

# Gewährleistung verlängert

Wenn die Verbesserungszusage die Frist zurücksetzt

Häufig kommt es im Bauwesen zu Streitigkeiten darüber, wann die Gewährleistungsfrist tatsächlich endet – und ob diese durch nachträgliche Verbesserungszusagen erneut in Gang gesetzt wird. Der OGH hat sich in seiner Entscheidung 8 Ob 84/25y mit genau dieser Frage befasst und dabei klargestellt: Wer Mängel anerkennt oder eine Verbesserung zusagt, verlängert die Gewährleistungsfrist.

## Sachverhalt

Ein Auftraggeber ließ von einer Fachfirma ein Lamellendach errichten, das den Poolbereich seines Wohnhauses beschatten sollte. Kurz nach der Übergabe zeigte sich, dass sich das Dach aufgrund einer unzureichenden Tragfähigkeit des Untergrundes abgesenkt hatte. Die Schiebeelemente ließen sich nicht mehr öffnen und Regenwasser drang in den Innenraum ein.

Die Unternehmerin argumentierte, sie sei nicht verpflichtet gewesen, den Untergrund auf eigene Kosten zu befestigen. Dennoch stellte der OGH klar: Auch wenn die Ausführung des Untergrundes nicht Teil des Auftrags war, hätte die Unternehmerin den Auftraggeber auf die mangelnde Tragfähigkeit aufmerksam machen müssen.

Diese Warnpflicht ergibt sich aus § 1168a ABGB und soll sicherstellen, dass ein Werk nicht auf offensichtlich untauglicher Grundlage errichtet wird.

Besonders relevant in dieser Entscheidung ist, dass der Auftraggeber selbst vor Vertragsabschluss auf den vorhandenen Sickerbeton hingewiesen hatte. Gerade deshalb hätte die Unternehmerin die Tragfähigkeit fachlich beurteilen und bei Zweifeln klar warnen müssen. Das Unterlassen dieser Warnung führte zur Haftung für die mangelhafte Ausführung.

## Rechtliche Erwägung

Nach § 933 Abs 1 ABGB beträgt die Gewährleistungsfrist für unbewegliche Sachen drei Jahre ab Übergabe. Der OGH hält aber seit Langem fest: Wird ein Mangel anerkannt oder eine Verbesserung zugesagt, beginnt die Frist neu zu laufen. Eine solche Zusage kann auch nach Ablauf der ursprünglichen Frist erfolgen und versetzt die Rechtslage in das Stadium vor der Ablieferung zurück.

Im konkreten Fall hatte die Unternehmerin dem Auftraggeber nach mehreren erfolglosen Verbesserungsversuchen mitgeteilt, dass man sich – unter Beiziehung eines Sachverständigen – mit dem Hersteller des Untergrundes besprechen und „sicherlich eine zufriedenstellende Lösung finden werde“. Der OGH sah darin ein Anerkenntnis der Mangelhaftigkeit und eine Verbesserungszusage, wodurch eine neue Gewährleistungsfrist zu laufen begann. Dass die Unternehmerin später Kosten für Sanierungsvorschläge nannte, war unerheblich. Maßgeblich war allein, dass sie den Mangel faktisch anerkannte und eine Handlungsbereitschaft signalisierte.

## Praxistipp: Hinweise des Auftraggebers beachten

Wenn der Auftraggeber – wie im vorliegenden Fall – ausdrücklich auf eine bauliche Besonderheit oder eine mögliche (bauliche) Schwäche hinweist, etwa auf Sickerbeton oder lockeren Untergrund, sollte man als Auftragnehmer diese Information ernst nehmen und entsprechend berücksichtigen. Der Hinweis des Auftraggebers entbindet nicht von der eigenen Prüf- und Warnpflicht. In der Praxis empfiehlt es sich daher, solche Hinweise schriftlich festzuhalten, zu beurteilen und – falls Zweifel bestehen – auch entsprechend über etwaige Folgen zu warnen. Nur so lässt sich vermeiden, dass später der



Foto: e media

„Prüf- und Warnpflichten spielen im Bauwesen eine zentrale Rolle. Eine klare Kommunikation schützt vor späteren Haftungsrisiken“, erklärt Mag. Christoph Gaar.

Vorwurf entsteht, man habe erkennbare Risiken ignoriert und damit den Mangel selbst verursacht.

## Fazit

Die Anerkennung eines Mangels durch eine Verbesserungszusage kann die Gewährleistungsfrist verlängern bzw. in das Stadium vor Ablieferung zurückversetzen. Unternehmer sollten daher überlegt formulieren, wenn sie auf Mängelrügen reagieren, und stets festhalten, ob ein Vorgehen ggf. „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“ erfolgt. Zugleich verdeutlicht der Fall, dass Hinweise des Auftraggebers auf mögliche Problemstellen ernst zu nehmen sind und eine verstärkte Pflicht zur Prüfung und gegebenenfalls zur Warnung auslösen. Wer diese Pflichten beachtet und dokumentiert, kann Gewährleistungsrisiken und spätere Haftungsfälle vermeiden.

Autoren: Mag. Christoph Gaar und Mag. Julius Pucker

**Müller Partner  
Rechtsanwälte GmbH**  
Tel: 01/535 8008  
E-Mail: office@mplaw.at  
www.mplaw.at ■