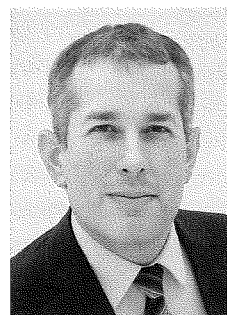


Stockwerkeigentum ab Plan: Vorsicht bei Haftungsausschluss und Abtretung der Mängelrechte!



Thomas Siegenthaler
Rechtsanwalt in Winterthur, Fachanwalt SAV für Bau- und Immobilienrecht und Mitglied des Vorstandes des HEV Region Winterthur

Es ist üblich und zulässig, Wohnungen zu verkaufen, die erst auf einem Plan existieren. Neubauten sind aber selten gänzlich mängelfrei. Kleinere Mängel lässt der Verkäufer meist ganz selbstverständlich beheben. Sobald es aber teuer wird oder Mängel erst nach Jahren festgestellt werden, schaut man sich den Kaufvertrag genauer an. Häufig ist dieser für den Käufer ungünstig: Die Mängelhaftung des Verkäufers wurde im Vertrag ausgeschlossen – stattdessen tritt er dem Käufer seine Ansprüche gegenüber Handwerkern und Bauunternehmern ab.

Trügerisch ist, dass die Kombination von Haftungsausschluss und Abtretung der Mängelrechte auf den ersten Blick gar nicht so schlecht aussieht: Man hat den Eindruck, der Nachteil des Haftungsausschlusses des Verkäufers werde durch die abgetretenen Rechte gegenüber den Baubeteiligten kompensiert. Beim Käufer dennoch aufkeimende Zweifel werden in der Vorfreude über die schöne Wohnung und angesichts der feierlichen Seriosität des Notariats gerne verdrängt.

Wenn die Wohnungen dann fertig gebaut sind, gibt es vielleicht keine grösseren Mängel und alles läuft ziemlich problemlos ab. In Einzelfällen gibt es aber grobe Mängel – und dann werden die Nachteile dieser vertraglichen Regelung deutlich: Der Verkäufer haftet

nicht, denn man hat ja einen vertraglichen Haftungsausschluss vereinbart. Der Käufer muss sich also auf die abgetretenen Ansprüche gegen Handwerker und Bauunternehmer berufen. Und das kann schwierig werden: Bauen ist ein hochkomplexer Vorgang, bei dem zahlreiche Akteure zusammenwirken. Die Zuweisung der Mängelverantwortlichkeit bedarf vertiefter Kenntnisse des konkreten Bauvorgangs und der einzelnen Verträge. Dies gilt besonders für die kostspieligen Mängel im Zusammenhang mit Wasser. Ein Wasserfleck an der Wohnzimmerwand kann viele Ursachen haben. Ist es ein Leck einer Wasserleitung? Eine undichte Flachdachabdichtung? Eine fehlerhafte Fassadenkonstruktion? Ein Leerrohr des Elektrikers? Oder ein Planungsfehler des Architekten? Um herauszufinden, wer haftet, muss der Käufer die Ursache des Mangels finden – und dem Gericht beweistauglich vorlegen können. Oft bedarf es eines (gerichtlichen) Gutachtens. Bis dieses vorliegt, muss der Käufer gegenüber allen denkbaren Verursachern seine Rechte wahren. Er muss Mängelrügen erheben und Verjährungsfristen beachten. Solange der Käufer den Inhalt der Werkverträge der einzelnen Unternehmer nicht kennt, muss er vorsichtshalber davon ausgehen, dass Mängel innert 7 Tagen nach der Entdeckung zu rügen sind. Mängelrechte gelten nämlich als verwirkt, wenn nicht «sofort» gerügt wird (Art. 370 Abs. 3 OR). Für die Verjährung der abgetretenen Mängelrechte gilt eine Frist von 5 Jahren (Art. 371 Abs. 2 OR). Die Verjährung beginnt aber nicht einheitlich, sondern für jeden Baubeteiligten einzeln im Zeitpunkt der Ablieferung seiner eigenen Arbeiten. Meist weiss der Käufer nicht, wann welcher Unternehmer seine Arbeiten abgeschlossen hat und wann die entsprechende Verjährung endet.

Dies wäre eigentlich schon kompliziert genug, aber es kommt dann noch hinzu, dass über die Behebung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum die Stockwerkeigentümergeinschaft beschliessen muss. Die im Kaufvertrag abgetretenen Mängelrechte stehen aber nicht der Stockwerkeigentümergeinschaft zu, sondern anteilmässig den einzelnen Stockwerkeigentümern... Rechtlich wird das derart komplex, dass man sich als Jurist schon fast wundert, wenn es in der Praxis trotzdem funktioniert.

Der Haftungsausschluss beim Kauf von Stockwerkeigentum ab Plan war das Schwerpunktthema des HEV für 2013. In diesem Rahmen wurde am 26. November 2013 eine Veranstaltung zu diesem Thema durchgeführt. Dabei wurden die gegensätzlichen Interessen deutlich: Aus der Sicht der Käufer ist diese Vertragspraxis ein erheblicher Nachteil. Zudem ist sich kaum jemand bei der Vertragsunterschrift bewusst, welche Probleme sich daraus ergeben können. In der Rechtslehre wird teilweise sogar die Meinung vertreten, solche Vertragsklauseln seien missbräuchlich und daher rechtlich ungültig (gem. Art. 8 UWG).

Anders die Sicht der Verkäufer: Diese sind häufig Investoren ohne Fachkenntnisse in Bausachen. Sie können das Haftungsrisiko schwer abschätzen und haben daher ein Interesse, dieses Risiko zu vermeiden oder wenigstens stark zu begrenzen. Im Rahmen der Veranstaltung wurde erwähnt, dass der vertragliche Haftungsausschluss insbesondere im Kanton Zürich praktiziert werde – weil es die grosse Nachfrage hier eben erlaube, den Käufern die Bedingungen einseitig zu diktieren. Der Vertreter einer Generalunternehmung machte geltend, die ungünstige

Vertragspraxis hätten eigentlich die Landeigentümer zu verantworten: Sie verlangen für ihr Land derart hohe Preise, dass nur noch mit sparsamster Bauweise und mit vertraglichen Haftungsausschlüssen einigermaßen bezahlbare Wohnungen gebaut werden können.

Zwischen den Interessen der Käufer und Verkäufer stehen die kantonalen Notariate, die Immobilienkaufverträge öffentlich beurkunden. Seitens des HEV Region Winterthur haben wir kritisiert, dass die Notariate eine solche Vertragspraxis fördern, wenn sie derartige Vertragsklauseln vorbehaltlos übernehmen oder sogar selber vorschlagen. Während in einigen Kantonen eine besonders einseitige Praxis vorherrscht, verwenden die Zürcher Amtsnotariate aber eine Musterklausel, die immerhin für die ersten zwei Jahre eine Mängelhaftung des Verkäufers vorsieht. Erst ab dem dritten Jahr gilt dann eine Abtretung der Mängelrechte in Kombination mit einem Haftungsausschluss.

Nach einem Vorstoss des HEV Region Winterthur Anfang 2013 wurde diese Musterklausel im Sommer 2013 vom Notariatsinspektorat überarbeitet und dazu ein Merkblatt geschaffen, das die Käufer schon im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung auf die Nachteile hinweist. Als Variante wurde neu auch eine Musterklausel erstellt, die eine volle Haftung des Verkäufers während der gesamten Verjährungsfrist vorsieht.

Wenn es der Verkäufer künftiger Bauten aber verlangt und der Käufer sich nicht widersetzt, beurkunden die Zürcher Notariate aber auch weiterhin Klauseln, die die Haftung des Verkäufers gänzlich ausschliessen. Immerhin: Mit dem Merkblatt des Notariats werden die Käufer nun vorab über die Nachteile informiert. Auch eine bessere mündliche Beratung durch die Notare ist zu erwarten. Das Notariatsinspektorat hat nämlich eine interne Weiterbildung zum Thema «Haftungsausschluss und Abtretung der Mängelrechte» organisiert.

Der Vorstoss des HEV Region Winterthur hat also einiges bewirkt. Genügt das? Ich meine nicht: Die gegenwärtige Marktlage im Kanton Zürich erlaubt den Verkäufern, die Verkaufsbedingungen einseitig vorzugeben – die bessere Information der Käufer über die Nachteile ändert daher wenig. Der Vorstand des HEV Region Winterthur wird prüfen, ob allenfalls durch einen Vorstoss im Parlament eine Verbesserung erreicht werden könnte. Bis dahin bleibt es aber dabei: Vorsicht bei Haftungsausschluss und Abtretung der Mängelrechte!

Der Hauseigentümergebiet Region Winterthur kann Sie bei allen Fragen rund um Ihre Liegenschaft kompetent und zuverlässig unterstützen. Bei Bedarf übernehmen wir für Sie auch die notwendigen Massnahmen, damit Sie schliesslich zu Ihrem Recht kommen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf auf der Telefonnummer 052 212 67 70.

Schafwolle ist feuchtigkeitsregulierend, schalldämmend, luftreinigend und schadstoffneutralisierend

Dämmen mit Schafwolle

für Gesundheit + Umwelt



Formstabile Dämmplatten sind ein angenehm und leicht zu verarbeitendes Naturprodukt mit sehr guten Dämmeigenschaften. Seit 2006 verarbeitet die Sozialfirma «fiwo» mit 40 teilweise geschützten Arbeitsplätzen Schweizer Schafwolle zu Dämmplatten, Vliesen, Einblastechnik etc.. 2012 wurden 300 Tonnen Wolle verarbeitet und 45'000 m² Dämmplatten produziert. Unsere Kunden sind Hauseigentümer, Holzbauer, Zimmereibetriebe und Architekten. **Ihr Anruf freut uns!**

Technische Daten:

- Lambda: 0.034 W/mK
- Brandschutz: schwer brennbar
- Rohdichte: ca. 28Kg/m³
- Feuchtigkeitsaufnahme: 35% des Eigengewichts
- chem. oder natürl. Mottenschutz

Auskunft gibt ☎ 071 424 66 66

fiwo
tierisch innovativ

förderung innovativer wollverarbeitung ostschweiz

Verkauf und Beratung:
www.fiwo.ch, 071 424 66 66
Industrie Schwarzland
Sommerstrasse 37, 8580 Amriswil TG

Schafwolle ist oekologisch wertvoll, hautfreundlich – ein hochwertiges und bezahlbares Naturprodukt!