



Kommentar zu: Urteil: [4A_254/2020](#) vom 22. Juli 2020
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

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

Betriebskauf: keine Übervorteilung der Verkäuferin

Autor / Autorin

Maximilian Schwarzenberger, Dario Galli, Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

PETER & KIM
ATTORNEYS AT LAW

In seinem Urteil 4A_254/2020 vom 22. Juli 2020 beschäftigte sich das Bundesgericht im Zusammenhang mit einem Betriebskauf (Asset Deal) mit den Voraussetzungen der Übervorteilung (Art. 21 OR). Es bejahte zwar, dass zwischen dem Kaufpreis und dem Kaufgegenstand ein offenes Missverhältnis vorliegt. Allerdings verneinte das Bundesgericht das Vorhandensein einer Notlage oder Unerfahrenheit der Verkäuferin.

Sachverhalt

[1] A (Verkäuferin, Klägerin, Beschwerdeführerin, nachfolgend: Verkäuferin) räumte B (Käufer, Beklagter, Beschwerdegegner, nachfolgend: Käufer) am 11. Februar 2017 an ihrem landwirtschaftlichen Betrieb, der insgesamt sechs Grundstücke umfasste, unentgeltlich ein Kaufsrecht ein (nachfolgend: Kaufsrechtsvertrag). Der Kaufpreis für sämtliche Grundstücke wurde auf CHF 213'000 festgelegt und sollte per Ausübung des Kaufsrechts durch Übernahme der auf dem Kaufobjekt eingetragenen Grundpfandrechte zugrunde liegenden Schuld- und Zinspflichten von CHF 213'000 zu bezahlen sein. Weiter verpflichtete sich der Käufer, der Verkäuferin ein unentgeltliches und lebenslangliches Wohnrecht im Zeitpunkt der Anmeldung der Ausübung des Kaufsrechts einzuräumen (Sachverhalt Teil A).

[2] Betreffend Fahrhabe und Inventar legten die Parteien im Kaufsrechtsvertrag fest, dass diesbezüglich ein separater Kaufvertrag abgeschlossen werde. In einem separaten Kaufvertrag, datierend vom 1. Februar 2017 (nachfolgend: Kaufvertrag über das Inventar), vereinbarten die Parteien, dass der Käufer von der Verkäuferin das komplette lebende und tote Inventar auf der Liegenschaft übernehme und der Kaufpreis dafür im Betrag des Kaufsrechtsvertrags mit enthalten sei (Sachverhalt Teil A).

[3] Am 3. April 2017 übernahm der Käufer die Grundpfandschulden. Gleichentags wurde von der Verkäuferin die Sicherungsvereinbarung für das Drittpfand der Liegenschaft unterzeichnet. Die Parteien schlossen am 11. April 2017 eine Vereinbarung, worin die Verkäuferin bestätigte, dass der vereinbarte Kaufpreis durch die Schuldübernahme des Käufers vollumfänglich getilgt sei (Sachverhalt Teil A).

[4] Im März 2018 klagte die Verkäuferin gegen den Käufer auf Löschung des vorgemerkten Kaufsrechts, auf Feststellung der Unverbindlichkeit des Kaufvertrags wegen Übervorteilung und Irrtum und auf Räumung der Wohnung und der Scheune sowie des Remisen-Gebäudes und auf Übergabe der dazugehörigen Schlüssel. Das Bezirksgericht Willisau und das Kantonsgericht Luzern wiesen die Klage ab (Sachverhalt Teil B).

[5] Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragte die Verkäuferin die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (Sachverhalt Teil C und E. 6).

Erwägungen

[6] Gemäss Bundesgericht setzt die Übervorteilung gemäss Art. 21 [OR](#) objektiv ein offenes Missverhältnis zwischen den Austauschleistungen und subjektiv eine Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit (Notlage, Unerfahrenheit oder Leichtsinn) der benachteiligten Vertragspartei auf der einen und deren Ausbeutung auf der andern Seite voraus. Der Übervorteilte könne den Vertrag während eines Jahres für unverbindlich erklären und seine Leistung zurückfordern (E. 4 Ingress).

[7] Eine Notlage liege vor, wenn sich eine Partei bei Vertragsabschluss in starker Bedrängnis, in einer Zwangslage befinde. In Betracht falle dabei nicht nur die wirtschaftliche Bedrängnis, sie könne auch persönlicher, familiärer, politischer oder anderer rechtserheblicher Natur sein. Entscheidend sei, dass ein Verhandlungspartner den Abschluss des für ihn ungünstigen Vertrags gegenüber der Inkaufnahme drohender Nachteile als das kleinere Übel betrachte, sofern diese Güterabwägung auch in objektiver Betrachtung (Art. 2 Abs. 1 [ZGB](#)) als vertretbar erscheine (E. 4.1).

[8] Unerfahrenheit bestehe, wenn entweder ganz allgemein Nichtvertrautsein mit den Verhältnissen vorliege, wie z.B. bei Jugendlichen, oder wenn im Einzelfall dem einen Vertragskontrahenten die Sachkenntnis fehle, die zur Beurteilung von Verhältnissen der in Frage stehenden Art im Allgemeinen erforderlich sei (E. 4.1).

[9] Leichtsinn beinhalte einen Mangel an Vorsicht und Überlegung, der nicht unbedingt Ausfluss einer gesundheitlichen Einschränkung sein müsse. Leichtsinn ähnele der Unerfahrenheit, hinzu komme aber ein Aspekt der Sorglosigkeit, der dazu führe, dass die Augen vor der Realität verschlossen werden. Ein Beispiel für Leichtsinn sei [BGE 61 II 31](#), wo «ein bejahrter Mann» in das «Netz einer im gefährlichen Alter stehenden Witwe geraten» sei (E. 4.1).

[10] Im Urteil [4A_491/2015](#) E. 2.2 habe das Bundesgericht die teilweise von der Lehre geforderte Vermutung ohne weitere Ausführungen abgelehnt, wonach bei einem feststehenden offenbaren Leistungsmissverhältnis von einer Schwächesituation auszugehen sei bzw. die Anforderung an die subjektiven Elemente entsprechend geringer zu halten seien. Die Rechtsprechung gehe im Übrigen davon aus, dass die Bejahung einer Übervorteilung angesichts eines von der Privatautonomie beherrschten Vertragsrechts die Ausnahme bleiben müsse (E. 4.1).

[11] Beide kantonalen Instanzen hätten zu Recht in objektiver Hinsicht ein Missverhältnis bejaht und ebenso, dass sich die Verkäuferin rechtzeitig auf die Übervorteilung berufen habe (E. 4.2).

[12] Die Verkäuferin habe im kantonalen Verfahren geltend gemacht, sie habe sich in einer Notlage befunden, da ihr ein Tierhalteverbot gedroht habe. Mit dem Bezirksgericht habe die Vorinstanz eine dadurch begründete Notlage verneint. Sie habe erwogen, für die Anwendbarkeit von Art. 21 OR hätte die Verkäuferin aufgrund des Tierhalteverbots gezwungen sein müssen, über den Hof sachenrechtlich zu verfügen, um ihre Situation im Sinne eines «kleineren Übels» – objektiv vertretbar – zu verbessern. Wenn die Verkäuferin nun ausführe, die sachenrechtliche Verfügung des Hofes sei keine unmittelbare Folge des Tierhalteverbots gewesen, dann liege auch keine Notlage vor und die erforderliche Güterabwägung habe gar nicht stattgefunden. Eine rein fiktive Zwangslage ohne Güterabwägung begründe keinen Schwächezustand im Sinne von Art. 21 OR. Diesen vorinstanzlichen Ausführungen ist gemäss dem Bundesgericht zu folgen. Die Verkäuferin verkenne den Begriff der Notlage, die aufgrund der Zeitverhältnisse nicht im Sinne des Gesetzes dargetan sei (E. 4.3 und 4.3.1).

[13] Die Verkäuferin habe im kantonalen Verfahren weiter geltend gemacht, ihr sei gesagt worden, bei einem höheren Kaufpreis verliere sie den Anspruch auf Ergänzungsleistungen. Dadurch sei sie in Angst versetzt worden und habe dem tiefen Verkaufspreis zugestimmt. Nun sei die Praxis der Ausgleichskasse aber anders und sie verliere ihren Anspruch auf Ergänzungsleistungen trotzdem. Der Verlust der Ergänzungsleistungen sei gravierend,

da diese neben der AHV-Rente beinahe die Hälfte ihres Einkommens ausmachten. Daher sei laut Verkäuferin zweifellos Unerfahrenheit im konkreten Rechtsgeschäft gegeben. Gemäss dem Bundesgericht verkennt die Verkäuferin dabei aber die Bedeutung der zitierten Rechtsprechung. Mit dem Hinweis auf die Unerfahrenheit im konkreten Fall in Abgrenzung zu allgemeiner Unerfahrenheit werde der Begriff der Unerfahrenheit weit gefasst. Demnach könne jemand zwar allgemein in vielerlei Hinsicht erfahren, aber in Bezug auf ein bestimmtes Geschäft eben doch unerfahren sein. Diese spezifische Unerfahrenheit beziehe sich auf den abgeschlossenen Vertrag, hier also den Verkauf bzw. Kaufsrechtsvertrag eines landwirtschaftlichen Gewerbes. Die Verkäuferin behaupte selbst nicht, sie sei als Bäuerin hinsichtlich dieses Vertrags unerfahren gewesen und habe deshalb das Missverhältnis zwischen dem tatsächlichen Wert und dem vereinbarten Preis nicht erkannt. Ob sie in sozialversicherungsrechtlichen Angelegenheiten unerfahren war, berühre vorliegend die Voraussetzungen von Art. 21 OR nicht (E. 4.4, 4.4.1 bis 4.4.3).

[14] Die Vorinstanz habe sich auch zur von der Verkäuferin geltend gemachten Drucksituation und zum Gesundheitszustand geäußert. Gemäss Bundesgericht handle es sich dabei nicht um Aspekte der Notlage als solche, wobei die überwiegende Lehre aber davon ausgehe, dass die gesetzliche Aufzählung der Notlage, der Unerfahrenheit und des Leichtsinns nur exemplarisch sei und auch andere Beeinträchtigungen der Entscheidungsfreiheit ausgelöst durch den Einfluss von Alkohol, durch Erschöpfungszustände oder Überraschungsmomente, durch Abhängigkeiten oder allgemeine innere Geisteszustände relevant seien. Das könne vorliegend aber aus folgenden Gründen offengelassen werden: Denn gemäss der Vorinstanz sei die geltend gemachte Drucksituation nicht erwiesen, wozu sich die Verkäuferin vor Bundesgericht grundsätzlich nicht mehr geäußert habe. Gemäss der Vorinstanz habe die Verkäuferin gesundheitliche Probleme gehabt. Die Verkäuferin sei aber nicht in einem derart schlechten Gesundheitszustand gewesen, dass sie sich nicht hätte verpflichten können. Mit diesen Ausführungen setze sich die Verkäuferin nicht rechtsgenüßlich auseinander. Es treffe zu, wie die Verkäuferin geltend mache, dass die Anforderungen an eine fehlende Urteilsfähigkeit im Sinne von Art. 16 ZGB höher seien als diejenigen an die Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit nach Art. 21 OR. Entgegen der Verkäuferin hätten die kantonalen Gerichte den Gesundheitszustand aber nicht nur im Hinblick auf Art. 16 ZGB beurteilt. Es sei aber festzuhalten, dass die allgemeinen Hinweise der Verkäuferin auf einen schlechten Gesundheitszustand gestützt auf ein Zeugnis des Hausarztes nicht genügten, um eine rechtlich erhebliche Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit – und zwar sowohl unter dem Titel von Art. 16 ZGB wie auch im Hinblick auf Art. 21 OR – zu beweisen und dass die entsprechenden Beweisofferten der Verkäuferin nicht substantiiert gewesen seien (E. 4.5).

[15] Eine Übervorteilung sei somit nicht erwiesen. Nachdem sich die Verkäuferin nicht mehr auf Irrtum berufen würde, seien der Kaufsrechtsvertrag und der Kaufvertrag über das Inventar deshalb gültig (E. 4.6).

Kurzkomentar

[16] Dem referierten Urteil lag die Idee eines als Betriebskauf (*Asset Deal*) strukturierten Unternehmenskaufs zugrunde,^[1] wobei dieser Betriebskauf auf den Kauf eines landwirtschaftlichen Betriebs gerichtet war, der aus mehreren Grundstücken und dem Inventar bestand. Wie oft bei einem Unternehmenskauf, der auch Grundstücke umfasst, wurde er mittels zweier Verträge abgewickelt, nämlich einem öffentlich beurkundeten Vertrag über die Grundstücke (hier einem öffentlich beurkundeten Grundstückkaufsrechtsvertrag) und einem schriftlichen Vertrag über das Inventar, wobei diese beiden Verträge aufgrund einer sogenannten Koppelungsabrede einen zusammengesetzten Vertrag (genauer: einen Kaufvertrag^[2]) bildeten bzw. bilden sollten.^[3]

[17] Diese Koppelungsabrede zeigt sich zum Beispiel daran, dass im Kaufvertrag über das Inventar bezüglich Kaufpreis statuiert wurde, dass der Kaufpreis für das Inventar «im Betrag des Kaufsrechtsvertrages vom 11. Februar 2017 mit enthalten» war.

[18] Das Bundesgericht äusserte sich – wohl aufgrund der Parteivorbringen – nicht zur Rechtsfigur des zusammengesetzten Vertrags, was aus zwei Gründen nicht unproblematisch ist:

[19] *Erstens* hätte die Verkäuferin an sich nicht nur den Kaufvertrag über das Inventar wegen Übervorteilung anfechten müssen,^[4] sondern auch den Kaufsrechtsvertrag. Denn die Übervorteilungsvoraussetzungen müssen bei zusammengesetzten Verträgen an sich bei allen Verträgen vorhanden sein und geprüft werden.^[5] Dieser

Ansicht schienen vorliegend auch die involvierten Gerichte gewesen zu sein. So prüfte das Bundesgericht, ob die Verkäuferin betreffend die gesamte Transaktion bzw. den Kaufrechtsvertrag unerfahren war (vgl. E. 4.4.3). Auch die Vorinstanzen prüften u.a., ob die Verkäuferin «im Zeitpunkt des Abschlusses der beiden Verträge gesundheitliche Probleme gehabt» hatte (vgl. E. 4.5.2).

[20] *Zweitens* hätte an sich die Nichtigkeit des Kaufvertrags über das Inventar infolge Formungültigkeit zur Diskussion stehen müssen.^[6] Denn bei einem zusammengesetzten Vertrag (vgl. Rz. 16) muss der Kaufgegenstand insgesamt – also hier die Grundstücke (bzw. das Kaufrecht daran) und das Inventar – und der Kaufpreis beurkundet werden, d.h. alle mittels Koppelungsabrede verbundenen Einzelverträge, die den zusammengesetzten Vertrag bilden und formbedürftige Punkte (Kaufgegenstand und -preis) regeln, müssen beurkundet werden (hier: Kaufrechtsvertrag und Kaufvertrag über das Inventar wegen Übervorteilung). Dabei spielt es keine Rolle, ob man nun in Bezug auf die Formgültigkeit der vom Bundesgericht befürworteten eingeschränkten subjektiven Theorie^[7] oder der von uns favorisierten gemässigten objektiven Theorie^[8] folgt.^[9]

[21] Abschliessend seien noch drei Punkte hervorgehoben:

- Gewisse Autoren vertreten zu Recht die Auffassung, dass die gesetzliche Aufzählung der Notlage, der Unerfahrenheit und des Leichtsinns in Art. 21 OR nur exemplarisch ist und auch andere Beeinträchtigungen der Entscheidungsfreiheit, ausgelöst z.B. durch den Einfluss von Alkohol, durch Erschöpfungszustände oder Überraschungsmomente, durch Abhängigkeiten oder allgemeine innere Geisteszustände, relevant sind. Das Bundesgericht hat diese Frage vorliegend offengelassen (vgl. E. 4.5).
- Das Bundesgericht bejaht Unerfahrenheit im Sinne von Art. 21 Abs. 1 OR, wenn «allgemein Nichtvertrautsein mit den Verhältnissen vorliegt, wie z.B. bei Jugendlichen, oder wenn im Einzelfall dem einen Vertragskontrahenten die Sachkenntnis fehle, die zur Beurteilung von Verhältnissen der in Frage stehenden Art im Allgemeinen erforderlich sei (vgl. E. 4.1). Damit verwendet das Bundesgericht einen Textbaustein, der seit BGE [61 II 31](#)^[10] Bestandteil der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist.^[11] Dieser Textbaustein ist in doppelter Hinsicht unglücklich. Denn erstens kommt es, wie das Bundesgericht selbst ausführt, nie auf die allgemeine Unerfahrenheit, sondern immer auf die spezifische Unerfahrenheit, also die Unerfahrenheit in Bezug auf den konkret zu beurteilenden Vertrag, an. Zweitens ist es falsch, bei Jugendlichen generell Unerfahrenheit im Allgemeinen anzunehmen, wobei das Urteil ja nicht nur gegen Jugendliche austellt, sondern auch gegen bejahrte Männer und gegen im gefährlichen Alter stehende Witwen (vgl. E. 4.1).
- Wie bei der zivilrechtlichen absichtlichen Täuschung muss man sich auch bei der zivilrechtlichen Übervorteilung bewusst sein, dass bei Bejahung des Tatbestands immer auch eine strafrechtliche Komponente mitschwingt, ist doch der Anwendungsbereich von Art. 28 Abs. 1 OR (absichtliche Täuschung) und Art. 146 Abs. 1 [StGB](#) (Betrug) und von Art. 21 OR (Übervorteilung) und Art. 157 Ziff. 1 [StGB](#) (Wucher) weitgehend deckungsgleich.^[12] Das Bundesgericht wandte denn auch in jüngerer Zeit vermehrt das Strafrecht auf M&A-Transaktionen an.^[13]

MLaw MAXIMILIAN SCHWARZENBERGER, Substitut, 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 Betriebskauf im Allgemeinen: URS SCHENKER, *Unternehmenskauf*, Bern 2016, S. 19 ff.; MARKUS VISCHER, *Qualifikation des Geschäftsübertragungsvertrages und anwendbare Sachgewährleistungsbestimmungen*, SZW 2003, S. 335 ff., S. 336 f.

[2] Geschäftsübertragungsverträge (*Asset Purchase Agreements* oder *contrats de remise de commerce*) sind – entgegen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (z.B. Urteil des Bundesgerichts [4A 297/2013](#) vom 4. September 2013 E. 3.2.1; Urteil des Bundesgerichts [4A 601/2009](#) vom 8. Februar 2010 E. 3.2.1; Urteil des Bundesgerichts [4A 554/2009](#) vom 1. April 2010 E. 2.1; BGE [129 III 18](#) E. 2.1 S. 21 = Pra 2003, Nr. 30, S. 153) –

richtigerweise als Kaufvertrag und nicht als Vertrag *sui generis* zu qualifizieren (z.B. MARTINA WÄGER/MARKUS VISCHER, [Geschäftsübertragungsvertrag – Qualifikation](#), in: dRSK, publiziert am 21. März 2014, Rz. 12; MARKUS VISCHER, Unternehmensübertragungsvertrag, GesKR 2011, S. 81 ff., S. 83 f.; MARKUS VISCHER/MICHELE CASALE, [Unternehmenskauf – Natur des Geschäftsübertragungsvertrags und anwendbares Gewährleistungsrecht](#), in: dRSK, publiziert am 18. Juni 2010, Rz. 4; VISCHER [Nr. 1], S. 336 f.).

[3] Im Allgemeinen: BGE [139 III 49](#) E. 3.3 f. S. 52 f.; BGE [131 III 528](#) E. 7.1.1 S. 531 = Pra 2006, Nr. 43, S. 322; ELENA KOCH/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Grundlagenirrtum beim zusammengesetzten Vertrag](#), in: dRSK, publiziert am 19. Dezember 2019, Rz. 14.

[4] Vgl. Sachverhalt Teil B.a.

[5] Im Allgemeinen: BGE [131 III 528](#) E. 7.1.1 S. 532 = Pra 2006, Nr. 43, S. 322 «Cela signifie que les différentes questions à résoudre – par exemple la résiliation du contrat – doivent être régies par les normes légales ou les principes juridiques qui sont adaptés à chacune d’elles; chaque question doit être toutefois soumise aux dispositions légales d’un seul et même contrat [...]; en effet, vu la dépendance réciproque des différents éléments du contrat mixte ou composé, il n’est pas possible que la même question soit réglée de manière différente pour chacun d’eux [...]»

[6] Die Formungültigkeit hätten aber auch die mit der Sache befassten Gerichte von Amtes wegen feststellen müssen (im Allgemeinen: BGE [106 II 146](#) E. 3 S. 151 m.w.N.; relativierend aber BGE [112 II 330](#) E. 2b S. 334 f.).

[7] BGE [135 III 295](#) E. 3.2 S. 299 mit weiteren Nachweisen = Pra 2009, Nr. 121, S. 833; siehe auch HANS GIGER, Berner Kommentar, Bern 1997, Art. 216 OR N 276.

[8] MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, Nochmals zum Umfang des Formzwangs beim Grundstückkauf, Anwaltsrevue 2017, S. 473 ff., S. 476 und 478 ff.

[9] Im Allgemeinen zum Umfang des Formzwangs bei Kaufsverträgen: CHRISTIAN BRÜCKNER/MATHIAS KUSTER, Die Grundstücksgeschäfte, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2021, Rz. 2467.

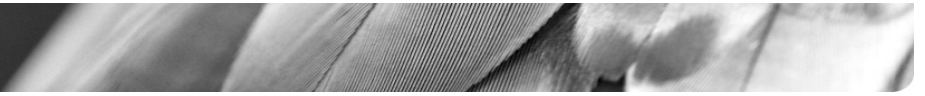
[10] BGE [61 II 31](#) E. 2b S. 36 mit Hinweis auf HUGO OSER/WILHELM SCHÖNENBERGER, Zürcher Kommentar, 2. Aufl., Zürich 1929, Art. 21 OR N 11 («ungenügende Kenntnis des Lebens im Allgemeinen [Mangel eines gewissen Alters]») und – der sich nicht zu Jugendlichen äussernde – BGE [41 II 571](#) E. 7 S. 579.

[11] Z.B. BGE [92 II 168](#) E. 5a S. 175 f.

[12] Betreffend Täuschung: MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, Entscheidbesprechungen. BGer [4A_141/2017](#): Opfermitverantwortung bei der zivilrechtlichen absichtlichen Täuschung, AJP 2017, S. 1393 ff., S. 1401 f.; betreffend Übervorteilung: SOPHIE REGENFUSS/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Anwendung der Wucherstrafnorm auf eine M&A-Transaktion](#), in: dRSK, publiziert am 23. September 2019, Rz. 16.

[13] Urteil des Bundesgerichts [6B_918/2018](#) vom 24. April 2019 (besprochen von REGENFUSS/GALLI/VISCHER [Nr. 12], Rz. 15 ff.) oder Urteil des Bundesgerichts [6B_885/2014](#) vom 3. August 2015 (besprochen von DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Anwendung des Strafrechts auf M&A-Transaktionen?](#), in: dRSK, publiziert am 8. Januar 2016); siehe ferner im Zusammenhang mit einer Liegenschaftstransaktion BGE [142 IV 341](#) = Pra 2017, Nr. 83 (besprochen von EWA SZCZOGIEL/MARKUS VISCHER, [Wuchertatbestand im Straf- und Zivilrecht](#), in: dRSK, publiziert am 31. Januar 2017).

Zitiervorschlag: Maximilian Schwarzenberger / Dario Galli / Markus Vischer, Betriebskauf: keine Übervorteilung der Verkäuferin, in: dRSK, publiziert am 11. Mai 2022



Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

weblaw.ch