

RECHTSTIPP

Wann beim Wohnungskauf
die zweite Chance auf
Behebung von Mängeln
verspielt ist.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JÜRGEN WOLLMANN

Teure Unannehmlichkeit

Seit dem Jahr 2002 gibt es ein in entscheidenden Punkten reformiertes Gewährleistungsrecht. Einer der wesentlichsten Reforminhalte war es, Verkäufern eine zweite Chance einzuräumen, wenn eine Sache mangelhaft ist: Bevor der Käufer eine Preisminderung verlangen oder auf der Rückabwicklung des Geschäfts bestehen kann, muss er dem Verkäufer grundsätzlich die Möglichkeit bieten, den Mangel zu beseitigen. Zu einer zweiten Chance muss es aber dann nicht kommen, wenn die Verbesserung für den Käufer „mit erheblichen Unannehmlichkeiten“ verbunden ist. Nun gibt es erstmals eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH), die sich mit der Frage beschäftigt, wann denn erhebliche Unannehmlichkeiten vorliegen.

Folgendes hat sich zugetragen: Zwei Privatpersonen schließen im Jahr 2002 einen Kaufvertrag über eine gebrauchte Dachgeschoßwohnung zu einem Kaufpreis von rund 460.000 Euro ab. Im Kaufvertrag sichert der Verkäufer zu, dass die bauliche Ausgestaltung dem Stand der Technik entspricht. Nach dem Kauf nimmt der Käufer größere Umbauarbeiten vor. Dabei stellt er gravierende Mängel an der Dämmung und der Dichtung des Dachgartens fest, die dazu führen, dass immer wieder am gesamten zur Wohnung gehörigen Flachdach Wasser durchsickert. Der Käufer hat es eilig – der nächste Winter steht bevor – und beauftragt die von ihm beim Umbau beschäftigten Professionisten, auch die Mängel am Dach zu beheben. Den Verkäufer fordert er nicht auf, die Mängel zu beheben.

Teurer Mangel. Als nächsten Schritt klagt der Käufer den Verkäufer unter Berufung auf Gewährleistung und Schadenersatz auf Preisminderung. Er rechnet vor, dass die Wohnung mit den Mängeln um rund 100.000 Euro weniger wert ist.

Der Verkäufer bestreitet das gar nicht, bringt aber vor, es sei ihm keine Möglichkeit zur Schadenbehebung eingeräumt worden. Der Käufer wiederum erwidert darauf, dass eine Sanierung durch den Verkäufer für ihn mit erheblichen Unannehmlichkeiten verbunden gewesen wäre. Es wäre nicht sichergestellt gewesen, dass der Verkäufer ein verlässliches Bauunternehmen beauftragt und dieses sodann fachgerecht gearbeitet hätte. Die Beauftragung der Sanierung durch den Verkäufer hätte außerdem für ihn den Nachteil, dass er im Falle einer mangelhaften Arbeit keine direkten Ansprüche gegen das Bauunternehmen hätte. Des Weiteren führte er ins Treffen, dass er ohnehin einen Umbau laufen hatte, sodass er zwei Bauunternehmen hätte koordinieren und kontrollieren müssen.

Das Erstgericht wies die Klage des Käufers ab. Seiner Meinung nach kann der Käufer eine Preisminderung eben erst dann verlangen, wenn er dem Verkäufer Gelegenheit zur Sanierung gegeben hat. Anders beurteilte den Sachverhalt das Berufungsgericht. Das entscheidende Argument für das Berufungsgericht war, dass der Käufer gegen ein vom Verkäufer beauftragtes Bauunternehmen keine direkten Ansprüche gehabt hätte, wenn dieses Bauunternehmen mangelhaft gearbeitet hätte. Das von ihm selbst beauftragte Bauunternehmen hat ihm direkt für allfällige Mängel geradzustehen, weshalb das Gericht zu dem Schluss kam, es lägen erhebliche Unannehmlichkeiten vor. Daraufhin wurde der Oberste Gerichtshof mit der Causa befasst.

Große Unannehmlichkeit. In der jetzt vorliegenden Entscheidung legt der OGH

erstmalig seit Inkrafttreten der Reform den Begriff „erhebliche Unannehmlichkeiten“ aus. Der OGH betont, dass einerseits bereits vergleichsweise geringe Belastungen genügen müssen, um eine Verbesserung auszuschließen; andererseits darf aber der Belastungsgrad nicht so niedrig angesetzt werden, dass das Recht auf eine zweite Chance durch die Hintertür wieder verschwindet. An Beispielen zitiert

der Oberste Gerichtshof schwer wiegende Probleme bei der Kommunikation mit dem Verkäufer oder faktische Schwierigkeiten bei der Reparaturabwicklung. Faktische Schwierigkeiten bei der Abwicklung legen aber nahe, dass diese so beschaffen sein müssen, dass eine Verbesserung überhaupt unter-

bleibt. Gerade dies war aber hier nicht der Fall, hat doch der Käufer die Arbeiten selbst durchführen lassen. Daraus sei zu schließen, dass die Arbeiten keine erhebliche Unannehmlichkeit darstellen.

Des Weiteren gehe es, so der OGH, nicht an, ohne konkrete Anhaltspunkte zu unterstellen, ein vom Verkäufer beauftragtes Unternehmen hätte die Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt. Ohne konkrete Anhaltspunkte für eine Mangelhaftigkeit der Ausführung geht daher auch das Argument ins Leere, ein vom Verkäufer beauftragtes Bauunternehmen würde dem Käufer nicht direkt für die fachgerechte Ausführung haften. Der OGH kam somit zu dem Ergebnis, dass es dem Käufer nicht gelungen ist, erhebliche Unannehmlichkeiten bei einer Sanierung durch den Verkäufer zu beweisen. ●

RECHT KURZ

- Bei Gewährleistungsfällen hat der Verkäufer das Recht einer zweiten Chance zur Behebung des Schadens.
- Im Falle einer besonderen Unannehmlichkeit gilt dieses Recht nicht.

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at