

Gewährleistung des Verkäufers für die Mängel eines Hauses

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich (www.swisslawyersgroup.ch)

Sachverhalt

Das Ehepaar A schloss mit dem Ehepaar B am 8. Juni 2001 einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag ab über eine Liegenschaft samt darauf stehendem Haus. Der Kaufpreis betrug CHF 450'000. Im Juli 2001 nahmen die neuen Eigentümer die Liegenschaft in Besitz und liessen im September 2001 den Eigentumsübergang im Grundbuch eintragen. Bereits Mitte Juli 2001 wurde im Gebäude eindringendes Wasser entdeckt. Die Käufer informierten daraufhin unmittelbar die Verkäufer, worauf ein Spezialist zur genaueren Abklärung beigezogen wurde. Dieser stellte Risschäden in der Dachwölbung und im oberen Teil des Kamins fest und nahm eine kostenlose Reparatur der lecken Stellen vor. Der Spezialist teilte den anwesenden Parteien weiter mit, dass die Dachverkleidung auch anderswo zerrissen sein könnte. Im Mai 2002 wurde wiederum festgestellt, dass aufgrund einer undichten Stelle der Dachabdichtung Wasser ins Haus eindrang. Die Käufer machten in der Folge gegenüber den Verkäufern Mängel an der Kaufsache geltend und verlangten eine Reduktion des Kaufpreises um CHF 10'000. Die Gerichte erster und zweiter Instanz hiessen die Mängelrüge gut. Daraufhin gelangten die Verkäufer ans Bundesgericht.

Gesetzliche Grundlagen der Sachmängel-Haftung

Beim Kauf einer Sache haftet der Verkäufer dem Käufer sowohl für zugesicherte Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache keine körperliche Mängel hat, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder erheblich mindern.

Liegt ein solcher Gewährleistungsfall vor, haftet der Verkäufer nach Art. 201 Abs. 1 OR wegen Mängel der Kaufsache aber nur, wenn er die Beschaffenheit der empfangenen Kaufsache «nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich» geprüft und dem Verkäufer allfällige Mängel «sofort» anzeigt. Versäumt dies der Käufer, gilt die gekaufte Sache als genehmigt, soweit es sich nicht um einen Mangel handelt, der bei der übungsgemässen Untersuchung nicht erkennbar war. Solche erst später entdeckte Mängel muss der Käufer «sofort nach deren Entdeckung» dem Verkäufer anzeigen; andernfalls gilt die Genehmigung auch bezüglich dieser Mängel als genehmigt (Art. 201 Abs. 2 und 3 OR). Gleichwohl haftet der Verkäufer nach Art. 200 OR nicht für Mängel, die der Käufer «zur Zeit des Kaufes» gekannt hat (Abs. 1) oder für Mängel, die der Käufer bei Anwendung gewöhnlicher Sorgfalt hätte kennen sollen und deren Nichtvorhandensein der Verkäufer nicht zugesichert hat (Abs. 2). Zudem verjähren Klagen auf Gewährleistung wegen Mängel eines Gebäudes nach Art. 219 Abs. 3 OR mit Ablauf von fünf Jahren vom Erwerb des Eigentums an gerechnet.

Erwägungen des Bundesgerichts

Zunächst prüfte das Bundesgericht¹, ob es sich beim undichten Dach um einen Sachmangel nach Art. 197 ff. OR handelt, wobei diese Bestimmungen über die Verweisungsnorm von Art. 221 OR auch beim Grundstückkauf zur Anwendung kommen.

Das Bundesgericht bestätigte zunächst die unteren Gerichtsinstanzen darin, dass eine undichte Dachverkleidung einen (versteck-

ten) Sachmangel darstellt, zumal einem undichten Dach Qualitätsmerkmale fehlten, die nach Treu und Glauben von einem Dach erwartet werden dürfen. Zudem verneinte das Bundesgericht einen Ausschluss der Haftung der Verkäufer nach Art. 200 OR, da es für den Zeitpunkt der Kenntnis des Mangels auf den Abschluss des Kaufvertrags (vorliegend im Juni 2001) und nicht auf den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs (vorliegend im September 2001) ankomme. Bedeutend kritischer als die kantonalen Instanzen würdigte das Bundesgericht jedoch den für die Mängelrüge relevanten Zeitpunkt der rechtzeitigen Anzeige des Mangels. Zur genauen Bestimmung zog das Bundesgericht die verbindlichen Sachverhaltsfeststellungen der kantonalen Gerichtsinstanzen hinzu.

Die Beweislast, dass die Mängelrüge gegenüber dem Verkäufer rechtzeitig nach Art. 201 OR erhoben wurde, liegt beim Käufer. Dabei gab das Bundesgericht zu bedenken, dass bei einem wie vorliegend versteckten Mangel, der sich erst nach und nach manifestiert, das Zeitfenster für eine rechtzeitige, gültige Mängelrüge schwieriger zu bestimmen ist. Darum muss nach Ansicht des Bundesgerichts die Mängelrüge nicht bereits beim Auftauchen erster Anzeichen erfolgen, sondern erst dann, wenn der Käufer deren Wichtigkeit und Tragweite nach Treu und Glauben abschätzen kann. Ebenso sind nach der Meinung des Bundesgerichts Käufer gemeinhin nicht verpflichtet, vor der Vertragsunterzeichnung einen Fachmann zur Inspektion des zu kaufenden Gebäudes beizuziehen. Vorliegend nahmen die Käufer das Gebäude zu einem Zeitpunkt in Besitz, als die Käufer zwar nur die ersten Anzeichen eindringenden Wassers feststellen konnten, sie jedoch vom zugezogenen Experten bereits damals darüber unterrichtet wurden, dass die Dachverkleidung «auch anderswo zerrissen sein könnte». Damit hätten die Käufer nach Auffassung des Bundesgerichts nach Treu und Glauben gleichwohl schon zu diesem Zeitpunkt das Ausmass der Mängel des Gebäudedachs erkennen müssen. Deshalb erachtete das Bundesgericht die im Mai 2002 erfolgte Mängelrüge, als erneut Wasser ins Gebäude eindrang, als verspätet.

ANZEIGE

Immobilientreuhand

ROLAND NÄPFLIN
PERSONALBERATUNG

- Sie suchen qualifizierte Fachleute für Ihr Unternehmen!
- Sie suchen die berufliche Herausforderung!
- Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

RNP, Ihr Ansprechpartner für Immobilienfachleute, **Tel. 01/383 12 62**
www.naepflinpersonal.ch **Tel. 01/383 14 45**

Das Bundesgericht wies den Fall an das kantonale Gericht zurück und beauftragte dieses genauer zu prüfen, ob die Verkäufer bereits vor dem Verkauf Kenntnis von der mangelhaften Dachverkleidung hatten und die Käufer darüber absichtlich täuschten. Denn der damals beigezogene Spezialist sagte im kantonalen Gerichtsverfahren zudem aus, dass er bereits im Mai 2001, also kurze Zeit vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags, ein vergleichbares Eindringen von Wasser über das Dach des besagten Gebäudes beheben musste. Diese zusätzlichen Abklärungen sind deshalb zentral, weil sich die Verkäufer bei einer absichtlichen Täuschung der Käufer nach Art. 203 OR nicht auf die erst verspätet erfolgte Mängelrüge berufen können und trotz der Verspätung für die festgestellten Sachmängel grundsätzlich haften.

Zusammenfassung und Empfehlungen

Die Voraussetzungen der Gewährleistungshaftung des Verkäufers wegen einer mangelhaften Sache sind streng und deren Geltendmachung an kurze Fristen gebunden. Wird die Kaufsache vom Käufer nicht nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich geprüft und festgestellte Mängel nicht sofort gegenüber dem Verkäufer angezeigt, gilt die Kaufsache – vorbehaltlich der absichtlichen Täuschung durch den Verkäufer – trotz der Mängel als genehmigt. Um das Risiko des Verlusts der Gewährleistungsansprüche zu minimieren, empfiehlt es sich daher, auch den ersten Anzeichen eines möglichen Mangels die nötige Beachtung zu schenken, den Verkäufer darüber umgehend schriftlich zu informieren und für die Mängel Gewährleistung verlangen oder die Annahme der Kaufsache verweigern. Aus der Sicht des Käufers wiederum empfiehlt es sich, nach Art. 199 OR mit dem Verkäufer eine Vereinbarung über die Aufhebung oder Beschränkung der Gewährspflicht zu vereinbaren. Eine solche Vereinbarung ist jedoch wiederum ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel arglistig verschwiegen hat.

1 Der hier auszugsweise besprochene Entscheid des Bundesgerichts vom 11. Januar 2005 wurde in der amtlichen Sammlung publiziert (BGE 131 III 145) und kann unter www.bger.ch heruntergeladen werden.

ANZEIGE

Supervision + Coaching

für die Immobilienbranche

Stefan Kessler

043/817 12 73

www.nlp-coach.ch



Für Neubau und Renovierung: Qualitätstore und Türen von Hörmann.

Hörmann bietet ein komplettes Programm.

Für Ihre Garage...

Hörmann Garagentore bieten Qualität und Sicherheit. Egal, ob Sie ein Berry-Kipptor oder ein automatisches Sectionaltor wählen, in jedem Tor steckt die Erfahrung von über 50 Jahren Know-how im Bau von Garagentoren.

... und für Ihr Haus.

Für den Haupteingang zu Ihrem Haus, den gesicherten Kellereingang, den Feuchtraum oder Hobbyraum, das Kinder- oder Jugendzimmer, den Dachausbau oder für den Durchgang von der Garage ins Haus.

HÖRMANN

Tore • Türen • Zargen • Antriebe



Mehr Infos unter:

www.hoermann.ch

Hörmann Schweiz AG, Nordringstrasse 14, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 60 60, Fax 062 388 60 61, info@hoermann.ch