

Kommentar zu: Urteil 4A_470/2012 vom 23. Januar 2013
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Mangelhafte Sache und arglistiges Verschweigen von Mängeln

Autor / Autorin

Scarlett Schwarzenberger, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS

Das Bundesgericht hält fest, dass eine Sache mangelhaft ist, wenn sie sich nicht in einem angemessenen Zustand befindet, von dem der Käufer nach Treu und Glauben gemäss dem Vertragszweck ausgehen durfte. Es hält zudem fest, dass eine Freizeichnungsklausel ungültig ist, wenn der Verkäufer dem Käufer Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

[1] X. war in Genf domizilierter Eigentümer der Parzellen Nr. 626, 838 und 839, die sich in einer Gemeinde im Kanton Waadt befanden. An einem unbestimmten Datum wurde ein Entwurf zur Errichtung von Dienstbarkeiten für die Kanalisationsleitungen erstellt, das unter anderem Parzellen im Eigentum der Gemeinde sowie die von X. gehaltenen Parzellen betraf. Der Entwurf sah eine Kostenbeteiligung der betroffenen Parteien vor. Am 12. Januar 2006 unterzeichnete X. den Entwurf des Dienstbarkeitsvertrages, während die Gemeinde nicht unterzeichnete.

[2] Zu einem späteren Zeitpunkt initiierte X. das Projekt, auf seinen drei Parzellen Stockwerkeigentum zu begründen mit dem Ziel, diese später zu verkaufen, damit die Erwerber darauf Villen errichten können. Zwischen Juli 2006 und Februar 2007 verkaufte X. seine Stockwerkeigentumsanteile mittels öffentlich beurkundeter Verträge an die Ehegatten A., B., C. und D. sowie an die Streitgenossen E. und F. (nachfolgend die "Erwerber"). Die Verträge enthielten eine Freizeichnungsklausel betreffend die Wegbedingung der Sachmängelhaftung. Zudem unterzeichneten die Erwerber je einen Generalunternehmervertrag mit der Z. SA.

[3] X. informierte die Erwerber weder über den Entwurf zur Errichtung von Dienstbarkeiten für die Kanalisationsleitungen noch über seine diesbezüglichen Diskussionen mit der Gemeinde noch über deren Forderung bezüglich der Kostenbeteiligung für die Ausstattung der Parzellen, welche X. trotz Mahnung nicht bezahlte. Mit Schreiben vom 15. Juni 2007 informierte die Gemeinde die Erwerber über die Situation und drohte ihnen in einem späteren Schreiben mit der Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts. Schliesslich bezahlten die Erwerber der Gemeinde einen Betrag von insgesamt CHF 40‘371.95.

[4] Am 26. Januar 2010 klagten die Erwerber gemeinsam gegen X. auf Rückerstattung der von ihnen geleisteten Zahlungen an die Gemeinde. Mit Urteil vom 17. November 2011 hiess das erstinstanzliche Gericht des Kantons Genf die Klage gut. Daraufhin erhob X. Berufung gegen dieses Urteil bei der Zivilkammer des Kantonsgerichts Genf, welches die Berufung abwies und das erstinstanzliche Urteil bestätigte. Gegen diesen Entscheid gelangte X. mittels Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

[5] Das Bundesgericht hielt zuerst fest, dass die fünf abgeschlossenen Verträge als Grundstückkaufverträge im Sinne von Art. 216 ff. OR zu qualifizieren seien, da es sich um Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB) in der Form von Stockwerkeigentum handle.

[6] Ferner wies das Bundesgericht darauf hin, dass die Sachgewährleistungsbestimmungen des Fahrniskaufes gemäss Art. 221 OR analog auf Grundstückkaufverträge anwendbar seien. Der Verkäufer hafte dem Käufer nach Art. 197 OR sowohl für die zugesicherten Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache nicht körperliche oder rechtliche Mängel habe, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauche aufheben oder erheblich mindern. X. sei bewusst gewesen, dass die Erwerber die Stockwerkeigentumsanteile im Hinblick auf den Bau von bewohnbaren Wohnungen gekauft hatten. Die Frage des Anschlusses an die Kanalisationsleitungen sei deshalb wesentlich für die Nutzung der Sache zu ihrem vorausgesetzten Gebrauche. Indem X. die Stockwerkeigentumsanteile für den Bau von bewohnbaren Villen verkaufte, seien die Erwerber nach Treu und Glauben berechtigt gewesen zu glauben, dass diese auch zu diesem Zweck geeignet waren. Weder die Grundstückkaufverträge noch die (mit einem Dritten abgeschlossenen) Generalunternehmerverträge hätten die Entdeckung eines Problems in dieser Hinsicht zugelassen. Dadurch dass die Erwerber verpflichtet wurden, beträchtliche Summen an die Gemeinde zu bezahlen, um ihre Miteigentumsanteile entsprechend ihres Verwendungszwecks nutzen zu können, könne abgeleitet werden, dass sich die verkaufte Sache nicht in einem angemessenen Zustand befand, wovon die Erwerber nach Treu und Glauben gemäss dem Vertragszweck ausgehen durften. Der Anspruch der Gemeinde gegenüber den Erwerbern stelle folglich einen Mangel der verkauften Sache dar.

[7] Des Weiteren hielt das Bundesgericht fest, dass gemäss Art. 199 OR eine Vereinbarung über Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht ungültig sei, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen habe. X. war sich über das Problem bezüglich des Anschlusses bewusst, denn er hatte zuvor mit der Gemeinde darüber diskutiert. Mit Unterzeichnung des Entwurfs des Dienstbarkeitsvertrages habe X. zum Ausdruck gebracht, damit einverstanden zu sein, dass sich die begünstigten Eigentümer, d.h. die Erwerber der Parzellen, an den Kosten für die Ausstattung der Parzellen zu beteiligen haben. Dabei sei unerheblich, dass die Gemeinde den Entwurf des Dienstbarkeitsvertrages nicht unterzeichnet habe und dieser nicht ins Grundbuch eingetragen worden sei. Indem X. die Erwerber weder über das Projekt zur Errichtung von Dienstbarkeiten noch über die darüber geführten Diskussionen mit der Gemeinde unterrichtet hatte, habe er ihnen den Anspruch der Gemeinde, und somit das Risiko für diese Kosten aufkommen zu müssen, in betrügerischer Weise verheimlicht. Folglich sei die Freizeichnungsklausel unwirksam.

[8] Das Bundesgericht wies auch die weiteren Argumente von X. ab, weshalb es die Beschwerde schlussendlich abwies.

Kurzkommentar

[9] Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen werden vom Bundesgericht einer AGB ähnlichen Kontrolle unterzogen (Markus Vischer, SJZ 2012, 182 ff.). Dabei nimmt das Bundesgericht bei der Anwendung des einen Ansatzes dieser Kontrolle, nämlich dem Ansatz über Art. 199 OR, recht schnell eine absichtliche Täuschung des Käufers durch den Verkäufer an und hebelt so jeweils die Freizeichnungsklausel aus (Philipp Chiani/Markus Vischer, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen, Gegenstand einer AGB-Kontrolle? in: Digitaler Rechtsprechungs-Kommentar, Push-Service Entscheide, publiziert am 12. Januar 2012, Rz. 7).

[10] Das war auch in diesem Fall so. Es trifft zwar zu, dass der Verkäufer den Käufern Informationen im Bereich Kanalisation vorenthielt. Allerdings ist es beim Verkauf von nicht bebauten Grundstücken nicht ohne Weiteres selbstverständlich, dass die betroffenen Grundstücke bereits an die Kanalisation angeschlossen sind und keine Anschlussgebühren mehr bezahlt werden müssen. Es wäre den Käufern deshalb an sich durchaus zuzumuten gewesen, entsprechende Abklärungen, insbesondere auch bei der Gemeinde, zu treffen, umso mehr, als es im konkreten Fall in der vom Verkäufer den Käufern abgegebenen schriftlichen Dokumentation durchaus Hinweise gab, dass es im Bereich Kanalisation offene Punkte gab.

[11] Durch eine solche Praxis werden die Käufer und ihre Berater nicht zu einer vernünftigen Due Diligence in den Kaufgegenstand und auch nicht zu einer vernünftige(re)n Vertragsgestaltung ermuntert, was zu bedauern ist (s. dazu auch Markus Vischer, Due diligence bei Unternehmenskäufen, SJZ 2000, 229 ff.; Markus Vischer/Lucas Hänni, Lehren aus der M&A-Praxis für den Immobilienkauf, AJP 2012, 614 f., 623 f.).

Zitiervorschlag: Scarlett Schwarzenberger / Markus Vischer, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Mangelhafte Sache und arglistiges Verschweigen von Mängeln, in: dRSK, publiziert am 7. Mai 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