



Kommentar zu: Urteil: [4A_313/2019](#) vom 19. März 2020
Sachgebiet: Obligationenrecht (allgemein)
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

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

Keine culpa in contrahendo-Haftung bei gescheitertem Geschäftsübertragungsvertrag

Autor / Autorin

Kristin Ebner, Dario Galli, Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

PETER & KIM
ATTORNEYS AT LAW

In seinem Urteil 4A_313/2019 vom 19. März 2020 entschied das Bundesgericht, dass die Beklagten den Klägern nicht aus culpa in contrahendo haften, wenn die Kläger für das Scheitern der Vertragsverhandlungen verantwortlich sind.

Sachverhalt

[1] Mit Mietvertrag vom 7. November 2002 (nachfolgend: Mietvertrag) mieteten A und B (Beschwerdeführer, nachfolgend: Mieter) von G (nachfolgend: Vermieter) Geschäftsräume. Sie betrieben darin einen Coiffeursalon in der Rechtsform eines Einzelunternehmens. Am 11. Dezember 2007 verlängerten die Mieter und der Vermieter die Laufzeit des Mietvertrags bis 2017 und vereinbarten eine Monatsmiete von CHF 3'100 ab Januar 2014 (Sachverhalt Teil A).

[2] Ab April 2013 wollten die Mieter ihr Geschäft für CHF 68'000 verkaufen. Im Juni 2013 bekundeten E, D, und C (Beschwerdegegner, nachfolgend: Interessenten) ihr Interesse an der Übernahme des Geschäfts. Sie beabsichtigten, in den Geschäftsräumen eine Schokoladenfabrik zu betreiben. Die Interessenten bestätigten in der Folge dem Geschäftsagenten (*agent d'affaires breveté*) I (nachfolgend: Geschäftsagent) – der von den Mietern mit der Ausarbeitung eines Geschäftsübertragungsvertrags beauftragt worden war – ihre Absicht, das Geschäft zu übernehmen. Am 9. Oktober 2013 schlugen die Interessenten vorbehaltlich der Zustimmung des Vermieters und der zuständigen Behörden zur Nutzungsänderung einen Übernahmepreis von CHF 50'000 vor. Am 11. Oktober 2013 erklärten sich die Mieter gegenüber den Interessenten mit dem Vorschlag einverstanden (Sachverhalt Teil A).

[3] In einem ersten Entwurf des vom Geschäftsagenten erstellten Geschäftsübertragungsvertrags fixierten die Parteien den Übernahmepreis (CHF 50'000), die Modalitäten der Zahlung, das Datum der Übernahme der Geschäftsräume und des darin enthaltenen Mobiliars. Der Geschäftsübertragungsvertrag sollte vor der Kündigung des Mietvertrags durch die Mieter und dem Abschluss eines neuen Mietvertrags zwischen dem Vermieter und den Interessenten unterzeichnet werden. Gemäss Ziffer 6 des Vertragsentwurfs (nachfolgend: Ziffer 6) war die

Verbindlichkeit des Geschäftsübertragungsvertrags von der Zustimmung des Vermieters zur Mietvertragsübertragung abhängig. Ziffer 6 wurde in der Folge jedoch gestrichen. Ursprünglich war zwar eine Übertragung des Mietverhältnisses im Sinne von Art. 263 [OR](#) angedacht. Allerdings wünschten die Mieter schliesslich, dass die Interessenten und der Vermieter einen neuen Mietvertrag abschliessen, damit die Mieter nicht während zwei Jahren für die Mietzinszahlung mit den Interessenten solidarisch haften müssen (Sachverhalt Teil A).

[4] Am 7. November 2013 wurde den Interessenten ein angepasster Entwurf des Geschäftsübertragungsvertrags (ohne Ziffer 6) zugesandt. Sie wurden gebeten, den Vertrag zu unterzeichnen. Da die Ziffer 6 nicht ersetzt worden war, verfügten die Interessenten allerdings über keine Sicherheit, dass sie den Mietvertrag auch tatsächlich abschliessen konnten. Die Interessenten sahen sich deshalb gezwungen, die gleichzeitige Unterzeichnung der beiden Verträge (Geschäftsübertragungsvertrag und Mietvertrag) zu erwirken. Die Parteien vereinbarten, sich zu diesem Zweck am 12. November 2013 zusammen mit dem Vermieter zu treffen (Sachverhalt Teil A).

[5] Am 8. November 2013 teilten die Mieter den Interessenten jedoch mit, dass der Geschäftsübertragungsvertrag unterzeichnet werden müsse, bevor sie einen eingeschriebenen Brief an den Vermieter schicken könnten. Sie schlugen hierfür ein bilaterales Treffen am 11. November 2013 vor. Am 11. November 2013 sagten die Mieter das am nächsten Tag vorgesehene Treffen mit dem Vermieter mit der Begründung ab, dass die Interessenten sich noch nicht gemeldet hätten. Mit Schreiben vom 12. November 2013 forderten die Mieter die Interessenten auf, ihnen den Geschäftsübertragungsvertrag bis 14. November 2013 unterzeichnet zu retournieren, andernfalls sie die Vertragsverhandlungen als gescheitert betrachten würden. Am 15. November 2013 teilten die Mieter den Interessenten mit, dass sie deren Schweigen dahingehend deuteten, dass die Interessenten auf die Übernahme des Geschäfts und des Mietvertrags verzichtet hätten. Am 28. November 2013 schlossen der Vermieter einerseits und die Interessenten sowie F andererseits einen Mietvertrag über die Geschäftsräume ab. Die Mieter forderten von den Interessenten anschliessend vergeblich die Zahlung des im Geschäftsübertragungsvertrag vorgesehenen Betrags von CHF 50'000 (Sachverhalt Teil A).

[6] Die Mieter verlangten vor dem Bezirksgericht *L a Côte*, die Interessenten seien zu verpflichten, ihnen CHF 68'000 zuzüglich Zins sowie eine Genugtuung von CHF 32'000 zu zahlen. Am 13. Oktober 2017 verurteilte das Bezirksgericht die Interessenten zur Zahlung von CHF 50'000 zuzüglich Zins sowie Kosten und Auslagen der Mieter. Das Kantonsgericht Waadt hiess die dagegen erhobene Berufung am 17. Mai 2019 gut und hob das erstinstanzliche Urteil auf (Sachverhalt Teil B). Gegen dieses Urteil erhoben die Mieter Beschwerde in Zivilsachen und beantragten im Wesentlichen dessen Aufhebung (Sachverhalt Teil C). Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (E. 5).

Erwägungen

[7] Gemäss dem Grundsatz der Vertragsfreiheit stehe es jedem frei, Verhandlungen zu führen und diese jederzeit wieder abzubrechen, auch ohne Begründung. Grenzen bestünden aufgrund des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 [ZGB](#)). Die daraus fliessende Haftung aus *culpa in contrahendo* beruhe auf der Überlegung, dass bereits die Aufnahme von Vertragsverhandlungen den Parteien gegenseitig Pflichten auferlege; namentlich die Pflicht, ernsthaft und gemäss ihren wirklichen Absichten zu verhandeln. Eine Partei dürfe nicht eine ihren wirklichen Absichten widersprechende Haltung einnehmen und in der anderen Partei die trügerische Hoffnung erwecken, dass ein Geschäft abgeschlossen wird, und sie so veranlassen, im Hinblick auf den Vertragsabschluss zu disponieren. Wer Vertragsverhandlungen führe, dürfe nicht den Eindruck erwecken, dass sein Vertragsschlusswille grösser sei als er in Wirklichkeit sei. Die Partei, die ihren Verpflichtungen nicht nachkomme, hafte nicht nur, wenn sie im Zuge der Verhandlungen arglistig gehandelt habe, sondern auch, wenn sie ein schuldhaftes Verhalten gezeigt habe, sei es vorsätzlich oder fahrlässig, zumindest innerhalb der Grenzen der Haftung, die sie gemäss dem von den Parteien vorgesehenen Vertrag übernehme (E. 4.2.1).

[8] Eine Haftung aus *culpa in contrahendo* dürfe nur im Ausnahmefall bei Abbruch von Vertragsverhandlungen angenommen werden. Das gegen Treu und Glauben verstossende Verhalten liege nicht im Abbruch der Verhandlungen, sondern darin, die Gegenpartei in der Überzeugung zu belassen, der Vertrag werde mit Sicherheit abgeschlossen bzw. darin, diesen Irrtum nicht rechtzeitig zu beseitigen. Wenn der vermeintlich Geschädigte die Realität gekannt habe oder hätte kennen müssen, hafte die andere Partei nicht aus *culpa in contrahendo* (E. 4.2.1).

[9] Dabei sei eine *culpa in contrahendo* bei Rechtsgeschäften, die Formvorschriften unterliegen, zurückhaltender anzuerkennen, da die Formvorschriften den Zweck haben, die Parteien vor übereilten Verpflichtungen zu schützen. Das Scheitern der Vertragsverhandlungen ziehe daher grundsätzlich keine Haftung nach sich, es sei denn, bestimmte Elemente wie eine mündliche oder schriftliche Vereinbarung hätten die berechtigte Erwartung geweckt, dass der Vertrag mit Sicherheit zustande kommen werde. Es sei nämlich treuwidrig, vorbehaltlos seine grundsätzliche Zustimmung zum Abschluss eines formbedürftigen Vertrags zu geben und sich dann im letzten Moment zu weigern, den Vertrag in die vorgeschriebene Form umzusetzen. In diesem Fall hafte diese Partei im Umfang, in dem sie den ihrem Verhandlungspartner zugefügten Schaden hätte voraussehen können (E. 4.2.2).

[10] Es bestünden keine Beweise, dass die Interessenten vor dem Abbruch der Verhandlungen durch die Mieter am 15. November 2013 eine Einigung mit dem Vermieter erzielt hätten (E. 4.3). Die Interessenten hätten sich nicht absichtlich von den Vertragsverhandlungen zurückgezogen, um mit dem Vermieter eine günstigere Vereinbarung zu treffen (E. 4.7). Die Interessenten hätten vielmehr keine Sicherheit dafür gehabt, dass der Vermieter mit ihnen einen Mietvertrag abschliessen würde, sobald die Mieter ihren Mietvertrag gekündigt hätten. Aus diesem Grund hätten die Parteien zunächst auch vorgesehen, die Verbindlichkeit des Geschäftsübertragungsvertrags von der Zustimmung des Vermieters abhängig zu machen. Da die Ziffer 6 jedoch gestrichen worden sei, hätten die Parteien ein Treffen mit dem Vermieter vereinbart, um die beiden Verträge gleichzeitig zu unterschreiben (E. 4.3). Das Verhalten der Mieter, namentlich die Aufforderung, den Geschäftsübertragungsvertrag vor diesem Treffen mit dem Vermieter zu unterzeichnen, sei laut Bundesgericht die Ursache für das Scheitern der Vertragsverhandlungen gewesen. Zudem hätten die Mieter selbst die Verhandlungen letzten Endes abgebrochen. Aus dem vorinstanzlichen Urteil gehe klar hervor, dass den Mietern nicht entgangen sein konnte, dass die Interessenten ein legitimes und offenkundiges Interesse daran hatten, ohne eine Sicherheit für die Unterzeichnung des neuen Mietvertrags keine verbindliche Verpflichtung einzugehen. Aus dem Schweigen der Interessenten könne nicht geschlossen werden, diese hätten ihre wahren Absichten verborgen. Es könne ihnen nicht vorgeworfen werden, sie hätten sich geweigert, den Vertrag in die erforderliche Form umzusetzen. Vielmehr hätten sich die Interessenten lediglich geweigert, den Vertrag isoliert zu unterzeichnen, obwohl beide Verträge ursprünglich gleichzeitig hätten unterschrieben werden sollen. Die Interessenten hafteten daher nicht aus *culpa in contrahendo* (E. 4.6).

Kurzkommentar

[11] Mit diesem Urteil bestätigt das Bundesgericht seine Rechtsprechung, die einen strengen Massstab für die Bejahung der *culpa in contrahendo*-Haftung setzt. Richtigerweise kann nicht jedes Scheitern von Vertragsverhandlungen zu einer Haftung führen, insbesondere nicht, wenn die Parteien explizit vorsehen, dass sie sich erst durch einen schriftlichen Vertrag verpflichten wollen. Nur in Ausnahmefällen kann eine Partei haftbar gemacht werden, wenn sie das begründete Vertrauen der anderen Partei treuwidrig enttäuscht (statt vieler BGE [124 III 297](#) E. 5c S. 301; BGE [108 II 305](#) E. 2b S. 311). Das Schweigen einer Partei führt nur dort zu einer *culpa*, wo eine Partei zum Reden verpflichtet ist (HEINRICH HONSELL, Was ist Gerechtigkeit?, Bern 2019, S. 42). Vorliegend liegt der Fall hingegen klarerweise anders. Die Mieter selbst entzogen den Interessenten jegliche Sicherheit bezüglich des Abschlusses des Mietvertrags und veranlassten damit das Scheitern der Vertragsverhandlungen. Das Verhalten der Interessenten auf der anderen Seite kann nicht als treuwidrig angesehen werden. Ihr Schweigen war eine legitime Reaktion auf die Forderung der Mieter, den Geschäftsübertragungsvertrag ohne die Sicherheit eines gleichzeitigen Abschlusses des Mietvertrags mit dem Vermieter zu unterzeichnen. Es ist dem Bundesgericht daher beizupflichten, dass die Interessenten keine *culpa* traf.

[12] Infolge dieses Urteils musste das Bundesgericht sich nicht mit der Frage auseinandersetzen, ob der Abschluss des beabsichtigten Geschäftsübertragungsvertrags überhaupt zulässig gewesen wäre bzw. ob der abgeschlossene Geschäftsübertragungsvertrag nichtig gewesen wäre. Ein Teil des ins Auge gefassten Übernahmepreises entfiel nämlich auch auf die Übernahme des Mietvertrags, sei es aufgrund von Art. 263 OR oder durch Auflösung des alten Mietvertrags und durch Abschluss eines neuen Mietvertrags. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass die Interessenten den Geschäftsübertragungsvertrag schlussendlich mangels Sicherheit in Bezug auf die Übernahme des alten Mietvertrags nicht unterzeichneten. Mit der Zahlung eines Entgelts für die Übernahme des Mietvertrags wäre den Mietern von den Interessenten ein *Schlüsselgeld* (s. zu diesem Begriff z.B.

MATTHIAS MINDER, Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen [Art. 263 OR], Diss. Zürich 2009 = ZStP Band 221, Zürich/Basel/Genf 2010, Rz. 462 ff.) bezahlt worden.

[13] Die Zulässigkeit eines solchen Schlüsselgelds ist im Lichte von Art. 254 OR umstritten (z.B. MINDER, a.a.O., Rz. 467 ff.). Diese Bestimmung verbietet unzulässige Koppelungsgeschäfte, wobei nach deren Wortlaut nicht nur Koppelungsgeschäfte des Mieters mit dem Vermieter, sondern auch solche Geschäfte des Mieters mit einem Dritten erfasst. Ein solcher Dritter kann wie im vorliegenden Fall durchaus der Vormieter sein.

[14] Ein gemäss Art. 254 OR verpöntes Koppelungsgeschäft liegt vor, «wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrags [... vom Koppelungsgeschäft ...] abhängig gemacht wird». Das Koppelungsgeschäft wäre im vorliegenden Fall der Geschäftsübernahmevertrag und insbesondere die darin enthaltene Schlüsselgeldkomponente. Der Begriff des Abhängigmachens setzt ein bestimmtes Verhalten des Vermieters voraus. Worin dieses Verhalten bestehen muss, ist umstritten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss (i) es sich um einen Missbrauch des Vermieters und nicht des Dritten handeln und (ii) der Vermieter das Koppelungsgeschäft nicht nur kennen, sondern ihm auch zustimmen (Urteil des Bundesgerichts 4C.161/2003 vom 26. September 2001 E. 3). Das ist aber wie gesagt, und auch gemäss Meinung des Bundesgerichts (Urteil des Bundesgerichts [4A_175/2018](#) vom 19. November 2018 E. 3.3), umstritten (s. zu einer Gegenposition z.B. IRENE BIBER, in: SVIT [Hrsg.], Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 254 OR N 28, wonach nicht einmal Kenntnis des Vermieters des Koppelungsgeschäfts, geschweige denn eine irgendwie geartete Mitwirkung des Vermieters am Koppelungsgeschäft notwendig ist) und braucht vorliegend mangels Relevanz nicht weiter vertieft zu werden.

MLaw KRISTIN EBNER, LL.M., Substitutin, Walder Wyss AG.

MLaw DARIO GALLI, Rechtsanwalt, Walder Wyss AG.

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

Zitiervorschlag: Kristin Ebner / Dario Galli / Markus Vischer, Keine culpa in contrahendo-Haftung bei gescheitertem Geschäftsübertragungsvertrag, in: dRSK, publiziert am 13. Oktober 2020

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

weblaw.ch