

OGH 20.1.2016, 3 Ob 238/15v – Haftung der Verkäuferin für zugesagte Eigenschaften des Kaufobjektes trotz umfassenden Gewährleistungsverzichtes der Käuferin 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 Käufer vorweg bestimmte Eigenschaften des Kaufobjektes versprochen werden und der Käufer dessen ungeachtet in der Kaufvertragsurkunde einen umfassenden Gewährleistungsverzicht für Mängel des Kaufobjektes erklärt. Im vorliegenden Fall war der Käuferin eines Hauses von der Verkäuferin in einem Inserat die bereits erfolgte Trockenlegung und Isolierung aller Wände zugesagt und vom Vater der Verkäuferin auch die schon durchgeführte Erneuerung der Elektroinstallationen zugesichert worden. Da sich diese Zusicherungen als unrichtig herausstellten, löste die Käuferin den Kaufvertrag ungeachtet eines umfassend vereinbarten Gewährleistungsverzichtes auf. Die Klage der Verkäuferin auf Vertragszuhaltung blieb erfolglos. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist ein genereller Gewährleistungsausschluss restriktiv auszulegen. Ein solcher erstreckt sich zwar auch auf geheime Mängel, jedenfalls auf solche, die bei einer ordnungsgemäßen Untersuchung erkennbar gewesen wären. Wenn dem Käufer allerdings bestimmte Eigenschaften des Kaufgegenstandes zugesagt werden, so haftet der Verkäufer für deren Vorliegen auch im Falle eines generell vereinbarten Ausschlusses der Gewährleistung.