

BGer 4A_649/2020 vom 26. Mai 2021

Bundesgericht, 2021-05-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_649_2020

FR: TF 4A_649/2020 du 26 mai 2021

IT: TF 4A_649/2020 del 26 maggio 2021

Erwägungen

E. 1

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. Erwägung 2) ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

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 134 II 244 E. 2.1). 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).

E. 2.2

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 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 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). 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 präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

E. 3

Die Vorinstanz erwog, mit der Erstinstanz sei davon auszugehen, dass bei der Berechnung der Statik der Mehrfamilienhäuser Fehler gemacht worden seien. Dies sei grundsätzlich unbestritten geblieben und ergebe sich aus dem Bericht der H._____ AG vom 12. Januar 2017 sowie der Überprüfung durch die I._____ AG vom 22. Februar 2017. Mit diesen Berichten sei erstellt, dass die darin festgestellten grundlegenden statischen Mängel im Zeitpunkt der Erstellung der Berichte nicht nur bestanden haben, sondern bereits in der dort beschriebenen Art zutage getreten seien. Die Fehlberechnungen des Ingenieurbüros G._____ AG seien bei der Planung begangen worden und hätten sich im Rohbau verwirklicht, der spätestens Ende 2014 fertig gestellt worden sei. Zu klären sei, in welchem Zeitpunkt und inwiefern die Beschwerdeführer von den seit dem Rohbau Ende 2014 bestehenden statischen Mängeln Kenntnis hatten. Die Vorinstanz kam in einer ausführlichen Beweiswürdigung zum Schluss, mit der Erstinstanz sei festzustellen, dass die Beschwerdeführer, die bereits seit August 2015 entsprechend sensibilisiert gewesen seien, im November 2015 davon Kenntnis erhielten, dass insbesondere die Decke über der Wohnung der Beschwerdegegner wesentliche statische Mängel aufweise, indem sie statt maximal 14,5 mm rund 30 mm durchgebogen sei. Zudem habe sich auch die Decke im 1. Obergeschoss weit über das tolerierte Mass gesenkt.

Gestützt auf dieses Beweisergebnis kam die Vorinstanz zum Ergebnis, die Beschwerdeführerin 1 habe die Beschwerdegegner über den Zustand des Kaufobjektes absichtlich getäuscht. Vor oder anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrages habe sie die Beschwerdegegner einerseits nicht über die erheblich über der Toleranz liegenden Senkungen der Decken über der verkauften Wohnung und der Decke des 1. Obergeschosses informiert. Andererseits habe sie im Kaufvertrag zugesichert, es handle sich beim Kaufobjekt um eine "bezugsbereite Neubauwohnung" und es seien "keine privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Auseinandersetzungen pendent oder in Aussicht". Dies habe bei den Beschwerdegegnern zu einem wesentlichen Irrtum geführt. Die Beschwerdegegner konnten die über der SIA-Norm liegenden Senkungen an der Decke ihrer Wohnung bei den drei Besichtigungen ohne fachmännische Messungen nicht erkennen und sie durften davon ausgehen, dass keine solche wesentlichen Statikmängel vorlagen. Dies sei notwendige Grundlage dafür gewesen, die neu erstellte Eigentumswohnung zu erwerben. Damit seien alle Tatbestandselemente der absichtlichen Täuschung nach Art. 28 OR gegeben, und die Erstinstanz habe gestützt auf diese Ausgangslage die Beschwerdeführerin 1 zu Recht verpflichtet, den Beschwerdegegnern den Kaufpreis von Fr. 1'425'000.-- zurückzuerstatten. Sowohl der Beschwerdeführer 2 wie auch die Beschwerdeführerin 3 seien Organe der Beschwerdeführerin 1. Da auch sie die Beschwerdegegner absichtlich und damit schuldhaft getäuscht hätten, hafteten sie gemäss Art. 55 Abs. 3 ZGB gegenüber den Beschwerdegegnern persönlich und in solidarischer Haftung für den Kaufpreis von Fr. 1'425'000.--. In einer Eventualerwägung kam die Vorinstanz zudem zum Schluss, dass sich die Beschwerdegegner auch erfolgreich auf einen Grundlagenirrtum berufen könnten.

E. 4

Die Beschwerdeführer rügen vorab, die Vorinstanz habe Beweise willkürlich gewürdigt, wesentliche Beweismittel ohne sachlichen Grund unberücksichtigt gelassen und unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen.

E. 4.1

Soweit die Parteien die vorinstanzliche Beweiswürdigung kritisieren, ist zu beachten, dass das Bundesgericht in diese nur eingreift, wenn sie willkürlich ist. Willkür liegt nach der Rechtsprechung nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 135 II 356 E. 4.2.1). Dies ist dann der Fall, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkennt, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (BGE 140 III 264 E. 2.3; 137 III 226 E. 4.2; 136 III 552 E. 4.2). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3).

E. 4.2.1

Die Beschwerdeführer erachten die Schlussfolgerung der Vorinstanz als offensichtlich unhaltbar, wonach die Beschwerdeführer im November 2015 gewusst hätten, dass die Decke der Wohnung der Beschwerdegegner durchgebogen gewesen sei und sich die Decke im 1. Obergeschoss über das tolerierte Mass gesenkt habe. Wenn selbst die zuständige Bauingenieurin die grundlegenden statischen Mängel nicht gekannt habe, hätten die Beschwerdeführer offensichtlich nichts davon wissen können. Ebenso sei es in diesem Zusammenhang offensichtlich falsch, wenn die Vorinstanz davon ausgehe, dass die Beschwerdeführer keine Laien seien. Hingegen habe die Vorinstanz nicht beachtet, dass die Beschwerdegegner als "sehr geschäftserfahren" betrachtet werden müssten.

E. 4.2.2

Bereits die Vorinstanz ging auf das Argument der Beschwerdeführer ein, wonach die Bauingenieurin nichts von den wesentlichen Mängeln gewusst habe und daher die Beschwerdeführer "erst recht" nichts davon hätten wissen müssen. Die Vorinstanz legte überzeugend dar, dass im vorliegenden Verfahren nicht die Kenntnisse der Mitarbeiter der Bauingenieurin ausschlaggebend seien, sondern jene der Beschwerdeführer. Bezüglich dieser Kenntnisse ging die Vorinstanz im Einzelnen auf die Vorbringen der Beschwerdeführer ein und kam in einer ausführlichen Beweiswürdigung (angefochtener Entscheid, S. 12 - 21) zum Schluss, dass die Beschwerdeführer im November 2015 Kenntnis von den hier strittigen wesentlichen statischen Mängeln erhielten. Inwiefern diese Beweiswürdigung offensichtlich unrichtig wäre, legen die Beschwerdeführer nicht hinreichend dar, indem sie auf ihren bereits vor der Vorinstanz vorgetragenen Standpunkten beharren und die Würdigung der Vorinstanz als offensichtlich unrichtig bezeichnen, ohne aber im Einzelnen hinreichend darzulegen, inwiefern die Würdigung der Vorinstanz geradezu willkürlich wäre (Erwägung 4.1).

Die Vorinstanz führte in ihrer Beweiswürdigung im Weiteren nachvollziehbar aus, aus welchen Gründen es sich bei den Beschwerdeführern 2 und 3 um keine Laien in Bausachen handle. Inwiefern diese Würdigung willkürlich wäre, legen die Beschwerdeführer nicht hinreichend dar, indem sie bloss das Gegenteil behaupten. Unzureichend ist es auch, wenn sich die Beschwerdeführer auf die von ihnen behauptete Geschäftserfahrenheit der Beschwerdegegner berufen, ohne aber hinreichend darzutun, dass die diesbezügliche Beweiswürdigung der Vorinstanz geradezu offensichtlich unrichtig wäre.

E. 4.3

Die Vorinstanz legte im Weiteren im Einzelnen dar, warum sie auf die Einvernahme der Zeugen J. _____ und K. _____ sowie auf das Einholen einer gerichtlichen Expertise verzichtete. Inwiefern sie bei dieser antizipierten Beweiswürdigung in Willkür verfallen wäre, zeigen die Beschwerdeführer nicht rechtsgenüchlich auf (Erwägung 4.1) und ist auch nicht ersichtlich. Das Gleiche gilt auch, soweit die Beschwerdeführer die Beweiswürdigung der Vorinstanz bezüglich des Rückgangs der Senkungen rügen. Es ist nicht nachvollziehbar, und wird auch nicht rechtsgenüchlich begründet, inwiefern es schlechterdings haltlos sein soll, wenn die Vorinstanz daraus, dass die Senkungen zu 90 % abgeklungen sind, auf ein Restrisiko von 10 % schloss. Schliesslich genügen die Beschwerdeführer weder den Begründungsanforderungen bezüglich den übrigen beanstandeten Punkten (Kurzgutachten L. _____; Höhe der Kosten für die Behebung der statischen Mängel), noch ist ersichtlich, inwiefern das Urteil der Vorinstanz diesbezüglich offensichtlich unrichtig wäre.

E. 4.4

Vor Bundesgericht erneuern die Beschwerdeführer schliesslich ihre Anträge auf Einvernahme der Zeugen M. _____, N. _____, O. _____ und P. _____. Sodann stellen sie einen Editionsantrag.

Diese Anträge sind abzuweisen. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, Beweise abzunehmen und Tatsachen festzustellen, über die sich das kantonale Gericht nicht ausgesprochen hat (Art. 105 Abs. 1 BGG ; BGE 136 III 209 E. 6.1). Sollten sich Sachverhaltsfeststellungen als offensichtlich unrichtig oder unvollständig erweisen (Erwägung 2.2), ist die Angelegenheit vielmehr zur Ergänzung und Verbesserung des Sachverhalts an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eine rechtsgenüchliche Sachverhaltsrüge, die eine Ergänzung oder Verbesserung des Sachverhalts erlauben würde, erheben die Beschwerdeführer nicht.

E. 4.5

Im Folgenden ist dem Urteil des Bundesgerichts somit der Sachverhalt zugrunde zu legen, den die Vorinstanz im angefochtenen Urteil festgestellt hat.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer bringen in rechtlicher Hinsicht vor, die Vorinstanz habe Art. 28 Abs. 1 OR verletzt, indem sie eine absichtliche Täuschung auf die Kenntnis der Senkungen der Decken über der verkauften Wohnung und im 1. Obergeschoss stütze. Entscheidend sei, dass die Beschwerdeführer die "grundlegenden statischen Mängel", die in den Berichten vom Januar und Februar 2017 festgestellt wurden, nicht gekannt hätten und nicht hätten kennen können. Eine absichtliche Täuschung könne nur vorliegen, wenn die Beschwerdeführer die Beschwerdegegner über die in den Berichten vom 12. Januar 2017 und 22. Februar 2017 geschilderten grundlegenden statischen Mängel getäuscht hätten.

Dies sei jedoch nicht der Fall, da auch die Vorinstanz erklärt habe, dass es nicht nachgewiesen sei, dass die Beschwerdeführer diese grundlegenden Mängel gekannt hätten. Die Beschwerdegegner seien zudem nicht als schwächere, schutzbedürftige Partei zu betrachten und es bestünde kein Informations- und Machtgefälle. Es liege mithin keine Verletzung der Aufklärungspflicht vor.

E. 5.2

Die Vorinstanz lege im Einzelnen dar, warum unter den konkreten Umständen eine Aufklärungspflicht der Beschwerdeführer bezüglich der statischen Mängel bestanden habe. Damit setzen sich die Beschwerdeführer nicht hinreichend auseinander, indem sie pauschal behaupten, dass kein Informations- und Machtgefälle vorliege. Zudem stützen sie sich hier hauptsächlich auf ihre eigene Sachverhaltsdarstellung, die von derjenigen der Vorinstanz abweicht, ohne dass sie eine rechtsgenügende Sachverhaltsrüge erheben würden (dazu oben Erwägung 4.2.2). Darauf ist nicht abzustellen, so dass ihrer Argumentation der Boden entzogen ist.

E. 5.3.1

Der Tatbestand der absichtlichen Täuschung gemäss Art. 28 Abs. 1 OR setzt voraus, dass der Vertragspartner absichtlich getäuscht und durch die Täuschung zum Vertragsschluss verleitet wurde. Der durch die Täuschung hervorgerufene Irrtum muss somit kausal für den Abschluss des Vertrages gewesen sein. Im Gegensatz zum Grundlagenirrtum nach Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR wird bei der absichtlichen Täuschung gemäss Art. 28 Abs. 1 OR nicht vorausgesetzt, dass der erregte Irrtum ein wesentlicher war (zum Ganzen: BGE 136 III 528 E. 3.4.2; 132 II 161 E. 4.1; je mit Hinweisen).

E. 5.3.2

Gegen die Bejahung der absichtlichen Täuschung durch die Vorinstanz berufen sich die Beschwerdeführer darauf, dass nur dann eine absichtliche Täuschung vorliegen könne, wenn sie die Beschwerdegegner über die in den beiden Berichten aus dem Jahr 2017 geschilderten "grundlegenden statischen Mängel" getäuscht hätten.

Dem ist nicht so. Auch die Vorinstanz stellte fest, dass der Beweis, dass die Beschwerdeführer um die in den Berichten vom 12. Januar und 22. Februar 2017 beschriebenen grundlegenden statischen Mängel wussten, nicht erbracht sei. Wie die Vorinstanz aber ebenso richtig erkannte, ist nicht ausschlaggebend, ob die Beschwerdeführer im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages mit den Beschwerdegegnern von genau diesen grundlegenden statischen Mängeln wussten, wie sie in den genannten Berichten vom Januar und Februar 2017 festgehalten wurden. Vielmehr hat die Vorinstanz zutreffend als ausschlaggebend erachtet, dass die Beschwerdeführer im November 2015 davon Kenntnis hatten, dass insbesondere die Decke über der verkauften Wohnung wesentliche statische Mängel aufwies, indem sie statt den maximal erlaubten 14.5 mm rund 30 mm durchgebogen war, und sich zudem die Decke im 1. Obergeschoss weit über den zulässigen Grenzwert gesenkt hatte. Aus welchen Gründen die Beschwerdeführer die Beschwerdegegner 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, ist nicht ersichtlich, und die Beschwerdeführer legen dies auch nicht nachvollziehbar dar (Erwägung 2.1). Es ist somit davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer die Beschwerdegegner vor dem Verkauf der Wohnung von sich aus über die erwähnten Senkungen der Decken hätten informieren müssen. Indem sie dies

unterliessen, verletzen sie die Aufklärungspflicht und täuschten die Beschwerdegegner damit absichtlich.

Die übrigen Voraussetzungen der absichtlichen Täuschung sind ohne Weiteres erfüllt, was die Beschwerdeführer vor Bundesgericht auch nicht rechtsgenügend in Frage stellen. Die Vorinstanz ging damit bezüglich dem Verschweigen der Senkung der Decken zu Recht von einer absichtlichen Täuschung nach Art. 28 OR aus.

E. 5.4

Bei diesem Ergebnis braucht nicht beurteilt zu werden, ob die Bestimmung im Kaufvertrag, es handle sich bei dem Kaufobjekt um eine "bezugsbereite Neubauwohnung" und es seien "keine privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Auseinandersetzungen pendent oder in Aussicht", als kaufvertragliche Zusicherungen zu qualifizieren sind, und die Beschwerdeführer die Beschwerdegegner zusätzlich diesbezüglich getäuscht hätten, wie das die Vorinstanz erwog. Die Behandlung der dagegen erhobenen Rügen der Beschwerdeführer erübrigt sich.

Liegt eine absichtliche Täuschung vor, kann ebenfalls offen bleiben, ob die Voraussetzungen eines Grundlagenirrtums gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR vorliegen, oder sich die Beschwerdegegner auf die Sachgewährleistung berufen könnten. Auch auf die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer braucht nicht eingegangen zu werden.

E. 6

Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführer die Organhaftung des Beschwerdeführers 2 und der Beschwerdeführerin 3. Sie stellen sich dafür im Wesentlichen auf den Standpunkt, der Beschwerdeführer 2 und die Beschwerdeführerin 3 hätten die Beschwerdegegner nicht täuschen können, da sie von den "grundlegenden statischen Mängeln", wie sie in den Berichten vom Januar und Februar 2017 festgestellt wurden, keine Kenntnis hatten und auch nicht hätten haben können.

Nach dem Ausgeführten können die Beschwerdeführer aus dieser Argumentation nichts zu ihren Gunsten ableiten (dazu Erwägung 5.3.2). Im Übrigen werden die Erwägungen der Vorinstanz bezüglich der persönlichen Haftung der Organe nicht hinreichend beanstandet.

E. 7

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5, Art. 68 Abs. 1 und 4 BGG).

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