die Freizeichnungsklausel behält ihre Gültigkeit somit nur, falls der Verkäufer dem Käufer die im Hinblick auf die Aufklärungspflicht relevanten Informationen weitergibt. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Verkäufer diese aus eigenem Antrieb oder auf Anfrage des Käufers übermittelt. Zu berücksichtigen gilt es jedoch, dass den Verkäufer in beiden Fällen eine absolute Wahrheitspflicht trifft - das heisst, der Verkäufer muss alle ihm bekannten Informationen an den Käufer weitergeben, falls er verhindern will, dass die Freizeichnungsklausel für ungültig erklärt wird (Vischer, Die Rolle des Verschuldens beim Unternehmenskauf, SJZ 105/2009, S.135.).

[10] In casu übermittelte der Verkäufer die Informationen betreffend das mangelhafte Wasserrohrleitungssystem aus eigenem Antrieb. Indem er es jedoch unterliess, sämtliche ihm bekannten Informationen an den Käufer weiterzugeben, verletzte er die ihn treffende absolute Wahrheitspflicht, was richtigerweise zur Ungültigkeit der Freizeichnungsklausel geführt hat.

Zitiervorschlag: Philipp Chiani / Markus Vischer, Arglistiges Verschweigen von Mängeln im Grundstückkauf, in: dRSK, publiziert am 30. August 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