

Thema: Müller Partner Rechtsanwälte

Autor: k.A.

Bauträger als Auftraggeber

Fortbestehende Haftung: Gewährleistung und Regress des Bauträgers

Welche Auswirkungen hat ein erst Jahre nach der Übergabe durch den Generalunternehmer bzw. Auftragnehmer erfolgreicher Verkauf der Wohnungen auf die Gewährleistungsverpflichtungen des Bauträgers?

Der Sachverhalt: Ein Bauträger beauftragt einen Generalunternehmer mit der Errichtung eines Wohnhauses mit mehreren Wohnungen, einer Tiefgarage und Außenanlagen. Nach Fertigstellung wird das Gebäude an den Bauträger übergeben. Zu diesem Zeitpunkt werden keine Mängel festgestellt.

Eine Wohnung wird jedoch erst mehrere Jahre später verkauft. Der Käufer der zuletzt verkauften Wohnung entdeckt nach der Übergabe Mängel an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, etwa an der Abdichtung, der Fassade oder den Außenanlagen. Ursache dieser Mängel sind Ausführungs- oder Planungsfehler, weil Teile des Gebäudes nicht entsprechend dem Stand der Technik hergestellt wurden (mangelhafte Tropfnasen, fehlen des Gefälle bei der Attikaabdeckung, keine wurzelfeste Abdichtung o. Ä.).

Allgemeines zum Gewährleistungsrecht

Das Gewährleistungsrecht verpflichtet denjenigen, der einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlässt, dafür einzustehen, dass sie dem Vertrag entspricht. Die Sache muss insbesondere die vereinbarten oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften aufweisen, einer Beschreibung, Probe oder einem Muster entsprechen und für den vertraglich vorgesehenen Zweck geeignet sein.

Diese Gewährleistungspflicht besteht grundsätzlich auf beiden Vertragsstufen: Der Generalunternehmer haftet gegenüber dem Bauträger für die vertragsgemäße Ausführung des Bauwerks, der Bauträger wiederum gegenüber dem Käufer für den vertragsgemäßen Zustand der Wohnung und der mitverkauften allgemeinen Teile der Liegenschaft. Auch jeder Ersterwerber einer Wohnung hat Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Bauträger. Dies gilt auch dann, wenn der Mangel nicht die Wohnung selbst, sondern allgemeine Teile der Liegenschaft betrifft.

Bei unbeweglichen Sachen beträgt die Gewährleistungsfrist grundsätzlich drei Jahre. Maßgeblich ist dabei die Übergabe an den Käufer. Dieser kann daher auch dann noch Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger erheben, wenn das Gebäude bereits viele Jahre zuvor vom Generalunternehmer an den Bauträger übergeben wurde. Wird der Bauträger vom Käufer in Anspruch genommen, stellt sich in weiterer Folge die Frage, ob und in welchem Umfang er sich beim Generalunternehmer schadlos halten kann.



Mag. Christoph Lintsche ist Rechtsanwalt bei Müller Partner Rechtsanwälte in Wien. Sein Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Bereich Baurecht mit Fokus auf Bau(vertrags)-, Gewährleistungs- und Schadenersatzrecht. | Foto: © Wilke

Gewährleistung in der Kette (Verbrauchergeschäft)

§ 933b ABGB ermöglicht dem Bauträger, der einem nicht unternehmerischen Wohnungskäufer wegen eines Baumangels Gewähr leisten musste, innerhalb der gesetzlichen Fristen beim dafür verantwortlichen Generalunternehmer Rückgriff zu nehmen.

Ist die fünfjährige Höchstfrist des § 933b Abs. 3 ABGB abgelaufen, bleibt die Gewährleistungspflicht des Bauträgers gegenüber dem Käufer dennoch bestehen. Die Frist beginnt auch bei versteckten Mängeln mit der Übergabe der mangelhaften Sache an den Regressberechtigten (OGH 3 Ob 142/16b). Der Bauträger muss den berechtigten Gewährleistungsanspruch des Käufers erfüllen, kann die damit verbundenen Aufwendungen jedoch grundsätzlich nicht mehr im Wege des Gewährleistungsregresses auf den Generalunternehmer überwälzen.

Ein Rückgriff lässt sich auch nicht ohne Weiteres dadurch aufrechterhalten, dass die Kosten der Mangelbeseitigung als Schadenersatz geltend gemacht werden. Nach der Rechtsprechung ist § 933b ABGB auch auf Schadenersatzansprüche wegen des Mangels selbst anzuwenden. Gesondert zu prüfen bleiben lediglich eigenständige und noch nicht verjährte Ansprüche.

Zum Vorteilsausgleich im Unternehmensgeschäft

Macht ein unternehmerischer Ersterwerber Gewährleistungsrechte aus dem Kaufvertrag gegenüber dem Bauträger geltend, hat der Bauträger für die ordnungsgemäße Herstellung des vertraglich geschuldeten Zustands Gewähr zu leisten – unabhängig davon, wie lange die Übergabe des Bauwerks durch den Generalunternehmer an den Bauträger bereits zurückliegt. Das

Thema: Müller Partner Rechtsanwälte

Autor: k.A.

Gewährleistungsrecht kennt grundsätzlich keinen Vorteilsausgleich für die bisherige Nutzung. Der Bauträger hat daher etwa eine mangelhafte Fassade zu sanieren bzw. für die ordnungsgemäße Herstellung des geschuldeten Zustands einzustehen.

Sind die Gewährleistungsansprüche des Bauträgers gegenüber dem Generalunternehmer hingegen bereits verfristet, kommen insbesondere noch Schadenersatzansprüche in Betracht. Bei diesen ist allerdings ein Abzug „neu für alt“ bzw. eine Vorteilsanrechnung zu berücksichtigen. Wird etwa die Nutzungsdauer einer Flachdachabdichtung durch deren Erneuerung oder Sanierung verlängert, hat sich der Bauträger im Verhältnis zum Generalunternehmer diesen finanziellen Vorteil grundsätzlich anrechnen zu lassen (OGH 3 Ob 219/24p).

Zur Geltendmachung der Ansprüche durch den Wohnungseigentümer

Der Ersterwerber ist grundsätzlich berechtigt, die ihm aus dem Kaufvertrag zustehenden Gewährleistungsansprüche geltend zu machen. Betrifft der Mangel jedoch allgemeine Teile der Liegenschaft, kann die Durchsetzung – insbesondere die Wahl des konkreten Gewährleistungsbehelfs, etwa Verbesserung oder Preisminderung – eine entsprechende Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft erfordern. Kommt ein solcher Beschluss nicht zustande, kann dieser unter den gesetzlichen Voraussetzungen durch eine Entscheidung des Außerstreitgerichts ersetzt werden.

Fazit

Der späte Verkauf einer Wohnung kann für den Bauträger zu einer erheblichen zeitlichen Verschiebung der Haftung führen. Während seine eigenen Gewährleistungs- und Rückgriffsansprüche gegenüber dem Generalunternehmer längst abgelaufen sein können, beginnt die Gewährleistungsfrist gegenüber dem späteren Wohnungskäufer grundsätzlich erst mit dessen Übergabe. Der Bauträger kann daher noch Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes zur Behebung ursprünglich vorhandener Baumängel verpflichtet sein, ohne diese Kosten im Wege des Gewährleistungsregresses vollständig an den Generalunternehmer oder die ausführenden Unternehmen weitergeben zu können.

Praxistipps für ausführende Unternehmen

- Übergabe und Leistungsumfang sorgfältig dokumentieren: Abnahmeprotokolle, Fotodokumentationen, Prüfberichte und Freigaben können Jahre später entscheidend dafür sein, ob ein behaupteter Mangel tatsächlich auf die eigene Leistung zurückzuführen ist.
- Mängelanzeigen unverzüglich prüfen: Auch nach Ablauf der Gewährleistungsfrist sollten spät erhobene Ansprüche nicht ungeprüft zurückgewiesen werden.
- Keine vorschnellen Anerkenntnisse abgeben: Zusagen zur Mangelbeseitigung oder Kostenübernahme können Auswirkungen auf Verjährung und Haftung



Auch Jahre nach Fertigstellung kann ein Bauträger gegenüber einem späteren Wohnungskäufer noch für ursprünglich vorhandene Baumängel gewährleistungspflichtig sein.

haben und sollten daher rechtlich geprüft werden.

- Unterlagen langfristig aufbewahren: Da neben Gewährleistungsansprüchen auch Schadenersatzansprüche relevant werden können, sollten technische und vertragliche Projektunterlagen deutlich über die klassische dreijährige Gewährleistungsfrist hinaus verfügbar bleiben.

Müller Partner Rechtsanwälte

Tel.: 01/535 8008 | E-Mail: office@mplaw.at
www.mplaw.at ■