



Recht haben - Recht bekommen.

DDr. Armin Sparrer
Rechtsanwalt

Gewährleistungsverzicht beim Wohnungskauf?

Die Käufer einer neuwertigen Wohnung machten gegen den Verkäufer Gewährleistungsansprüche wegen Baumängeln geltend, die bei der Besichtigung nicht erkennbar waren. Der Verkäufer vertrat hingegen den Rechtsstandpunkt, dass seine Haftung vertraglich ausgeschlossen sei, weil man Folgendes vereinbart hatte (1 Ob 79/23h):

„Die Käufer haben den Vertragsgegenstand vor Vertragsunterfertigung eingehend besichtigt und kennen daher dessen Art, Lage und äußere Beschaffenheit. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt im bestehenden tatsächlichen Zustand desselben, ohne Haftung des Verkäufers für einen bestimmten Bau- oder Erhaltungszustand des Objektes oder eine sonstige bestimmte tatsächliche Eigenschaft oder Beschaffenheit der Liegenschaft.“ Das Exposé des Maklers hatte für die Wohnung zwar einen „sehr guten Zustand“ ausgewiesen. Im Nachhinein stellte sich jedoch heraus, dass ein Schrankraum bei der Errichtung zu gering gedämmt worden war, weshalb eine Wärmebrücke bestand und hinter diesem Schrank ein massiver Schimmelbefall trotz häufigen Lüftens auftrat.

Der OGH folgte seiner bisherigen Spruchpraxis (3 Ob 542/87, 9 Ob 50/10h, 8 Ob 9/19k), wonach die jeweilige Vertragsbestimmung nur die Gewährleistung für solche Mängel ausschließe, die für den Käufer bei einer sorgfältigen Besichtigung erkennbar gewesen wären. Das ist deshalb der Fall, weil der Haftungsausschluss jeweils mit dem Hinweis auf den dem Käufer bekannten Zustand der Liegenschaft und der ihm eingeräumten Gelegenheit zur Informationsbeschaffung durch deren Besichtigung in Verbindung stand (1 Ob 79/23h).

Daher haftet der Verkäufer einer Wohnung für „geheime“ Baumängel, wenn zwar die Gewährleistung ausgeschlossen, im Vertrag aber darauf hingewiesen wurde, dass der Käufer die Wohnung besichtigt hat und deren Zustand kennt (1 Ob 79/23h).

Anwaltliche Vertretung in zivil-, verwaltungs- u. strafrechtlichen Rechtssachen.

S

Armin Sparrer

Dr. iur. Dr. rer. soc. oec.
Rechtsanwalt

Siedlerstraße 16, A-8750 Judenburg

Tel.: +43 699 10 29 83 69

E-Mail: sparrer@ra-sparrer.at

Web: www.ra-sparrer.at