



ÖFFENTLICHER NOTAR

*Dr. Wolfgang Bäumel*

## Gewährleistung bei Kaufverträgen

Ein zentrales Thema bei jeglichem Kauf einer Liegenschaft, sei es ein Grundstück, eine Eigentumswohnung oder ein Haus, ist die Gewährleistung. Wofür haftet der Verkäufer, welche Mängel muss ein Käufer akzeptieren und welche nicht? Damit verbunden lautet die weitere Frage, wann kann ein Käufer wegen Gewährleistungsmängeln vom Vertrag zurücktreten oder eine Minderung des Kaufpreises verlangen?

### **Die wichtigste Regel: Überprüfen!**

Überprüfen Sie das beabsichtigte Kaufobjekt so genau und eingehend wie möglich. Scheuen Sie sich nicht, einen Sachverständigen beizuziehen, auch wenn dies Mehrkosten verursacht. Diese Kosten sind im Vergleich zum Wert des Objektes, das Sie kaufen wollen, und im Vergleich zu dem Schaden und dem Gerichtsprozess, den Sie dadurch vermeiden können, jedenfalls relativ gering.

### **Die Gewährleistung**

Die Gewährleistung ist ab § 922 des ABGB geregelt: Der Verkäufer leistet dem Käufer Gewähr dafür, dass die gekaufte Sache dem Vertrag entspricht. Er haftet also dafür, dass eine Sache die „bedungenen“ (das heißt: die ausbedungenen, die vereinbarten) Eigenschaften hat und dass sie die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat.

Ob bedungene Eigenschaften erfüllt sind, ist relativ leicht festzustellen: Ob zum Beispiel ein Grundstück im Bauland liegt, ein Zinshaus einen bestimmten jährlichen Ertrag abwirft oder eine Liegenschaft frei von grundbücherlichen Lasten ist, kann leicht geklärt werden.

Wesentlich schwieriger ist die Frage, was unter „gewöhnlich vorausgesetzte“ Eigenschaften zu verstehen ist. Im Gesetz fehlen detaillierte Angaben, man ist daher im Streitfall auf gerichtliche Entscheidungen angewiesen. So wurden zum Beispiel die dauernde Dichtheit eines Daches eines Hauses, die Unwiderruflichkeit einer Baubewilligung oder die Freiheit des Grundes von Kontaminationen vom Obersten Gerichtshof als gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften erklärt. Daneben gibt es aber unzählige Fragen, die noch nicht von Gerichten entschieden wurden oder Entscheidungen darüber nicht veröffentlicht wurden. Somit gibt es hier einen erheblichen Unsicherheitsbereich.

## **Ungewöhnliche oder verdeckte Mängel**

Möglich ist, die vorgenannten gesetzlichen Gewährleistungsregeln auszuschließen.

Nicht verschwiegen werden dürfen jedenfalls ungewöhnliche Mängel, das sind Mängel, die so selten vorkommen, dass mit ihnen nicht gerechnet werden muss.

Problematisch sind auch sogenannte verdeckte Mängel, die dem Verkäufer ebenfalls unbekannt waren.

Aus all dem ergibt sich die unverminderte Richtigkeit und Aktualität eines alten germanischen Rechtsspruchwortes: „Augen auf, Kauf ist Kauf“.

Autor: Dr. Wolfgang Bäuml  
Bezirksblätter Korneuburg KW 30/2011, Rechtsberatung