

BGer 4A 340/2020 vom 10. September 2020

Bundesgericht, 2020-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_340_2020

FR: TF 4A 340/2020 du 10 septembre 2020

IT: TF 4A 340/2020 del 10 settembre 2020

Regeste

Kaufvertrag; Mängelrüge, | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 143 III 140 E. 1 S. 143; 141 III 395 E. 2.1 S. 397).

E. 1.1

Die Beschwerde betrifft eine Zivilrechtsstreitigkeit (Art. 72 Abs. 1 BGG) und richtet sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat (Art. 75 BGG). Das Streitwerterfordernis (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) ist erfüllt, die Klage der Beschwerdeführerin wurde abgewiesen (Art. 76 BGG) und die Beschwerde ist innert der Beschwerdefrist eingereicht worden (Art. 100 Abs. 1 BGG). Demnach ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 S. 106; mit Hinweis). Soweit die Beschwerdeschrift diesen Begründungsanforderungen nicht genügt, ist darauf nicht einzutreten (BGE 142 I 99 E. 1.7.2 S. 106; 140 III 115 E. 2 S. 116 ; 136 I 65 E. 1.3.1 S. 68).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE

140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 143 IV 241 E. 2.3.1 S. 244; 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei der Vorinstanz prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18; 133 II 249 E. 1.4.3 S. 255).

E. 2

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Abweisung ihrer Klage.

E. 2.1

Die Erstinstanz war davon ausgegangen, die Beschwerdeführerin sei für die C. _____ AG in den Kaufrechtsvertrag mit der Beschwerdegegnerin vom 29. November 2010 eingetreten. Die Rechte und Pflichten der Parteien würden durch diesen Kaufrechtsvertrag geregelt und nicht durch den Parzellierungs- und Eigentumsübergangsvertrag zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin vom 23. Juli 2014. Die Erstinstanz hatte erwogen, im Kaufrechtsvertrag habe die Beschwerdegegnerin gemäss Art. 197 Abs. 1 OR zugesichert, den Mietvertrag mit der D. _____ AG per 30. Juni 2014 aufzulösen. Da dieser Mietvertrag nicht aufgelöst worden sei, habe der Kaufsache am 1. Juli 2014 eine zugesicherte Eigenschaft gefehlt, womit ein Mangel bestanden habe. Dadurch seien der Beschwerdeführerin adäquat-kausal Mietzinse von Fr. 218'184.-- entgangen. Die Erstinstanz war zum Schluss gekommen, dass die Beschwerdeführerin den Mangel ordnungsgemäss gerügt hatte. Des Weiteren hatte die Erstinstanz erwogen, dass die Verjährung nicht eingetreten sei und der Haftungsausschluss nicht zum Tragen komme. Zudem habe die Beschwerdeführerin ihre Schadenminderungspflicht nicht verletzt. Daher sei die Klage vollumfänglich gutzuheissen.

E. 2.2

Die Vorinstanz schloss sich dem erstinstanzlichen Urteil über weite Strecken an und erwog namentlich, die Erstinstanz habe zu Recht geschlossen, dass der Parzellierungs- und Eigentumsübergangsvertrag bloss ein Verfügungsgeschäft ohne Leistungsversprechen darstelle und dass zur Prüfung des Schadenersatzanspruchs einzig auf den Kaufrechtsvertrag abzustellen sei. Die Vorinstanz schützte auch die erstinstanzliche Erwägung, wonach die Beschwerdegegnerin in Ziffer 5.7 des Kaufrechtsvertrags im Sinne von Art. 197 Abs. 1 OR zugesichert habe, dass das Grundstück per 30. Juni 2014 frei von Mietverträgen sei. Demzufolge sei die Kaufsache mangelhaft gewesen. Dagegen verneinte die Vorinstanz im Gegensatz zur Erstinstanz, dass die Beschwerdeführerin den Mangel ordnungsgemäss gerügt hatte. Insbesondere erwog die Vorinstanz, das Schreiben vom 25.

September 2014 erfülle die inhaltlichen Anforderungen an eine Mängelrüge nicht. Aus dem Schreiben gehe bloss hervor, dass die Beschwerdeführerin erwartet habe, dass das Mietverhältnis in Übereinstimmung mit dem Kaufrechtsvertrag aufgelöst worden sei. Deshalb habe die Beschwerdeführerin die D. _____ AG aufgefordert, das Grundstück zu räumen. Gleichzeitig und vorsorglich habe die Beschwerdeführerin ein allfälliges Mietverhältnis gekündigt. Die Vorinstanz führte aus, entgegen der Auffassung der Erstinstanz habe die Beschwerdeführerin mit dem Schreiben gegenüber der Beschwerdegegnerin nicht kundgetan, dass sie die Kaufsache als nicht vertragskonform zurückweise. Die Beschwerdeführerin habe der Beschwerdegegnerin auch nicht mitgeteilt, dass sie Gewährleistung oder Schadenersatz von ihr verlangen wolle. Vielmehr werde aus dem Schreiben ersichtlich, dass sie offensichtlich noch von einer vertragsgemässen Erfüllung ausgegangen sei und gerade keine Mangelhaftigkeit beanstandet habe. Dementsprechend habe sie die Räumungsaufforderung auch gegenüber der D. _____ AG ausgesprochen und nicht gegenüber der Beschwerdegegnerin. Die Räumungsaufforderung könne nicht nachträglich in eine Mängelrüge umgedeutet werden.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, ihr Schreiben vom 25. September 2014 erfülle die zeitlichen und inhaltlichen Anforderungen an eine Mängelrüge. Sie wirft der Vorinstanz eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung und eine Verletzung von Art. 201 OR vor.

E. 2.4

Der Käufer soll, sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist, die Beschaffenheit der empfangenen Sache prüfen und, falls sich Mängel ergeben, für die der Verkäufer Gewähr zu leisten hat, diesem sofort Anzeige machen (Art. 201 Abs. 1 OR). Die Anzeige der Mängel ist an keine besondere Form gebunden. Inhaltlich muss die Rüge sachgerecht substantiiert sein, zumindest die Mängel genau angeben und zum Ausdruck bringen, dass der Käufer die Kaufsache nicht als vertragsgemäss anerkennen und den Verkäufer haftbar machen will. Zeitlich ist die Rüge unverzüglich nach Entdeckung der Mängel anzubringen. Entdeckt ist ein Mangel mit dessen zweifelsfreier Feststellung (BGE 107 II 172 E. 1a S. 175).

E. 2.5

Am 25. September 2014 adressierte der damalige Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin ein Schreiben mit dem Betreff "Räumungsaufforderung. Kündigung Mietverhältnis" an die D. _____ AG. In der Anrede wurden die Beschwerdegegnerin und deren Ehemann angesprochen. Zu Beginn des Schreibens erklärte der damalige Rechtsvertreter, die Beschwerdeführerin habe das betreffende Grundstück bekanntlich von der Beschwerdegegnerin gekauft. Gemäss Ziffer 5.1 [recte: Ziffer 5.7] des Kaufrechtsvertrags sei die Beschwerdegegnerin als Kaufrechtsnehmerin [recte: Kaufrechtsgeberin] verpflichtet gewesen, "das offenbar mit der D. _____ AG bestehende Mietverhältnis per 30. Juni 2014 aufzulösen". Diese Auflösung sei "offenbar erfolgt, wurden doch seitens der D. _____ AG seit dem Kauf der Liegenschaft keinerlei Mietzinsen bezahlt". Die D. _____ AG benutze die Liegenschaft "also ohne Rechtsgrund weiterhin". Namens der Beschwerdeführerin sprach der damalige Rechtsvertreter die Aufforderung aus, das Grundstück "bis spätestens Mittwoch, 31. Dezember 2014, 12:00 Uhr, in ordnungsgemäss geräumtem Zustand zu verlassen". "Gleichzeitig und vorsorglich" stellte der damalige

Rechtsvertreter "als Beilage auf dem vorgeschriebenen Formular und unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten eine Kündigung für die erwähnte Liegenschaft auf Mittwoch, 31. Dezember 2014, zu".

E. 2.6

Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz in diesem Schreiben vom 25. September 2014 keine inhaltlich hinreichende Mängelrüge erblickte. Denn es kann nicht gesagt werden, dass die Beschwerdeführerin eine sachgerecht substantiierte Rüge erhoben hätte. Im Gegenteil versäumte es die Beschwerdeführerin, einen Mangel genau anzugeben. Stattdessen erklärte sie ausdrücklich, die Auflösung des Mietverhältnisses mit der D. _____ AG sei "offenbar erfolgt", womit die Beschwerdegegnerin ihrer Pflicht gemäss Ziffer 5.7 des Kaufsrechtsvertrags vom 29. November 2010 nachgekommen wäre. Auch im Übrigen brachte die Beschwerdeführerin nicht zum Ausdruck, dass sie die Kaufsache als vertragswidrig erachte und die Beschwerdegegnerin haftbar machen wolle. Vielmehr forderte sie die D. _____ AG auf, das Grundstück zu räumen, und sprach gleichzeitig eine vorsorgliche Kündigung aus. Im Schreiben vom 25. September 2014 kann nach dem Gesagten keine Mängelrüge erblickt werden, die den inhaltlichen Anforderungen genügen würde. Gleiches gälte, wenn man davon ausginge, dass sich die Verhandlungen zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin über einen neuen Mietvertrag für die D. _____ AG genau so zugetragen hätten, wie es die Beschwerdeführerin behauptet. Auf die diesbezüglichen Sachverhaltsrügen der Beschwerdeführerin ist somit nicht einzutreten, da sie für den Ausgang des Verfahrens nicht entscheidend sein können (vgl. E. 1.3 hiervor). Die Beschwerdeführerin trägt vor, ihr damaliger Rechtsvertreter sei bei der Räumungsaufforderung vom 25. September 2014 von einem Mangel und damit verbundenem Anspruch auf Sachgewährleistung ausgegangen. Sonst müsste, so die Beschwerdeführerin, beantwortet werden, auf welcher Rechtsgrundlage sie die Räumungsaufforderung hätte aussprechen wollen. Hier übersieht die Beschwerdeführerin offensichtlich, dass die D. _____ AG ohne Mietvertrag kein Recht mehr gehabt hätte, das Grundstück zu nutzen, womit es für die Räumungsaufforderung ohne weiteres einen Grund gab. Davon ging übrigens auch der damalige Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin aus, schrieb er doch, die D. _____ AG benutze das Grundstück "ohne Rechtsgrund weiterhin". Die Mängelrüge war inhaltlich ungenügend. Daher kann dahingestellt bleiben, ob sie nur schon deshalb unbeachtlich bleiben musste, weil sie an die D. _____ AG adressiert war. Ebenfalls kann offenbleiben, ob die Mängelrüge rechtzeitig erfolgte.

E. 3

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.