

Kommentar zu: Urteil 4A_622/2012 vom 18. Januar 2013
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Ungültigkeit aufgrund arglistigen Verschweigens

Autor / Autorin

Markus Vischer, Scarlett Schwarzenberger
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht hält fest, dass eine Freizeichnungsklausel ungültig ist, wenn der Verkäufer der Käuferin Gewährsmängel arglistig verschweigt. Arglist setze ein tatsächliches Kennen des Mangels voraus. Eine (grob) fahrlässige Unkenntnis genüge dafür nicht. Zudem müsse der Verkäufer den Mangel vorsätzlich verschweigen, wobei Eventualvorsatz genüge.

[1] Anfangs September 2008 interessierten sich F.X. und ihr Ehegatte für eine Villa in einer Genfer Gemeinde, das im Gesamthandeigentum von B.Z. und A.Z. war. Im Verkaufsprospekt des Immobilienbüros W. SA, das durch die Eigentümer des Grundstücks beauftragt war, das an F.X. ausgehändigt wurde, ging hervor, dass die Villa über eine Fläche von 200 m² verfüge und sich in der Landwirtschaftszone befinde.

[2] Am 16. Oktober 2008 unterzeichneten B.Z., A.Z. und F.X. einen öffentlich beurkundeten Vertrag mit der Bezeichnung "promesse de vente" auf Abschluss eines Grundstückkaufvertrages mit einem Kaufpreis von CHF 2‘890‘000. Der Vertrag enthielt in Ziffer 5.5 eine Freizeichnungsklausel, welche jegliche Sachmängelhaftung der Verkäufer ausschloss.

[3] Nach Erstellung der Pläne für das Haus überreichte B. den Eheleuten X. anfangs Dezember 2008 das dazu gehörende Dossier. Daraus ging hervor, dass gemäss den kantonalen Gesetzesbestimmungen für Landwirtschaftszonen das Erdgeschoss eine nutzbare Wohnfläche von 121,225 m² und der 1. Stock eine von 75,457 m² aufweise, d.h. insgesamt 196 m². Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die nutzbare Wohnfläche des 1. Stocks lediglich 30,2 m² betrage, wenn diese gemäss "la zone villa" berechnet werde, dies weil das Haus eine Dachschräge aufweise.

[4] F.X. war der Ansicht, über die tatsächliche Fläche des Hauses getäuscht worden zu sein. Mit Schreiben vom 14. Januar 2009 erhob F.X. gegenüber B.Z. und A.Z. den Vorwurf, ihr Mängel der Kaufsache arglistig verschwiegen zu haben, die sich aus der ungenauen Darstellung der Wohnfläche ergäben, was B.Z. und A.Z.

bestritten. Daraufhin berief sich F.X. am 16. April 2009 auf die Sachmängelhaftung gemäss Art. 197 ff. OR und machte die Ungültigkeit der "promesse de vente" geltend.

[5] Am 27. Juli 2009 reichte F.X. eine Wandelungsklage gegenüber den Streitgenossen Z. ein, wobei sie die Feststellung der Mängel sowie die Auflösung der "promesse de vente" verlangte. Daraufhin machten die Streitgenossen Z. mittels Widerklage Schadenersatz geltend. Mit Urteil vom 24. März 2011 wies das erstinstanzliche Gericht des Kantons Genf die Klage von F.X. wie auch die Widerklage der Streitgenossen Z. ab. Daraufhin erhob F.X. Berufung gegen dieses Urteil beim Kantonsgericht Genf, welches die Berufung abwies und das erstinstanzliche Urteil bestätigte. Gegen diesen Entscheid gelangte F.X. mittels Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

[6] Vor Bundesgericht berief sich F.X. auf Art. 199 OR. Das Bundesgericht führte diesbezüglich aus, dass nach Art. 199 OR eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht ungültig sei, wenn der Verkäufer der Käuferin die Gewährsmängel arglistig verschwiegen habe. Das arglistige Verschweigen könne darin bestehen, eine vorausgesetzte Eigenschaft der Kaufsache zu verschweigen, ohne dessen Vorhandensein die Käuferin den Vertrag nicht oder zumindest nicht mit dem entsprechenden Vertragsinhalt abgeschlossen hätte. Ferner müsse der Verkäufer den Mangel tatsächlich kennen. Eine fahrlässige – selbst eine grob fahrlässige – Unkenntnis genüge daher nicht. Dabei sei nicht eine vollständige, in allen Einzelheiten gehende Kenntnis des Mangels erforderlich, sondern es genüge, wenn der Verkäufer über die ursprüngliche Ursache des Mangels soweit orientiert war, dass er nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet war, die Käuferin darüber zu informieren. Der Mangel müsse zudem vorsätzlich verschwiegen werden, wobei Eventualvorsatz genüge.

[7] Das Bundesgericht führte aus, dass der Architekt B. die Wohnfläche im ausgehändigten Dossier auf 196,7 m² geschätzt habe. Seine Schätzung stimme folglich mit derjenigen der Streitgenossen Z. überein. Es sei nicht relevant, ob diese Schätzung vor oder nach Unterzeichnung der "promesse de vente" vorgenommen worden sei. Den Streitgenossen Z. könne deshalb nicht vorgeworfen werden, F.X. falsche Angaben gemacht zu haben.

[8] F.X. war der Ansicht, dass Unklarheit bezüglich des Begriffes "Wohnfläche" ("surface habitable") bestehe und die Streitgenossen Z. diesen Begriff bewusst benützt hätten, um eine Wohnfläche von 200 m² gemäss den kantonalen baurechtlichen Bestimmungen nahezulegen. Das Bundesgericht war der Ansicht, dass die Streitgenossen Z. die Wohnfläche zu Recht ohne Berücksichtigung der strikten Berechnungsvorgaben der kantonalen Bestimmungen berechnet hätten. B. habe zudem implizit deren Richtigkeit bestätigt und diese auch nicht in Frage gestellt. Im Gegenteil, in seinen Berechnungen kam er zu einer fast identischen Wohnfläche wie die der Streitgenossen Z. Das Bundesgericht kam deshalb zum Schluss, dass F.X. nicht beweisen konnte, dass die Streitgenossen Z. die Absicht hatten, die tatsächliche Wohnfläche des Grundstücks zu verschweigen, weshalb Art. 199 OR nicht zur Anwendung komme.

[9] Weil das Bundesgericht auch die weiteren Argumente von F.X. abwies, wies es schlussendlich die Beschwerde ab.

Kurzkommentar

[10] In casu stellte das Bundesgericht fest, dass die Ungültigkeit einer Freizeichnungsklausel aufgrund arglistigen Verschweigens im Sinne von Art. 199 OR seitens des Verkäufers ein tatsächliches Kennen des Mangels voraussetze.

[11] Der Tatbestand des arglistigen Verschweigens ist aber nicht nur bei tatsächlicher Kenntnis des Mangels durch den Verkäufer erfüllt, sondern auch dann, wenn der Verkäufer den Mangel zwar nicht kennt, aber sein Vorhandensein bewusst in Kauf nimmt, ohne Nachforschungen anzustellen (Urteil des Bundesgerichts 4C.242/2004 vom 6. Oktober 2004 (= BGE 130 III 686), E. 2 (in amtlicher Sammlung nicht publiziert) mit Hinweis auf BK-Giger, Art. 199 OR N 34). Mit anderen Worten ist der Tatbestand der absichtlichen Täuschung nicht nur bei tatsächlicher Kenntnis, sondern u.U. auch bei "Kennen-Müssen" des Mangels erfüllt. Die "Eventualtäuschung" (BK-Schmidlin, Art. 28 OR N 70) genügt (z.B. Markus Vischer, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen,

Gegenstand einer AGB-Kontrolle oder der Selbstverantwortung?, SJZ 2012, 182 f.; Philipp Chiani/Markus Vischer, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen, Voraussetzungen für deren Ungültigkeit, in: Digitaler Rechtsprechungs-Kommentar, Push-Service Entscheide, publiziert am 15. November 2011, Rz. 7; s. auch BK-Schmidlin, Art. 28 OR N 67 ff.; BSK OR I-Schweizer, Art. 28 OR N 11 mit Hinweis auf BGE 53 II 143, E. 1a a.E.; Kantonsgericht Graubünden ZK2 12 15 vom 19. September 2012, E. 3e/bb: "Fahrlässige Falschangaben genügen nicht, jedoch reicht bereits dolus eventualis aus, wenn jemand aufs Geratewohl, ohne vom betreffenden Sachverhalt überhaupt Kenntnis zu besitzen, unrichtige Angaben macht [...].").

[12] Im konkreten Fall lag aber kein Eventualvorsatz, ja nicht einmal Fahrlässigkeit des Verkäufers in Bezug auf die Kenntnis des Mangels, ja eventuell nicht einmal ein Mangel vor, weshalb dem bundesgerichtlichen Entscheid im Ergebnis zuzustimmen ist.

Zitiervorschlag: Markus Vischer / Scarlett Schwarzenberger, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Ungültigkeit aufgrund arglistigen Verschweigens, in: dRSK, publiziert am 23. April 2013

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