

# bauen + rechten : Ausschluss für Mängel am Grundstück

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

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

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

PDF erstellt am: **25.09.2024**

## **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

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 objektivierter 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)