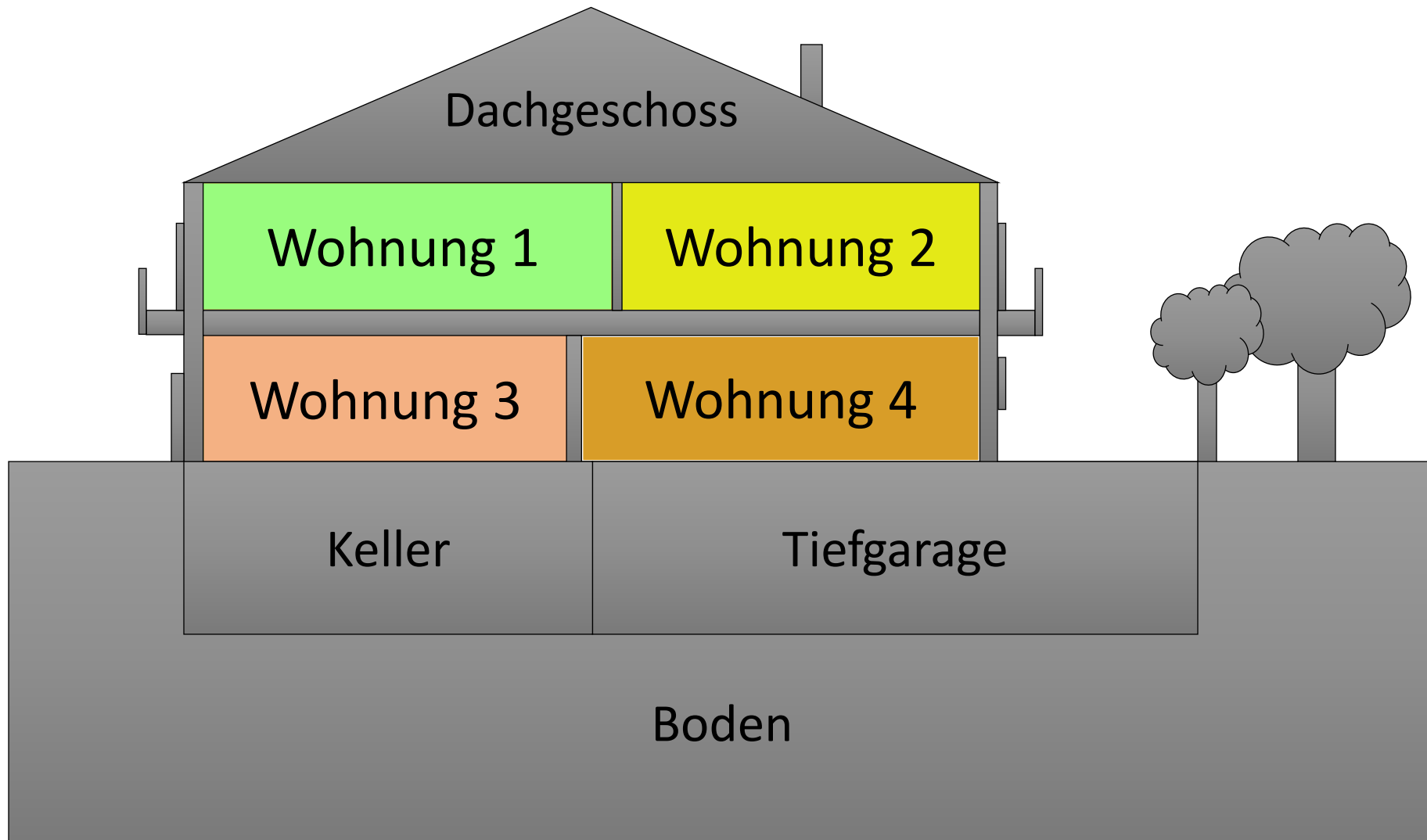


Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan: neuralgische Punkte der Vertragsgestaltung

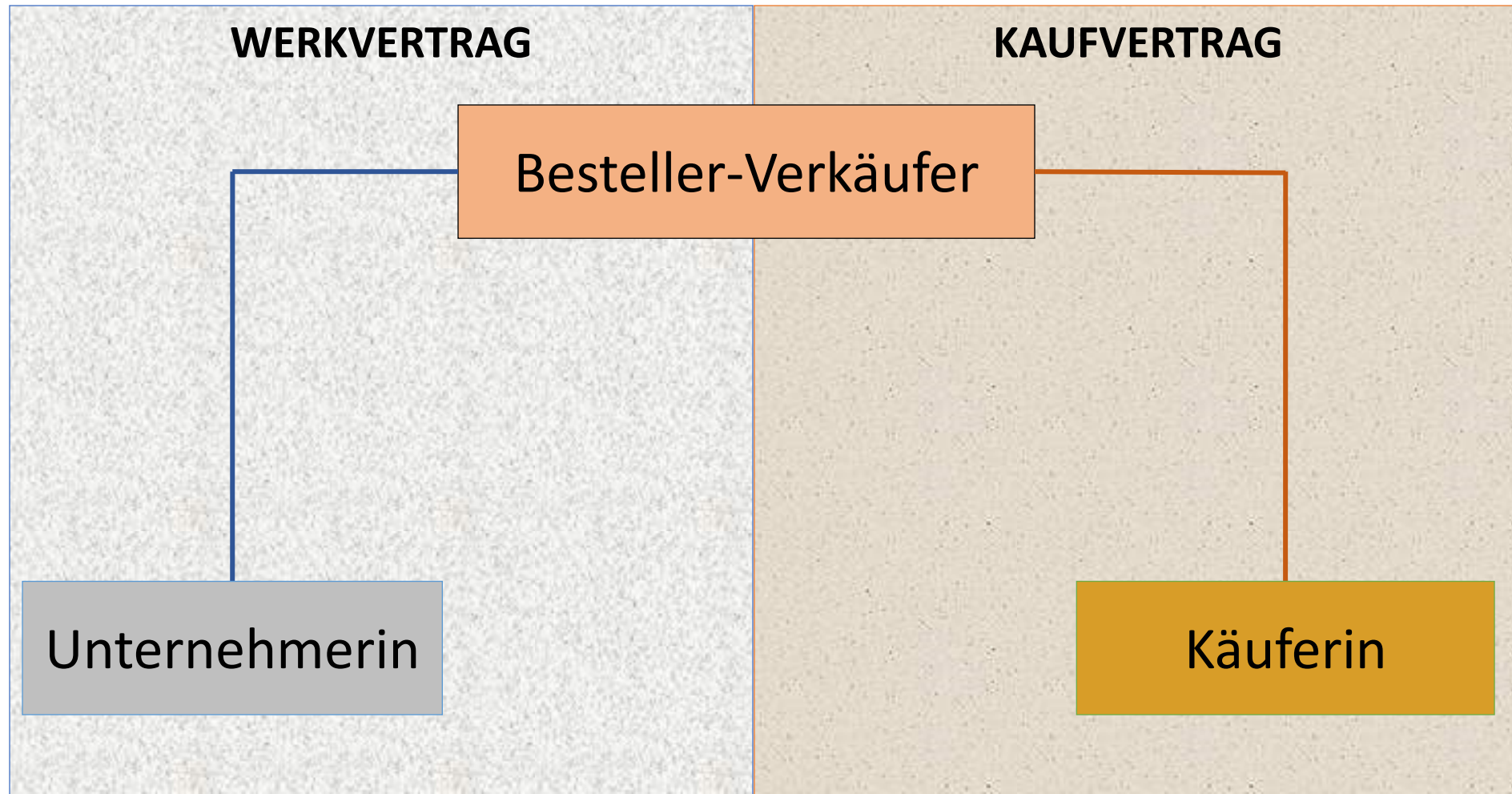
11. Herbstanlass der Fachkammer Stockwerkeigentum vom 3.
November 2022

Frédéric Krauskopf

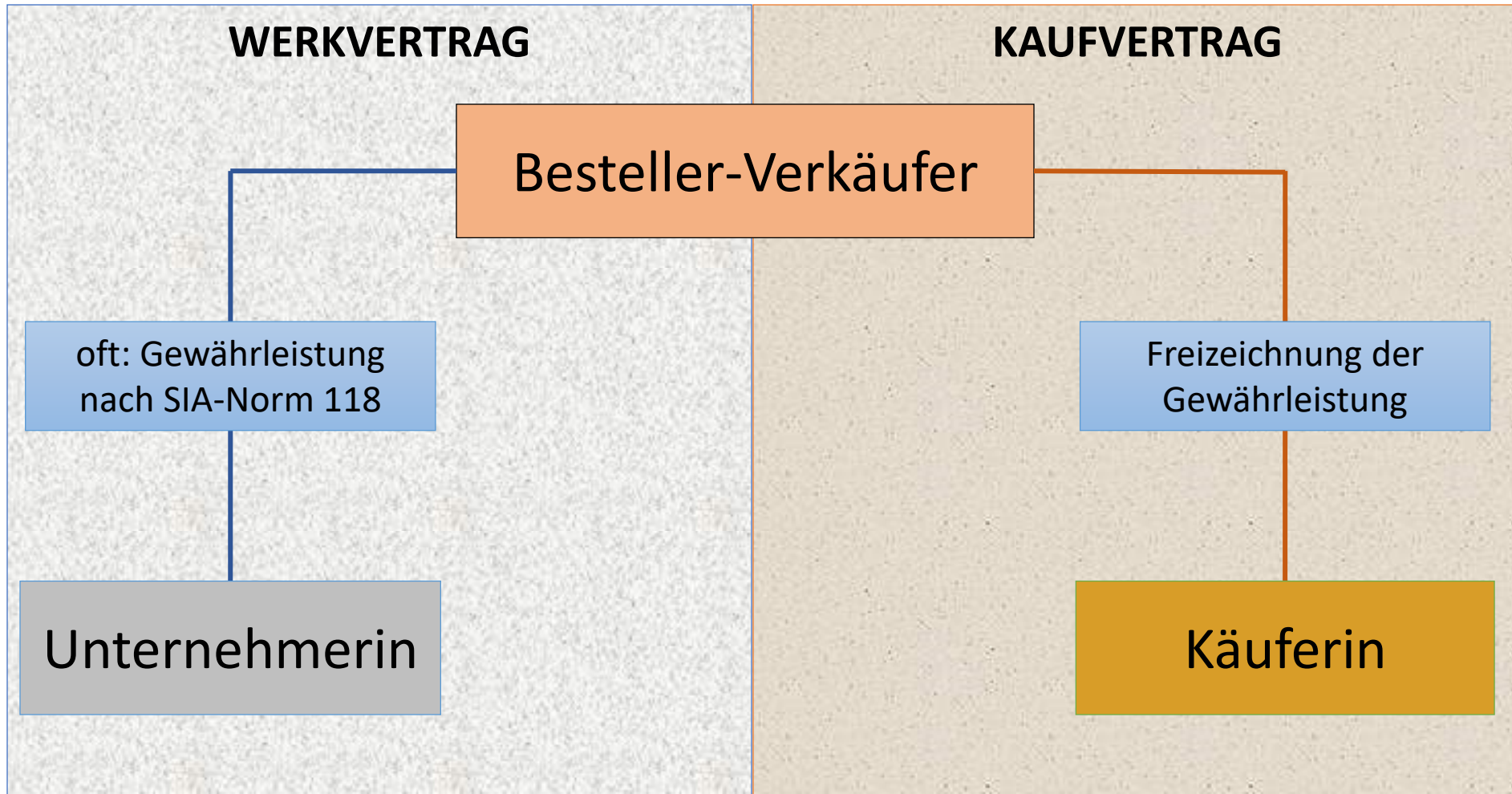
Reminder: Was ist Stockwerkeigentum?



Erwerb von Stockwerkeigentum ab Plan



Freizeichnung der kaufrechtlichen Gewährleistung



«Beobachter Ratgeber» (10.08.2012)

Kaufvertrag

Öffentliche Beurkundung

5. «[...] Der Käufer übernimmt das Vertragsobjekt wie gesehen, d.h., auf Rechnung des Verkäufers sind keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten mehr vorzunehmen. **Jede Gewährspflicht des Verkäufers für Rechts- und Sachmängel am Kaufsobjekt im Sinn des OR wird aufgehoben.** Nach Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat.»

Fokus: Zusicherungen

«Ihr seriöser Partner für den Wohnungskauf»

«Ob Kauf oder Miete: Ihr Vertrauen belohnen wir mit kompromissloser Qualität in Bezug auf Ausführung, Wahl der Materialien und Betreuung»

«Alles in hervorragender Bauqualität gebaut»

«Sie kaufen eine ausgezeichnete Immobilie mit einem sehr guten Baustandard»

«Ihr Vorteil: Alles aus einer Hand!»

Fokus: Zusicherungen

«Nach der Rechtsprechung genügt für eine Zusicherung i.S. von Art. 197 Abs. 1 OR jede Erklärung, **wonach die Sache eine bestimmte, objektiv feststellbare Eigenschaft aufweist**, wenn der Käufer nach Treu und Glauben auf diese Angabe vertrauen darf [...]. Demgegenüber fallen unverbindliche, reklamehafte Anpreisungen nicht unter den Begriff der Zusicherung.»

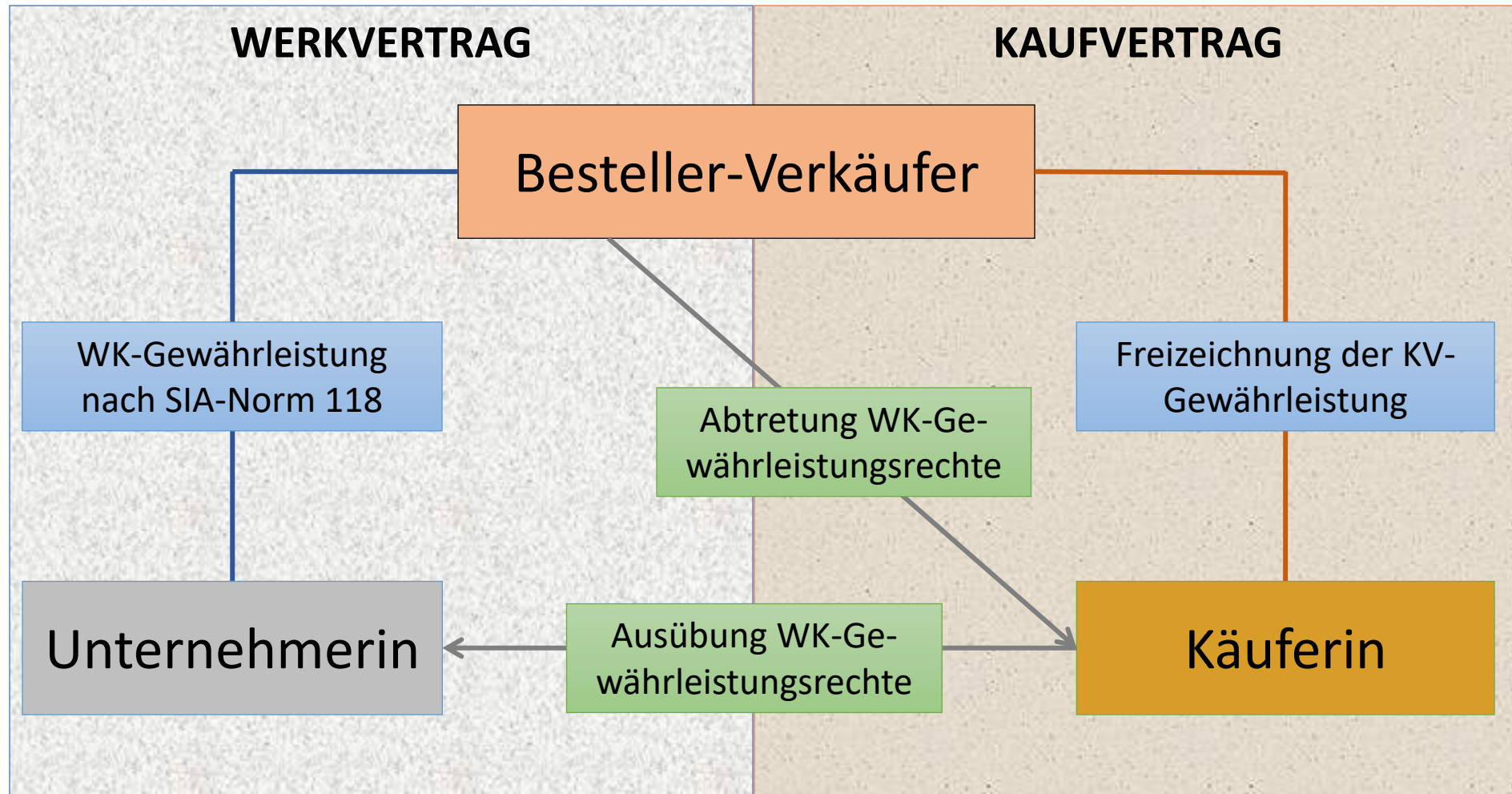
BGer Urteil 4A_538/2013 vom 19. März 2014 E. 4.1

Fokus: Zusicherungen

«Eine allgemeine Freizeichnungsklausel [schliesst] die Haftung des Verkäufers für **zugesicherte Eigenschaften nicht aus**, weil der Käufer **trotz einer solchen Klausel auf Zusicherungen des Verkäufers vertrauen darf**, soweit im Vertrag nicht unmissverständlich zum Ausdruck kommt, dass sich der Verkäufer bei seinen Angaben nicht behaften lassen möchte. Dabei ist durch **Vertragsauslegung** zu ermitteln, ob eine Eigenschaftsangabe als Zusicherung zu gelten hat [...].»

4A_353/2014 E. 1.3.1.

Abtretung der Gewährleistungsrechte

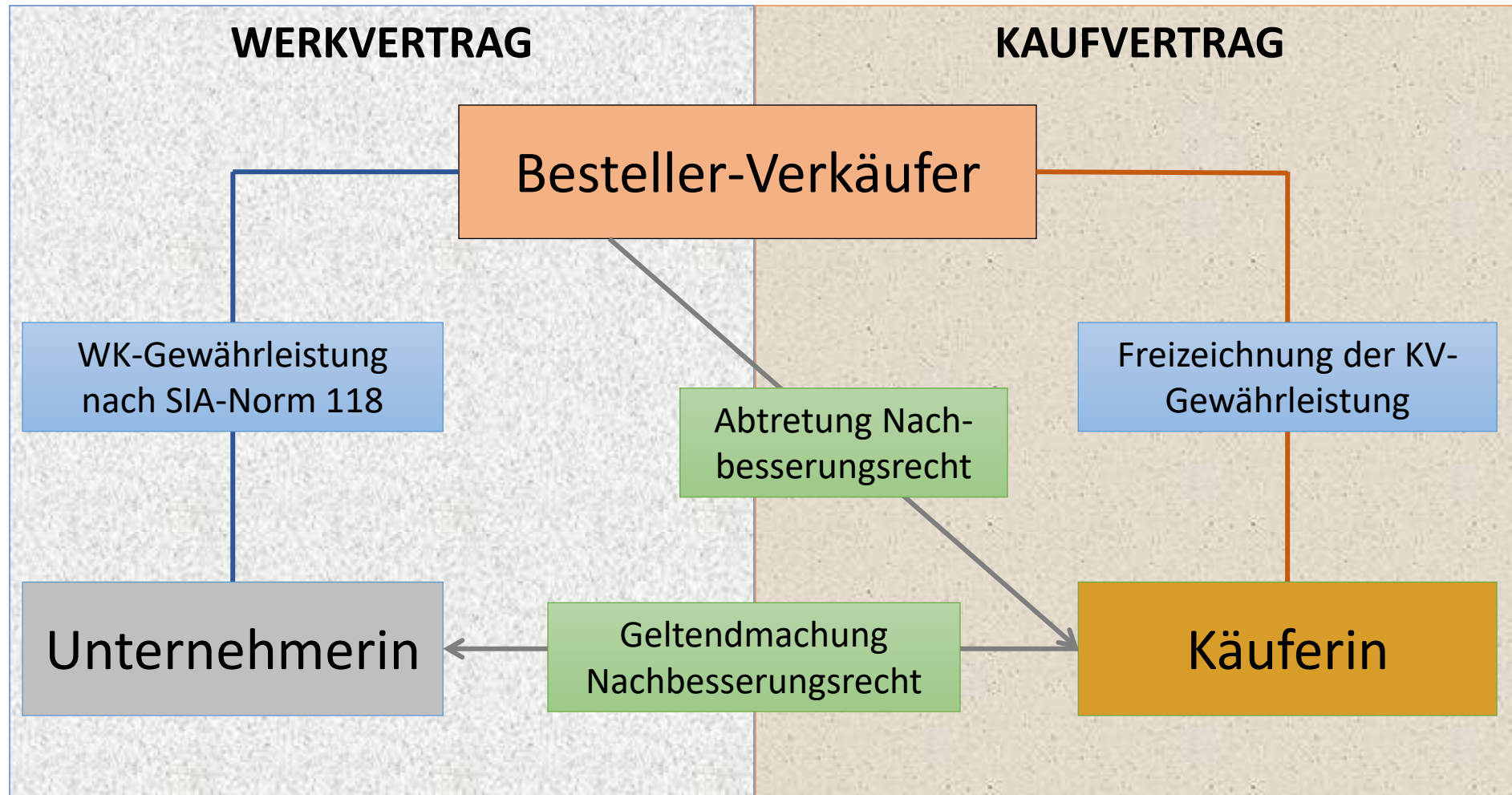


Abtretung von Gewährleistungsrechten

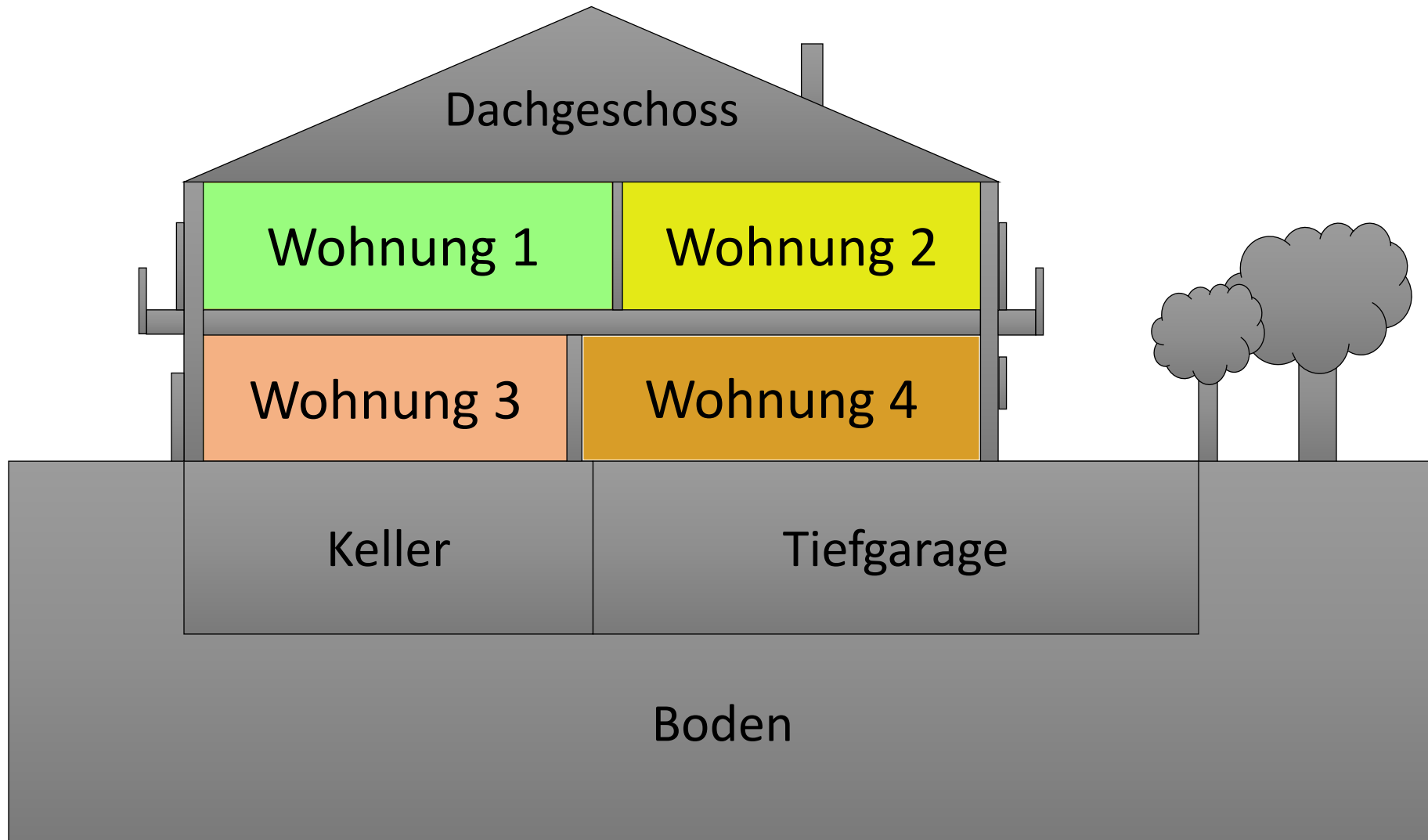
Von vornherein nur machbar und sinnvoll, soweit:

1. abgetreten werden kann,
2. eine Gewährleistung überhaupt besteht
3. die Gewährleistungsfristen noch nicht abgelaufen sind
4. und der Gewährleistungspflichtige noch existiert

Abtretung des Nachbesserungsrechts



Abtretung des Nachbesserungsrechts



Nachbesserungsrecht

«Zu beachten ist indessen, dass nach richtiger Auffassung der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung des Werkes wiederum **quotenbezogen** ist, was zur Folge hat, dass die eine Nachbesserung verlangenden Stockwerkeigentümer **im externen Verhältnis die Kosten ausserhalb ihrer Quotenanteile zu übernehmen haben** und es eine Frage der internen Auseinandersetzung ist, ob sie diese Kosten auf die übrigen Miteigentümer überwälzen können.»

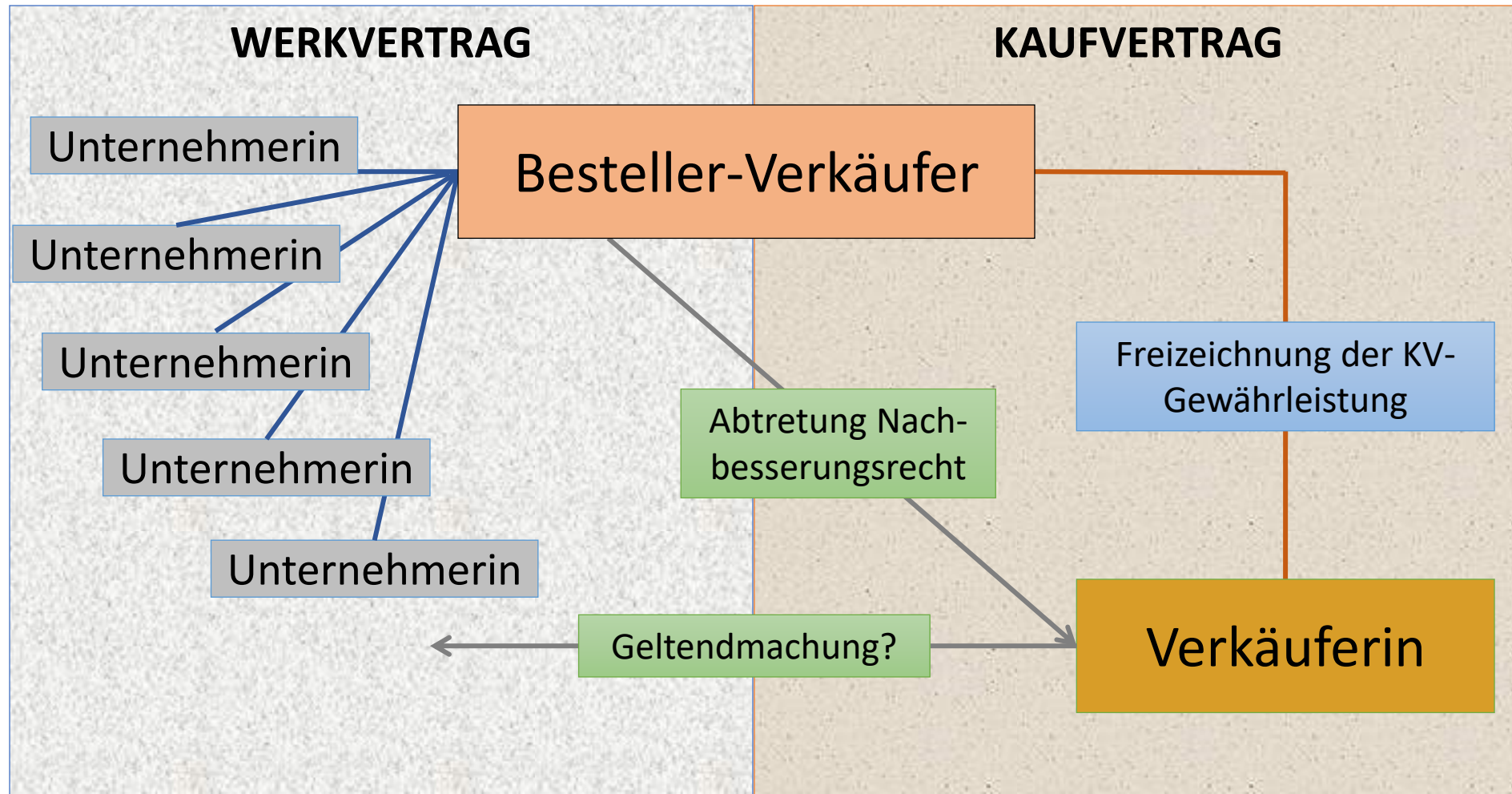
BGE 114 II 239 (S. 247)

Nachbesserungsrecht

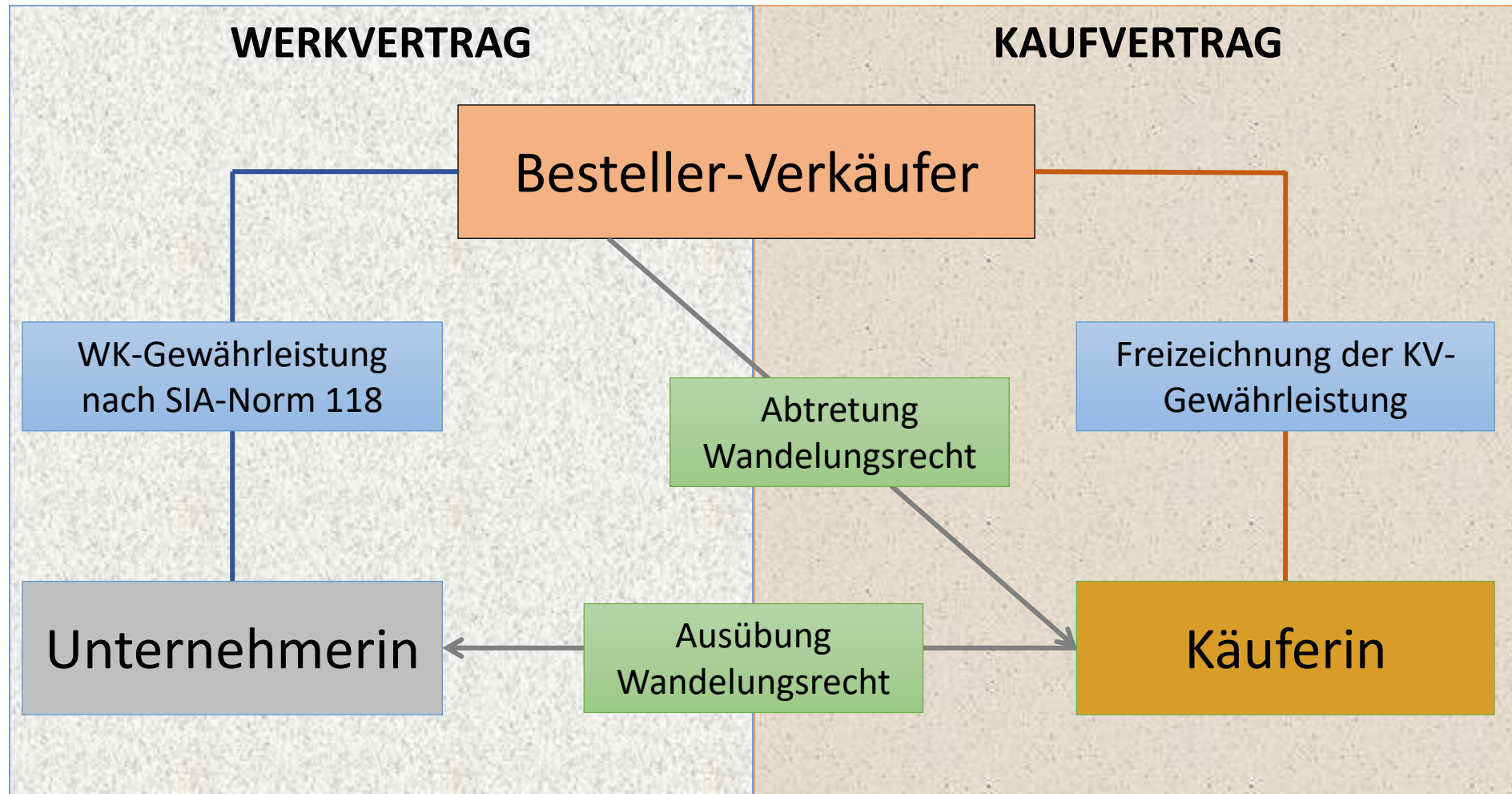
«Der werkvertragliche Nachbesserungsanspruch betreffend gemeinsame Bauteile ist beim Stockwerkeigentum nicht quotenbezogen, sondern steht vielmehr **jedem einzelnen Stockwerkeigentümer ungeteilt zu** (E. 3.2-3.6; **Änderung der Rechtsprechung**).»

BGE 145 III 8 (Regeste)

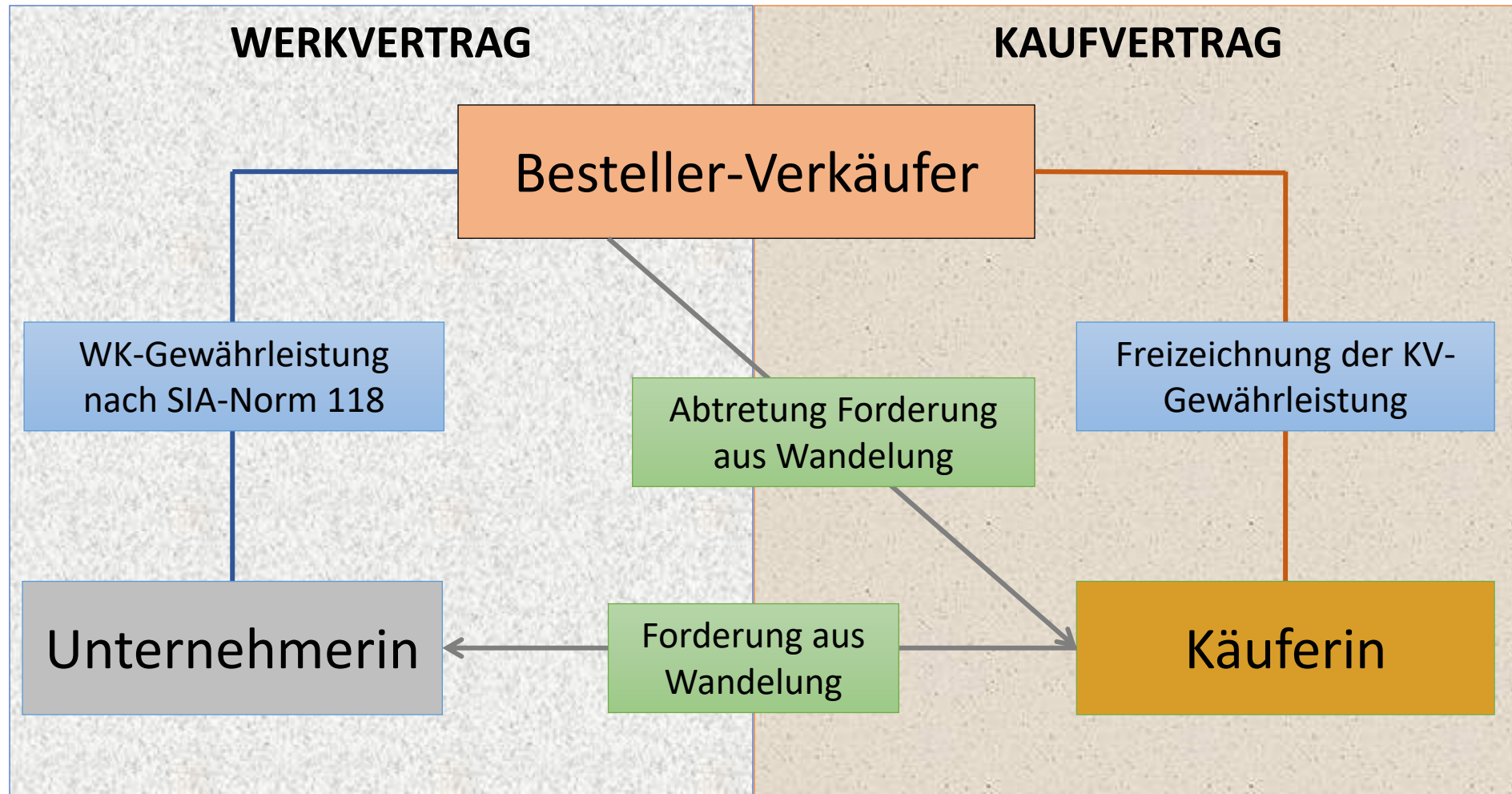
Abtretung des Nachbesserungsrechts



Abtretung des Rechts auf Wandelung



Abtretung des Rechts auf Wandelung

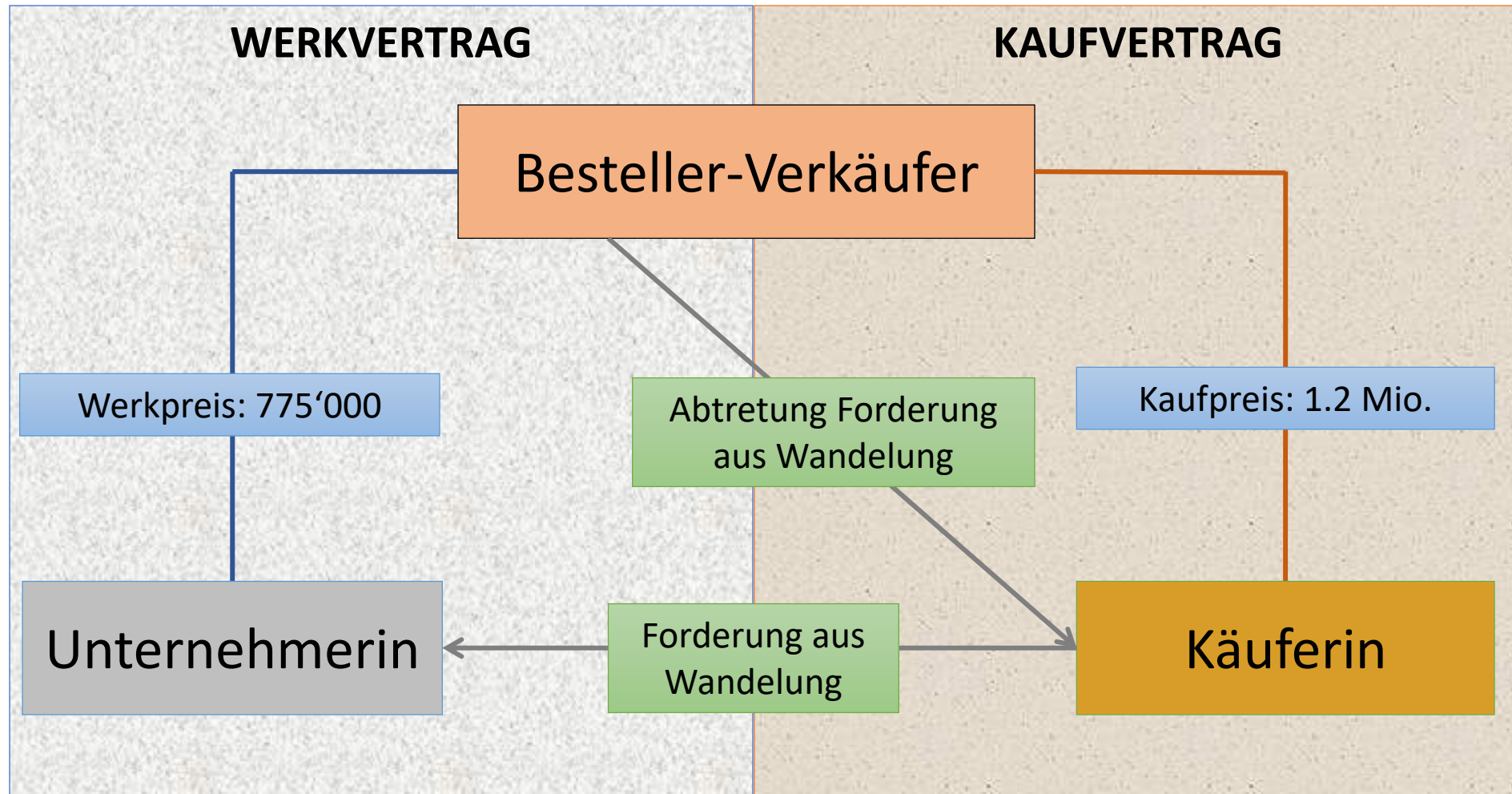


Wandelung

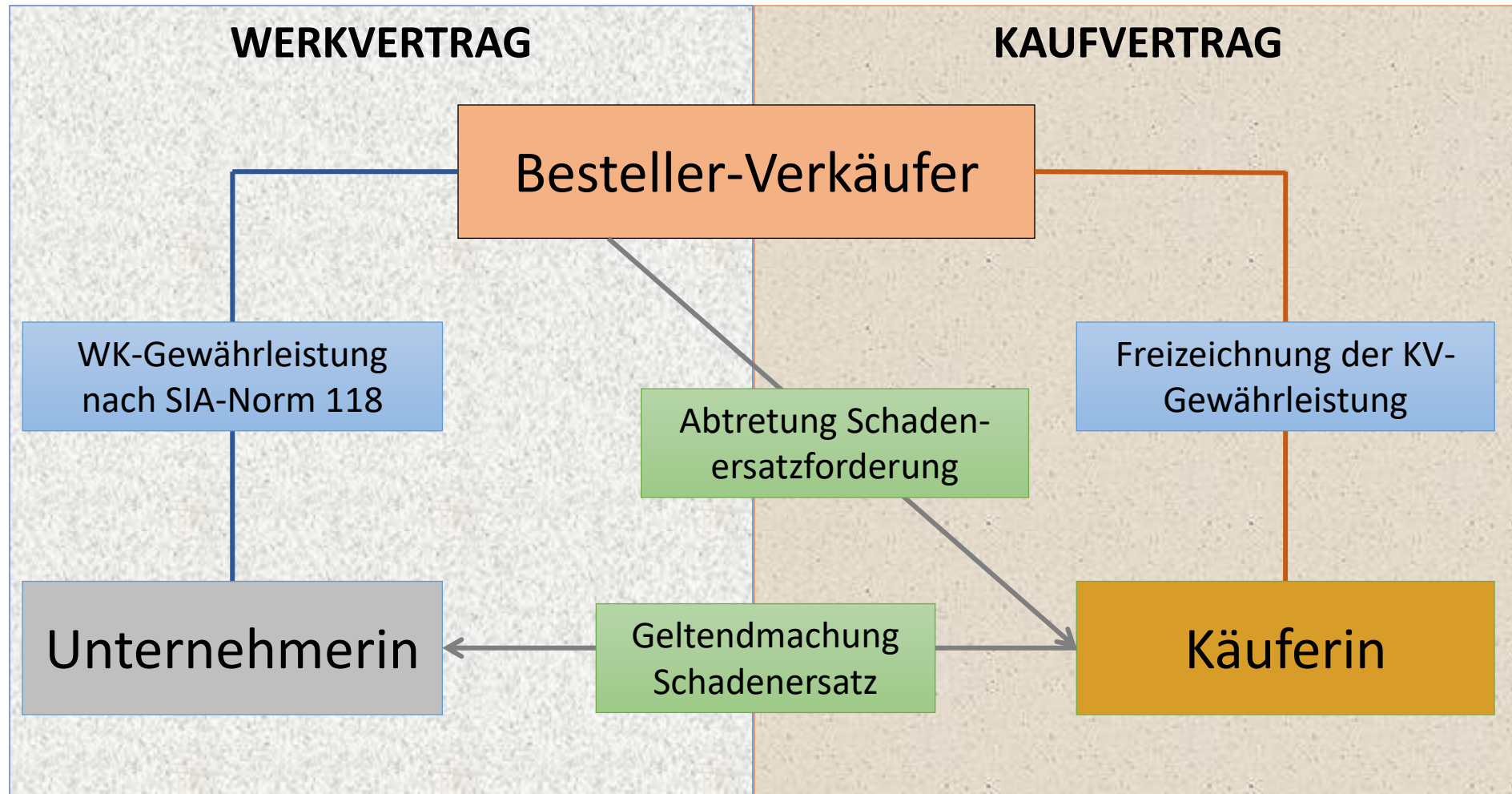
Art. 368 Abs. 3 OR

Bei Werken, die auf dem Grund und Boden des Bestellers errichtet sind und ihrer Natur nach **nur mit unverhältnismässigen Nachteilen** entfernt werden können, stehen dem Besteller nur die im zweiten Absatz dieses Artikels genannten Rechte [Nachbesserung oder Minderung] zu.

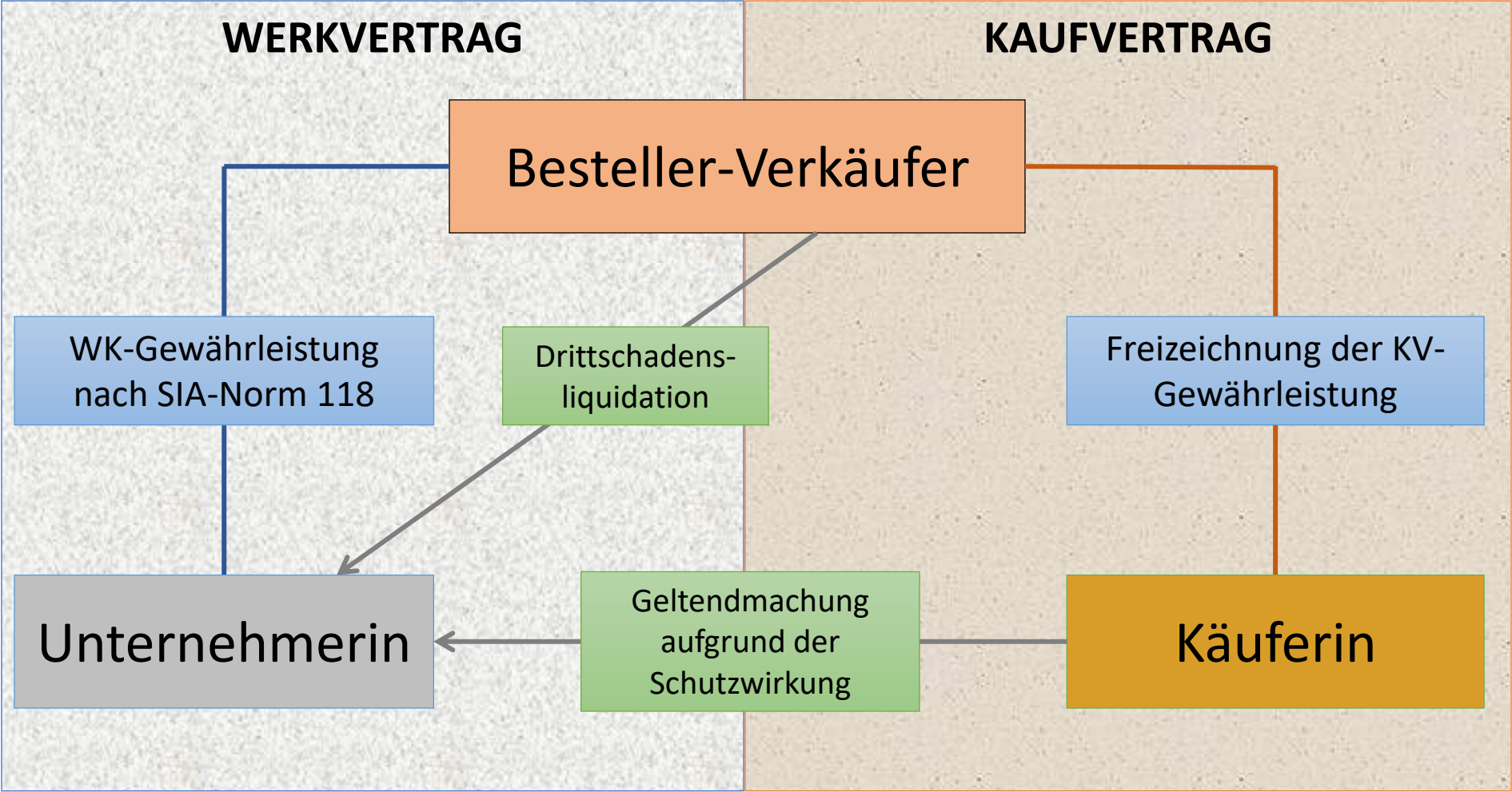
Abtretung des Rechts auf Wandelung



Abtretung des Schadenersatzanspruchs



Drittschadensliquidation? Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter?



Und?

«Das Bundesgericht hat in seiner bisherigen Rechtsprechung die Zulässigkeit der **Drittschadensliquidation** nicht anerkannt, sondern die Frage offen gelassen.»

BGer Urteil 4A_422/2010 E. 2.6

«Der Beschwerdeführer beruft sich auf die Rechtsfigur des **Vertrags mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter**. Ob sich aus dieser eine vertragliche Anspruchsgrundlage ergeben kann, hat das Bundesgericht bisher nicht allgemein beantwortet.»

BGer Urteil 4A_18/2021 E. 4.3.3

Zum Schluss: Der Gesetzesentwurf vom 19.10.2022

Art. 219 Abs. 2 OR

Der Käufer eines Grundstücks mit einer Baute, die noch zu errichten ist oder weniger als ein Jahr vor dem Verkauf neu errichtet wurde, kann auch **unentgeltliche Verbesserung** verlangen. Dieser Anspruch untersteht den Bestimmungen über den Werkvertrag.

Art. 368 Abs. 2^{bis} OR

Eine zum Voraus getroffene Verabredung, wonach der Anspruch auf unentgeltliche Verbesserung eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, ist **ungültig**, wenn der Mangel eine Baute betrifft, die für den persönlichen oder familiären Gebrauch des Bestellers bestimmt ist