

Urteil BGer 4D_73/2021 vom 2. November 2022 Falsche Flächenangabe beim Kauf von landwirtschaftlichen Grundstücken

Bei der regelmässigen Lektüre der Bundesgerichtsurteile ist mir der eingangs erwähnte Entscheid aufgefallen, in welchem es um Folgendes ging:

Der Verkäufer V. verkaufte 13 landwirtschaftliche Grundstücke an den Käufer K. Dabei stützte man sich auf ein Gutachten des Tessiner Bauernverbandes, in welchem unter anderem die landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) der Grundstücke ausgewiesen war. Der Kaufpreis wurde bezahlt und K. am 15. Februar 2012 als neuer Eigentümer der Grundstücke im Grundbuch eingetragen.

Rund zwei Jahre später (2014) verkaufte V. dem K. zudem einige Rinder, wobei der Kaufpreis für diese Rinder nur teilweise bezahlt wurde. Weitere fünf Jahre später (2019) klagte V. auf Zahlung des Restkaufpreises. K. weigerte sich, den restlichen Kaufpreis zu bezahlen, da sich ergeben hatte, dass die LN der damals gekauften 13 Grundstücke kleiner ist als im Kaufvertrag und im Gutachten des Tessiner Bauernverbandes seinerzeit angegeben. K. machte geltend, dass die 13 Grundstücke somit weniger Wert hätten, als was er dafür bezahlt hatte. Diesen Minderwert verrechnete K. mit der noch offenen Kaufpreisforderung aus dem Kaufvertrag über die Rinder und war der Ansicht, V. somit nichts mehr für die Rinder zu schulden. V. wendete dagegen ein, dass die Forderung wegen Minderwerts der Grundstücke nicht zur Verrechnung gebracht werden könne. Dies, weil mittlerweile mehr als fünf Jahre seit Eintragung im Grundbuch (15. Februar 2012) vergangen sind und die Forderung wegen Minderwerts der Grundstücke entsprechend verjährt sei. K. erwiderte darauf, dass V. ihn absichtlich über die Grösse der landwirtschaftlichen Nutzfläche getäuscht habe und entsprechend die Verjährung nicht geltend gemacht werden könne (Art. 210 Abs. 6 OR). Die kantonalen Gerichte hiessen die Klage von V. auf Zahlung des Restkaufpreises aus dem Kaufvertrag über die Rinder gut.

K. zog den Fall bis vor Bundesgericht. Dieses erinnerte daran, dass im Falle einer absichtlichen Täuschung die Forderung wegen Minderwerts des Kaufobjekts nicht nie verjährt, sondern grundsätzlich die allgemeine zehnjährige Verjährungsfrist von Art. 127 OR zur Anwendung gelangt. Für den vorliegenden Fall hätte dies bedeutet, dass die Forderung wegen Minderwerts der Grundstücke erst am 16. Februar 2022 verjährt gewesen wäre und K. die Verrechnungseinrede im Jahr 2019 noch rechtzeitig erhoben hätte. Zudem wies das Bundesgericht darauf hin, dass eine absichtliche Täuschung im Sinne von Art. 210 Abs. 6 OR nicht erst dann vorliegt, wenn der Verkäufer selbst falsche Angaben macht und den Käufer somit aktiv täuscht. Vielmehr liege schon dann eine absichtliche Täuschung vor, wenn der Verkäufer es bewusst unterlässt, dem Käufer das Vorhandensein eines wesentlichen Mangels mitzuteilen, welchen den Käufer

nicht kannte und nicht hätte entdecken können. Im vorliegenden Fall erachtete es das Bundesgericht aber als nicht erwiesen, dass V. den K. absichtlich getäuscht hatte, zumal V. keinen Anlass gehabt habe, am Gutachten des Tessiner Bauernverbandes zu zweifeln. Entsprechend befand das Bundesgericht, dass die fünfjährige Verjährungsfrist von Art. 219 Abs. 3 OR zur Anwendung gelangt und die Forderung aus Minderwert der Grundstücke somit bereits am 16. Februar 2017 verjährt war. Die Verrechnungseinrede von K. im Jahr 2019 kam somit zu spät, weshalb das Bundesgericht die Beschwerde abwies.

Das Urteil zeigt exemplarisch auf, dass die richtige und rechtzeitige Rechtswahrung entscheidend für das Ergebnis einer Streitigkeit ist.

Möhlín, 18. Januar 2024

RA Alessandro Alfano

www.ritterkoller.ch