

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 92 (2005)  
**Heft:** 9: Sakralbauten = Architecture sacrée = Sacred Architecture

**Rubrik:** bauen + rechten : Ausschluss für Mängel am Grundstück

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



## Ausschluss für Mängel am Grundstück

In Grundstückkaufverträgen werden häufig Gewährleistungsausschlüsse (Freizeichnungsklauseln) eingebaut. Zur Beurteilung, ob ein bestimmter Mangel vom Gewährleistungsausschluss erfasst ist, muss ermittelt werden, ob der Mangel a) im massgeblichen Zeitpunkt des Besitzesantritts vorhanden war, b) gänzlich ausserhalb dessen lag, womit ein Käufer vernünftigerweise rechnen musste und c) den wirtschaftlichen Zweck des Geschäfts erheblich beeinträchtigt. Das Bundesgericht legte die Grundsätze in einem Fall dar, in

welchem Feuchtigkeiterscheinungen zu beurteilen waren (BGE 130 III 686 ff).

Der Sachverhalt ist folgender: K. erwarb von B. zum Preis von Fr. 450 000.- ein Wohnhaus mit Garten. Im Kaufvertrag wurde die Gewährleistung für körperliche und rechtliche Mängel des Kaufgrundstücks im gesetzlich zulässigen Rahmen ausgeschlossen. Am 1. Januar 2000 erfolgte der Besitzesantritt. In der Folge traten Feuchtigkeitmängel auf. Ein Gutachter ermittelte die Kosten für die Instandstellung und Mängelbeseitigung auf Fr. 150 000.- Im späteren Prozess machte der Verkäufer B. geltend, die Mängel seien von der Freizeichnungsklausel erfasst. Der Käufer K. machte dagegen geltend, die Mängel seien derart gravierend und gesundheitsschädi-

gend, dass dadurch das Bewohnen des Hauses unzumutbar sei. Sie lägen ausserhalb dessen, womit auch bei einem älteren Haus vernünftigerweise zu rechnen sei.

Das Bundesgericht hält fest: Freizeichnungsklauseln haben im Allgemeinen die Funktion, dem Verkäufer zu ermöglichen, seine Gewährleistung nicht für die uneingeschränkte Qualität der Kaufsache erbringen zu müssen, weil er das Risiko von Mängeln nicht selbst abschätzen kann. Insbesondere beim Verkauf von Altbauten besteht regelmässig ein entsprechendes Bedürfnis und im Regelfall wird denn auch jede Gewährleistung ausgeschlossen. Mit Rücksicht darauf übt das Bundesgericht mit der Annahme, dass ein Mangel völlig ausserhalb dessen lag, womit

PESTLAND



**Lista Motion** ist nur auf den ersten Blick ein Tisch. Das zeitlose Design steht vielmehr für ein funktionales, flexibles und vielseitiges Tischsystem. Dank

vernünftigerweise zu rechnen war, und daher nicht unter die Klausel fällt, Zurückhaltung. Der Richter darf eine Freizeichnungsklausel nicht bereits dann für unwirksam erklären, wenn sie gegen das Gerechtigkeitsempfinden verstösst.

Ein Mangel soll nach objektiver Auslegung der Vertragsklausel dann nicht unter den Gewährleistungsausschluss fallen, wenn er völlig unerwartet ist. Dabei ist entscheidend, zu welchem erkennbaren Zweck jemand einen Gegenstand gekauft hat. Mängel, die eine Sache zum vorgesehenen Gebrauch untauglich machen, können eher aus der Freizeichnung herausfallen. Da das Bundesgericht auf den wirtschaftlichen Zweck des Kaufvertrages abstellt, muss auch das wirtschaftliche Ausmass des Schadens berücksichtigt

werden. Es ist im Rahmen einer einheitlichen und gesamthaften Beurteilung festzustellen, ob der Käufer mit den Mängeln einer bestimmten Art im vorhandenen Ausmass rechnen musste. Also: Auch wenn ein Käufer, der ein Haus zu Wohnzwecken erwirbt, mit Mängeln einer bestimmten Art rechnen muss, heisst dies nicht, dass er diese auch in einem Ausmass akzeptieren muss, welches das Haus weitgehend für den Wohnzweck untauglich macht. Ob ein Mangel den wirtschaftlichen Zweck erheblich beeinträchtigt, hängt vom Verhältnis zwischen Kaufpreis und den allfälligen Kosten für die Behebung der Mängel ab. Besondere Regeln gelten nur dann, wenn der Kaufpreis mit Rücksicht auf die Freizeichnungsklausel und das Alter der Liegen-

schaft tief angesetzt worden ist. Dann können auch relativ hohe Mängelbehebungskosten den wirtschaftlichen Zweck des Vertrages nicht beeinträchtigen.

Im vorliegenden Fall musste der Käufer – so das Bundesgericht – zwar mit Feuchtigkeitsmängeln rechnen, zumal die Liegenschaft in einem Gebiet mit einem hohem Grundwasserspiegel liegt und ein gewisses Alter sowie eine bescheidene Bausubstanz aufwies – aber das Ausmass der Mängel ging über das hinaus, womit er vernünftigerweise rechnen musste. Der Verkäufer kann sich in derartigen Fällen also trotz Freizeichnung nicht entlasten!

Thomas Heiniger

 **LISTA**  
MAKING WORKSPACE WORK®



vielen Optionen passt Lista Motion ideal in die neue Bürowelt. Wo ein Tisch viele Tische sein muss. Telefon 071 372 52 52 oder [www.lista-office.com](http://www.lista-office.com)