

Kommentar zu: Urteil 4A_291/2010 vom 2. August 2010
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

De | Fr | It |

Minderwertberechnung nach Ertragswertverfahren

Ermittlung des Barwerts künftiger Mieterträge

Autor / Autorin

Michele Casale, Markus Vischer
walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner
PETER & PARTNERS ATTORNEYS AT LAW

Das Bundesgericht ermittelt den Minderwert einer Liegenschaft, der durch einen Mietzinsausfall aufgrund einer vorzeitigen Kündigung entsteht, indem es die monatliche Miete, wie sie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestanden hat, mit den vertraglich verbleibenden Restmonaten multipliziert.

[Rz 1] Im Mai 2004 kaufte Y von Z ein Grundstück mit Wohnhaus zum Preis von CHF 5 Mio. Die Verkäuferin Z bediente sich zu diesem Zweck der Maklerin X SA. Vor Abschluss des Kaufvertrages liess die X SA dem Käufer Y verschiedene Unterlagen zukommen, wie unter anderem eine Übersicht über die Mietauslastung per 31. Mai 2004. Daraus ging hervor, dass das Mietverhältnis mit V als Mieter per 31. Dez. 2007 ausläuft. Bereits am 1. Juli 2004 kündigte V allerdings das Mietverhältnis fristgerecht per 31. Dez. 2004. Über diesen Umstand informierte die X SA den Käufer Y am 24. Sept. 2004 und erklärte, die Kündigung sei aufgrund einer Vereinbarung zwischen den Mietparteien möglich, welche diese zwei Jahre zuvor geschlossen hätten. Y monierte wenige Tage später, die ihm zugestellten Unterlagen hätten den alleinigen Schluss zugelassen, der Mietvertrag würde nicht vor Ende 2007 auslaufen. Daraufhin entschuldigte sich die X SA, Y nicht über das Kündigungsrecht von V aufgeklärt zu haben und bot ihre Hilfe bei der Suche eines Nachmieters an. Am 14. Feb. 2005 empfahl die X SA dem Käufer Y, einen Mietvertrag mit der R SA abzuschliessen. Da die R SA jedoch zusätzliche Parkplätze forderte, die zuerst auf Kosten von Y hätten fertiggestellt werden müssen, lehnte Y die Mietofferte ab.

[Rz 2] Am 22. Aug. 2006 reichte Y in Genf Klage gegen Z auf Minderung des Kaufpreises ein, insbesondere aufgrund des Mietausfalls in der Höhe von CHF 222'624 zuzüglich Zinsen. In erster Instanz wurde die Klage abgewiesen, hauptsächlich mit dem Argument, Y sei ein mit Immobilien vertrauter Geschäftsmann und hätte weitere Unterlagen konsultieren sollen, wodurch ihm das Kündigungsrecht hätte bekannt sein müssen.

[Rz 3] Mit Urteil vom 16. April 2010 verurteilte das Zivilgericht des Kantons Genf Z, Y den Betrag von CHF 219'385 zuzüglich Zinsen zu bezahlen, insbesondere weil die einschlägige Kündigungsklausel lediglich der X SA bekannt gewesen war, welche es unterlassen hatte, die Vertragsparteien davon in Kenntnis zu setzen. Die Bemessung des Schadens erfolgte dabei nach der Miete, wie sie im Zeitpunkt des

Vertragsschlusses bestanden hatte, also monatlich CHF 6'094. Dieser Betrag wurde mit der Anzahl Monate, die bis zum vorgesehenen Vertragsende ausstanden multipliziert, was zu einem Gesamtbetrag von CHF 219'385 führte.

[Rz 4] Die X SA reichte daraufhin Klage beim Bundesgericht ein unter anderem, weil die kantonale Instanz den Schaden fälschlicherweise nicht nach Art. 97 ff. OR berechnet hatte, sondern nach Art. 197 ff. OR. Die Richter hätten dadurch die Schadensminderungspflicht ausser Acht gelassen sowie ein Mitverschulden des Y fälschlich nicht geprüft. Das Bundesgericht führte dazu aus, Y habe auf Minderung des Kaufpreises geklagt und das Kündigungsrecht von V stelle einen Mangel der Kaufsache dar. Der Minderwert des Grundstücks bemesse sich folglich nach der Mieteinbusse und die Frage nach einem allfälligen Schadenersatz stelle sich nicht.

[Rz 5] Schliesslich hielt das Bundesgericht fest, Y treffe kein Mitverschulden bezüglich der fehlenden Kenntnis des Kündigungsrechts und die Ablehnung des Angebots der R SA sei aufgrund der für Y nachteiligen Konditionen gerechtfertigt gewesen. Die Beschwerde der X SA wurde abgewiesen.

[Rz 6] Das Bundesgericht verpasste die Gelegenheit, den Berechnungsfehler der kantonalen Instanz zu korrigieren. Richtigerweise hätte der Mietausfall nach dem Ertragswertverfahren, durch Ermittlung der Barwerte der jeweiligen zukünftigen Mieterträge, bestimmt werden müssen (siehe dazu MARKUS VISCHER, Schaden und Minderwert im Gewährleistungsrecht beim Unternehmenskauf, SJZ 106 129). Die unterbliebene Diskontierung hätte vom Bundesgericht ohne entsprechende Rüge korrigiert werden können, da es das anwendbare Recht im Sinne von Art. 95 BGG gem. Art. 106 Abs. 1 BGG frei und von Amtes wegen prüft.

Zitiervorschlag: Michele Casale / Markus Vischer, Minderwertberechnung nach Ertragswertverfahren, in: dRSK, publiziert am 21. Oktober 2010

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