

Wenn guter Rat teuer ist

Sachverständigen kommt in einem Bauschadenfall eine entscheidende Rolle zu, denn der Geschädigte ist auf ihre Expertise angewiesen. Doch, auch Experten sind nicht unfehlbar!

TEXT: HEINRICH LACKNER



MPLAW

ZUM AUTOR

MAG.

HEINRICH LACKNER

ist Juniorpartner bei Müller

Partner Rechtsanwälte

Rockgasse 6, A-1010 Wien

www.mplaw.at

Folgender Sachverhalt hat sich zugetragen, der jüngst vom Obersten Gerichtshof (OGH) entschieden wurde (Entscheidung vom 07.05.2019, 10 Ob 20/19t): Eine Unternehmerin errichtete im Jahr 2004 auf einer Liegenschaft eine Stützmauer aus unvermörtelten geschichteten Natursteinen. Am 13. 2. 2008 wurde die Liegenschaft von den Eigentümern an die (späteren) Kläger verkauft. Im Jahr 2008 beauftragten die Kläger einen Sachverständigen (SV) damit, die Standsicherheit und Beschaffenheit der Steinschlichtung zu prüfen. In seinem Gutachten vom 7. 4. 2008 gelangte er zu dem Ergebnis, dass einzelne Steine nicht frostbeständig seien und sich dadurch die Standsicherheit verkürze („erstes Gutachten“). Eine Sanierung samt Neuherstellung durch die Unternehmerin folgte.

Ende 2011 traten wieder Risse an den Steinen auf, und der SV wurde neuerlich mit der Begutachtung beauftragt. In seinem Gutachten vom 17. 8. 2012 („zweites Gutachten“) wurden vom SV neben der fehlenden Frostbeständigkeit weitere Mängel aufgezeigt, u. a. eine verbandswidrige Verlegung mit vertikal durchgehenden Fugen, eine fehlende Drainage erdseitig und eine fehlende Doppelverlegung. Die Mängel wären bereits bei der Abnahme im Jahr 2008 erkennbar gewesen.

Kommt Zeit – kommt Verjährung!?

Im August 2012 stand somit fest, dass die Steinschlichtung in mehrerlei Hinsicht mangelhaft errichtet worden war. Als Verursacherin kam nur die Unternehmerin in Betracht, welche die Stützmauer im Jahr 2004 errichtet und im April 2008 saniert hatte. Die Kläger hatten zwei Gutachten vor sich liegen, mit unterschiedlichen Ergebnissen (siehe vorhin). Hinzu kam, dass die Mängel bereits im Zuge der Abnahme der Sanierungsarbeiten zu erkennen gewesen wären.

In einer solchen Situation ist guter Rat wahrlich teuer: Die Kosten für die Sanierung der Stützmauer beliefen sich auf mehr als 100.000 Euro. Wen sollten die Kläger auf Ersatz in Anspruch nehmen und, vor allem, wie lange hatten sie Zeit? Gewährleistungsansprüche verjähren innerhalb von drei Jahren ab Übernahme des Werkes (§ 933 Abs 1 ABGB). Die kurze Verjährungsfrist für Schadenersatzansprüche beträgt ebenso drei Jahre. Der Beginn des Fristenlaufs setzt

aber Kenntnis von Schaden und Schädiger voraus (§ 1489 Satz 1 ABGB).

Der „richtige“ Anspruchsgegner?

Die Übernahme der Sanierungsarbeiten fand am 23. 4. 2008 statt, im August 2012 waren Gewährleistungsansprüche also bereits verjährt. Die Kläger entschieden sich dennoch, gegen die Herstellerin vorzugehen, und stützen ihre Ansprüche auf Schadenersatz. Sie verloren den Prozess (Vorprozess) wegen Verjährung. Aus dem im Vorprozess eingeholten Gutachten vom 5. 6. 2015 („drittes Gutachten“) ging jedoch hervor, dass der SV gegen seine Sorgfaltspflichten verstoßen hatte, da er die Mängel im Zuge der Abnahme im April 2008 nicht erkannt hatte. Daraufhin entschieden sich die Kläger, den SV auf Schadenersatz zu klagen. Der SV wandte im Prozess ebenso Verjährung ein.

Diesmal wurde die Verjährung der Schadenersatzansprüche verneint. Zwar musste den Klägern, so der OGH, bekannt gewesen sein, dass die Einschätzung des SV zur Mängelfreiheit der Steinschlichtung im April 2008 unrichtig war. Allerdings konnten die Kläger nur schwer einschätzen, ob der SV gegen die ihn nach § 1299 ABGB treffenden Sorgfaltspflichten verstoßen hat. Als Laien fehlte es ihnen am erforderlichen Fachwissen. Von diesen Umständen erlangten sie erst mit dem dritten Gutachten vom 5. 6. 2015 Kenntnis – die am 16. 1. 2018 eingebrachte Klage war daher nicht verjährt.

Fazit

Die Entscheidung des OGH vom 7. 5. 2019, 10 Ob 20/19t, zeigt einmal mehr die praktischen Schwierigkeiten auf, vor denen die Geschädigten eines Bauschadens stehen. Ausgestattet mit unzureichenden Informationen und vor dem Hintergrund eines nicht selten beträchtlichen Kostenrisikos muss oft in relativ kurzer Zeit die Entscheidung für oder gegen eine Klagsführung getroffen werden. Es empfiehlt sich daher, die (möglichen) Ursachen und Konsequenzen eines Bauschadens rasch nach Bekanntwerden aufzuarbeiten und Sachverständigen-Rat einzuholen. Nicht immer nehmen die Fälle aus Sicht der Geschädigten so einen glücklichen Verlauf wie der Anlassfall. ■