dRSK

Kommentar zu: Urteil: 4A_461/2024 vom 16. Januar 2025
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: Abteilung I
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Arglistige Täuschung über eine erodierende Felswand

Autor / Autorin

Rahel Steiner, Dario Galli, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
brunner.arbitration

In seinem Urteil 4A_461/2024 vom 16. Januar 2025 entschied das Bundesgericht, dass die Verkäufer von drei Grundstücken den Käufer über eine sich auf einem der verkauften Grundstücke liegende erodierende Felswand arglistig getäuscht haben. Es erachtete deshalb die im Grundstückkaufvertrag enthaltene Freizeichnungsklausel als ungültig (Art. 199 OR).

Sachverhalt

[1] B.A und A.A (Verkäufer, Beklagte und Beschwerdeführer, nachfolgend zusammen: die Verkäufer, je einzeln: ein Verkäufer) waren Eigentümer der aneinandergrenzenden Grundstücke Nrn. ZZZ, YYY und XXX in der Walliser Gemeinde Saint-Gingolph. Die Gemeinde bewilligte 2007 den Bau einer Villa auf dem Grundstück Nr. ZZZ, ohne dabei besondere Naturgefahren festzustellen. 2008, nach Fertigstellung der Villa, genehmigte die Gemeinde auf dem Grundstück Nr. ZZZ den Bau eines Schwimmbeckens. Bei den Aushubarbeiten für die Villa und das Schwimmbecken wurde die südlich gelegene Böschung abgegraben, wodurch auf dem Grundstück Nr. ZZZ eine steile, zwischen fünf und acht Meter hohe Felswand entstand. Am 27. Juni 2012 erteilte die Gemeinde den Verkäufern die Wohnbewilligung. Die Verkäufer bewohnten das Haus sieben Jahre lang. Anschliessend vermieteten sie es zwei Jahre. Im November 2016 boten die Verkäufer die drei Grundstücke zum Verkauf an und erteilten der Agentur D ein exklusives Maklermandat (Sachverhalt Teil A).

[2] C (Käufer, Kläger und Beschwerdegegner, nachfolgend: Käufer) interessierte sich für den Erwerb der drei Grundstücke. Er besichtigte diese dreimal. Bei diesen Besichtigungen wiesen die Verkäufer den Käufer darauf hin, dass sich teilweise kleine Steine von der Felswand lösen und auf den Rasen rollen würden. Sie erwähnten jedoch keine Erosionen oder gar Erdrutsche. Die Maklerin, die bei ihren zahlreichen Besichtigungen keine Anzeichen von Instabilität der Felswand oder herumliegende Steine festgestellt hatte, machte den Käufer nicht auf ein mögliches Problem aufmerksam. Sie wies den Käufer allerdings darauf hin, dass es zur Behebung der Unannehmlichkeiten hilfreich sein könnte, ein Sicherheitsnetz anzubringen. Am 18. Mai 2017 verkauften die Verkäufer die drei Grundstücke für CHF 820’000 an den Käufer. Die Parteien schlossen die Gewährspflicht der Verkäufer im Grundstückkaufvertrag aus (Sachverhalt Teil A).

[3] Am 17. Juli 2017 meldete der Käufer der Gemeinde, dass ein Teil der Mauer zwischen seinem Grundstück Nr. ZZZ und dem Grundstück Nr. WWW eingestürzt sei. Der Gemeindeangestellte F führte in der Folge einen Augenschein durch. Er stellte fest, dass die Mauer zwischen diesen beiden Grundstücken mehr oder weniger gefährlich abbröckelte. Er informierte den Käufer über einen früheren Besuch am 12. Mai 2016 und den Inhalt des Berichts, den er damals erstellt hatte. Der Gemeindeangestellte F riet dem Käufer, einen Spezialisten beizuziehen, um abzuklären, welche Arbeiten zur Sicherung der Mauer notwendig seien (Sachverhalt Teil A).

[4] Mit E-Mail vom 17. Juli 2017 teilte der Käufer einem der Verkäufer mit, dass sich ein circa 100 kg schwerer Felsbrocken von der Felswand gelöst hatte. Weiter informierte er diesen Verkäufer über die Bestandesaufnahme durch den Gemeindeangestellten F und den 2016 erstellten Bericht, worin die Gemeinde die Verkäufer aufgefordert habe, die Felswand zu sichern. Der Käufer warf den Verkäufern vor, dieser Aufforderung nicht nachgekommen zu sein. Schliesslich wies er die Verkäufer darauf hin, dass der Gemeindeangestellte F ihm aus Sicherheitsgründen die Benutzung des Schwimmbeckens und des Gartens untersagt habe (Sachverhalt Teil A).

[5] Am 18. Juli 2017 antwortete einer der Verkäufer dem Käufer, dass gelegentlich kleine Steine in die Bepflanzungen gefallen und nur einmal ganz am Anfang ein grosser Stein heruntergefallen sei. Weiter hielt er fest, dass die Verkäufer nie einen Bericht vom Gemeindeangestellten F erhalten hätten, der sie auf eine Gefahr aufmerksam gemacht habe. Er machte den Käufer zudem auf den Gewährleistungsausschluss aufmerksam. Mit Einschreiben vom 11. August 2017 hielt der Käufer fest, dass die Verkäufer ihm einen schwerwiegenden Mangel der Villa verschwiegen und deshalb die Kosten für die Sicherung der Felswand zu tragen hätten. Der vom Käufer beauftragte Ingenieur schätzte die Kosten für die Sicherung der Felswand auf CHF 197’829 (Sachverhalt Teil A).

[6] Am 2. August 2018 reichte der Käufer beim Bezirksgericht Monthey Klage gegen die Verkäufer auf Zahlung von CHF 227’500 zuzüglich 5% Zinsen ein. Die Erstinstanz verurteilte die Verkäufer am 29. Juni 2022 solidarisch zur Zahlung von CHF 155’500 an den Käufer zuzüglich 5% Zinsen (Sachverhalt Teil B).

[7] Das Kantonsgericht Wallis wies die von den Verkäufern erhobene Berufung mit Urteil vom 26. Juni 2024 ab. Die Verkäufer reichten dagegen beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen ein und beantragten, das vorinstanzliche Urteil sei dahingehend abzuändern, dass die Klage des Käufers abgewiesen werde. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (Sachverhalt Teile B und C sowie E. 9).

Erwägungen

[8] Die Verkäufer rügten vor Bundesgericht eine Verletzung von Art. 197 Abs. 1 OR. Die Erosion der Felswand sei gemäss den Verkäufern ein Naturphänomen und stelle keinen Mangel dar (E. 4 Ingress). Das Bundesgericht erwog, die Parteien hätten einen Grundstückkaufvertrag geschlossen, der aufgrund der Verweisung in Art. 221 OR der Sachmängelgewährleistung von Art. 197 ff. OR unterliege. Nach Art. 197 OR hafte der Verkäufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache nicht körperliche oder rechtliche Mängel habe, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauche aufheben oder erheblich mindern. Ein Mangel sei das Fehlen einer Eigenschaft, die der Verkäufer zugesichert habe oder die der Käufer nach Treu und Glauben erwarten dürfe. Bei einem Grundstückkauf gelte laut Lehre unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung die Lage eines Grundstücks im Lawinengebiet, die zu hohe Radonbelastung oder eine geologische Instabilität als Mangel. Eine natürliche Ursache könne daher einen Mangel verursachen (E. 4.1).

[9] Vorliegend sei das Grundstück vor dem Verkauf an den Käufer durch die Erosion einer Felswand gefährdet gewesen. Es hätten sich nämlich bereits grosse Steine und Felsblöcke von der Felswand gelöst. Nach dem Verkauf habe sich ein circa 100 kg schwerer Block gelöst, was die Benutzung des Schwimmbeckens und des Gartens beeinträchtigt habe. Angesichts dieses Ereignisses und der Wiederholungsgefahr aufgrund fehlender Sicherung der Felswand entspreche das Grundstück – so das Bundesgericht – zweifellos nicht dem, was der Käufer in gutem Glauben habe erwarten dürfen. Indem die Vorinstanz das Vorliegen eines Mangels im Sinne von Art. 197 OR bejaht habe, habe sie nicht gegen Bundesrecht verstossen (E. 4.2).

[10] Die Verkäufer würden eine Verletzung von Art. 199 OR geltend machen. Sie würden bestreiten, den Mangel gekannt zu haben und erachten den Gewährleistungsausschluss als gültig (E. 5 Ingress). Das Bundesgericht führte diesbezüglich aus, im Kaufvertrag könnten die Parteien vereinbaren, die Gewährleistung für Mängel auszuschliessen oder einzuschränken. Nach Art. 199 OR sei eine Klausel ungültig, welche die Gewährleistung ausschliesse oder einschränke, wenn der Verkäufer dem Käufer die Mängel arglistig verschwiegen habe. Ein arglistiges Verschweigen könne insbesondere darin bestehen, eine Tatsache wie das Fehlen einer bestimmten Eigenschaft des Kaufgegenstands zu verschweigen, deren Kenntnis den Käufer dazu veranlasst hätte, den Vertrag nicht oder zu anderen als den vereinbarten Konditionen abzuschliessen (E. 5.1.1).

[11] Das Bundesgericht erwog, der Verkäufer müsse den Mangel kennen. Die eigene Unkenntnis aufgrund grober Fahrlässigkeit sei nicht ausreichend. Die Kenntnis müsse nicht zwingend vollständig sein oder sich auf alle Details beziehen. Es genüge, wenn der Verkäufer über die Ursache des Mangels informiert sei, um nach Treu und Glauben verpflichtet zu sein, den Käufer darüber zu informieren. Das Verschweigen müsse vorsätzlich erfolgen, wobei Eventualvorsatz genüge. Der Verkäufer müsse es bewusst unterlassen haben, den Käufer über einen Mangel zu informieren, obwohl er gewusst habe, dass der Mangel für den Käufer von Bedeutung sei (E. 5.1.2).

[12] Die Feststellung, unter welchen Umständen die Verhandlungen bzw. der Vertragsabschluss stattfanden und ob eine der Parteien arglistig gehandelt habe, sei eine Tatsachenfeststellung. Das Vorliegen einer arglistigen Täuschung habe der Käufer zu beweisen (E. 5.1.3).

[13] Die Vorinstanz habe sich auf Zeugenaussagen von Nachbarn gestützt, die bestätigt haben, dass sich regelmässig Erdrutsche ereignet hätten und deshalb jeweils das Geröll geräumt werden musste. Weiter habe die Vorinstanz berücksichtigt, dass der Schwiegersohn der Verkäufer mit der Beseitigung eines grossen abgebrochenen Felsstücks beauftragt gewesen sei. Die Vorinstanz habe deshalb geschlossen, dass den Verkäufern bewusst habe sein müssen, dass die Felswand durch Erosion abbröckle, was das Herabfallen von mehr oder weniger grossen Felsblöcken verursache. Vor diesem Hintergrund und angesichts des Risikos, dem die Bewohner des Grundstücks Nr. ZZZ ausgesetzt gewesen seien, sei die Vorinstanz zum Schluss gekommen, die Verkäufer hätten den Käufer informieren müssen. Da sie dies unterlassen hätten, sei der Gewährleistungsausschluss ungültig gewesen (E. 5.2). Die Anwendung von Art. 199 OR verstosse nicht gegen Bundesrecht (E. 5.4).

Kurzkommentar

[14] Vorliegend musste das Bundesgericht erneut über die Gültigkeit einer in einem Grundstückkaufvertrag enthaltenen Freizeichnungsklausel[1] befinden.[2] Der Kaufgegenstand (genauer: eines der drei verkauften Grundstücke)[3] war nämlich mangelhaft (vgl. dazu Rz. 15). Deshalb blieb dem Käufer nichts anderes übrig, als den Haftungsausschluss mithilfe des Vorwurfs der arglisten Täuschung gestützt auf Art. 199 OR für ungültig erklären zu lassen (vgl. dazu Rz. 16 ff.).

[15] Der Mangel war nicht in einer verletzten expliziten Zusicherung zu erblicken, sondern darin, dass dem Kaufgegenstand eine nach Treu und Glauben vorausgesetzte Eigenschaft fehlte.[4] Der Kaufgegenstand (genauer: der Garten und das Schwimmbecken) war aufgrund der von der erodierenden Felswand ausgehenden Steinschlaggefahr[5] nicht benutzbar.

[16] Der Käufer warf den Verkäufern vor, ihm arglistig die erodierende Felswand und die damit verbundene Steinschlaggefahr verschwiegen zu haben. Bei der Beantwortung der Frage, ob eine Täuschungshandlung arglistig ist, muss das Verhalten der täuschenden Partei und jenes der getäuschten Partei gewertet werden. Das Verhalten der getäuschten Partei wird dabei richtigerweise unter dem Titel der Opfermitverantwortung diskutiert.[6] Das Bundesgericht lehnt diesen Begriff zwar ab,[7] berücksichtigt aber bei der zivilrechtlichen absichtlichen Täuschung unter dem Titel von Treu und Glauben in vielen Fällen auch das Verhalten des Getäuschten.[8] Die Frage, ob eine Aufklärungspflicht des Verkäufers besteht, beurteilt sich nach dem Kriterium der Sozialadäquanz. Solange sich der Käufer sozialadäquat verhält, ist im Regelfall eine Opfermitverantwortung zu verneinen.[9]

[17] Das Bundesgericht bejahte im hier besprochenen Urteil das Vorliegen einer arglisten Täuschung der Verkäufer. Es verneinte mit anderen Worten eine Opfermitverantwortung des Käufers, da sich dieser in den Augen des Bundesgerichts sozialadäquat verhielt. Das Ergebnis ist vertretbar. So stützte sich das Bundesgericht auf zwei vorinstanzliche Feststellungen (vgl. E. 5.4). Erstens haben die Nachbarn der Verkäufer ausgesagt, dass regelmässig Geröll abgebrochen sei, das entfernt werden musste. Zweitens hatten die Verkäufer ihren Schwiegersohn mit der Räumung eines grossen Geröllstücks beauftragt. Das Bundesgericht ging somit davon aus, dass die Verkäufer von der Steinschlaggefahr und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit des Kaufgestands wussten, weshalb sie den Käufer hätten aufklären müssen. Zudem warf der Käufer den Verkäufern vor, sie hätten bereits früher einen Bericht des Gemeindeangestellten F erhalten, der sie ausdrücklich auf die Steinschlaggefahr hinwies. Dies wurde von den Verkäufern bestritten und das Bundesgericht ging nicht darauf ein.

[18] Gegen das Vorliegen einer arglistigen Täuschung lässt sich immerhin das Argument ins Feld

führen, dass die Maklerin (als Hilfsperson des Verkäufers) dem Käufer bei einer Besichtigung empfahl, ein Sicherheitsnetz zu spannen (vgl. Sachverhalt Teil A).[10] Der Käufer wusste mit anderen Worten davon, dass eine Steinschlaggefahr existierte. Allerdings lässt sich vertretbar argumentieren, dass er sich sozialadäquat verhielt, indem er auf eine vertiefte Abklärung dieser Problematik und das Stellen von Rückfragen verzichtete. Denn die Maklerin empfahl das Sicherheitsnetz nur aus Annehmlichkeitsgründen (vgl. Sachverhalt Teil A).[11] Zudem verharmlosten die Verkäufer die Steinschlaggefahr, indem sie bei der Besichtigung erwähnten, dass sich jeweils bloss kleine Steine von der Wand lösen und auf den Rasen rollen würden (vgl. Sachverhalt Teil A).

MLaw Rahel Steiner, 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 zum Begriff «Freizeichnungsklausel» im Allgemeinen z.B. Dario Galli, Die Haftungsbestimmungen des Stauanlagengesetzes (Art. 13–21 StAG), Diss. Freiburg 2021 = AISUF Band 418, Zürich/Basel/Genf 2021, Rz. 735 (im ausservertraglichen Kontext) oder Corinne Widmer Lüchinger/Wolfgang Wiegand, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 100 OR N 1 (im vertraglichen Kontext); siehe zu Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen im Besonderen z.B. Markus Vischer, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Gegenstand einer AGB-Kontrolle oder der Selbstverantwortung?, SJZ 2012, S. 177 ff.

[2] So beispielsweise Urteil des Bundesgerichts 4A_344/2023 vom 7. September 2023; Urteil des Bundesgerichts 4A_627/2020 vom 24. August 2021 (besprochen von Jenny von Arx/Dario Galli/Markus Vischer, Der Ausschluss der Gewährleistung beim Immobilienkauf, in: dRSK, publiziert am 30. Juni 2022); Urteil des Bundesgerichts 4A_38/2021 vom 3. Mai 2021; Urteil des Bundesgerichts 4A_444/2017 vom 12. April 2018; Urteil des Bundesgerichts 4A_11/2015 vom 25. Juni 2015 (besprochen von Dario Galli/Markus Vischer, Zulässigkeit von Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen, in: dRSK, publiziert am 30. September 2015); Urteil des Bundesgerichts 4A_619/2013 vom 20. Mai 2014 (besprochen von Elena Koch/Markus Vischer, Die «falsche» Zone beim Grundstückskauf, in: dRSK, publiziert am 17. Oktober 2014).

[3] Es handelte sich nur um das Grundstück Nr. ZZZ (vgl. E. 5.2). Denn die Villa und das Schwimmbecken befanden sich nur auf diesem Grundstück (Nr. ZZZ) und nicht auf den beiden anderen Grundstücken (Nrn. XXX und YYY).

[4] Siehe zu dieser Mangelvariante im Allgemeinen z.B. Markus Vischer, Der Mangelbegriff im Kauf-, Miet- und Werkvertragsrecht, recht 2015, S. 1 ff., S. 3 f. Für ein Beispiel einer fehlenden vorausgesetzten Eigenschaft im Kaufvertragsrecht (ein höherer Zuckergehalt der Orangen) siehe Urteil des Bundesgerichts 4D_7/2020 vom 5. August 2020 (besprochen von Dario Galli/Markus Vischer, Zum Fehlen einer vorausgesetzten Eigenschaft bei Orangen, in: dRSK, publiziert am 16. Juni 2021) oder im Werkvertragsrecht (korrosionsbeständigerer Stahl der Biogasanlage) siehe Urteil des Bundesgerichts 4A_361/2022 vom 25. April 2023 (besprochen von Pascale Becher/Dario Galli/Markus Vischer, Zum Fehlen einer vorausgesetzten Eigenschaft bei einer Biogasanlage, in: dRSK, publiziert am 14. Dezember 2023).

[5] Zum Begriff «Gefahr» und der Abgrenzung vom «Risiko» (im ausservertraglichen Kontext) siehe Galli (Nr. 1), Rz. 596 ff.

[6] Z.B. Markus Vischer, in: Anna Böhme/Fabian Gähwiler/Fabiana Theus Simoni/Ivo Zuberbühler (Hrsg.), Ohne jegliche Haftung. Festschrift für Willi Fischer, Zürich/Basel/Genf 2016, S. 541 ff., S. 550 f.

[7] Z.B. Urteil des Bundesgerichts 4A_502/2021 vom 17. Juni 2022 E. 4.2 (besprochen von Helene Tasman/Dario Galli/Markus Vischer, Verhältnis von Art. 28 Abs. 1 OR zu Art. 146 Abs. 1 StGB, in: dRSK, publiziert am 9. Juni 2023); Urteil des Bundesgerichts 4A_141/2017 vom 4. September 2017 E. 3.3, nicht publiziert in: BGE 143 III 495 (besprochen von Markus Vischer/Dario Galli, Entscheidbesprechungen. BGer 4A_141/2017: Opfermitverantwortung bei der zivilrechtlichen

absichtlichen Täuschung, AJP 2017, S. 1393 ff.); anders hingegen im Strafrecht, wie z.B. Urteil des Bundesgerichts 6B_127/2022 vom 22. März 2023 E. 4.3.2.

[8] Z.B. Urteil des Bundesgerichts 5A_71/2022 vom 14. September 2022 (besprochen von Deborah Kaderli/Dario Galli/Markus Vischer, Die Nähe des Vertragspartners als Kriterium der Opfermitverantwortung?, in: dRSK, publiziert am 19. Mai 2023, Rz. 12); Urteil des Bundesgerichts 4A_42/2021 vom 5. Juli 2021 E. 5.3 (besprochen von Livia Häberli/Dario Galli/Markus Vischer, Opfermitverantwortung beim Kunstkauf, in: dRSK, publiziert am 21. Januar 2022, Rz. 14) Urteil des Bundesgericht 4A_353/2014 vom 19. November 2014 E. 4.2; Urteil des Bundesgerichts 4C.43/2005 vom 24. Juni 2005 E. 3.2; BGE 107 II 419 E. 2 S. 423; siehe schon BGE 27 II 558 E. 3 S. 566: «Ob der Irrende den Irrtum bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte vermeiden können, ist gleichgültig, nur darf der Irrende nicht leichtgläubig Äusserungen des Andern getraut haben, die ohne Prätention der Glaubwürdigkeit auftreten, da in diesem Falle von vorsätzlicher Bestimmung fremden Willens durch Täuschung nicht mehr gesprochen werden könnte.»

[9] Leandro Schafer/Dario Galli/Markus Vischer, Wissen-Müssen des Verkäufers um Mängel und Opfermitverantwortung im Zivilrecht, in: dRSK, publiziert am 26. Februar 2021, Rz. 16; Vischer/Galli (Nr. 7), S. 1402 ff.; siehe auch Markus Vischer/Dario Galli, Entscheidbesprechungen. BGer 4A_286/2018: Täuschung und Irrtum über die Bebaubarkeit eines Grundstücks, AJP 2019, S. 1067 ff., S. 1069 ff.

[10] So Sylvain Marchand, Paroi rocheuse instable sur la parcelle mise en vente: défaut caché, SJ 2025, S. 692 ff., S. 696.

[11] Urteil des Bundesgerichts 4A_461/2024 vom 16. Januar 2025 Sachverhalt Teil A: «Elle [d.h. die Maklerin] lui [d.h. der Käufer] toutefois indiqué que pour pallier ce désagrément, il pourrait être utile de poser un filet de sécurité.»

Zitiervorschlag: Rahel Steiner / Dario Galli / Markus Vischer, Arglistige Täuschung über eine erodierende Felswand, in: dRSK, publiziert am 31. 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