



Kommentar zu: Urteil: [4A_649/2020](#) vom 26. Mai 2021
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

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

Persönliche Haftung der Organe bei absichtlicher Täuschung

Autor / Autorin

Marina Beeler, Dario Galli, Markus Vischer

walderwyss

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

PETER & KIM
ATTORNEYS AT LAW

In seinem Urteil 4A_649/2020 vom 26. Mai 2021 entschied das Bundesgericht, dass ein Organ der täuschenden juristischen Person ebenfalls haftet.

Sachverhalt

[1] Die A AG (Beklagte 1, Beschwerdeführerin 1, nachfolgend: Bauherrin) errichtete als Bauherrin zwei Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen. Beide Gebäude (Haus West und Haus Ost) wurden 2014 im Rohbau fertiggestellt, der Innenausbau erfolgte 2015. Die Bauherrin hatte als Generalunternehmerin die F GmbH beauftragt, für die Ingenieurarbeiten die G AG. Letztere führte unter anderem die statischen Berechnungen für die beiden Mehrfamilienhäuser durch. Am 9. Juni 2016 verkaufte die Bauherrin das Stockwerkeigentum an der 4.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss des Hauses West an D und E (Kläger, Beschwerdegegner, nachfolgend: Käufer). Der Kaufpreis betrug CHF 1'425'000. Das Landgerichtspräsidium Uri eröffnete am 5. Januar 2017 den Konkurs über die G AG (Sachverhalt Teil A).

[2] Am 13. Juni 2017 erhoben die Käufer Klage beim Bezirksgericht Kriens. Sie machten im Wesentlichen geltend, die Bauherrin sowie die für sie handelnden Organe, B und C (Beklagte 2 und 3, Beschwerdeführer 2 und 3, nachfolgend: Organe der Bauherrin), hätten sie über den Zustand der Wohnung absichtlich getäuscht. Die Bauherrin und ihre Organe seien ihrer Aufklärungspflicht über die bestehenden und ihnen bekannten Mängel der Wohnung nicht nachgekommen, sondern sie hätten den Käufern im Kaufvertrag zugesichert, es handle sich um eine bezugsbereite Neubauwohnung und es seien keine Streitigkeiten pendent oder in Aussicht. Entsprechend verlangten die Käufer vor Bezirksgericht zusammengefasst, es sei festzustellen, dass der zwischen den Käufern und der Bauherrin geschlossene Kaufvertrag unverbindlich sei, und es seien die Bauherrin sowie ihre Organe in solidarischer Haftung zu verpflichten, den Käufern insgesamt CHF 1'425'000 zu bezahlen, nebst Zins, alles Zug um Zug gegen Eintragung der Bauherrin als Eigentümerin des betreffenden Grundstücks im Grundbuch (Sachverhalt Teil B).

[3] Mit Urteil vom 21. Februar 2020 hiess das Bezirksgericht die Klage insoweit gut, als es die Bauherrin und ihre

Organe verpflichtete, den Käufern CHF 1'425'000 nebst Zins zu 5% in solidarischer Haftung zu bezahlen, Zug um Zug gegen Eintragung der Bauherrin als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch. Die von der Bauherrin sowie ihren Organen dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht Luzern am 3. November 2020 ab und bestätigte das Urteil des Bezirksgerichts vollumfänglich (Sachverhalt Teil B).

[4] Gegen den Entscheid des Kantonsgerichts erhoben die Bauherrin und ihre Organe Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht. Sie beantragten, das Urteil des Kantonsgerichts Luzern sei aufzuheben und es sei die Klage der Käufer vollumfänglich abzuweisen. Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat (Sachverhalt Teil C und E. 7).

Erwägungen

[5] Der Tatbestand der absichtlichen Täuschung setze gemäss Art. 28 Abs. 1 [OR](#) voraus, dass der Vertragspartner absichtlich getäuscht und durch die Täuschung zum Vertragsschluss verleitet wurde. Der durch die Täuschung hervorgerufene Irrtum müsse somit kausal für den Abschluss des Vertrags gewesen sein. Im Gegensatz zum Grundlagenirrtum nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR werde bei der absichtlichen Täuschung gemäss Art. 28 Abs. 1 OR nicht vorausgesetzt, dass der erregte Irrtum ein wesentlicher gewesen sei (E. 5.3.1).

[6] Die Bauherrin und ihre Organe beriefen sich gegen die Bejahung der absichtlichen Täuschung durch die Vorinstanz darauf, dass nur dann eine absichtliche Täuschung vorliegen könne, wenn sie die Käufer über die in den beiden Berichten aus dem Jahr 2017 geschilderten «grundlegenden statischen Mängel» getäuscht hätten (E. 5.3.2).

[7] Dem sei gemäss Bundesgericht nicht so. Auch die Vorinstanz habe festgestellt, dass der Beweis nicht erbracht sei, wonach die Bauherrin und die Organe der Bauherrin, um die in den Berichten von 2017 beschriebenen grundlegenden statischen Mängel wussten. Wie die Vorinstanz aber ebenso richtig erkannt habe, sei nicht ausschlaggebend, ob die Bauherrin und die Organe der Bauherrin im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages mit den Käufern von genau diesen grundlegenden statischen Mängeln wussten, wie sie in den genannten Berichten von 2017 festgehalten wurden. Vielmehr habe die Vorinstanz zutreffend als ausschlaggebend erachtet, dass die Bauherrin und die Organe der Bauherrin im November 2015 davon Kenntnis hatten, dass insbesondere die Decke über der verkauften Wohnung wesentliche statische Mängel aufwies. Aus welchen Gründen die Bauherrin und die Organe der Bauherrin die Käufer entgegen der Auffassung der Vorinstanz über diese bereits im November 2015 bekannten Mängel vor dem Verkauf der Wohnung im Juni 2016 nicht hätten aufklären müssen, sei nicht ersichtlich, und die Bauherrin und die Organe der Bauherrin legen dies auch nicht nachvollziehbar dar. Es sei somit davon auszugehen, dass die Bauherrin und die Organe der Bauherrin die Käufer vor dem Verkauf der Wohnung von sich aus über die Senkungen der Decken hätten informieren müssen. Indem sie dies unterliessen, verletzen sie die Aufklärungspflicht und täuschten die Käufer damit absichtlich.

[8] Die übrigen Voraussetzungen der absichtlichen Täuschung, so das Bundesgericht, seien ohne Weiteres erfüllt, was die Bauherrin und die Organe der Bauherrin vor Bundesgericht auch nicht rechtsgenügend in Frage gestellt hätten. Die Vorinstanz sei damit bezüglich des Verschweigens der Senkung der Decken zu Recht von einer absichtlichen Täuschung nach Art. 28 OR ausgegangen (E. 5.3.2).

[9] Schliesslich würden die Bauherrin und die Organe der Bauherrin die Organhaftung der Organe der Bauherrin beanstanden. Sie stellen sich dafür im Wesentlichen auf den Standpunkt, die Organe der Bauherrin hätten die Käufer nicht täuschen können, da sie von den «grundlegenden statischen Mängeln», wie sie in den Berichten von 2017 festgestellt wurden, keine Kenntnis hatten und auch nicht hätten haben können. Nach dem Ausgeführten können die Bauherrin und die Organe der Bauherrin aus dieser Argumentation nichts zu ihren Gunsten ableiten (E. 5.3.2). Im Übrigen würden die Erwägungen der Vorinstanz bezüglich der persönlichen Haftung der Organe nicht hinreichend beanstandet (E. 6).

Kurzkommentar

[10] Das vorliegende Urteil des Bundesgerichts reiht sich in eine lange Liste von Urteilen ein, die sich mit dem Thema der absichtlichen Täuschung des Käufers durch den Verkäufer beim Grundstückskauf auseinandersetzen. Der Grund für die Häufigkeit dieses Themas im Gerichtsalltag liegt in der Regel darin, dass die Haftung des

Verkäufer für Mängel in den Grundstückkaufverträgen routinemässig wegbedungen ist. Entsprechend bleibt dem Käufer bei Mängeln oft nur der Ausweg, sich auf absichtliche Täuschung zu berufen. Diese Situation ist unbefriedigend, aber eine Realität, nicht zuletzt deswegen, weil der Grundstückmarkt seit bereits geraumer Zeit ein Verkäufermarkt ist, in dem der Verkäufer die Bedingungen des Kaufvertrags diktieren kann.^[1]

[11] In diesem Sinne ist das vorliegende Urteil des Bundesgerichts nicht bemerkenswert. Es ist, soweit dies aufgrund des vom Bundesgericht festgehaltenen Sachverhalts überhaupt beurteilt werden kann, im Resultat auch richtig. Allerdings kann man sich wie immer bei der Berufung auf absichtliche Täuschung die Frage stellen, ob die Käufer bei einer vertiefteren Auseinandersetzung mit dem Kaufobjekt den Mangel nicht selbst hätten entdecken können.^[2]

[12] Bemerkenswert am referierten Urteil ist allerdings, dass nicht nur die Bauherrin (also die täuschende Vertragspartei), sondern auch die Organe der Bauherrin persönlich und solidarisch mit der Bauherrin verpflichtet wurden, den Käufern insgesamt CHF 1'425'000 zu bezahlen, nebst Zins, alles Zug um Zug gegen Eintragung der Bauherrin als Eigentümerin des betreffenden Grundstücks im Grundbuch.

[13] Rechtlich ist das zwar nicht weiter erstaunlich, ist doch die absichtliche Täuschung eine unerlaubte Handlung im Sinne von Art. 41 Abs. 1 OR,^[3] für die neben der juristischen Person gemäss Art. 55 Abs. 3 ZGB auch ihre Organe und gemäss Art. 50 Abs. 1 OR allenfalls weitere Personen haften. Tatsächlich dürfte dieses Risiko aber den wenigsten Repräsentanten einer in einen Grundstückverkauf als Verkäufer involvierten juristischen Person bekannt sein.

[14] Nachdem die Tatbestandsvoraussetzungen der zivilrechtlichen absichtlichen Täuschung nach Art. 28 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 41 Abs. 1 OR und dem strafrechtlichen Betrug nach Art. 146 Abs. 1 StGB weitgehend deckungsgleich sind,^[4] besteht aber nicht nur das Risiko, dass sich die Organe und allfällige weitere Personen auf Seiten der Verkäuferschaft zivilrechtlich verantwortlich machen, sondern auch das Risiko, sich strafrechtlich verantworten zu müssen.

[15] Die auf Seiten einer juristischen Person als Verkäufer in einen Grundstückverkauf involvierten Personen tun deshalb gut daran, es mit der Aufklärung des Käufers über ihnen bekannte Mängel des Grundstücks genau zu nehmen und die Informationsweitergabe sehr gut zu dokumentieren. Das Gleiche gilt für Mängel, die auf Verkäuferseite zwar nicht im Detail bekannt sind, mit deren Vorhandensein die Verkäuferseite aber ernsthaft rechnen muss.^[5]

MLaw MARINA BEELER, Substitutin, Walder Wyss AG.

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

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

[1] Zum Ganzen z.B. MARKUS VISCHER/LUCAS HÄNNI, M&A-Standard auch für den Immobilienkauf: ein Mustervertrag, AJP 2015, S. 624 ff., S. 635, insbesondere Anm. 33; MARKUS VISCHER, Mängelrechte beim Kauf eines Stockwerkanteils, ZBGR 2015, S. 217 ff., S. 218; MARKUS VISCHER/LUCAS HÄNNI, Lehren aus der M&A-Praxis für den Immobilienkauf, AJP 2012, S. 613 ff., S. 622 ff.; MARKUS VISCHER, Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Gegenstand einer AGB-Kontrolle oder der Selbstverantwortung?, SJZ 2012, S. 182 ff.; siehe auch DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Zulässigkeit von Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen](#), in: dRSK, publiziert am 30. September 2015, Rz. 11 ff.

[2] Vgl. zu dieser Frage im Allgemeinen: LEANDRO SCHAFER/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Arglistige Täuschung über unbewilligte Bauarbeiten](#), in: dRSK, publiziert am 11. August 2021, Rz. 13; GALLI/VISCHER (Nr. 1), Rz. 14; ELENA KOCH/MARKUS VISCHER, [Die «falsche» Zone beim Grundstückskauf](#), in: dRSK, publiziert am 17. Oktober 2014, Rz. 22 ff.; SCARLETT SCHWARZENBERGER/MARKUS VISCHER, [Freizeichnungsklauseln in Grundstückkaufverträgen – Augen auf, Kauf ist Kauf](#), in: dRSK, publiziert am 22. Mai 2013, Rz. 8 ff.

[3] Urteil des Bundesgerichts [4A_285/2017](#) vom 3. April 2018 E. 6.1 (besprochen von MARKUS VISCHER, Entscheidbesprechungen. BGer [4A_285/2017](#): Deliktische Haftung infolge absichtlicher Täuschung – Abschied von der cic- bzw. Vertrauenshaftung als «dritter Spur»?; AJP 2018, S. 908 ff.).

[4] GI.M. MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, Entscheidbesprechungen. BGer [4A_286/2018](#): Täuschung und Irrtum über die Bebaubarkeit eines Grundstücks, AJP 2019, S. 1067 ff., S. 1069 ff.; MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, Entscheidbesprechungen. BGer [4A_141/2017](#): Opfermitverantwortung bei der zivilrechtlichen absichtlichen Täuschung, AJP 2017, S. 1393 ff., S. 1401; MARKUS VISCHER, Der Einsatz des Strafrechts im Gewährleistungsrecht beim Unternehmenskauf, in: Anna Böhme/Fabian Gähwiler/Fabiana Theus Simoni/Ivo Zuberbühler (Hrsg.), Ohne jegliche Haftung. Festschrift für Willi Fischer, Zürich/Basel/Genf 2016, S. 541 ff., S. 549 ff.; a.M. Urteil des Bundesgerichts [4A_502/2021](#) vom 17. Juni 2022 E. 4.2 mit weiteren Nachweisen.

[5] Vgl. im Allgemeinen: Urteil des Bundesgerichts [4A_38/2021](#) vom 3. Mai 2021 E. 7.1 (besprochen von LUKAS WAEBER/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Mängelhalbkenntnis erfüllt unter Umständen das Tatbestandsmerkmal der Arglist](#), in: dRSK, publiziert am 24. August 2022, Rz. 19 ff.).

Zitiervorschlag: Marina Beeler / Dario Galli / Markus Vischer, Persönliche Haftung der Organe bei absichtlicher Täuschung, in: dRSK, publiziert am 8. September 2022

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

weblaw.ch