

OGH zur Gewährleistung für gefährliche Elektrik beim Liegenschaftsverkauf

Der Kläger kaufte von der Beklagten eine Eigentumswohnung. Die gegenständliche Wohnung wurde von den Eltern des Klägers seit 1961 als Mieter und auch vom Kläger bis 1978 bewohnt. Dem Kläger war der Zustand der Wohnung bekannt. Ein Gewährleistungsausschluss wurde vereinbart. Dem Kaufvertrag wurde ein Gutachten eines Ziviltechnikers über den Bauzustand der Liegenschaft zugrunde gelegt. Der darin enthaltene Bauzustand wurde zur bedungenen Eigenschaft erklärt. Im Gutachten wurde uA festgehalten, dass detaillierte Untersuchungen bezüglich Baustoffen, elektro- und haustechnischen Anlagen sowie statische Überprüfungen nicht durchgeführt wurden. Tatsächlich entsprachen die Elektroinstallationen in der Wohnung nicht dem Stand der Technik. Der Kläger brachte vor, dass ihm die Wohnung 2012 übergeben worden sei, erst Anfang 2014 habe er von den Mängeln Kenntnis erlangt. Die Betriebssicherheit von Elektroinstallationen sei eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft. Darüber hinaus wurde eine – laut Gutachten – teilsanierte Wohnung in einem guten Bau- und Erhaltungszustand verkauft, weshalb er jedenfalls davon ausgehen konnte, dass zumindest ein normaler Zustand der Elektroinstallationen zugesichert worden sei. Der Kläger beehrte schließlich die Beklagte schuldig zu sprechen, die Mängel an den Elektroinstallationen „zu verbessern“ und festzustellen, dass ihm diese für alle „künftigen nachteiligen Folgen“ aus der mangelhaften Erfüllung des Kaufvertrages hafte.

„gewöhnlich vorausgesetzte“ Eigenschaft.

Solange der Refinanzierungszinssatz positiv ist, ergibt Nach § 922 Abs 1 ABGB besteht ein Gewährleistungsanspruch uA dafür, dass der Kaufgegenstand die bedungenen und gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat. Zu klären ist daher, welcher konkrete Vertragsgegenstand geschuldet wird, wobei dieser durch die sog gewöhnlich vorausgesetzten oder die ausdrücklich bzw stillschweigend zugesicherten Eigenschaften bestimmt wird. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob ein Kaufgegenstand dem vertraglich Geschuldeten entspricht oder nicht, ist die Übergabe. Nach höchstgerichtlicher Judikatur zählt die Betriebssicherheit von Elektroinstallationen im Regelfall zu den „gewöhnlich vorausgesetzten“ Eigenschaften iSd § 922 Abs 1 ABGB. Dies gilt insbesondere in jenen Fällen, in denen die mangelnde Betriebssicherheit dem Käufer vor Vertragsabschluss nicht bekannt war (2 Ob 176/10m).

Erwartete Mängel und Alterserscheinungen.

Ganz allgemein gilt, dass der Käufer beim Kauf von Gebrauchtfahrzeugen gewisse Mängel hinnehmen muss, da eben kein Neu- sondern ein Gebrauchtwagen erworben wird. Dem Alter entsprechende Verschleiß- und Abnutzungsmängel sind daher hinzunehmen. Wendet man die Grundsätze dieser höchstgerichtlichen Judikatur auf den Wohnungskauf an, ergibt dies, dass bei einem Kauf einer Jahrzehnte alten Wohnung bestimmte Mängel und Alterserscheinungen, die nach Bauart und Alter der Wohnung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, vom Käufer grundsätzlich hingenommen werden müssen.

Kenntnis des unsanierten Zustandes.

Im gegenständlichen Fall, kam der Oberste Gerichtshof zum Ergebnis, dass die vom Kläger monierten Mängel (fehlende Erdung der Steckdosen im Bade- und Schlafzimmer, fehlender Fehlerstromschutzschalter mit 30mA etc) keinen Mangel darstellen, da die von der Beklagten erbrachte Leistung dem konkreten Vertragsinhalt entsprach. Entscheidend war, dass der Kläger die Wohnung jahrelang kannte. Darüber hinaus wurde der Zustand der Wohnung im Kaufvertrag als „unsaniert“ beschrieben. Der Kläger durfte sohin aufgrund der Beschreibung des Vertragsgegenstandes und seiner eigenen Kenntnis nach der Verkehrsauffassung nicht erwarten, dass die Elektroinstallationen aus dem Jahr 1945 zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (2012) dem Stand der Technik entsprechen. Derartige Mängel sind nach Auffassung des Höchstgerichtes bei einer unsanierten, knapp 70 Jahre alten Wohnung zu erwarten und nicht ungewöhnlich (7 Ob 156/16s).

Aufklärungspflicht?

Darf man nach Grundsätzen des redlichen Verkehrs eine Aufklärung erwarten, trifft den Vertragspartner eine Aufklärungspflicht. Darüber hinaus besteht aber keine allgemeine Rechtspflicht, den Vertragspartner über alle Umstände aufzuklären, die auf seine Entscheidung Einfluss haben könnten. Würde wie hier, die Wohnung ausdrücklich als unsaniert verkauft und musste der Zustand der Wohnung dem Käufer als Mitbewohner bzw Besucher der Eltern bekannt sein, trifft den Wohnungsverkäufer keine vorvertragliche Aufklärungspflicht über den gesundheitsgefährdenden Zustand der Elektroinstallationen.

Valentina Philadelphy

v.philadelphy@bkp.at

Brauneis Klausner Prändl Rechtsanwälte GmbH

A-1010 Wien ▪ Bauernmarkt 2 ▪ Tel.: +43 1 532 12 10 ▪ Fax: +43 1 532 12 10-20
office@bkp.at ▪ www.bkp.at ▪ UID ATU62022625 ▪ DVR 0821381 ▪ Handelsgericht Wien ▪ FN 268590k

Dieser Beitrag bzw. Blog enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Blog sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Eine Haftung für allfällige Schäden kann daher naturgemäß unsererseits nicht übernommen werden.