

Wird in einem Grundstückskaufvertrag die Gewährleistung für Mängel, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen, so haftet der Verkäufer trotzdem, wenn ein versteckter Mangel entdeckt wird, der gänzlich ausserhalb dessen liegt, womit der Käufer vernünftigerweise rechnen musste

Urteil des Bundesgerichts 4A_444/2017 vom 12. April 2018

1. Sachverhalt

Die Käuferschaft erwarb am 23. Oktober 2009 ein in den Jahren 2006/2007 überbautes Grundstück. Der Kaufvertrag enthielt dabei folgende Klausel:

"Mit Bezug auf die Kaufsobjekte wird seitens der Verkäuferschaft jegliche Währschaft wegbedungen (soweit gesetzlich zulässig) Zur Geltendmachung der heute noch bestehenden Mängelrechte ... überträgt hiermit die Verkäuferschaft der Käuferschaft alle mit den Kaufsobjekten verbundenen Garantien der an der ganzen Überbauung beteiligten Planer und Unternehmer. Sie verpflichtet sich, die Käuferschaft bei einer allfälligen Geltendmachung von Mängelrechten zu unterstützen."

Im Juni 2012 wurde auf dem gekauften Grundstück ein Rohrbruch festgestellt. Er war zurückzuführen auf ein Problem mit der Böschungssicherung und eine mangelhafte Fundation. Der Käufer veranlasste eine fachgerechte Sanierung, welche CHF 140'969.25 kostete. Diesen Betrag klagte er gegenüber der Verkäuferschaft ein. Das erstinstanzlich zuständige Gericht wies die Klage ab – im Unterschied zum hierauf angerufenen kantonalen Obergericht. Das Bundesgericht bestätigte diesen Entscheid.

2. Rechtliches

Das Bundesgericht verwies zunächst auf die grundsätzliche Bedeutung einer Freizeichnungsklausel von der Art, wie sie im konkreten Kaufvertrag vereinbart worden war. Ihre Tragweite bestimmt sich nach den allgemeinen Regeln zur Vertragsauslegung, in erster Linie nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Par-

teien. Lässt sich kein solcher nachweisen, so ist die Klausel nach dem Vertrauensgrundsatz so auszulegen, wie sie nach dem Wortlaut und Zusammenhang und den gesamten Umständen verstanden werden durfte und musste. Nach der konstanten höchstrichterlichen Rechtsprechung fällt ein Mangel beim Grundstückskauf im Rahmen der objektivierten Auslegung nicht unter den Gewährleistungsausschluss, wenn er gänzlich ausserhalb dessen liegt, womit der Käufer vernünftigerweise rechnen musste. Es hängt dabei von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab, womit ein Käufer zu rechnen hat. Massgebend ist, zu welchem erkennbaren Zweck das Kaufobjekt erworben wurde. Mängel, die den Kaufgegenstand weitestgehend für den vorgesehenen Gebrauch untauglich machen, sind anders zu bewerten als solche, die diesen erschweren, aber immerhin noch zulassen. Ob ein Mangel noch unter die Freizeichnungsklausel fällt oder nicht, richtet sich demzufolge nach dem wirtschaftlichen Zweck des Kaufvertrages.

Das Bundesgericht stellte fest, dass entsprechend der korrekten Auslegung der Freizeichnungsklausel nach dem Vertrauensprinzip durch die Vorinstanz keine Anhaltspunkte erkennbar seien, welche die Schlussfolgerung zuliessen, dass die Parteien die Gewährleistung auch für Mängel wegbedingen wollten, die vollkommen ausserhalb dessen lagen, womit der Käufer vernünftigerweise zu rechnen hatte. Aus dem Umstand, dass dem Käufer die gegenüber Planern und Unternehmern bestehenden Mängelrechte abgetreten worden waren, konnte nicht gefolgert werden, dass damit auch die Haftung für vollkommen unerwartete, ausserhalb des vernünftigerweise zu Erwartenden liegende Mängel wegbedungen werden wollte.

Die Kosten, welche für die Behebung des Mangels aufgewendet werden mussten, betragen ca. 5 % des Kaufpreises. Dies war jedoch nach Auffassung des Bundesgerichtes nicht entscheidend. Der im Verhältnis zum Kaufpreis relativ geringe Sanierungsaufwand war Folge davon, dass der Mangel entdeckt wurde, bevor er zufolge Instabilität des Gebäudes zu grösseren Schäden und Sanierungskosten geführt hatte. Mit Bezug auf die Frage, ob ein Mangel vorlag, der vollkommen ausserhalb dessen lag, womit vernünftigerweise gerechnet werden musste, spielte somit auch das Schadenspotenzial, welches dem Mangel innewohnte, eine entscheidende Rolle. Im Ergebnis wurde die Verkäuferschaft ungeachtet der vertraglichen Wegbedingung der Mängelhaftung verpflichtet, dem Käufer die Sanierungskosten im vollen Umfang zu ersetzen.

3. Kommentar

Der vorstehend zusammengefasste Entscheid des Bundesgerichts ruft eindrücklich in Erinnerung, dass mit den in Grundstückskaufverträgen standardmässig vereinbarten Freizeichnungsklauseln kein absoluter Schutz vor einer allfälligen Inanspruchnahme wegen eines Mangels erreicht werden kann (vgl. zu dieser Thematik auch die Urteile des Bundesgerichts 4A_226/2009 vom 20. August 2009, E. 3.2.2; 4A_551/2010 vom 2. Dezember 2010, E. 2.6; 4A_529/2010 vom 4. Januar 2011, E. 4.1; BGE 130 III 686 E. 4.3.1). Folgt man den Erwägungen des Bundesgerichtes, so dürfte es immerhin zulässig und durchsetzbar sein, die Haftung auch für Mängel wegzubedingen, die vollkommen ausserhalb dessen liegen, womit vernünftigerweise gerechnet werden muss. Dies könnte ergänzend zur üblicherweise verwendeten Standardklausel wie folgt formuliert werden:

"Der Gewährleistungsausschluss gilt auch für Mängel, die ausserhalb jeglicher Erwartung liegen und mit denen die Parteien nach allen ihnen bekannten Umständen und in Würdigung des wirtschaftlichen Zweckes dieses Vertrages vernünftigerweise nicht rechnen, unabhängig des allfälligen Schadenspotentials und der allfälligen Kosten, welche für die Behebung eines solchen Mangels aufgewendet werden müssen."

Ob eine solche Klausel praktikabel ist und ob Kaufsinteressenten bereit sind, die ihr innewohnenden Risiken einzugehen, die sich im Rechtsalltag allerdings eher selten aktualisieren, dafür im konkreten Fall in ihren finanziellen Auswirkungen aber umso gravierender sein können, ist eine andere Frage.