

Zu spät dran?

Ein Überblick über die fristgerechte Geltendmachung von versteckten Mängeln und Mangelfolgeschäden.

TEXT: GEORG GASS

In einer aktuellen Entscheidung hatte sich der OGH mit der für die Praxis bedeutsame Frage auseinanderzusetzen, wann Ansprüche aus Mängeln und wann solche aus Mangelfolgeschäden verjähren. Ein kurzer Überblick:

Gewährleistungsansprüche

Das Gewährleistungsrecht knüpft an die Erbringung einer mit einem Mangel behafteten Leistung an. Ein Mangel liegt dann vor, wenn das Geleistete in negativer Weise vom Geschuldeten abweicht. Da die Gewährleistung die Herstellung der Äquivalenz zwischen Leistung und Gegenleistung anstrebt, ist die Haftung verschuldensunabhängig ausgestaltet. Der Übergeber haftet also für die Mängelfreiheit des Werks – unabhängig davon, ob der Mangel ihm auch subjektiv vorwerfbar ist. Ist ein Mangel zwar vorhanden, aber nicht erkennbar, spricht man von einem versteckten Mangel.

Die Gewährleistungsfrist beträgt zwei Jahre bei beweglichen Sachen und drei Jahre bei unbeweglichen Sachen. Sie beginnt – mangels abweichender Vereinbarung – ausnahmslos mit Übergabe der Sache zu laufen, und zwar auch für versteckte Mängel. Nur im Fall der ausdrücklichen Zusicherung einer besonderen Eigenschaft beginnt die Frist erst mit jenem Zeitpunkt zu laufen, in dem das Fehlen dieser Eigenschaft erkennbar wurde.

Mangelfolgeschäden

Oft entstehen dem Übernehmer durch eine mangelhafte Leistung noch weitere, von der eigentlichen Leistung des AN unabhängige Schäden (z. B. hat der Monteur das Rohr nicht ordnungsgemäß montiert, Wasseraustritte ruinieren Mobiliar des Übernehmers). Der AN schuldet aus dem Titel der Gewährleistung nur die Mängelfreiheit seiner Leistung – somit eine dichte Verrohrung. Sofern die dreijährige Gewährleistungsfrist nicht abgelaufen ist, ist er zur Behebung des Schadens an der Verrohrung gewährleistungsrechtlich verpflichtet. Davon unabhängig zu betrachten ist die Einstandspflicht des AN für den als Mangelfolgeschaden zu wertenden Schaden am Mobiliar: Dieser unterliegt nicht der Gewährleistung, da er ja nicht das eigentliche Werk des AN betrifft. Es handelt sich um einen Schadenersatzanspruch.

Anders als bei Gewährleistungsansprüchen ist für eine Haftung für Mangelfolgeschäden somit ein Verschulden des AN erforderlich, der Schaden muss ihm also vorwerfbar sein, in unserem Beispiel etwa dann, wenn Dichtungen vergessen wurden etc. Die Verjährungsfrist von Schadenersatzansprüchen beträgt drei Jahre ab Kenntnis von Schaden und Schädiger, beginnt also oftmals erst später – mit Erkennbarkeit – zu laufen. Nach Ablauf von 30 Jahren ist der Anspruch jedenfalls verjährt.

OGH-Entscheidung vom 9. 4. 2015, 7 Ob 103/14v

Der Kläger erwarb im Jahr 2003 eine im September 2002 fertiggestellte Reihenhaushälfte. 2006 wurden Wasserflecken im Keller sichtbar. Der Kläger führte seit März 2006 Verbesserungsversuche durch. Die Feuchtigkeitseintritte waren Folge einer undichten Bodenanschlussfuge. Die Kosten der Mängelbehebung machte der Kläger gerichtlich geltend. Im Zuge des Verfahrens stellte der beigezogene Sachverständige auch diverse Mängel am Dachboden fest. Die beklagten Unternehmen wendeten Verjährung ein.

Der OGH bestätigte, dass die mangelhafte Fugenabdichtung ein Sachmangel ist und der vom Kläger für Abdichtungsarbeiten bezahlte Betrag als Verbesserungskosten im Rahmen der Gewährleistung zu ersetzen ist. Bei den Wasserschäden selbst handelt es sich um Mangelfolgeschäden durch die mangelhafte Fugenabdichtung. Die Haftung dafür ist somit nach schadenersatzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen, weshalb die Verjährungsfrist mit Erkennbarkeit zu laufen beginnt und den Beklagten ein Verschulden vorwerfbar sein muss.

Die dreijährige Gewährleistungsfrist hat mit der Übergabe des Hauses zu laufen begonnen. Die im Rahmen des Verfahrens im Jahr 2012 bekanntgewordenen Mängel am Dach liegen somit außerhalb der dreijährigen Gewährleistungsfrist. Der Kläger kann sich bei Geltendmachung der Mängel am Dach nicht darauf stützen, dass die Verbesserungsarbeiten im Keller die Gewährleistungsfrist hinsichtlich des gesamten Hauses unterbrochen hätten. Ein Verbesserungsversuch unterbricht die Gewährleistungsfrist nicht generell, sondern nur in Bezug auf den konkret in Rede stehenden Mangel.

Fazit

Einzelne Mängel haben ein individuelles Schicksal. Verbesserungsversuche hemmen immer nur den Ablauf der Gewährleistungsfrist hinsichtlich des verbesserten Teiles, nicht aber des gesamten Gewerkes. Mangelfolgeschäden sind Schadenersatzansprüche, für deren Geltendmachung zwar ein Verschulden vorausgesetzt wird, die aber bis zu 30 Jahre nach der Übergabe noch geltend gemacht werden können. □

ZUM AUTOR

Mag. Georg Gass

ist Junior Partner bei Müller Partner Rechtsanwälte
Rockhgasse 6, A-1010 Wien
www.mplaw.at

