

Kommentar zu: Urteil 4A_297/2013 vom 4. September 2013
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Geschäftsübertragungsvertrag – Qualifikation

Autor / Autorin

Martina Wäger, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS

Das Bundesgericht qualifiziert den Geschäftsübertragungsvertrag erneut als Vertrag sui generis. Zudem hält es fest, dass auch Vorverträge aufgrund von Willensmängeln ungültig sein können und das Datum, ab welchem der Betrieb eines Geschäfts aufgenommen werden könne, für den Entscheid, einen Vorvertrag einzugehen oder nicht, sowohl subjektiv als auch objektiv wesentlich sein kann.

[1] Y. wollte zusammen mit Z. im Zentrum von Lausanne eine Diskothek eröffnen und interessierte sich für zwei Lokalitäten des Kabaretts V. Das eine gehörte der X. SA, das andere dem A. Das Kabarett V. wurde durch die S. SA, deren Verwaltungsräte B. und C. einzelzeichnungsberechtigt sind, betrieben und verfügte über eine Bewilligung des Typs «Nachtclub mit Restauration», die auch für den Betrieb einer Diskothek gültig ist. In der Folge suchten Y und Z. das Gespräch mit C. und erzählten diesem von ihren Plänen. Die Verhandlungen führten zum Abschluss eines Kaufvertrags über den Geschäftsbetrieb. Es war vorgesehen, dass der Kaufpreis CHF 180'000 und die Miete monatlich CHF 7'000 beträgt. Zu einem späteren Zeitpunkt sollte eine Mietdauer von 10 Jahren vereinbart werden. Eine erste Anzahlung in der Höhe von CHF 5'000 sollte sofort entrichtet werden, eine weitere Zahlung von CHF 15'000 vor Ende 2008. Die Verwaltungsräte der S. SA sicherten Y. und Z. zu, dass das Lokal ab 1. Februar 2009 als Diskothek betrieben werden könne. Die Verwaltungsräte wussten jedoch von den Problemen mit der akustischen Isolation.

[2] Im Dezember 2008 überwiesen Y. und Z. der S. SA insgesamt CHF 20'000. Im Hinblick auf den Betrieb der Diskothek haben Y. und Z. Personal rekrutiert, Verstärkeranlagen gesucht und jemanden mit der Inneneinrichtung und Dekoration beauftragt. Im Zuge der Übernahme des Etablissements stellte sich heraus, dass das Lokal nicht den Normen entsprach und verschiedene Arbeiten erforderlich wären (insbesondere in Bezug auf die Lärmisolation, Elektrik, Toiletten, Küche und Kühlschränke). Während den Instandsetzungsarbeiten wurde das Kabarett geschlossen, so dass die Behörden am 31. Januar 2009 die Bewilligung für den Betrieb eines Nachtclubs mit Restauration aufhoben. Infolgedessen war die Betriebsaufnahme per 1. Februar 2009 ausgeschlossen. Die Behörden teilten der S. SA am 6. März 2009 mit, dass die Wiedereröffnung des Betriebs vor einer Verbesserung

des Schallschutzes und der Luftzufuhr und der Bauabnahme nicht gestattet sei. Am 5. Februar erklärten Y. und Z. den Rücktritt vom Vertrag und verlangten die Rückerstattung der geleisteten Anzahlungen in der Höhe von CHF 20'000.

[3] Am 7. Juli 2009 kaufte die T. SA der S. SA den Geschäftsbetrieb des Kabaretts V. für CHF 90'000 ab und unterzeichnete einen Mietvertrag über die Räumlichkeiten. Nachdem die T. SA verschiedene Arbeiten ausgeführt und die erforderlichen Bewilligungen erhalten hatte, konnte sie den Betrieb als «Nachtclub ohne Restauration» am 1. Dezember 2009 eröffnen.

[4] Mit Fusionsvertrag vom 22. September 2009 übernahm die X. SA per 29. September 2009 sämtliche Aktiven und Passiven der S. SA.

[5] Am 14. Dezember 2009 erhoben Y. und Z. Klage gegen die X. SA vor dem Zivilgericht Lausanne und forderten die Rückzahlung der geleisteten CHF 20'000 zuzüglich Zinsen sowie Schadenersatz in der Höhe von CHF 20'000. Die X. SA erhob Wiederklage. Sie forderte die Leistung von CHF 150'800 zuzüglich Zinsen für die während zehn Monaten entgangenen Mietzinsen sowie für den Minderwert, der aus dem tieferen Verkaufspreis an die T. AG resultierte. Aufgrund des erhöhten Streitwerts wurde das Verfahren dem Zivilgericht des Kantons Waadt übertragen. Dieses verpflichtete die X. SA zur Zahlung von CHF 20'000 und wies sämtliche weiteren Begehren ab. Die von X. SA gegen dieses Urteil erhobene Berufung wurde vom Appellationsgericht des Kantons Waadt abgewiesen. Im Folgenden gelangte die X. SA mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

[6] Die X. SA macht eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung geltend. Das Kantonsgericht habe entscheidende Fakten nicht berücksichtigt. So hätten Y. und Z. von den für die Aufnahme des Betriebs notwendigen Arbeiten gewusst und ein Projekt für die Inneneinrichtung gestartet. Diese Tatsache seien genügendes Indiz dafür, dass sich Y. und Z. zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses vom 8./9. November 2008 nicht in einem Irrtum befunden haben. Das Bundesgericht erachtete diese Vorbringen als nicht genügend begründet und wies sie deshalb ab.

[7] Ferner behauptete die X. SA, Y. und Z. hätten sich nicht um die Frage gekümmert, ob es überhaupt möglich sei, die Diskothek per 1. Februar zu eröffnen. Die X. SA beruft sich auf Art. 26 OR und fordert Schadenersatz für den finanziellen Schaden, den sie aufgrund des von den Beklagten geltend gemachten Grundlagenirrtums erlitten hätte. Der Schaden resultiere daraus, dass das Lokal nicht mehr zum zwischen den Parteien vereinbarten Preis an einen Dritten habe übergeben werden können.

[8] Gemäss Bundesgericht verpflichten sich die Parteien mit einem Vorvertrag i.S.v. Art. 22 OR zum Abschluss eines zukünftigen Vertrags. Ob die Parteien einen Vorvertrag geschlossen haben, sei anhand des Einzelfalls zu beurteilen. Das Bundesgericht schützte die Argumentation der Vorinstanz, wonach ein Vorvertrag vorliege, wenn die Parteien – wie vorliegend – einen Kaufpreis von CHF 180'000 und einen monatlichen Mietzins von CHF 7'000 festlegen und vereinbaren, dass sie die Zahlungsmodalitäten später im Hauptvertrag bestimmen würden. Das Bundesgericht hielt fest, dass der von den Parteien vereinbarte Vertrag die wesentlichen Elemente des Hauptvertrags, welcher als Geschäftsübertragungsvertrag und damit als Vertrag sui generis qualifiziere, enthalte (BGE 128 III 18 E. 2.1; recte BGE 129 III 18 E. 2.1).

[9] Das Bundesgericht führte aus, dass ein Vorvertrag – wie alle Verträge – aufgrund von Willensmängeln ungültig sein könne. Auf einen Grundlagenirrtum könne sich eine Partei berufen, wenn sie sich über einen bestimmten Sachverhalt geirrt habe, der für sie notwendige Vertragsgrundlage war, und den sie zudem nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr als eine notwendige Grundlage des Vertrags betrachten durfte. Die Frage, ob der Irrtum als wesentlich qualifiziere, sei dabei eine Rechtsfrage. Das Datum, ab welchem ein Geschäft betrieben werden könne, sei für den Entscheid, einen Vertrag einzugehen oder nicht, sowohl objektiv als auch subjektiv wesentlich. Zu wissen, ab wann der Betrieb aufgenommen werden könne, erlaube es dem Betreiber u.a. Personal zu rekrutieren, Bestellungen aufzugeben oder das Budget zu planen.

[10] Das Bundesgericht hielt fest, dass die kantonale Instanz nicht gegen Bundesrecht verstossen habe, wenn sie einen Grundlagenirrtum bejahte und feststellte, dass die Beklagten den Vertrag rechtzeitig für ungültig erklärt

hätten. Entgegen der klägerischen Vorbringen widerspreche die Berufung auf Grundlagenirrtum nicht Treu und Glauben und sei keineswegs unstatthaft. So hätten die Beklagten die Berufung auf Irrtum nicht auf Kosten der Klägerin hinausgeschoben, sondern nur wenige Tage, nachdem sie davon Kenntnis erlangten, dass die Diskothek nicht per 1. Februar 2009 eröffnet werden könne, die Klägerin informiert.

[11] Das Bundesgericht wies auch die weiteren Argumente der X. SA ab, weshalb es die Beschwerde – soweit überhaupt darauf eingetreten – abwies.

Kurzkommentar

[12] Das Bundesgericht qualifizierte den Geschäftsübertragungsvertrag einmal mehr als Vertrag sui generis. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Vielmehr handelt es sich beim Geschäftsübertragungsvertrag um einen Kaufvertrag, zumal auch Rechtsobjekte, die nach der Verkehrsauffassung oder dem Parteiwillen als Fahrnis gelten, Gegenstand des Fahrniskaufs sein können (s. dazu Markus Vischer, Qualifikation des Geschäftsübertragungsvertrages und anwendbare Sachgewährleistungsbestimmungen, SZW 2003, 335 ff.; Markus Vischer, Unternehmensübertragungsvertrag, GesKR 2011, 81 ff.; Markus Vischer / Michele Casale, Unternehmenskauf – Natur des Geschäftsübertragungsvertrags und anwendbares Gewährleistungsrecht, in: dRSK, publiziert am 18. Juni 2010, Rz. 4).

[13] Die Diskussionen über die Qualifikation des Geschäftsübertragungsvertrags sind jedoch überwiegend akademischer Natur, erklärt doch das Bundesgericht für den Geschäftsübertragungsvertrag regelmässig die kaufrechtlichen Bestimmungen – insbesondere das kaufrechtliche Sachgewährleistungsrecht – als anwendbar.

[14] Vorliegend ging es jedoch nicht etwa um die kaufrechtliche Sachgewährleistung, sondern um die Geltendmachung eines Grundlagenirrtums in Bezug auf einen Vorvertrag. Dabei ist der Auffassung des Bundesgerichts, wonach auch ein Vorvertrag aufgrund von Willensmängeln ungültig sein kann, ohne weiteres zu folgen.

Zitiervorschlag: Martina Wäger / Markus Vischer, Geschäftsübertragungsvertrag – Qualifikation, in: dRSK, publiziert am 21. März 2014

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