

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.267/2004 /lma

Urteil vom 23. November 2004
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Nyffeler,
Gerichtsschreiber Mazan.

Parteien

A. _____,
Kläger und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess,

gegen

B. _____,
C. _____,
Beklagte und Berufungsbeklagte, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Anton Egli,

Gegenstand
Kaufvertrag,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern, I. Kammer als Appellationsinstanz,
vom 18. Mai 2004.

Sachverhalt:

A.

Am 22. Februar 1999 verkaufte A. _____ (Kläger) eine Eigentumswohnung mit zwei Autoabstellplätzen in Meggen zum Preis von Fr. 590'000.-- an B. _____ und C. _____ (Beklagte). Im Kaufvertrag wurde die Gewährleistung für Mängel des Kaufgrundstücks ausgeschlossen (Freizeichnungsklausel). In der Folge machten die Beklagten verschiedene Mängel geltend und verweigerten die Bezahlung des ausstehenden Kaufpreises von Fr. 90'000.--.

B.

Am 8. November 2000 beantragte der Kläger dem Amtsgericht Luzern-Land, die Beklagten seien zu verpflichten, ihm unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 90'000.-- nebst 5 % Zins seit dem 1. Juni 1999 zu bezahlen. Mit Urteil vom 22. November 2002 verpflichtete das Amtsgericht Luzern-Land die Beklagten, dem Kläger unter solidarischer Haftung Fr. 81'500.-- nebst 5 % Zins seit 1. Juni 1999 zu bezahlen. Gegen diese Urteil erhoben die Beklagten Appellation ans Obergericht des Kantons Luzern. Mit Urteil vom 18. Mai 2004 verpflichtete das Obergericht die Beklagten, dem Kläger unter solidarischer Haftbarkeit Fr. 20'000.-- nebst 5 % Zins seit dem 1. Juni 1999 zu bezahlen.

C.

Mit Berufung vom 1. Juli 2004 beantragt der Kläger dem Bundesgericht, das Urteil des Obergerichts des Kantons Luzern vom 18. Mai 2004 sei aufzuheben und die Beklagten seien zu verpflichten, unter solidarischer Haftung Fr. 81'500.-- nebst Zins zu 5 % seit 1. Juni 1999 zu bezahlen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beklagten beantragen die Abweisung der Berufung.

D.

Mit Urteil vom heutigen Tag wurde eine gleichzeitig erhobene staatsrechtliche Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten war.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Das Obergericht hat im angefochtenen Urteil ausgeführt, der Kläger habe um die Schallprobleme in den betreffenden Häusern gewusst. Wegen absichtlicher Täuschung sei die Freizeichnungsklausel im Kaufvertrag vom 22. Februar 1999 unbeachtlich (Art. 199 OR). Der Einwand, die Mängelrügen seien nicht rechtzeitig erhoben worden, sei unzutreffend, weil sich der Verkäufer bei absichtlicher

Verschweigung von Mängeln nicht auf eine allfällige verspätete Rüge berufen könne (Art. 203 OR). Abgesehen davon seien die Rügen ohnehin rechtzeitig erhoben worden. Dies ist im Verfahren vor Bundesgericht unbestritten.

2.

Umstritten ist nur die Frage, ob der Kläger in Bezug auf die Schallisolation bestimmte Eigenschaften verbindlich zugesichert hat. Das Obergericht hat dazu ausgeführt, im Verkaufsinserat sei die Wohnung mit der Umschreibung "Alles in hervorragender Bauqualität gebaut" angepriesen worden. Zudem habe der Kläger in der Kaufvereinbarung vom 29. Januar 1999 bestätigt: "Sie kaufen eine ausgezeichnete Immobilie mit einem sehr guten Baustandard". Die Beklagten als Adressaten dieser Erklärungen hätten daher nach Treu und Glauben von einer erhöhten Schallisolation als zugesicherte Eigenschaft des Kaufobjektes ausgehen dürfen. Massgebend seien die Werte der SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988), welche im Zeitpunkt des Verkaufs Gültigkeit gehabt habe.

2.1 Gemäss Art. 197 Abs. 1 OR haftet der Verkäufer dem Käufer für die zugesicherten Eigenschaften. Von "zugesicherten Eigenschaften" sind unverbindliche Äusserungen des Verkäufers zu unterscheiden. Als Zusicherung gilt die ernsthafte Behauptung einer bestimmten, objektiv feststellbaren Eigenschaft. Demgegenüber fallen unverbindliche, reklamehafte Anpreisungen nicht unter den Begriff der Zusicherung (BGE 88 II 410 E. 3c S. 416; Hans Giger, Berner Kommentar, Bern 1980, N 15 zu Art. 197 OR; Schumacher/Rüegg, Die Haftung des Grundstückverkäufers, in: Alfred Koller [Hrsg.], Der Grundstückskauf, 2. Auflage, Bern 2001, S. 234 Rz. 174). Ob eine Äusserung des Verkäufers als verbindliche Zusicherung oder als blosser Anpreisung zu qualifizieren ist, ist durch Vertragsauslegung zu ermitteln. Der Inhalt eines Vertrages bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 OR). Wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und

mussten (BGE 129 III 118 E. 2.5 S. 123, 125 III 263 E. 4a S. 266, 121 III 118 E. 4b/aa S. 123, je mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall wird nicht eine Verletzung des Grundsatzes des Vorrangs der subjektiven vor der objektivierten Vertragsauslegung gerügt. Vielmehr ist einzig die objektivierte Auslegung nach dem Vertrauensprinzip umstritten. Als Rechtsfrage kann diese Auslegung vom Bundesgericht im Berufungsverfahren überprüft werden (BGE 121 III 118 E. 4b/aa S. 123 m.w.H.).

2.2 Der Beklagte macht zunächst geltend, bei den umstrittenen Aussagen im Verkaufsinserat ("Alles in hervorragender Bauqualität gebaut") und in der Kaufvereinbarung vom 29. Januar 1999 ("Sie kaufen eine ausgezeichnete Immobilie mit einem sehr guten Baustandard") habe es sich nur um allgemein gehaltene Äusserungen und nicht um verbindliche Zusicherungen gehandelt. Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Bei der Aussage im Zeitungsinserat "Alles in hervorragender Bauqualität gebaut" mag es zwar darum gegangen sein, das Interesse von möglichen Käufern zu wecken. Insofern spricht viel dafür, derart allgemein gehaltene Äusserungen in einem Zeitungsinserat für sich allein nicht als verbindliche Zusicherung, sondern als unverbindliche Anpreisung zu qualifizieren. Anders verhält es sich jedoch, wenn in der anschliessenden Kaufvereinbarung dem Käufer bestätigt wird: "Sie kaufen eine ausgezeichnete Immobilie mit einem sehr guten Baustandard". In dieser Phase der Vertragsverhandlungen geht es nicht mehr darum, das Interesse - durch Anpreisung - zu wecken, sondern den konkreten Vertragsinhalt - durch verbindliche Zusicherungen - zu definieren. Die Vorinstanz hat daher zutreffend festgehalten, dass die Beklagten aufgrund der genannten

Umstände nach Treu und Glauben eine erhöhte Schallisolation als zugesicherte Eigenschaft des Kaufobjektes betrachten durften. Daran ändern auch die Einwände des Klägers nichts. Unzutreffend ist zunächst die Auffassung, es seien nicht konkret umschriebene, objektiv feststellbare Eigenschaften des Kaufobjektes zugesichert worden. Entscheidend ist, dass mit der Aussage "sehr guter Baustandard" insofern eine konkrete und objektiv feststellbare Eigenschaftsangabe gemacht wird, als sie nach Treu und Glauben so zu verstehen war, dass die verkaufte Wohnung den allgemein anerkannten Regeln der Baukunde entspreche, die in Bezug auf den Schallschutz im Hochbau in der SIA-Norm 181 definiert werden. Unbegründet ist sodann auch der Einwand des Klägers, die persönlichen Eigenschaften des Beklagten 2, bei dem es sich um einen Baufachmann handle, seien bei der Vertragsauslegung ausser Betracht gelassen worden. Wenn wie im vorliegenden Fall ein "sehr guter Baustandard" zugesichert wird, darf auch ein Baufachmann nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunde - d.h. bezüglich des Schallschutzes in Hochbauten die SIA-Norm 181 - eingehalten wird. Ergänzende Sachverhaltsfeststellungen erübrigen sich (Art. 64

OG). Weiter ist die Berufung auch insoweit unbegründet, als der Kläger geltend macht, die Beklagten hätten sich nach Treu und Glauben nicht auf die erwähnte Aussage in der Kaufvereinbarung vom 29. Januar 1999 verlassen dürfen, weil im Kaufvertrag vom 22. Februar 1999 eine Freizeichnungsklausel

vereinbart worden sei. Wie bereits erwähnt, hat die Vorinstanz unangefochten festgehalten, dass diese Freizeichnungsklausel wegen absichtlicher Täuschung unbeachtlich sei (vgl. oben, Erw. 1). Schliesslich ist auf die Berufung insoweit nicht einzutreten, als der Kläger geltend macht, die umstrittene Äusserung sei nicht kausal für den Kaufentscheid der Beklagten gewesen. Das angefochtene Urteil enthält keine Feststellungen darüber, ob der Kaufentschluss auf die Zusicherung zurückzuführen ist, so dass der Kläger mit seiner ergänzenden Tatsachendarstellung, ein natürlicher Kausalzusammenhang sei zu verneinen, nicht zu hören ist (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG, BGE 113 II 52 E. 2 S. 56 m.w.H.).

2.3 Weiter ist umstritten, ob die Einhaltung der zugesicherten Eigenschaft "sehr guter Baustandard" in Bezug auf den in der SIA-Norm 181 definierten Schallschutz nach Massgabe der Ausgabe 1976 oder 1988 zu prüfen sei und ob dabei die Mindestanforderungen oder die erhöhten Anforderungen massgebend seien. Das Obergericht hat dazu festgehalten, anwendbar sei die SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988), weil diese im Zeitpunkt des Verkaufs Gültigkeit gehabt habe, und innerhalb dieser Ausgabe die erhöhten Grenzwerte, weil die Beklagten hätten davon ausgehen dürfen, dass die zugesicherte "sehr gute Bauqualität" über die Minimalanforderungen hinausgehe. Der Kläger wendet dagegen ein, die Beklagten hätten gewusst, dass das Haus im Jahr 1987 gebaut worden sei, weshalb die SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988), die am 1. Oktober 1988 in Kraft getreten sei, nicht anwendbar sei. Auch auf diese Beanstandung ist nicht einzutreten. Mit der Behauptung, die Beklagten hätten davon Kenntnis gehabt, dass das Gebäude 1987 erstellt worden sei, werden ergänzende Sachdarstellungen vorgebracht, da das Wissen einer Prozesspartei eine Tatfrage beschlägt (BGE 126 III 59 E. 4b S. 67). Mit seiner ergänzenden Darstellung ist der Kläger nicht zu hören (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). Nur nebenbei bemerkt wird in der Verkaufsdokumentation vom Januar 1999, die den Beklagten angeblich bekannt gewesen sein soll, entgegen der Sachdarstellung des Klägers nicht 1987 als Baujahr aufgeführt, sondern von "Baujahr 1987/1990" gesprochen. Es ist daher auf jeden Fall im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die SIA-Norm (Ausgabe 1988) abgestellt hat. Im Übrigen ist die Auffassung der Vorinstanz überzeugend, angesichts der Zusicherung "sehr gute Bauqualität" sei von den erhöhten Anforderungen - und nicht von den Mindestanforderungen - der anwendbaren SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988) auszugehen.

3.

Aus diesen Gründen ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Kläger kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.-- wird dem Kläger auferlegt.

3.

Der Kläger hat die Beklagten für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 3'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und der Obergericht des Kantons Luzern, I. Kammer als Appellationsinstanz, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 23. November 2004

Im Namen der I. Zivilabteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: