

Sachgewährleistung beim Immobilienkauf

«Gekauft wie gesehen, ab Platz» – ähnlich wie bei Occasionsautos ist es auch beim Verkauf von bereits bestehenden Gebäuden üblich, dass die Verkäuferschaft keine Garantien gibt, sondern sich von der Gewährleistung freizeichnet.

Dies im Unterschied zu Neubauten, bei welchen die Verkäuferschaft/Bauherrschaft in der Regel Garantien gewährt.

MLaw Christian Zimmermann, Baden

Art. 197 Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) sieht vor, dass die Verkäuferschaft der Käuferschaft dafür haftet, dass das Kaufobjekt keine Mängel hat, die seinen Wert oder seine Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder erheblich mindern. Die Käuferschaft hat nach der Entdeckung von Mängeln die Wahl, den Kauf rückgängig zu machen und Schadenersatz zu verlangen oder mit der Minderungsklage Ersatz des Minderwerts zu fordern. Die gesetzlichen Mängelrechte verirken, wenn die Mängelrüge nicht sofort nach Entdeckung des Mangels erfolgt, und sie verjähren nach fünf Jahren seit der Eigentumsübertragung der Immobilie.

Beim Verkauf von Liegenschaften mit bestehenden Gebäuden ist es jedoch marktüblich, dass die Gewährleistung wegbedungen wird. Die Verkäuferschaft gibt keine Garantie und die Käuferschaft übernimmt das Kaufobjekt wie gesehen, im ihr bekannten, tatsächlichen Zustand.

Ausnahmen:

– Die Verkäuferschaft haftet trotzdem, sofern ihr die Käuferschaft nachweisen kann, dass ein Mangel arglistig verschwiegen wurde (Art. 199 OR).



Bild: Getty

– Die Verkäuferschaft haftet für von ihr zugesicherte Eigenschaften des Kaufobjekts. Zusicherungen können im oder ausserhalb des Kaufvertrags erfolgen.

– Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Wegbedingung der Garantie nicht gültig, wenn ein Mangel völlig ausserhalb dessen liegt, womit die Käuferschaft vernünftigerweise rechnen musste.

Beim Verkauf von Neubauten wird in aller Regel für die fachgemässe Ausführung der Bauarbeiten Gewähr geleistet. Hier kann Kaufvertrags-, aber auch Werkvertragsrecht zur Anwendung kommen. Jedoch hat es sich in der Praxis durchgesetzt, die Gewährleistung nach OR auszuschliessen und dafür Garantien gemäss den Bestimmungen der SIA-Norm 118 zu vereinbaren. Diese Norm des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) sieht eine

zweijährige Rügefrist für offene und eine fünfjährige Verjährungsfrist für verdeckte Mängel vor. Während der zweijährigen Rügefrist können Mängel jederzeit gerügt werden, spätestens jedoch bei Ablauf der zwei Jahre, was für die Käuferschaft, verglichen mit der gesetzlichen Regelung (sofortige Rügepflicht), vorteilhaft ist. Sind aber Folgeschäden zu befürchten, muss die Mängelrüge sofort erfolgen. (Verdeckte) Mängel, die nach der zweijährigen Frist bis zum Ablauf von fünf Jahren entdeckt werden, müssen in jedem Fall umgehend gerügt werden. Je nach Vertrag haftet die Verkäuferschaft für die ganzen fünf Jahre oder es erfolgt z.B. nach zwei Jahren eine Abtretung der Mängelrechte gegenüber den Handwerkern und Unternehmern an die Käuferschaft. Gilt die SIA-Norm 118, hat die Verkäuferschaft bzw. der Unternehmer das Recht zur Nachbesserung. Nur unter speziellen Umständen kann ein Dritter mit der Ausbesserung beauftragt oder eine Minderung bzw. Schadenersatz gefordert werden.

Die Gewährleistung für Altlasten oder weitere Belastungen des Bodens sowie für Schadstoffe im Gebäude wird im Normalfall von der Verkäuferschaft wegbedungen. Beim Verkauf von unbebauten Grundstücken werden hingegen öfter spezielle Haftungsregelungen vorgesehen, wie beispielsweise ein

Kostenteiler zwischen Verkäuferschaft und Käuferschaft oder sogar eine Übernahme der Sanierungskosten der Verunreinigungen im Boden durch die Verkäuferschaft (eventuell bis zu einem Maximalbetrag).

Dem Thema Gewährleistung bzw. dessen Wegbedingung ist bei einem Haus- oder Wohnungskauf in jedem Fall spezielle Beachtung zu schenken. Es lohnt sich, das Kaufobjekt mit einem Fachmann vor Ort anzuschauen. Zudem ist es ratsam, sich die entsprechenden Vertragsklauseln vom Notar erklären oder durch einen Anwalt überprüfen zu lassen.

ANG ★★★★★

Verantwortlich für diese Seite zeichnen Stefan Augstburger, Aarau, Nicole Erne, Baden, Roman Fehlmann, Brugg, Murielle Fischer, Bremgarten, und Georg Schärer, Aarau.

Der nächste «Ratgeber Notariat» erscheint am 28. Juni 2025.

Mehr Informationen unter:
www.aargauernotar.ch

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

«Das Bau- und Planungsrecht schränkt das Grundeigentum ein» – Beim Grundstückkauf sind Abklärungen bezüglich öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen unumgänglich.

Dr. iur. Markus Siegrist, Aarau

Das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe muss eine für ein bestimmtes Grundstück verfügte Eigentumsbeschränkung des öffentlichen Rechts, die dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grundstücksbezogene Pflicht auferlegt, im Grundbuch anmerken lassen (Art. 962 Abs. 1 ZGB).

Diese Bestimmung gilt seit dem 1. Januar 2012. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die vor diesem Datum rechtskräftig angeordnet worden sind, müssen im

Grundbuch nicht angemerkt werden (Art. 164 GBV).

Die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch hat grundsätzlich nur deklaratorische Wirkung. Der Sinn einer solchen Anmerkung besteht in der Orientierung eines allfälligen Erwerbers einer Liegenschaft, dass eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung bestehen könnte. Ob sie tatsächlich noch und in dieser Form besteht, sagt die Anmerkung hingegen nicht.

Die Anmerkungen nehmen auch nicht an der Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gemäss

Art. 973 Abs. 1 ZGB teil. Der Erwerb eines Grundstücks kann somit weder auf den wirklichen Bestand eines angemerkten Rechtsverhältnisses vertrauen noch aus dem Fehlen einer Anmerkung auf den Nichtbestand eines anmerkungsfähigen Rechtsverhältnisses schliessen (BGE 1C_340/2016, E. 3.3).

Die Anmerkung untersteht auch nicht der negativen Rechtskraft des Grundbuchs (Art. 971 ZGB). Die betroffenen öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnisse bestehen auch ohne Anmerkung im Grundbuch (AGVE 2008, S. 166 f.).

Die Urkundsperson (Notar) informiert die Vertragsparteien bei der Be-

urkundung lediglich über den Vorrang des öffentlichen Rechts (§ 41 Abs. 1 Art. c BeurV). Es obliegt den Parteien, Vorsicht walten zu lassen und abzuklären, was öffentlich-rechtlich bezüglich des zu erwerbenden Grundstücks gilt.

Beispiele aus der Praxis:

Ausnützung

Eine anrechenbare Grundstücksfläche kann nur einmal ausgenutzt werden (anrechenbare Geschossfläche).

Ein Grundstück ohne Ausnützung (bereits übertragen) wurde mit einem anderen Grundstück vereinigt. Ein Hinweis auf die bezogene Ausnützung fehlte. Die Käufer planten mit der ganzen Parzellenfläche und erlitten wegen der fehlenden anrechenbaren Grundstücksfläche mit ihrem Bauprojekt Schiffbruch.

Von einem bereits vollständig genutzten Grundstück wurde der Baumgarten abparzelliert und als Bauland verkauft. Auch hier geht das öffentliche Recht vor.

Die Käufer müssen den Kaufvertrag wegen Irrtums oder Täuschung, wenn es der Verkäufer wusste, innert Jahresfrist anfechten (Art. 31 OR).

Auflagen und Bedingungen in Baubewilligungen

Hat ein Bauherr z.B. einen Spielplatz zu einem Mehrfamilienhaus nicht realisiert, kann die Baubehörde die Erstellung einem Rechtsnachfolger gegenüber durchsetzen.

Käufer müssen die Baubewilligung bei der Baubehörde einverlangen und abklären, ob alle Bedingungen und Auflagen erfüllt sind.

Baulinien, Strassen-, Niveau- und Leitungslinien sowie Sichtzonen finden sich in Sondernutzungsplänen (Erschliessungs- und Gestaltungspläne). Die Sondernutzungspläne sind bei der Baubehörde zu konsultieren, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Waldgrenze, Waldbaulinien, Waldboden

Waldbaulinien finden sich in Sondernutzungsplänen. Es gibt auch Waldgrenzenpläne. Gerodeter Waldboden bleibt Wald, auch wenn seit Jahren keine Bestockung mehr auf der Fläche steht. Waldareal kann nur durch eine rechtmässige Rodung vermindert werden (BGE 1C_645/2018, E. 6.2).

Es gibt auch Wiederaufforstungsflächen, die nicht leicht erkennbar sind.

Die Kreisforstämter sind bei Waldfragen zu konsultieren.

Abbruchverpflichtung

In der Praxis finden sich auch Abbruchverpflichtungen, die noch nicht umgesetzt worden und nicht im Grundbuch angemerkt sind (VGE AG III/454 vom 2. Mai 2024, E. II/4). Die Abbruchpflicht gilt auch für Rechtsnachfolger.

Diese nicht abschliessenden Beispiele zeigen, dass beim Kauf eines Grundstücks Vorsicht und Umsicht geboten sind. Der Käufer muss Abklärungen treffen. Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) kann dabei behilflich sein. Allerdings kommt ihm kein Anspruch auf Vollständigkeit zu.

Rechtsgewährleistung beim Grundstückkauf

Die Rechtsgewährleistung gemäss Art. 192 OR ist die Haftung der Verkäuferschaft gegenüber der Käuferschaft, dass im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung kein Dritter am Grundstück ein besseres Recht hat, welches die Käuferschaft im Eigentum oder in der Nutzung beeinträchtigen könnte.

Bessere Rechte sind beispielsweise das Eigentum eines Dritten, eingetragene Nutzniessungen/Wohnrechte oder gesetzliche Pfandrechte für von der Verkäuferschaft nicht bezahlte Rechnungen.

Während sich eine gutgläubige Käuferschaft darauf verlassen darf, dass keine Nutzniessungen oder Wohn-

rechte bestehen, wenn diese nicht aus dem Grundbuch hervorgehen, können gesetzliche Pfandrechte auch erst nach einer Handänderung auf einem Grundstück eingetragen werden. Gemäss § 41 Abs. 1 lit. f der Beurkundungs- und Beglaubigungsverordnung des Kantons Aargau hat die Urkundsperson die Vertragsparteien über diese gesetzlichen Pfandrechte zu informieren. Solche gesetzlichen Pfandrechte bestehen beispielsweise für nicht bezahlte Forderungen der Bauhandwerker oder ausstehende Prämien der Aargauischen Gebäudeversicherung.

Die Käuferschaft sollte deshalb vor Vertragsabschluss die rechtlichen

Verhältnisse des Grundstücks genau prüfen und allenfalls eine Bestätigung der Aargauischen Gebäudeversicherung über die Bezahlung der Prämien verlangen. Im Kaufvertrag kann im Weiteren die Verpflichtung der Verkäuferschaft aufgenommen werden, dass allfällige Begehren zur Eintragung von gesetzlichen Pfandrechten abzuwehren bzw. die Verkäuferschaft für die Löschung allfällig bereits erfolgter Einträge im Grundbuch, sei es durch Befriedigung der Gläubiger oder durch Sicherstellung ihrer Forderungen, besorgt sein muss.

MLaw Natascha Schärz-Jetzer, Endingen