



Kommentar zu: Urteil: [4A_499/2022](#) vom 08. August 2023
Sachgebiet: Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Vertragsrecht

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

Berechnung der Preisminderung im Gewährleistungsrecht

Autor / Autorin

Suan Jung, Dario Galli, Markus Vischer

walderwys

Redaktor / Redaktorin

Christoph Brunner

brunner.arbitration

In seinem Urteil 4A_499/2022 vom 8. August 2023 bestätigte das Bundesgericht seine bisherige Rechtsprechung zur Berechnung der Preisminderung bei Sachgewährleistungsansprüchen nach der relativen Minderungsmethode. Es hielt zudem fest, dass bei Anwendung der relativen Minderungsmethode vermutungsweise davon ausgegangen werden darf, dass der Wert der mangelfreien Sache dem von den Parteien vereinbarten Preis entspricht.

Sachverhalt

[1] Die A SA (Verkäuferin, Beklagte und Beschwerdeführerin, nachfolgend: Verkäuferin) kaufte zwei Parzellen, auf denen sich drei alte Gebäude befanden. Die Verkäuferin renovierte diese Gebäude zwischen 2005 und 2008 und verkaufte sie anschliessend (Sachverhalt Teil A.a).

[2] Eine der beiden Parzellen besteht aus acht Stockwerkeinheiten (Nrn. 3-1 bis 3-8). Die Stockwerkeinheit Nr. 3-5 (nachfolgend: die streitige Stockwerkeinheit) verleiht gemäss Grundbuch das Sonderrecht an einem Teil des ersten Stockwerks und an einem Teil des zweiten Stockwerks. Die Pläne weisen für den ersten Stock «4 Zimmer + c, 139.3 m²» und für den zweiten Stock «66,5 m² (H: + 240 cm), 81.7 m² (H: - 240 cm)» aus. Strittig ist die Bewohnbarkeit der 66.5 m² grossen Fläche mit einer Höhe von 2.4 m im zweiten Stock dieser Stockwerkeinheit (Sachverhalt Teil A.b).

[3] Im Rahmen der Renovierung des Gebäudes (vgl. Rz. 2) reichte die Verkäuferin Pläne ein, um eine Baugenehmigung zu erhalten. In diesen Plänen sind die in Rz. 2 genannten Flächen betreffend die streitige Stockwerkeinheit aufgeführt. Allerdings sind in diesen Plänen nur Ausbauten für das erste Stockwerk eingezeichnet. Die Wohnbewilligung für alle Wohnungen wurde der Verkäuferin am 12. Dezember 2008 erteilt. Die Fläche von 66.5 m² des zweiten Stocks der streitigen Stockwerkeinheit war zu diesem Zeitpunkt nicht als Wohnfläche ausgewiesen. Nach Erteilung dieser Wohnbewilligung und vor dem Verkauf der streitigen Stockwerkeinheit baute die Verkäuferin die 66.5 m² grosse Fläche des zweiten Stocks um: Es wurde eine Trennwand eingezogen, wodurch zwei Zimmer entstanden, und Parkett gelegt. Es wurde nicht festgestellt, ob die Verkäuferin auch Rohrleitungen für ein zukünftiges Badezimmer verlegt hatte. Die Verkäuferin beantragte nach diesen Bauarbeiten keine Wohnbewilligung (Sachverhalt Teil A.c).

[4] Im Jahr 2009 schlossen C, die Geschäftsführerin der Verkäuferin, und D, der Inhaber des Einzelunternehmens E, einen Maklervertrag über den Verkauf dieser streitigen Stockwerkeinheit. Laut Maklervertrag handle es sich beim zu verkaufenden Gegenstand um eine 6.5-Zimmer-Wohnung mit zwei Parkplätzen und einem Keller. Die Maklerin erstellte eine «Präsentationsbroschüre», in der sie eine 6.5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 288 m² vorstellte, deren zweiter Stock über zwei Zimmer verfüge sowie «nach Wunsch ausbaubar ist und

über eine beträchtliche Raumhöhe verfüge (Möglichkeit, ein zusätzliches Badezimmer und auch ein Zwischengeschoss zu erstellen)» (Sachverhalt Teil A.d).

[5] Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 23. März 2010 verkaufte die Verkäuferin die streitige Stockwerkeinheit an B (Käufer, Kläger und Beschwerdegegner, nachfolgend: Käufer) zum Preis von CHF 865'000 und zwei Parkplätze zum Preis von CHF 20'000. 2016 machte der Käufer geltend, er habe nach Beauftragung eines Architekturbüros mit Renovierungsarbeiten festgestellt, dass die als Kinderzimmer ohne Einbau eines Badezimmers genutzte Fläche von 66.5 m² mit einer Raumhöhe von über 2.4 m im zweiten Stockwerk in Wirklichkeit nicht bewohnbar sei. Mit Schreiben vom 3. Februar 2016 rügte der Käufer dies und forderte die Verkäuferin auf, ihm den Minderwert zu ersetzen (Sachverhalt Teil A.e).

[6] Am 22. Februar 2017 erhob der Käufer bei der Kammer für vermögensrechtliche Angelegenheiten des Kantons Waadt (*Chambre patrimoniale cantonale du canton de Vaud*) Minderungsklage gegen die Verkäuferin und beantragte, die Verkäuferin sei zu verurteilen, ihm den Betrag von CHF 285'969 zuzüglich 5% Zinsen zu zahlen (Sachverhalt Teil B).

[7] Mit Urteil vom 27. Juli 2021 wies die Erstinstanz die Minderungsklage ab. Zusammenfassend stellte sie fest, dass (i) die Wohnflächen weder im Kaufvertrag noch in den Plänen festgehalten wurden, (ii) die Angaben der Maklerin der Verkäuferin nicht zugerechnet werden könnten, (iii) der Begriff der Bewohnbarkeit in Handelssachen und im Rechtssinne unterschiedlich sei, (iv) die nicht bewohnbare Fläche im zweiten Stock dennoch nutzbar gewesen sei und (v) die Parteien nicht vereinbart hätten, dass dieser Raum im rechtlichen Sinne bewohnbar sein müsse (Sachverhalt Teil B).

[8] In der Berufung reduzierte der Käufer seine Forderung auf den gerundeten Betrag von CHF 180'000 zuzüglich 5% Zinsen. Denn das von der Erstinstanz in Auftrag gegebene ergänzende Gutachten vom 18. August 2020 geht davon aus, dass der Wert eines Quadratmeters nutzbare Fläche der Hälfte des Wertes eines Quadratmeters Wohnfläche entspricht (Sachverhalt Teil B).

[9] Mit Urteil vom 29. September 2022 hat die Berufungskammer in Zivilsachen des Waadtländer Kantonsgerichts (*Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud*) die Berufung des Käufers gutgeheissen und das erstinstanzliche Urteil dahingehend abgeändert, dass die Verkäuferin verurteilt wird, dem Kläger den Betrag von CHF 180'000 zuzüglich 5% Zinsen zu zahlen. Zusammenfassend stellte die Vorinstanz fest, dass (i) die Fläche von 66.5 m² im zweiten Stock nicht bewohnbar sei, (ii) die Bewohnbarkeit eine zugesicherte und vorausgesetzte Eigenschaft sei, (iii) die Verkäuferin dem Käufer diesen Mangel verschwiegen habe und (iv) die Verkäuferin sich daher weder auf die Verwirkung noch auf die Verjährung der Forderung berufen könne (Sachverhalt Teil B).

[10] Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragte die Verkäuferin im Wesentlichen, es sei die Minderungsklage des Käufers abzuweisen. Das Bundesgericht hiess die Beschwerde teilweise gut (Sachverhalt Teil C und E. 6).

Erwägungen

[11] Das Bundesgericht erwog, gemäss Art. 197 Abs. 1 [OR](#) hafte der Verkäufer dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache nicht körperliche oder rechtliche Mängel habe, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder erheblich mindern. Seien diese Voraussetzungen erfüllt, habe der Käufer nach Art. 205 Abs. 1 [OR](#) die Wahl, entweder die Wandlungsklage zu erheben oder mit der Minderungsklage Ersatz des Minderwertes der Sache zu fordern. (E. 4.1).

[12] Wie im Werkvertragsrecht habe der Käufer, der eine Preisminderung verlange, Anspruch auf Herabsetzung des Preises «proportional zum Minderwert» (Art. 205 Abs. 1 [OR](#); vgl. Art. 368 Abs. 2 [OR](#)). Es müsse genau unterschieden werden zwischen dem objektiven Minderwert der Sache und dem Betrag, den der Käufer vom vollen Preis abziehen könne (E. 4.1.2). Der Minderwert bestehe in der bei Zeitpunkt des Gefahrenübergangs existierenden Differenz zwischen dem objektiven Wert der mangelfreien Sache und dem objektiven Wert der mangelhaften Sache mit dem Mangel. In der Regel bestimme sich der objektive Wert des Kaufgegenstands nach dem Verkehrs- oder Veräusserungswert (E. 4.1.2.1).

[13] Die Preisminderung «proportional zum Minderwert» müsse nach der Rechtsprechung und der herrschenden Lehre nach der relativen Methode berechnet werden. Mit anderen Worten entspreche der geminderte Preis dem vereinbarten Preis multipliziert mit dem Verhältnis, das

zwischen dem objektiven Wert der Sache mit Mangel und dem Wert der Sache ohne Mangel bestehe: p (reduzierter Preis) = P (vereinbarter Preis) \times [v_0 (objektiver Wert mit Mangel) / VO (objektiver Wert ohne Mangel)]. Diese Rechtsprechung zielt darauf ab, das Gleichgewicht zwischen den Leistungen der Parteien nach dem für synallagmatische Verträge geltenden Prinzip wiederherzustellen. Sie beruhe auf der Überlegung, dass der vereinbarte Preis unter oder über dem objektiven Wert des Kaufgegenstands liegen könne; nach der Preisminderung solle das Verhältnis der beidseitigen Leistungen der Parteien gleichbleiben (E. 4.1.2.1).

[14] Die strikte Anwendung der relativen Methode stosse in der Praxis auf die Schwierigkeit, den objektiven Wert der mangelfreien Sache und den objektiven Wert der mangelhaften Sache zu bestimmen. Um diese Problematik zu entschärfen, habe die Rechtsprechung die tatsächliche Vermutung zugelassen, dass der objektive Wert der mangelfreien Sache dem von den Parteien vereinbarten Preis entspreche. Diese Vermutung beruhe auf der Überlegung, dass der Preis in der Regel dem Marktwert entspreche und eine angemessene Interessenabwägung ermögliche. Jene Parteien, die einen höheren oder niedrigeren Wert der mangelfreien Sache behaupten, hätten diesen zu beweisen. Werde diese Vermutung nicht umgestossen, so entspreche die Preisminderung nur dem Minderwert (E. 4.1.2.2).

[15] Laut Vorinstanz könne aus den Plänen geschlossen werden, auf die im Kaufvertrag Bezug genommen werde und die im Grundbuch eingetragen seien, dass die Verkäuferin versprochen habe, dass die Fläche von 66.5 m² im zweiten Stock bewohnbar sei. Sie erwog weiter, dass gemäss der von der Mäklerin erstellten Verkaufsbroschüre ausdrücklich die Möglichkeit bestehe, im zweiten Stock ein zusätzliches Bad einzubauen, was eine zugesicherte Eigenschaft darstelle. Die Vorinstanz sei daher zum Schluss gelangt, dass der verkauften Stockwerkeinheit zwei zugesicherte Eigenschaften gefehlt hätten und deshalb der Käufer nicht verpflichtet gewesen sei, diesbezügliche Nachforschungen anzustellen, da ihm diese Eigenschaften von der Verkäuferin versprochen worden waren (E. 4.2.2.1). Sie führte weiter aus, das Fehlen der Wohnbewilligung verringere den Wert des Kaufgegenstands wesentlich bzw. schränke die Nutzungsmöglichkeiten für den Käufer ein. Der Käufer – so die Vorinstanz – habe davon ausgehen dürfen, dass er diese Fläche als Schlafzimmer oder Büro verwenden könne, womit aufgrund des Fehlens der Wohnbewilligung eine vorausgesetzte Eigenschaft nicht vorhanden sei (E. 4.2.2.2).

[16] Die Verkäuferin habe im vorinstanzlichen Verfahren gerügt, dass der vereinbarte Preis unter dem Marktpreis liege und der Käufer daher kein Recht auf Preisminderung habe. Diesbezüglich habe die Vorinstanz erwogen, es sei nicht entscheidend, dass der Kaufpreis unter dem Marktpreis liege, da ein Mangel grundsätzlich nicht allein deshalb ausgeschlossen werden könne, weil der vereinbarte Preis mehr oder weniger dem objektiven Wert des Kaufgegenstands entspreche. Der Preis könne auch von subjektiven Faktoren abhängen, wie zum Beispiel dem Verhandlungsgeschick der Parteien, dem Bedarf des Verkäufers und dem Geschmack des Käufers. Wenn ein bescheidener Preis aufgrund eines Mangels ausgehandelt wurde, müsse man sicher sein, dass der Preis auf diesen Mangel zurückzuführen sei. Vorliegend – so die Vorinstanz – sei der Marktpreis gemäss Gutachten höher als der Kaufpreis. Allerdings gebe es keine Hinweise, wie der Kaufpreis zustande gekommen sei. Es hätten keine Anhaltspunkte dafür bestanden, dass der Käufer aus dem Kaufpreis ableiten konnte, dass die Fläche von 66.5 m² in Wirklichkeit unbewohnbar sei (E. 4.2.2.3).

[17] Im Verfahren vor Bundesgericht bestritt die Verkäuferin die Anwendbarkeit der relativen Methode bei der Kaufpreisminderung nicht (E. 4.3 Ingress). Allerdings rügte die Verkäuferin, dass die Vorinstanz die Minderung gemäss relativer Methode falsch berechnet habe. Die Vorinstanz habe ihren Berechnungen den Kaufpreis von CHF 865'000 (nach Abzug von CHF 20'000 für die beiden Parkplätze) zugrunde gelegt und sei aufgrund der Schätzung der Co-Expertin von einem (objektiven) Wert (gerundet) der streitigen Stockwerkeinheit von CHF 930'000 ([139.3 m² \times CHF 5'400] + [66.5 m² \times CHF 2'700]) ausgegangen. Gestützt darauf sei sie zum Schluss gelangt, dass der Minderwert in Bezug auf die nicht bewohnbare, aber nutzbare Fläche von 66.5 m² CHF 180'000 betrage (66.5 m² \times CHF 2'700). Dabei habe es die Vorinstanz belassen, d.h. sie habe den Minderwert nicht proportional gekürzt, sondern lediglich den Minderwert festgestellt. Sie sei dabei von der Annahme ausgegangen, dass der Kaufpreis dem objektiven Wert entspreche und habe den Minderwert abgezogen. Allerdings stosse das Gutachten diese Vermutung um: Der Kaufpreis von CHF 865'000 entspreche klarerweise nicht dem objektiven Wert der mangelfreien Sache, der CHF 1'111'320 (d.h. 205.8 m² \times CHF 5'400) betrage. Die vorinstanzliche Berechnung verletze folglich Art. 205 Abs. 1 OR und die Rechtsprechung zur relativen Methode (E. 4.3.2).

[18] Folglich sei – so das Bundesgericht – von den objektiven, willkürfrei ermittelten Werten von

CHF 5'400 pro m² für die Wohnfläche und von CHF 2'700 pro m² für die reine Nutzfläche auszugehen. In gerundeten Zahlen ergebe dies einen objektiven Wert mit Mangel der Wohnung von CHF 930'000 und einen objektiven Wert ohne Mangel von CHF 1'111'320. Das Verhältnis zwischen diesen beiden Werten sei noch auf den Kaufpreis anzuwenden. Der reduzierte Preis betrage somit gerundet CHF 723'869 (CHF 865'000 x [CHF 930'000 / CHF 1'111'320]). Der von der Verkäuferin dem Käufer zu erstattende Minderwert gegenüber dem vereinbarten Preis betrage somit CHF 141'131 (CHF 865'000 - CHF 723'869) (E. 4.3.3).

[19] Nach dem Gesagten sei die Beschwerde teilweise gutzuheissen und das angefochtene Urteil dahingehend abzuändern, dass die Verkäuferin verurteilt wird, dem Käufer den Betrag von CHF 141'131 zuzüglich 5% Zins zurückzuerstatten. Die Sache werde zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen (E. 6).

Kurzkomentar

[20] Das Bundesgericht vertritt in konstanter Rechtsprechung und auch im hier diskutierten Urteil^[1] die Meinung, die Minderung sei (im Kauf- und Werkvertragsrecht) nach der relativen Minderungsmethode zu berechnen.^[2] Der überwiegende Teil der Lehre folgt dem Bundesgericht.^[3] Gemäss der relativen Minderungsmethode wird der Preis (Kauf- oder Werkpreis) in dem Verhältnis herabgesetzt, in dem der objektive Wert des mangelfreien Kaufgegenstands bzw. Werks zum wirklichen Wert des mangelhaften Kaufgegenstands bzw. Werks steht.^[4] Allerdings wird diese Minderungsmethode von den Befürwortern der absoluten Minderungsmethode mit überzeugenden Argumenten kritisiert.^[5] Bei der absoluten Minderungsmethode entspricht die Preisminderung der Differenz zwischen dem Wert des mangelhaften Kaufgegenstands bzw. Werks und dem Wert des mangelfreien Kaufgegenstands bzw. Werks.^[6]

[21] Ein wesentlicher, an der relativen Minderungsmethode zu kritisierender Punkt ist, dass sie den Parteiwillen nicht angemessen berücksichtigt. Im Gegensatz zu dem, was oft behauptet wird, bleiben bei Anwendung der relativen Minderungsmethode die Gewinne und Verluste nicht in dem von den Parteien gewünschten Umfang erhalten.^[7] Dies gilt insbesondere dann, wenn der Wert des vermeintlich vertragsgemässen Kaufgegenstands bzw. Werks höher ist als der vereinbarte Preis. In diesem Fall erhält der Käufer bzw. Besteller eine Preisminderung, die kleiner als der Minderwert ist. So wurde im referierten Urteil der Gewährleistungsanspruch von CHF 180'000 auf CHF 141'131 reduziert, da der Wert des Grundstücks höher war als der vereinbarte Preis. Folglich haftet der Verkäufer bei der relativen Minderungsmethode in dieser Konstellation nur für einen Teil des Minderwerts und der Käufer trägt den Rest des Minderwerts, weil er mit dem Vertragsabschluss ein «gutes» Geschäft gemacht hat. Das widerspricht den Grundsätzen des Gewährleistungsrechts, weil die Bereicherung des Verkäufers und die Entreicherung des Käufers nicht allein vom Mangel, sondern auch von der Wert-Preis-Relation des Kaufgegenstands bzw. Werks abhängt.^[8] Die relative Minderungsmethode sollte deshalb zugunsten der absoluten Minderungsmethode aufgegeben werden.

[22] Bei Anwendung der relativen Minderungsmethode darf gemäss Bundesgericht vermuthungsweise davon ausgegangen werden, dass der Wert der mangelfreien Sache dem von den Parteien vereinbarten Preis entspricht.^[9] Aufgrund dieser Vermutung ist in vielen Fällen das Ergebnis der relativen Minderungsmethode und der absoluten Minderungsmethode identisch.^[10]

M^{Law} SUAN JUNG, LL.M., 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] Siehe dazu auch PASCAL PICHONNAZ, Grundstückkaufvertrag, Urteilsbesprechung [4A_499/2022](#), BR 2024, S. 132.

[2] Urteil des Bundesgerichts [4A_303/2023](#) vom 26. März 2024 E. 6.1.1 mit weiteren Nachweisen (betreffend Kauf- und Werkvertragsrecht); Urteil des Bundesgerichts [4A_499/2022](#) vom 8. August 2023 E. 4.1.2.1 mit weiteren Nachweisen (betreffend Kaufvertragsrecht).

[3] Z.B. PETER GAUCH, Der Werkvertrag, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Rz. 1670 und 1674 ff.;

ALFRED KOLLER, Schweizerisches Werkvertragsrecht, 3. Aufl., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 688; HUBERT STÖCKLI, Das Synallagma im Vertragsrecht, Habil. Freiburg 2006 = AISUF Band 271, Zürich/Basel/Genf 2008, Rz. 518; siehe zudem die Nachweise bei SILVIO VENTURI/MARIE-NOËLLE ZEN-RUFFINEN, in: Luc Thévenoz/Franz Werro (Hrsg.), Commentaire romand, Code des Obligations I, Basel 2021, Art. 205 OR N 21 (Anm. 43) und GAUDENZ G. ZINDEL/BERTRAND G. SCHOTT, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 368 OR N 43.

[4] Urteil des Bundesgerichts [4A_303/2023](#) vom 26. März 2024 E. 6.1.1 (betreffend Kauf- und Werkvertragsrecht); HEINRICH HONSELL, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 205 OR N 8; KOELLER (Nr. 3), Rz. 688 f.; MARKUS VISCHER, Unternehmensübertragungsvertrag, GesKR 2011, S. 81 ff., S. 86.

[5] Z.B. BSK OR I-HONSELL (Nr. 4) Art. 205 OR N 9; PIERRE TERCIER/LAURENT BIERI/BLAISE CARRON, Les contrats spéciaux, 5. Aufl., Genf/Zürich/Basel 2016, Rz. 802; MARKUS VISCHER, Schaden und Minderwert im Gewährleistungsrecht beim Unternehmenskaufvertrag, SJZ 2010, S. 129 ff., S. 131; MARKUS VISCHER, Sachgewährleistung bei Unternehmenskäufen, SJZ 2001, S. 361 ff., S. 362; SILVIO VENTURI, La réduction du prix de vente en cas de défaut ou de non-conformité de la chose, Diss. Freiburg 1994 = AISUF Band 131, Freiburg 1994, S. 246 f., und FRANZ SCHENKER, Gedanken zur «relativen» Minderungsmethode, in: Pierre Tercier/Roland Hürlimann (Hrsg.), In Sachen Baurecht. Festschrift zum 50. Geburtstag von Peter Gauch, Freiburg 1989, S. 89 ff., S. 93 f., denen zufolge der Wortlaut von Art. 205 Abs. 1 OR («Ersatz des Minderwertes der Sache»; «une indemnité pour la moins-value») für die absolute Minderungsmethode spricht.

[6] Z.B. VISCHER (Nr. 4), S. 86.

[7] SILVIO VENTURI, Défaüt et calcul de la réduction du prix: Théorie et pratique, BR 1995, S. 51 ff., S. 56.

[8] VENTURI (Nr. 7), S. 56.

[9] Urteil des Bundesgerichts [4A_303/2023](#) vom 26. März 2024 E. 6.1.1; Urteil des Bundesgerichts [4A_23/2021](#) vom 12. Dezember 2022 E. 4; BGE [111 II 162](#) E. 3b S. 163.

[10] KOLLER (Nr. 3), Rz. 688 f.; vgl. BGE [116 II 305](#) E. 4a S. 313 f.; BGE [111 II 162](#) E. 2c S. 164.

Zitiervorschlag: Suan Jung / Dario Galli / Markus Vischer, Berechnung der Preisminderung im Gewährleistungsrecht, in: dRSK, publiziert am 20. August 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](https://www.weblaw.ch)