



Kommentar zu: Urteil: [4A_344/2023](#) vom 07. September 2023
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

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

Beeinträchtiger geistiger Gesundheitszustand als Ausschlusskriterium für die absichtliche Täuschung?

Autor / Autorin

Vanessa Schranz, Dario Galli, Markus Vischer

walderwys

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

brunner.arbitration

In seinem Urteil 4A_344/2023 vom 7. September 2023 verwehrt das Bundesgericht den Käufern einer Stockwerkeinheit die Berufung auf absichtliche Täuschung und schützte die im Grundstückkaufvertrag enthaltene Freizeichnungsklausel. Laut Bundesgericht sei aufgrund der psychischen Störungen der Verkäuferin nicht klar, ob sie im Zeitpunkt des Vertragsschlusses den Mangel (nicht bewilligungsfähige Aussenparkplätze) gekannt hatte.

Sachverhalt

[1] Mit notarieller Urkunde vom 29. April 2010 begründete die Alleineigentümerin C (Beklagte und Beschwerdegegnerin, nachfolgend: Verkäuferin) an der Parzelle am U_Weg in Nyon Stockwerkeigentum bestehend aus sechs Stockwerkeinheiten (Sachverhalt Teil A.a).

[2] Gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 18. Mai 2010 erwarben A und B (Kläger und Beschwerdeführer, nachfolgend: Käufer) von der Verkäuferin die Stockwerkeinheit Nr. 3 zu einem Kaufpreis von CHF 1'485'000. Im Kaufvertrag wurden die Gewährleistungsansprüche unter Vorbehalt von Art. 192 Abs. 3 [OR](#) und Art. 199 OR wegbedungen (Sachverhalt Teil A.b).

[3] Einer der Käufer kontaktierte in der Folge das Stadtplanungsamt der Stadt Nyon, um sich über die Parkplätze der Siedlung zu informieren. Das Amt antwortete mit Schreiben vom 2. Mai 2011, dass «entlang des U_Weges keine Parkplätze akzeptiert werden können» (Sachverhalt Teil A.c).

[4] Mit E-Mail vom 20. Dezember 2011 informierte einer der Käufer die übrigen Stockwerkeigentümer unter anderem darüber, dass die Wohnungen mit einem Aussenparkplatz verkauft worden seien. Weiter führte dieser Käufer aus, dass die Eigentümer von Block A nach dem Verkauf erfahren hätten, dass die Behörden zuvor die Bewilligung der Parkplätze verweigert hätten und gestützt auf den vor dem Verkauf aufgelegten Raumplan nach wie vor deren Bewilligung verweigern würden (Sachverhalt Teil A.d).

[5] Mit Schreiben vom 2. Juli 2013 wies der Anwalt der Käufer die Verkäuferin darauf hin, dass sie zum Zeitpunkt der Begründung des Stockwerkeigentums hätte wissen können und müssen, dass die in den Stockwerkeigentumsplänen aufgelisteten Aussenanlagen (inklusive Parkplätze), die Gegenstand ordnungsgemäss errichteter und im Grundbuch eingetragener Nutzungsdienstbarkeiten sind, von der Gemeindebehörde möglicherweise nicht bewilligt werden würden. Der Anwalt forderte die Verkäuferin deshalb auf, die Entscheidungen der zuständigen Gemeindebehörden anzufechten, und wies sie darauf hin, dass die Käufer eine Minderungsklage einreichen würden, falls dieser Gemeindebeschluss nicht aufgehoben würde (Sachverhalt Teil A.e).

[6] Am 4. Dezember 2015 klagten die Käufer bei der Kammer für vermögensrechtliche Angelegenheiten des Kantons Waadt (*Chambre patrimoniale cantonale du canton de Vaud*) gegen die Verkäuferin. Sie beantragten, die Verkäuferin sei unter anderem zu verpflichten, CHF 27'000 zuzüglich Zinsen zu zahlen und alle notwendigen und nützlichen Änderungen des Begründungsakts des Stockwerkeigentums und der Stockwerkeigentümerpläne sowie der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten vornehmen zu lassen. Mit Urteil vom 18. Mai 2022 wies die Erstinstanz die Klage ab (Sachverhalt Teil B).

[7] Mit Urteil vom 25. Mai 2023 wies die Berufungskammer in Zivilsachen des Waadtländer Kantonsgerichts (*Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud*) die von den Käufern erhobene Berufung ab (Sachverhalt Teil B).

[8] Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragten die Käufer im Wesentlichen die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und die Gutheissung ihrer Klage. Das Bundesgericht trat auf die Beschwerde nicht ein (Sachverhalt Teil C und E. 6).

Erwägungen

[9] Die Käufer rügten vor Bundesgericht unter anderem, dass die Verkäuferin vom Mangel im Zusammenhang mit den Parkplätzen gewusst und sie getäuscht habe (E. 4 Ingress). Das Bundesgericht erwog, bei absichtlicher Täuschung des Käufers durch den Verkäufer finde eine Beschränkung der Gewährleistung wegen versäumter Anzeige nicht statt (Art. 203 OR). Die Vorinstanz habe erwogen, es sei nicht erstellt, dass die Verkäuferin von diesem Mangel gewusst habe. So sei die Verkäuferin vor Unterzeichnung des Kaufvertrags nie in direktem Kontakt zu den Käufern gestanden. Zwar habe die Verkäuferin die am 15. Oktober 2008 öffentlich aufgelegten Pläne – in denen die nicht bewilligten Aussenparkplätze aufgeführt waren – und die von den Behörden genehmigten Pläne vom 9. Januar 2009 – in denen die Aussenparkplätze nicht mehr erwähnt waren – unterzeichnet. Deshalb könne laut Vorinstanz aber nicht angenommen werden, dass die Verkäuferin bei Unterzeichnung des Kaufvertrags von der Parkplatzproblematik gewusst habe. Die im Jahr 1935 geborene Verkäuferin habe an einem langjährigen ängstlich-depressivem Zustand gelitten, der zu emotionalen Störungen und Gedächtnislücken führte. Deshalb sei es – so die Vorinstanz – unklar, ob die Verkäuferin tatsächlich verstanden hatte, dass die Parkplätze nicht genehmigt worden waren (E. 4.2).

[10] Die Käufer behaupteten vor Bundesgericht unter anderem, dass die Verkäuferin jederzeit vom Parkplatzproblem gewusst habe und entsprechend die Käufer über diesen Umstand habe täuschen wollen (E. 4.3). Das Bundesgericht hielt fest, es handle sich hierbei um unzulässige appellatorische Kritik. Die Käufer übersähen insbesondere die gesundheitlichen Probleme, mit denen die Verkäuferin seit 2001 zu kämpfen habe. Jedenfalls zeigten die Käufer nicht auf, inwiefern die vorinstanzliche Feststellung willkürlich sei, wonach unklar sei, ob die Verkäuferin überhaupt verstanden habe, dass die Parkplätze nicht bewilligt worden waren (E. 4.4).

[11] Schliesslich rügten die Käufer, dass die im Kaufvertrag enthaltene Freizeichnungsklausel ungültig sei (E. 5 Ingress). Eine Vereinbarung über die Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht – so das Bundesgericht – sei ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen habe (Art. 199 OR) (E. 5.1). Laut Vorinstanz sei nicht erwiesen, dass die Verkäuferin davon gewusst habe, dass die Parkplätze nicht gebaut werden können. Folglich könne erst recht nicht davon ausgegangen werden, dass sie den Käufern diesen Mangel arglistig verschwiegen habe (E. 5.2). Das Bundesgericht befasste sich nicht mit dieser Rüge, weil die Käufer lediglich appellatorische Kritik äusserten oder eine hinreichende Begründung fehlte (E. 5.4).

Kurzkomentar

[12] Erneut musste sich das Bundesgericht mit einer Freizeichnungsklausel in einem Grundstückkaufvertrag beschäftigen.^[1] Das Bundesgericht muss sich häufig mit diesem Thema befassen, weil die Parteien im Grundstückkaufvertrag die Gewährleistungshaftung des Verkäufers in aller Regel mittels einer Freizeichnungsklausel wegbedingen. Das ist darauf zurückzuführen, dass der Liegenschaftenmarkt überwiegend ein Verkäufermarkt ist. Deshalb müssen die Käufer in aller Regel eine Freizeichnungsklausel akzeptieren. Oft fehlt es den Käufern und ihren Beratern, aber auch den involvierten Notaren am notwendigen Know-how, um ein Gewährleistungsregime zu entwickeln, wie es beim Unternehmenskauf üblich ist.^[2]

[13] Das Bundesgericht sieht sich daher vielfach gezwungen, aus seiner Sicht unbillige Resultate der Freizeichnungsklauseln nachträglich zu korrigieren, indem es solche Klauseln ganz oder

teilweise für ungültig erklärt.^[3] Zu diesem Zweck unterzieht es in Grundstückskaufverträgen enthaltene Freizeichnungsklauseln einer AGB-ähnlichen Kontrolle, wobei es verschiedene Ansätze verfolgt.^[4] Einer dieser Ansätze ist die Korrektur mittels des Instruments der absichtlichen Täuschung, also insbesondere gestützt auf Art. 199 OR, Art. 203 OR und Art. 210 Abs. 6 Satz 1 OR, wobei nach der hier vertretenen Meinung der Begriff der absichtlichen Täuschung in Art. 203 OR und in Art. 210 Abs. 6 Satz 1 OR mit dem Begriff der arglistigen Täuschung in Art. 199 OR gleichzusetzen und im Sinne der arglistigen Täuschung zu verstehen ist.^[5] Aufgrund dieses Ansatzes hat das Bundesgericht die Schwelle der absichtlichen (bzw. arglistigen) Täuschung gesenkt.^[6] Dies ist unbefriedigend, vor allem unter Berücksichtigung des Umstands, dass bei der (zivilrechtlichen) absichtlichen (bzw. arglistigen) Täuschung immer der (strafrechtliche) Vorwurf des Betrugs mitschwingt, auch wenn das Bundesgericht – nach hier verteilter Ansicht zu Unrecht – die Meinung vertritt, die Hürden für die (zivilrechtliche) absichtliche (bzw. arglistige) Täuschung seien tiefer als für den strafrechtlichen Betrug.^[7]

[14] Während das Bundesgericht also in vielen Fällen durch die schnelle Annahme einer absichtlichen (bzw. arglistigen) Täuschung ein Herz für den Käufer zeigt, hatte das Bundesgericht im vorliegenden Fall ein Herz für die Verkäuferin. Wie die Vorinstanz hielt es der Verkäuferin zugute, dass aufgrund ihrer psychischen Störungen nicht klar sei, ob sie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses um die Probleme mit den Parkplätzen wusste und insbesondere in diesem Zeitpunkt wusste, dass die Realisierung der Parkplätze nicht möglich war.^[8]

[15] Der Begriff der absichtlichen (bzw. arglistigen) Täuschung ist ein unbestimmter Rechtsbegriff. Dieser verlangt wie jeder unbestimmte Rechtsbegriff eine normative Wertung durch die Gerichte, die diese im Sinne von Art. 4 ZGB in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 ZGB *modo legislatoris*, also mittels typischer Fallkategorien vorzunehmen haben.^[9] Dabei ist das Verhalten des Täuschenden und des Getäuschten zu beurteilen und wertend im Spannungsfeld des gegenseitigen Vertrauens gegeneinander abzuwägen.^[10] Dabei sind auch personenbezogene Elemente zu berücksichtigen, wie z.B. der Gesundheitszustand des Täuschenden.^[11] Das kann dazu führen, dass im Einzelfall eine absichtliche (bzw. arglistige) Täuschung zu verneinen ist. Alternativ kann, was das Bundesgericht in vorliegenden Fall zu präferieren scheint und was zu demselben Resultat führt, der Täuschungsvorsatz entfallen, der aus einer Wissens- und Willenskomponente besteht (vgl. E. 4.2).^[12]

[16] Absichtliche (bzw. arglistige) Täuschung bzw. Täuschungsvorsatz und Urteilsunfähigkeit im Sinne von Art. 16 ZGB dürfen auch im Zivilrecht nicht vermischt werden.^[13] Allerdings weckt das Verneinen der Täuschung bzw. des Täuschungsvorsatzes infolge psychischer Störungen der Verkäuferin im konkreten Fall Zweifel an der Urteilsfähigkeit der Verkäuferin und damit Zweifel an der Gültigkeit des Verkaufs insgesamt. Denn Geschäfte sind ungültig, wenn sie von infolge psychischer Störungen^[14] Urteilsunfähigen abgeschlossen werden.^[15] Das Bundesgericht brauchte dieser Frage aber im vorliegenden Fall nicht weiter nachzugehen, wurde doch von keiner Seite eine Urteilsunfähigkeit der Verkäuferin geltend gemacht.

M.A. HSG in Law and Economics VANESSA SCHRANZ, 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] Z.B. Urteil des Bundesgerichts [4A_627/2020](#) vom 24. August 2021 (besprochen von JENNY VON ARX/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Der Ausschluss der Gewährleistung beim Immobilienkauf](#), in: dRSK, publiziert am 30. Juni 2022); Urteil des Bundesgerichts [4A_444/2017](#) vom 12. April 2018 (besprochen von ANISSA KERN/MARKUS VISCHER, [Freizeichnungsklauseln in Grundstückskaufverträgen: Die Fallgruppe der Neubauten](#), in: dRSK, publiziert am 18. September 2018); Urteil des Bundesgerichts [4A_11/2015](#) vom 25. Juni 2015 (besprochen von DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Zulässigkeit von Freizeichnungsklauseln in Grundstückskaufverträgen](#), in: dRSK, publiziert am 30. September 2015); Urteil des Bundesgerichts [4A_619/2013](#) vom 20. Mai 2014 (besprochen von ELENA KOCH/MARKUS VISCHER, [Die «falsche» Zone beim Grundstückskauf](#), in: dRSK, publiziert am 17. Oktober 2014); Urteil des Bundesgerichts [4A_648/2012](#) vom 25. Februar 2013 (besprochen von SCARLETT SCHWARZENBERGER/MARKUS VISCHER, [Freizeichnungsklauseln in Grundstückskaufverträgen – Augen auf, Kauf ist Kauf](#), in: dRSK, publiziert am 22. Mai 2013); Urteil des Bundesgerichts [4A_470/2012](#) vom 23. Januar 2013 (besprochen von SCARLETT SCHWARZENBERGER/MARKUS VISCHER,

[Freizeichnungsklauseln in Grundstückskaufverträgen - Mangelhafte Sache und arglistiges Verschweigen von Mängeln](#), in: dRSK, publiziert am 7. Mai 2013); Urteil des Bundesgerichts [4A_622/2012](#) vom 18. Januar 2013 (besprochen von MARKUS VISCHER/SCARLETT SCHWARZENBERGER, [Freizeichnungsklauseln in Grundstückskaufverträgen - Ungültigkeit aufgrund arglistigen Verschweigens](#), in: dRSK, publiziert am 23. April 2013); Urteil des Bundesgerichts [4A_492/2012](#) vom 22. November 2012 (besprochen von MARKUS VISCHER/SCARLETT SCHWARZENBERGER, [Grundstückskaufvertrag - Freizeichnungsklauseln und Grundlagenirrtum](#), in: dRSK, publiziert am 28. Februar 2013); Urteil des Bundesgerichts [4A_351/2010](#) vom 9. Februar 2012 (besprochen von LARA ELLIOTT/MARKUS VISCHER, [Nichterfüllung und Schlechterfüllung, quantitative und qualitative Mängel und Freizeichnung beim Grundstückskauf](#), in: dRSK, publiziert am 20. Juni 2012); Urteil des Bundesgerichts [4A_272/2011](#) vom 22. August 2011 (besprochen von PHILIPP CHIANI/MARKUS VISCHER, [Freizeichnungsklauseln in Grundstückskaufverträgen](#), in: dRSK, publiziert am 12. Januar 2012); Urteil des Bundesgerichts [4A_196/2011](#) vom 4. Juli 2011 (besprochen von PHILIPP CHIANI/MARKUS VISCHER, [Freizeichnungsklauseln in Grundstückskaufverträgen](#), in: dRSK, publiziert am 15. November 2011).

[2] Zum Ganzen: MARKUS VISCHER/LUCAS HÄNNI, Lehren aus der M&A-Praxis für den Immobilienkauf, AJP 2012, S. 613 ff.

[3] GALLI/VISCHER (Nr. 1), Rz. 11.

[4] Einlässlich: MARKUS VISCHER, Freizeichnungsklauseln in Grundstückskaufverträgen - Gegenstand einer AGB-Kontrolle oder der Selbstverantwortung?, SJZ 2012, S. 177 ff.; siehe auch HEINRICH HONSELL, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. OR N 3.

[5] AURORA MEIER/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Absichtliche Täuschung über die Grösse der landwirtschaftlichen Nutzfläche](#), in: dRSK, publiziert am 2. Mai 2023, Rz. 12; MARKUS VISCHER/DARIO GALLI, [Entscheidbesprechungen. BGer 4A_141/2017: Opfermitverantwortung bei der zivilrechtlichen absichtlichen Täuschung](#), AJP 2017, S. 1393 ff., S. 1396.

[6] Vgl. Urteil des Bundesgerichts [4A_42/2021](#) vom 5. Juli 2021 (besprochen von LIVIA HÄBERLI/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Opfermitverantwortung beim Kunstkauf](#), in: dRSK, publiziert am 21. Januar 2022); Urteil des Bundesgerichts [4A_514/2020](#) vom 2. November 2020 (besprochen von LEANDRO SCHAFER/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Wissen-Müssen des Verkäufers um Mängel und Opfermitverantwortung im Zivilrecht](#), in: dRSK, publiziert am 26. Februar 2021); VON ARX/GALLI/VISCHER (Nr. 1), Rz. 17.

[7] Z.B. Urteil des Bundesgerichts [4A_502/2021](#) vom 17. Juni 2022 E. 4.2 (besprochen von HELENE TASMAN/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Verhältnis von Art. 28 Abs. 1 OR zu Art. 146 Abs. 1 StGB](#), in: dRSK, publiziert am 9. Juni 2023).

[8] Siehe dazu auch PASCAL PICHONNAZ, Grundstückskaufvertrag, Urteilsbesprechung 4A_344/2023, BR 2024, S. 133, der auch auf die verspätete Mängelrüge eingeht.

[9] Z.B. MARKUS VISCHER, Mängelrechte des Vermieters bei der Rückgabe einer mangelhaften Mietsache, AJP 2023, S. 673 ff., S. 679, betreffend Schadensbegriff; MARKUS VISCHER, [Entscheidbesprechungen. BGer 4A_241/2017: Alleinvertriebsvertrag](#), AJP 2019, S. 130 ff., S. 132 f., betreffend Art. 2 Abs. 2 ZGB, Art. 27 ZGB und Begriff des wichtigen Grunds.

[10] VISCHER/GALLI (Nr. 5), S. 1402.

[11] VISCHER/GALLI (Nr. 5), S. 1402.

[12] Vgl. BRUNO SCHMIDLIN, Berner Kommentar, 2. Aufl., Bern 2013, Art. 28 OR N 69; siehe auch MEIER/GALLI/VISCHER (Nr. 5), Rz. 14; LUKAS WAEBER/DARIO GALLI/MARKUS VISCHER, [Mängelhalbkennntnis erfüllt unter Umständen das Tatbestandsmerkmal der Arglist](#), in: dRSK, publiziert am 24. August 2022, Rz. 20.

[13] Betreffend Vorsatz und Schuldunfähigkeit im Strafrecht im Allgemeinen z.B. FELIX BOMMER/VOLKER DITTMANN, in: Marcel Alexander Niggli/Hans Wiprächtiger (Hrsg.), Basler Kommentar, Strafrecht I, 4. Aufl., Basel 2019, Art. 19 StGB N 19.

[14] Zu diesem Begriff z.B. ROLAND FANKHAUSER, in: Thomas Geiser/Christiana Fountoulakis (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 7. Aufl., Basel 2022, Art. 16 ZGB N 29.

[15] Z.B. BSK ZGB I-FANKHAUSER (Nr. 14), Art. 16 ZGB N 44.

Zitiervorschlag: Vanessa Schranz / Dario Galli / Markus Vischer, Beeinträchtigtger geistiger Gesundheitszustand als Ausschlusskriterium für die absichtliche Täuschung?, in: dRSK, publiziert am 16. Juli 2024

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

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

weblaw.ch