



Immo-Update 2019



4 Themen in 40 Minuten

27. August 2019



Haftungsfragen im Baurecht – Neues aus dem Bundesgericht

Raphael Butz

● Übersicht

- Fall 1:** Mängel "sofort" rügen: Neue Flexibilität des Bundesgerichts
- Fall 2:** Einer für Alle: Ende der Quotenbeschränkung bei Nachbesserung im Stockwerkeigentum
- Fall 3:** "Unfallhaus" und verschwindender Schaden: Merkantiler Minderwert bei Immobilien

● Mängel "sofort" rügen: Die neue Flexibilität des Bundesgerichts

(BGE 4A_399/2018)





11 Tage können "sofort" sein

(BGE 4A_399/2018)

"[...] **siebentägige** Rügefrist grundsätzlich [...] angemessen"

"Vorliegend kann berücksichtigt werden, dass [...] nur sechs **Arbeitstage** (bzw. acht, falls man den ersten und den letzten Tag mitzählt) zur Verfügung standen. [...] **Vor allem aber spricht die Interessenlage vorliegend gegen eine allzu grosse Streng.** [Es] kann berücksichtigt werden, dass der Mangel nicht entstand, weil die Renovation der Leitungen schlecht ausgeführt wurde, sondern **weil die Beschwerdegegnerin eine im Kaufvertrag klar zugesicherte Verpflichtung schlicht ignorierte.**"



Einer für Alle: Das Ende der Quotenbeschränkung bei der Nachbesserung im Stockwerkeigentum

(BGer 4A_71/2018 vom 18.09.2018, BGE 145 III 8 (publiziert))





Einer für Alle – Praxisänderung!

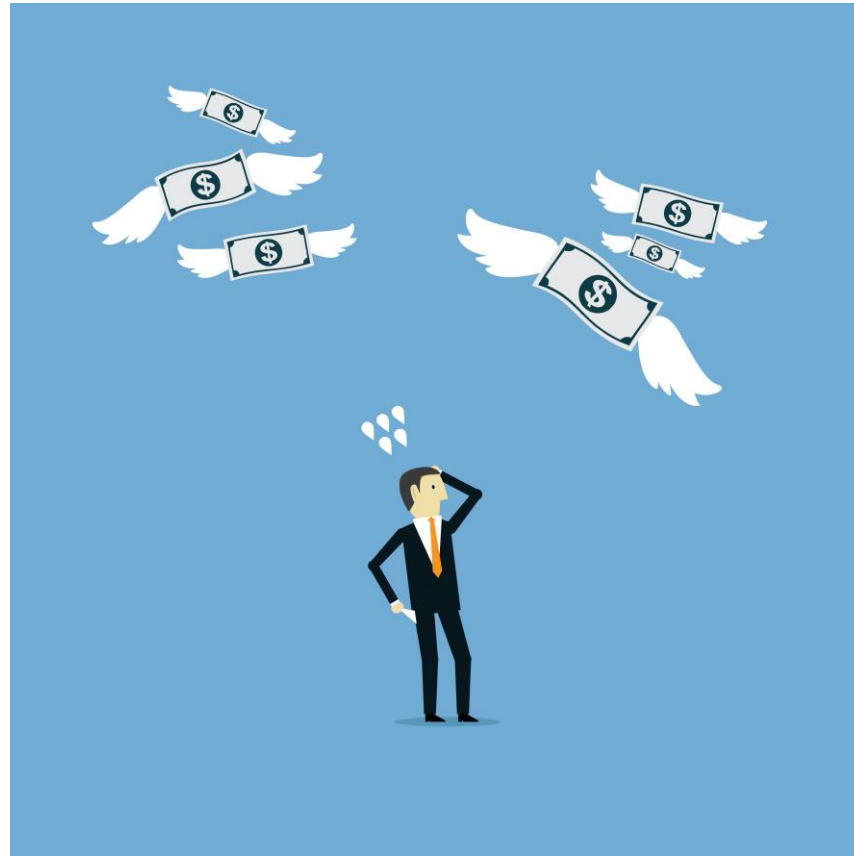
(BGer 4A_71/2018 vom 18.09.2018, BGE 145 III 8 (publiziert))

*"Der Nachbesserungsanspruch ist unteilbar und **jeder einzelne Stockwerkeigentümer** kann seine vertraglichen Nachbesserungsansprüche gegenüber dem Unternehmer auch dann **ungeteilt ausüben**, wenn diese Ansprüche **gemeinsame Bauteile** eines in Stockwerkeigentum aufgeteilten Werkes betreffen."*



Das "Unfallhaus" und der verschwindende Schaden: Merkantiler Minderwert bei Immobilien

(BGer 4A_394/2018)





Was ist ein merkantiler Minderwert?

(BGer 4A_394/2018)

*"Unter dem merkantilen Minderwert versteht man die durch ein schädigendes Ereignis verursachte **Minderung des Verkehrswertes einer Sache, die unabhängig von deren technischen bzw. funktionellen Beeinträchtigung eintritt.** Dieser merkantile Minderwert orientiert sich am subjektiven Empfinden potenzieller Käufer, wobei der Grund, weshalb der Markt mit einem nicht technisch begründeten Preisabschlag reagiert, ohne Belang ist."*

Merkantiler Minderwert nimmt mit der Zeit ab (Ereignis geht vergessen).

*"Bei **Immobilien** wird davon ausgegangen, dass der merkantile Minderwert **nach höchstens 15 Jahren ganz verschwindet.**"*

● Merkantiler Minderwert auch bei Immobilien?

(BGer 4A_394/2018)

Ja, aber:

*"Der vorübergehenden Natur eines Schadens aus merkantilem Minderwert wird bei Immobilien am besten dadurch Rechnung getragen, dass der Ersatz eines solchen Schadens auf den Fall zu beschränken ist, dass eine **konkrete Vermögensverminderung** nachgewiesen wird."*

➔ Merkantiler Minderwert nur bei effektiver Veräusserung und soweit dabei ein konkreter Mindererlös belegbar ist.



"Take-Home Messages"

- Fall 1:** Mängel sofort rügen! 7 Tage als Regel. 11 Tage bei besonderen Verhältnissen u.U. noch rechtzeitig.
- Fall 2:** Einer für Alle! Einzelner Stockwerkeigentümer kann Nachbesserung gemeinschaftlicher Bauteile verlangen.
- Fall 3:** "Unfallhaus" – Merkantiler Minderwert bei Immobilien nur bei negativer Marktreaktion und effektiver Veräusserung innert 15 Jahren



Herzlichen
Dank.

Zürich

Schützengasse 1
Postfach 1230
CH-8021 Zürich
Tel +41 58 211 34 00
Fax +41 58 211 34 10

Basel

Aeschenvorstadt 4
Postfach 526
CH-4010 Basel
Tel +41 58 211 33 00
Fax +41 58 211 33 10