

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_155/2015

Urteil vom 24. August 2015

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Niquille,
Gerichtsschreiberin Marti-Schreier.

Verfahrensbeteiligte
A._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Marco S. Marty,
Beschwerdeführerin,

gegen

A.B._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Niklaus Schwendener,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Grundstückkauf; Kontrolle elektrischer Installationen,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, vom 5. Februar 2015.

Sachverhalt:

A.

A.a. Am 29. März 2010 kaufte die C._____AG das Grundstück am Weg U._____ in V._____. Verkäuferin war eine Erbengemeinschaft bestehend aus D._____, B.B._____, C.B._____ und A.B._____ (Verkäuferin, Beklagte, Beschwerdegegnerin). Der Kaufvertrag enthält die folgende Freizeichnungsklausel:

"Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR)."

Ziff. 6 der Schlussbestimmungen zum Kaufvertrag lautet wie folgt:

"Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallation im Erwerbsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst wird. Sollten sich daraus für sie Nachteile irgendwelcher Art (namentlich Kostenfolgen) ergeben, wird die veräussernde Partei von jeder Gewährleistungspflicht befreit."

A.b. Mit Kaufvertrag vom 28. April 2010 erwarb die A._____ AG (Käuferin, Klägerin, Beschwerdeführerin) das Grundstück am Weg U._____ in V._____ von der C._____ AG. Die C._____ AG trat allfällige Ansprüche aus ihrem Kaufvertrag mit der Erbengemeinschaft der Käuferin ab.

A.c. Die Käuferin macht geltend, die Liegenschaft (mit Café bzw. Restaurant, Bäckerei, Kegelbahn und Garagen) habe gravierende Mängel bei den elektrischen Niederspannungsinstallationen aufgewiesen. Zudem sei der Anschluss der Erdgasleitung für das Café illegal erstellt worden. Die Mängel seien von der Verkäuferin zumindest arglistig verschwiegen worden. Die Käuferin verlangt nun den Ersatz der Kosten für die Behebung der Mängel. Die Verkäuferin beruft sich auf den im Kaufvertrag enthaltenen Gewährleistungsausschluss und bestreitet, Mängel versteckt oder arglistig verschwiegen zu haben.

B.

B.a. Am 13. November 2012 reichte die Käuferin beim Bezirksgericht Bülach Klage ein und beantragte, die Verkäuferin sei zur Zahlung von Fr. 204'885.35 nebst Zins zu verpflichten, dies unter Vorbehalt der Nachklage.

Am 2. Dezember 2013 stellte die Käuferin ein Protokollberichtigungsbegehren.

Mit Urteil vom 18. Dezember 2013 wies das Bezirksgericht Bülach die Klage ab. Mit Verfügung vom 26. März 2014 wies das Bezirksgericht zudem das Protokollberichtigungsbegehren der Käuferin ab.

B.b. Gegen das Urteil vom 18. Dezember 2013 erhob die Käuferin Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich und beantragte, das Urteil sei aufzuheben und die Klage sei gutzuheissen. Eventualiter beantragte die Käuferin die Rückweisung der Sache an das Bezirksgericht zur Neuurteilung, subeventualiter zur Ergänzung der Beweisabnahme und neuer Entscheidung.

Mit Urteil vom 5. Februar 2015 wies das Obergericht des Kantons Zürich die Klage ebenfalls ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 13. März 2015 beantragt die Käuferin dem Bundesgericht sinngemäss, es sei das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich aufzuheben, das Protokoll im Sinne der Erwägungen zu ergänzen und die Sache sei an die Vorinstanz, eventualiter an das Bezirksgericht Bülach zurückzuweisen. Subeventualiter sei die Klage gutzuheissen und die Beschwerdegegnerin zur Zahlung von Fr. 204'885.35 nebst Zins zu verpflichten (unter Vorbehalt der Nachklage).

Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz hat auf Vernehmlassung verzichtet.

Die Beschwerdeführerin hat eine Replik eingereicht.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 139 III 133 E. 1 S. 133 mit Hinweisen).

Soweit sich die Beschwerdeführerin mit ihren Rügen gegen das Urteil des Bezirksgerichts Bülach richtet, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, da es sich hierbei nicht um einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid handelt (Art. 75 Abs. 1 BGG). Soweit die Beschwerdeführerin das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich anfechtet, richtet sich ihre Beschwerde gegen einen verfahrensabschliessenden Entscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG). Die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG), der massgebende Streitwert beträgt mehr als Fr. 30'000.-- (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) und die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist somit - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

2.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe gegen verschiedene Bestimmungen der ZPO verstossen, indem sie die Abweisung eines Gesuchs um Protokollberichtigung durch das Bezirksgericht Bülach geschützt habe.

2.1. Die Vorinstanz hat ausgeführt, ein Protokollberichtigungsgesuch nach Art. 235 Abs. 3 ZPO setze ein schutzwürdiges Interesse voraus. Ein Gesuchsteller müsse behaupten, dass ihm durch die Tatsache einer fehlerhaften Protokollierung ein Nachteil entstehe. Die Beschwerdeführerin mache geltend, das Protokoll der Zeugeneinvernahme von E._____ sei zu ergänzen. Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin habe im Anschluss an ihre erste Ergänzungsfrage das Gericht darauf aufmerksam gemacht, dass der Zeuge im Warteraum zum Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin folgende Aussage gemacht habe: "Oh, ja, Sie sind Herr Schwendener, wir haben uns ja gestern gehört." Der Gerichtspräsident habe die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin informiert, dass dies erst am Ende der Beweisverhandlung protokolliert werde. Da keine solche Protokollierung erfolgt sei, beantrage die Beschwerdeführerin nun eine Ergänzung. Dem halte das Bezirksgericht Bülach entgegen, die Vertreterin der Beschwerdeführerin habe am Schluss der Verhandlung die Gelegenheit einer schriftlichen Stellungnahme gewünscht, weshalb eine Protokollierung der Anmerkung folgerichtig unterblieben sei.

Die Vorinstanz hat erwogen, die beantragte Protokollergänzung stehe im Zusammenhang mit der Frage an den Zeugen: "Hatten Sie in den letzten Tagen mit der beklagten Partei Kontakt und über den Prozess gesprochen?", auf welche der Zeuge geantwortet habe: "Ich hatte ein Telefonat mit Herrn B._____, dass wir uns heute hier treffen, aber nicht mehr. Wir haben das früher, vor ca. einem Jahr, mit der Erbgemeinschaft und in Kontakt mit Herrn Schwendener ausdiskutiert." Bei der gewünschten Protokollergänzung handle es sich nicht um eine Ergänzungsfrage an den Zeugen, sondern um eine Würdigung seiner Antwort auf die Ergänzungsfrage. Es sei daher nicht zu beanstanden, wenn der Vorsitzende die Vertreterin der Beschwerdeführerin darauf hingewiesen habe, sie erhalte am Ende der Einvernahme Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Beschwerdeführerin mache nicht geltend, sie habe anlässlich der Zeugeneinvernahme darauf beharrt, dass ihre Ausführungen protokolliert würden. Daher habe die Vorinstanz von der Protokollierung absehen dürfen. Hinzu komme, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis sehr wohl ihre Einwände gegenüber der Richtigkeit der Zeugenaussage habe vorbringen können. Der Beschwerdeführerin sei daher auch das schutzwürdige Interesse an einer Protokollergänzung abzusprechen. Zudem sei anzumerken, dass der Zeuge nach Kontakten mit der beklagten Partei gefragt worden sei und nicht nach Kontakten mit deren Rechtsvertreter. Selbst wenn sich der Zeuge und der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin am Tag vor der Einvernahme "gehört" hätten, wäre nicht ersichtlich, weshalb dies für die Würdigung der Zeugenaussage von zentraler Bedeutung sein solle, solange der Inhalt dieses Kontakts nicht bekannt sei.

2.2. Dagegen bringt die Beschwerdeführerin vor, für ein Gesuch um Protokollberichtigung sei nach Art. 235 Abs. 3 ZPO kein "Beharren" hinsichtlich der Protokollierung erforderlich. Die Vorinstanz beurteile die Tatsache des Kontakts am Vorabend der Zeugeneinvernahme zudem willkürlich als nicht relevant für die Glaubwürdigkeit des Zeugen. Es sei eine gerichtsnotorische Tatsache, dass ein Rechtsanwalt mit einem von seiner Klientschaft angerufenen Zeugen nur dann am Vorabend Kontakt aufnehme, wenn er die Aussagen des Zeugen zum Vorteil seiner Klientschaft lenken wolle. Die Vorinstanz spreche der Beschwerdeführerin das schutzwürdige Interesse an der Protokollergänzung ab, obwohl die Tatsache der Kontaktaufnahme nach Art. 172 und 176 ZPO zu protokollieren wäre. Die unvollständige Protokollierung habe sich auf den angefochtenen Entscheid materiell ausgewirkt, weil das Gericht zu Unrecht von der Glaubwürdigkeit des Zeugen ausgegangen sei.

2.3. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin gehen an der Sache vorbei. Wie die Vorinstanz richtig ausgeführt hat, zielt die von der Beschwerdeführerin gewünschte Protokollergänzung darauf ab, die Glaubwürdigkeit des Zeugen E._____ anzuzweifeln. Dies streitet die Beschwerdeführerin auch nicht ab. Nach den Feststellungen der Vorinstanz hat die Beschwerdeführerin am Ende der Verhandlung um die Gelegenheit einer schriftlichen Stellungnahme gebeten. Sie hat diese erhalten und hat davon auch Gebrauch gemacht. In ihrer Stellungnahme zum Beweisergebnis konnte sie mithin ihre Einwände gegenüber dem Zeugen E._____ vorbringen. Inwiefern diese Einwände dadurch mehr Gewicht erhalten würden, dass sie im Protokoll selbst vermerkt wären, ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat deshalb kein Bundesrecht verletzt, indem sie ein Interesse an einer Protokollergänzung verneint hat. Die Rüge ist unbegründet.

3.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe Ziff. 6 der Schlussbestimmungen des Kaufvertrags zwischen der Erbgemeinschaft - zu welcher die Beschwerdegegnerin gehört - und der C._____AG zu Unrecht als gültig beurteilt. Die Klausel sei nach Art. 20 OR nichtig, weil sie gegen zwingendes Recht verstosse. Die Beschwerdeführerin verweist dabei auf Ziff. 3 des Anhanges zu Art. 32 Abs. 4 der Verordnung vom 7. November 2001 über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV; SR 734.27) und das dazu erlassene Fact-Sheet (7) des Bundesamtes für Energie vom 22. April 2003 zur Kontrolle bei Handänderung (http://www.bfe.admin.ch/themen/00490/00497/00499/index.html?lang=de&dossier_id=00713; zuletzt besucht am 24. August 2015).

3.1. Nach Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Juni 1902 betreffend die elektrischen Schwach- und Starkstromanlagen (EleG; SR 734.0) erlässt der Bundesrat Vorschriften zur Vermeidung von Gefahren und Schäden, welche durch Stark- und Schwachstromanlagen entstehen. Er regelt dabei u.a. die Erstellung und Instandhaltung sowohl der Schwach- als der Starkstromanlagen (Art. 3 Abs. 2 lit. a EleG). Die NIV regelt nach deren Art. 1 Abs. 1 die Voraussetzungen für das Arbeiten an elektrischen Niederspannungsinstallationen und die Kontrolle dieser Installationen. Die Beaufsichtigung der elektrischen Anlagen und die Überwachung ihres guten Zustandes ist nach Art. 20 Abs. 1 EleG Sache der Betriebsinhaber (Eigentümer, Pächter usw.). Der Eigentümer muss auf Verlangen einen entsprechenden Sicherheitsnachweis erbringen (Art. 5 Abs. 1 NIV). Nach Art. 32 Abs. 1 NIV führen die unabhängigen Kontrollorgane und die akkreditierten Inspektionsstellen im Auftrag der Eigentümer von elektrischen Installationen technische Kontrollen durch und stellen die entsprechenden Sicherheitsnachweise aus. Die Zuständigkeiten für die Kontrollen elektrischer Installationen sind im Anhang festgelegt (Art. 32 Abs. 4 NIV). Ebenfalls im Anhang festgelegt sind die Kontrollperioden für die einzelnen elektrischen Installationen (Art. 36 Abs. 4 Satz 1 NIV). Nach Ziff. 3 dieses Anhangs müssen elektrische Installationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle kontrolliert werden.

Nach dem Fact-Sheet (7) des Bundesamtes für Energie vom 22. April 2003 zur Kontrolle bei Handänderung ist der Eigentümer der Installation selbst dafür verantwortlich, dass bei Handänderungen eine Installationskontrolle durchgeführt wird (Antwort 1). Ziel dieser Bestimmung sei, dass ein neuer Eigentümer, der die Geschichte des Gebäudes und der Installation nicht kenne, eine Anlage übernehme, die nachgewiesenermassen dem Stand der Technik und den Sicherheitsanforderungen der Verordnung entspreche (Antwort 2). Nur auf diese Weise könne er seiner Verantwortung als Installationsinhaber nach Art. 58 OR nachkommen. Der Sicherheitsnachweis müsse daher grundsätzlich im Zeitpunkt der Handänderung vorliegen. Werde eine Liegenschaft aber unter dem Vorbehalt einer Renovation veräussert, so sei sich der Käufer bewusst, dass die Installationen in einem nicht-sicheren Zustand sein könnten. Auf Vorliegen des Sicherheitsnachweises könne unter diesen Umständen und unter den folgenden Bedingungen verzichtet werden: Die beabsichtigte Renovation müsse sich auch auf die elektrischen Installationen beziehen, hinreichend konkret belegt werden können und in der Regel spätestens ein Jahr nach Handänderung abgeschlossen sein.

3.2. Die Vorinstanz stellte zunächst fest, die letzte Kontrolle der elektrischen Installationen vor dem Verkauf der Liegenschaft habe im Jahre 1999 stattgefunden. Die Eigentümer der Liegenschaft seien mit Schreiben der Elektrizitäts-Genossenschaft in W._____ vom 26. Mai bzw. 18. Juni 2009 aufgefordert worden, die Kontrolle durchführen zu lassen und den Sicherheitsnachweis bis 31. Dezember 2009 zu erbringen. Mit E-Mail vom 4. Dezember 2009 habe die Beschwerdegegnerin gegenüber F._____ von der Elektrizitäts-Genossenschaft bestätigt, dass dieser die Kontrolle in die Wege leiten solle. In der Folge sei dieser Auftrag wieder zurückgezogen worden. Am 19. Mai 2011 sei dann die Kontrolle im Auftrag der Beschwerdeführerin durch die G._____ GmbH durchgeführt worden.

In rechtlicher Hinsicht habe die Beschwerdeführerin geltend gemacht, nach dem Fact-Sheet (7) des Bundesamtes für Energie vom 22. April 2003 sei der Eigentümer, also die Beschwerdegegnerin, für den Sicherheitsnachweis zuständig gewesen. Dazu sei festzuhalten, dass das Verhältnis zwischen der Netzbetreiberin und dem Eigentümer dem öffentlichen Recht unterstehe und zwingender Natur sei. So heisse es denn auch im Fact-Sheet (7), die Netzbetreiberinnen würden die Einhaltung der Vorgaben im Rahmen ihrer hoheitlichen Tätigkeit kontrollieren. Demgegenüber sei das Rechtsverhältnis zwischen dem Käufer und dem Verkäufer einer Liegenschaft privatrechtlicher Natur. Zwar sei Ziel der Kontrollpflicht bei Handänderungen, zu verhindern, dass ein neuer Eigentümer eine Anlage übernehme, die nachgewiesenermassen nicht dem Stand der Technik und den Sicherheitsanforderungen der NIV entspreche. Dies privatrechtlich sicherzustellen obliege indessen dem Käufer einer Liegenschaft, der vom Verkäufer einen entsprechenden Sicherheitsnachweis

verlangen könne. Tue er dies nicht, so riskiere er, dass er als aktueller Eigentümer von der Netzbetreiberin aufgefordert werde, den Sicherheitsnachweis zu erbringen. Vorliegend habe die C. _____ AG nicht nur auf die

Vorlage des Sicherheitsnachweises verzichtet; vielmehr hätten die Parteien ausdrücklich vereinbart, dass die Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Erwerbsobjekt erst nach der Eigentumsübertragung durch die Erwerberin veranlasst werde. Dies sei im Rahmen der Vertragsfreiheit zulässig.

3.3. Dagegen bringt die Beschwerdeführerin vor, das Fact-Sheet (7) sei eine Verwaltungsverordnung. Würden solche Verwaltungsverordnungen wie hier indirekt die Rechtsstellung von Privaten umschreiben, so hätten sie Aussenwirkung, d.h. sie wirkten sich auf die Rechtsstellung der Privaten wie eine Rechtsnorm aus. Als Vollziehungsverordnung dürfe das Fact-Sheet den Betroffenen keine neuen Pflichten auferlegen. Die vorgesehene Erleichterung für den Fall einer Renovation sei nicht anwendbar. Die Vorinstanz verkenne, dass die Vertragsfreiheit nach Art. 19 OR durch zwingende gesetzliche (öffentlich-rechtliche) Regelungen eingeschränkt werde. Die im Vertrag mit der C. _____ AG enthaltene Klausel, wonach die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen erst nach der Eigentumsübertragung durch die erwerbende Partei veranlasst werde und die veräussernde Partei in dieser Hinsicht von jeder Gewährleistungspflicht befreit werde, sei daher nach Art. 20 OR nichtig.

3.4. Nach Art. 20 Abs. 1 OR ist ein Vertrag, der einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst, nichtig. Widerrechtlich im Sinne von Art. 20 OR ist ein Vertrag nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts, wenn sein Gegenstand, sein Abschluss mit dem vereinbarten Inhalt oder sein mittelbarer Zweck gegen objektives schweizerisches Recht verstösst. Voraussetzung der Nichtigkeit ist dabei stets, dass diese Rechtsfolge ausdrücklich im betreffenden Gesetz vorgesehen ist oder sich aus Sinn und Zweck der verletzten Norm ergibt (BGE 134 III 438 E. 2.2 S. 442, 52 E. 1.1 S. 54; 129 III 209 E. 2.2 S. 213; 123 III 60 E. 3b S. 62).

3.5. Zu prüfen ist vorliegend, ob die Vertragsklausel, wonach die Käuferin nach der Eigentumsübertragung den Sicherheitsnachweis einholt, gegen objektives Recht verstösst und ob die Rechtsfolge der Nichtigkeit ausdrücklich vorgesehen ist oder sich aus Sinn und Zweck der verletzten Norm ergibt.

3.5.1. Ob das Fact-Sheet (7) des Bundesamtes für Energie vom 22. April 2003 - wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht - eine Verwaltungsverordnung darstellt (zum Begriff: BGE 136 II 415 E. 1.1 S. 417; 128 I 167 E. 4.3 S. 171 mit Hinweisen), kann offenbleiben. Denn selbst Verwaltungsverordnungen, die Aussenwirkung entfalten, sind für das Gericht nicht verbindlich (vgl. etwa Urteil 2P.108/2005 vom 5. Juli 2006 E. 1.3.3). Sie stellen kein objektives schweizerisches Recht dar. Immerhin sind sie als Auslegungshilfen zu berücksichtigen (BGE 129 V 67 E. 1.1.1 S. 68; vgl. auch BGE 141 V 139 E. 6.3.1 S. 145 f.). Das Fact-Sheet (7) kann mithin bei der Auslegung von Ziff. 3 des Anhangs zur NIV herangezogen werden.

3.5.2. Nach Ziff. 3 des Anhangs zur NIV müssen elektrische Installationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle kontrolliert werden. Wer für die Veranlassung der Kontrolle zuständig ist, lässt sich weder dem Wortlaut der Bestimmung noch der Systematik der Verordnung bzw. des Anhangs zur Verordnung entnehmen. Das Bundesamt für Energie äussert in seinem Fact-Sheet (7) die Ansicht, zuständig sei der Verkäufer, und stützt sich dabei auf Sinn und Zweck der Bestimmung (vgl. oben E. 3.1) : Ziel von Ziff. 3 des Anhangs zur NIV sei es, dass ein neuer Eigentümer, der die Geschichte des Gebäudes und der Installation nicht kenne, eine Anlage übernehme, die nachgewiesenermassen dem Stand der Technik und den Sicherheitsanforderungen der Verordnung entspreche; nur auf diese Weise könne er seiner Verantwortung als Installationsinhaber nach Art. 58 OR nachkommen.

Die Kontrolle elektrischer Installationen dient sowohl dem Schutz des Eigentümers und dessen Sachen wie auch dem Schutz von Drittpersonen wie Gäste, Handwerker oder Rettungskräfte (Urteil 2C_1/2009 vom 11. September 2009 E. 4.4.1). Wer die Kontrolle veranlasst, ist dabei nicht relevant. Der Zweck der Bestimmung, wie er vom Bundesamt für Energie nachvollziehbar ausgelegt wird, kann mithin auch erreicht werden, wenn der Käufer für die Kontrolle zuständig ist. Die dadurch erfolgte kurze Verzögerung kann hingenommen werden, handelt es sich bei der Kontrolle wegen Handänderung doch um eine ausserordentliche Kontrolle; die Installationen wären mithin nach dem ordentlichen Kontrollrhythmus (zehn- oder zwanzigjährige Kontrollperiode) noch nicht zu prüfen, würde kein Eigentümerwechsel stattfinden. Die im Fact-Sheet (7) geäusserte Ansicht, wonach der

Sicherheitsnachweis im Zeitpunkt der Handänderung grundsätzlich bereits vorliegen und folglich vom Verkäufer eingeholt werden muss, lässt sich vor diesem Hintergrund einzig dadurch erklären, dass der Käufer vor unbekanntem Mängeln an den elektrischen Installationen geschützt werden soll. Es muss bezweifelt werden, dass mit Ziff. 3 des Anhangs zur NIV ein solcher Käuferschutz bezweckt wird, der

zudem - wie die Beschwerdeführerin vorbringt - zur Nichtigkeit einer privatrechtlichen Abänderung der Zuständigkeit für die Einholung des Sicherheitsnachweises führen soll. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin steht Ziff. 3 des Anhangs zur NIV einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer, wonach der Käufer nach der Eigentumsübertragung die elektrischen Installationen kontrollieren lässt, nicht entgegen. Damit kann offenbleiben, ob einer Bestimmung in einem Anhang zu einer öffentlich-rechtlichen Verordnung überhaupt die Qualität einer Norm zukommt, die zur Nichtigkeit einer privatrechtlichen Vereinbarung führen kann. Die Vorinstanz hat nach dem Gesagten kein Bundesrecht verletzt, indem sie die Klausel zur Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen als gültig beurteilte.

4.

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, die Vorinstanz habe zu Unrecht verneint, dass die Beschwerdegegnerin die C._____AG hinsichtlich der überfälligen Kontrolle der elektrischen Installationen arglistig getäuscht habe. Der Beschwerdegegnerin sei bewusst gewesen, dass gravierende Mängel vorhanden gewesen seien. Bei Arglist verliere die vereinbarte Freizeichnungsklausel ihre Gültigkeit. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt in mehrfacher Hinsicht willkürlich festgestellt und das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt.

4.1. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin, welche die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254; 133 III 350 E. 1.3 S. 351, 393 E. 7.1 S. 398). Soweit die Beschwerdeführerin den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen). Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift zudem nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 255).

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 138 IV 13 E. 5.1 S. 22; 134 II 124 E. 4.1 S. 133; 132 III 209 E. 2.1 S. 211). Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der Beschwerdeführerin übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Verweisen).

4.2. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gewährt den Parteien insbesondere das Recht, mit rechtzeitig und formrichtig angebotenen erheblichen Beweismitteln gehört zu werden. Keine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV liegt vor, wenn ein Gericht darauf verzichtet, beantragte Beweise abzunehmen, weil es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 E. 5.3 S. 236; 134 I 140 E. 5.3 S. 148; 131 I 153 E. 3 S. 157). Das Bundesgericht greift in eine antizipierte Beweiswürdigung nur ein, wenn sie willkürlich und damit offensichtlich unhaltbar ist (Art. 105 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 229 E. 5.3 S. 236; 134 I 140 E. 5.3 S. 148; 131 I 153 E. 3 S. 157).

4.3.

4.3.1. Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Vorinstanz hätte die Zeugen H. _____ und I. _____ einvernehmen und das von ihr beantragte Gutachten einholen müssen. Die Vorinstanz habe diese Beweisanträge abgelehnt und habe dabei den Sachverhalt mehrfach willkürlich festgestellt und ihr Recht auf Beweis verletzt.

4.3.2. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur unterlassenen Beweisabnahme beschränken sich über weite Strecken auf appellatorische Kritik am vorinstanzlichen Entscheid. Zudem unterlässt es die Beschwerdeführerin teilweise, sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. So macht sie etwa geltend, sie habe den Zeugen H. _____ entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht aufgerufen, um zu beweisen, dass die Beschwerdegegnerin die Mängel kannte; vielmehr hätte der Zeuge zu den Abmahnungen befragt werden sollen, die er gegenüber der Beschwerdegegnerin wegen der unterlassenen Kontrolle der Elektroinstallationen ausgesprochen habe. Auf die Ausführungen der Vorinstanz, wonach diese Frage für den Ausgang des Verfahrens nicht relevant sei, geht sie nicht ein.

Soweit auf die Beschwerde in diesem Punkt einzutreten ist, tut die Beschwerdeführerin keine Willkür dar. Die Beschwerdeführerin bringt etwa vor, sie habe den Zeugen I. _____ zum Beleg der Tatsachenbehauptung angerufen, wonach die Elektroanschlüsse nicht fachmännisch verlegt worden seien. "Nicht-Fachmann" bedeute dasselbe wie "Laie". Damit vermag die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Feststellung nicht als willkürlich auszuweisen, wonach sie den Zeugen nur zum desolaten Zustand angerufen habe und nicht zur Frage, ob die Beschwerdegegnerin "Verbesserungen" an den Elektroinstallationen vorgenommen habe. Die Vorinstanz hat auch den Antrag auf Einholung eines Gutachtens zum Zustand der Elektroinstallationen ohne Verletzung von Bundesrecht ablehnen dürfen; die vorinstanzliche Erwägung, wonach ein solches nicht geeignet wäre, den Beweis für ein absichtliches Verschweigen der Mängel zu erbringen, ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin weder willkürlich noch stellt sie eine Verletzung des Rechts auf ein faires Verfahren dar. Aus denselben Gründen musste sich die Vorinstanz auch nicht mit einem von der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren neu eingereichten amtlichen Befund auseinandersetzen, welcher sich zum Zustand der Elektroinstallationen äussert.

4.4. Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, die vorinstanzlichen Gerichte hätten ihr den Beweis der Tatsachenbehauptung verunmöglicht, wonach der ehemalige Restaurantpächter die Erben mehrfach auf den Sanierungsbedarf der elektrischen Anlagen aufmerksam gemacht habe. Es sei lediglich der Zeuge J. _____ zugelassen worden, der nur Aussagen darüber machen könne, was der Pächter ihm gesagt habe, und nicht darüber, was der Pächter den Erben gesagt habe. Die Vorinstanz sei zum Schluss gekommen, mit der Aussage des Zeugen sei nicht bewiesen, dass der Pächter die Erben tatsächlich auf den Sanierungsbedarf aufmerksam gemacht habe. Die Zulassung nur eines Zeugen, der nach Ansicht der Vorinstanz von vornherein nicht geeignet sei, den geforderten Beweis zu erbringen, verletze das Recht der Beschwerdeführerin auf Beweis und auf ein faires Verfahren.

Die Vorinstanz hat festgestellt, dass zur klägerischen Behauptung, der ehemalige Restaurantpächter habe die Erben mehrfach auf den Sanierungsbedarf aufmerksam gemacht, erstinstanzlich der von der Beschwerdeführerin als einziges Beweismittel bezeichnete Zeuge J. _____ einvernommen worden sei. Gegen diese Feststellung bringt die Beschwerdeführerin nichts vor. Nachdem somit feststeht, dass die Beschwerdeführerin einzig den Zeugen J. _____ als Beweismittel bezeichnet hat und dieser Beweisantrag gutgeheissen worden ist, kann keine Rede von einer Verletzung ihres Rechts auf Beweis und auf ein faires Verfahren sein. Die Rüge ist unbegründet.

4.5. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Fachkunde des Zeugen J. _____ sind appellatorischer Natur und gehen von einem falschen Verständnis von Ziff. 3 des Anhangs zur NIV aus (vgl. zur Auslegung dieser Bestimmung oben E. 3.5.2). Soweit darauf überhaupt einzutreten ist, sind die Rügen unbegründet.

4.6. Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz sei überhaupt nicht auf ihre Rüge eingegangen, wonach das erstinstanzliche Gericht im Zusammenhang mit einem T-Stück der Erdgasleitung ihr Recht auf Beweis verletzt habe, weil es keine der Beweisofferten berücksichtigt habe.

Die Vorinstanz hat sich mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem T-Stück der Erdgasleitung auseinandergesetzt. Dabei hat sie ausgeführt, nach Ansicht des

erstinstanzlichen Gerichts habe es die beweisbelastete Beschwerdeführerin unterlassen, hinsichtlich dieses Mangels taugliche Beweismittel zu nennen. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin habe es unterlassen, auf die zutreffenden erstinstanzlichen Erwägungen, insbesondere hinsichtlich der fehlenden Beweismittelbezeichnung, einzugehen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kann der Vorinstanz somit nicht vorgeworfen werden, sie hätte die Rüge zur fehlenden Berücksichtigung der Beweisofferten unbeachtet gelassen.

5.

Da nach dem Gesagten die Vorinstanz gegen die Beschwerdegegnerin bestehende Ansprüche aus dem Kaufvertrag ohne Verletzung von Bundesrecht verneinen durfte, kann offenbleiben, ob die C._____AG solche Ansprüche überhaupt an die Beschwerdeführerin gültig abtreten konnte.

6.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1, Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, I. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 24. August 2015

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Klett

Die Gerichtsschreiberin: Marti-Schreier