

Heikle Punkte beim Kauf älterer Liegenschaften

Nach langer Suche ist das Traumobjekt endlich gefunden: ein älteres Haus mitten im Grünen und erst noch erschwinglich. Auch einige Erneuerungen – eventuell sogar ein Wintergarten – lassen sich noch finanzieren. Der Verkäufer drängt auf einen raschen Entscheid, da er noch andere ernsthafte Interessenten hat. Was ist also zu tun, damit aus dem Traumhaus möglichst kein Albtraum wird?

Sofort prüfen und Mängel rügen

Erstens: Verlangen Sie vom Verkäufer einen vollständigen Grundbuchauszug samt den Servituts-Protokollen im Wortlaut, einen Kataster- und einen gültigen Zonenplan (einschliesslich dazugehöriger Vorschriften) über die Liegenschaft. Hilfreich sind auch (alte) Baubewilligungen, soweit vorhanden. Steht das Haus nicht in der Bauzone – Landwirtschafts-, Grün- oder Erholungszone –, sind bauliche Veränderungen nur innerhalb der Bestandesgarantie mit Einschränkungen möglich. Dasselbe gilt, falls das Haus unter Denkmalschutz steht oder in einem Inventar schützenswerter Bauten aufgenommen ist. Darüber, und ob das Grundstück von laufenden Planungen, wie etwa Strassen, und Baulinien tangiert wird, muss die zuständige Stelle der Politischen Gemeinde Auskunft erteilen. Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken kommt das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (Art. 218 OR) zur Anwendung, was den Kauf nicht gerade einfacher macht.

Zweitens hat der Käufer die Pflicht, die Kaufsache „sobald es nach dem üblichen Geschäftsgang tunlich ist“ (Art. 201 OR), zu prüfen und Mängel sofort zu rügen. Unterlässt der Käufer die sofortige Rüge, obwohl er mit der üblichen Sorgfalt die Mängel hätte feststellen und rügen können, so gelten diese Mängel als genehmigt. Auch später entdeckte Mängel müssen unverzüglich gerügt werden. Die Haftung des Verkäufers für Mängel am Kaufobjekt verjährt bei Grundstücken nach fünf Jahren seit dem Eigentumsübergang (Art. 219 Abs. 3 OR).

Allerdings wird die Gewährleistung für Sach- und Rechtsmängel soweit gesetzlich zulässig im Kaufvertrag meist wegbedungen. Es empfiehlt sich deshalb, das Kaufobjekt frühzeitig durch eine Fachperson, einen Architekten oder Ingenieur, besichtigen und den Investitionsbedarf entsprechend schätzen zu lassen. Neben der Qualität der Bausubstanz ist auch zu prüfen, ob Altlasten (beispielsweise Asbest) oder Senkungen des Gebäudes („Schieflage“) feststellbar sind. Dieses Vorgehen vermittelt einerseits finanzielle Sicherheit und hilft andererseits, kostenintensive Prozesse gegen den Verkäufer wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels – die Verjährungsfrist beträgt zehn Jahre – oder Grundlagenirrtums (Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR) beim Kauf zu vermeiden. Im einen Fall muss der Käufer den Beweis erbringen, dass der Verkäufer den Mangel im Zeitpunkt des Verkaufes kannte und wissentlich verschwieg. Im andern hat er nachzuweisen, dass er – hätte er

den Mangel gekannt – das Haus niemals erworben hätte. Beide Beweise sind schwierig und die Prozesse entsprechend risikoreich.

Asbest-Vermutung

Drittens stellt sich die Frage nach Altlasten: Das Bundesgericht lässt die Möglichkeit der Freizeichnung des Verkäufers bei Altlasten trotz Altlastenregister, das ein Käufer ja konsultieren kann, besonders bei einem unerfahrenen Käufer und einem Grundstück, bei dem man vernünftigerweise nicht mit Altlasten rechnen musste, nicht zu (BGE 107 II 164). Die Frage lässt es offen, ob dem Käufer im Sinne von Art. 200 Abs. 2 OR eine Unaufmerksamkeit vorgeworfen werden kann, wenn er das Register nicht konsultiert. Daraus folgt, dass nachträglich festgestellte Altlasten grundsätzlich ein Mangel der Kaufsache sind und der aus der Sanierungspflicht entstehende Schaden einen Minderwert des Grundstückes darstellt.

Im Einzelfall wird wohl die Frage entscheidend sein, inwieweit mit einer Altlast „vernünftigerweise“ gerechnet werden muss. Meiner Meinung nach muss beispielsweise bei Gebäuden mit Baujahr oder Renovationen in der Periode 1950 bis 1970 mit Asbest (Eternit-, Hitzeschutzplatten in Heizungsräumen) oder andern, heute als gesundheitsschädlich bekannten Stoffen gerechnet werden. Ob die Gerichte das auch so sehen, wird sich erst weisen. Der vorsichtige Käufer wird vom Verkäufer eine entsprechende Zusicherung verlangen, dass Grundstück und Gebäude frei von Altlasten sind.

Marie-Theres Huser
www.baurecht.ch