

## Gewährleistungsklauseln in Grundstückskaufverträgen

Gewährleistungsklauseln spielen im Bereich des Grundstückskaufs eine zentrale Rolle. Sie regeln die Haftung der Verkäuferschaft im Falle von Mängeln an der gekauften Immobilie.

Eine Gewährleistungsausschlussklausel befreit die Verkäuferschaft von der Verantwortung für Mängel, die nach dem Kauf festgestellt werden. Der Einsatz von Gewährleistungsklauseln ist unter bestimmten Umständen möglich und kann sowohl für Käufer als auch für Verkäufer sinnvoll sein. Doch es gibt rechtliche Grenzen, die bei deren Anwendung beachtet werden müssen.

### Möglichkeit und Zweck von Gewährleistungsausschlüssen

Ein Gewährleistungsausschluss ist nach Schweizer Recht grundsätzlich zulässig, solange er nicht gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstösst. Gemäss Art. 197 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) haftet der Verkäufer dem Käufer sowohl für die zugesicherten Eigenschaften als auch dafür, dass die Sache nicht körperliche oder rechtliche Mängel habe, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauche aufheben oder erheblich mindern. Doch der Verkäufer kann sich im Rahmen der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen durch eine Freizeichnungsklausel von dieser Haftung befreien. Besonders im Bereich des Grundstückskaufs sind solche Freizeichnungsklauseln sowie weitere Regelungen zur Gewährleistung (sog. Gewährleistungsklauseln) weit verbreitet, da sie der Verkäuferschaft eine gewisse Sicherheit bieten und für Klarheit in Bezug auf die Mängelhaftung sorgen können. Die Verkäuferschaft möchte in der Regel vermeiden, nach dem Kauf mit unvorhergesehenen Mängeln und den damit verbundenen Kosten konfrontiert zu werden. In solchen Fällen ist es ratsam, die Gewährleistung im Kaufvertrag – soweit gesetzlich zulässig – auszuschliessen.

### Rechtliche Grenzen der Gewährleistungsausschlüsse

Trotz der Flexibilität, welche Gewährleistungsklauseln bieten, gibt es klare rechtliche Grenzen. Ein Ausschluss

der Gewährleistung ist unzulässig, für zugesicherte Eigenschaften oder wenn der Verkäufer Mängel arglistig verschweigt (Art. 199 OR). Auch bei einem Ausschluss der Gewährleistung für Mängel, die der Verkäufer kannte oder hätte kennen müssen, sind die Klauseln in der Regel unwirksam. Dies basiert auf dem Grundsatz von Treu und Glauben nach Art. 2 ZGB, der es dem Verkäufer verbietet, den Käufer durch Täuschung oder Informationsverweigerung zu benachteiligen. Beim Verkauf von Neubauten (nicht älter als 2 Jahre) kann zudem der Anspruch des Käufers auf unentgeltliche Verbesserung der mangelhaften Immobilie nicht aufgehoben werden (Art. 219a OR).

### Wirkung von Gewährleistungsausschlüssen bei Mängeln nach dem Kauf

Wird nach dem Erwerb eines Grundstücks ein Mangel festgestellt, der unter die Gewährleistungspflicht fallen würde, entfaltet der Ausschluss eine erhebliche Wirkung. Die Käuferschaft ist in der Regel nicht mehr in der Lage, die Verkäuferschaft für den Mangel haftbar zu machen. In diesen Fällen muss die Käuferschaft den Mangel auf eigene Kosten beheben, es sei denn, die Verkäuferschaft hat im Vorfeld Informationen zu versteckten Mängeln verschwiegen oder falsche Angaben gemacht. Diesfalls hat die Verkäuferschaft für den Mangel einzustehen. Zudem kann bei Neubauten das Recht auf unentgeltliche Verbesserung geltend gemacht werden.

### Fazit

Gewährleistungsklauseln bieten Klarheit über die Haftung und können helfen, rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Aufgrund der Komplexität der rechtlichen Vorgaben und der potenziellen Risiken, die mit einem Gewährleistungsausschluss verbunden sind, sollten Liegenschaftseigentümer vor dem Verkauf rechtliche Beratung in Anspruch nehmen und gegebenenfalls einen notariellen Vorvertrag abschliessen. Die Rechtsberatung kann dabei helfen, den Vertrag so zu gestalten, dass er den Interessen beider Parteien gerecht wird und zugleich den gesetzlichen Bestim-

mungen entspricht. So wird gewährleistet, dass der Verkauf rechtssicher und ohne unerwünschte Überraschungen abgewickelt wird.