OGH 20.1.2016, 3 Ob 238/15v â?? Haftung der VerkÃ¤uferin fÃ¼r zugesagte Eigenschaften des Kaufobjektes trotz umfassenden GewÃ¤hrleistungsverzichtes der KÃ¤uferin in der Kaufvertragsurkunde

Description

Date Created
21.07.2016
Meta Fields
Inhalt : Es kommt in der Praxis immer wieder vor, dass beim Kauf einer Immobilie dem KÃ¤ufer vorweg bestimmte Eigenschaften des Kaufobjektes versprochen werden und der KÃ¤ufer dessen ungeachtet in der Kaufvertragsurkunde einen umfassenden GewÃ¤hrleistungsverzicht fÃ¼r MÃ¤ngel des Kaufobjektes erklÃ¤rt. Im vorliegenden Fall war der KÃ¤uferin eines Hauses von der VerkÃ¤uferin in einem Inserat die bereits erfolgte Trockenlegung und Isolierung aller WÃ¤nde zugesagt und vom Vater der VerkÃ¤uferin auch die schon durchgefÃ¼hrte Erneuerung der Elektroinstallationen zugesichert worden. Da sich diese Zusicherungen als unrichtig herausstellten, lÃ¶ste die KÃ¤uferin den Kaufvertrag ungeachtet eines umfassend vereinbarten GewÃ¤hrleistungsverzichtes auf. Die Klage der VerkÃ¤uferin auf Vertragszuhaltung blieb erfolglos. Nach stÃ¤ndiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist ein genereller GewÃ¤hrleistungsausschluss restriktiv auszulegen. Ein solcher erstreckt sich zwar auch auf geheime MÃ¤ngel, jedenfalls auf solche, die bei einer ordnungsgemÃ¤Ã?en Untersuchung erkennbar gewesen wÃ¤ren. Wenn dem KÃ¤ufer allerdings bestimmte Eigenschaften des Kaufgegenstandes zugesagt werden, so haftet der VerkÃ¤ufer fÃ¼r deren Vorliegen auch im Falle eines generell vereinbarten Ausschlusses der GewÃ¤hrleistung.