

Einleitung

Das OR¹ sieht im Kaufrecht Gewährleistungspflichten für den Verkäufer vor, die in Grundstückskaufverträgen aber regelmässig aufgehoben oder zumindest eingeschränkt werden. Nachfolgend soll die gesetzliche Regelung summarisch dargestellt und auf die Praxis der gänzlichen oder teilweisen Wegbedingung der Gewährleistungspflicht des Verkäufers in Grundstückskaufverträgen bei bestehenden oder erst projektierten Bauten hingewiesen werden.

Gesetzliche Regelung

Das OR unterscheidet zwischen Rechts- und Sachgewährleistung:

Rechtsgewährleistung (Art. 192 ff. OR)

Die Rechtsgewährleistung gibt dem Käufer für den Fall, dass das Kaufsobjekt aus rechtlichen Gründen durch Drittpersonen beeinträchtigt werden sollte, gewisse „Garantien“. Gegenstand der Rechtsgewährleistung können beispielsweise gesetzliche Pfandrechte (namentlich Bauhandwerkerpfandrechte und Steuerpfandrechte) oder dem Käufer nicht bekanntgegebene Mietverhältnisse bilden. Der Käufer hat in diesem Fall Anspruch auf Schadenersatzleistung durch den Verkäufer.

Sachgewährleistung (Art. 197 ff. und 219 OR)

Der Verkäufer haftet dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften wie auch für die Mängelfreiheit des Kaufsobjektes (beispielsweise für bauliche Mängel), sofern diese den Wert oder die Tauglichkeit des Kaufsobjektes aufheben oder erheblich einschränken.

Gesetzliche Mängelrechte

Bei Mängeln bietet das Gesetz dem Käufer ein ganzes Bündel von Rechten: Rückabwicklung des Kaufes (Wandelung), Reduktion des Kaufpreises (Minderung) oder anderweitiger Ersatz des Schadens. Ein Recht auf Nachbesserung ist von Gesetzes wegen nicht vorgesehen, kann jedoch vereinbart werden, was denn auch regelmässig geschieht.

Verjährung und Verwirkung von Mängelrechten

Gemäss Art. 219 Abs. 3 OR verjähren die Mängelrechte für unbebaute Grundstücke und für Gebäude innert fünf Jahren, vom Erwerb des Eigentums an gerechnet.

Wegbedingung der Gewährleistung

Die Parteien können die gesetzliche Gewährleistung sowohl aufheben als auch durch massgeschneiderte Gewährleistungsbestimmungen im Kaufvertrag ersetzen.

Schranken der Wegbedingung (Art. 199 OR, Art. 8 UWG)

Die Vereinbarung über die Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ist ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährmängel arglistig oder absichtlich verschwiegen hat (Art. 199 OR).

Art. 8 UWG² regelt ferner den Tatbestand der missbräuchlichen Verwendung von „allgemeinen Geschäftsbedingungen“ (AGB). Wird eine Gewährleistungsbestimmung im Kaufvertrag standardmässig als AGB verwendet, ist diese anfechtbar, sofern sie ein erhebliches und ungerechtfertigtes Missverhältnis zwischen den vertraglichen Rechten und Pflichten zum Nachteil eines Konsumenten (= nicht gewerblicher Käufer) hervorruft.

Praxis bei unbebauten Grundstücken oder bestehenden Bauten

Die maximal mögliche Wegbedingung der Gewährleistungspflicht ist bei unbebauten Grundstücken sowie bei Grundstücken mit bestehenden Bauten (d.h. es handelt sich nicht um Neubauten) üblich.

Es ist deshalb im Interesse des Käufers, das Kaufsobjekt gewissenhaft auf Sachmängel hin zu prüfen. Dazu kann sich die Aufnahme eines Mängelprotokolls empfehlen.

¹ Obligationenrecht, SR 220.

² Bundesgesetz über den unlauteren Wettbewerb, SR 241.

Möglichkeiten bei erst projektierten oder im Bau befindlichen Überbauungen

In der Praxis gilt es folgende zwei Hauptmodelle zu unterscheiden:

1. Direkte Gewährleistung durch den Verkäufer

Der Verkäufer bietet dem Käufer Gewähr für Mängelfreiheit des Kaufobjektes nach den SIA-Normen³. Der Käufer hat sich bezüglich der Mängelbehebung ausschliesslich an den Verkäufer zu halten. Das Risiko eines Zahlungsausfalls des Verkäufers (z.B. infolge Konkurses) liegt damit bei ihm. Wohl könnte er sich dieses Risiko absichern lassen (z.B. durch eine Bankgarantie). Die Praxis zeigt allerdings, dass Verkäufer in den seltensten Fällen dazu bereit sind.

2. Gewährleistung durch abgetretene Gewährleistungsansprüche

Das zweite Modell sieht vor, dass der Verkäufer während einer gewissen Zeitspanne (regelmässig 2 Jahre) dem Käufer im Umfang der ihm gegenüber seinen Unternehmern zustehenden Ansprüche Gewähr leistet. Nach Ablauf dieser Zeitspanne bis zur Verjährung der entsprechenden Rechte (regelmässig weitere drei Jahre), wird das Recht auf Nachbesserung gegenüber den verschiedenen Unternehmern dem Käufer abgetreten. Folglich muss der Käufer diese direkt belangen und das Recht auf Nachbesserung in eigenem Namen durchsetzen. Namentlich bei einem Mangel, den nur ein einzelner Stockwerkeigentümer trifft, kann dies sehr schwierig bis sogar unmöglich sein. Hinzu kommt, dass die Ermittlung des Schadenverursachers allenfalls kostenintensiver als die Behebung des Schadens selbst ausfallen kann, wobei der Käufer diese Kosten zu bezahlen hat. Die Gewährleistungsklauseln sehen oftmals vor, dass der Verkäufer dem Käufer bei der Durchsetzung behilflich ist. Offen bleibt, ob diese Hilfeleistung im Einzelfall gerichtlich auch durchsetzbar ist.

Folgerung

Welche Formulierung mit Bezug auf die Gewährleistungsklausel im Kaufvertrag gewählt wird, ist deshalb für den Käufer vor allem im Falle eines Mangels entscheidend, der zwischen dem dritten und fünften Jahr seit Beginn des Fristenlaufs eintritt.

Fristenlauf

Die Rüge- und Verjährungsfristen im Gewährleistungsrecht beginnen von Gesetzes wegen mit der Ablieferung des Kaufs- oder Werkobjektes zu laufen.

Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist es möglich, dass dem Käufer lediglich diejenigen Ansprüche zustehen, für welche der jeweilige Bauunternehmer (Maurer, Gipser, Maler, Sanitärinstallateur etc.) der verkaufenden Partei Gewähr leistet (Variante des Modells 2). Dies führt für jeden Werkteil zu einer eigenständigen Laufzeit der Rüge- und Verjährungsfrist. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an den Käufer die Fristen für die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche bereits abgelaufen sind.

Rechtlicher Hinweis:

Dieses Merkblatt ersetzt nicht die Belehrungs- und Beratungspflicht der Urkundsperson. Es dient deshalb einzig dem Zweck den Käufer frühzeitig im generellen Sinne zu sensibilisieren. Entscheidend ist letztlich immer der Einzelfall.

Notariatsinspektorat des Kantons Zürich © 2013

³ SIA Norm 118 Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein.