

BGer 4C.301/2002 vom 22. Januar 2003

Bundesgericht, 2003-01-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.301_2002

FR: TF 4C.301/2002 du 22 janvier 2003

IT: TF 4C.301/2002 del 22 gennaio 2003

Regeste

Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Obergericht des Kantons Thurgau hat die von der Klägerin erklärte Wandelung des Vertrages geschützt, obwohl die beanstandeten Mängel je für sich allein nur von untergeordneter Bedeutung seien. In ihrer Gesamtheit seien die Mängel aber doch beachtlich gewesen und für die Klägerin zu einem ständigen Ärgernis geworden. Weiter sei der Beklagten vorzuwerfen, dass sie die Klägerin mit den Mängeln teilweise allein gelassen und sich zu wenig um die Behebung der Mängel bemüht habe. Unter Berücksichtigung der Gesamtheit der Mängel und des Umstandes, dass die Beklagte weder fähig noch willens gewesen sei, die Mängel zu beheben, sei das klägerische Begehren auf Wandelung zu schützen. Dies ergebe sich auch daraus, dass die Klägerin keine andere Wahl als die Wandelung gehabt habe. Die Möglichkeit der Minderung sei von den Parteien in Ziff. 8 Abs. 2 der Weiteren Vertragsbestimmungen des Kaufvertrages vom 30. Oktober 1997 vertraglich ausgeschlossen worden, und eine Ersatzvornahme hätte auf jeden Fall die Führung eines Prozesses vorausgesetzt.

E. 2

Im Folgenden ist zunächst zu klären, auf welcher vertraglichen Grundlage die Mängelrechte der Klägerin zu beurteilen sind.

E. 2.1

Beim Verkauf eines Grundstückes mit einer Neubaute ist insbesondere zwischen einem reinen Kaufvertrag (Grundstückkaufvertrag über eine künftige Sache) und einem gemischten Grundstückkauf-/Werkvertrag (Grundstückkauf mit Bauleistungspflicht) zu unterscheiden. Entscheidendes Abgrenzungskriterium ist die Herstellungspflicht. Während der Verkäufer nur zur Übereignung der künftigen Sache verpflichtet ist, ist der Unternehmer zur Herstellung einer künftigen Neubaute verpflichtet. Ein Kauf über eine künftige Sache ist etwa dann anzunehmen, wenn der Erwerber keinen Einfluss auf den Herstellungsprozess ausübt, d.h. der Neubau nicht eigens für ihn hergestellt wird. Demgegenüber ist von einem gemischten Grundstückkauf mit Bauleistungspflicht auszugehen, wenn dem Erwerber ein Einfluss auf den Arbeitsprozess eingeräumt wird, und zwar auch bei einer bloss teilweisen Herstellung eines Neubaus nach den individuellen Wünschen des Erwerbers (Schumacher/Rüegg, Die Haftung des Grundstückverkäufers, in: Alfred Koller (Hrsg.), Der Grundstückkauf, 2. Auflage, Bern 2001, S. 225 ff.; Gauch, Der Werkvertrag, 4. Auflage, Zürich 1996, S. 37 f.).

E. 2.2

Im vorliegenden Fall hat die Klägerin bereits vor Abschluss des Kaufvertrages am 30. Oktober 1997 laufend in Abänderung zur Standardausführung Anweisungen zum Innenausbau gegeben. Insbesondere wurde die offen geplante Küche auf Anweisung der Klägerin durch eine Trennwand vom Wohn-/Essbereich abgetrennt. Da also den individuellen Wünschen der Klägerin Rechnung getragen und ihr insofern Einfluss auf den Arbeitsprozess eingeräumt wurde, rechtfertigt es sich, von einem gemischten Vertrag, d.h. einem Grundstückkauf mit Bauleistungspflicht, auszugehen. Wenn wie im vorliegenden Fall ein gemischter Grundstückkauf-/Werkvertrag vorliegt, untersteht die Mängelhaftung für das Gebäude - abgesehen von hier nicht zutreffenden Ausnahmefällen - insgesamt dem Werkvertragsrecht (BGE 118 II 142 E. 1a S. 144).

E. 3

Nachdem sich ergeben hat, dass sich die Mängelrechte nach Werkvertragsrecht richten, ist im Folgenden zu prüfen, welche Mängelrechte geltend gemacht werden können.

E. 3.1

Die werkvertraglichen Mängelrechte sind in den Art. 368 ff. OR geregelt. Dabei handelt es sich um dispositives Recht, von welchem die Parteien durch vertragliche Vereinbarung abweichen können (BGE 118 II 142 E. 1a S. 144).

E. 3.2

Unbestritten ist, dass die Parteien den Vertrag gemäss Art. 8 Abs. 1 der Weiteren Vertragsbestimmungen zum Kaufvertrag vom 30. Oktober 1997 der SIA-Norm 118 unterstellt haben. Weiter geht die Vorinstanz aufgrund einer Auslegung nach Vertrauensprinzip zutreffend davon aus, dass die Parteien in Art. 8 Abs. 2 der Weiteren Vertragsbestimmungen das Minderungsrecht (Art. 169 Abs. 1 Ziff. 2 SIA-Norm 118) vertraglich ausgeschlossen haben. Einerseits spricht der Wortlaut der Vereinbarung für diese Interpretation. Die Formulierung, die Käuferin sei nicht zu "einem Abzug am Kaufpreis" berechtigt, deckt sich mit dem vom Gesetz bzw. der SIA-Norm 118 im Zusammenhang mit der Minderung verwendeten Begriffen (Art. 368 Abs. 2 OR , Art. 169 Abs. 1 Ziff. 2 SIA-Norm 118). Andererseits spricht auch die Interessenlage der Parteien beim Vertragsabschluss dafür, dass die Minderung ausgeschlossen wurde. Zu Recht führt die Vorinstanz diesbezüglich aus, dass die Beklagte ein Interesse daran gehabt haben dürfte, ein allfälliges Minderungsrecht der Klägerin auszuschliessen, um Kollisionen des Minderungsanspruchs mit allfälligen Nachbesserungsbegehren anderer Käufer zu vermeiden. Aus diesen Gründen kann der Vorinstanz beigeplant werden, dass die Parteien in Abweichung vom dispositiven Gesetzesrecht die Anwendbarkeit der SIA-Norm 118 vereinbart (Art. 8 Ziff. 1) und gleichzeitig das Minderungsrecht ausgeschlossen haben (Art. 8 Ziff. 2).

E. 3.3

Gemäss Art. 169 Ziff. 1 SIA-Norm 118 hat der Bauherr zunächst einzig das Recht, vom Unternehmer, die Beseitigung des Mangels innerhalb angemessener Frist zu verlangen. Nachdem die Klägerin der Beklagten mit Schreiben vom 22. September 1999 eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung bis am 31. Dezember 1999 angesetzt hatte und die Mängel innert Frist nicht behoben worden waren, war die Klägerin berechtigt, die in Art. 169 Abs. 1 SIA-Norm 118 aufgezählten Mängelrechte auszuüben, d.h. auf

Nachbesserung zu beharren (Ziff. 1) oder vom Vertrag zurückzutreten (Ziff. 3); das Minderungsrecht (Ziff. 2) wurde wie gesagt ausgeschlossen (E. 3.2).

E. 3.4

Da die Klägerin angesichts der Weigerung der Beklagten, die Mängel zu beheben, die Wandelung erklärt hat, ist lediglich zu prüfen, ob die Voraussetzungen für dieses Vorgehen erfüllt sind.

E. 3.4.1

Gemäss Art. 169 Abs. 1 Ziff. 3 SIA-Norm 118 ist eine Wandelung nur dann möglich, wenn die Annahme des Werkes dem Bauherren "nicht zugemutet werden kann". Unzumutbar ist die Annahme, wenn dem Bauherren unter Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen der Parteien nach Recht und Billigkeit nicht zumutbar ist, das mangelhafte Werk zu behalten (BGE 98 II 118 E. 3a S. 122 m.w.H.; Gauch, SIA-Norm 118, N. 24 zu Art. 169). Bei der Beurteilung dieser Frage verfügt der Sachrichter über einen weiten Ermessensspielraum. Das Bundesgericht greift in einen solchen Ermessensentscheid nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn Tatsachen berücksichtigt werden, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt Umstände ausser Acht geblieben sind, die zwingend hätten beachtet werden müssen. Ferner wird in derartige Ermessensentscheide eingegriffen, wenn sie sich als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 121 III 64 E. 3c S. 68 f. m.w.H.).

E. 3.4.2

Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz ihr Ermessen nicht verletzt, wenn sie der Klägerin aufgrund einer Würdigung der gegenseitigen Interessen das Recht auf Wandelung des Vertrages zugestand. In erster Linie fällt in Betracht, dass die Parteien das Minderungsrecht vertraglich ausgeschlossen und damit die Mängelrechte auf Nachbesserung und Wandelung beschränkt haben (vgl. E. 3.2). Da die Beklagte trotz ausdrücklicher Aufforderung seitens der Klägerin von der Möglichkeit der Nachbesserung keinen Gebrauch machte, nahm sie das Risiko in Kauf, dass sich die Klägerin für die Wandelung entscheiden würde. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass die Klägerin nicht auf die alternativ zur Wandelung allein offen stehenden Varianten, auf Nachbesserung zu beharren oder diese durch Dritte vornehmen zu lassen, verwiesen wurde. Hinzu kommt, dass die eingangs genannten Mängel zwar je für sich allein nur von untergeordneter Bedeutung sind. Zutreffend weist die Vorinstanz aber darauf hin, dass das Wandelungsrecht bei Vorliegen von verschiedenen Mängeln zu bejahen ist, wenn die mehreren Mängel zusammen die Annahme des Werkes unzumutbar machen (Gauch, Werkvertrag, a.a.O., N. 1564). Unter Berücksichtigung der gegenseitigen Interessen der Parteien ist daher der Ermessensentscheid des Obergerichtes, die von der Klägerin erklärte Wandelung zu schützen, nicht zu beanstanden.

E. 4

Aus diesen Gründen ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.