

Kommentar zu: Urteil 4A_648/2012 vom 25. Februar 2013
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Augen auf, Kauf ist Kauf

Autor / Autorin

Scarlett Schwarzenberger, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht hält fest, dass eine Freizeichnungsklausel aufgrund arglistigen Verschweigens ungültig ist, wenn der Verkäufer den Käufer nicht über das Fehlen einer vorausgesetzten Eigenschaft der Kaufsache informiert, obwohl eine Aufklärungspflicht besteht. Es besteht jedoch keine Aufklärungspflicht, soweit der Verkäufer nach Treu und Glauben annehmen durfte, dass der Käufer den wahren Sachverhalt ohne weiteres erkennen werde, was in der Regel zutreffe, wenn der Käufer den wahren Sachverhalt bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte erkennen sollen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Käufer Gelegenheit zur eingehenden Prüfung des Kaufobjekts hatte und dies in der Freizeichnungsklausel bestätigt. Zudem bestehen bei Eingehung von Freizeichnungsklauseln per se höhere Anforderungen an die gehörige Aufmerksamkeit des Käufers.

[1] Am 29. Mai 2009 kaufte A. von der X. AG ein Mehrfamilienhaus mittels öffentlich beurkundetem Kaufvertrag zum Preis von CHF 7‘750‘000. Der Kaufvertrag beruhte auf einem Vorvertrag, den die Parteien am 7. April 2009 abgeschlossen hatten. Der Kaufvertrag enthielt eine Freizeichnungsklausel mit folgendem Wortlaut:

[2] "[...] Jede kaufrechtliche Gewährleistungspflicht der Verkaufspartei für rechtliche und körperliche Mängel des Kaufgegenstandes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. [...] Die Kaufspartei bestätigt, dass sie Gelegenheit hatte, das Kaufsobjekt selber oder durch eine von ihr selber bestimmte Fachperson eingehend zu prüfen. [...]"

[3] Mit Schreiben vom 5. August 2009 an die X. AG erhob A. Mängelrüge und forderte Ersatz des Minderwertes der Kaufsache. Er habe festgestellt, dass das Flachdach der Einstellhalle schadhaft sei und einen massiven und umgehenden Sanierungsbedarf aufweise, wobei der desolate Zustand des Einstellhallendaches der X. AG seit längerer Zeit bekannt gewesen sei. Die Parteien konnten sich in der Folge nicht einigen.

[4] Mittels Klage vom 15. September 2010 gelangte A. an das Richteramt Olten-Gösgen und verlangte die Herabsetzung des Kaufpreises um mindestens CHF 150‘000. Mit Widerklage machte die X. AG die Zahlung von

CHF 24‘011.60 nebst Zins für die ihr gemäss dem vereinbarten Abrechnungsmodus noch pro rata zustehenden Mietzinsen geltend. Mit Urteil vom 1. März 2012 wies das Amtsgericht die Klage ab und hiess die Widerklage gut. Daraufhin erhob A. Berufung gegen dieses Urteil beim Obergericht des Kantons Solothurn, das die Berufung abwies. Gegen diesen Entscheid gelangte A. mittels Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

[5] Das Bundesgericht führte aus, dass eine Freizeichnungsklausel ungültig sei, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen habe. Ein arglistiges Verschweigen sei zu bejahen, wenn der Verkäufer den Käufer nicht über das Fehlen einer vorausgesetzten Eigenschaft der Kaufsache informiere, obwohl eine Aufklärungspflicht bestehe. Letztere könne sich aus einem Vertrags- oder Vertrauensverhältnis ergeben. Den Verkäufer treffe jedoch keine Aufklärungspflicht, soweit er nach Treu und Glauben annehmen durfte, dass der Käufer den wahren Sachverhalt ohne weiteres erkennen werde. Dies treffe in der Regel zu, wenn der Käufer den wahren Sachverhalt bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte erkennen sollen. Dabei sei zu beachten, dass bei einem vertraglichen Ausschluss der Sachgewährleistung vom Käufer grundsätzlich erwartet werden könne, dass er den Kaufgegenstand vor Abschluss des Vertrages auf Mängel hin untersucht.

[6] In casu habe A. sowohl im Vorvertrag wie auch im Kaufvertrag bestätigt, Gelegenheit zur eingehenden Prüfung des Kaufobjekts gehabt zu haben. Das Bundesgericht kam deshalb zum Schluss, dass die X. AG davon ausgehen durfte, dass A. die Mängel an der Einstellhalle bei gehöriger Aufmerksamkeit ohne weiteres erkennen werde, weshalb sie trotz der diesbezüglichen Kenntnis keine Aufklärungspflicht traf.

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

Kurzkommentar

[8] Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen werden vom Bundesgericht einer AGB ähnlichen Kontrolle unterzogen (Markus vischer, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen - Gegenstand einer AGB-Kontrolle oder der Selbstverantwortung?, 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 (Scarlett Schwarzenberger/Markus Vischer, Freizeichnungsklauseln in Grundstückverträgen - Mangelhafte Sache und arglistiges Verschweigen von Mängeln, in: Digitaler Rechtsprechungs-Kommentar, Push-Service Entscheide, publiziert am 7. Mai 2013, Rz. 9; 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).

[9] Im vorliegenden Fall war das aber erfreulicherweise nicht so. Vielmehr hielt das Bundesgericht unter Berufung auf BGE 131 III 145, E. 8.1, BGE 102 II 81, E. 2, Urteil des Bundesgerichts 4C.16/2005 vom 13. Juli 2005, E. 2.1 [recte wohl E. 1.5], fest, dass in der Regel keine absichtliche Täuschung des Käufers durch den Verkäufer vorliege, wenn der Käufer den wahren Sachverhalt bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte erkennen sollen. Es hielt weiter unter Berufung auf Urteil des Bundesgerichts 4C.16/2005 vom 1. Juli 2005, E. 2.1 [recte wohl 13. Juli 2005, E. 1.5], fest, dass bei Eingehung von Freizeichnungsklauseln höhere Anforderungen an die gehörige Aufmerksamkeit des Käufers bestehen, die darin liegen, dass der Käufer den Kaufgegenstand vor Abschluss des Vertrages auf Mängel hin untersucht.

[10] Damit statuiert das Bundesgericht noch keine vorvertragliche allgemeine Untersuchungsobliegenheit bzw. -pflicht des Käufers (zustimmend Markus Vischer, Due diligence bei Unternehmenskäufen, SJZ 2000, 234 f.). Es ruft aber in Erinnerung, dass eine solche vorvertragliche Untersuchungsobliegenheit bzw. -pflicht im Einzelfall durchaus bestehen kann, eben u.U. z.B. dann, wenn der Käufer eine Freizeichnungsklausel eingeht (s. auch die Diskussion einer vorvertraglichen Untersuchungsobliegenheit bzw. -pflicht beim Unternehmenskauf z.B. Eric Olivier Meier, Due Diligence bei Unternehmensübernahmen, Zürich/St. Gallen 2010, 44 m.w.N.).

[12] Das Urteil ist zu begrüssen. Es ermuntert die Käufer und ihre Berater, nicht bedenkenlos eine Freizeichnungsklausel einzugehen, sondern ihrer Selbstverantwortung nachzukommen und vor einem Grundstückkauf in Beachtung des alten Rechtsprichworts Augen auf, Kauf ist Kauf, eine vernünftige Due Diligence und eine vernünftige Vertragsgestaltung vorzunehmen (SCHWARZENBERGER/VISCHER, a.a.O., Rz. 11).

Zitiervorschlag: Scarlett Schwarzenberger / Markus Vischer, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Augen auf, Kauf ist Kauf, in: dRSK, publiziert am 22. 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