

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 Käufer-schaft dafür haftet, dass das Kaufobjekt keine Mängel hat, die seinen Wert oder seine Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder erheblich mindern. Die Käufer-schaft hat nach der Entdeckung von Mängeln die Wahl, den Kauf rückgän-gig zu machen und Schadenersatz zu verlangen oder mit der Minderungs-klage Ersatz des Minderwerts zu for-dern. Die gesetzlichen Mängelrechte verwirken, 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 je-doch marktüblich, dass die Gewährleistung wegbedungen wird. Die Verkäuferschaft gibt keine Garantie und die Käufer-schaft übernimmt das Kaufobjekt wie gesehen, im ihr bekannten, tat-sächlichen Zustand.

Ausnahmen:

— Die Verkäuferschaft haftet trotz-dem, sofern ihr die Käufer-schaft nach-weisen 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 Recht-sprechung ist die Wegbedingung der Garantie nicht gültig, wenn ein Mangel völlig ausserhalb dessen liegt, womit die Käufer-schaft 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 Ga-rantien 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 je-doch bei Ablauf der zwei Jahre, was für die Käufer-schaft, verglichen mit der ge-setzlichen Regelung (sofortige Rüge-pflicht), vorteilhaft ist. Sind aber Folge-schäden zu befürchten, muss die Män-gelrüge sofort erfolgen. (Verdeckte) Mängel, die nach der zweijährigen Frist bis zum Ablauf von fünf Jahren ent-deckt werden, müssen in jedem Fall umgehend gerügt werden. Je nach Ver-trag haftet die Verkäuferschaft für die ganzen fünf Jahre oder es erfolgt z.B. nach zwei Jahren eine Abtretung der Mängelrechte gegenüber den Hand-werkern und Unternehmern an die Käufer-schaft. Gilt die SIA-Norm 118, hat die Verkäuferschaft bzw. der Unter-nehmer das Recht zur Nachbesserung. Nur unter speziellen Umständen kann ein Dritter mit der Ausbesserung beauf-tragt oder eine Minderung bzw. Scha-denersatz 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 un-bebauten Grundstücken werden hin-gegen öfter spezielle Haftungsregelun-gen vorgesehen, wie beispielsweise ein

Kostenteiler zwischen Verkäuferschaft und Käufer-schaft oder sogar eine Über-nahme der Sanierungskosten der Ver-unreinigungen im Boden durch die Ver-käuferschaft (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. Zu-dem ist es ratsam, sich die entsprechen- den Vertragsklauseln vom Notar erklä-ren oder durch einen Anwalt überprü-fen zu lassen.



Verantwortlich für diese Seite zeich-nen 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 Eigentü-mer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder grund-stücksbezogene 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 ange-ordnet 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 Er-werbers einer Liegenschaft, dass eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbe-schränkung bestehen könnte. Ob sie tatsächlich noch und in dieser Form besteht, sagt die Anmerkung hin-gegen nicht.

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

Art. 973 Abs. 1 ZGB teil. Der Erwerber eines Grundstücks kann somit weder auf den wirklichen Bestand eines ange-merkten Rechtsverhältnisses vertrauen noch aus dem Fehlen einer Anmer-kung auf den Nichtbestand eines an-merkungsfähigen Rechtsverhältnisses schliessen (BGE 1C_340/2016, E. 3.3).

Die Anmerkung untersteht auch nicht der negativen Rechtskraft des Grundbuchs (Art. 971 ZGB). Die betrof-fenen öffentlich-rechtlichen Rechtsver-hältnisse bestehen auch ohne Anmer-kung im Grundbuch (AGVE 2008, S. 166 f.).

Die Urkundsperson (Notar) infor-miert 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 abzuklä-ren, 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 Hin-weis auf die bezogene Ausnützung feh-lte. Die Käufer planten mit der gan-zen Parzellenfläche und erlitten wegen der fehlenden anrechenbaren Grund-stücksfläche mit ihrem Bauprojekt Schiffbruch.

Von einem bereits vollständig ge-nutzten Grundstück wurde der Baum-garten 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 Jahres-frist anfechten (Art. 31 OR).

Auflagen und Bedingungen in Baubewilligungen

Hat ein Bauherr z.B. einen Spielplatz zu einem Mehrfamilienhaus nicht reali-siert, kann die Baubehörde die Erstel-lung einem Rechtsnachfolger gegen-über durchsetzen.

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

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

Waldgrenze, Waldbaulinien, Waldboden

Waldbaulinien finden sich in Sonder-nutzungsplänen. Es gibt auch Wald-grenzenpläne. Gerodeter Waldboden bleibt Wald, auch wenn seit Jahren kei-ne Bestockung mehr auf der Fläche steht. Waldareal kann nur durch eine rechtmässige Rodung vermindert wer-den (BGE 1C_645/2018, E. 6.2).

Es gibt auch Wiederaufforstungsflä-chen, die nicht leicht erkennbar sind.

Die Kreisforstämter sind bei Wald-fragen zu konsultieren.

Abbruchverpflichtung

In der Praxis finden sich auch Abbruch-verfügungen, die noch nicht umgesetzt worden und nicht im Grundbuch ange-merkt 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 Grund-stücks 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 An-spruch auf Vollständigkeit zu.

Rechtsgewährleistung beim Grundstückkauf

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

Bessere Rechte sind beispielswei-se das Eigentum eines Dritten, einge-tragene Nutzniessungen/Wohnrechte oder gesetzliche Pfandrechte für von der Verkäuferschaft nicht bezahlte Rechnungen.

Während sich eine gutgläubige Käufer-schaft 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 Grund-stück eingetragen werden. Gemäss § 41 Abs. 1 lit. f der Beurkundungs- und Be-glaubigungsverordnung des Kantons Aargau hat die Urkundsperson die Ver-tragsparteien über diese gesetzlichen Pfandrechte zu informieren. Solche ge-setzlichen Pfandrechte bestehen bei-spielsweise für nicht bezahlte Forde-rungen der Bauhandwerker oder aus-stehende Prämien der Aargauischen Gebäudeversicherung.

Die Käufer-schaft sollte deshalb vor Vertragsabschluss die rechtlichen

Verhältnisse des Grundstücks genau prüfen und allenfalls eine Bestätigung der Aargauischen Gebäudeversiche-rung 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 abzuweh-ren bzw. die Verkäuferschaft für die Löschung allfällig bereits erfolgter Ein-träge im Grundbuch, sei es durch Befriedigung der Gläubiger oder durch Sicherstellung ihrer Forderungen, be-sorgt sein muss.

MLaw Natascha Schärz-Jetzer, Endingen