

BGer 4A 49/2012 vom 7. Mai 2012

Bundesgericht, 2012-05-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_49_2012

FR: TF 4A 49/2012 du 7 mai 2012

IT: TF 4A 49/2012 del 7 maggio 2012

Regeste

Auftrag: Verkehrswertschätzung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 137 III 417 E. 1; 136 II 436 E. 1, 101 E. 1).

E. 1.1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG), die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG), der massgebende Streitwert beträgt mehr als Fr. 30'000.-- (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG). Auf die Beschwerde ist insoweit unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG) einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerde hat ein Rechtsbegehren zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), ist grundsätzlich ein materieller Antrag erforderlich. Ein Rückweisungsantrag reicht aber ausnahmsweise aus, wenn das Bundesgericht im Falle der Gutheissung die Sache ohnehin zurückweisen würde, weil die erforderlichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz fehlen (BGE 134 III 379 E. 1.3 S. 383; 133 III 489 E. 3.1). Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Ihrer Ansicht nach hat die Vorinstanz namentlich willkürlich festgestellt, die Beschwerdeführerin habe nie geltend gemacht, sie hätte bei Kenntnis der fehlenden Parkiermöglichkeit vom Erwerb der Liegenschaft abgesehen. Gestützt auf diese willkürliche Feststellung habe sich die Vorinstanz gar nicht erst mit ihren Ausführungen und Beweisanträgen zum tatsächlichen Liegenschaftswert befasst. Es bestehen dazu auch keine Sachverhaltsfeststellungen. Im Falle der Gutheissung der Beschwerde müsste das Bundesgericht die Sache daher ohnehin an die Vorinstanz zurückweisen. Der Antrag der Beschwerdeführerin erweist sich damit als zulässig.

E. 2

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz willkürliche Sachverhaltsfeststellung vor. Nach den Feststellungen der Vorinstanz habe die Beschwerdeführerin zwar geltend gemacht, sie hätte bei korrekter Information über das Fehlen eines Abstellplatzes die

Liegenschaft zu günstigeren Konditionen erworben, nicht aber, dass sie vom Erwerb der Liegenschaft abgesehen hätte. Diese Feststellungen seien offensichtlich und nachweisbar aktenwidrig.

E. 2.1

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Zu dem von der Vorinstanz grundsätzlich verbindlich festgestellten Sachverhalt gehören nicht nur die Feststellungen über den Lebenssachverhalt, der dem Streitgegenstand zugrunde liegt, sondern auch jene über den Ablauf des vorinstanzlichen und des diesem vorangegangenen Verfahrens, wie namentlich die Parteivorbringen (Urteile 4A_210/2009 vom 7. April 2010 E. 2; 4A_726/2011 vom 10. April 2012 E. 2.1). Das Bundesgericht 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 133 II 249 E. 1.2.2). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Die beschwerdeführende Partei, welche die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 350 E. 1.3, 393 E. 7.1, 462 E. 2.4).

E. 2.2

Die Vorinstanz hat ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe im erstinstanzlichen Verfahren nie geltend gemacht, dass sie - wenn sie von der Beklagten über das Fehlen eines Abstellplatzes richtig informiert worden wäre - vom Erwerb der Liegenschaft abgesehen hätte. Sie habe einzig vorgebracht, sie hätte die Liegenschaft in diesem Falle vom Verkäufer zu günstigeren Konditionen erwerben, d.h. den von diesem offerierten Preis weiter herunterhandeln können, was die Beschwerdegegnerin bestritten habe. Der der Beschwerdeführerin aus der unrichtigen Information über die Parkplatzsituation allenfalls erwachsene Schaden bestehe somit nicht in der Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem allfälligen Minderwert, den die Liegenschaft nach Angaben der Beschwerdeführerin aufgrund der fehlenden Abstellmöglichkeit aufweise, sondern in der Differenz zwischen dem bezahlten Kaufpreis und dem Preis, zu dem sie die Liegenschaft bei richtiger Information über die Parkplatzsituation vom Verkäufer hätte erwerben können. Bei dieser Sachlage sei auf die Ausführungen und Beweisanträge der Beschwerdeführerin zum tatsächlichen Liegenschaftswert nicht weiter einzugehen. Dass der vormalige Eigentümer der Liegenschaft bereit gewesen wäre, den Kaufpreis zu reduzieren, sei von der Beschwerdeführerin hingegen nicht einmal behauptet, geschweige denn glaubhaft gemacht worden. Der Schadensnachweis sei damit nicht erbracht.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin hält dem mehrere Zitate aus der Klage vom 7. November 2008, der Replik vom 9. März 2009 und der Stellungnahme zum Beweisergebnis vom 26. Mai 2010 entgegen. Diese Textausschnitte würden belegen, dass sie mehrfach in aller Deutlichkeit behauptet habe, sie hätte bei richtiger Information anders disponiert, d.h. den Kauf entweder zu einem entsprechend reduzierten Preis oder gar nicht getätigt. Ziff. 10 der Klage: "Eine für den Kaufentscheid der Klägerin entscheidende Tatsache war, dass die Möglichkeit

bestand, auf der Liegenschaft Autos zu parkieren." Ziff. 14a der Replik: "Die Klägerin hält fest, dass die Verkehrswertschätzung sehr wohl die entscheidende Grundlage für ihren Kaufentschluss war." Ziff. 16.1a der Replik: "Hätte die Klägerin von der tatsächlichen Situation Kenntnis gehabt, hätte sie die Liegenschaft nicht gekauft bzw. sie hätte die Liegenschaft sicherlich nicht zu diesem, sondern zu einem erheblich geminderten Preis gekauft." Ziff. 6b und 6c der Stellungnahme zum Beweisergebnis: "Die Klägerin durfte und musste daher in guten Treuen davon ausgehen, die geschätzte Liegenschaft biete eine Parkierungsmöglichkeit für mindestens ein Fahrzeug. Diese Annahme war - wie die Klägerin anlässlich ihrer Befragung vom 14. Oktober 2009 bestätigte - eine wesentliche Grundlage für den Entscheid, das Einfamilienhaus in Z._____ zu erwerben."

E. 2.4

Die Beschwerdeführerin belegt mit Aktenhinweisen, dass sie entgegen der vorinstanzlichen Feststellung mehrfach entweder sinngemäss oder ausdrücklich behauptet hat, sie hätte bei Kenntnis der fehlenden Parkiermöglichkeit die Liegenschaft nicht erworben bzw. allenfalls zu einem reduzierten Preis. Die vorinstanzliche Feststellung, die Beschwerdeführerin habe nur geltend gemacht, sie hätte bei richtiger Information die Liegenschaft zu einem tieferen Preis erworben, hingegen nie, sie hätte vom Erwerb abgesehen, erweist sich damit als offensichtlich unrichtig. Die Sachverhaltsfeststellungen sind damit dahingehend zu korrigieren, dass die Beschwerdeführerin geltend gemacht hat, sie hätte die Liegenschaft nicht gekauft bzw. sicherlich nicht zu diesem, sondern zu einem erheblich geminderten Preis. Die Behebung des Mangels kann für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein. Sollte der vormalige Eigentümer der Liegenschaft nämlich nicht bereit gewesen sein, diese zu einem tieferen Preis zu verkaufen, so hätte die Beschwerdeführerin die Liegenschaft gemäss ihren Behauptungen nicht gekauft. Die Vorinstanz hat sich aufgrund ihrer offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung nicht mit den Ausführungen und Beweisanträgen der Beschwerdeführerin zum tatsächlichen Liegenschaftswert befasst und insbesondere keine Sachverhaltsfeststellungen dazu getroffen. Das vorinstanzliche Urteil ist damit aufzuheben und die Sache ist zur Ergänzung des Sachverhalts und zu weiterer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 3

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen, das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 sowie Art. 68 Abs. 2 BGG).

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