



Pascal Lutz beantwortet Ihre Fragen zum Bau und Kauf von Immobilien.

«Wir beabsichtigen den Kauf eines Einfamilienhauses und sind in dem uns von der Verkäuferschaft zugestellten Kaufvertragsentwurf, unter dem Kapitel «Garantien», auf folgenden Passus gestossen:

Die Gewährspflicht der Verkäufer für Rechts- und Sachmängel am Kaufsobjekt, im Sinne der Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts, sind ausdrücklich aufgehoben.»

Was bedeutet dieser Ausschluss und welche Risiken würden bei einem allfälligen Kauf für uns bestehen?» Herr U. aus M.

Diese Klausel trifft man in nahezu identischer Formulierung in vielen Kaufverträgen an. Die Verkäuferschaft sagt damit aus, dass sie nur für die ausdrücklich erwähnten Eigenschaften des Kaufobjekts haftet und jede darüber hinausgehende Gewährleistung wegbedungen wird.

Diese Klausel ist jedoch ungültig (Art. 199 OR), wenn die Verkäuferschaft einen Mangel arglistig verschwiegen hat, d. h. wenn dieser zum Verkaufszeitpunkt bereits bekannt war.

Es ist zwischen dem Kauf eines bestehenden Objekts und dem Kauf eines Neubauobjekts zu unterscheiden: Bei einem Neubauprojekt sind die Konsequenzen dieses Ausschlusses weniger problematisch, als man vielleicht vermuten könnte. Hier schliesst diese Klausel die übliche Haftung für Baumängel im Rahmen der SIA-Normen nicht aus, wenn diese, wie in diesem Fall

üblich, an anderer Stelle explizit zugesichert werden. Dies beispielsweise wie folgt: «Die Mängelhaftung der Verkäuferschaft umfasst alle Eigenleistungen sowie die Leistungen und Lieferungen seiner Beauftragten, Subunternehmern und Lieferanten nach Massgabe der entsprechenden SIA-Bestimmungen.»

Beim Kauf eines bestehenden Hauses sind die Konsequenzen dieses Haftungsausschlusses weitreichender. Üblicherweise wird für bestehende Liegenschaften keine Mängelhaftung gewährt, d. h. das Objekt wird «wie gesehen» inkl. allenfalls bestehender Mängel übernommen. Daher sollte, unter Beizug eines erfahrenen Baufachmanns, das Verkaufsobjekt auf «Herz und Nieren» geprüft werden. Damit können allfällige böse Überraschungen vor Vertragsunterzeichnung erkannt und auch quantifiziert werden.

In beiden Fällen kann der Absatz unter den genannten Bedingungen akzeptiert werden, es sollte aber versucht werden, folgenden Zusatz in den Vertrag aufnehmen zu lassen: «... explizit davon ausgenommen sind Altlasten im Sinne der Umweltgesetzgebung». Dieser schützt Sie vor allfälligen Kosten für die Sanierung resp. Entsorgung von zum Verkaufszeitpunkt noch nicht bekanntem schadstoffhaltigen Baumaterial oder Baugrund.

* Pascal Lutz ist Bau- und Immobilienberater bei der ImmoPro AG