



Kommentar zu: Urteil: [4D_73/2021](#) vom 2. November 2022
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Absichtliche Täuschung über die Grösse der landwirtschaftlichen Nutzfläche

Autor / Autorin

Aurora Meier, Dario Galli, Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

brunner.arbitration

In seinem Urteil 4D_73/2021 vom 2. November 2022 verneinte das Bundesgericht, dass der Verkäufer den Käufer über die Grösse der landwirtschaftlichen Nutzfläche der verkauften Grundstücke getäuscht habe. Dabei prüfte das Bundesgericht interessanterweise nicht, ob die verkauften Grundstücke einen Qualitäts- und Quantitätsmangel aufwiesen, sondern ging stillschweigend vom Vorliegen eines Sachmangels aus.

Sachverhalt

[1] Am 27. Oktober 2011 verkaufte B (Verkäufer, Beschwerdegegner, nachfolgend: Verkäufer) 13 landwirtschaftliche Grundstücke an A (Käufer, Beschwerdeführer, nachfolgend: Käufer) zu einem Gesamtpreis von CHF 766'000. Der Kaufpreis war von der Sektion für Landwirtschaft des Kantons Tessin auf der Grundlage eines vom Tessiner Bauernverband erstellten Gutachtens genehmigt worden. Die Eigentumsübertragung wurde nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises am 15. Februar 2012 [im Grundbuch] eingetragen. Im November 2014 verkaufte der Verkäufer dem Käufer mehrere Rinder zu einem Preis von CHF 45'000, wofür er am 3. November 2014 eine Anzahlung von CHF 20'000 erhielt. Anfang März 2017 forderte der Verkäufer vom Käufer vergeblich die Zahlung der restlichen CHF 25'000 (Sachverhalt Teil A).

[2] Am 15. Oktober 2019 reichte der Verkäufer beim Bezirksgericht Blenio (*Pretura del distretto di Blenio*) Klage ein und verlangte die Verurteilung des Käufers zur Zahlung von CHF 25'000 zuzüglich Zinsen ab dem 1. November 2014 entsprechend dem Restbetrag des Kaufpreises für die Rinder. Der Käufer beantragte die Klageabweisung. Er machte einen Minderwert von CHF 46'947.70 geltend, der sich aus der kleineren landwirtschaftlichen Nutzfläche von vier der 13 auf ihn übertragenen Grundstücke im Vergleich zu der beim Kauf angenommenen Fläche ergab, sowie einen weiteren Betrag von CHF 9'434.60 für niedrigere Direktzahlungen von 2015 bis 2019. Mit Urteil vom 1. März 2021 hiess das Bezirksgericht die Klage teilweise gut und verurteilte den Käufer zur Zahlung von CHF 25'000 zuzüglich Zinsen ab dem 2. September 2017 (Sachverhalt Teil B).

[3] Die vom Käufer dagegen erhobene Berufung wies das Appellationsgericht des Kantons Tessin (*Tribunale di appello del Cantone Ticino*) mit Urteil vom 15. November 2021 ab. Die Vorinstanz bestätigte die Rechtzeitigkeit der vom Verkäufer erhobenen Verjährungseinrede bezüglich der Gegenforderungen des Käufers. Die Vorinstanz sah es nicht als rechtsmissbräuchlich an, dass der Verkäufer mit der Geltendmachung seiner restlichen Ansprüche

bis zum 1. März 2017 gewartet hatte. Aufgrund des Fehlens eines Beweises dafür, dass der Verkäufer sich der Unrichtigkeit der Daten über die landwirtschaftliche Nutzfläche bewusst gewesen war, die er der zuständigen Behörde mitgeteilt hatte, habe der Verkäufer den Käufer nicht einmal vorsätzlich getäuscht. Schliesslich gäbe es keine Anhaltspunkte dafür, dass sich die landwirtschaftliche Nutzfläche vor dem 9. November 2015 verkleinert habe, da der Sachverständige des Tessiner Bauernverbandes keine Unstimmigkeiten festgestellt und die zuständige Behörde keine zu viel erhaltenen Direktzahlungen zurückgefordert habe (Sachverhalt Teil C).

[4] Mit subsidiärer Verfassungsbeschwerde beantragte der Käufer, das vorinstanzliche Urteil sei dahingehend abzuändern, dass die Klage abgewiesen werde. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (Sachverhalt Teil D und E. 7).

Erwägungen

[5] Die Pflicht zur Gewährleistung für die Mängel eines Gebäudes verjährt mit dem Ablauf von fünf Jahren, vom Erwerb des Eigentums an gerechnet (Art. 219 Abs. 3 [OR](#)). Gemäss Art. 210 Abs. 6 OR, der analog auf den Grundstückkauf (Art. 221 OR) anwendbar sei, könne der Verkäufer die Verjährung nicht geltend machen, wenn ihm eine absichtliche Täuschung des Käufers nachgewiesen werde. Diese Regelung entspreche im Wesentlichen der bis 31. Dezember 2012 geltenden Fassung von Art. 210 Abs. 3 aOR (E. 5.1).

[6] Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts unterliegen die Gewährleistungsansprüche bei absichtlicher Täuschung der zehnjährigen Verjährungsfrist von Art. 127 OR. Art. 210 Abs. 6 OR gehöre zu den Bestimmungen, die eine strengere Regelung absichtlicher Täuschung durch den Verkäufer vorsehen, wie z.B. Art. 199 OR (Ungültigkeit von Klauseln, welche die Haftung beschränken oder aufheben) oder Art. 203 OR (Schutz der Rechte des Käufers auch bei Nichteinhaltung der Untersuchungs- und Rügepflichten). Obwohl diese Gesetzesbestimmungen unterschiedliche Begriffe («arglistiges Verschweigen», «absichtliche Täuschung») verwenden, gehe es jeweils um den gleichen Begriff der absichtlichen Täuschung (E. 5.1.1).

[7] Der Verkäufer handle nicht nur dann arglistig, wenn er falsche Angaben über die Beschaffenheit der Sache mache, sondern auch dann, wenn er Umstände verschweige, die er dem Käufer anlässlich der dem Vertragsschluss vorausgehenden Verhandlungen nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr hätte offenlegen müssen. Mit anderen Worten werde die Arglist bejaht, wenn der Verkäufer es bewusst unterlassen habe, dem Käufer das Vorhandensein eines Mangels mitzuteilen, den dieser nicht kannte und ihn angesichts seiner versteckten Natur nicht hätte entdecken können, obwohl er wusste, dass es sich für diesen um einen wesentlichen Umstand handelte (E. 5.1.2).

[8] Das Verschweigen müsse vorsätzlich erfolgen; ein Eventualvorsatz sei ausreichend. Der Vorsatz setze Wissen und Wollen voraus. Folglich müsse der Verkäufer den Mangel tatsächlich kennen, d.h. selbst grobfahrlässige Unkenntnis reiche nicht aus. Ob eine Absicht vorliege, den Mangel zu verschweigen, sei eine Tatfrage (E. 5.1.3).

[9] Laut Vorinstanz habe der Verkäufer den Käufer nicht über die Grösse der landwirtschaftlichen Nutzfläche getäuscht. Der Käufer habe sich daher aus mehreren Gründen nicht auf die zehnjährige Verjährungsfrist (Art. 210 Abs. 6 OR) berufen können. Erstens sei die Kenntnis des Verkäufers von der Unrichtigkeit der Angaben zur landwirtschaftlichen Nutzfläche, die er der zuständigen Behörde gestützt auf die Grundbucheinträge mitgeteilt habe, nicht nachgewiesen worden. Zweitens habe der Käufer eingeräumt, dass es angesichts der Grösse der Grundstücke nicht möglich sei, die gesamte Fläche zu überprüfen. Weiter habe die Sektion für Landwirtschaft des Kantons Tessin vor der Korrektur vom 9. November 2015 die Unrichtigkeit der vom Verkäufer bis zu diesem Zeitpunkt bekannt gegebenen Daten ihm gegenüber nicht bestritten. Drittens hätten weder der Spezialist des Tessiner Bauernverbandes, der die Grundstücke inspiziert habe, noch der Käufer selbst, der das Grundstück seit mindestens dreieinhalb Jahren besessen habe, eine Abweichung festgestellt (E. 5.2).

[10] Diese vorinstanzliche Argumentation vermöge der Käufer nicht umzustossen (E. 5.3), weshalb die Beschwerde abzuweisen sei, sofern darauf eingetreten werden könne (E. 7).

Kurzkommentar

[11] Das Bundesgericht hält zu Recht fest, dass der Verkäufer beim Grundstücksverkauf dem Käufer gemäss Art. 221 OR in Verbindung mit Art. 210 Abs. 6 OR die fünfjährige Verjährungsfrist gemäss Art. 219 Abs. 3 OR nicht entgegenhalten kann, wenn er den Käufer absichtlich getäuscht hat (vgl. E. 5.1). In diesem Fall sei vielmehr die zehnjährige Verjährungsfrist gemäss Art. 127 OR anwendbar (vgl. E. 5.1.1).

[12] Das Bundesgericht hält weiter zu Recht fest, dass die verschiedenen Bestimmungen im Kaufrecht, wie z.B. Art. 199 OR oder Art. 203 OR, zwar unterschiedliche Worte verwenden, aber letztlich doch vom gleichen Begriff der absichtlichen Täuschung wie Art. 210 Abs. 6 OR ausgingen (vgl. E.).^[1] Gewisse Autoren setzen diesen Begriff dem strafrechtlichen Begriff der absichtlichen Täuschung gleich,^[2] was das Bundesgericht aber jüngst einmal mehr (zu Unrecht) abgelehnt hat.^[3]

[13] Das Bundesgericht hält weiter zu Recht fest, dass die absichtliche Täuschung sowohl durch falsche Angaben über Eigenschaften der Kaufsache (aktive Täuschung)^[4] als auch durch Schweigen über Umstände (passive Täuschung)^[5] erfolgen kann, zu deren Offenlegung der Verkäufer nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr verpflichtet ist (vgl. E. 5.1.2).

[14] Ebenso hält das Bundesgericht zu Recht fest, dass die absichtliche Täuschung Vorsatz oder Eventualvorsatz in Bezug auf den Mangel voraussetzt (vgl. E. 5.1.3). Ebenso zu Recht hält das Bundesgericht fest, dass Vorsatz nur vorliegen kann, wenn der Verkäufer den Mangel kennt (vgl. E. 5.1.3). Beim Eventualvorsatz kennt der Verkäufer den Mangel dagegen nicht, rechnet aber ernsthaft mit seinem Vorliegen.^[6] Kein Eventualvorsatz ist die grobe Fahrlässigkeit, die damit für eine absichtliche Täuschung durch den Verkäufer nicht genügt.^[7] Trotzdem prüfte die Vorinstanz vorliegend, ob der Verkäufer vorsätzlich gehandelt hatte, was sie verneint, sondern – wohl mit der Absicht, den von der groben Fahrlässigkeit schwierig abzugrenzenden Eventualvorsatz^[8] aufseiten des Verkäufers ebenfalls verneinen zu können, auch, ob der Verkäufer sich fahrlässig verhalten habe, was sie verneinte (vgl. E. 5.2).

[15] Obwohl grundsätzlich auch vor Bundesgericht der Grundsatz «*iura novit curia*» gilt,^[9] geht das Bundesgericht im vorliegenden Fall stillschweigend von einem Sachmangel aus, in dem es verschiedene Bestimmungen aus dem Sachgewährleistungsrecht wie namentlich Art. 210 Abs. 6 OR anwandte. Es prüfte damit nicht, ob im konkreten Fall ein Qualitäts- und Quantitätsmangel vorlag. Ein *Quantitätsmangel* ist in der Regel kein Sachmangel, sondern lediglich eine teilweise Erfüllung. Es verhält sich jedoch anders, wenn eine bestimmte Quantität im Vertrag zu einer Eigenschaft der Kaufsache gemacht wurde, z.B. eine bestimmte Bruttogeschossfläche beim Verkauf von Stockwerkeigentum.^[10] Ob dies in Bezug auf die im vorliegenden Fall relevante landwirtschaftliche Nutzfläche der verkauften Grundstücke zutrif, lässt sich aufgrund der im bundesgerichtlichen Urteil wiedergegebenen Fakten nicht überprüfen.

Stud. iur. AURORA MEIER, Kurzpraktikantin, 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 z.B. auch MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, *Entscheidbesprechungen*. BGer [4A_141/2017](#): Opfermitverantwortung bei der zivilrechtlichen absichtlichen Täuschung, AJP 2017, S. 1393 ff., S. 1395 f.

[2] Z.B. VISCHER/GALLI (Nr. 1), S. 1401 ff.

[3] Urteil des Bundesgerichts [4A_502/2021](#) vom 17. Juni 2022 E. 4.2.

[4] Siehe z.B. VISCHER/GALLI (Nr. 1), S. 1397 und 1399 f.

[5] Siehe z.B. VISCHER/GALLI (Nr. 1), S. 1397 und 1400.

[6] Z.B. Urteil des Bundesgerichts [4A_38/2021](#) vom 3. Mai 2021 E. 7.1.

[7] Z.B. Urteil des Bundesgerichts [4A_38/2021](#) vom 3. Mai 2021 E. 7.1 und 7.3.3.

[8] Z.B. MARCEL ALEXANDER NIGGLI/STEFAN MAEDER, in: Marcel Alexander Niggli/Hans Wiprächtiger (Hrsg.), Basler Kommentar, Strafrecht I, 4. Aufl., Basel 2019, Art. 12 StGB N 48 ff.; siehe auch LUKAS WAEBER/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Mängelhalbkennntnis erfüllt unter Umständen das Tatbestandsmerkmal der Arglist](#), in: dRSK, publiziert am 24. August 2022, Rz. 20, wonach sich Eventualvorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht auf der Wissens-, sondern auf der Willensseite unterscheiden.

[9] Siehe aber zur fortschreitenden Aufweichung dieses Grundsatzes: MILOS KARIC/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Beachtung der Nichtigkeit von Amtes wegen?](#), in: dRSK, publiziert am 26. Oktober 2022, Rz. 13.

[10] Z.B. Urteil des Bundesgerichts [4A_417/2007](#) vom 14. Februar 2008 E. 4, auch mit Hinweis auf die Sonderbestimmungen von Art. 219 Abs. 1 und 2 OR; zum Ganzen im Allgemeinen z.B HEINRICH HONSELL, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 197 OR N 9.

Zitiervorschlag: Aurora Meier / Dario Galli / Markus Vischer, Absichtliche Täuschung über die Grösse der landwirtschaftlichen Nutzfläche, in: dRSK, publiziert am 2. Mai 2023

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

weblaw.ch