

Stichwort „Haltbarkeit“

Rechtliche Stolpersteine, wenns um Gewährleistung geht

Die Frist, innerhalb der für die Mängelfreiheit des Werkes einzustehen ist (Gewährleistung), beträgt nach dem Gesetz entweder zwei oder drei Jahre – je nachdem, ob es um eine bewegliche Sache oder um eine unbewegliche Sache geht. In der Praxis lauern für Professionisten so manche rechtliche Stolpersteine. In Bauverträgen finden sich oftmals Bestimmungen, wonach der Unternehmer „eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Ausführung“ gewährleistet. Der OGH hatte sich in einer jüngsten Entscheidung mit einer solchen „Technikklausel“ zu befassen und kam zu einigen bemerkenswerten Ergebnissen.

OGH-Entscheidung 4 Ob 202/16h

Im Jahr 2007 beauftragte die Klägerin einen Dachdecker mit der Neueindeckung ihres Daches. Laut den (eigenen) AGB des Dachdeckers gewährleistete dieser „eine dem jeweiligen Stand der Technik entsprechende Fehlerfreiheit des Werkes in Werkstoff und Verarbeitung... während der Dauer der gesetzlichen Fristen“. Mehr als 5 Jahre nach der Übergabe zeigten sich Mängel an der Dacheindeckung. Die Dachziegel hatten zahlreiche Risse, durch die Wasser eintreten konnte. Da die Substanz des Dachstuhls gefährdet war, musste eine umfassende Sanierung des Daches durchgeführt werden. Ursache für die Risse war entweder ein Produktionsfehler der Ziegel oder die fehlende Eigenschaft des Materials für die klimatischen Verhältnisse vor Ort. Jedenfalls waren die Mängel beim Einbau nicht erkennbar. Während der Bauarbeiten hatte ein Mitarbeiter des Dachdeckers zugesagt, dass das Dach jahrzehntelang halten würde.

Die Klägerin forderte vom Dachdecker die Neueindeckung des Daches und stützte sich dabei auf Gewähr-

leistung. Strittig war, ob sich die Klägerin überhaupt noch auf die Gewährleistung berufen konnte, immerhin kamen die Mängel erst fünf Jahre nach der Übergabe hervor – und damit nach Ablauf der gesetzlichen Frist von drei Jahren.

In der Entscheidung betonte der OGH, dass die Gewährleistungsfrist bei Sachmängeln mit der Übergabe der Leistung beginnt. Das gilt auch für versteckte Mängel, also Mängel, die bei der Übergabe nicht erkannt werden und erst später hervor kommen. Nicht so, wenn der Professionist bestimmte Eigenschaften zusichert. Bei zugesicherten Sacheigenschaften beginnt die Gewährleistungsfrist mit der Erkennbarkeit des Mangels. So wird man etwa das Fehlen der Haltbarkeit einer Dachfolie erst nach längerer Zeit feststellen können. Eine durch Zusagen verlängerte Gewährleistungsfrist kann aber vertraglich beschränkt werden. Dazu muss im Vertrag eine klare Regelung enthalten sein, welche Frist für die Gewährleistung gilt (z.B. die gesetzlichen Fristen).

In seiner Entscheidung traf der OGH die bemerkenswerte Aussage, dass im Hinweis auf den „Stand der Technik“ in den AGB des Dachdeckers eine solche Zusicherung einer Eigenschaft verstanden werden könnte. Hält man sich vor Augen, dass „Technikklauseln“ in den Leistungsverzeichnissen so gut wie aller Bauverträge enthalten sind, empfiehlt es sich, die Gewährleistungsfrist ausdrücklich zu regeln. Andernfalls läuft man Gefahr, ungewollt eine Verlängerung der Gewährleistung herbeizuführen.

Die Entscheidung birgt noch einen weiteren brisanten Aspekt. Der OGH hielt fest, dass die Aussage des Mitarbeiters, wonach das Dach „jahrzehntelang halten“ würde, eine vertragliche Verlängerung der vereinbarten



Mag. Heinrich Lackner ist Junior Partner bei Müller Partner Rechtsanwälte

Müller Partner Rechtsanwälte

Rockgasse 6, 1010 Wien

Tel.: 01/535 8008

E-Mail: office@mplaw.at

www.mplaw.at

Gewährleistungsfrist bedeutet. Der Hinweis in den AGB, wonach Erklärungen von Mitarbeitern des Dachdeckers schriftlich bestätigt werden müssen, ging ins Leere. Bei einem privaten Bauvorhaben (Verbraucher) kann die Wirksamkeit formloser Erklärungen gemäß § 10 Abs. 3 KSchG zum Nachteil des Verbrauchers nicht ausgeschlossen werden.

Nach dieser Entscheidung des OGH können Technikklauseln, wie sie in Bauverträgen regelmäßig enthalten sind, als Zusicherung einer Sacheigenschaft verstanden werden und damit zu einer Verlängerung der Gewährleistungsfristen führen. Um die Gewährleistungspflichten dennoch auf die Dauer z.B. der gesetzlichen Fristen zu beschränken, sollte eine ausdrückliche Regelung in den Vertrag aufgenommen werden. Bei privaten Bauvorhaben (Verbraucher) ist zu beachten, dass die Wirksamkeit von mündlichen Zusagen durch einen Schriftformvorbehalt zum Nachteil des Verbrauchers nicht ausgeschlossen werden kann. ■