

## GewÄhrleistungsausschluss (II) – Schimmelbefall nach Wohnungskauf – OGH vom 23.05.2023, 1 Ob 79/23h

### Description

#### Date Created

27.06.2024

#### Meta Fields

**Inhalt :** Bei entgeltlichen Verträgen, die auf Verschaffung von Eigentum gerichtet sind (prototypischer Fall ist der Kaufvertrag), leistet der VerkÄufer **verschuldensunabhÄngig** dafÄ¼r **GewÄhr**, dass die Sache, an der Eigentum verschafft werden soll, **mangelfrei** ist: Sie muss den vertraglich vereinbarten oder gewÄhnlich vorausgesetzten Eigenschaften entsprechen. Sofern die **GewÄhrleistungslage** eintritt Ä¼ dafÄ¼r genÄ¼gt es, dass der Mangel bei Ä¼bergabe der Sache (allseitig unerkannt) angelegt ist und innerhalb der GewÄhrleistungsfrist hervortritt Ä¼, hat der VerkÄufer den Mangel unentgeltlich zu beseitigen (Reparatur oder Austausch der Sache) oder schlimmstenfalls den bezahlten Kaufpreis ganz oder teilweise zu erstatten. Der GewÄhrleistungsfall stellt naturgemÄÙ eine **finanzielle Belastung** fÄ¼r den VerkÄufer dar. Aus rein Ä¼konomischer Sicht fÄ¼hrt dies mitunter dazu, dass dieser einen allfÄ¼lligen GewÄhrleistungsfall bis zu einem gewissen Grad einpreist. Weil die finanziellen Implikationen einer Mangelhaftigkeit letztlich aber nicht vollends abschÄtzbar sind und darÄ¼ber hinaus damit auch ein **zeitlicher** und **faktischer Aufwand** einhergeht (Mangelbehebung, Austausch der Sache, RÄ¼cknahme der mangelhaften Sache etc), bestehen VerkÄufer in der Praxis typischerweise auf eine vertragliche Bestimmung, wonach keinerlei GewÄhr fÄ¼r die Mangelfreiheit der Sache geleistet werde. Rechtstechnisch handelt es sich hierbei um einen Verzicht des KÄufers auf seine GewÄhrleistungsrechte (Ä¼ 1444 ABGB). Das ABGB lÄÙsst fÄ¼r B2B- und C2C-GeschÄfte dem Grunde nach auch einen **GewÄhrleistungsverzicht** vorab, also vor Kenntnis des Mangels, zu (Ä¼ 929). Die VerzichtserklÄrung ist anhand der allgemeinen Regeln Ä¼ber die Auslegung von Verträgen, das heiÙt nach dem objektiven VerstÄndnis eines ErklÄrungsempfÄngers des beteiligten Rechtsverkehrskreises unter BerÄ¼cksichtigung aller BegleitumstÄnde auszulegen (nach herrschender Ansicht mÄÙsse die VerzichtserklÄrung durch den Vertragspartner angenommen werden, weswegen in der Praxis oftmals von einem von beiden Vertragsparteien gebilligten **GewÄhrleistungsausschluss** die Rede ist). In der gegenstÄndlichen Entscheidung machen die KÄufer im Rahmen eines **C2C-Wohnungskaufes** GewÄhrleistung geltend, weil ein Schrankraum bei dessen Errichtung nicht ordnungsgemÄÙ gedÄmmt worden war und dies nach Ä¼bergabe der Wohnung zu einem ausgeprÄgten **Schimmelbefall** fÄ¼hrte. Dieser Mangel war bei Besichtigung des GebÄudes nicht erkennbar gewesen; in dem ExposÄ© des Maklers war der GebÄudezustand mit Ä¼sehr gutÄ¼ ausgewiesen. Der VerkÄufer beruft sich auf einen in der Praxis **gÄngigen**, *in concreto* vereinbarten **GewÄhrleistungsausschluss**, wonach eine eingehende Besichtigung stattgefunden hat und der VerkÄufer keinerlei Haftung fÄ¼r den Bau- und Erhaltungszustand Ä¼bernimmt. Ä¼Die KÄufer haben den Vertragsgegenstand vor Vertragsunterfertigung eingehend besichtigt und kennen daher dessen Art, Lage und Ä¼uÄ¼ere Beschaffenheit. Die Ä¼bergabe und Ä¼bernahme des Kaufgegenstandes erfolgt im bestehenden tatsÄchlichen Zustand desselben, Ä¼ ohne Haftung des VerkÄufers fÄ¼r einen bestimmten Bau- oder Erhaltungszustand des Objektes [...] oder eine sonstige bestimmte tatsÄchliche Eigenschaft oder Beschaffenheit der Liegenschaft.Ä¼ Aus Sicht des OGH ist ein solcher GewÄhrleistungsausschluss im Zusammenhang mit einem Wohnungskauf fÄ¼r den Rechtsverkehr objektiv so zu verstehen, dass dieser nur diejenigen **MÄngel** erfasst, die fÄ¼r einen KÄufer bei sorgfÄältiger Besichtigung **erkennbar** gewesen wÄren Ä¼ nur hinsichtlich dieser MÄngel sei keine GewÄhr zu leisten. BegrÄndet wird dies damit, dass der GewÄhrleistungsausschluss auf einen dem KÄufer **bekanntem Zustand** Bezug nimmt und darÄ¼ber hinaus bei einer **Besichtigung** derartige verborgene MÄngel nicht ohne Weiteres festgestellt werden kÄnnen, zumal der Makler den **Zustand** als Ä¼sehr gutÄ¼ angepriesen hatte.