

Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen
Herausgeber: Bund Schweizer Architekten
Band: 90 (2003)
Heft: 1/2: Schulhäuser = Ecoles = Schools

Rubrik: bauen + rechten : fehlerhafte Zusicherungen - teure Folgen!

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 16.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Fehlerhafte Zusicherungen – teure Folgen!

Der Käufer erwirbt eine Liegenschaft im Vertrauen auf einen Projektbeschrieb (Aufstockung) mit Renditeberechnung. Ausgearbeitet wurde dieser von einem Architekten im Auftrag des Verkäufers. Nach der Übertragung des Grundstückes stellt sich heraus, dass die Bauzone zwar eine Aufstockung zulassen würde, das Grundstück aber bereits ausgenutzt ist. Der Kaufpreis ist bei nicht realisierbarer Erweiterungsmöglichkeit nicht durch den Liegenschaftenertrag gedeckt. Hat der Verkäufer dafür einzustehen, obwohl im Kaufvertrag seine Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel ausgeschlossen wird?

Voraussetzung für eine Haftung des Verkäufers ist jedenfalls a) das Vorliegen eines Mangels, b) das Bestehen einer Gewährleistungspflicht und c) ein entstandener Schaden.

a) Der Verkäufer hat dafür einzustehen, dass das Grundstück die zugesicherten Eigenschaften und die vom Käufer erkennbar vorausgesetzten Eigenschaften aufweist. Fehlt es daran, ist das Kaufobjekt mangelhaft. Als verbindliche Zusicherung gilt jede ernsthafte Behauptung einer bestimmten, objektiv feststellbaren Eigenschaft (z.B. «unverbaute Aussicht»), wogegen der Hinweis «schöne Wohnlage» lediglich als unverbindliche, reklamehafte Anpreisung zu qualifizieren ist. Aufgrund der konkreten Verhandlungssituation ergibt sich auch, ob – wie im vorliegenden Fall – die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit zudem eine vorausgesetzte Eigenschaft für das Kaufobjekt ist. Fehlt folglich dem Umbauprojekt (Aufstockung) die Bewilligungsfähigkeit, besteht ein Mangel. Dabei muss sich der Verkäufer das unsorgfältige Abklären des von ihm beigezogenen Architekten anrechnen lassen. Es zählt zu den minimalen Fachkompetenzen eines Architekten, die mögliche Ausnutzung der effektiv genutzten Fläche gegenüberzustellen.

b) Das Vertragsrecht überlässt es den Parteien, die Gewährspflicht des Verkäufers zu regeln (einzu-

schränken oder aufzuheben, soweit nicht Mängel absichtlich verschwiegen worden sind). Haftungsausschlussklauseln werden oft stereotyp und in Standardverträgen verwendet. Zu Recht oder zu Unrecht wird bei Grundstücksgeschäften diesbezüglich kein grosses Risiko erwartet (ausgenommen häufig hinsichtlich Altlasten!). Die einfachste Form einer Haftungsausschlussklausel lautet jeweils: «Jede Gewährleistung seitens des Verkäufers wird wegbedungen.» Lehre und Praxis haben dazu erkannt, dass ein Verkäufer nicht eine Eigenschaft verbindlich zusichern und gleichzeitig die Haftung dafür ausschliessen kann. Generelle Freizeichnungsklauseln haben somit nur eine beschränkte Wirkungsweise; diese ist aufgrund des konkreten Sachverhaltes nach dem Prinzip von Treu und Glauben zu ermitteln. Im vorliegenden Fall bleibt die Freizeichnungsklausel wirkungslos.

c) Hat der Verkäufer für den Mangel einzustehen, hat der Käufer die Wahl, den Kauf rückgängig zu machen oder für den Minderwert Ersatz zu fordern. Die Preisminderung wird nach der relativen Methode berechnet, indem sich der volle Kaufpreis zum herabgesetzten Kaufpreis gleich wie der objektive Wert der mangelfrei gedachten Kaufsache zum tatsächlichen Wert der mangelhaften Kaufsache verhält. In der Praxis wird der Einfachheit halber der Minderwert häufig den effektiven oder geschätzten Verbesserungskosten gleichgesetzt. Lässt sich der Mangel – wie vorliegend – nicht am Kaufobjekt selber verbessern, muss zu anderen Lösungen gegriffen werden: Geheilt werden kann der konkrete Mangel unter Umständen dadurch, dass zusätzliche Ausnützung hinzugekauft wird. Der dafür zu bezahlende Preis entspricht dem Minderwert als Schaden, der dem Käufer zu ersetzen ist. Scheidet diese Möglichkeit aus, käme die Differenz zwischen dem (im Hinblick auf die zusätzliche Nutzung) bezahlten Kaufpreis und dem objektiv ermittelten Verkehrswert des Kaufobjektes in Frage.

Wichtig ist in jedem Fall, dass der Käufer seine Ansprüche sofort nach dem Erkennen des Mangels anmeldet und beim Verkäufer (schriftlich) Mängelrüge erhebt.

Thomas Heiniger

Renaissance einer PR-Idee

Das Projekt für Beton-Musterhäuser am Wiener Stadtrand

Die Werkbund-Mustersiedlungen in den zwanziger Jahren dienten der Propagierung des Neuen Bauens und eines neuen Wohnens. Der Schritt von der malerisch arrangierten Siedlung, der behäbigen Villa oder dem historistischen Stadthaus – alle noch mit ausgeprägt schirmendem Steildach – hin zu hellen Körpern einfachsten geometrischen Zuschnitts mit flachem Dachabschluss war gross und die Widerstände nicht gering. Die Entwicklung der innenräumlichen Konzepte zu lichtdurchfluteten, offenen Raumfolgen mit leichten, platzsparenden Möbeln ging dabei unter im Gezeter ums flache Dach. Abgesehen von ihrem faktischen Nutzen als individuelle Behausungen ihrer Bewohner fanden die Mustersiedlungen relativ rasch Aufnahme in die Architekturgeschichte, weil man zu Recht erwartete, dass sie als bewusst errichtete Demonstrationsobjekte die Kernthesen ihrer Entwerfer am reinsten zu verkörpern versprochen. Damit war die Werbewirkung jedenfalls mittel- und längerfristig gesichert: die Objekte stehen heute mehrheitlich unter Denkmalschutz.

Obwohl in den folgenden Jahrzehnten mehrmals versucht wurde, die Idee der Mustersiedlung wieder aufzugreifen, fanden sich weder Bauträger noch Investoren dazu bereit. Nun scheint jedoch die Zeit reif für das Propagieren neuer Ideen mittels Originalen. Denn je verfügbarer die virtuellen Realitäten sind, desto eingängiger erweist sich die unmittelbare Wirklichkeit.

Seit zwei Jahren wird daher für ein Grundstück am westlichen Stadtrand von Wien wieder das Projekt einer Musterwohnanlage bearbeitet. Anders als vor einem Menschenalter geht es nicht so sehr um die Propagierung einer neuen Architekturauffassung, dafür muss in der pluralistischen Situation von heute nicht eigens gekämpft werden. Vielmehr geht es dabei um ein Material, das seit hundert Jahren wesentliche Anteile am gebauten