

Objektyp: **Advertising**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **92 (2005)**

Heft 9: **Sakralbauten = Architecture sacrée = Sacred Architecture**

PDF erstellt am: **21.09.2024**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



## 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