

Einleitung

Das Schweizerische Obligationenrecht (OR) sieht für Kaufverträge (abänderbare) Gewährleistungspflichten („Garantiepflichten“) der Verkaufspartei vor. In Grundstückskaufverträgen werden diese aber meist aufgehoben oder zumindest modifiziert.

Zur allgemeinen **Information potentieller Kaufparteien** soll nachfolgend die gesetzliche Regelung wie auch die Praxis der gänzlichen oder teilweisen Wegbedingung der Gewährleistungspflicht des Verkäufers dargestellt werden.

Rechtlicher Hinweis: In der Praxis ist stets der Einzelfall massgeblich. Dieses Merkblatt ersetzt somit nicht die Belehrung und Beratung durch die Urkundsperson.

I. Gesetzliche Regelung

Das OR unterscheidet zwischen Rechts- und Sachgewährleistung:

Rechtsgewährleistung (Art. 192 ff. OR)

Die Rechtsgewährleistung garantiert der Kaufpartei für den Fall, dass das Kaufobjekt aus rechtlichen Gründen durch Dritte beeinträchtigt wird, Anspruch auf Schadenersatz durch die Verkaufspartei (OR 196). Beispiele für eine Rechtsgewährleistung sind z.B. gesetzliche Pfandrechte (z.B. Bauhandwerkerpfandrechte und Steuerpfandrechte) oder der Kaufpartei nicht bekanntgegebene Mietverhältnisse.

Sachgewährleistung (Art. 197 ff. und 219 OR)

Die Verkaufspartei haftet der Kaufpartei sowohl für die zugesicherten Eigenschaften wie auch für die Mängelfreiheit des Kaufobjektes (beispielsweise für bauliche Mängel), sofern diese den Wert oder die Tauglichkeit des Kaufobjektes aufheben oder erheblich einschränken.

Gesetzliche Mängelrechte

Bei Mängeln stehen der Kaufpartei folgende Wahlrechte zu: Rückabwicklung des Kaufes (Wandelung), Reduktion des Kaufpreises (Minderung) oder anderweitiger Ersatz des Schadens. Ein Recht auf Nachbesserung ist im Kaufrecht demgegenüber nicht vorgesehen, kann aber vereinbart werden (in Praxis sogar üblich).

Verjährung und Verwirkung von Mängelrechten
Gemäss Art. 219 Abs. 3 OR verjähren die Mängelrechte für unbebaute Grundstücke und für Gebäude innert 5 Jahren ab Eigentumserwerb.

Wegbedingung der Gewährleistung

Die Parteien können die gesetzliche Rechts- und Sachgewährleistung aufheben oder durch massgeschneiderte Gewährleistungsbestimmungen ersetzen.

Schranken der Wegbedingung

Die Vereinbarung über die Aufhebung oder Beschränkung der Gewährleistungspflicht ist ungültig, wenn die Verkaufspartei der Kaufpartei die Gewährsmängel arglistig oder absichtlich verschwiegen hat (Art. 199 OR).

Art. 8 des Bundesgesetzes über den unlauteren Wettbewerb (UWG) 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 gewerbliche Kaufpartei) hervorruft.

II. Praxis

a) Bei unbebauten Grundstücken oder bestehenden Bauten

Die maximal mögliche Wegbedingung der Gewährleistungspflicht („Freizeichnung“) ist bei unbebauten Grundstücken sowie bei Grundstücken mit bestehenden Bauten (nicht Neubauten) üblich.

Die Verkaufspartei haftet somit -sofern sie keine andersweitige Zusicherung für das Kaufobjekt abgegeben hat- nur für von ihr absichtlich oder arglistig verschwiegene Mängel.

Es liegt deshalb im Interesse der Kaufpartei, das Kaufobjekt vor Vertragsabschluss gewissenhaft und wenn möglich mit Beizug einer Fachperson auf allfällige Mängel hin zu überprüfen.

b) Bei erst projektierten oder im Bau befindlichen Überbauungen

Hier sind zwei Hauptvarianten üblich:

1. Direkte Gewährleistung durch die Verkaufspartei (Variante 1)

Die Verkaufspartei bietet der Kaufpartei Gewähr für Mängelfreiheit des Kaufobjektes nach den SIA-Normen¹. Die Kaufpartei hat sich bezüglich der Mängelbehebung ausschliesslich an die Verkaufspartei zu halten. Das Risiko eines Zahlungsausfalls der Verkaufspartei (z.B. Konkurs) liegt hier bei der Kaufpartei. Dieses Risiko könnte abgesichert werden (z.B. Bankgarantie). Die Praxis zeigt jedoch, dass Verkaufsparteien nur selten dazu bereit sind.

2. Gewährleistung durch abgetretene Gewährleistungsansprüche (Variante 2)

Bei dieser Variante leistet die Verkaufspartei der Kaufpartei in der Regel während 2 Jahren im Umfang der ihr gegenüber ihren Unternehmern zustehenden Ansprüche (oder als Variante auch umfassend gemäss Ziff. 1) Gewähr. Nach Ablauf dieser Zeitspanne bis zur Verjährung der entsprechenden Rechte (regelmässig weitere drei Jahre), wird das Recht auf Nachbesserung gegenüber den verschiedenen Unternehmern der Kaufpartei abgetreten. Folglich muss die Kaufpartei die einzelnen Handwerker direkt belangen und das Recht auf Nachbesserung in eigenem Namen durchsetzen. Namentlich bei Mängeln die nur einen einzelnen Mit-/Stockwerkeigentümer betreffen, kann dies schwierig sein. Hinzu kommt, dass die z.T. aufwändige und allenfalls auch kostenintensive Ermittlung des Schadenverursachers zu Lasten der Kaufpartei als Inhaberin des Nachbesserungsrechts geht.

Fristenlauf

Die gesetzlichen Rüge- und Verjährungsfristen beginnen mit der Ablieferung oder Abnahme des Kauf- oder Werkobjektes zu laufen.

Je nach vertraglicher Regelung ist es möglich, dass der Kaufpartei nur diejenigen Ansprüche zustehen, für welche der jeweilige Bauunternehmer (Maurer, Gipser, Maler, Sanitärinstallateur etc.) der Verkaufspartei Gewähr leistet (Variante des Modells 2). Dies führt für jeden Werkteil zu eigenständigen Rüge- und Verjährungsfristen, welche zudem aufgrund der bereits erfolgten Ablieferung des Werkteiles (bzw. dessen Abnahme durch die Verkaufspartei) i.d.R. bereits am Laufen sind. In Einzelfällen kann es sogar vorkommen, dass im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die Kaufpartei die Fristen für die Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche bereits abgelaufen sind.

Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen, Januar 2015

¹ SIA Norm 118 (2013) Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins.