

Kann der Käufer einer Wohnung gegenüber dem Verkäufer versteckte Mängel rügen?

Mängelrügen sind immer rechtzeitig zu erheben



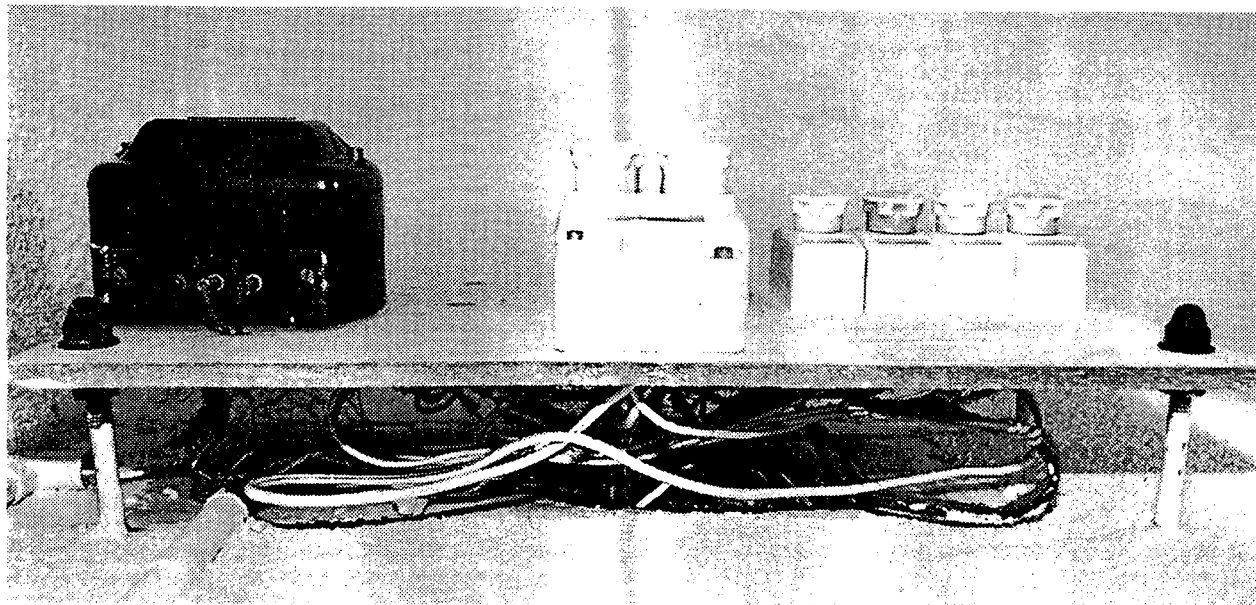
Die Frage richtet sich an Massimo Aliotta: Ein Käufer einer Eigentumswohnung im Stockwerkeigentum entdeckt erst nach Abschluss des Kaufvertrages und einige Zeit nach dem Einzug in die Wohnung verschiedene versteckte Mängel. Kann er beim Verkäufer der Wohnung diese Mängel geltend machen, und wie hat er dabei genau vorzugehen?

Die Antwort: Die Ansprüche des Käufers einer Eigentumswohnung sind generell im Obligationenrecht geregelt.



Grundsätzlich haftet der Verkäufer einer Wohnung einerseits für Eigenschaften der Wohnung, die zwischen den Parteien vereinbart wurden. Es empfiehlt sich,

diese Eigenschaften ausdrücklich und detailliert im Kaufvertrag aufzulisten, damit diesbezüglich Klarheit herrscht. Des Weiteren haftet der Verkäufer aber auch dafür, dass die Wohnung nicht körperliche oder rechtliche Mängel habe, die den Wert der Wohnung oder die Tauglichkeit zu dem vorausgesetzten Gebrauche aufheben oder erheblich mindern. Damit aber die Mängel einer gekauften Wohnung geltend gemacht werden können, ist der Käufer gemäss Gesetz ausdrücklich verpflichtet, die Beschaffenheit der gekauften Wohnung zu prüfen. Falls sich bei der Überprüfung Mängel ergeben, für die der Verkäufer gemäss Vertrag oder Gesetz Ge-



Oft werden die Mängel einer Wohnung erst nach einer gewissen Zeit entdeckt. (mad)

währ zu leisten hat, muss diesem sofort eine Anzeige gemacht werden. Für die Rüge bedarf es zwar grundsätzlich keiner besonderen Form. Es ist aber unbedingt zu empfehlen, dass diese sogenannte Mängelrüge schriftlich und eingeschrieben erfolgt, damit bei einer eventuellen späteren Auseinandersetzung mit dem Verkäufer ein genügendes Beweismittel vorhanden ist. Die Mängelrüge kann dabei sowohl gegenüber dem Verkäufer der Wohnung als auch gegenüber einem allfälligen Vertreter des Verkäufers erfolgen. Eine spezielle Frist für die Erhebung der Mängelrüge ist im Gesetz nicht erwähnt. Es kommt deshalb immer auf die Umstände des Einzelfalles an, um beurteilen zu können, ob die Mängelrüge auch wirklich rechtzeitig erfolgt ist. Das Bundesgericht hält aber in seiner Rechtsprechung daran fest, dass auch bei Wohnungen Mängel, die ohne weiteres feststellbar sind, unverzüglich gerügt werden müssen. Es ist deshalb

zu empfehlen, eine Wohnung so rasch als möglich genau auf allfällige Mängel zu untersuchen.

Unterlässt der Käufer die Mängelrüge, so gilt die gekaufte Wohnung in der Regel als genehmigt. Nicht immer können jedoch alle Mängel bei der ersten Überprüfung der gekauften Wohnung erkannt werden, des öfteren sind gewisse Mängel versteckt und werden erst nach einer gewissen Zeit entdeckt. Dies kann unter anderem dann der Fall sein, wenn die gekaufte Wohnung nicht neu ist und der vormalige Eigentümer beispielsweise in nicht fachmännischer Art und Weise mangelhafte Reparaturen bei den elektrischen Anschlüssen vorgenommen hat, welche erst im Verlaufe des Gebrauchs erscheinen. Hat der Käufer dann noch eine Möglichkeit, diese Mängel zu rügen? Der Käufer kann diese versteckten Mängel nur dann rügen, falls diese bei der gesetzlich vorgeschriebenen und übungsgemässen Untersuchung der Wohnung nicht er-

kennbar waren. Werden solche versteckte Mängel entdeckt, müssen sie sofort nach der Entdeckung gerügt werden, das heisst innert ein bis zwei Tagen, andernfalls die Wohnung auch hinsichtlich dieser versteckten Mängel als genehmigt gilt.

Liegt ein Mangel der Wohnung tatsächlich vor und ist er so erheblich, dass der Verkäufer dafür auch Gewähr zu leisten hat, hat der Käufer die Möglichkeit, gegen den Verkäufer gerichtlich vorzugehen, falls keine gütliche Einigung erzielt werden kann. Der Käufer hat die Wahl, entweder mit der sogenannten Wandelungsklage den Kauf rückgängig zu machen oder mit der Minderungsklage Ersatz des Minderwertes der Wohnung zu fordern.

Vor Erhebung einer solchen Klage ist es indessen ratsam, zunächst fachmännischen Rat zu suchen, da sich bei der Ausgestaltung einer solchen Klage nicht einfache rechtliche Probleme ergeben können.

Der Gemeinderat, die Schweiz und Europa

(ldb) Die Helvetik war die Zielscheibe von Resolutionen, und auch heute, im Jubiläumsjahr des Bundesstaats, hält Mode an: Die SP-Gemeinderätin Cl Honegger fordert den Gemeinderat «einen Text in deutscher und französischer Sprache betreffend das Verhältnis der Schweiz zur Europäischen Union als Resolution zu verabschieden». Verabschiedung solle nicht nur die Bundeshauptstadt Winterthur mit der Nachbarstadt La Chaux-de-Fonds hervorheben, sondern sie solle auch zeigen, dass die beiden Städte willens seien, die Beziehungen auch zu Europa anzuknüpfen und zu fördern.

Nicht nur Brücken zwischen deutschen und französischen Land der Schweiz müssten geschlagen werden, heisst es in der Resolution, auch die Verbundenheit mit Europa tue not. Infolge der Veränderungen in Europa sei der Verlauf der letzten Jahre sei die Isolation der Schweiz immer grösser geworden. Die schweizerische Politik müsse den Abbau dieser Isolation ausgerechnet werden.

Deshalb sollten sich die Parlamente in La Chaux-de-Fonds und Winterthur dafür einsetzen, dass das Ziel einer Integration der Schweiz in der EU erreicht werde. Auch andere Gemeinden der Schweiz sollen bei der traktanden Aktion mitmachen: so werde «eine greifende Diskussion über das Verhältnis der Schweiz zu Europa in Gang» ge-

IN KÜRZE

Rund ist nicht ganz so rund. Für den befristeten Betrieb einer Aussengruppe des Altersheims Neumarkt der Stadtrat einen Kredit von 338 000 Franken bewilligt, diese Summe ist nicht so hoch und rund, wie in der Mitteilung vom Donnerstag angegeben. Der Betrag der Jahresmiete für die Wohnungsgeschosse an der Museumstrasse nur 63 000 Franken, nicht 97 000 Franken, wie im Landboten vom 17. wegen eines technischen Übertragungsfehlers gemeldet.