

Kommentar zu: Urteil 4A_702/2011 vom 20. August 2012
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Grundstückkaufvertrag mit angefangener Baute

Autor / Autorin

Lara Elliott, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts wird ein Grundstückkauf mit unvollendeter Baute als gemischter Vertrag qualifiziert, der sowohl kauf- als auch werkvertragliche Elemente umfasst. Dabei gehen in Bezug auf die gesamte Baute, sowohl die vollendeten als auch die unvollendeten Aspekte, die werkvertraglichen Mängelrechte vor.

[1] Die nachmalige Verkäuferin, die X. GmbH, erwarb am 23. Januar 2008 ein Grundstück und begann alsdann sofort mit dem Bau eines Einfamilienhauses. Noch vor Abschluss der Bauarbeiten schloss sie mit dem Beschwerdegegner Y. einen nicht datierten "Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages". Darin wurde die Kaufsache als ein sich im Bau befindliches, freistehendes Einfamilienhaus gemäss Baubeschrieb und Plänen beschrieben. Wenig später, nämlich am 2. Oktober 2008, als das Haus im Rohbau fertiggestellt war, schlossen die Parteien einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag über das Grundstück. Zu diesem Zeitpunkt unterliessen es die Parteien allerdings, den genannten Baubeschrieb und die genannten Pläne zu unterzeichnen.

[2] Zwar waren zu diesem Zeitpunkt die Bauarbeiten weitgehend vollendet. Diverse Umgebungsarbeiten waren jedoch noch ausstehend. Zudem bestand ein Niveauunterschied zwischen Garten und Oberkant Erdgeschoss von ca. 50 cm. Der Käufer bezahlte CHF 600‘000 des Kaufpreises von CHF 650‘000 und hielt den Restbetrag von CHF 50‘000 mit der Begründung zurück, der besagte Niveauunterschied stelle einen Mangel dar und das Haus sei im Übrigen wegen Nichtfertigstellung des Gartens (welcher eine Fläche von gut 625 m² hatte) unvollendet.

[3] Am 8. Januar 2009 betrieb die Verkäuferin den Käufer auf Zahlung des Restbetrages. Dieser erhob Rechtsvorschlag, zahlte aber am 28. Januar 2009 trotzdem weitere CHF 20‘000. Die Verkäuferin erhob am 13. Juli 2009 Klage auf Zahlung der restlichen CHF 30‘000, währenddessen der Käufer die Abweisung der Klage beantragte und widerklageweise die Zahlung von CHF 15'000 geltend machte.

[4] Das Richteramt Solothurn Lebern wies mit Urteil vom 15. Dezember 2010 die Klage des Verkäufers ab und hiess die Widerklage des Käufers gut. Dieses Urteil wurde vom Obergericht des Kantons Solothurn am 18.

Oktober 2011 bestätigt. Daraufhin reichte die Verkäuferin am 21. November 2011 eine Beschwerde in Zivilsachen gegen das zweitinstanzliche Urteil ein.

[5] Das Bundesgericht trat in einem ersten Schritt grundsätzlich auf die Beschwerde ein. Nach allgemeinen Ausführungen zum Rügeprinzip und der Begründungspflicht der Verkäuferin wies es diverse Rügen der Verkäuferin mangels rechtsgenügender Begründung ab.

[6] In Bestätigung der früheren Rechtsprechung qualifizierte das Bundesgericht alsdann den vorliegenden Grundstückkaufvertrag als gemischten Vertrag mit kauf- und werkvertraglichen Elementen. Es führte aus, dass die Mängelhaftung für das gesamte Bauwerk diesfalls dem Werkvertragsrecht unterliege. Dies gelte auch insoweit, als die Baute bei Vertragsschluss bereits bestanden hatte.

[7] Das Bundesgericht wies darauf hin, dass das Werkvertragsrecht nicht regle, was zu tun sei, falls sich der Unternehmer weigere, die Nachbesserungsarbeiten vorzunehmen. In diesem Fall sei auf Art. 102 ff. OR zurückzugreifen. Namentlich käme gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung Art. 107 Abs. 2 Halbsatz 2 Variante 1 OR zur Anwendung. Der Besteller habe danach das Recht, auf seinen Nachbesserungsanspruch zu verzichten und Schadenersatz in der Höhe des Gegenwerts der unentgeltlichen Leistung zu verlangen, die der Unternehmer zur Verbesserung des Werkes hätte erbringen müssen. Der aus Nichterfüllung der Nachbesserung geschuldete Schadenersatz entspräche mindestens dem Wert der ausgebliebenen Leistung, welcher sich wiederum nach den Verbesserungskosten bemesse, die zur Beseitigung des Mangels voraussichtlich aufzuwenden wären oder vom Besteller tatsächlich aufgewendet wurden. Dabei seien Kosten in Abzug zu bringen, die bei einer Nachbesserung durch den Unternehmer auf den Besteller gefallen wären.

[8] Die Vorinstanz sei dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung gefolgt. Eine Nachfristansetzung nach Art. 107 Abs. 2 OR hätte sich nach Art. 108 Ziff. 1 OR erübrigt. Die Beschwerde wurde deshalb, soweit überhaupt darauf einzutreten war, abgewiesen.

Kurzkommentar

[9] Rechtlich können Grundstückverkäufe mit angefangener Baute verschiedentlich ausgestaltet werden. Entweder bestehen zwei Verträge, nämlich einerseits ein Kaufvertrag und andererseits ein Werkvertrag. Oder es liegt ein gemischter Vertrag mit kauf- und werkvertraglichen Elementen vor. Oder man hat einen Kaufvertrag über eine zukünftige Sache vor sich. Was jeweils genau vorliegt, ist anhand der konkreten Umstände im Einzelfall zu bestimmen. Von Bedeutung ist insbesondere der Einfluss des Käufers auf den Prozess der Erstellung der Baute, der Zeitpunkt des Eigentumsüberganges im Erstellungsprozess und die Ausgestaltung der Vergütung (Zum Ganzen Christoph Brunner/Markus Vischer, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Kaufvertragsrecht im Jahr 2011 - "unpublizierte" und "publizierte" Entscheide, in: Jusletter vom 24. September 2012, Rz. 68 ff., insbesondere auch zur umstrittenen Frage, wie weit bei den verschiedenen Ausgestaltungen der Beurkundungszwang geht).

[10] Vorliegend hat das Bundesgericht unter Berufung auf seine Urteile 4C.79/2006 vom 22.6.2006, E.1, 4C.301/2002 vom 22.1.2003, E. 2.1 und BGE 118 II 142, E. 1a einen gemischten Vertrag mit kauf- und werkvertraglichen Elementen angenommen. Näher begründet hat es diese Qualifikation allerdings nicht. Es bleibt deshalb nach wie vor etwas unklar, wann nach Auffassung des Bundesgerichts ein gemischter Vertrag und wann ein Kaufvertrag über eine zukünftige Sache vorliegt.

[11] Bei einem solchen gemischten Vertrag kommt bei Mängeln an der Baute Werkvertragsrecht zur Anwendung, nach dem Bundesgericht unter Berufung auf seine Urteile 4C.190/2003 vom 28.11.2003, E. 2.2 und 4.2, 4C.301/2002 vom 22.1.2003, E. 2.2 und BGE 118 II 142, E. 1a auch bei Mängeln an Bauteilen, die bei Vertragsabschluss bereits erstellt waren.

[12] Bei Verzug des Unternehmers mit der Nachbesserung kann der Besteller nach Art. 107 ff. OR vorgehen. Insbesondere kann er auf die Nachbesserung verzichten und Schadenersatz verlangen, welcher sich nach dem

Bundesgericht i.d.R. nach den Verbesserungskosten bemisst, die zur Beseitigung des Mangels voraussichtlich aufzuwenden wären oder effektiv vom Besteller aufgewendet wurden (zu dieser üblichen Vermutung, dass der Schaden den Nachbesserungs- bzw. Wiederherstellungskosten entspricht z.B. Markus Vischer, Schaden und Minderwert im Gewährleistungsrecht beim Unternehmenskauf, SJZ 2001, 134 f., m.w.N., aber auch mit dem Hinweis, dass die Vermutung bei der Berechnung des Schadens unter Zuhilfenahme einer Ertragswertmethode nicht passt).

Zitiervorschlag: Lara Elliott / Markus Vischer, Grundstückkaufvertrag mit angefangener Baute, in: dRSK, publiziert am 18. Dezember 2012

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