

NEWSLETTER

NOVEMBER 2016

Autoren: André Bloch, Mauro Loosli und Sonja Stark-Traber



AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

Arbeitsrecht

**Nachschieben von Kündigungsgründen bei
fristloser Entlassung**

2

Mietrecht

**Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick
auf Umbau- oder Renovationsarbeiten**

4

Mietrecht

**Informationsobliegenheit des Vermieters bei
Beseitigung eines Mangels; Zeitpunkt einer
Mietzinsherabsetzungserklärung des Mieters**

6

Vertragsrecht

Willensmängel bei Geschäftsübernahme

8

Nachschieben von Kündigungsgründen bei fristloser Entlassung

Das Bundesgericht hat seine Rechtsprechung zum Nachschieben von Kündigungsgründen bei fristloser Entlassung bestätigt und eine teilweise fehlerhafte Wiedergabe derselben in der Literatur korrigiert.

In einem Entscheid vom 11. August 2016 (4A_109/2016, zur amtlichen Publikation vorgesehen) hat das Bundesgericht sich mit der Zulässigkeit des Nachschiebens von Kündigungsgründen im Falle einer fristlosen Kündigung befasst. Das Bundesgericht hat dabei seine bisherige Rechtsprechung bestätigt und eine in Teilen fehlerhafte Wiedergabe dieser Rechtsprechung in der Lehre richtiggestellt.

Gemäss Art. 337 OR kann das Arbeitsverhältnis aus wichtigen Gründen sowohl vom Arbeitgeber wie vom Arbeitnehmer fristlos gekündigt werden. Eine fristlose Kündigung durch den Arbeitgeber ist nach der Rechtsprechung nur bei besonders schweren Verfehlungen des Arbeitnehmers gerechtfertigt. Vorausgesetzt ist, dass die Verfehlungen objektiv geeignet sind, die für das Arbeitsverhältnis wesentliche Vertrauensgrundlage zu zerstören oder zumindest so schwer zu erschüttern, dass dem Arbeitgeber nicht zumutbar ist, das Arbeitsverhältnis fortzuführen. Die Verfehlungen müssen zudem auch tatsächlich zu einer derartigen Zerstörung oder Erschütterung des Vertrauens geführt haben. Bei weniger schwerwiegenden Verfehlungen liegt ein wichtiger Grund nur vor, wenn diese trotz Verwarnung wiederholt vorgekommen sind.

Vorausgesetzt ist gemäss Bundesgericht darüber hinaus, dass sich die Verfehlungen vor der fristlosen Kündigung ereignet haben. Führt der Arbeitgeber eine solche Verfehlung bei der Kündigungsbegründung jedoch nicht an, so kann er sich nachträglich nur noch darauf berufen - spricht die Verfehlung als Kündigungsgrund nachschieben -, wenn ihm die Verfehlung im Zeitpunkt der Kündigung weder bekannt war noch bekannt sein konnte. In diesem Fall ist massgeblich, ob die Verfehlung derart ist, dass sie zu einem Vertrauensbruch hätte führen können und damit den Arbeitgeber zur fristlosen Kündigung berechtigt hätte, wenn er die Verfehlung gekannt hätte. Ein Nachschieben eines Kündigungsgrundes ist gemäss Bundesgericht demgegenüber ausgeschlossen, wenn der Arbeitgeber im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung zwar Kenntnis von einer weiteren Verfehlung des Arbeitnehmers hatte,

diese aber aus irgendwelchen Gründen bei der Kündigungsbegründung nicht anführte.

Das Bundesgericht hat zudem klargestellt, dass nicht zusätzlich verlangt sei, dass der nachgeschobene Grund ähnlich bzw. „von gleicher Art“ sein müsse wie der Grund, der in der Kündigung genannt wurde. Soweit ein Teil der Lehre die bundesgerichtliche Rechtsprechung in diesem Sinne interpretiere, beruhe diese Auffassung wohl auf einer unzutreffenden Übersetzung eines früheren Bundesgerichtsentscheids. Entscheidend sei vielmehr stets, ob der bei der Kündigung genannte und der – allenfalls auch andersartige – nicht bekannte, nachgeschobene Grund insgesamt einen hinreichenden Vertrauensverlust hätten bewirken können.

Im beurteilten Fall hatte die Arbeitgeberin das Arbeitsverhältnis mit ihrem Chief Operating Officer (COO) fristlos gekündigt, nachdem dieser in einer E-Mail an eine wichtige Vertragspartnerin der Arbeitgeberin einen Link auf einen Artikel verschickt hatte, in welchem der Vater des Verwaltungsratspräsidenten der Arbeitgeberin beschuldigt wurde, er habe über Jahre hinweg Kunstwerke mit fragwürdigen Zuschreibungen vermittelt. Es habe sich nach dem Tod des Vaters herausgestellt, dass die Kunstwerke keine Originale, sondern lediglich Kopien, Schüler- und Werkstattarbeiten gewesen seien. Die E-Mail endete zudem mit dem Schlusssatz „for all your work, please ensure all is on paper/contracted“.

Nachdem der Arbeitnehmer die fristlose Kündigung angefochten hatte, schob die Arbeitgeberin mit der Klageantwort den Kündigungsgrund nach, der Arbeitnehmer habe eine Festplatte mit zahlreichen wichtigen Geschäftsdaten vom Pult des Verwaltungsratspräsidenten entwendet und kopiert.

Das Bundesgericht bestätigte die Auffassung der Vorinstanz, wonach das Versenden der E-Mail allein nicht ausreichend war, um eine fristlose Entlassung des Arbeitnehmers zu begründen, da die Verbindung des

Schlussatzes mit dem Link keinen schwerwiegenden Vertrauensbruch darstellte. Da die Arbeitgeberin im Zeitpunkt der fristlosen Kündigung vom Entwenden und Kopieren der Festplatte durch den Arbeitnehmer

Kenntnis hatte, wurde ein Nachschieben dieses Kündigungsgrundes zudem für unzulässig erachtet. Die fristlose Kündigung wurde damit für ungerechtfertigt befunden.

KOMMENTAR

Mit seinem neuesten Urteil zur Zulässigkeit des Nachschiebens von Kündigungsgründen bei fristloser Entlassung hat das Bundesgericht klargestellt, dass es an seiner Rechtsprechung festhält, wonach ein Kündigungsgrund nur nachgeschoben werden kann, wenn er dem Kündigenden im Zeitpunkt der Kündigung weder bekannt war noch bekannt sein konnte. Damit hat es implizit und ohne weitere Erwägungen die von der überwiegenden Lehre und teilweise auch in der kantonalen Rechtsprechung vertretene Auffassung abgelehnt, welche ein Nachschieben von Kündigungsgründen auch ohne diese Einschränkung zulassen will. Dies bedeutet für die Praxis, dass bei der Begründung einer fristlosen Kündigung sämtliche Kündigungsgründe angeführt werden sollten, die zum Zeitpunkt der Kündigung bekannt und für die Kündigung massgeblich sind. Unterlässt es der Kündigende, in der Kündigungsbegründung einen relevanten Kündigungsgrund zu nennen, obwohl er von diesem bei Aussprechung der Kündigung bereits Kenntnis hatte, kann er sich nachträglich nicht mehr auf diesen Kündigungsgrund berufen.

Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten

Das Bundesgericht hat sich mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Mietverhältnisses im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten gültig ist und welche inhaltlichen Anforderungen die Begründung einer solchen Kündigung erfüllen muss.

In einem Entscheid vom 9. Februar 2016 (BGE 142 III 91) befasste sich das Bundesgericht mit den Voraussetzungen der Gültigkeit einer Kündigung eines Mietverhältnisses im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten sowie mit den inhaltlichen Anforderungen an die Begründung einer solchen Kündigung.

Hintergrund des Entscheids bildete ein Mietvertrag über ein Ladenlokal, der nach Ausübung einer Verlängerungsoption mit einer Frist von zwei Jahren kündbar war. Nachdem die Mieterin ihr Optionsrecht ausgeübt hatte, bestätigte die Vermieterin mit Schreiben vom 21. November 2013 die Verlängerung des Mietverhältnisses bis am 31. Dezember 2016 und sprach gleichzeitig die Kündigung des Mietverhältnisses auf diesen Termin hin aus. Zur Kündigungsbegründung führte die Vermieterin aus, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werde und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geprüft würden, wobei sie sich als Eigentümerin der Liegenschaft sämtliche Optionen für das „umfassende Bauvorhaben“ offenhalten wolle. Die Mieterin focht die Kündigung an.

Gemäss Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Als treuwidrig gilt eine Kündigung, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder wenn sie Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen.

Nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst gemäss Bundesgericht eine Kündigung des Mietverhältnisses, die im Hinblick auf umfassende Umbau- oder Sanierungsarbeiten erfolgt, welche eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken. Wird die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, so wird die Kündigung vom Bundesgericht als treuwidrig

erachtet. Missbräuchlich ist eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- und Renovationsarbeiten zudem dann, wenn das Projekt des Vermieters nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, weil es beispielsweise mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts offensichtlich unvereinbar ist und der Vermieter deshalb die erforderlichen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird. Nicht vorausgesetzt ist für die Gültigkeit der Kündigung hingegen, dass der Vermieter die notwendigen Bewilligungen bereits erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente schon hinterlegt hat.

Ob das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt geeignet ist, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten zu bewirken, hängt von den geplanten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit gemäss Bundesgericht voraus, dass im Zeitpunkt der Kündigung ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt vorliegt, auf dessen Grundlage der Mieter beurteilen kann, ob aufgrund der geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich ist. Liegen keine hinreichend genauen Auskünfte vor, kann der Mieter nicht einschätzen, wie realitätsbezogen das Projekt ist und welche Belastung seine Anwesenheit für die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten zur Folge haben würde. Der Mieter ist berechtigt, vom Vermieter eine Begründung der Kündigung zu verlangen (Art. 271 Abs. 2 OR), die es ihm ermöglicht, innert der Anfechtungsfrist von 30 Tagen die Chancen einer Anfechtung der Kündigung abzuschätzen.

Diese Voraussetzungen erachtete das Bundesgericht im beurteilten Fall als nicht erfüllt. Es hielt vorab fest, dass die lange Kündigungsfrist von zwei Jahren kein wesentliches Kriterium zur Beurteilung darstelle, ob die Kündigung treuwidrig sei. Aufgrund der im Kündigungsschreiben enthaltenen Informationen habe die Mieterin sich über das Bauvorhaben zudem keine ausreichenden Vorstellungen machen können. Weder der allgemeine Hinweis auf die Durchführung eines

Architekturwettbewerbs noch die Ankündigung eines umfassenden Bauvorhabens habe der Mieterin erlaubt, konkret abzuschätzen, ob ein Auszug notwendig bzw. eine Anfechtung der Kündigung aussichtsreich sei. Im Zeitpunkt der Kündigung habe das Projekt noch nicht vorgelegen. Vielmehr habe die Vermieterin im Kündigungsschreiben darauf hingewiesen, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen und sich für das

Bauvorhaben sämtliche Optionen offenhalten zu wollen. Aufgrund dieser Informationen sei es der Mieterin nicht möglich gewesen zu prüfen, ob sämtliche ins Auge gefassten Umbauvarianten so tiefgreifend seien, dass sie bei bestehendem Mietverhältnis nicht ausgeführt werden könnten. Das Bundesgericht hob die Kündigung entsprechend als treuwidrig auf.

KOMMENTAR

Das Bundesgericht hat in seiner Entscheidung seine Rechtsprechung bestätigt, wonach die Kündigung eines Mietverhältnisses im Hinblick auf Umbau- oder Renovationsarbeiten nur zulässig ist, wenn zum Zeitpunkt der Kündigung bereits ein genügend ausgearbeitetes Projekt vorliegt und wenn die Ausführung der geplanten Arbeiten einen Auszug des Mieters aus dem Mietobjekt erforderlich macht. Der Vermieter muss dem Mieter in der Kündigungsbegründung zudem ausreichende Informationen zum Projekt liefern, so dass der Mieter abschätzen kann, ob eine Anfechtung der Kündigung Chancen hat. Diese Voraussetzungen können den Vermieter insbesondere dann vor Herausforderungen stellen, wenn der Mietvertrag eine lange Kündigungsfrist vorsieht. Wie das Bundesgericht ausdrücklich festgehalten hat, befreit eine solche den Vermieter nicht von der Einhaltung der genannten Voraussetzungen. Der Vermieter muss somit unter Umständen lange Zeit vor Räumung des Mietobjekts ein genügend konkretes Projekt vorlegen, um die bestehenden Mietverhältnisse gültig kündigen zu können. Ist bei einer bestehenden Liegenschaft ein Umbau- oder Renovationsbedarf bereits bei Abschluss des Mietvertrags absehbar, ist deshalb zu empfehlen, ein besonderes Augenmerk auf die Dauer der zu vereinbarenden Kündigungsfristen zu richten und das Umbau- oder Renovationsvorhaben im Mietvertrag zu erwähnen.

Informationsobliegenheit des Vermieters bei Beseitigung eines Mangels; Zeitpunkt einer Mietzinsherabsetzungserklärung des Mieters

Das Bundesgericht hat sich in zwei mietrechtlichen Entscheiden einerseits zur Frage geäussert, unter welchen Voraussetzungen den Vermieter eine Obliegenheit trifft, den Mieter über eine erfolgte Mangelbeseitigung zu informieren; andererseits klärte es die Frage, bis wann ein Mieter eine Minderung des Mietzinses wegen Mängeln geltend machen kann.

In zwei am 11. August 2016 ergangenen mietrechtlichen Entscheiden (4A_647/2015 und 4A_649/2015; zur amtlichen Publikation vorgesehen), deren Verfahren vereinigt wurden, hatte sich das Bundesgericht einerseits mit der Frage auseinandergesetzt, ob und wann den Vermieter bei Beseitigung des Mangels am Mietobjekt eine Obliegenheit trifft, den Mieter über die Mangelbeseitigung zu informieren; andererseits präzisierte es seine Rechtsprechung mit Bezug auf die Frage, bis wann ein Mieter eine Mietzinsherabsetzungserklärung tätigen kann.

Im konkreten Fall hatten die Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses erhebliche Staubablagerungen in den Räumen beanstandet. Aus diesem Grund verliessen sie die Wohnung und setzten dem Vermieter schriftlich eine Frist zur Mangelbehebung, wobei sie gleichzeitig für den Unterlassungsfall ihre fristlose Kündigung androhten. Nachdem sie innert der gesetzten Frist vom Vermieter keine Meldung über eine allfällige Mangelbehebung erhalten hatten, kündigten sie wie angedroht das Mietverhältnis fristlos.

In der Folge strengten sowohl der Vermieter wie die Mieter gerichtliche Verfahren an: Der Vermieter machte geltend, die fristlose Kündigung sei zu Unrecht erfolgt, weil er den Mangel innert der gesetzten Frist behoben habe. Er forderte die Bezahlung von Mietzinsen über den Zeitpunkt der fristlosen Kündigung hinaus bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist. Die Mieter ihrerseits machten nach Beendigung des Mietvertrages eine Mietzinsherabsetzung wegen Mängeln im Umfang von 100% für die Periode von der Geltendmachung des Mangels bis zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses geltend und forderten dementsprechend die Rückerstattung bezahlter Mietzinse.

In dem vom Vermieter angestregten Verfahren war umstritten, ob der Vermieter den Mangel innert ange-

messener Frist beseitigt hatte resp. insbesondere, ob den Vermieter im konkreten Fall eine Obliegenheit traf, die Mieter über die Mangelbeseitigung rechtzeitig – das heisst innert der von den Mietern gesetzten Frist – in Kenntnis zu setzen (was im vorliegenden Fall nicht geschehen war). Gemäss Art. 259b lit. a OR kann der Mieter, wenn der Vermieter einen Mangel kennt und ihn innert angemessener Frist nicht beseitigt, das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mangel die Tauglichkeit der unbeweglichen Sache zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliesst oder erheblich beeinträchtigt.

Das Bundesgericht bejahte im vorliegenden Fall eine Obliegenheit des Vermieters, bei Beseitigung des Mangels den Mieter hierüber zu informieren. Wenn Mieter infolge eines gesundheitsschädigenden Mangels die Wohnung berechtigterweise verlassen, nehmen sie ihr vertragliches Gebrauchsrecht nicht mehr wahr. Demgegenüber ist es der Vermieter, der sich – wenn er sich pflichtgemäss um die Mangelbeseitigung bemüht – in der Wohnung aufhält und den Stand der Mangelhebungsarbeiten sowie den aktuellen Zustand der Wohnung kennt. Sofern der Vermieter weiss, dass die Mieter die Wohnung verlassen haben, besteht gestützt auf Treu und Glauben eine Informationsobliegenheit des Vermieters, sie über den Wegfall des Mangels zu orientieren, damit sie wieder in die Wohnung zurückkehren und ihr Gebrauchsrecht ausüben können. Kommt der Vermieter dieser Obliegenheit nicht nach, dürfen Mieter vorbehältlich einer anderweitig erlangten Kenntnis vom Wegfall des Mangels von dessen Fortbestand aus- und entsprechend vorgehen.

Da der Vermieter im vorliegenden Fall seiner Informationsobliegenheit nicht nachgekommen war und im Übrigen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung erfüllt waren, schützte das Bundesgericht die von den Mietern getätigte fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

In dem von den Mietern angestregten Verfahren

hatte das Bundesgericht zu prüfen, bis wann eine Mietzinsherabsetzungserklärung spätestens abzugeben ist. Namentlich stellte sich die Frage, ob eine solche Erklärung auch nach Vertragsbeendigung abgegeben werden kann. Im vorliegenden Fall hatten die Mieter die Mietzinsherabsetzung erst nach Aussprechung der fristlosen Kündigung im Rahmen des Schlichtungsverfahrens erstmals geltend gemacht.

Das Bundesgericht verwies auf den für diese Frage massgeblichen Art. 259d OR. Demnach kann der Mieter, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert wird, vom Vermieter verlangen, dass der Mietzins bis zur Behebung des Mangels entsprechend herabgesetzt wird. Aus dem fraglichen Gesetzesartikel ergibt sich die Dauer, für welche eine Herabsetzung des Mietzinses verlangt werden kann: Sie beginnt mit der Kenntnis des Mangels durch den Vermieter und endet mit der Behebung des Mangels. Weiter ergibt sich aus dem fraglichen Gesetzesartikel, dass für eine Mietzinsherabsetzung eine entsprechende Erklärung des Mieters notwendig ist. Das Bundesgericht hatte bereits früher entschieden, dass eine solche Erklärung das Mass der Herabsetzung in sachlicher und zeitlicher Hinsicht nennen und einen konkreten Bezug zu den beanstan-

deten Mängeln angeben muss, andernfalls sie unwirksam ist.

Bis zu welchem Zeitpunkt eine solche Erklärung auf Herabsetzung des Mietzinses gegenüber dem Vermieter spätestens abzugeben ist, ergibt sich aus dem genannten Gesetzesartikel hingegen nicht. Das Bundesgericht hielt dafür, der Normzweck der Bestimmung von Art. 259d OR bestehe darin, das durch einen Mangel am Mietobjekt entstandene Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung durch entsprechende Reduktion des Mietzinses auszugleichen. Dieser Normzweck verlange nicht nach einer zeitlichen Beschränkung für die Abgabe der Erklärung. Dem Interesse des Vermieters, nicht während unbestimmter Zeit mit Ansprüchen konfrontiert zu werden, werde mit der Rechtsverwirkung gestützt auf Art. 2 ZGB (Gebot des Handelns nach Treu und Glauben) sowie den allgemeinen Verjährungsfristen (im vorliegenden Fall fünf Jahre) genügend Rechnung getragen.

Gestützt auf diese Erwägungen gelangte das Bundesgericht zum Schluss, dass eine Mietzinsherabsetzungserklärung mit rückwirkender Wirkung auch noch abgegeben werden kann, nachdem der Mangel behoben oder der Vertrag beendet worden sei.

KOMMENTAR

Die vorliegenden Entscheide des Bundesgerichts bringen sowohl für den Vermieter, welcher eine Mängelbehebung vornimmt, wie auch für den Mieter, welcher eine Mietzinsherabsetzung zufolge Mängeln am Mietobjekt geltend machen will, gewichtige Klärungen:

Ein **Vermieter**, welcher vom Mieter über einen Mangel in Kenntnis gesetzt wird und welchem eine angemessene Frist zur Mängelbehebung gesetzt wird, tut gut daran, den Mieter über eine getätigte Mängelbehebung schriftlich in Kenntnis zu setzen; dies zumindest in denjenigen Fällen, in welchen der Mieter infolge des Mangels das Mietobjekt nicht benutzen kann und daher aus diesem – oder einem anderen – Grund damit gerechnet werden muss, dass der Mieter von der Mängelbehebung durch den Vermieter keine Kenntnis erlangt. Andernfalls riskiert der Vermieter bei schwerwiegenden Mängeln, dass der Mieter trotz Mängelbehebung das Mietverhältnis fristlos kündigt und eine solche Kündigung später von den Gerichten geschützt wird.

Umgekehrt kann ein **Mieter** eine Mietzinsherabsetzung wegen Mängeln auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses mit rückwirkender Wirkung geltend machen. Dies ändert allerdings nichts daran, dass der Mieter so rasch als möglich nach Entdeckung des Mangels den Vermieter über den Mangel in Kenntnis setzen muss. Denn für den Beginn der Dauer, für welche eine Mietzinsherabsetzung geltend gemacht werden kann, wird auf die Kenntnis des Mangels durch den Vermieter abgestellt.

Willensmängel bei Geschäftsübernahme

Das Bundesgericht hat sich im Zusammenhang mit dem Kauf eines Unternehmens mittels Übernahme bestimmter Aktiven und betriebsnotwendiger Verträge mit den Voraussetzungen der Geltendmachung von Willensmängeln auseinandergesetzt und klargestellt, dass eine Fehlvorstellung über den Wert des Unternehmens einen wesentlichen Irrtum darstellen kann.

Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 11. August 2016 (4A_97/2016) klargestellt, dass der Käufer eines Garagenbetriebes geltend machen kann, an den Kaufvertrag wegen eines wesentlichen Irrtums bzw. wegen einer Fehlvorstellung über den Wert des Unternehmens nicht gebunden zu sein.

Nach Art. 23 OR ist ein Vertrag für diejenige Partei unverbindlich, die sich bei Vertragsabschluss in einem wesentlichen Irrtum befunden hat. Unter anderem ist gemäss Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR ein Irrtum wesentlich, wenn er einen bestimmten Sachverhalt betraf, der für den Irrenden subjektiv eine notwendige Grundlage des Vertrages war und bei objektiver Betrachtung nach Treu und Glauben im Geschäftsverkehr sein durfte.

Im beurteilten Fall wollte der Verkäufer seinen Garagenbetrieb altershalber verkaufen und der Käufer verpflichtete sich, bestimmte Aktiven der Garage zu erwerben und bestimmte Rechtsverhältnisse zu übernehmen. Nachdem es bei der Übertragung von Miet- und Serviceverträgen zu Schwierigkeiten gekommen war, teilte der Käufer mit, den Vertrag wegen Willensmängeln nicht halten zu wollen und klagte auf Rückzahlung der bereits an den Kaufpreis geleisteten Zahlungen. Der Käufer berief sich dabei auf einen wesentlichen Irrtum sowohl über den Wert des Garagen-Unternehmens als auch betreffend die Übertragbarkeit der Verträge.

Weil die Parteien für den Fall, dass der Mietvertrag über die Geschäftsräume und ein zur Aufrechterhaltung der Markenvertretung wichtiger Zusammenarbeitsvertrag nicht zu wesentlich gleichen Bedingungen übernommen werden könnten, ein Rücktrittsrecht vereinbart hatten, verneinte das Bundesgericht das Vorliegen eines Irrtums mit Bezug auf die Übertragbarkeit der Verträge. Begründet wurde dies damit, dass ein Irrtum nur in Betracht komme für Umstände, die von beiden Parteien oder von der einen für die andere erkennbar als feststehende Tatsachen dem Vertrag zugrunde gelegt worden seien, nicht aber bei Zweifeln oder gewollter Unkenntnis einer Tatsache. Da die Parteien

durch die Vereinbarung des Rücktrittsrechts solchen Zweifeln Rechnung getragen hatten, war bezüglich der Übertragbarkeit der Verträge eine Anfechtung wegen Willensmängeln ausgeschlossen.

Mit Bezug auf die Frage des Irrtums über den Wert des Garagen-Unternehmens vertrat das Handelsgericht des Kantons Zürich als Vorinstanz die Ansicht, der Wert einer Kaufsache könne nicht Gegenstand einer Fehlvorstellung und somit eines wesentlichen Irrtums sein.

Das Bundesgericht hielt dazu zunächst einerseits fest, dass beim Erwerb einer Beteiligung an einer Gesellschaft ein Irrtum über die finanzielle Lage der Gesellschaft ohne weiteres wesentlich sein könne, und andererseits, dass auch beim Kauf bestimmter Aktiven und der Übernahme bestimmter betriebsnotwendiger Verträge das vom Käufer fortzuführende Unternehmen als solches den Vertragsgegenstand bilde. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz könne sich die Fehlvorstellung über notwendige Grundlagen des Vertrages deshalb nicht nur auf Tatsachen bezüglich einzelner Vertragsgegenstände beziehen, sondern auch auf solche, die das Unternehmen als Ganzes betreffen würden.

Daraufhin stellte das Bundesgericht fest, dass es zwar zutrefte, dass der Kaufpreis verhandelt werde und insofern nicht selbst Gegenstand einer Fehlvorstellung sein könne, dieser jedoch entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht mit der Wertvorstellung der Parteien gleichzusetzen sei, sondern im Gegenteil die betriebswirtschaftliche Bewertung üblicherweise den Ausgangspunkt von Preisverhandlungen darstelle. Dabei könne die Fehlvorstellung über eine bestimmte Tatsache sehr wohl den betriebswirtschaftlich ermittelten Unternehmenswert betreffen und beeinflussen.

Aus diesem Grunde wies das Bundesgericht den Fall an die Vorinstanz zurück, um eine Expertise über den Unternehmenswert einzuholen, welche der Käufer zum Beweis seiner Behauptung, er habe ein zu liquidierendes Unternehmen erworben, beantragt hatte. Sollte sich gestützt auf die Expertise erweisen, dass die vom

Berater des Käufers erstellte Kaufofferte hinsichtlich der allgemein anerkannten betriebswirtschaftlichen Bewertungsmethoden an den behaupteten Mängeln leidet, wird das Handelsgericht zu beurteilen haben, ob

der Käufer dadurch eine Fehlvorstellung über den Wert des Garagenbetriebs erhielt, welche sich auf seinen Kaufentschluss auswirkte.

KOMMENTAR

Das Bundesgericht hat sich mit den Voraussetzungen der Geltendmachung eines Willensmangels beim Kauf eines Unternehmens mittels Übernahme bestimmter Aktiven und Verträge (Asset Deal) auseinandergesetzt und klargestellt, dass sich eine Fehlvorstellung über notwendige Grundlagen eines Vertrages sowohl auf Tatsachen beziehen kann, die einzelne Vermögensgegenstände betreffen, als auch auf das Unternehmen als solches. Dabei kann auch eine Fehlvorstellung über den betriebswirtschaftlich ermittelten Wert des Unternehmens bzw. über eine bestimmte Tatsache, welche diesen beeinflusst, einen wesentlichen Irrtum begründen. Dies im Gegensatz zum ausgehandelten Kaufpreis, der nicht selbst Gegenstand einer Fehlvorstellung sein kann. Ein Irrtum ist zudem nur hinsichtlich von Umständen möglich, die als feststehende Tatsachen dem Vertrag zugrunde gelegt wurden, nicht jedoch bei Zweifeln oder gewollter Unkenntnis. Auch dieser Entscheid zeigt, dass die erfolgreiche Geltendmachung der Unwirksamkeit eines Vertrages wegen Willensmängeln in der Praxis regelmässig eine Herausforderung darstellt.

Der Inhalt dieses Newsletters stellt keine Rechtsauskunft dar und darf nicht als solche verwendet werden. Für eine persönliche Beratung wenden Sie sich bitte an Ihre Kontaktperson bei Suter Howald Rechtsanwälte oder an eine der folgenden Personen:



Dr. André Bloch

Partner

andre.bloch@suterhowald.ch



Dr. Mauro Loosli

Partner

mauro.loosli@suterhowald.ch



Sonja Stark-Traber, LL.M.

Senior Associate

sonja.stark@suterhowald.ch
