

BGer 4C.358/2004 vom 22. November 2004

Bundesgericht, 2004-11-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.358_2004

FR: TF 4C.358/2004 du 22 novembre 2004

IT: TF 4C.358/2004 del 22 novembre 2004

Erwägungen

E. 1

Im Berufungsverfahren hat das Bundesgericht seiner Entscheidung die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz als wahr und vollständig zugrunde zu legen, es sei denn, diese beruhten auf einem offensichtlichen Versehen, seien unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande gekommen oder bedürften der Ergänzung, weil das kantonale Gericht in fehlerhafter Rechtsanwendung einen gesetzlichen Tatbestand nicht oder nicht hinreichend klärte, obgleich ihm entscheidungswesentliche Behauptungen und Beweisanträge dazu frist- und formgerecht unterbreitet wurden (vgl. Art. 63 und 64 OG ; BGE 130 III 102 E. 2.2; 127 III 248 E. 2c). Die Partei, die den Sachverhalt berichtet oder ergänzt haben will, hat darüber genaue Angaben mit Aktenhinweisen zu machen (Art. 55 Abs. 1 lit. d OG ; BGE 115 II 484 E. 2a).

Die vorliegende Berufungsschrift enthält etwelche Vorbringen, die über die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil hinausgehen, ohne dass Sachverhaltsrügen vorgetragen würden, die den genannten Begründungsanforderungen entsprächen. So etwa, wenn ausgeführt wird, die Parteien hätten während Tagen sehr intensive Vertragsverhandlungen geführt, die Zedenten seien über das Bauprojekt in allen Details informiert gewesen (Baubeschrieb, sämtliche Pläne, Möglichkeit, zur tagtäglichen Besichtigung der Baustelle) oder diese hätten das Haus im Wissen darum nach ihren Wünschen ausbauen lassen, dass ihnen die Finanzierung des Hauses unmöglich sei. Auf diese Vorbringen ist deshalb nicht einzugehen.

E. 2

Es ist unbestritten, dass die Beklagte durch die Anzahlung der Zedenten grundsätzlich bereichert ist. Die Beklagte macht indes verrechnungsweise Schadenersatzforderungen aus culpa in contrahendo geltend. Das Obergericht verneinte eine entsprechende Haftung der Zedenten. Dagegen wendet sich die Beklagte mit ihrer Berufung.

E. 2.1

Die Haftung aus culpa in contrahendo beruht auf der Überlegung, dass die Parteien sich während der Vertragsverhandlungen nach Treu und Glauben zu verhalten haben. Mit dem Eintreten in Verhandlungen ergeben sich zwangsläufig gegenseitige Verpflichtungen (BGE 121 III 350 E. 6c S. 354; 120 II 331 E. 5a S. 335 f.). Dazu gehört insbesondere, dass die Parteien Verhandlungen ihrer wirklichen Absicht gemäss führen und einander in gewissem Masse über Tatsachen unterrichten, die den Entscheid der Gegenpartei über den Vertragsschluss oder dessen Bedingungen beeinflussen können (BGE 105 II 75 E. 2a).

E. 2.2

Vorliegend macht die Beklagte geltend, die Zedenten hätten ihre Aufklärungspflicht gegenüber der Beklagten verletzt, indem sie sie nicht darüber informiert hätten, dass A._____ zum Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen arbeitslos gewesen sei. Zudem hätten die Zedenten fälschlicherweise angegeben, über Eigenmittel in der Höhe von CHF 150'000.- bis CHF 180'000.- zu verfügen.

Tatsachenverschweigung ist nur verpönt, soweit eine Aufklärungspflicht besteht; eine solche kann sich aus besonderer gesetzlicher Vorschrift und aus Vertrag ergeben, oder wenn eine Mitteilung nach Treu und Glauben und den herrschenden Anschauungen geboten ist. Wann dies zutrifft, ist im konkreten Einzelfall zu bestimmen (BGE 116 II 431 E. 3a S. 434). Der Grundsatz von Treu und Glauben verpflichtet eine Partei nicht, bei Vertragsverhandlungen auf Umstände aufmerksam zu machen, von denen die Gegenpartei sich bei gehöriger Aufmerksamkeit selber Kenntnis verschaffen kann und muss (Urteil des Bundesgerichts 4C.189/2002 vom 27. September 2002 E. 1.5 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 105 II 75 E. 2a S. 80; 102 II 81 E. 2 S. 84).

E. 2.2.1

Ob die Zedenten in casu eine Aufklärungspflicht hinsichtlich der Arbeitslosigkeit von A._____ hatten, kann offen bleiben. Denn die Vorinstanz stellte aufgrund der Zeugenaussagen in tatsächlicher Hinsicht fest, dass die Beklagte über die damals bestehende Arbeitslosigkeit von A._____ informiert war. Von dieser für das Bundesgericht verbindlichen Feststellung (vgl. Erwägung 1 hiervor) ist auszugehen. Somit scheidet diesbezüglich eine Verletzung einer allfälligen Aufklärungspflicht von vornherein aus.

E. 2.2.2

Betreffend die Angaben über die vorhandenen Eigenmittel stellte die Vorinstanz fest, es lasse sich aufgrund der Zeugenaussagen nicht eindeutig erkennen, ob die Zedenten gegenüber der Beklagten höhere Eigenmittel als CHF 60'000.- erwähnt hätten. Eine Täuschungsabsicht der Zedenten sei jedenfalls nicht nachgewiesen. Die Beklagte sei anfangs Dezember 1999 darüber orientiert worden, dass die Zedenten bei der Kantonalbank nunmehr ein Hypothekargesuch einreichen würden. Am 4. Januar 2000 habe die Kantonalbank den Zedenten mitgeteilt, das gewünschte Hypothekendarlehen könne nicht gewährt werden. Dies sei der Beklagten mit Schreiben vom 13. Januar 2000 umgehend zur Kenntnis gebracht worden. Damit hätten die Zedenten ihre Informations- resp. Aufklärungspflicht erfüllt, soweit eine solche gegenüber der Beklagten überhaupt bestanden habe.

Die Beklagte legt nicht dar, inwiefern die Vorinstanz mit diesen, auf der Grundlage des von ihr festgestellten Sachverhalts angestellten Erwägungen eine Aufklärungspflicht der Zedenten zu Unrecht verneint haben soll, sondern baut ihre Argumentation auf tatsächlichen Behauptungen auf, die nach dem Dargelegten im angefochtenen Urteil keine Stütze finden. Damit vermag sie von vornherein nicht durchzudringen.

E. 2.3

Dies gilt auch für die weiteren Vorbringen der Beklagten, das Verhalten der Zedenten widerspreche dem Grundsatz von Treu und Glauben, da diese während der Bauphase laufend Änderungen gewünscht und den Baufortgang "kommentarlos konstatiert" hätten, um sich schliesslich vom Bauprojekt zurückzuziehen, ohne die umfangreichen

Aufwendungen der Beklagten abgelten zu wollen.

Die Vorinstanz stellte dazu fest, gemäss den Zeugenaussagen des Architekten sei das Haus im Zeitpunkt der Kaufzusage am 1. Dezember 1999 im Rohbau gestanden. Er habe bestätigt, dass die Kaufinteressenten angewiesen worden seien, sich an bestimmte Unternehmen zu wenden, um dort Innenausbauteile zu begutachten und auszuwählen. Die Initiative zur Auswahl der Innenausbauteile sei somit nicht von den Zedenten ausgegangen. Die Beklagte habe anfangs Dezember 1999 gewusst, dass die Zedenten noch kein Hypothekendarlehen zugesichert erhalten hätten. Es wäre deshalb an ihr gewesen, sich vor der Realisierung des Innenausbaus finanziell abzusichern. Mangels eines den gesetzlichen Formvorschriften entsprechenden Vorvertrags seien die Zedenten nicht verpflichtet gewesen, einen Kaufvertrag abzuschliessen.

Die Beklagte verkennt die Funktion der Berufung, wenn sie in ihrer Berufungsschrift bestreitet, dass der Anstoss zur Auswahl der Inneneinrichtung nicht von den Zedenten ausgegangen sei, und ihre Bestreitung der vorinstanzlichen Auffassung auch im Übrigen auf Sachverhaltselemente stützt, die im angefochtenen Urteil keine Stütze finden. Dies namentlich indem sie geltend macht, bei den als Anzahlung geleisteten Fr. 60'000.-- habe es sich nicht um Eigenmittel der Zedenten, sondern um ein Darlehen gehandelt, das ihnen der Kläger gewährt habe, oder indem sie sich wiederum darauf beruft, dass ihr die Zedenten Eigenmittel von CHF 150'000.- bis 180'000.- in Aussicht gestellt hätten, um daraus zu folgern, dass eine Finanzierung über eine Bank mit sehr grosser Wahrscheinlichkeit hätte möglich sein müssen und sie daher entgegen der Ansicht der Vorinstanz keine weitergehenden Sicherheiten betreffend die Finanzierung habe verlangen müssen. Auch insoweit kann sie nicht gehört werden (vgl. Erwägung 1 oben).

E. 2.4

Gestützt auf den Sachverhalt, wie er von der Vorinstanz verbindlich festgestellt wurde, liegt kein Verhalten der Zedenten vor, das eine Haftung aus culpa in contrahendo zu begründen vermöchte. Eine solche wurde daher zu Recht verneint. Eine Bundesrechtswidrigkeit des vorinstanzlichen Entscheids ist nicht dargetan.

E. 3

Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend ist die Gerichtsgebühr der Beklagten aufzuerlegen, die zudem den Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen hat (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

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