



## Fall 2: Wirren um einen Wohnungsbau

Die in Zürich domizilierte I-GmbH hat sich auf die Errichtung und den Verkauf von Immobilien spezialisiert. Ende 2005 hat sie ein grösseres Areal in der Nähe des Hauptbahnhofs erworben, auf das zwei Mehrfamilienhäuser mit je acht Wohneinheiten gebaut werden sollen. Der Verkauf der geplanten Wohneinheiten hat schon begonnen, als I den Architekten A beauftragt, ein Wertgutachten über das unbebaute Grundstück „für Planungs- und Finanzierungszwecke“ zu erstellen. Am 30.12.2007 hat A sein Gutachten fertiggestellt. Er schätzt den Wert des unbebauten Grundstücks aufgrund seiner Beschaffenheit, seiner Lage und Erschliessung auf 20 Mio. CHF.

Am 1.1.2008 beauftragt I den Generalunternehmer G mit der Errichtung der zwei Mehrfamilienhäuser. G setzt seinerseits das Bauunternehmen B für die Ausschachtungsarbeiten und die Hochbauerrichtung ein. G und B vereinbaren, dass die Arbeiten bis zum 31.10.2008 abgeschlossen sein sollen und B als Werklohn 1,2 Mio. CHF erhalten soll. Zwei Monate nach Beginn der Ausschachtungsarbeiten erleidet der Geschäftsführer der B, der fünfzigjährige C, überraschend einen Herzinfarkt, der ihn zu einer 24-monatigen Rehabilitation zwingt. Eine Vertretung ist nicht vorgesehen, so dass die Arbeitsorganisation bei B völlig zusammenbricht. Mit Schreiben vom 1.7.2008 erklärt G daraufhin, „den Vertrag fristlos zu kündigen und einen anderen Unternehmer zu suchen“. Q, den G kurzfristig als Ersatz findet, gelingt es, die Arbeiten im Akkord bis zum 31.3.2009 fertigzustellen. Der an Q zu zahlende Werklohn beträgt 1,8 Mio. CHF.

### Frage 1: Welche Rechte hat G gegen B?

Mit Kaufvertrag vom 15.7.2008 hat auch die in Zürich lebende Witwe E eine 4 ½ Zimmer Wohnung zum Preis von 1,5 Mio. CHF erworben. Da die Gebäude zu diesem Zeitpunkt noch in Planung waren, konnte I der E nur das Gutachten des A vorlegen, in dem die gute Lage und die Erschliessung des Grundstücks hervorgehoben werden. Durch einen Fehler der Sekretärin des A blieb im Gutachten freilich unberücksichtigt, dass das Grundstück von einer nicht weit gelegenen Chips-Fabrik durch Geruchsimmissionen stark belastet wird. Mit dem Einzug der ersten Bewohner am 1.2.2010 wird der Fehler bekannt. E versucht, ihre Wohnung wieder loszuwerden, wobei sie aufgrund der bekannt gewordenen Fehlplanung einen Preisabschlag hinnehmen muss. Mit Vertrag vom 1.5.2013 übernimmt P die Wohnung der E zum Kaufpreis von 1 Mio. CHF.

**Frage 2: Kann E den Fehlbetrag, den sie beim Weiterkauf hinnehmen muss, von A ersetzt verlangen, wenn feststeht, dass die Immissionen der Chips-Fabrik den Wert des Grundstücks erheblich mindern?**



Da E froh war, überhaupt einen Käufer gefunden zu haben, hat sie P eine Zahlungsfrist über ein Viertel des Kaufpreises, d.h. 250.000 CHF, bis zum 31.12.2013 eingeräumt. Am 8.5.2013 muss P mit Schrecken Schimmelbefall in seinem Badezimmer feststellen, welcher vor Vertragsschluss mit E im blitzblanken Raum nicht ersichtlich war und auf die Konstruktion der Wände zurückzuführen ist. Nachdem E auf die wiederholten schriftlichen und telefonischen Anfragen des P nicht reagiert, beauftragt dieser kurzerhand die Spezialfirma S, die den Schimmel für einen Betrag von 20.000 CHF beseitigt. P meint, E müsse diese Kosten tragen, weshalb er am 28.12.2013 nur 230.000 CHF an E überweist und im Übrigen „die Verrechnung erklärt“.

**Frage 3: Welche Rechte hat E gegen P?**

**Variante:** E reagiert am 8.5.2013 sofort auf Ps Anruf und tritt ihm noch am selben Tag schriftlich „alle Rechte aus ihrem Vertrag mit I“ ab. Zu diesem Zweck übergibt E dem P auch den Kaufvertrag vom 15.7.2008. In dem Vertrag heisst es: „Die Verkäuferin schliesst alle Gewährleistungsrechte im gesetzlich zulässigen Rahmen aus. Im Gegenzug tritt die Verkäuferin alle Rechte, die ihr aufgrund des Werkvertrages mit dem Bauunternehmer Q zustehen, an den Erwerber ab.“

Mit Einschreiben vom 10.8.2013 rügt P sowohl gegenüber I als auch gegenüber Q den Mangel der Wohnung. I ist zu diesem Zeitpunkt bereits in Konkurs gefallen, so dass P beschliesst, sich im Klagewege an Q zu halten. Als P den Q am 15.5.2014 auf Nachbesserung verklagt, erhebt Q die Verjährungseinrede.

**Frage 4: Wie ist die Rechtslage?**