

Bundesgericht

Arglistige Täuschung über unbewilligte Bauarbeiten

Sachverhalt: Der Stockwerkeigentümer (bzw. der Verkäufer) zweier Wohnungen verband diese durch eine Öffnung miteinander, ohne über die erforderliche Bewilligung zu verfügen. Er verschwieg der Käuferin diesen Umstand anlässlich der Besichtigung der Wohnungen. In der Folge schlossen die Parteien ein Kaufversprechen über den Kauf der zwei Wohnungen ab und die Käuferin leistete eine Anzahlung. Nachdem die Käuferin herausgefunden hatte, dass eine Bewilligung erforderlich gewesen wäre, erklärte sie das Kaufversprechen wegen absichtlicher Täuschung für unverbindlich und forderte unter anderem die Rückerstattung der Anzahlung.

Erwägungen: (1.) Im Rahmen von Vertragsverhandlungen seien die Parteien nach Treu und Glauben verpflichtet, einander über Tatsachen aufzuklären, die geeignet seien, den Entschluss der anderen Partei zum Vertragsschluss oder dessen Bedingungen zu beeinflussen. Die Käuferin habe beabsichtigt, die beiden Wohnungen als eine zusammengehörige Wohnung zu bewohnen und der Verkäufer habe um diese Absicht gewusst. Der Verkäufer habe den Irrtum der Käuferin selbst geschaffen und in der Folge aufrechterhalten, indem er die beiden Wohnungen als eine dargestellt habe, obwohl er diese rechtswidrig miteinander verbunden hatte. (2.) Die Voraussetzungen für eine arglistige Täuschung sind gemäss Bundesgericht daher erfüllt. Es verwarf insbesondere auch das Argument des Verkäufers, dass die Käuferin in einem öffentlichen Register hätte prüfen können, ob der Verkäufer über die erforderliche Bewilligung verfügt habe. Die Tatsache, dass die Käuferin diese Information hätte beschaffen können, schliesst laut Bundesgericht eine Aufklärungspflicht des Verkäufers nicht aus.

[🔗 Ganzen Entscheid lesen](#)

BGer 4A_437/2020 vom 29. Dezember 2020 (Beitrag veröffentlicht am 21. September 2021)