

Dr.iur. RUDOLF SCHWAGER POSTSTRASSE 23
Dr.iur. EUGEN MÄTZLER POSTFACH 1936
Lic.iur. PHILIP SCHNEIDER LL.M. CH-9001 ST.GALLEN
Lic.iur. HUBERT GMÜNDER
Lic.iur. WALTER WAGNER TEL. +41 +71 228 29 30
 FAX +41 +71 228 29 40

Dr.iur. MATTIAS DOLDER*
M.Law DENISE WÜST
Lic.iur. STEFAN GERSCHWILER box@sms-lawyers.ch
Lic.iur. BIGNA HEIM www.sms-lawyers.ch

Immobilienapéro Remax

Pfalzkeller, 18. November 2014

Willensmängel beim Grundstückkauf Aufklärungspflichten des Verkäufers

Hubert Gmünder, Rechtsanwalt

Partner bei Schwager Mätzler Schneider, Rechtsanwälte, St. Gallen

Zur Rechtslage und Rechtswirklichkeit

→ **vier Feststellungen:**

1. In fast jedem Grundstückkaufvertrag wird die Gewährleistung wegbedungen, ausgenommen es geht um einen Neubau.
→ sogenannte Freizeichnungsklausel
2. Konsequenz für den Käufer, falls später Mängel entdeckt werden: Pech gehabt.
3. Gesetzliche Konzeption:
Haftung des Verkäufers auch dann, wenn er die Mängel nicht gekannt hat (197 OR), für die Dauer von fünf Jahren (219 OR).
4. Die automatisch, ohne dass die Parteien darüber überhaupt diskutiert haben, von Grundbuchbeamten oder Notaren in den Kaufvertrag aufgenommene Freizeichnungsklausel ist je nach Ausgangslage unsachgemäss und nach herrschender Lehre von Fall zu Fall unbeachtlich.

Freizeichnung und Arglist

Wegbedingung der Haftung ist ungültig, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat (199 OR).

A. Passive Variante

Vier Voraussetzungen:

a) Verkäufer hat Mangel gekannt, zumindest ernsthaft damit gerechnet.

b) Verkäufer verschweigt den Mangel trotz Offenbarungspflicht

Wie weit geht "Pflicht" des Verkäufers, den Käufer über Mängel aufzuklären? (Offenbarungspflicht des Verkäufers gegen Vigilanz des Käufers)

- Interessengegensatz Verkäufer/Käufer
- Aufklärung nicht über alles, was von Interesse, was für Kaufentscheid wichtig sein könnte

aber Aufklärung geschuldet

- aus Vertrag, wenn abgemacht
- bei enger Vertrauensbeziehung
- wenn der Verkäufer erkennt, dass sich der Käufer über einen wesentlichen Punkt im Irrtum befindet
- nach Treu und Glauben
- krasse Mängel ausserhalb jeder Erwartung
- vorab bei verborgenen Mängeln
- keine Offenbarungspflicht, wenn der Käufer nach Treu und Glauben annehmen darf, die Gegenpartei erkenne den richtigen Sachverhalt ohne weiteres

c) Verschweigen des Mangels, obwohl der Verkäufer von der Unkenntnis des Käufers weiss

Offenbarungspflichtig wird der Verkäufer, wenn er wusste bzw. annahm, der Käufer habe keine Kenntnis des Mangels, könnte aber womöglich auf den verschwiegenen Umstand Gewicht legen.

d) Willentliches Verschweigen durch den Verkäufer

bewusst und willentlich, nicht bloss fahrlässig

B Aktive Variante

Vorspiegelung nicht bestehender Eigenschaften durch den Verkäufer

Zwei Voraussetzungen:

a) Der Verkäufer weiss von der Unwahrheit seiner Behauptung

b) Der Verkäufer weiss oder nimmt an, dass der Verkäufer keine Kenntnis vom wahren Sachverhalt hat, aber auf den vorgespiegelten Umstand Gewicht legt.

Rechtsfolgen von arglistiger Täuschung

- Freizeichnung ungültig, Verkäufer haftet für die Mängel, je nach Schwere des Mangels kann der Käufer Wandelung oder Minderung verlangen.
- Die absichtliche Täuschung führt nur zur Nichtigkeit der Freizeichnung, nicht des Vertrags als ganzen
- Bei Grundlagenirrtum und Täuschung besteht unter Umständen die Möglichkeit des Rücktritts vom Vertrag.
- Verantwortlichkeit des Verkäufers für eine Täuschung durch Dritte, unter anderem durch einen Makler