

Neues zum Gewährleistungsaus

Das Bundesgericht hält an seiner Rechtsprechung zum vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss fest, doch vermitteln seine Erwägungen interessante Erkenntnisse.

PETER BURKHALTER & BORIS GRELL* •

AUSGANGSLAGE UND SACHVERHALT. Das Ehepaar A erwarb im August 2003 von B ein Baurecht, auf dem im Jahr 1995 eine Industriehalle errichtet wurde. Der Kaufpreis betrug damals CHF 600 000. Im Vorfeld des Kaufs besichtigte das Ehepaar A das besagte Grundstück zusammen mit einem Architekten und stellte dabei keine baulichen Mängel an der Industriehalle fest. Später liess das Ehepaar A den Brandversicherungswert der Halle durch einen anderen Architekten bestimmen, der einen Wert von CHF 990 000 errechnete. Dabei wurden wiederum keine baulichen Mängel festgestellt. Zudem stellte auch ein vom Ehepaar A beigezogener Fachspezialist keine Probleme mit der Dichtigkeit des Daches der Industriehalle fest.

Im Jahre 2004 interessierte sich die X AG für den Kauf des Baurechts resp. für die besagte Industriehalle, welche die X AG als Detailhandelsgeschäft nutzen wollte. Dementsprechend und im Zuge der Verhandlungen gab die X AG ein Baugesuch zur Umnutzung der Industriehalle ein. Dabei wurden die entsprechenden Umbaukosten auf CHF 450 000 geschätzt.

Ende März 2004 wurde das Baurecht resp. die darauf errichtete Industriehalle auf die X AG übertragen. Der Kaufpreis betrug CHF 810 000. Im Kaufvertrag sahen die Parteien unter anderem vor, was folgt: «Das Grundstück wird wie besehen und bekannt an die Erwerberin verkauft, welche folglich das Grundstück in seinem gegenwärtigen Zustand akzeptiert. Die Verkäufer schliessen jegliche Sach- und Rechtsgewährleistung für das hier zu verkaufende Grundstück aus. Dies bedeutet, dass die Veräusserer in keinem Fall zur Gewährleistung für irgendwelche Mängel angehalten werden können.»

Kurze Zeit später baute die X AG die Industriehalle entsprechend dem in der Zwischenzeit erteilten Baugesuch um. Sie installierte unter anderem eine Lüftungsanlage, renovierte die elektrischen Installationen, die Beleuchtung und zog einen neuen Bodenbelag ein. Als Anfang Mai 2004 heftige Niederschläge erfolgten, stellte die X AG einen Wassereintritt fest, der verschiedene Verkaufsartikel beschädigte. Die

anschliessenden Abklärungen der X AG ergaben, dass der Wassereintritt auf nicht richtig angezogene Schrauben sowie durch mangelhaftes Verbindungsmaterial zwischen der Dachplatte und der Dachrinne zurückgeführt werden konnte. Die Instandsetzungskosten beliefen sich auf ca. CHF 240 000.

Die X AG klagte in der Folge gegen das Ehepaar A auf Ersatz der Reparaturkosten, des erlittenen Betriebsausfalls und verlangte die Erstattung der Gutachter- und Anwaltskosten. Sowohl das erstinstanzliche Gericht wie auch die Appellationsinstanz wiesen die Forderungen der X AG ab. Dabei stellten sich die kantonalen Gerichte unter anderem auf den Standpunkt, dass vorliegend gar kein Mangel gegeben sei, weil die Verkäufer die absolute Dichtigkeit der In-

wollen. Weiter bestätigte das Bundesgericht, dass beide Parteien die besagte, in einem separaten Abschnitt abgehandelte Ausschlussklausel als Vertragsbestandteil akzeptierten. Zudem ist nach der Ansicht des Bundesgerichts die Klausel eindeutig und präzise abgefasst. Im Übrigen verwies das Bundesgericht auf seine jüngste Rechtsprechung zum Gewährleistungsausschluss und auf seine Auslegung von Ausschlussklauseln nach dem Vertrauensprinzip (vgl. dazu BGE 130 III 686 und dessen Besprechung in der *Jus-News* Ausgabe vom Februar 2008).

Demgemäss findet auch ein vertraglich vereinbarter Gewährleistungsausschluss keine Anwendung, soweit der entsprechende Mangel den mit dem Kaufvertrag verfolgten wirtschaftlichen

„ Geplante Folgeinvestitionen des Käufers von mehr als der Hälfte des Kaufpreises sind nicht relevant, damit der Käufer die vertragliche Ausschlussklausel zu Fall bringen kann. »

dustriehalle nicht als Qualitätsmerkmal zugesichert hätten. Zudem habe die X AG nach Treu und Glauben die absolute Dichtigkeit auch nicht erwarten dürfen. Weiter sei ein allfälliger Mangel durch den vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss wegbedungen worden. Daraufhin gelangte die X AG mit der Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht.

ERWÄGUNGEN DES BUNDESGERICHTS. In seinem Entscheid¹ konzentrierte sich das Bundesgericht vorab auf die Frage, ob die Parteien den Gewährleistungsausschluss für Mängel der Kaufsache rechtsgültig ausgeschlossen hatten. Dabei hielt das Bundesgericht zunächst fest, dass die Ausschlussklausel den Willen des Ehepaars klar zum Ausdruck bringe, sich von jeglicher Gewährleistung befreien zu

Zweck massgeblich gefährdet oder sogar verunmöglicht. So entschied das Bundesgericht im oben angeführten Entscheid, dass der Käufer eines alten Hauses wohl mit Feuchtigkeitsmängeln rechnen müsse, diese aber nicht der Gestalt sein dürften, dass ein Bewohnen des entsprechenden Hauses unmöglich ist. Im vorliegenden Fall und vor diesem Hintergrund verneinte das Bundesgericht jedoch einen damit vergleichbaren Fall. Insbesondere erinnerte das Bundesgericht daran, dass die X AG in erster Linie eine Industriehalle erworben hatte, deren ursprüngliche Zweckbestimmung nicht das Beherbergen eines geheizten und isolierten Detailhandelsgeschäftes war. Vielmehr diene die Industriehalle noch im Zeitpunkt des Erwerbs der Lagerung von Pneus, welche keine absolute Dichtigkeit der Industriehalle voraus-

schluss beim Immobilienkauf

setzte. Zudem habe erst die X AG die Industriehalle dergestalt umgebaut, um hernach darin ein Detailhandelsgeschäft zu betreiben. Dabei könne dem Ehepaar A dessen Kenntnis, dass die X AG die Industriehalle mit den geplanten Umbauarbeiten einer neuen Zwecknutzung zu führen wollte, nicht vorgeworfen werden. Im Übrigen stellte das Bundesgericht fest, dass das Ehepaar A der X AG eine Industriehalle verkauft habe und zwar auch zum Preis einer Industriehalle. Denn der Kaufpreis von CHF 810 000 lag sogar unter dem im Zuge der Verhandlungen geschätzten Brandversicherungswert der Liegenschaft von CHF 990 000. Dementsprechend wies das Bundesgericht die Beschwerde der X AG ab.

ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN.

Das Bundesgericht hält mit diesem Entscheid an seiner bisherigen Rechtsprechung zum vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss fest und lässt einen von späteren Mängeln heimge-

suchten Käufer nicht ohne weiteres aus den übernommenen Verpflichtungen aussteigen. Interessant ist bei den Erwägungen des Bundesgerichts insbesondere, dass (dem Verkäufer bei Vertragsabschluss bekannte) Folgeinvestitionen des Käufers von mehr als der Hälfte des Kaufpreises nicht relevant sind, damit der Käufer die vertragliche Ausschlussklausel zu Fall bringen kann, soweit überhaupt von einem Mangel im Rechtssinne gesprochen werden kann. Damit gilt es auch den teilweise kritisierten Entscheid des Bundesgerichts aus dem Jahr 2008 zu relativieren. Mithin bleibt eine zu einem realistischen Preis verkaufte Industriehalle primär eine Industriehalle, unabhängig von den geplanten Folgeinvestitionen des Käufers. Folgerichtig musste vorliegend die X AG die erst durch den Umbau in ein Detailhandelsgeschäft wahrnehmbaren Mängel (hier die nicht perfekte Dichtigkeit des Daches) nach Treu und Glauben selber verantworten.

¹ Der hier auszugsweise besprochene, auf Französisch veröffentlichte Bundesgerichtsentscheid vom 20. August 2009 kann auf der Website des Bundesgerichts unter www.bger.ch mit dem Vermerk «4A_226/2009» heruntergeladen werden.



*PETER BURKHALTER & BORIS GRELL

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

ANZEIGE



**Farbwerk integro?
Fugenlos**

**FARBWERK
HERREN AG**

Allmendstrasse 54
3014 Bern

Schwalbenweg 10
3110 Münsingen

Telefon 031 332 22 30
Telefon 031 721 30 97
farbe@farbwerkag.ch,
www.farbwerkag.ch

Stil hat Farbe - Leben Sie Farbe!