



Rafael Eggenberger
Rechtsanwalt & öffentlicher Notar



Titus Thoma
Rechtsanwalt & öffentlicher Notar

St.Gallen
Lerchentalstrasse 27
CH-9016 St.Gallen
Tel. +41 71 230 30 30
Fax. +41 71 230 30 31

Weinfelden
Bahnhofstrasse 3
CH-8570 Weinfelden
Tel. +41 71 633 30 30

Wil
Zürcherstrasse 17
CH-9500 Wil
Tel. +41 71 925 30 30

Zürich
Bellerivestrasse 53
CH-8008 Zürich
Tel. +41 71 230 30 30

XIV. DIE PASSENDE GARAGE ZUM NEUEN AUTO KAUF- UND WERKVERTRAG IM VERGLEICH

HAUSBAU MIT TÜCKEN

Das Glück scheint perfekt und das neue Haus ist geplant. Sämtliche Wünsche sind auf den Plänen berücksichtigt worden. Insbesondere wurde die neue Garage auf Ihr Traumauto ausgerichtet und eigens dafür etwas breiter gebaut. Der Bau scheint reibungslos abzulaufen und Sie stehen kurz vor dem Einzug in Ihr neues Heim. Sie begeben sich freudig mit Ihrem neuen Fahrzeug zum neuen Eigenheim und zerkratzen sich bei der Einfahrt in die neue Garage auf beiden Seiten die Kotflügel – offensichtlich wurde die Garageneinfahrt zu schmal gebaut, trotz richtiger Planung.

Nach dem ersten Schock suchen Sie Ihren Garagisten auf. Dabei stellt sich heraus, dass die Parksensoren an der Stosstange nicht vorhanden sind, obwohl Sie diese bestellt haben.

Es stellen sich nun viele Fragen. Ganz zentral: Wer bezahlt die entstandenen Schäden?

DER KAUFVERTRAG

Täglich schliessen wir ganz selbstverständlich Verträge ab. Beim Kauf von Getränken im Einkaufsladen, für das Brot beim Bäcker oder den neuen Esstisch im Möbelhaus. Der Kaufvertrag bezweckt die Übereignung einer in der Regel bereits bestehenden, jedoch nicht speziell für die individuellen Bedürfnisse des Käufers fabrizierten Sache. Das Gesetz definiert den Kaufvertrag durch die Pflicht des

Verkäufers, dem Käufer den Kaufgegenstand zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu übertragen, sowie die Pflicht des Käufers, den Kaufpreis zu bezahlen. Was geschieht, wenn eine Partei den Vertrag nicht erfüllt oder der Kaufgegenstand mit Mängeln behaftet ist? In diesen Fällen bietet das Obligationenrecht je nach Situation verschiedene Lösungen an:

1. Minderung des Kaufpreises
2. Kaufvertrag rückgängig machen (Wandlung)
3. Ersatzleistung verlangen

Zusätzlich kann Schadenersatz verlangt werden, wenn der Verkäufer den Mangel verschuldet hat.

Wichtig ist, **allfällige Mängel** dem Verkäufer **umgehend mitzuteilen** (Mängelrüge), empfehlenswerterweise schriftlich und eingeschrieben, direkt nach Übernahme des Kaufgegenstandes resp. bei versteckten Mängeln nach deren Entdeckung.

Was unternehmen Sie, damit Sie die fehlenden Parksensoren erhalten oder Ihnen zumindest das Geld dafür zurückerstattet wird? Nachdem Sie den versteckten Mangel festgestellt haben, bedarf es einer sofortigen schriftlichen Mängelrüge. Zudem sollte man prüfen, ob im Vertrag eine Besonderheit für die Mitteilung von Mängeln vereinbart wurde und welche Rechte einem vertraglich zustehen. Sollte kein schriftlicher Vertrag bestehen oder wurde betreffend Mängel nichts vereinbart, haben Sie die gesetzlichen Mängelrechte (Minde-



zung des Kaufpreises, Wandelung, Ersatzleistung). Sie können bspw. auch die Nachbesserung vereinbaren, es besteht jedoch kein gesetzlicher Anspruch. Bei einem Kaufvertrag sind in erster Linie der Vertrag und das Gesetz massgebend. Jedoch gilt es auch weitere Vertragsbestandteile wie allgemeine Geschäftsbedingungen (AGBs) zu beachten. Es empfiehlt sich in jedem Fall, den Vertrag und allenfalls die AGBs genau zu prüfen, bevor ein Kaufvertrag unterzeichnet wird.

DER WERKVERTRAG

Oftmals denkt man bei einem Werkvertrag an den Bau eines Hauses. Jedoch kann auch ein speziell nach Ihren Bedürfnissen angefertigtes Fahrzeug, eine Frisur, eine Gartenanlage, ein Reklameschild etc. Gegenstand eines Werkvertrages darstellen. Entscheidend ist, dass es sich um die Erstellung eines individuell bestimmten Arbeitsergebnisses handelt, d.h. es ist ein Arbeitserfolg geschuldet. Dabei kann es sich um bewegliche (bspw. ein individuell gemaltes Bild) und unbewegliche Werke (bspw. der Bau eines Einfamilienhauses) handeln oder auch um geistige Werke (bspw. eine individuell programmierte Software).

Die Feststellung und Bezeichnung eines Mangels erweisen sich in der Praxis oft als schwierig. Es ist nicht immer klar, ob tatsächlich ein Mangel, d.h. eine massgebliche Abweichung des Ist-Zustandes vom Soll-Zustand vorliegt und falls ja, wer dafür verantwortlich ist.

Zeigen sich bereits während der Ausführung des Werkes Mängel, so ist die mit den Werkausführungen betraute Person abzumahnern. Ebenso hat der Werkersteller als Fachmann die Pflicht, den Werkbesteller abzumahnern, sofern dieser Wünsche äussert, welche sich nicht oder nur entgegen den geltenden Normen ausführen lassen.

Das Werk ist nach Beendigung zu **Überprüfen** und dem Werkersteller sind allfällige **Mängel sofort zu melden**. Bei einem Werkvertrag sind in erster Linie der individuelle Vertrag sowie das Gesetz massgebend. Sodann sind weitere Vertragsbestandteile, bspw. SIA-Normen, Normen des schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins, zu beachten.

In unserem Fall des Hausbaus ist offensichtlich ein Fehler in der Ausführung entstanden, indem die Garageneinfahrt zu schmal gebaut wurde. Bei An-

wendung der SIA-Norm 118 haben Sie als Besteller des Werkes (Garage) vorerst nur das Recht auf Behebung des Mangels, also die nachträgliche Verbreiterung der Garage – auf Kosten des Unternehmers. Erst anschliessend, nach erfolgloser Nachbesserung, können Sie eine Minderung des vereinbarten Preises verlangen oder die Verbreiterung der Garage durch einen Dritten besorgen lassen.

DER GEMISCHTE VERTRAG

Wie ist der Kauf eines Transporters mit individueller Innenausstattung für Handwerker zu qualifizieren? Wie sieht es beim Kauf eines bereits erstellten Hauses aus, auf dessen Grundstück zusätzlich ein neuer Swimmingpool gebaut werden soll? Bei beiden Beispielen finden Sie Elemente des Kauf- und Werkvertrages.

So stellen der Kauf des Transporters sowie des Hauses Kaufverträge dar, während für die Innenausstattung des Transporters und den neu zu erstellenden Swimmingpool das Werkvertragsrecht anwendbar ist. In der Praxis sind oft gemischte Verträge anzutreffen, bei denen Elemente beider Vertragstypen vorkommen. Entsprechend unterschiedlich sind die Mängelrechte. Einheitlich gilt – **ein Mangel ist immer sofort zu Rügen**.

FAZIT

Sowohl der Bau eines Hauses als auch bereits der Abschluss eines einfachen Kaufvertrages können grosse Herausforderungen in sich bergen. Vorweg ist zu bestimmen, ob es sich um einen Kauf-, Werk- oder einen anderen Vertragstyp handelt, was in der Praxis nicht immer einfach zu beurteilen ist.

Dieser Herausforderung kann durch eine eingehende Auseinandersetzung mit dem Thema begegnet werden. Für viele sind der Bau eines Hauses oder der Kauf einer Eigentumswohnung eine einmalige Sache.

Nicht nur beim Hauskauf – bereits bei vermeintlich einfachen Kauf- und Werkverträgen – lohnt es sich, frühzeitig Fachpersonen beizuziehen und diese vor der Vertragsunterzeichnung zu kontaktieren.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.

Ihr Sartorial-Team
St.Gallen, Weinfelden, Wil, Zürich