MILCHRAHM STADLMANN RECHTSANWÃ¤LTE OG
LandstraÃ?er HauptstraÃ?e 1/1/3 | +43 1 890 55 65 | office@mslegal.at

GewÃ¤hrleistungsausschluss (II) â?? Schimmelbefall nach Wohnungskauf â?? OGH vom 23.05.2023, 1 Ob 79/23h

Description

Date Created
27.06.2024
Meta Fields
Inhalt : Bei entgeltlichen VertrÃ¤gen, die auf Verschaffung von Eigentum gerichtet sind (prototypischer Fall ist der Kaufvertrag), leistet der VerkÃ¤ufer **verschuldensunabhÃ¤ngig** dafÃ¼r **GewÃ¤hr**, dass die Sache, an der Eigentum verschafft werden soll, **mangelfrei** ist: Sie muss den vertraglich vereinbarten oder gewÃ¶hnlich vorausgesetzten Eigenschaften entsprechen. Sofern die **GewÃ¤hrleistungslage** eintritt â?? dafÃ¼r genÃ¼gt es, dass der Mangel bei Ã?bergabe der Sache (allseitig unerkannt) angelegt ist und innerhalb der GewÃ¤hrleistungsfrist hervortritt â?? ‚hat der VerkÃ¤ufer den Mangel unentgeltlich zu beseitigen (Reparatur oder Austausch der Sache) oder schlimmstenfalls den bezahlten Kaufpreis ganz oder teilweise zu erstatten. Der GewÃ¤hrleistungsfall stellt naturgemÃ¤Ã? eine **finanzielle Belastung** fÃ¼r den VerkÃ¤ufer dar. Aus rein Ã¶konomischer Sicht fÃ¼hrt dies mitunter dazu, dass dieser einen allfÃ¤lligen GewÃ¤hrleistungsfall bis zu einem gewissen Grad einpreist. Weil die finanziellen Implikationen einer Mangelhaftigkeit letztlich aber nicht vollends abschÃ¤tzbar sind und darÃ¼ber hinaus damit auch ein **zeitlicher** und **faktischer Aufwand** einhergeht (Mangelbehebung, Austausch der Sache, RÃ¼cknahme der mangelhaften Sache etc), bestehen VerkÃ¤ufer in der Praxis typischerweise auf eine vertragliche Bestimmung, wonach keinerlei GewÃ¤hr fÃ¼r die Mangelfreiheit der Sache geleistet werde. Rechtstechnisch handelt es sich hierbei um einen Verzicht des KÃ¤ufers auf seine GewÃ¤hrleistungsrechte (Â§ 1444 ABGB). Das ABGB lÃ¤sst fÃ¼r B2B- und C2C-GeschÃ¤fte dem Grunde nach auch einen **GewÃ¤hrleistungsverzicht** vorab, also vor Kenntnis des Mangels, zu (Â§ 929). Die VerzichtserklÃ¤rung ist anhand der allgemeinen Regeln Ã¼ber die Auslegung von VertrÃ¤gen, das heiÃ?t nach dem objektiven VerstÃ¤ndnis eines ErklÃ¤rungsempfÃ¤ngers des beteiligten Rechtsverkehrskreises unter BerÃ¼cksichtigung aller BegleitumstÃ¤nde auszulegen (nach herrschender Ansicht mÃ¼sse die VerzichtserklÃ¤rung durch den Vertragspartner angenommen werden, weswegen in der Praxis oftmals von einem von beiden Vertragsparteien gebilligten *GewÃ¤hrleistungsausschluss* die Rede ist). In der gegenstÃ¤ndlichen Entscheidung machen die KÃ¤ufer im Rahmen eines **C2C-Wohnungskaufes** GewÃ¤hrleistung geltend, weil ein Schrankraum bei dessen Errichtung nicht ordnungsgemÃ¤Ã? gedÃ¤mmt worden war und dies nach Ã?bergabe der Wohnung zu einem ausgeprÃ¤gten **Schimmelbefall** fÃ¼hrte. Dieser Mangel war bei Besichtigung des GebÃ¤udes nicht erkennbar gewesen; in dem ExposÃ© des Maklers war der GebÃ¤udezustand mit â??sehr gutâ?? ausgewiesen. Der VerkÃ¤ufer beruft sich auf einen in der Praxis **gÃ¤ngigen**, *in concreto* vereinbarten **GewÃ¤hrleistungsausschluss**, wonach eine eingehende Besichtigung stattgefunden hat und der VerkÃ¤ufer keinerlei Haftung fÃ¼r den Bau- und Erhaltungszustand Ã¼bernimmt. *â??Die KÃ¤ufer haben den Vertragsgegenstand vor Vertragsunterfertigung eingehend besichtigt und kennen daher dessen Art, Lage und Ã¤uÃ?ere Beschaffenheit. Die Ã?bergabe und Ã?bernahme des Kaufgegenstandes erfolgt im bestehenden tatsÃ¤chlichen Zustand desselben, ohne Haftung des VerkÃ¤ufers fÃ¼r einen bestimmten Bau- oder Erhaltungszustand des Objektes [...] oder eine sonstige bestimmte tatsÃ¤chliche Eigenschaft oder Beschaffenheit der Liegenschaft.â??* Aus Sicht des OGH ist ein solcher GewÃ¤hrleistungsausschluss im Zusammenhang mit einem Wohnungskauf fÃ¼r den Rechtsverkehr objektiv so zu verstehen, dass dieser nur diejenigen **MÃ¤ngel** erfasst, die fÃ¼r einen KÃ¤ufer bei sorgfÃ¤ltiger Besichtigung **erkennbar** gewesen wÃ¤ren â?? nur hinsichtlich dieser MÃ¤ngel sei keine GewÃ¤hr zu leisten. BegrÃ¼ndet wird dies damit, dass der GewÃ¤hrleistungsausschluss auf einen dem KÃ¤ufer **bekannten Zustand** Bezug nimmt und darÃ¼ber hinaus bei einer **Besichtigung** derartige verborgene MÃ¤ngel nicht ohne Weiteres festgestellt werden kÃ¶nnen, zumal der Makler den **Zustand** als **â??sehr gutâ??** angepriesen hatte.