

# Die Gewährleistungspflicht des Bauträgers und seine Regressmöglichkeit

Was hat es für Auswirkungen auf die Gewährleistungsverpflichtungen, wenn ein Bauträger die von ihm errichteten Wohnungen eines Projekts nicht sofort verkauft?

TEXT: CHRISTOPH GAAR

**E**in Generalunternehmer errichtet im Auftrag eines Bauträgers ein Wohnhaus mit unzähligen Wohneinheiten inklusive Tiefgarage und Außenanlage. Bei der Übergabe des Generalunternehmers (GU) an den Bauträger werden keine Mängel erkannt. Der Bauträger verkauft die letzte Wohneinheit erst etliche Jahre nach Fertigstellung und Übergabe an einen Verbraucher. Dieser Käufer erkennt Schäden an Allgemeinflächen, die auf einem Ausführungsmangel, technischen Mangel oder einem Planungsfehler beruhen, da das Werk nicht dem (bei Errichtung gültigen) Stand der Technik entsprechend ausgeführt wurde.

## Zum Gewährleistungsrecht

Jeder, der einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlässt, leistet dafür Gewähr, dass die Sache dem Vertrag entspricht. Er haftet also dafür, dass die Sache die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat, dass sie seiner Beschreibung, einer Probe oder einem Muster entspricht und dass sie der Natur des Geschäftes oder der getroffenen Vereinbarung gemäß verwendet werden kann. Es haben daher grundsätzlich sowohl der GU im Verhältnis zum Bauträger als auch der Bauträger im Verhältnis zum Käufer Gewähr zu leisten.

Im Fall von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen aus einem vom Erwerber einer Wohnung mit dem Bauträger abgeschlossenen Vertrag ist der Erwerber grundsätzlich selbst zur Erhebung von Forderungen berechtigt, mögen die Mängel auch an allgemeinen Teilen des Hauses bestehen. Zu den allgemeinen Teilen zählen insbesondere die Fassade, Gänge etc. Gewährleistungsrechte verjähren bei unbeweglichen Sachen binnen dreier Jahre.

Der Käufer kann also gegenüber dem Bauträger aus seinem Kaufvertrag binnen dreier Jahre Gewährleistungsansprüche geltend machen, auch wenn dieser Zeitpunkt lange nach der tatsächlichen Übergabe des Objektes an den Bauträger liegt. Der Bauträger hat dann die Möglichkeit eines Rückgriffs beim GU.

## Zum Vorteilsausgleich

Macht der Käufer nunmehr seine Gewährleistungsrechte aus dem Kaufvertrag gegenüber dem Bau-

träger geltend, so hat der Bauträger für die ordnungsgemäße Wiederherstellung des vertraglich geschuldeten Zustandes zu sorgen, obwohl die allgemeinen Teile möglicherweise schon über Jahre hindurch genutzt wurden. Das Gewährleistungsrecht kennt keinen Vorteilsausgleich für die bisherige Nutzung. Der Bauträger hat die Fassade zu sanieren bzw. die vollen Kosten dafür zu tragen.

Dem Bauträger bleibt nach fünf Jahren im Verhältnis zum GU nur noch die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen (keine Gewährleistungsansprüche mehr); diese unterliegen aber dem Abzug „neu für alt“ bzw. einer Vorteilsanrechnung. Wird die Nutzungsdauer der Fassade durch die Sanierung verlängert, so hat sich der Bauträger im Verhältnis zum GU diesen (finanziellen) Vorteil anrechnen zu lassen.

## Zur Geltendmachung der Ansprüche

Der Käufer kann die Rechte aus seinem Kaufvertrag zwar selbst geltend machen, allerdings ist er unter Umständen auf eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft angewiesen. So kann für die Wahl des Gewährleistungsbehelfes (Verbesserung, Austausch, Preisminderung) ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer notwendig werden. Sollte ein solcher nicht zustande kommen, besteht die Möglichkeit, diesen durch das Außerstreitgericht zu ersetzen.

## Fazit

Der Bauträger leistet für Mängel am Wohnungseigentumsobjekt jedes seiner Käufer Gewähr; auch wenn er selbst das Objekt bereits vor vielen Jahren vom GU übernommen hat. Die absolute Verjährungsfrist für den Gewährleistungsregress beträgt im Verhältnis von Bauträger zu GU fünf Jahre ab Leistungserbringung; danach stehen dem Bauträger ausschließlich Schadenersatzansprüche gegenüber dem GU zu. Dabei muss sich der Bauträger einen Abzug „neu für alt“ anrechnen lassen. Dies sollte jeder Bauträger bedenken, wenn er die von ihm errichteten Objekte erst zu einem Zeitpunkt nach der erfolgten Übernahme abverkauft. ■



MPLAW

**ZUM AUTOR**

**MAG. CHRISTOPH GAAR**

ist Juniorpartner bei Müller Partner Rechtsanwälte  
Rockhgasse 6, A-1010 Wien  
[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)