



Kommentar zu: Urteil: [4A_394/2020](#) vom 3. Dezember 2020
Sachgebiet: Obligationenrecht (allgemein)
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

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

Konkludenter Verzicht der Parteien auf eine Suspensivbedingung

Autor / Autorin

Claude Schmid, Dario Galli, Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

PETER & KIM
ATTORNEYS AT LAW

In seinem Urteil 4A_394/2020 vom 3. Dezember 2020 entschied das Bundesgericht, dass die Vertragsparteien auf eine Suspensivbedingung im Rahmen eines Betriebskaufs (Asset Deals), wonach der laufende Mietvertrag zwischen der Verkäuferin und dem Vermieter entweder übernommen oder ein neuer Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen abgeschlossen werden muss, nur gemeinsam verzichten konnten. Es erwog, dass die Vertragsparteien vorliegend konkludent auf die Suspensivbedingung verzichtet hatten, indem einerseits der Käufer den neuen Mietvertrag im Wissen um den erhöhten Mietzins unterzeichnet und andererseits die Verkäuferin die Schlüssel zu den Geschäftsräumlichkeiten dem Käufer übergeben habe.

Sachverhalt

[1] B (Verkäuferin, Beschwerdegegnerin, nachfolgend: Verkäuferin) betrieb in gemieteten Geschäftsräumlichkeiten einen Schönheitssalon. Anfang Oktober 2013 schrieb sie ihr Geschäft für einen Preis von CHF 55'000 zum Verkauf aus. Die damalige monatliche Miete belief sich auf CHF 2'630 inklusive CHF 230 Nebenkosten. A (Käufer, Beschwerdeführer, nachfolgend: Käufer) und C (nachfolgend: Beauftragter) kontaktierten daraufhin die Verkäuferin. Der Käufer, die Verkäuferin und der Beauftragte einigten sich darauf, dass der Käufer das Geschäft kaufen und der Beauftragte aufgrund seiner Schweizer Staatsangehörigkeit den neuen Mietvertrag unterzeichnen sollte. Im «Kaufvertrag» vom 23. Oktober 2013 (nachfolgend: Geschäftsübertragungsvertrag) einigten sich die Verkäuferin und der Käufer auf einen Kaufpreis von CHF 45'000. Artikel IV des Geschäftsübertragungsvertrages enthielt unter anderem eine Bedingung, wonach die Wirksamkeit des Geschäftsübertragungsvertrages davon abhängig war, dass der laufende Mietvertrag zwischen der Verkäuferin und dem Vermieter entweder übernommen oder ein neuer Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen entweder durch den Käufer oder einen von ihm empfohlenen und/oder beauftragten Dritten abgeschlossen werden konnte (Sachverhalt Teil A.a).^[1]

[2] Mit Schreiben vom 17. Dezember 2013 informierte die Liegenschaftsverwaltung den Beauftragten, dass die neue Monatsmiete CHF 2'690 zuzüglich CHF 460 Nebenkosten und Mehrwertsteuer betrage (Sachverhalt Teil A.b).

[3] Mit E-Mail vom 20. Dezember 2013 an die Verkäuferin, die jedoch an die Liegenschaftsverwaltung gerichtet war, akzeptierte der Beauftragte die neuen Mietbedingungen und bat die Verwaltung, den neuen Mietvertrag so schnell wie möglich aufzusetzen (Sachverhalt Teil A.d). Der Käufer leistete daraufhin zwei Anzahlungen von insgesamt CHF 11'000 an die Verkäuferin (Sachverhalt Teil A.e).

[4] Am 24. Januar 2014 zeichnete der Beauftragte den neuen Mietvertrag gegen. Die Monatsmiete betrug CHF 2'690 zuzüglich CHF 712 für Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Am 22. Januar 2014 informierte die Liegenschaftsverwaltung die Verkäuferin über die Vertragsunterzeichnung und bat sie, dem Beauftragten die Schlüssel zu übergeben. Die Schlüsselübergabe fand am 27. Januar 2014 statt (Sachverhalt Teile A.f, A.g und A.h).

[5] Mit Schreiben vom 28. Januar 2014 erklärte der Käufer den Geschäftsübertragungsvertrag für unwirksam. Die aufschiebende Bedingung, wonach der Käufer einen Mietvertrag «zu den gleichen Bedingungen» wie die Verkäuferin erhalte, sei nämlich nicht erfüllt worden. Zudem forderte er von der Verkäuferin die Rückerstattung der bereits geleisteten Anzahlungen von CHF 11'000 (Sachverhalt Teil A.i).

[6] Mit Eingabe vom 29. Oktober 2014 erhob der Käufer Klage beim erstinstanzlichen Waadtländer Gericht (*Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois*). Es sei festzustellen, dass er nicht Schuldner der Verkäuferin sei und dieser, auf welcher Grundlage auch immer, keinen Geldbetrag schulde. Weiter klagte er auf Rückerstattung der gezahlten CHF 11'000 zuzüglich Zins. Mit Urteil vom 26. Juni 2019 gab das erstinstanzliche Gericht dem Käufer recht. Es stellte fest, dass der Käufer der Verkäuferin den Restbetrag des Kaufpreises von CHF 34'000 nicht schulde und dass die Verkäuferin die bereits durch den Käufer geleisteten Anzahlungen von CHF 11'000 zuzüglich Zins zurückzuerstatten habe. Die Erstinstanz begründet dies im Wesentlichen damit, dass die aufschiebende Bedingung, wonach der Verkauf von der Übernahme des Mietvertrages oder vom Abschluss eines Mietvertrages zu den gleichen Bedingungen abhing, nicht eingetreten sei. Der Käufer habe Mitte Januar 2014 von den neuen Mietbedingungen erfahren, kurz bevor er gegenüber der Verkäuferin den Geschäftsübertragungsvertrag als unwirksam erklärte. Der Geschäftsübertragungsvertrag sei damit unwirksam geworden und bereits bezahlte Beträge seien zurückzuerstatten (Sachverhalt Teil B.a).

[7] Auf Berufung der Verkäuferin hin hob das Waadtländer Kantonsgericht (*Tribunal cantonal vaudois*) mit Urteil vom 26. Juni 2019 den erstinstanzlichen Entscheid auf. Dagegen erhob der Käufer Beschwerde in Zivilsachen sowie subsidiäre Verfassungsbeschwerde. Er verlangte die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und die Bestätigung des erstinstanzlichen Urteils. Das Bundesgericht wies die Beschwerde des Käufers ab, soweit es darauf eintrat (Sachverhalt Teile B.b und C sowie E. 6).

Erwägungen

[8] Strittig sei die Zahlung des im Geschäftsübertragungsvertrag vereinbarten Kaufpreises. Gemäss Vorinstanz habe der Geschäftsübertragungsvertrag unter der aufschiebenden Bedingung (Art. 151 [OR](#)) gestanden, wonach der Käufer oder eine andere von ihm empfohlene und/oder beauftragte Person den Mietvertrag übernehme oder einen neuen Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen abschliesse. Die Vorinstanz habe erwogen, dass die umstrittene, aufschiebende Bedingung vorliegend nicht erfüllt sei. Denn der neue Mietvertrag sei nicht zu den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wie der alte Mietvertrag, da der monatliche Mietzins von CHF 2'630 zuzüglich CHF 230 Nebenkosten auf CHF 2'690 zuzüglich CHF 712 Nebenkosten erhöht worden sei. Trotzdem habe der Käufer laut Vorinstanz den Kaufpreis zu zahlen. Der Käufer müsse sich nämlich die Handlungen des von ihm Beauftragten zurechnen lassen, wozu insbesondere die Unterzeichnung des neuen Mietvertrages, der eine Mietzinserhöhung vorsah, und die Schlüsselübergabe zu zählen seien. Folglich habe der Käufer gemäss Vorinstanz durch konkludentes Handeln auf die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung verzichtet (E. 3).

[9] Dem Käufer zufolge sei er nicht durch ein Auftragsverhältnis an den Beauftragten gebunden gewesen. Deshalb seien ihm die Handlungen des Beauftragten nicht zuzurechnen (E. 4 Ingress). Die Vorinstanz habe erwogen, dass der Beauftragte nicht Partei des Geschäftsübertragungsvertrages gewesen sei. Allerdings hätten der Käufer und die Verkäuferin vorgesehen, dass der Beauftragte den Mietvertrag aufgrund seiner Schweizer Staatsangehörigkeit unterzeichnen sollte. Aus diesem Grund habe der Geschäftsübertragungsvertrag vorgesehen, dass der Mietvertrag entweder durch den Käufer selbst oder durch eine andere von ihm beauftragte Person abgeschlossen

werden konnte.^[2] Zudem habe der Beauftragte das Geschäft laut Vorinstanz nie selbst betrieben oder die Miete bezahlt. Seine Rolle sei auf die eines Strohmannes reduziert gewesen. Das Verhältnis zwischen dem Käufer und dem Beauftragten habe einem Auftragsverhältnis (Art. 394 ff. OR) geähnelt. So habe der Beauftragte den Mietvertrag in seinem Namen, aber im Auftrag des Käufers abschliessen müssen (E. 4.1).

[10] Laut Bundesgericht beschränkt sich der Käufer auf unsubstantiierte Behauptungen, ohne dabei entsprechend den Anforderungen gemäss Art. 97 Abs. 1 [BGG](#) und Art. 105 Abs. 2 BGG darzulegen, inwiefern die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen willkürlich gewesen seien. Folglich sei von einem Auftragsverhältnis zwischen dem Beauftragten und dem Käufer auszugehen (E. 4.2).

[11] Der Käufer rügte zudem, die Vorinstanz sei willkürlich davon ausgegangen, dass er konkludent auf die aufschiebende Bedingung des Abschlusses eines Mietvertrages zu denselben Bedingungen verzichtet habe (E. 5 Ingress). Das Bundesgericht erwog, dass der Geschäftsübertragungsvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung (Art. 151 OR) gestanden habe (vgl. Rz. 8). Es sei nicht sicher, dass die aufschiebende Bedingung ausschliesslich im Interesse des Käufers vereinbart worden sei. Offensichtlich könne der Käufer kein Interesse am Erwerb des Geschäftes haben, sofern nicht auch ein Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen abgeschlossen werde. Gleichzeitig könne aber die Verkäuferin ebenfalls kein Interesse am Verkauf des Geschäftes haben, wenn sie weiterhin Partei des Mietvertrages geblieben wäre und somit weiterhin den Mietzins hätte zahlen müssen. Die aufschiebende Bedingung liege somit im Interesse beider Vertragsparteien. Die Frage, ob der Käufer vorliegend einseitig auf die aufschiebende Bedingung verzichten konnte, stelle sich somit nicht. Denn ein solcher Verzicht sei unzureichend. Hierzu bedürfe es ebenfalls des Verzichtes der Verkäuferin. Ergänzend hielt das Bundesgericht fest, dass der Verzicht der Verkäuferin an keine Formerfordernisse gebunden sei, da die Parteien vertraglich keine solchen vereinbart hätten (E. 5.1).

[12] Die Frage, ob die Parteien gemeinsam auf die strittige Bedingung verzichtet haben, richte sich nach den allgemeinen Grundsätzen zur Auslegung von Willenserklärungen. Könne der tatsächliche Parteiwille nicht festgestellt werden, sei das Verhalten der Parteien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen (objektive Auslegung). Dabei stelle sich die Frage, wie das Verhalten der Parteien nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der gesamten Umstände hätte verstanden werden können (E. 5.2).

[13] Mit Bezug auf den Käufer hielt das Bundesgericht fest, dass die aufschiebende Bedingung, wonach der neue Mietvertrag denselben Mietzins wie der bisherige Mietvertrag vorsehen müsse, für den Käufer offensichtlich von zentraler Bedeutung gewesen sei. Daraus durfte die Verkäuferin vernünftigerweise schliessen, dass der Käufer bzw. der Beauftragte von der Unterzeichnung eines Mietvertrages mit einem höheren Mietzins absehen würde. Indem der Beauftragte des Käufers allerdings einen Mietvertrag unterzeichnete, der einen höheren Mietzins vorsah, konnte die Verkäuferin nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass der höhere Mietzins für den Käufer nicht länger ausschlaggebend war und somit kein Hindernis mehr für den Kauf des Unternehmens darstellte. Die Vorinstanz sei zu Recht davon ausgegangen, dass der Käufer mit der ihm anrechenbaren Unterzeichnung des Mietvertrages durch seinen Beauftragten auf die aufschiebende Bedingung verzichtet habe. Die Verkäuferin habe ebenfalls durch ihr Verhalten zu verstehen gegeben, dass sie mit der Vertragsänderung in Form des Verzichtes auf die aufschiebende Bedingung einverstanden gewesen sei, indem sie im Wissen darüber, dass ein Mietvertrag zu anderen Konditionen abgeschlossen worden war, die Schlüssel zu den Geschäftsräumen übergeben habe. Obwohl der neue Mietvertrag nicht zu denselben Bedingungen abgeschlossen worden sei, hätten die Parteien somit am Geschäftsübertragungsvertrag festgehalten (E. 5.3).

Kurzkommentar

[14] Vorliegend hatte das Bundesgericht den Verkauf eines Schönheitssalons in Form eines Betriebskaufs (*Asset Deals*) zu beurteilen. Die Rechtsnatur von *Asset Deals* ist umstritten. Das Bundesgericht qualifiziert den *Asset Deal* seit jeher als Innominatkontrakt, da eine Qualifikation als Fahrniskauf aufgrund der unterschiedlichen Natur der Leistungen nicht möglich sei.^[3] Demgegenüber stellt sich ein Teil der Lehre auf den Standpunkt, dass es sich beim *Asset Deal* um einen Fahrniskaufvertrag handelt. Gegen die Argumentation des Bundesgerichts wird berechtigterweise das Argument ins Feld geführt, dass die Hauptvertragspflichten eines *Asset Deals* kaufvertraglichen Charakter haben und nebst Sachen im sachenrechtlichen Sinne auch Rechtsobjekte, die nach Verkehrsauffassung und Parteiwillen als Fahrnis gelten, Gegenstand eines Fahrniskaufvertrages sein können.^[4]

Das Bundesgericht sah sich allerdings vorliegend nicht gezwungen, sich weiter zur Rechtsnatur des *Asset Deals* zu äussern. Aufgrund der Tatsache, dass die Hauptleistungen des *Asset Deals* kaufrechtlichen Charakter haben und das Bundesgericht in der Folge regelmässig Kaufrecht und insbesondere kaufrechtliches Sachgewährleistungsrecht anwendet, ist die Frage der Rechtsnatur des *Asset Deals* vorwiegend akademischer Natur.^[5]

[15] In der Praxis kommt es im Rahmen von *Asset Deals* häufig zu Konstellationen, in denen Mietverträge übertragen bzw. Mietverhältnisse neu geregelt werden müssen. Hierzu stehen den Vertragsparteien diverse Möglichkeiten offen. Zum einen können die Mieter von Geschäftsräumen gemäss Art. 263 OR das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen. Nach erfolgter Zustimmung tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein. Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund, wie etwa aufgrund fehlender Solvenz des neuen Mieters, verweigern.^[6] Zum anderen kann die Übernahme des Mietvertrages rechtsgeschäftlich mittels einem tripartiten Vertragsübernahmevertrag zwischen dem Vermieter, dem ursprünglichen Mieter und neuen Mieter erfolgen. Dieser tripartite Vertrag kann ebenfalls in einen zweiseitigen Übernahmevertrag zwischen dem alten Mieter und dem übernehmenden Mieter und eine nachfolgende Genehmigung durch den Vermieter aufgeteilt werden. Als dritte Alternative kann der Vermieter mit dem alten Mieter und dem neuen Mieter je separat eine Aufhebungsvereinbarung bzw. einen neuen Mietvertrag mit gegebenenfalls anderen Konditionen abschliessen.^[7] Die vorliegende Situation war speziell, weil nicht der Käufer selbst, sondern ein ihm nahestehender Dritter in seinem Auftrag einen neuen Mietvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen hatte (vgl. Rz. 4).

[16] Das Bundesgericht qualifizierte die strittige Klausel (vgl. Rz. 1), als eine Suspensivbedingung im Sinne von Art. 151 OR (vgl. E. 5.1). Mit einer aufschiebenden Bedingung werden die Wirkungen des gesamten Vertrages vom Eintritt eines zukünftigen, ungewissen Ereignisses abhängig gemacht (Art. 151 Abs. 1 OR). Mit anderen Worten hing aus Sicht des Bundesgerichts die Wirksamkeit des gesamten *Asset Deals* vom Eintritt der genannten Bedingung ab.^[8]

[17] In der M&A-Praxis sind demgegenüber aufschiebende Vollzugsbedingungen (*Closing Conditions*) weitaus verbreiteter als aufschiebende Bedingungen, welche die Wirksamkeit des gesamten Vertrags betreffen. Die aufschiebende Wirkung einer Vollzugsbedingung beschränkt sich ihrem Namen nach «lediglich» auf den Vollzug des *Asset Deals* (*Closing*) und damit auf die Erfüllung der Hauptleistungspflichten in Form der Kaufpreiszahlung und Übergabe des Kaufgegenstandes.^[9] Der Nichteintritt einer Vollzugsbedingung (*Closing Condition*) führt normalerweise in einem ersten Schritt zu einem Leistungsverweigerungsrecht. Oftmals wird in der Praxis vertraglich ein Zeitpunkt (*Long-Stop Date* oder *Drop-Dead Date*) festgelegt, ab welchem der Nichteintritt der Vollzugsbedingung (*Closing Condition*) die begünstigte Partei den Rücktritt vom Vertrag erklären kann oder der Vertrag dahinfällt.^[10] Das Bundesgericht hat sich in seinen Erwägungen nicht eingehender mit der beschriebenen Differenzierung auseinandergesetzt. Dies scheint insofern verständlich, da vorliegend ohnehin die geleistete Teilzahlung des Kaufpreises und somit eine vertragliche Hauptleistungspflicht sowie die Frage des Verzichtes auf die Bedingung im Allgemeinen strittig waren.

[18] Die Frage, ob im Einzelfall ein einseitiger Verzicht auf eine Bedingung durch eine Vertragspartei möglich oder ein gemeinsamer Verzicht beider Vertragsparteien notwendig ist, wird anhand der Interessenslage der Parteien beantwortet. Begünstigt eine Bedingung lediglich eine Partei, kann diese einseitig auf die Bedingung verzichten und am Vertrag bzw. am Vertragsvollzug festhalten. Liegt die Erfüllung der Bedingung demgegenüber im Interesse beider Parteien, können diese nur gemeinsam auf die Bedingung verzichten.^[11] Das Bundesgericht kam vorliegend korrekterweise zum Schluss, dass die Bedingung im Interesse beider Parteien lag und sie folgerichtig nur einvernehmlich darauf verzichten konnten (Rz. 11). Gewiss spielte es aus Sicht der Verkäuferin keine Rolle, ob der neue Mietvertrag die gleichen Konditionen wie der bisherige Mietvertrag zum Inhalt hatte oder nicht. Ihr Interesse an der Bedingung war im Umstand zu erblicken, dass sie nach vollzogenem *Asset Deal* nicht weiter an den bisherigen Mietvertrag gebunden sein wollte.

[19] Solche Unsicherheiten und Konflikte betreffend den Verzicht auf Bedingungen können mit einer gezielten Vertragsgestaltung vermieden werden. Im Vertrag sollte explizit festgehalten werden, in wessen Interesse die jeweiligen Bedingungen liegen und wer darauf unter welchen Voraussetzungen verzichten kann.^[12]

[20] Während der einseitige Verzicht der begünstigten Partei auf eine Suspensivbedingung aus vertragsrechtlicher Sicht ein auf den Vollzug gerichtetes Gestaltungsrecht bildet, handelt es sich beim einvernehmlichen Verzicht beider Parteien um eine Änderungsvereinbarung (*Amendment Agreement*) zum *Asset Deal*.^[13] Das Zustandekommen der Änderungsvereinbarung richtet sich somit nach den allgemeinen Regeln der Auslegung von Willensäusserungen. Seit jeher und somit auch vorliegend geht das Bundesgericht bei der Vertragsauslegung bzw. Konsensermittlung nach der subjektiv-objektiven Theorie vor (vgl. Rz. 12).^[14] In einem ersten Schritt soll in einer subjektiven Auslegung der tatsächliche Parteiwille festgestellt werden (Rekonstruktion des Parteiwillens). Nur wenn die Feststellung des tatsächlichen Parteiwillens nicht möglich ist, erfolgt subsidiär eine objektive Auslegung nach dem Vertrauensprinzip (Konstruktion des Parteiwillens). Massgeblich ist alsdann der hypothetische Parteiwille, den die Parteien unter den gegebenen Umständen als vernünftig und redlich handelnde Personen nach Treu und Glauben gehabt hätten.^[15] Diese abgestufte Vorgehensweise des Bundesgerichts wird von Teilen der Lehre berechtigterweise kritisiert.^[16] Vorzuziehen ist eine rein objektive Auslegung basierend auf dem Vertrauensprinzip. Denn der tatsächliche Parteiwille lässt sich empirisch nicht feststellen, sondern nur dessen Äusserungsformen. Eine Abgrenzung zur objektiven Auslegung ist somit praktisch kaum möglich.^[17]

[21] Inhaltlich kann dem Bundesgericht allerdings dahingehend zugestimmt werden, dass die Parteien vorliegend konkludent einvernehmlich auf die Suspensivbedingung verzichtet haben (vgl. Rz. 13): Der Beauftragte des Käufers unterzeichnete im Wissen um den erhöhten Mietzins den neuen Mietvertrag und die Verkäuferin übergab dem Beauftragten ebenfalls im Wissen um den erhöhten Mietzins die Schlüssel zu den Geschäftsräumlichkeiten.

MLaw CLAUDE SCHMID, 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] «L'obtention du bail (reprise du bail actuel ou nouveau bail aux mêmes conditions) par l'Acquéreur ou par toute autre personne qu'il aura recommandée et/ou déléguée pour signer le bail.»

[2] «[...] par l'Acquéreur ou par toute autre personne qu'il aura recommandée et/ou déléguée pour signer le bail.»

[3] Urteil des Bundesgerichts [4A_601/2009](#) vom 8. Februar 2010 E. 3.2.1 m.w.H.; BGE [129 III 18](#) E. 2.1 S. 21 = Pra 2003, Nr. 30, S. 153.

[4] RUDOLF TSCHÄNI/HANS-JAKOB DIEM/MATTHIAS WOLF, M&A-Transaktionen nach Schweizer Recht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2021, Rz. 198; DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, Verkauf eines Bäckerei-Konditorei-Tearooms, in: dRSK, publiziert am 5. Juli 2018, Rz. 14 f.; URS SCHENKER, Unternehmenskauf, Bern 2016, S. 219; MARKUS VISCHER, Qualifikation des Geschäftsübertragungsvertrages und anwendbare Sachgewährleistungsbestimmungen, SZW 2003, S. 335 ff., S. 336 ff.

[5] ALICE KÄCH, Der Wert eines Familienunternehmens und seine Nachfolgeplanung, in: Juana Vasella/Anne-Sophie Morand (Hrsg.), Werte im Recht – das Recht als Wert, Zürich/Basel/Genf 2018, S. 183 ff., S. 202; MARKUS VISCHER, Unternehmensübertragungsvertrag, GesKR 2011, S. 81 ff., S. 84.

[6] Vgl. ROGER WEBER, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 263 OR N 5; Hans Giger, Berner Kommentar, Bern 2020, Art. 263 OR N 49 ff.

[7] TSCHÄNI/DIEM/WOLF (Nr. 4), Rz. 218 ff.; PETER GAUCH/JÖRG SCHMID/SUSAN EMMENEGGER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band II, 11. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020, Rz. 3547 ff.; MATTHIAS MINDER, Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen (Art. 263 OR), Diss. Zürich 2009 = ZStP Band 221, Zürich/Basel/Genf 2010, Rz. 46 und 69 f.

[8] Art. 151 Abs. 2 OR; vgl. zum Ganzen auch CARMEN SPICHTIGER/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, Leistungspflicht oder Suspensivbedingung?, in: dRSK, publiziert am 31. Juli 2020, Rz. 10.

[9] TSCHÄNI/DIEM/WOLF (Nr. 4), Rz. 381 ff.; SCHENKER (Nr. 4), S. 196 und 258 ff.; PHILIPP CHIANI/MARKUS VISCHER, Suspensivbedingungen in Kaufverträgen, in: dRSK, publiziert am 12. Januar 2012, Rz. 9 f.

[10] TSCHÄNI/DIEM/WOLF (Nr. 4), Rz. 381; STEFAN MÖSLI, Dealmaker oder Dealbreaker, in: Rudolf Tschäni (Hrsg.), Mergers & Acquisitions XVIII, Zürich/Basel/Genf 2016, S. 37 ff., S. 48; SCHENKER (Nr. 4), S. 258; RUDOLF TSCHÄNI/MATTHIAS WOLF, Vertragliche Gewährleistung und Garantien – Typische Vertragsklauseln, in: Rudolf Tschäni (Hrsg.), Mergers & Acquisitions VIII, Zürich/Basel/Genf 2006, S. 93 ff., S. 97.

[11] MARKUS WIDMER/RENATO CONSTANTINI/FELIX R. EHRAT, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Vor Art. 151–157 OR N 8; TSCHÄNI/WOLF (Nr. 10), S. 95.

[12] Vgl. MARKUS VISCHER/LUCAS HÄNNI, M&A-Standard auch für den Immobilienkauf: ein Mustervertrag, AJP 2015, S. 624 ff., S. 632 f.; TSCHÄNI/WOLF (Nr. 10), S. 95.

[13] Urteil des Bundesgerichts [4C.314/2005](#) vom 17. Januar 2005 E. 1.1; ALFRED KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 4. Aufl., Bern 2017, Rz. 79.24.

[14] Z.B. Urteil des Bundesgerichts [4A_614/2019](#) vom 26. Februar 2020 E. 3.1; BGE [144 III 43](#) E. 3.3 S. 48.

[15] Vgl. Urteil des Bundesgerichts [4A_614/2019](#) vom 26. Februar 2020 E. 3.1; BGE [144 III 43](#) E. 3.3 S. 48; vgl. auch ANDREA HAEFELI/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, § 1 Anpassung privatrechtlicher Verträge infolge von COVID-19, in: Helbing Lichtenhahn Verlag (Hrsg.), COVID-19, Basel 2020, Rz. 29.

[16] HAEFELI/GALLI/VISCHER (Nr. 15), Rz. 29; CHRISTOPH MÜLLER, Berner Kommentar, Bern 2018, Art. 18 OR N 70 ff.

[17] GI.M. HAEFELI/GALLI/VISCHER (Nr. 15), Rz. 29; WOLFGANG WIEGAND, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 18 OR N 14 f.; BK-MÜLLER (Nr. 16), Art. 18 OR N 79 ff.

Zitiervorschlag: Claude Schmid / Dario Galli / Markus Vischer, Konkludenter Verzicht der Parteien auf eine Suspensivbedingung, in: dRSK, publiziert am 12. November 2021

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

[weblaw.ch](https://www.weblaw.ch)