

Kommentar zu: Urteil 4A_229/2014 vom 19. September 2014
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Haftung aus culpa in contrahendo bei formbedürftigen Grundstückkaufverträgen

Autor / Autorin

Oliver Dalla Palma

Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht kommt zum Schluss, dass eine culpa in contrahendo Haftung auch bei formbedürftigen Grundstückkaufverträgen Anwendung finden kann, wenn auch im konkreten Fall der Schadenersatzanspruch verweigert wurde.

[1] Im Jahre 1999 traten C und F, Angestellter der D. AG (Immobiliengesellschaft), in Vertragsverhandlungen über den Erwerb einer Immobilie in Auvernier ein, welche im Eigentum der B. AG stand. Die B. AG wie auch die D. AG sind Tochtergesellschaften der E. Group, welche am 10. Mai 2000 erstmals über die Verhandlungen informiert wurde. Auf Anordnung der E. Group hin unterbrach die D. AG die Vertragsverhandlungen erstmals am 7. September 2000. Am 20. Oktober 2000 wurden die Verhandlungen durch F wieder aufgenommen, woraufhin der Notar ein Verkaufsversprechen ausarbeitete, welches von der D. AG nicht unterzeichnet wurde.

[2] In der Folge wurde A (Beschwerdeführer) von C mit der Einholung der Baugenehmigung beauftragt. Am 12. Januar 2001 wurde F von der B. AG bevollmächtigt, die Baupläne zu unterzeichnen, was am 22. Januar 2001 erfolgte. Am 16. August 2002 wurde den Parteien vom Notar ein definitiver Verkaufsvertrag vorgelegt. Dieser wurde von der D. AG nicht unterzeichnet. Am 29. August 2002 teilte F mit, dass der Vertrag nicht unterzeichnet werden könne, eine definitive Entscheidung bis Ende September 2002 jedoch abgegeben werden könne. Am 24. September 2002 unterbrach die E. Group die Verhandlungen erneut, wobei der Notar informiert wurde, dass C seit Beginn der Vertragsverhandlungen davon in Kenntnis gesetzt wurde, dass die E. Group kein Interesse am Verkauf der Immobilie habe.

[3] Am 30. August 2005 reichte A, nachdem ihm C alle Rechte und Pflichten aus den Vertragsverhandlungen übertrug, Klage beim erstinstanzlichen Gericht des Kanton Neuenburg ein und erhob Anspruch auf Schadenersatzzahlung in der Höhe von CHF 181'703.80 nebst Zins seit dem 24. September 2002. Die Klage

wurde am 30. November 2012 teilweise gutgeheissen, wobei die B. AG zur Zahlung von 73'012.75 verpflichtet wurde. Die B. AG erhob daraufhin Beschwerde an das Obergericht des Kanton Neuenburg, welches das erstinstanzliche Urteil mit Entscheid vom 10. März 2014 aufhob und die Sache an die erste Instanz zurückwies. Daraufhin beantragte A mit Beschwerde in Zivilsachen am 6. April 2014 den Entscheid des Obergerichts aufzuheben und die B. AG zur Zahlung von CHF 73'012.75 zu verpflichten. Subsidiär sei das Urteil an die Vorinstanz zurückzuweisen und in der Sache erneut zu entscheiden. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab.

[4] Das Bundesgericht befasste sich in Erwägung 4.1 mit den Voraussetzungen für eine Schadenersatzpflicht aus culpa in contrahendo. Die Verantwortlichkeit, welche aus einer culpa in contrahendo Haftung resultiere, gründe auf der Überlegung, dass sich die Parteien bereits während den Vertragsverhandlungen nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verhalten müssen (E. 4.1). Bereits in jenem Zeitpunkt entstehe zwischen den Parteien eine rechtliche Beziehung («L'ouverture des pourparlers crée déjà une relation juridique entre interlocuteurs et leur impose des devoir réciproques.»). Dabei würden sich die Parteien verpflichten, die vorvertraglichen Verhandlungen ernsthaft und ihren wirklichen Absichten entsprechend zu führen (vgl. BGE 121 III 350 E. 6c). Zwar habe grundsätzlich jede Partei das Recht, die Verhandlungen jederzeit zu beendigen, ohne sich hierfür rechtfertigen zu müssen (BGE 105 II 75 E. 2a). Eine culpa in contrahendo Haftung entstehe jedoch, wenn die abbrechende Verhandlungspartei ihre Pflichten missachte und mit ihrem Verhalten ein Vertrauensverhältnis schaffe, welches schutzwürdig erscheine. Das gegen Treu und Glauben widersprechende Verhalten bestehe nicht darin, dass vorvertragliche Verhandlungen abgebrochen werden, sondern darin, dass die Gegenpartei im Glauben belassen werde, der Vertrag würde mit Sicherheit geschlossen oder dass zumindest diese Überzeugung bei der Gegenpartei nicht rechtzeitig beseitigt werde («Le comportement contraire aux règles de la bonne foi ne consiste pas dans le fait d'avoir rompu les pouparlers, mais d'avoir maintenu l'autre partie dans l'idée que le contrat serait certainement conclu ou de n'avoir pas dissipé cette illusion à temps.»).

[5] Das Bundesgericht hielt fest, dass eine Haftung aus culpa in contrahendo durchaus zur Anwendung gelangen könne, auch wenn der Vertrag einer öffentlichen Beurkundung unterliege («Une culpa in contrahendo peut être admise même lorsque le contrat est soumis à la forme authentique.»). Alsdann widerspräche es dem Grundsatz von Treu und Glauben, wenn eine Partei ihre Zustimmung zu einem schriftlichen Immobilienverkaufsvertrag gäbe, dann jedoch im letzten Moment die Zustimmung zur Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde verweigere, insbesondere um anschliessend das Grundstück an einen Dritten verkaufen zu können («[...], il est contraire à la bonne foi de conclure un contrat de vente immobilière en la forme écrite et de refuser ensuite de signer l'acte authentique, en l'occurrence pour pouvoir vendre l'immeuble à un tiers; [...]»). In einem solchen Fall müsse der Verkäufer vorhersehen, dass dem Käufer ein Schaden verursacht werden würde, für welchen der Verkäufer im Sinne des negativen Interesses einzustehen habe (E. 4.1; vgl. BGE 140 III 200 E. 5.2).

[6] Das Bundesgericht stützte sich in Erwägung 4.2 auf die Feststellungen der kantonalen Vorinstanz ab, welche der Zeugenaussage von F hohe Bedeutung zumass. In dieser hielt F fest, dass gegenüber dem Käufer wiederholt zum Ausdruck gebracht wurde, dass die endgültige Kaufentscheidung bei der E. Group liegen würde («toujours dit et répété à M. C. qu'attention, la décision finale appartiendrait à E. Group»). Zudem stützte sich die Vorinstanz auf die Schreiben vom 10. Mai 2000 und dem 7. September 2000 ab, aus welchen hervorgehe, dass der Verkaufsentscheid nicht ausschliesslich in der Hand der B. AG (Grundstückeigentümerin) lag, sondern stets auch unter der Zustimmung der E. Group stand (E. 4.2). Wer seinem Vertragspartner mitteile, dass die Zustimmung der Muttergesellschaft vorbehalten bleibe, verstosse nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Daher fielen die getätigten Investitionen in den Risikobereich des Käufers (E. 4.4). Der Beschwerdeführer bestritt weder den Gehalt dieser Zeugenaussage, noch die Schlussfolgerungen, welche das kantonale Gericht daraus zog (E. 4.2.1).

[7] Weiter hielt das Bundesgericht in Erwägung 4.2.4 fest, dass es von C riskant gewesen sei, Investitionen zu tätigen, obwohl das Verkaufsversprechen nicht unterschrieben wurde.

[8] Das Bundesgericht rief – unter Verweis auf das Urteil 4C.152/2001 E. 3a vom 29. Oktober 2001 – in Erinnerung, dass die Dauer der Vertragsverhandlungen für eine Haftung aus culpa in contrahendo für sich genommen nicht entscheidend sei (E. 4.3).

[9] Die Beschwerde wird vom Bundesgericht abgewiesen, da der Zustimmungsvorbehalt der E. Group stets aufrechterhalten wurde, das Verkaufsversprechen nicht unterzeichnet wurde und der Beschwerdeführer diese Sachlage durch rein appellatorische Kritik nicht umzustossen vermochte.

Kurzkommentar

[10] Mit dem vorliegenden Entscheid beleuchtete das Bundesgericht die Frage, ob eine culpa in contrahendo Haftung bei Vertragsverhandlung über einen formbedürftigen Grundstückkauvertrag möglich sei.

[11] Während eine culpa in contrahendo Haftung Schutz bietet, wenn das Vertrauen auf einen sicheren Abschluss eines Vertrages geweckt und enttäuscht wird (Claire Huguenin, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, N 1524 ff.), besteht der Formzwang bei Grundstückkaufverträgen (i.S.v. Art. 216 Abs. 1 OR) um die Parteien vor einem übereilten Vertragsabschluss zu schützen (sog. Übereilungsschutz; BGE 140 III 200 E. 4.2; Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, Heinrich Honsell/Nedim Peter Vogt/Wolfgang Wiegand, 5. Aufl., Basel 2011, Art. 216 N 2).

[12] Indem das Bundesgericht die Möglichkeit einer culpa in contrahendo Haftung bei einem formbedürftigen Vertrag bejaht, rückt es den Vertrauensschutz aus der culpa in contrahendo Haftung, zulasten des Übereilungsschutzes der Parteien, in den Vordergrund. Dies erscheint gerechtfertigt, da der Übereilungsschutz nicht dazu Hand bieten sollte, die Parteien vor einem ernsthaften vorvertraglichen Verhalten abzubringen. Eine culpa in contrahendo Haftung kommt jedoch nur in eng begrenztem Umfang zur Anwendung, da nicht nur ein Vertrauen erweckt und daraufhin enttäuscht werden muss, sondern die Zustimmung zum Abschluss des Vertrages vorbehaltslos erfolgen muss (BGE 140 III 200 E. 5.2).

Zitiervorschlag: Oliver Dalla Palma / Markus Vischer, Haftung aus culpa in contrahendo bei formbedürftigen Grundstückkaufverträgen, in: dRSK, publiziert am 6. März 2015

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