

OGH 20.10.2020, 4 Ob 94/20g â?? GewÃhrleistung beim Immobilienkauf: SachmÃngel am Bauwerk stehen der Beendigung des baubehÃrlichen Verfahrens nicht entgegen

Description

Date Created

08.04.2021

Meta Fields

Inhalt : Der Oberste Gerichtshof (OGH) hatte sich im vorliegenden Judikat aufgrund einer auÃerordentlichen Revision mit den haftungsrechtlichen Wirkungen einer baurechtlichen Fertigstellungsanzeige zu befassen. Die KlÃnger hatten eine im Dachgeschoss gelegene Eigentumswohnung kÃuflich erworben und sahen sich rund zwei Jahre nach Ãbergabe des Kaufgegenstandes erstmals mit einem Feuchtigkeitseintritt in den Dachboden konfrontiert. Es stellte sich heraus, dass der Dachausbau in bautechnischer Hinsicht mangelhaft ausgefÃhrt war. Die KÃufer klagten die VerkÃuferin (erst) nach Ãber sieben Jahren ab Ãbernahme der kaufgegenstÃndlichen Eigentumswohnung aus dem Titel des Schadenersatzes auf Ersatz des zur Beseitigung der MÃngel insbesondere an der Dachkonstruktion und der Dacheindeckung erforderlichen Deckungskapitals. Die KlÃnger stÃtzten ihre Klage vor allem auf nachstehende Klausel, die sich in dieser oder Ãhnlicher Form sehr oft in ImmobilienkaufvertrÃgen findet: *â??Die verkaufende Partei leistet â?/â?!. GewÃhr dafÃr, dass seitens der zustÃndigen Gemeinde oder sonstiger BehÃrden keine offenen Verfahren anhÃngig sind, keine zu erfÃllenden Auflagen, Vorschriften, u.Ã. bestehenâ?/â?!.â?? Im Verfahren wurde festgestellt, dass der Dachgeschossausbau auf der Basis einer baubehÃrlichen Bewilligung durchgefÃhrt und auch die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus der BaubehÃrde ordnungsgemÃÃ angezeigt wurde. Die BaubehÃrde hatte daraufhin schriftlich die Fertigstellung zur Kenntnis genommen und bestÃtigt, dass das Bauwerk nun benÃtzt werden dÃrfe. Dessen ungeachtet stÃtzten die KlÃnger ihr Begehren auf Ersatz der MÃngelbehebungskosten auf die oben zitierte GewÃhrleistungsklausel, da es aufgrund des Vorliegens verdeckter MÃngel an einer vollstÃndigen, rechtskonformen Fertigstellungsanzeige mangle. Nach Ansicht der KlÃnger wÃre die Baufertigstellungsanzeige wegen des Vorliegens von SachmÃngeln als nicht abgegeben anzusehen, weshalb das Verfahren Ãber die Berechtigung zur BenÃtzung der Wohnung noch offen (und damit die VerkÃuferin haftbar) sei. Das HÃchstgericht ist dieser Sichtweise Ãber die vermeintlichen Auswirkungen eines Sachmangels des Bauwerks auf die ZulÃssigkeit einer Baufertigstellungsanzeige nicht gefolgt. Der OGH stellt klar, dass die MÃngelfreiheit des Bauwerks nach GewÃhrleistungsrecht oder Schadenersatzrecht fÃr die Fertigstellungsanzeige im baurechtlichen Verfahren keine Bedeutung hat. Dies wird damit begrÃndet, dass sich die Ãffentlich-rechtlichen Bauvorschriften grundsÃtzlich nur auf das VerhÃltnis und die Verantwortung des Bauherrn gegenÃber der BaubehÃrde und die Wahrung des Ãffentlichen Interesses beziehen. Das Vorliegen von SachmÃngeln an einem Bauwerk ist daher fÃr sich allein nicht geeignet, die Baufertigstellungsanzeige und damit den Abschluss eines baubehÃrlichen Verfahrens zu hindern.*