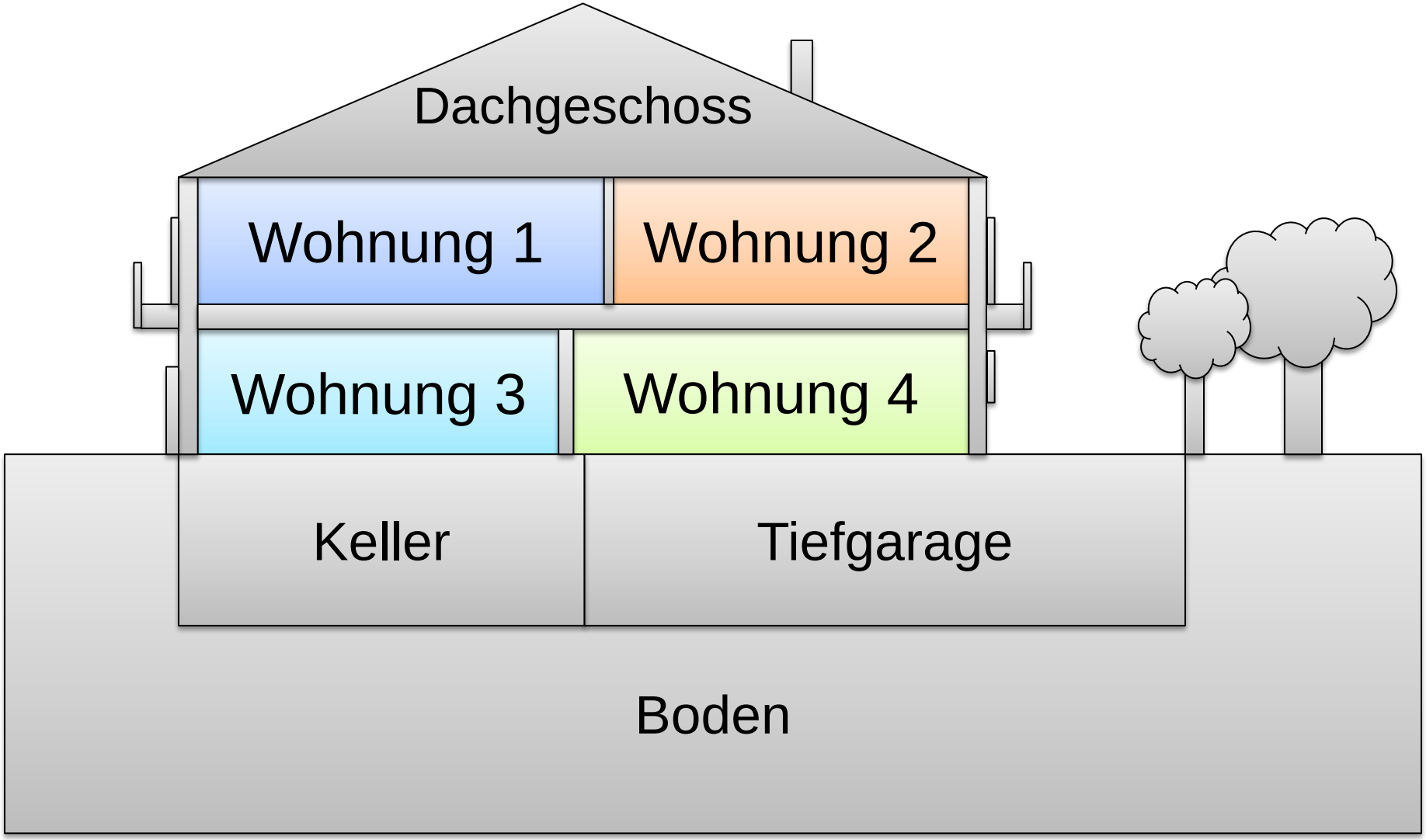
Schweizerische Baurechtstagung 2017

Stockwerkeigentum und Mängelhaftung

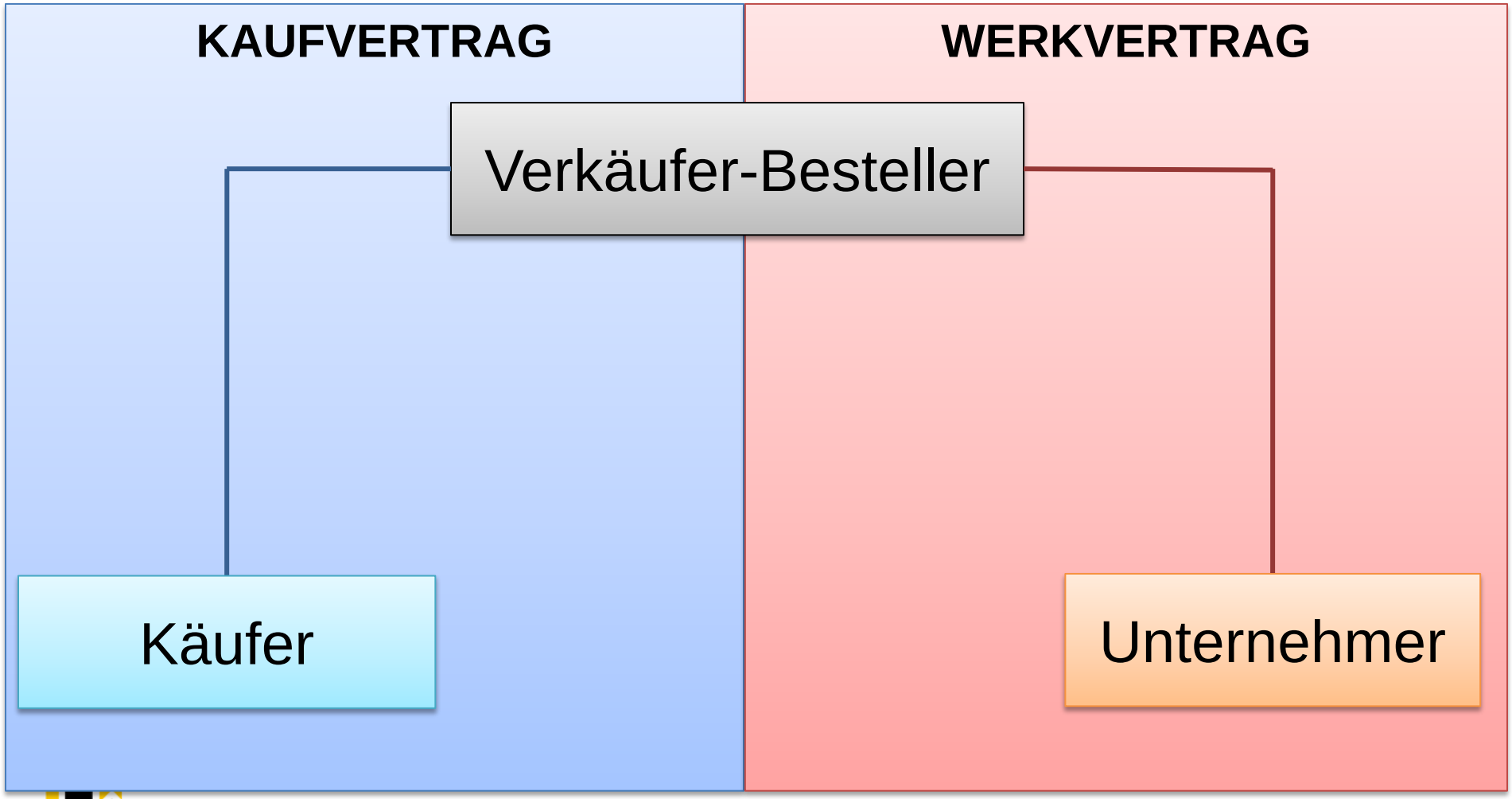
Freizeichnung und Abtretung der Gewährleistung beim Erwerb von Stockwerkeigentum «ab Plan»

Frédéric Krauskopf, Bern

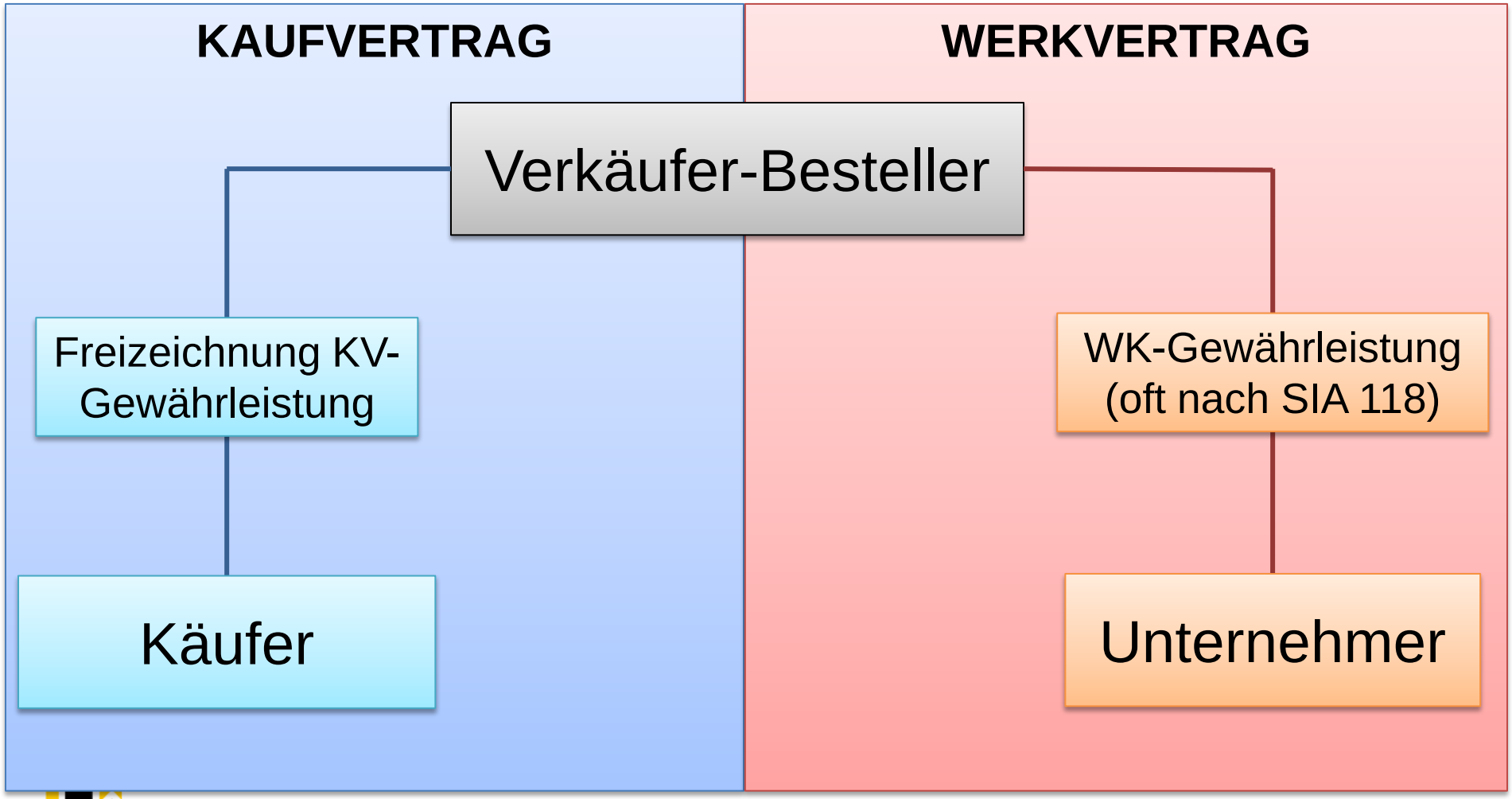
Stockwerkeigentum



Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan



Freizeichnung der Gewährleisung



«Beobachter Ratgeber»

Kaufvertrag

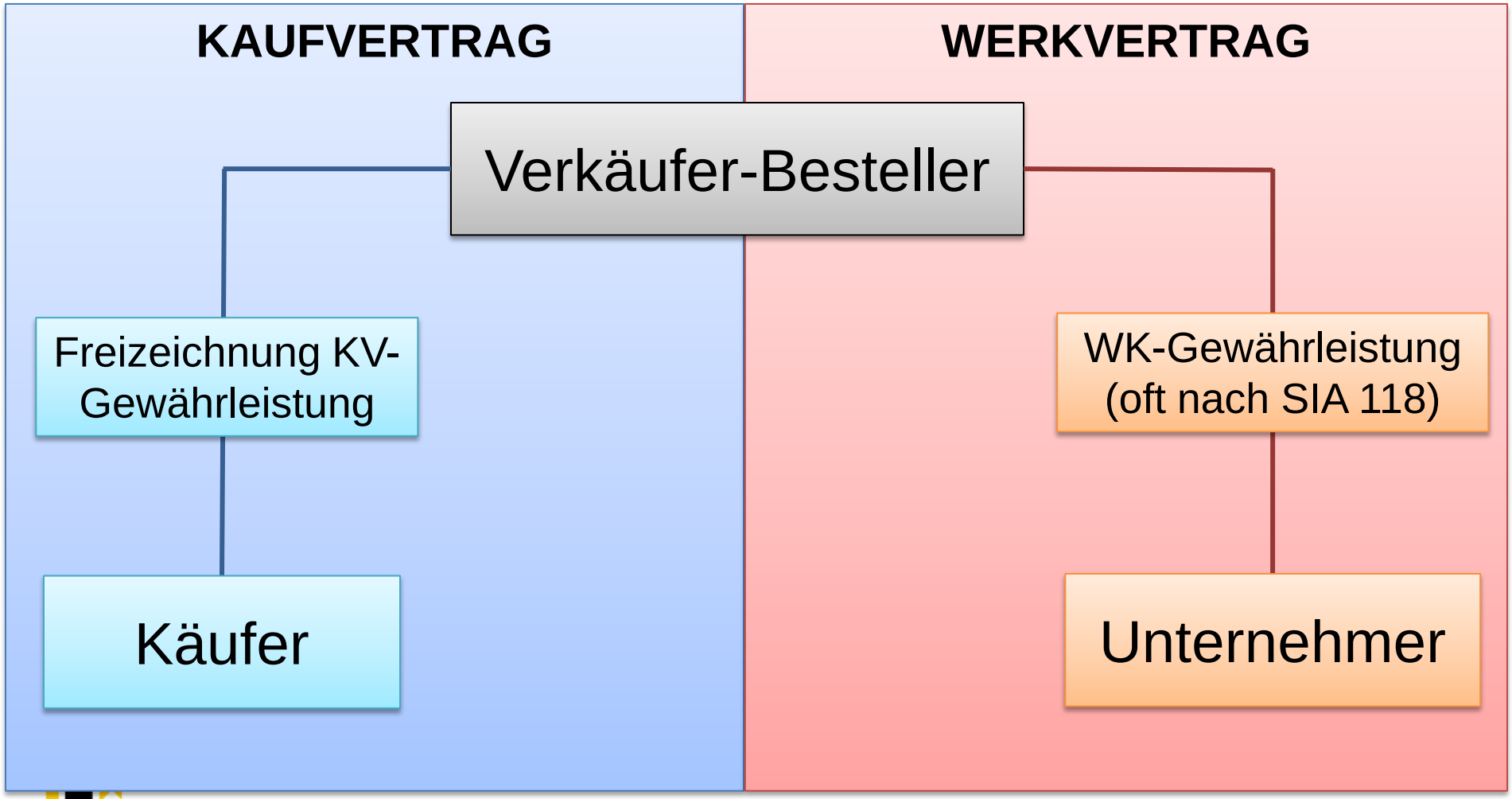
Öffentliche Beurkundung

5. «[...] Der Käufer übernimmt das Vertragsobjekt wie gesehen, d.h., auf Rechnung des Verkäufers sind keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten mehr vorzunehmen. **Jede Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufsobjekt im Sinn des OR wird aufgehoben.** Nach Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat.»

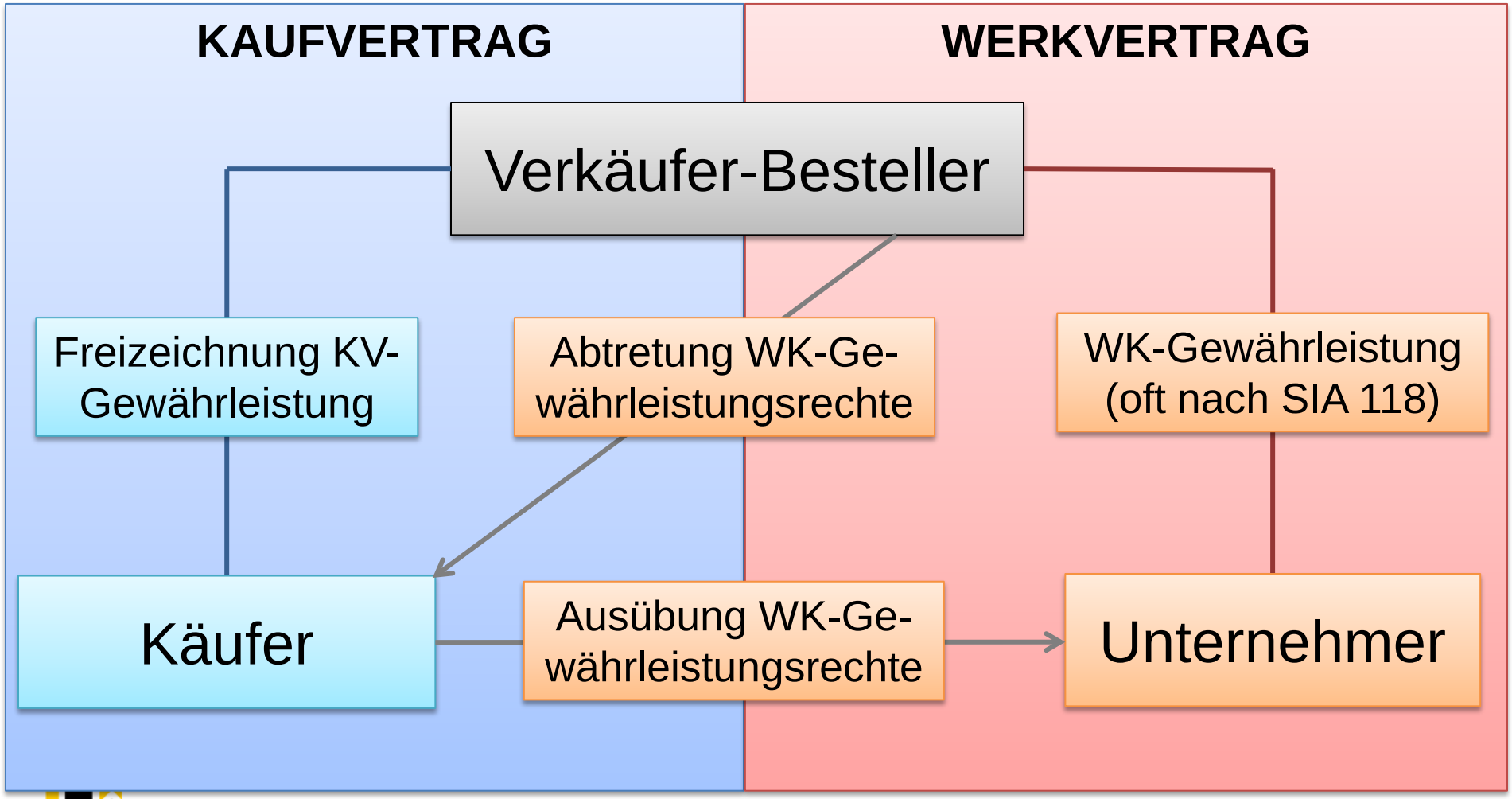
Schranken (und Aufweichung) der Freizeichnung

1. Ausservertragliche Haftung
2. Zugesicherte Eigenschaften
3. Arglistig verschwiegene Mängel
4. Grobes Verschulden
5. Personenschäden
6. Art. 8 UWG (Konsumentenschutz)
7. Treu und Glauben
8. ...

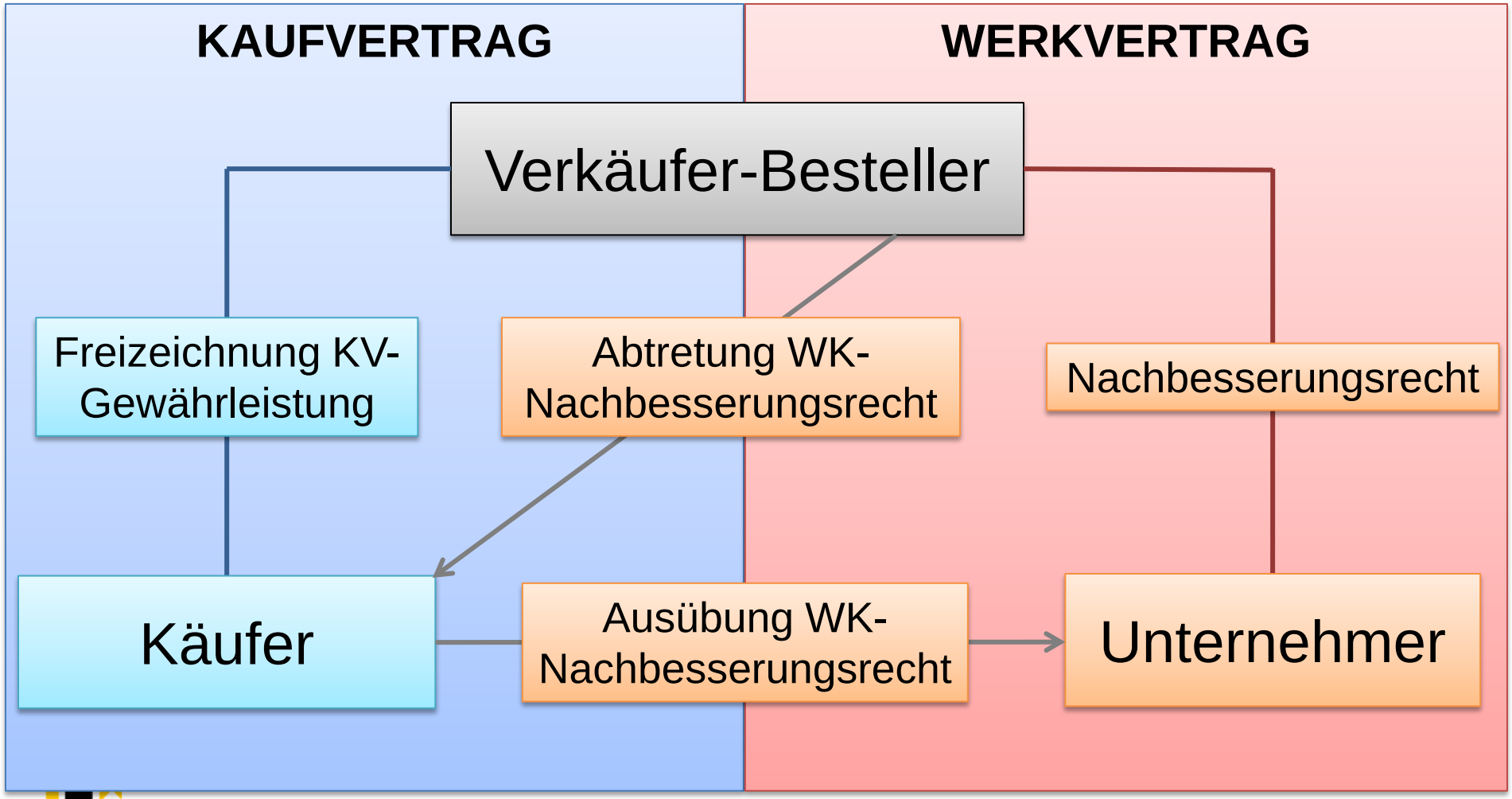
Abtretung der Gewährleisung



Abtretung der Gewährleisung



Nachbesserungsrecht

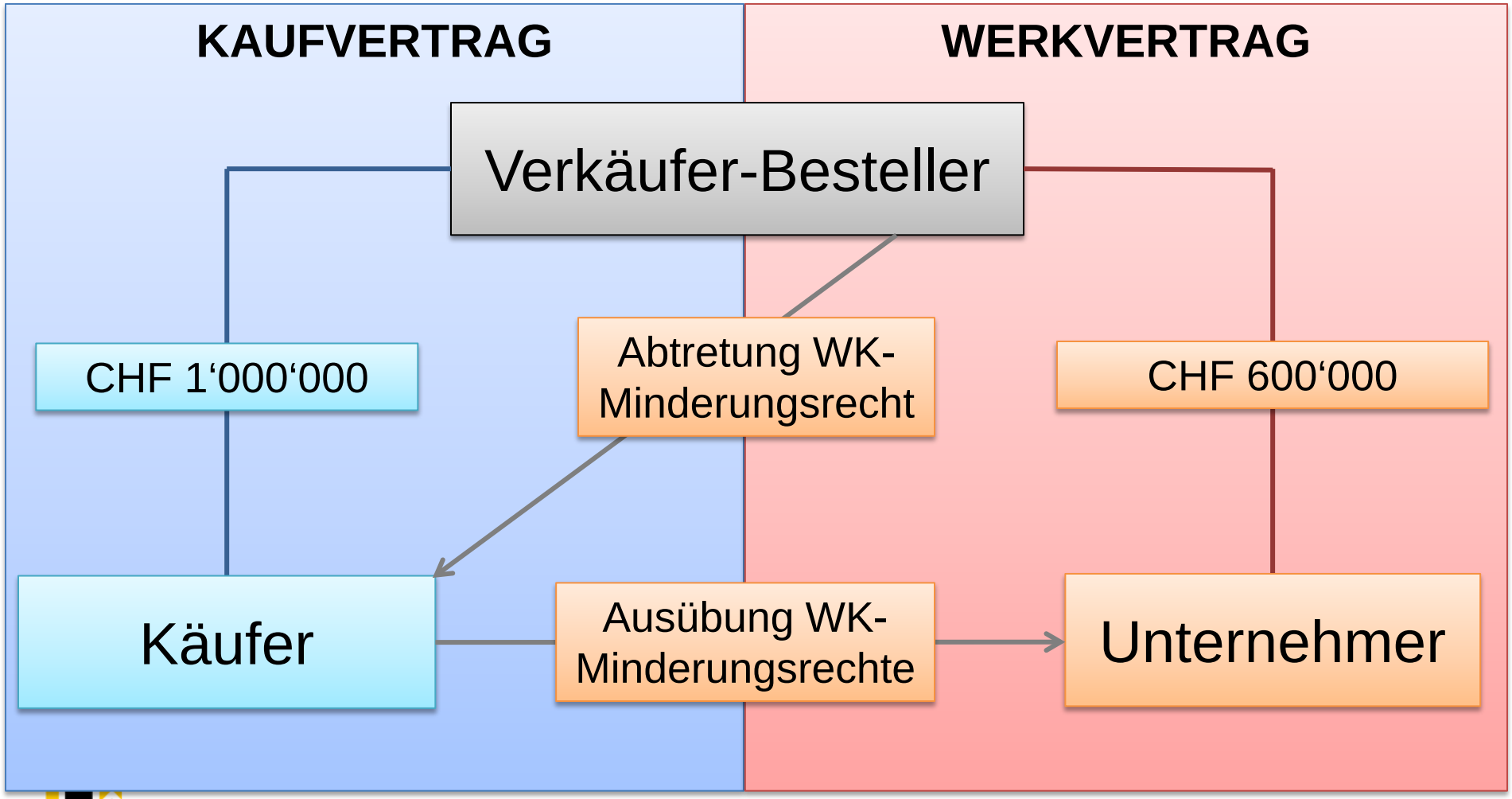


Nachbesserungsrecht

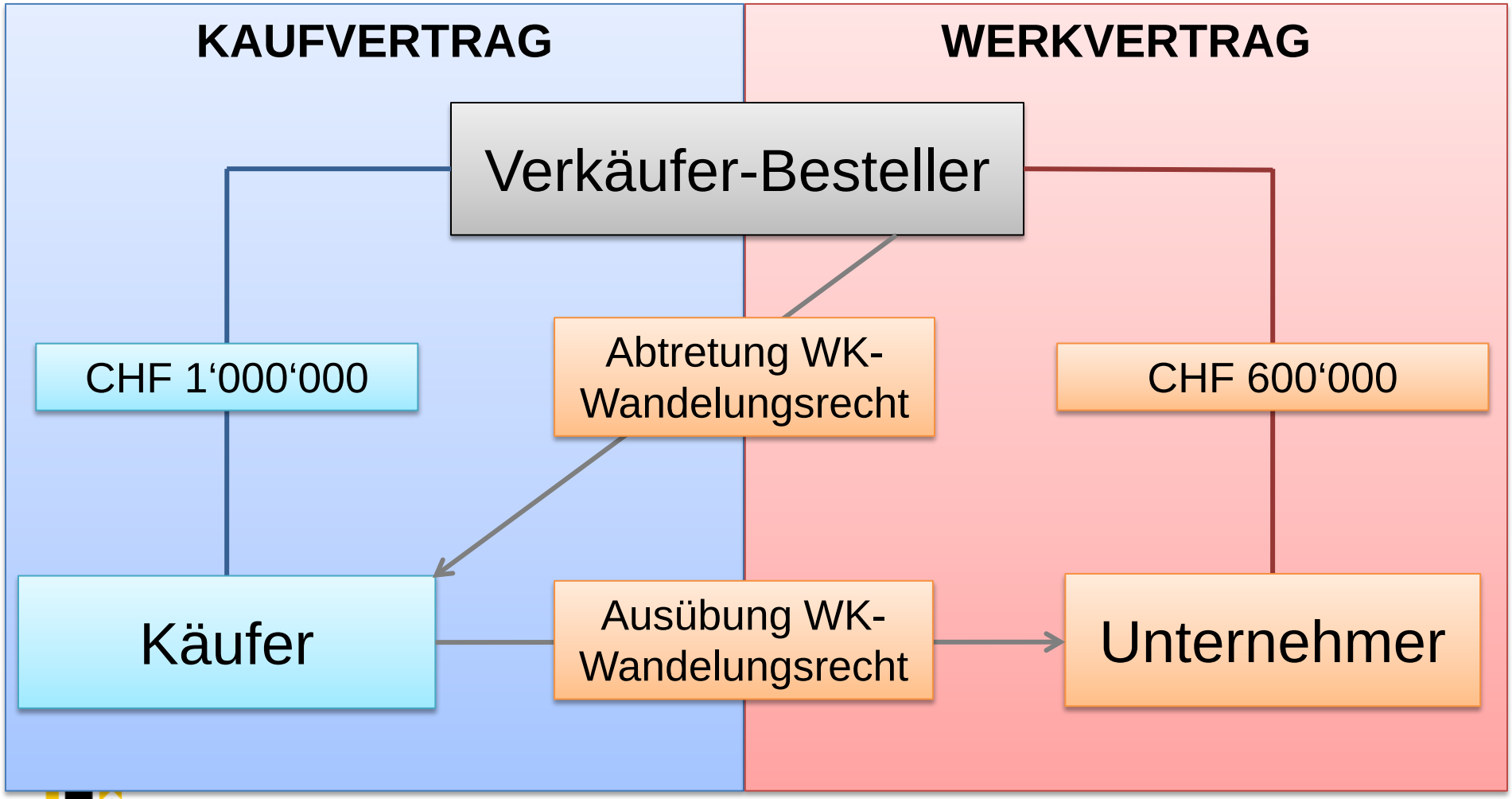
«Zu beachten ist indessen, dass nach richtiger Auffassung der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung des Werkes wiederum **quotenbezogen** ist, was zur Folge hat, dass die eine Nachbesserung verlangenden Stockwerkeigentümer **im externen Verhältnis die Kosten ausserhalb ihrer Quotenanteile zu übernehmen haben** und es eine Frage der internen Auseinandersetzung ist, ob sie diese Kosten auf die übrigen Miteigentümer überwälzen können»

BGE 114 II 239 (S. 247)

Minderungsrecht



Wandelungsrecht

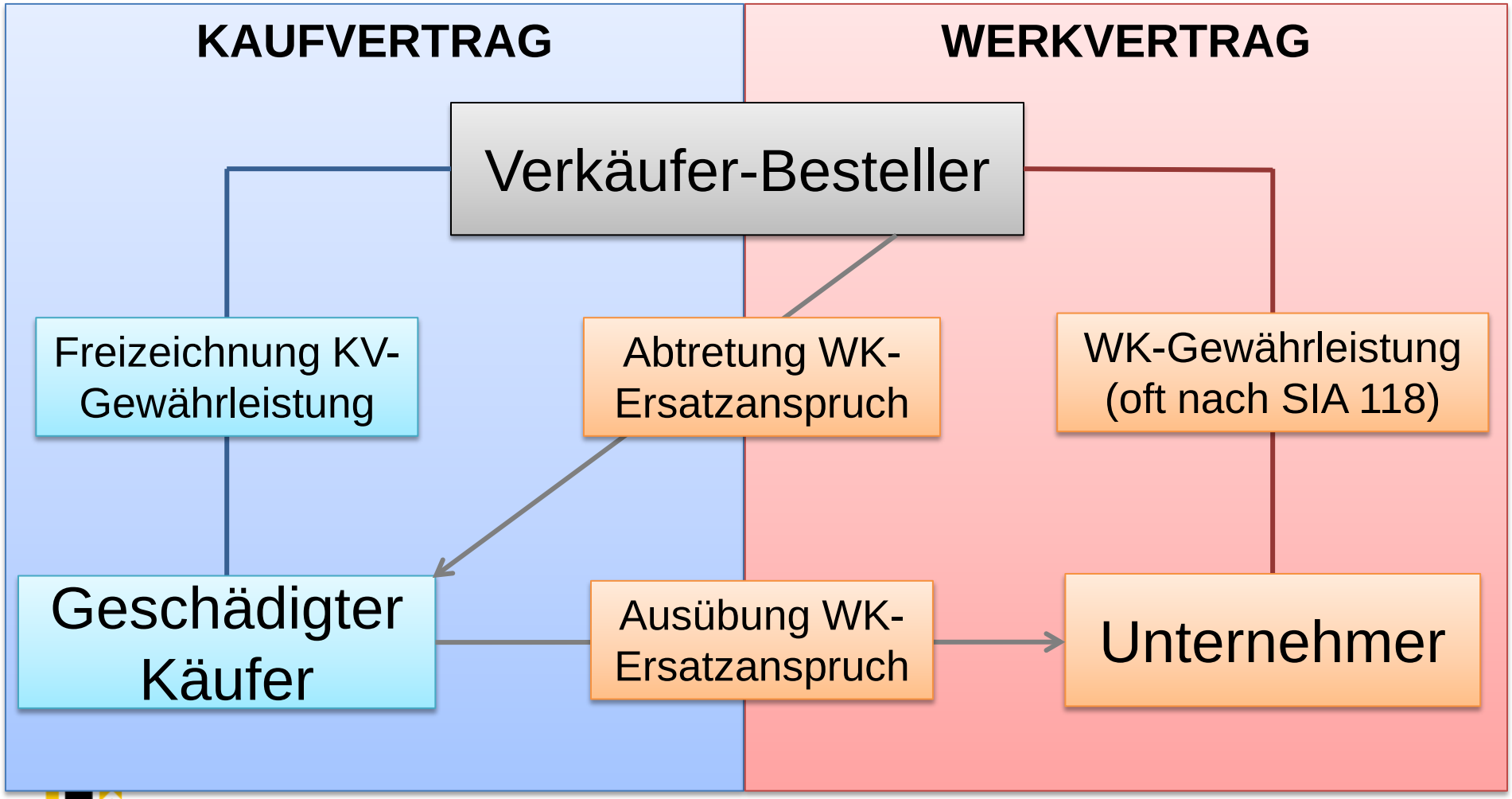


Wandelungsrecht

Art. 368 Abs. 3 OR

Bei Werken, die auf dem Grund und Boden des Bestellers errichtet sind und ihrer Natur nach nur mit unverhältnismässigen Nachteilen entfernt werden können, stehen dem Besteller nur die im zweiten Absatz dieses Artikels genannten Rechte [Nachbesserung oder Minderung] zu.

Anspruch auf Ersatz des Mangelfolgeschadens



Zum Abschluss nochmals: Zusicherungen

«Eine allgemeine Freizeichnungsklausel [schliesst] die Haftung des Verkäufers für **zugesicherte Eigenschaften** nicht aus, **weil der Käufer trotz einer solchen Klausel auf Zusicherungen des Verkäufers vertrauen darf**, soweit im Vertrag nicht unmissverständlich zum Ausdruck kommt, dass sich der Verkäufer bei seinen Angaben nicht behaften lassen möchte. Dabei ist durch **Vertragsauslegung** zu ermitteln, ob eine Eigenschaftsangabe als Zusicherung zu gelten hat [...].»

4A_353/2014 E. 1.3.1.

Zum Abschluss nochmals: Zusicherungen

«Ihr seriöser Partner für den Wohnungskauf»

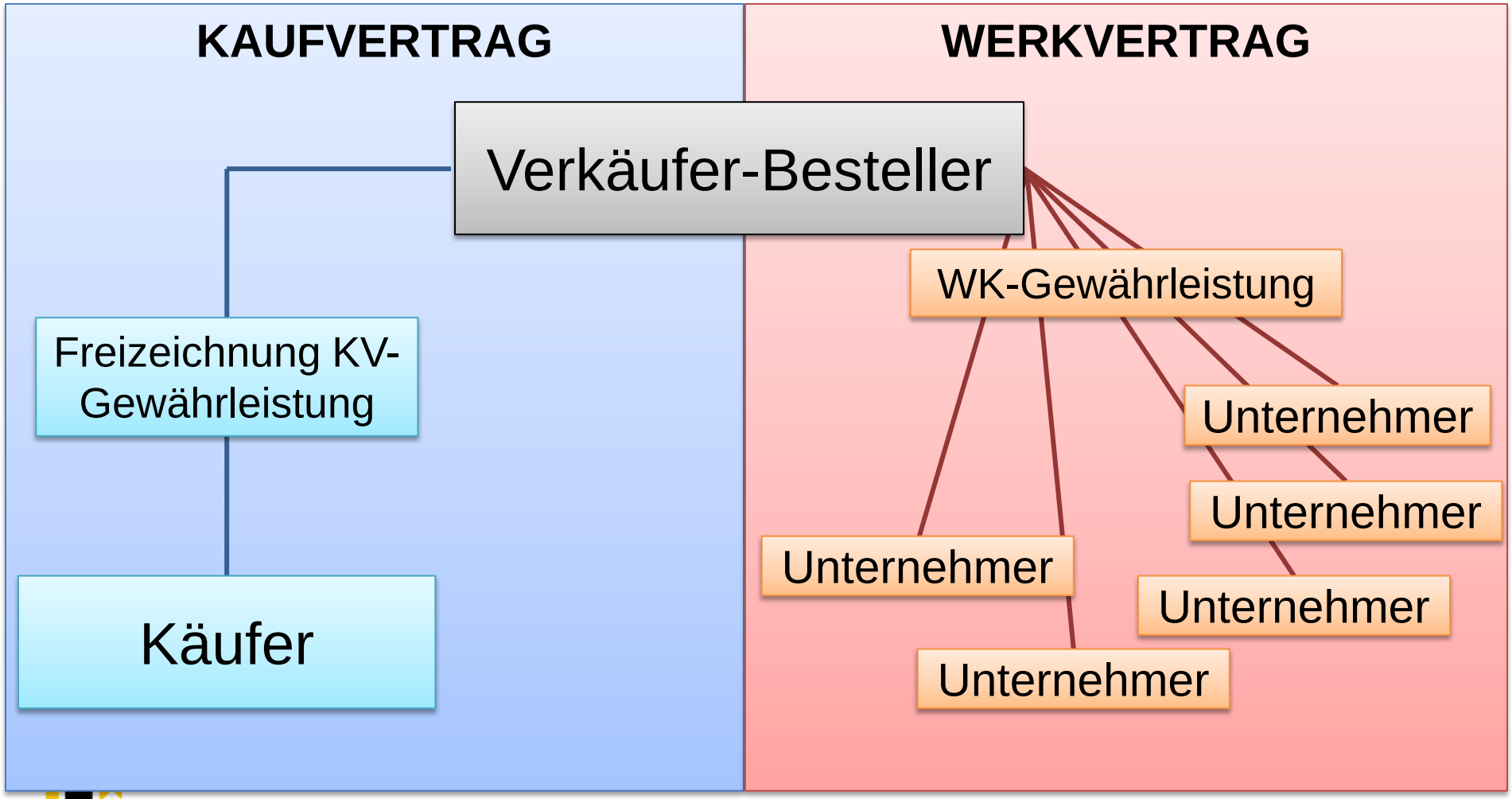
«Ob Kauf oder Miete: Ihr Vertrauen belohnen wir mit kompromissloser Qualität in Bezug auf Ausführung, Wahl der Materialien und Betreuung»

«Sie kaufen eine ausgezeichnete Immobilie mit einem sehr guten Baustandard»

«Ihr Vorteil: Alles aus einer Hand!»

Zum Abschluss nochmals: Zusicherungen

«In dieser Phase der Vertragsverhandlungen geht es nicht mehr darum, das Interesse durch Anpreisung zu wecken, sondern den konkreten Vertragsinhalt durch verbindliche Zusicherungen zu definieren. Die Vorinstanz hat daher zutreffend festgehalten, dass die Beklagten aufgrund der genannten Umstände nach Treu und Glauben eine erhöhte Schallisolation als zugesicherte Eigenschaft des Kaufobjektes betrachten durften.»

4C.267/2004 E. 2.2.

«Alles aus einer Hand»