dRSK

Kommentar zu: Urteil: 4A_47/2024 vom 21. November 2024
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Arglistige Täuschung setzt Kenntnis des Mangels voraus

Qualifikation des Geschäftsübertragungsvertrags

Autor / Autorin	Redaktor / Redaktorin
Anna Elisa Stauffer, Dario Galli, Markus Vischer walderwyss	Christoph Brunner brunner.arbitration

In seinem Urteil 4A_47/2024 vom 21. November 2024 bestätigte das Bundesgericht seine Rechtsprechung, wonach das arglistige Verschweigen der Gewährsmängel im Sinne von Art. 199 OR die klare Kenntnis des Mangels durch den Verkäufer voraussetzt. An dieser klaren Kenntnis fehlte es, weil die Verkäuferin in guten Treuen annahm, den Mangel mit Reparaturarbeiten beseitigt zu haben, die sie vor Vollzug durchführen liess. Beiläufig subsumierte das Bundesgericht den zur Diskussion stehenden Geschäftsübertragungsvertrag direkt unter das Kaufrecht, wenngleich seine frühere Rechtsprechung zum Teil einen anderen Ansatz verfolgte.

Sachverhalt

[1] Die C GmbH (Verkäuferin, Beklagte und Beschwerdegegnerin, nachfolgend: Verkäuferin) betrieb ein Wellnesszentrum mit Hammam in Genf. Im Hammam-Bereich kam es seit 2014 wiederholt zu Wasserschäden, die durch undichte Stellen verursacht wurden. Die Haftpflichtversicherung führte 2016 eine Lecksuche durch und stellte dabei fest, dass die Lecks höchstwahrscheinlich auf Wassereintritt durch offengelegte Zwischenräume im Hammam zurückzuführen waren. Die Hausverwaltung vermutete dagegen, dass die Lecks von einer Terrasse stammten (Sachverhalt Teil A.a).

[2] Am 29. Mai 2017 wurden die Fugen ersetzt, worauf kein Wasser mehr eintrat. Die Verkäuferin nahm deshalb an, dass sich das Problem erledigt hätte (Sachverhalt Teil A.b).

[3] Mit Vertrag vom 15. Juni 2017 verkaufte die Verkäuferin das Wellnesszentrum an A und B (Käuferinnen, Klägerinnen und Beschwerdeführerinnen, nachfolgend: Käuferinnen) für CHF 130’000. Der Vertrag enthielt eine Klausel, wonach das Wellnesszentrum den Käuferinnen bekannt war, zumal sie es vor dem Kauf mehrmals besichtigt hätten. Der Vertrag enthielt weiter einen Gewährleistungssauschluss, der den Käuferinnen bei Vertragsschluss erklärt wurde. Ebenfalls mit Wirkung vom 15. Juni 2017 übernahmen die Käuferinnen den Mietvertrag für den Arkadenhof, in dem sich das Wellnesszentrum mit Hammam befindet. Bei der Schlüsselübergabe am 20. Juni 2017 besichtigten die Käuferinnen in Begleitung des Hausmeisters den Technikraum unter dem Dampfbad und entdeckten Spuren von Wasserinfiltrationen. Die Käuferinnen kontaktierten daraufhin die Hausverwaltung und die Verkäuferin. Die Hausverwaltung gab an, dass die Wasserinfiltrationen vom Hammam stammten, während die Verkäuferin angab, dass die Wasserinfiltrationen von der Terrasse stammten (Sachverhalt Teil A.c).

[4] Kurz nach der Übernahme traten weitere Wasserschäden im Technikraum auf (Sachverhalt Teil A.d). Die Käuferinnen informierten die Verkäuferin in einem Schreiben über die Mängel und kündigten eine Preisminderung oder Vertragsauflösung an (Sachverhalt Teil A.e).

[5] Trotz Mängeln führten die Käuferinnen den Betrieb fort, zahlten aber nicht den vollständigen Kaufpreis. Schliesslich kündigte die Vermieterin im Mai 2018 den Mietvertrag der Käuferinnen für den Arkadenhof per Ende Juni 2018 (Sachverhalt Teil A.f).

[6] Im Juni 2018 erklärten die Käuferinnen die «Kündigung» des Kaufvertrags, da sie sich durch die Verkäuferin arglistig getäuscht fühlten, und verlangten die Rückzahlung des Kaufpreises sowie Ersatz weiterer Kosten. Zum gleichen Zeitpunkt kündigten die Käuferinnen ihren Mietvertrag mit sofortiger Wirkung (Sachverhalt Teil A.g).

[7] In ihren Urteilen vom 14. Dezember 2022 bzw. 27. November 2023 kamen das erstinstanzliche Gericht des Kantons Genf und die Genfer *Cour de Justice* beide zum Schluss, dass die Verkäuferin die Käuferinnen nicht arglistig getäuscht hatte. Die Verkäuferin habe nämlich keine Kenntnis der fortbestehenden Mängel gehabt. Die von den Käuferinnen dagegen erhobene Beschwerde in Zivilsachen wies das Bundesgericht ab (Sachverhalt Teil C und E. 5).

Erwägungen

[8] Zunächst stellte das Bundesgericht fest, dass die Parteien durch einen Geschäftsübertragungsvertrag *(«contrat de vente du fonds de commerce»)* miteinander verbunden seien und dass dieser Kaufvertrag einen Gewährleistungsausschluss beinhalte. Das Bundesgericht verwies anschliessend auf die Feststellungen der Vorinstanz, wonach die Verkäuferin zwar von den Wasserlecks wusste, nicht aber von deren Ursache. Die Verkäuferin sei laut Vorinstanz davon ausgegangen, dass die Lecks durch den Austausch der Fugendichtungen im Mai 2017 behoben worden seien und die Wasserinfiltrationen von der Gebäudeterrasse stammten. Selbst bei Kenntnis der Undichtigkeit des Hammams sei laut Vorinstanz ein arglistiges Verschweigen des Mangels nicht erwiesen, da die Verkäuferin geglaubt habe, die Probleme seien gelöst gewesen. Zudem hätten die Infiltrationen Räume und Flächen ausserhalb des Mietvertrags betroffen (E. 3).

[9] Das Bundesgericht bestätigte die Gültigkeit des Gewährleistungsausschlusses. Gemäss Art. 197 OR hafte die Verkäuferin grundsätzlich für Mängel, die den Wert oder die Tauglichkeit der verkauften Sache beeinträchtigen würden. Gemäss Art. 199 OR sei sodann jede Vertragsklausel, die eine Gewährleistung ausschliesse, nichtig, wenn die Verkäuferin einen Mangel arglistig verschwiegen habe. Um die Arglist nachzuweisen, müsse die Verkäuferin (i) tatsächliche Kenntnis von dem Mangel gehabt haben und (ii) diese Information vorsätzlich verschwiegen haben (E. 4.1).

[10] Das Bundesgericht stellte fest, dass die Verkäuferin keine definitive Kenntnis von der Ursache des Wasserlecks gehabt habe. Die Vorinstanz habe festgehalten, dass die Ursache der Wasserlecks in den Abläufen und in den Brunnen des Dampfbads gelegen habe. Die Überzeugung der Verkäuferin, das Problem mittels des Austauschs der Fugendichtungen gelöst zu haben, verbiete die Annahme, die Verkäuferin hätte den Mangel gekannt. Der Gewährleistungsausschluss sei deshalb wirksam (E. 4.2–3).

Kurzkommentar

[11] Das Bundesgericht bestätigt seine bisherige Rechtsprechung zur Frage, wonach das arglistige Verschweigen von Gewährsmängeln im Sinne von Art. 199 OR eine klare Kenntnis des Mangels voraussetzt.[1]

[12] An dieser klaren Kenntnis fehlte es vorliegend, weil die Verkäuferin in guten Treuen annahm, den Mangel mit den in Auftrag gegebenen Reparaturarbeiten beseitigt zu haben.[2] Mehr lässt sich dem referierten Urteil nicht entnehmen.[3]

[13] Beiläufig subsumierte das Bundesgericht den zur Diskussion stehenden Verkauf eines Unternehmens direkt unter das Kaufrecht, wenngleich seine frühere Rechtsprechung zum Teil einen anderen Ansatz verfolgte.

[14] Tatsächlich nahm das Bundesgericht in seiner älteren Rechtsprechung regelmässig und diskussionslos an, dass die kaufrechtlichen Bestimmungen auf den Geschäftsübertragungsvertrag anwendbar sind, also den Vertrag, der einen Betriebskauf *(Asset Deal)* zum Gegenstand hat.[4]

[15] Ab 1982 vertrat das Bundesgericht jedoch die Ansicht, dass es sich beim Geschäftsübertragungsvertrag um einen Vertrag *sui generis* handelt, *«qui ne saurait être soumis sans autre aux règles de vente mobilière, quand bien même il contient des éléments d'une vente».*[5]

[16] In einem späteren Entscheid – der ebenfalls eine Wellnesseinrichtung mit Wasserschaden aufgrund einer fehlerhaften Abdichtung der Sauna betraf – qualifizierte das Bundesgericht den Geschäftsübertragungsvertrag als gemischten Vertrag *(contrat mixte)*.[6]

[17] An dieser Stelle sei festgehalten, dass die Unterscheidung zwischen gemischtem Vertrag und Vertrag *sui generis* in der Praxis keine Auswirkungen hat.[7] Relevant ist einzig, dass ein Innominatvertrag vorliegt.

[18] Im 1986 ergangenen Saunafall[8] (vgl. Rz. 16) führte das Bundesgericht aus, dass nicht ohne Weiteres die Vorschriften über den Kauf, sondern jene Bestimmungen anwendbar seien, die der Natur des Geschäftsübertragungsvertrags am besten entsprechen. In der Regel seien dies die Normen, die sich auf sein vorherrschendes Element bezögen.[9] Im Resultat entschied sich das Bundesgericht für die Anwendung der kaufrechtlichen Bestimmungen.[10]

[19] In BGE 129 III 18 verneinte das Bundesgericht die Anwendung des Kaufrechts auf den Geschäftsübertragungsvertrag, da mit Blick auf die Übertragungspflicht des Verkäufers betreffend den Mietvertrag (Art. 263 Abs. 1 OR) nicht die kaufrechtliche Komponente des Vertrags betroffen sei. Infolgedessen konnte es den Mangel (nämlich Asbest in den Decken) nicht als Mangel einer gelieferten Sache qualifizieren, weshalb es die kaufrechtlichen Sachgewährleistungsregeln nicht anwandte.[11]

[20] Die Entwicklung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Geschäftsübertragungsvertrag spiegelt den allgemeinen Wandel in der methodischen Behandlung von Innominatverträgen. Das Bundesgericht erkannte zunächst die Besonderheiten von Innominatverträgen, ordnete sie aber im Einzelfall dennoch einem bestehenden Vertragstyp zu, um eine klare rechtliche Einordnung zu ermöglichen. Später wurde diese Vorgehensweise zum Grundsatz erhoben, wobei Ausnahmen zugelassen wurden, wenn die Subsumtion keine sachgerechte Lösung bot. In der Folge begann man, Verträge differenziert zu betrachten – einzelne Komponenten wurden gesondert geprüft und die jeweils passende Regel angewendet. Heute bleibt diese Ausdifferenzierung in der Praxis jedoch oft aus.[12]

[21] Es scheint, als nähere sich das Bundesgericht im referierten Urteil der herrschenden Lehre an, der zufolge der Geschäftsübertragungsvertrag ein Kaufvertrag im Sinne von Art. 184 ff. OR ist und damit gesamthaft unter die kaufrechtlichen Bestimmungen und auch unter die Regeln der Sachgewährleistung fällt.[13]

[22] Es bleibt abzuwarten, ob das Bundesgericht diesen Weg in den nächsten Entscheiden zum Geschäftsübertragungsvertrag weiterverfolgt.

Dr. iur. Anna Elisa Stauffer, LL.M., Substitutin, Walder Wyss AG.

Dr. iur. Dario Galli, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

Dr. iur. Markus Vischer, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

---

[1] Siehe hierzu Lukas Waeber/Dario Galli/Markus Vischer, Mängelhalbkenntnis erfüllt unter Umständen das Tatbestandsmerkmal der Arglist, in: dRSK, publiziert am 24. August 2022; Leandro Schafer/Dario Galli/Markus Vischer, Wissen-Müssen des Verkäufers um Mängel und Opfermitverantwortung im Zivilrecht, in: dRSK, publiziert am 26. Februar 2021.

[2] Vgl. zu einem ähnlich gelagerten Fall Lukas Moser/Dario Galli/Markus Vischer, Hagelschaden eines Occasionsfahrzeugs, in: dRSK, publiziert am 18. Oktober 2024.

[3] Ebenso Maxime Francis, No Knowledge, No Fraud: Warranty disclaimed upheld despite hidden defects, publiziert auf: Swiss Contract Law, 6. Juni 2025.

[4] Etwa in BGE 63 II 77 E. 3 S. 79; BGE 55 II 184 E. 3 S. 187; BGE 53 II 143 E. 4 S. 155.

[5] Urteil des Bundesgerichts C 327/81 vom 12. Januar 1982 E. 3 in fine.

[6] Urteil des Bundesgerichts in Sachen *P. gegen Stettler* vom 10. Dezember 1986 E. 2a, in: SJ 1987, S. 180.

[7] Anna Elisa Stauffer, Methode des Innominatvertrags, Diss. Zürich 2025 = ZStP Band 321,

Zürich/Genf 2025, S. 212–214.

[8] Urteil des Bundesgerichts in Sachen *P. gegen Stettler* vom 10. Dezember 1986 E. 2a, in: SJ 1987, S. 179.

[9] Urteil des Bundesgerichts in Sachen *P. gegen Stettler* vom 10. Dezember 1986 E. 2a, in: SJ 1987, S. 180.

[10] Urteil des Bundesgerichts in Sachen *P. gegen Stettler* vom 10. Dezember 1986 E. 2a, in: SJ 1987, S. 180.

[11] BGE 129 III 18 E. 2.2 S. 21–22 = Pra 2003, Nr. 30, S. 153 ff.; siehe auch BGE 137 III 208 E. 2.1 S. 209 = Pra 2011, Nr. 106, S. 757.

[12] Zum Ganzen siehe Stauffer (Nr. 7), S. 225 ff.

[13] Siehe Hans-Jakob Diem, Leistungsstörungen und Rechtsbehelfe im Unternehmenskauf, in: Hans-Jakob Diem (Hrsg.), Mergers & Acquisitions XXII, Zürich/Basel/Genf 2021, S. 7 ff., S. 23 f; Markus Vischer, Rechtsgewährleistung beim Unternehmenskauf, SJZ 2005, S. 233 ff., S. 234.

Zitiervorschlag: Anna Elisa Stauffer / Dario Galli / Markus Vischer, Arglistige Täuschung setzt Kenntnis des Mangels voraus, in: dRSK, publiziert am 07. Oktober 2025

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

weblaw