

# Mein neues Haus liegt in der Gefahrenzone: Wer haftet?

## RATGEBER

### Heute zum Thema:

Gesundheit

Stil

**Recht**

Beziehungen

Geld

Daheim

**D**as Gesetz sieht eine verschuldensunabhängige Haftung des Grundstückverkäufers für Mängel während fünf Jahren vor. Diese kann vertraglich ausgeschlossen werden. Ein Ausschluss gilt aber nicht für arglistig verschwiegene Mängel. Der Ausschluss gilt auch nicht für Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, mit dem vernünftigerweise gerechnet werden muss.

Die Gerichtspraxis beurteilt eine fehlende Bebaubarkeit, die Lage eines Grundstücks in einem Lawinengebiet sowie öffentliche Nutzungsbeschränkungen je nach Konstellation als Sachmangel, für welche der Verkäufer Gewähr leisten müsste. Es fragt sich somit, ob der Ausschluss der Mängelhaftung hier greift.

### War Gefahrenzone bekannt?

Es ist zu klären, ob der Verkäufer arglistig verschwiegen hat, dass das Haus in der Gefahrenzone liegt. Allenfalls liegt deshalb ein arglistiges Verschweigen vor. In diesem Fall greift der Gewährleistungsausschluss möglicherweise nicht,

**WERTMINDERUNG** Vor zwei Jahren habe ich ein Haus an idyllischer Lage gekauft. Der Verkäufer hat die Mängelgewährleistung (Garantie) wegbedungen. Nun habe ich erfahren, dass das Haus in der Gefahrenzone liegt. Es ist unklar, ob ich deshalb wegziehen muss. Sicher ist jedoch bereits jetzt schon, dass das Grundstück an Wert verloren hat. Habe ich keine Möglichkeit, mich beim Verkäufer schadlos zu halten?

G. H. in V.

und der Verkäufer haftet. Gegen Arglist spricht, wenn die Gefahrenzone im Zonenplan oder weiteren öffentlichen Dokumenten einsehbar sowie in der Bevölkerung teilweise bekannt ist.

Ist keine Arglist gegeben, stellt sich die Frage, ob die Lage in der Gefahrenzone einen Mangel darstellt, der gänzlich

ausserhalb dessen liegt, mit dem vernünftigerweise gerechnet werden muss. Dies hängt von mehreren Faktoren ab: In welche Gefahrenstufe fällt die Liegenschaft? Bewirkt die GefahrenEinstufung eine Nutzungseinschränkung? Führt die Nutzungseinschränkung zu einer erheblichen Vermögenseinbusse?

### Vermögensminderung

In der Gefahrenstufe Rot dürfen keine Neubauten errichtet werden. In der Gefahrenstufe Blau ist eine Baubewilligung mit Auflagen verbunden. In der Gefahrenstufe Gelb sind Auflagen für Neubauten möglich. All dies kann den Wert Ihres Grundstücks vermindern. Diese Vermögensverminderung stellt einen Schaden dar. Dieser kann an sich oder im Verhältnis zum Grundstückkaufpreis derart gewichtig sein, dass er gänzlich ausserhalb dessen liegt, mit dem vernünftigerweise gerechnet werden muss. Der Gewährleistungsausschluss würde in diesem Fall nicht greifen, und der Verkäufer haftet. Sie müssten den Mangel «Einstufung in Gefahrenzone» sofort schriftlich per Einschreiben an den Ver-

käufer rügen und anschliessend auf Rückabwicklung des Kaufvertrags oder auf Preisreduktion klagen.

Selbst wenn die fünfjährige Frist für die Mängelgewährleistung abgelaufen ist, wäre eine Vertragsanfechtung infolge Grundlagenirrtums zu prüfen. Gemäss Bundesgericht kann die Nichtüberbaubarkeit eines Grundstücks trotz gültigem Gewährleistungsausschluss ein Grundlagenirrtum sein, der eine Vertragsanfechtung erlaubt. Die Frist dazu beträgt ein Jahr ab Entdeckung der Zugehörigkeit zur Gefahrenzone.



LIC. IUR. CHRISTIAN  
HAAG, LUZERN

Rechtsanwalt & Fachanwalt  
SAV Haftpflicht- und, und  
Versicherungsrecht Häftiger  
Haag Häftiger AG, Luzern,  
www.anwaltsuzern.ch  
ratgeber@luzernerzeitung.ch

## Kurzantwort

Es ist zu klären, ob der Verkäufer arglistig verschwiegen hat, dass das Haus in der Gefahrenzone liegt. Gegen Arglist spricht, wenn die Gefahrenzone im Zonenplan oder weiteren öffentlichen Dokumenten einsehbar sowie in der Bevölkerung teilweise bekannt ist. Ist keine Arglist gegeben, stellt sich die Frage, ob die Lage in der Gefahrenzone einen Mangel darstellt, der gänzlich ausserhalb dessen liegt, mit dem vernünftigerweise gerechnet werden muss.

### ANZEIGE

AboPass ist bei  
Facebook



Erfahren Sie als Erste  
von neuen Angeboten  
und Verlosungen auf

[www.facebook.com/abopassshop](http://www.facebook.com/abopassshop)