

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 99 (2024)

**Heft:** 3: Sanieren und aufwerten

**Rubrik:** Recht

#### 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:** 23.12.2025

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

# Der Umgang mit Mängeln beim Immobilienkauf (Teil 2)

Vor dem Kauf einer Immobilie sollten Genossenschaften abklären, ob das Kaufobjekt Mängel aufweisen könnte. Wie gehen sie dabei vor, und welche Rechte und Pflichten haben sie?



Thomas Elmiger, lic. iur.  
Rechtsanwalt

[thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch](mailto:thomas.elmiger@wbg-schweiz.ch)

(Erster Teil dieses Beitrags: *Wohnen* 2/2024)

## Rügefristen

Beim Kaufvertrag ist ein Mangel grundsätzlich sofort nach Entdecken zu rügen.<sup>1</sup> Beim Werkvertrag ist zwischen offenen und verdeckten Mängeln zu unterscheiden. Offene Mängel sind nach Ablieferung und Prüfung des Werkes dem Unternehmer (Generalunternehmer oder Handwerker) anzuseigen, versteckte Mängel sind sofort nach Entdeckung zu rügen.

## Mängelrechte

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Vertrag bei der Rechtsgewährleistung (Rechtsmängel beim Kaufvertrag wie Eigentumsansprüche Dritter oder Bauhandwerkerpfandrechte) aufgelöst wird und der Verkäufer Schadenersatz schuldet.

Bei Sachmängeln des Kaufobjekts stehen beim Kauf- und beim Werkvertrag<sup>2</sup> dem Käufer/Besteller folgende Mängelrechte zur Verfügung:

- ein Preisminderungsanspruch (Reduktion Kaufpreis wegen Minderwert);
- unter sehr eingeschränkten Voraussetzungen – das heißtt, wenn keine Übermässigkeit vorliegt – die Wandlung, also die Rückabwicklung des Vertrags.

Beim Werkvertrag steht alternativ zur Minderung ein Nachbesserungsanspruch für weniger erhebliche Mängel zur Verfügung. Weigert sich der Unternehmer, Nachbesserungen vorzunehmen, kann der Besteller nach Ansetzen einer Frist einen Dritten mit der Ersatzvornahme beauftragen. In extremis muss der Besteller die Kosten für die Ersatzvornahme gegenüber dem Unternehmer auf dem Rechtsweg geltend machen. Bei Kauf- und Werkvertrag verjähren die Gewährleistungsansprüche inner fünf Jahren seit Ablieferung, im Falle arglistig verschwiegener Mängel inner zehn Jahren seit Ablieferung.

## Vereinbarte SIA-Garantien

In gemischten Kauf- und Werkverträgen werden in der Praxis häufig die Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA), insbesondere die SIA-Norm 118, in den Vertrag übernommen. Wesentlich ist dabei, dass das Nachbesserungsrecht des Unternehmers vor den anderen Mängelrechten Vorrang hat und die Rügeobligieheit des Bestellers gemildert wird.

Der Käufer/Besteller hat demnach zunächst einzig das Nachbesserungsrecht und erst bei Säumnis Anspruch auf Minderung, Wandelung sowie als ultima ratio das Recht auf Ersatzvornahme durch einen Dritten, sofern das Beseitigen der Mängel dem Unternehmer im Verhältnis zum Interesse des Bestellers an der Verbesserung nicht unverhältnismässige Kosten verursacht. Weigert sich der Unternehmer, den Mangel zu beheben, muss der Rechtsweg mit einer Klage beschritten werden. Offene Mängel verjähren zwei Jahre, versteckte fünf Jahre seit Abnahme.

## Dispositives Recht

Die Normen der kaufrechtlichen Gewährleistungspflicht wie auch die werkvertragliche Mängelhaftung sind dispositives Recht. Somit können die Parteien den Inhalt der gesetzlichen Normen aufheben, ersetzen oder ergänzen.

## Wegbedingung der Gewährleistung

In der Praxis wird insbesondere beim Kauf von Grundstücken und Altliegenschaften im Grundstückkaufvertrag häufig die Gewährleistung des Verkäufers mit einer Freizeichnungsklausel wegbedungen.

Sind die Mängel ausserhalb der Vorstellungskraft der Parteien, so ist die Freizeichnung diesbezüglich unwirksam, und der Käufer kann seine Gewährleistungsbehelfe doch durchsetzen. Ein Beispiel dafür ist ein gesundheitsgefährdender Schimmelpilzbefall, der den weiteren Verbleib im Haus unzumutbar macht.<sup>3</sup>

## Arglist

Sowohl im Kauf- wie auch im Werkvertragsrecht muss der Verkäufer den Käufer über krasse, verborgene oder von diesem

nicht erwartete Mängel, die zu dessen Vermögensschädigung führen könnten, informieren. Eine Wegbedingung der Gewährleistungspflicht für arglistig verschwiegene Mängel ist von Gesetzes wegen unzulässig.<sup>4</sup>

## Spezialfall belasteter Standort

Gemäss Art. 32c Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes müssen Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen können. Die Behörden können jederzeit die Sanierung belasteter Standorte verlangen. Gestützt auf Art. 32d Abs. 1 USG trägt grundsätzlich der Verursacher die Kosten für notwendige Massnahmen zur Sanierung belasteter Standorte. Kann aber der Verursacher nicht eruiert werden, ist es möglich, dass der Standortinhaber als sogenannter Zustandsstörer zu den Sanierungsmassnahmen verpflichtet wird. Es ist demnach ratsam, den öffentlich zugänglichen Katasterplan der belasteten Standorte zu konsultieren.<sup>5</sup> Wird der Käufer zu Sanierungsmassnahmen verpflichtet, so liegt ein Sachmangel des Grundstücks vor und er kann gegenüber dem Verkäufer Gewährleistungsansprüche (insbesondere Minderung) geltend machen.

## Fazit

Bei einem Immobilienkauf ist schon vor der Unterzeichnung des Vertrags abzuklären, ob das Kaufobjekt Mängel aufweisen könnte. Deshalb sind vor Abschluss des Kaufs öffentlich zugängliche Register (Grundbuch, Zonenplan der Gemeinde sowie Altlastenregister) zu konsultieren. Treten Mängel zutage, ist zunächst abzuklären, ob Kauf- oder Werkvertragsrecht anwendbar ist. Danach kann von den jeweiligen Mängelrechten gegenüber dem Verkäufer Gebrauch gemacht werden. ■

1 Art. 201 Abs. 1 OR

2 Vgl. Art. 205 bzw. 368 OR

3 Vgl. BGer 4C.242/2004 vom 6. Oktober 2004

4 Vgl. Art. 100 Abs. 1 OR

5 Vgl. für den Kanton Zürich:  
<https://maps.zh.ch/?topic=AwelKBSZH>.