

Beim Hauskauf auf die Mängel achten

Was Käufer tun können, wenn die Immobilie Mängel hat

Wenn Handwerker schlampfen oder die Lärmisolation nichts taugt, trübt das die Freude am neuen Haus. Echte Mängel sind aber von Schönheitsfehlern schwer zu unterscheiden.

LUKAS PFISTERER

Einmalig tiefe Hypozinsen, dazu vielerorts gedämpfte Immobilienpreise: Da greift man gerne nach einem Schnäppchen, sei es ein Haus oder eine Wohnung. Wer die schlüsselfertige Liegenschaft erworben hat, freut sich darüber. Die Begeisterung schwindet aber, wenn man einen Baumangel entdeckt. Was tun? Handelt es sich um einen Mangel, der Mängelrechte auslöst, oder ist nur unschön gearbeitet worden? Wer muss den Mangel beheben?

Mit der Abnahme der Liegenschaft hat der Käufer die Pflicht zu deren Prüfung. Glaubt er, einen Mangel entdeckt zu haben, stellt sich die Frage: Liegt wirklich ein Mangel vor oder handelt es sich nur um einen Schönheitsfehler, den man akzeptieren muss? Die Abgrenzung ist oft schwierig. Der Verkäufer haftet für die zugesicherten Eigenschaften der Liegenschaft. Diese darf zudem keine Mängel haben, die ihren Wert oder ihre Gebrauchstauglichkeit aufheben oder erheblich mindern.

Feuchtigkeit und Pilzbefall

Ein Mangel besteht, wenn die Immobilie eine Eigenschaft aufweist, die sie nicht haben sollte, etwa Feuchtigkeit im Keller oder Pilzbefall. Ein Mangel ist es auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt, etwa eine hochgelobte Wärmedämmung oder die Lärmisolation. Es geht um Abweichungen von der vorausgesetzten oder der vereinbarten Beschaffenheit, um den Vergleich zwischen «Sein» und «Soll». Massstab sind dabei Unterlagen wie

die Verkaufsdokumente, der Baubeschrieb oder die Baupläne.

Wo das «Sein» vom «Soll» nur unerheblich abweicht, liegt kein Mangel im Rechtssinn vor. Dazu zählen beispielsweise kleine farbliche Unregelmässigkeiten im Anstrich des Kellerbodens. Die Frage der Erheblichkeit spielt hingegen keine Rolle, wenn eine besondere Eigenschaft vereinbart worden ist.

Den Kauf rückgängig machen

Bei einem rechtlich erheblichen Mangel kann der Käufer entweder den Erwerb rückgängig machen oder Ersatz des Minderwerts der Liegenschaft fordern. Ein Recht zur Mangelbehebung sieht das Gesetz nicht vor, durch die Gerichtspraxis ist das bei kleineren Mängeln aber eingeführt worden. Der Käufer, der die Liegenschaft abgenommen hat, muss den Verkäufer über den beanstandeten Sachverhalt mit einer Mängelrüge rasch informieren. Bestreitet der Verkäufer den Mangel, muss der Käufer ihn beweisen. Denn nach der Abnahme des Hauses wird vermutet, es seien keine Mängel mehr vorhanden. Die Beweislast liegt aber beim Verkäufer, wenn der Käufer die Annahme der Liegenschaft wegen Vertragswidrigkeit verweigert oder wenn er wegen eines behaupteten Mangels bei der Abnahme einen Vorbehalt gemacht hat. Es ist klug, ein schriftliches Abnahmeprotokoll zu verfassen.

Um die Mängelrechte der mit dem Haus gekauften Sachen wie Tumbler oder Kühlschrank vor Gericht durchsetzen zu können, hat der Käufer ohne anderslautende Vereinbarung ein Jahr nach der Abnahmezeit. Die Gewährleistung für eine Klage wegen Mängeln des Gebäudes, etwa Feuchtigkeit im Keller, dauert fünf Jahre ab dem Grundbucheintrag, mit dem das Eigentum erworben wird. Diese Frist ist ge-

wahrt, wenn spätestens an ihrem letzten Tag eine Klage beim Friedensrichter eingereicht wird.

Nicht leichtfertig Rechte aufgeben

Die Parteien dürfen die gesetzlichen Mängelrechte wegbedingen, ersetzen oder ändern. Diese Abweichungen vom Gesetz können für den Käufer aber Folgen haben. Werden die Mängelrechte des Käufers im Kaufvertrag wegbedungen, trägt er allein das Risiko für die Mängel.

Der Verkäufer, der die Liegenschaft erstellt hat, kann dem Käufer die Mängelrechte abtreten, die er als Bauherr gegenüber den Handwerkern hat. Der Käufer wird dadurch in die Lage versetzt, die Mängelrechte wahren zu müssen. Er muss nötigenfalls die Handwerker zur Verbesserung aufbieten. Dies kann schwierig werden, insbesondere wenn die Handwerker die Mängel bestreiten.

Der Verkäufer kann im Kaufvertrag auch eine Vertragsbestimmung wählen, wonach er «im gleichen Umfang haftet, wie die Handwerker ihm gegenüber haften». Wird diese Klausel nicht weiter verdeutlicht, weiss der Käufer nicht, welches seine Mängelrechte sind und wie er sie wahrnehmen soll. Die Durchsetzung wird sehr schwierig. Der Käufer muss daher bei der vertraglichen Anpassung der Mängelrechte im Kaufvertrag gut aufpassen, seine Rechte nicht zu sehr einzuschränken oder sie gar zu verlieren. Es ist daher klug, den Notar, der den Kaufvertrag erstellt, nach der genauen Bedeutung der Klauseln zu fragen.

DER EXPERTE



Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt, Voser Rechtsanwalte, Baden. In Kooperation mit dem IFFP Institut für Finanzplanung.