

Kommentar zu: Urteil 4A_619/2013 vom 20. Mai 2014
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Die «falsche» Zone beim Grundstückskauf

Verantwortung des Käufers oder Arglist des Verkäufers?

Autor / Autorin

Elena Koch

Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Verschweigen der Einteilung eines Grundstücks in eine diverse öffentlich-rechtliche Beschränkungen mit sich bringende Raumplanungszone stellt Arglist des Verkäufers dar; ein Kennenmüssen des Verkäufers wird nicht unterstellt.

[1] Mit einem von der Notarin C (Beschwerdegegner) öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 19. März 2008 verkaufte B (Beschwerdegegner) im Wesentlichen eine aus zwei aneinandergrenzenden Parzellen bestehende Liegenschaft an die Eheleute A.A. und B.A (Beschwerdeführer) zu einem Gesamtpreis von CHF 730'000.–. Auf der einen Parzelle (xxx) stand zu jenem Zeitpunkt bereits eine Doppelhaushälfte samt Pool, auf der anderen (yyy) befand sich ein Gartenhaus.

[2] Der Kaufvertrag enthielt dabei folgende Klauseln (übersetzt):

«*1. (...) Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Zonenpläne, Baulinienpläne, baupolizeiliche Beschränkungen etc.) sowie gewisse gesetzliche Eigentumsbeschränkungen (des Zivilrechts) sind im Grundbuch nicht eingetragen, genauso wenig wie die Erschliessung, und der Verkäufer übernimmt diesbezüglich keinerlei Haftung.*

2. Gewährleistung

Die oben genannten Grundstücke xxx (...) und yyy werden in dem von den Erwerbern besehenen Zustand verkauft, unter Ausschluss einer gesetzlichen oder vertraglichen Haftung für Sach- oder Rechtsmängel, seien sie offen oder verdeckt, von denen sie betroffen sein könnten, unerheblich, ob diese Mängel erkennbar sind oder nicht.

Dieser Haftungsausschluss ist nicht anwendbar auf arglistig verschwiegene Mängel im Sinne von Art. 199 OR.

Die Parteien erklären, dass sie eigens auf diesen Haftungsausschluss aufmerksam gemacht wurden, dem sie ausdrücklich zustimmen.»

[3] Zur Zeit des Vertragsabschlusses befanden sich beide Grundstücke überwiegend in der Zone für öffentliche Nutzung, welche die Unüberbaubarkeit zu privaten Zwecken, ein Vorkaufsrecht der Gemeinde sowie ein besonderes Enteignungsrecht mit sich brachte. Obwohl das Grundbuch hiervon keine Angabe machte, wandte sich der Grundbuchverwalter nach Hinterlegung des beurkundeten Vertrages an die Notarin C, um ihr insbesondere vom gesetzlichen Vorkaufsrecht der Gemeinde Anzeige zu machen. Auf Anfrage der Notarin C erklärte die Gemeinde, von diesem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch zu machen.

[4] In der Folge beantragten die Käufer eine Umzonung der beiden Grundstücke in die sogenannte «Umgebungszone Stadt». In Bezug auf die Parzelle xxx entsprach die Gemeindeversammlung diesem Begehren; die Parzelle yyy wurde hingegen vollständig in der Zone für öffentliche Nutzung belassen.

[5] Am 12. Februar 2009 erhoben die Käufer Klage u.a. gegen den Verkäufer B und die Notarin, unter solidarischer Haftung, auf Zahlung von CHF 164'244.– zuzüglich Zinsen. Sie machten dabei insbesondere Mangelhaftigkeit der verkauften Parzellen geltend, auf welche der Verkäufer B ungeachtet des Haftungsausschlusses hätte hinweisen müssen. Das Vorenthalten dieser Information stelle ein arglistiges Verschweigen im Sinne von Art. 199 OR dar.

[6] Im Rahmen der richterlichen Befragung bestätigte der Verkäufer, gewusst zu haben, dass sich die Parzelle yyy in der Zone für öffentliche Nutzung befand. Gleichzeitig behauptete er, auch die Käufer hätten hiervon Kenntnis gehabt. Insbesondere habe er sie an eine Miteigentümerversammlung mitgenommen, an der das Thema der Einteilung einiger Grundstücke in die Zone für öffentliche Nutzung angeschnitten worden sei. Darüber hinaus habe er A.A. ausdrücklich gesagt, er könne auf der Parzelle yyy keinen Motorradschuppen erbauen.

[7] Das Bezirksgericht Littoral und Val-de-Travers wies die Klage vollumfänglich ab. Dieses Urteil wurde mit Entscheid vom 18. November 2013 vom Kantonsgericht Neuenburg bestätigt. Gegen den Entscheid des Kantonsgerichts gelangten die Käufer mittels Beschwerde in Zivilsachen sowie mittels subsidiärer Verfassungsbeschwerde ans Bundesgericht.

[8] Das Bundesgericht führte Folgendes aus:

[9] Die Sachgewährleistung beim Grundstückkauf richte sich nach Art. 221 OR i.V. mit Art. 197 OR. Die Parteien könnten die Sachgewährleistung wegbedingen, nach Art. 199 OR aber nicht, wenn und soweit der Verkäufer dem Käufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat (E. 4.1).

[10] Ein Mangel im Sinne von Art. 197 OR liege vor, wenn der Leistungsgegenstand von dem vertraglich Vereinbarten abweicht, weil ihm eine zugesicherte oder nach dem Vertrauensprinzip vorausgesetzte und voraussetzbare Eigenschaft fehlt (E. 4.1 unter Hinweis auf BGE 114 II 239, E. 5a/aa).

[11] Nicht einstehen müsse der Verkäufer für Mängel, die der Käufer im Sinne von Art. 200 OR kannte oder hätte kennen müssen. Ein entsprechendes Kennenmüssen sei gemäss Art. 200 Abs. 2 OR dann zu bejahen, wenn der Käufer bei Anwendung gewöhnlicher Aufmerksamkeit vom Mangel hätte Kenntnis nehmen müssen, wobei auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen sei. Einigkeit herrsche in der Lehre zumindest darüber, dass an die Aufmerksamkeit des Käufers keine allzu hohen Anforderungen zu stellen seien (E. 4.1 unter Hinweis u.a. auf CR CO II-Venturi/Zen-Ruffinen, Art. 200 OR N 7; Rainer Schumacher/Erich Rüegg, in: Alfred Koller (Hrsg.), Der Grundstückkauf, 2. Aufl., 2001, 253, N 238).

[12] Ein arglistiges Verschweigen im Sinne von Art. 199 OR liege dann vor, wenn es der Verkäufer unterlässt, den Käufer von einem Mangel zu unterrichten, obwohl ihn nach Treu und Glauben eine Aufklärungspflicht trifft. Ob eine solche Pflicht besteht, bestimme sich nach den Umständen des Einzelfalls. Sie sei namentlich dann gegeben, wenn der Verkäufer weiss oder wissen müsste, dass sich der Käufer in einem Irrtum über die Kaufsache befindet

(E. 4.1 unter Hinweis auf Franco Pedrazzini, La dissimulation des défauts, 1992, N 438; BK-Hans Merz, Art. 2 ZGB N 271) oder wenn es sich um einen Mangel handelt, mit dem der Käufer nicht rechnen muss und der für ihn von Bedeutung ist (E. 4.1 unter Hinweis auf BGE 131 III 145, E. 8.1; BGE 66 II 132, E. 6; Pedrazzini, a.a.O., N 438; BK-Giger, Art. 199 OR N 42, 44). Befreit sei der Verkäufer von dieser Aufklärungspflicht lediglich dann, wenn er nach Treu und Glauben davon ausgehen kann, dass der Käufer den Mangel selbst ohne weiteres erkennen wird (E. 4.1 unter Hinweis auf BK-Giger, Art. 199 OR N 43; BGE 116 II 431, E. 3a; Urteil des Bundesgerichts 4A_70/2011 vom 12. April 2011, E. 4.1; Urteil des Bundesgerichts 4C.16/2005 vom 13. Juli 2005, E. 2.1 (recte: E. 1.5); Pedrazzini, a.a.O., N 440; Thomas Lörtscher, Vertragliche Haftungsbeschränkungen im schweizerischen Kaufrecht, 1977, 139f.). Für ein arglistiges Verschweigen sei Vorsatz vorausgesetzt, wobei allerdings Eventualvorsatz genüge (E. 4.1 unter Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 4A_301/2010 vom 7. September 2011, E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts C.294/1986 vom 10. Dezember 1986, E. 2b, in SJ 1987, 177).

[13] Sofern es sich um ein arglistiges Verschweigen im Sinne von Art. 199 OR handle, sei es dem Verkäufer verwehrt, sich unter Art. 200 Abs. 2 OR auf die Fahrlässigkeit des Käufer zu berufen (E. 4.1 unter Hinweis auf BGE 66 II 132, E. 5; BK-Giger, Art. 200 OR N 26; Pedrazzini, a.a.O., N 1013 ff.; BSK OR I-Honsell, Art. 200 OR N 4; Tercier et al., a.a.O., N 766; Theo Guhl et al., Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. Aufl., 2000, § 42 N 55). Entscheidend sei deshalb alleine, ob der Verkäufer davon ausgehen durfte, dass der Käufer den Mangel entdecken würde. Sobald er hingegen die Möglichkeit in Kauf nehme, dass der Mangel unentdeckt bleibe, sei der Tatbestand des arglistigen Verschweigens erfüllt.

[14] Ohne die Frage der Mangelhaftigkeit der fraglichen Parzellen endgültig zu beantworten, konzentrierte sich das Bundesgericht in seinen Erwägungen auf die Frage, ob der Vertrag die Käufer dazu veranlassen musste, die Einzonung zu überprüfen. Dies verneinte es mit der folgenden Argumentation: Es handle sich einerseits nicht um übliche Beschränkungen der Überbaubarkeit, sondern die Position der Eigentümer werde durch die umfassenden Rechte des Gemeinwesens erheblich geschwächt. Auch der vertragliche Vorbehalt gewisser öffentlich-rechtlicher Beschränkungen reiche nicht aus, um eine Erkundigungspflicht der Käufer zu begründen. Entsprechende Klauseln würden in allen Kaufurkunden von Grundstücken erscheinen und seien mithin nichts weiteres als reine Floskeln. Schliesslich verfügten die Käufer über keinerlei Fachkenntnisse, weshalb ihnen nicht zuzumuten war, die Auswirkungen einer derartigen Einzonung in ihrer ganzen Tragweite zu begreifen.

[15] Da unbestritten war, dass der Verkäufer von der besonderen Zoneneinteilung Kenntnis gehabt hatte, stellte sich lediglich die Frage, ob er im guten Glauben darauf vertrauen durfte, dass sich der Käufer selbst über die Raumplanungszone informieren würde. Dies sei nur zulässig, wenn der Verkäufer hierfür gute Gründe habe, welche das Bundesgericht vorliegend nicht als gegeben erachtete. Da es für den Tatbestand des arglistigen Verschweigens bereits ausreiche, die Möglichkeit der Unkenntnis des Käufers in Kauf zu nehmen, erachtete das Bundesgericht diesen als erfüllt.

[16] Das Bundesgericht hiess die Beschwerde in Bezug auf den Anspruch gegen den Verkäufer B gut und wies die Streitsache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurück.

Kurzkommentar

[17] Einmal mehr bestätigt das Bundesgericht im vorliegenden Urteil seine Praxis zur Überprüfung von Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen, welche es routinemässig einer Art AGB-Kontrolle unterzieht (dazu im Allgemeinen Markus Vischer, Freizeichnungsklausel in Grundstückkaufverträgen – Gegenstand einer AGB-Kontrolle oder der Selbstverantwortung?, SJZ 2012 177 ff.).

[18] Es praktiziert damit eine verdeckte Inhaltskontrolle von Freizeichnungsklauseln, die methodologisch fragwürdig und aufzugeben ist (Markus Vischer, Zur generell-abstrakten AGB-Kontrolle nach UWG, AJP 2014, 976). Ob und wieweit Art. 8 UWG die Funktion der bisher betreffend Freizeichnungsklausel in Grundstückkaufverträgen praktizierten Kontrolle übernehmen kann und wird, ist offen (für eine Anwendung von

Art. 8 UWG auf Grundstückkaufverträge mit Privaten Hubert Stöckli/Lisa Aeschimann, Art. 8 UWG und die öffentliche Beurkundung, ZBGR 2014, 93 f.; skeptischer Vischer, SJZ 2012, a.a.O., 184 f.).

[19] Auf den vorliegenden, vor Inkrafttreten von Art. 8 UWG am 1. Juli 2012 eingetretenen Sachverhalt ist Art. 8 UWG infolge des nur in Ausnahmefällen nicht anwendbaren Rückwirkungsverbots in Art. 1-4 SchlT (dazu im Allgemeinen BSK ZGB II-Vischer, Art. 1 ZGB N 14 f.) nicht anwendbar (Gilles Benedick/Markus Vischer, Die intertemporale Anwendung von nArt. 210 Abs. 4 OR, in: Jusletter 3. Dezember 2012, Rz 45; Vischer, SJZ 2012, a.a.O., 181; s. auch Urteil des Bundesgerichts 4A_475/2013 vom 15. Juli 2014, zur Publikation vorgesehen, E. 4.3 f., mit Hinweisen auf die kontroversen Lehrmeinungen zur zeitlichen Anwendung von Art. 8 UWG).

[20] Die angesprochene routinemässige Kontrolle von Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen implementiert das Bundesgericht über verschiedene Ansätze (Vischer, SJZ 2012, 182 ff.). Im vorliegenden Fall stand der Ansatz über Art. 199 OR im Vordergrund.

[21] Bei diesem Ansatz stellt sich besonders häufig die vom Bundesgericht auch im vorliegenden Urteil thematisierte Frage des Verhältnisses von Art. 199 OR und Art. 200 Abs. 2 OR, also dem Verhältnis von vorvertraglichen Untersuchungs- und Aufklärungspflichten des Verkäufers und den vorvertraglichen Untersuchungs- und Aufklärungspflichten des Käufers (dazu im Allgemeinen Markus Vischer, Due Diligence bei Unternehmenskäufen, SJZ 2000, 231 ff.).

[22] Es stellen sich folgende Fragen:

[23] Wann und wie vertieft hat der Verkäufer das Kaufobjekt vor dem Verkauf zu untersuchen? Über welche ihm bekannten Tatsachen hat der Verkäufer den Käufer aufzuklären? Inwieweit darf er darauf vertrauen, dass der Käufer selber Untersuchungen des Kaufobjekts vornimmt? Inwieweit darf er darauf vertrauen, dass der Käufer ihn über seine Wissensbedürfnisse aufklärt?

[24] Wann und wie gründlich hat der Käufer das Kaufobjekt vor dem Kauf zu untersuchen? Inwieweit darf er darauf vertrauen, dass der Verkäufer selber Untersuchungen am Kaufobjekt vornimmt? Inwieweit darf er darauf vertrauen, dass der Verkäufer ihn über ihm bekannte Tatsachen aufklärt?

[25] Die Fragen können nicht in allgemeingültiger Form beantwortet werden. Vielmehr hängt ihre Beantwortung von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab.

[26] Diese sind nicht immer aus den einzelnen Urteilen des Bundesgerichts ersichtlich, so dass einzelne Urteile manchmal stark zugunsten des Verkäufers und zulasten des Käufers oder umgekehrt scheinen.

[27] Im vorliegenden Fall wurden die wesentlichen Fakten von der Vorinstanz nicht festgestellt, weshalb das Bundesgericht den Fall auch zur Neubeurteilung an diese zurückwies. Es scheint aber eher von einer absichtlichen Täuschung des Verkäufers ausgegangen zu sein, was aufgrund der bekannten Fakten schwierig nachzuvollziehen ist. Man hätte eher das Gefühl gehabt, dass ein vernünftiger Käufer, der eine Villa mit Swimmingpool kauft und einen kleinen Neubau, nämlich einen Motorradschuppen, plant, sich vor dem Kauf darüber informiert, ob er diesen Neubau von den anwendbaren Vorschriften her überhaupt realisieren kann. Dies v.a. dann, wenn sich im Kaufvertrag neben einer allgemeinen Freizeichnungsklausel auch ein Hinweis darauf befand, dass die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch nicht eingetragen sind, und der Verkäufer diesbezüglich keine Haftung übernimmt. Es scheint, dass ein Käufer, der dies nicht tut, keinen Schutz verdient.

Zitiervorschlag: Elena Koch / Markus Vischer, Die «falsche» Zone beim Grundstückskauf, in: dRSK, publiziert am 17. Oktober 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

www.weblaw.ch