



Kommentar zu: Urteil: [4A_392/2023](#) vom 24. April 2024
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

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

Die Prüfungsobliegenheit des Käufers

Die Prüfung des Kaufgegenstands 21 Kalendertage nach Eigentumsübergang gilt als rechtzeitig erfolgt.

Autor / Autorin

Marina Srienz, Dario Galli, Markus Vischer

walderwys

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

brunner.arbitration

In seinem Urteil 4A_392/2023 vom 24. April 2024 entschied das Bundesgericht, dass die 21 Kalendertage nach dem Eigentumsübergang erfolgte Prüfung des Kaufgegenstands nach dem üblichen Geschäftsgang nicht verspätet sei. Der Käufer durfte die Räumung der Räumlichkeiten durch den bisherigen Pächter und die darauffolgende Schlüsselübergabe abwarten, bis er das auf dem verpachteten Grundstück genutzte und ebenfalls gekaufte Mobilgar prüfte.

Sachverhalt

[1] B (Verkäufer, Kläger und Beschwerdegegner, nachfolgend: Verkäufer) war Eigentümer eines in den Kantonen Neuenburg und Bern gelegenen landwirtschaftlichen Gewerbes (nachfolgend: Gewerbe), das er C (nachfolgend: Pächter) verpachtet hatte. Am 21. Februar 2018 kündigte der Verkäufer den Pachtvertrag mit einer Frist von sechs Monaten (Sachverhalt Teil A.a).

[2] Mit öffentlicher Urkunde vom 20. März 2018 (Neuenburg) bzw. 22. Juni 2018 (Bern) (nachfolgend: Kaufvertrag) verkaufte der Verkäufer das Gewerbe für CHF 800'000 an A (Käufer, Beklagter und Beschwerdeführer, nachfolgend: Käufer). Der Kaufvertrag sah den separaten Verkauf diverser Mobilien (darunter eine Melkanlage und ein Milchtank) für CHF 180'000 vor. Der Kaufvertrag enthielt weiter folgende Bestimmung^[1]: «Der Käufer wird mit dem Pächter die vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses verhandeln. Eine allfällige diesbezügliche Entschädigung wird vom Käufer unter vollständiger Entlastung des Verkäufers übernommen. Hingegen werden alle anderen berechtigten Ansprüche des Pächters im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag vom Verkäufer unter vollständiger Entlastung des Käufers übernommen. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, eine umfassende Vereinbarung über die Beendigung des Pachtvertrags und dessen finanziellen Folgen abzuschliessen.» Schliesslich wurde im Kaufvertrag die Gewährspflicht des Verkäufers für mögliche Mängel des Gewerbes wegbedungen unter Vorbehalt von Art. 199 [OR](#) in Bezug auf vorsätzlich verschwiegene Mängel (Sachverhalt Teil A.a).

[3] Am 16. April 2018 schlossen der Käufer und der Pächter eine Vereinbarung ab, wonach der Pächter das Gewerbe am 30. Oktober 2018 verlassen und der Käufer ihm einen Betrag von CHF 250'000 zahlen sollte. Dieser Betrag enthielt eine Entschädigung für vom Pächter vorgenommene Investitionen von CHF 180'000 (Sachverhalt Teil A.b).

[4] Die Grundstückverkäufe wurden am 2. Juli 2018 in das Neuenburger Grundbuch und am 3. Juli 2018 in das Berner Grundbuch eingetragen. Der Käufer und der Pächter schlossen am 23. Juli 2018 eine neue Vereinbarung ab. Diese sah vor, dass der Pächter das Gewerbe noch am selben Tag verlässt und die Schlüssel dem Käufer übergibt. Die Schlüssel wurden an diesem Tag dem

Käufer übergeben (Sachverhalt Teil A.c).

[5] Mit Schreiben vom 26. Juli 2018 teilte der Käufer dem Verkäufer mit, dass die verkauften Mobilien schwere Mängel aufwiesen. Er wies darauf hin, dass die Klauen der Melkanlage und ein Teil des Milchtanks fehlten und gab weiter an, dass er noch nicht sämtliche gekauften Mobilien habe prüfen können (Sachverhalt Teil A.d).

[6] Mit Schreiben vom 23. November 2018 teilte der Verkäufer mit, dass die verkauften Mobilien mangels Gegenbeweises keine Mängel aufwiesen, und schlug vor, dass der Käufer ihm bereits CHF 90'000 des vereinbarten Betrags zahlen solle, wobei der Restbetrag Gegenstand späterer Diskussion sein könne. Am 27. Dezember 2018 antwortete der Käufer dem Verkäufer, dass er bestreite, irgendeinen Betrag zu schulden. Er verlangte eine Entschädigung für den dem Pächter gezahlten Betrag von CHF 180'000. Weiter machte der Käufer Mängel an den gekauften Mobilien und Mängel an den elektrischen Anlagen der Gebäude geltend, die arglistig versteckt worden seien. Mit Schreiben vom 7. Januar 2019 antwortete der Verkäufer, dass nur berechnete Ansprüche des Pächters gemäss Kaufvertrag entschädigt werden könnten und dass das Schreiben vom 27. Dezember 2018 keine Anhaltspunkte dafür liefere, dass der Pächter berechtigterweise Anspruch auf den Betrag von CHF 180'000 habe oder dass der Käufer einen solchen Betrag gezahlt habe. Er setzte dem Käufer Frist bis 14. Januar 2019 an, um CHF 180'000 zu zahlen oder ihm einen angemessenen Vorschlag zu unterbreiten (Sachverhalt Teil A.e).

[7] Mit Klage vom 5. Mai 2020 beantragte der Verkäufer, dass der Käufer ihm CHF 180'000 zuzüglich Zinsen zahle. Der Käufer beantragte die Abweisung der Klage. Der Käufer berief sich in seiner Klageantwort auf einen Rechtsmangel der Entmistungsanlage, die im Eigentum des Pächters und nicht des Verkäufers gestanden sei. Mit Urteil vom 21. Februar 2023 verurteilte das Zivilgericht den Käufer, dem Verkäufer CHF 158'522.35, d.h. CHF 180'000 abzüglich CHF 21'477.65, die der Käufer zur Verrechnung gebracht hatte, zuzüglich Zinsen zu zahlen, und wies die Klage im Übrigen ab. Mit Urteil vom 12. Juni 2023 bestätigte das Kantonsgericht Neuenburg das erstinstanzliche Urteil (Sachverhalt Teil B).

[8] Der Käufer beantragte mit Beschwerde in Zivilsachen, das vorinstanzliche Urteil sei dahingehend abzuändern, dass die Klage des Verkäufers abgewiesen werde. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde teilweise gut (Sachverhalt Teil C und E. 7).

Erwägungen

[9] Das Bundesgericht führte aus, dass die Gewährleistung wegen Mängel des Kaufgegenstands in Art. 197 ff. OR geregelt sei, die analog auf den Grundstückskauf (Art. 221 OR) anwendbar seien. Es erläuterte den Inhalt des Art. 197 OR und erklärte, dass ein Mangel im Sinne dieser Bestimmung vorliege, wenn dem Kaufgegenstand eine Eigenschaft fehle, die vom Verkäufer versprochen worden sei oder die der Käufer nach Treu und Glauben habe erwarten dürfen (E. 5.1.1).

[10] Im Kaufvertrag könnten die Parteien vereinbaren, die Gewährleistung für Mängel aufzuheben oder einzuschränken. Eine Klausel im Kaufvertrag, welche die Gewährleistung aufhebt oder einschränkt, sei jedoch nichtig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Mängel der Sache arglistig verschwiegen habe (Art. 199 OR). Wenn der Käufer sein Recht auf Mängelgewährleistung behalten wolle, müsse er bestimmte Obliegenheiten in Bezug auf die Untersuchung der gelieferten Sache und die Anzeige von Mängeln beachten. Entdecke er Mängel, für die der Verkäufer hafte, müsse er diese dem Verkäufer unverzüglich anzeigen (Art. 201 Abs. 1 OR) (E. 5.1.2).

[11] Diese beiden Fristen seien unterschiedlich. Der ersten Pflicht zur Prüfung der Sache müsse der Käufer nachkommen, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich sei. So sei es zulässig, die Überprüfung eines Schneepfluges erst im Winter vorzunehmen, ebenso die Überprüfung einer Mäh- oder Dreschmaschine erst im Sommer. Im Fall einer Holzschneidemaschine, die nicht mit der erwarteten Präzision arbeite, sei eine Verzögerung von drei Wochen als zulässig erachtet worden. Die zweite Pflicht zur Anzeige von Mängeln müsse unverzüglich erfüllt werden. Auch wenn das Gesetz eine unverzügliche Mängelanzeige verlange, müsse dem Käufer eine kurze Bedenkzeit zugestanden werden, damit er seine Entscheidung treffen und den Verkäufer informieren könne. Nach der Rechtsprechung erfülle eine Mängelrüge, die zwei oder drei Werktagen nach der Entdeckung des Mangels erfolge, die gesetzliche Voraussetzung der Unverzüglichkeit; hingegen seien Anzeigen verspätet, die 17 oder 20 Tage nach der Entdeckung des Mangels erfolgten. Ein Mangel gelte als entdeckt, wenn der Käufer über die notwendigen Elemente verfüge, um dem Verkäufer eine den Anforderungen entsprechende Mitteilung machen zu können. Zeigten sich später versteckte Mängel, also solche, die der Käufer

mit den üblichen Untersuchungen nicht entdecken konnte, so schreibe Art. 201 Abs. 3 OR vor, dass diese sofort nach der Entdeckung zu rügen seien; andernfalls gelte die Sache auch mit diesen Mängeln als genehmigt (Art. 201 Abs. 2 OR). Das Gesetz sehe eine Fiktion der Genehmigung vor, welche die Verwirkung sämtlicher Gewährleistungsrechte mit sich bringe (E. 5.1.2).

[12] Das Bundesgericht erklärt weiter, dass sich der Verkäufer nicht darauf berufen könne, dass die Mängelrüge nicht rechtzeitig erfolgt sei, wenn er den Käufer absichtlich in die Irre geführt habe (Art. 203 OR). Dazu müsse der Verkäufer tatsächliche Kenntnis vom Mangel haben, wobei Unkenntnis aufgrund von grober Fahrlässigkeit nicht ausreiche. Der Verkäufer habe aber dann keine Informationspflicht gegenüber dem Käufer, wenn er davon ausgehen dürfe, dass der Käufer den Mangel ohne weiteres entdecken werde (E. 5.1.3).

[13] Bei der Pacht müsse der Pächter die Besichtigung der Sache durch den Verpächter dulden, soweit die Untersuchung für den Unterhalt, den Verkauf oder eine Wiederverpachtung erforderlich sei (Art. 287 Abs. 2 OR). Diese Regel gelte gemäss Art. 276a Abs. 1 und 2 OR und Art. 1 Abs. 4 [LPG](#) auch für die landwirtschaftliche Pacht, sofern das LPG keine spezielle Regelung vorsehe. Der Verpächter müsse dem Pächter Besichtigungen rechtzeitig ankündigen und bei deren Durchführung auf die Interessen des Pächters Rücksicht nehmen (E. 5.2).

[14] Das Bundesgericht führte aus, der Käufer und der Pächter hätten vereinbart, dass die Übergabe des Gewerbes am 23. Juli 2018 erfolgen sollte. Der Verkäufer habe gewusst, dass eine vorzeitige Übergabe des Gewerbes stattfinden würde. Der Verkäufer selbst hätte den Pachtvertrag bereits am 21. Februar 2018 mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt. Unter diesen Umständen scheine es dem üblichen Geschäftsgang zu entsprechen, dass der Käufer den Zustand der Sache erst nach dem Auszug des Pächters überprüfe. Da der Pächter bis zu seinem Auszug mit Aufräum- und Instandsetzungsarbeiten beschäftigt sein könne, komme eine Besichtigung der Räumlichkeiten und Mobilien während dieser Zeit möglicherweise nicht infrage. Etwas anderes gelte, wenn das Gewerbe verkauft werde, während der Pächter es weiter bewirtschaftete. In diesem Fall würde es der übliche Geschäftsgang erfordern, dass der Käufer sofort eine Besichtigung der Sache veranlasse (E. 5.4.1).

[15] Wenn man von einer «Besichtigung» (*inspection*) spreche, verliere man aus den Augen, dass eine solche nicht ohne Rücksprache mit dem Pächter und ohne Berücksichtigung seiner Interessen gemäss Art. 287 OR organisiert werden könne. Je nachdem, wie aktiv ein Pächter auf dem Gut sei, könne eine Wartezeit von einigen Tagen erforderlich sein, bevor eine Besichtigung stattfinden könne. So entspreche es nicht dem üblichen Geschäftsgang, dass eine Überprüfung der Vollständigkeit der landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäude sofort nach der Eintragung des Käufers im Grundbuch verlangt werden könne, wenn ein Pächter das Gut bewirtschaftete. Das Gesetz verpflichte den Käufer, eine Besichtigung unter Berücksichtigung der Interessen des bestehenden Pächters zu vereinbaren. Der Käufer könne sich nicht frei auf dem Grundstück aufhalten oder vom Pächter verlangen, dass er eine sofortige Besichtigung dulde (E. 5.4.1).

[16] Im vorliegenden Fall hatte der Verkäufer Kenntnis von der geplanten Vereinbarung über die Beendigung des Pachtverhältnisses und konnte daher nicht erwarten, dass der Käufer ihm Mängel meldete, bevor er die Räumlichkeiten tatsächlich in Besitz nehmen konnte. Vorliegend sei eine Überprüfung der Grundstücke und der Mobilien des landwirtschaftlichen Gewerbes 21 Tage nach der Eintragung im Grundbuch, und damit nachdem der bisherige Pächter die Räumlichkeiten geräumt und die Schlüssel an den Käufer übergeben habe, nach dem üblichen Geschäftsgang nicht verspätet (E. 5.4.1).

Kurzkommentar

[17] Vorliegend schlossen die Parteien einen Kaufvertrag über zwei Grundstücke ab. Es handelte sich beim Kaufgegenstand um ein landwirtschaftliches Gewerbe, das sich einerseits aus verpachteten Grundstücken und andererseits aus Mobilien zusammensetzte. Für die Gewährleistung bei Mängeln am Kaufgegenstand sind Art. 221 OR in Verbindung mit Art. 197 ff. OR (analog) anwendbar.

[18] Wie das Bundesgericht in seiner Erwägung 5.1.2 korrekt in Erinnerung ruft, hat der Käufer im Zusammenhang mit Mängeln am Kaufgegenstand gemäss Art. 201 OR zwei verschiedene Obliegenheiten: Einerseits hat der Käufer die Obliegenheit, die Beschaffenheit des Kaufgegenstands zu prüfen, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist. Andererseits muss der Käufer dem Verkäufer sofort Anzeige machen, nachdem dieser Mängel entdeckt hat, für

die der Verkäufer Gewähr zu leisten hat. Versäumt der Käufer die rechtzeitige Prüfung des Kaufgegenstands und eine rechtzeitige Rüge der Mängel, gilt der Kaufgegenstand als genehmigt und die Rechte des Käufers aus Gewährleistung verirken.^[2]

[19] Vorliegend war vor allem die Frist strittig, innert welcher der Käufer seine Prüfpflicht erfüllen muss. Die konkrete Bemessung der Frist zur Prüfung des Kaufgegenstands ist im Gesetz nicht vorgeschrieben. Vielmehr sieht das Gesetz vor, dass die Prüfung «sobald es nach dem üblichen Geschäftsgänge tunlich ist» zu erfolgen hat. Eine starre Frist wurde vom Bundesgericht wiederholt abgelehnt, wobei es stets daran erinnert hat, dass auf die Umstände des Einzelfalls Rücksicht zu nehmen ist.^[3] Das Bundesgericht setzt die Frist in der Regel kurz an.^[4] Diese kurze Fristansetzung wurde von der Lehre verschiedentlich kritisiert.^[5]

[20] Das Ergebnis des referierten Urteils geht in die richtige Richtung.

[21] Allerdings überzeugt die im vorliegend kommentierten Urteil gegebene Begründung für die längere Frist zur Prüfung des Kaufgegenstands nicht. Die vom Bundesgericht erwähnten möglichen Aufräum- und Instandsetzungsarbeiten des Pächters sprachen nicht für, sondern gegen eine längere Frist. So drohte doch durch diese Aufräum- und Instandsetzungsarbeiten eine Veränderung des Kaufgegenstands, was die Beweislage in Bezug auf allfällige Mängel im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung verkompliziert hätte. Das Bundesgericht war deshalb im vorliegenden Fall sehr nachsichtig mit dem Käufer. Es billigte ihm zu, er hätte mit der Mängelrüge trotz den nach der Eigentumsübertragung drohenden Aufräum- und Instandsetzungsarbeiten bis zum Auszug des Pächters zuwarten dürfen. Dies war erst am 23. Juli 2018 und damit 21 Kalendertage nach der Übertragung des Eigentums am Kaufgegenstand am 2. Juli 2018 der Fall, zumal der Auszug des Pächters gemäss der ersten zwischen dem Pächter und dem Käufer abgeschlossenen Vereinbarung auch erst einige Zeit später, nämlich am 30. Oktober 2018, oder bei nicht vertragsgemässigem Verhalten des Pächters noch später hätte erfolgen können.

[22] Abschliessend ist auf die aktuellen Bestrebungen zur Verbesserung der Stellung von Bauherren hinzuweisen. Der Bundesrat hat am 19. Oktober 2022 eine Botschaft zu einer Änderung des Obligationenrechts verabschiedet.^[6] Diese Vorlage wurde in der Schlussabstimmung vom 20. Dezember 2024 durch den National- und Ständerat angenommen und untersteht dem fakultativen Referendum.^[7] Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten der Gesetzesrevision. Durch die Änderung soll die Rügefrist von offenen wie auch von versteckten Mängeln bei Immobilien neu zwingend 60 Kalendertage anstelle der heute verlangten «sofortigen» Rüge betragen, wobei diese Rügefrist auch für Grundstückkaufverträge gelten soll.

MLaw MARINA SRIENZ, Rechtsanwältin, Walder Wyss AG.

Dr. iur. DARIO GALLI, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

Dr. iur. MARKUS VISCHER, LL.M., Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

[1] Die Bestimmung wird nachstehend bloss auszugsweise wiedergegeben.

[2] CLAIRE HUGUENIN, Obligationenrecht Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Rz. 2630.

[3] Urteil des Bundesgerichts [4A_399/2018](#) vom 8. Februar 2019 E. 3.2 mit weiteren Hinweisen.

[4] BGE [107 II 172](#) E. 1.c S. 177 f., wonach die Rüge eines undichten Daches nach 20 Tagen verspätet war; BGE [81 II 56](#) E. 3.b S. 59 f.

[5] PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Rz. 2175 ff., mit einer ausführlichen Würdigung der geltenden Bestimmungen; vgl. auch JESSICA MÜLLER/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, Rechtzeitige Mängelrüge, [Lockerung der bundesgerichtlichen Praxis bezüglich der Rügefrist bei versteckten Mängeln?](#), in: dRSK, publiziert am 23. April 2019.

[6] Botschaft vom 19. Oktober 2022 zur Änderung des Obligationenrechts (Baumängel), [BBI 2022 2743](#).

[7] Geschäft des Bundesrats Nr. [22.066](#).

Zitiervorschlag: Marina Srienz / Dario Galli / Markus Vischer, Die Prüfungsobliegenheit des Käufers, in: dRSK, publiziert am 13. März 2025

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

