

Keine Gewährleistung und kein vertraglicher Schadenersatz für nicht dem Stand der Technik entsprechende Elektroinstallationen bei Veräußerung einer knapp 70 Jahre alten „unsanierten“ Wohnung

(§ 922 ABGB; § 1298 ABGB)

FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Der OGH (7 Ob 156/16s) hat dem Käufer einer knapp 70 Jahre alten Eigentumswohnung gegenüber der Verkäuferin keinerlei Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund nicht dem Stand der Technik entsprechender Elektroinstallationen in der Wohnung zugebilligt. Maßgeblich für diese Entscheidung war der Umstand, dass die Wohnung aufgrund der dem Kaufvertrag zugrunde gelegten Leistungsbeschreibung als „unsaniert“ veräußert wurde, und der Käufer die Wohnung kannte.

▪ Sachverhalt:

Die Eltern des Käufers (zuletzt dessen Mutter allein) lebten in der von der Verkäuferin (zunächst) gemieteten Wohnung. Der Käufer selbst wohnte dort bis zum Jahr 1978 und war danach nur noch Besucher.

*Mit **Kaufvertrag** vom 8. März 2012 erwarb er von der Verkäuferin die Liegenschaftsanteile, mit denen untrennbar **Wohnungseigentum an dieser Wohnung** verbunden ist.*

*Dem Kaufvertrag lag ein **Anbot** des Käufers vom 4. Jänner 2012 zugrunde. In diesem ist festgehalten, dass das Wohnhaus im Jahr 1945 errichtet wurde. Weiters wird im Punkt „Gewährleistung“ festgelegt, dass der Käufer die Verkäuferin (soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen) aus jeglicher Haftung entlässt, insbesondere für eine bestimmte Beschaffenheit, eine besondere Widmung, eine bestimmte Verwendbarkeit, eine bestimmte Verwertbarkeit und ein bestimmtes Erträgnis des Vertragsgegenstands. Weiters ist festgehalten, dass der **Käufer die Wohnung eingehend besichtigt hat und deren unsanierten Zustand ohne Vorbehalte zur Kenntnis nimmt**. Diese Bestimmung über die „Gewährleistung“ findet sich auch im anschließend von einem Notar errichteten schriftlichen Kaufvertrag.*

*Dem Kaufvertrag zugrunde gelegt und dem Käufer übermittelt wurde ein **Gutachten** einer Ziviltechnikerin vom 1. September 2011 über den Bauzustand der Liegenschaft. Dieses Gutachten wurde integrierender Bestandteil des Kaufvertrags und der darin beschriebene Bauzustand zur bedungenen Eigenschaft erklärt. Nach dem Gutachten wurde das **Wohnhaus in den Jahren 1942 bis 1945 errichtet und ca im Jahr 2005 teilsaniert** (Fassade, Fenster, Decke, Dachboden, Kellerdecke). Den Bestand gefährdende Schäden oder Mängel wurden nicht festgestellt. Insgesamt befand sich das Haus zum Zeitpunkt der Begutachtung in einem guten Bau- und Erhaltungszustand, wobei die „Unterhaltungskosten“ als normal bewertet wurden.*

Im Gutachten ist festgehalten, dass dieses den augenscheinlichen allgemeinen Zustand der Flächen und Teile wiedergibt und eine detaillierte Untersuchung bezüglich Baustoffe, elektro- und haustechnische Anlagen sowie statische Überprüfungen nicht durchgeführt wurden.

*Tatsächlich **entsprechen die Elektroinstallationen in der Wohnung nicht dem Stand der Technik** (im Sinn des § 7a Elektrotechnikverordnung 2002¹) und bieten „keinen Personenschutz“. Im Zeitpunkt der Einbringung der Klage wurde die Wohnung weiterhin von der Mutter des Käufers benützt.*

*Mit der am 27. Februar 2015 eingebrachten **Klage** begehrt der Käufer, die Verkäuferin schuldig zu erkennen, näher genannte Mängel an den Elektroinstallationen im Bade- und Schlafzimmer in der Wohnung „zu verbessern“ und festzustellen, dass ihm diese für alle „künftigen nachteiligen Folgen“ aus der mangelhaften Erfüllung des Kaufvertrags hinsichtlich der Elektroinstallationen im Bade- und Schlafzimmer in der Wohnung hafte.*

Die Wohnung verfüge über keinen Fehlerstromschutzschalter mit 30 mA, der Schaltschrank entspreche nicht dem Stand der Technik, die Leitungen seien ungeeignet, weil kein Erdungsleiter vorhanden sei, und im Bade- sowie im Schlafzimmer fehle die Erdung der Steckdosen. Seine Ansprüche stünden ihm aus dem Titel der Gewährleistung und des Schadenersatzes zu. Die Betriebssicherheit von Elektroinstallationen sei eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft.

Die Wohnung sei ihm am 28. Februar 2012 übergeben worden. Erst Anfang 2014 habe er von den Mängeln Kenntnis erlangt. Die Elektroinstallationen in der Wohnung entsprächen nicht dem geltenden Stand der Technik. Die Wohnung dürfe er „nach dem MRG“ auch nicht vermieten, weil Lebensgefahr bestehe. Beim Abschluss des Kaufvertrags sei er Verbraucher, die Verkäuferin Unternehmerin gewesen. Sein Feststellungsinteresse ergebe sich daraus, dass mit der Verbesserung erhebliche Nebenarbeiten verbunden seien. Mit einem künftigen Ausfall von Mieteinnahmen sei zu rechnen. Der eingewandte Gewährleistungsausschluss sei nach § 9 KSchG ungültig und auch sittenwidrig nach § 879 ABGB. Dem Kaufvertrag und dem Gutachten der Ziviltechnikerin sei zu entnehmen, dass eine teilsanierte Wohnung in einem guten Bau- und Erhaltungszustand verkauft worden sei. Dies schließe die Betriebssicherheit der Elektroinstallationen ein, jedenfalls habe er davon ausgehen können, dass zumindest ein normaler Zustand der Elektroinstallationen zugesichert worden sei. Über den lebensgefährlichen Zustand und die fehlende Betriebssicherheit der Elektroinstallationen sei er nicht aufgeklärt worden, sodass die Verkäuferin schuldhaft ihre vorvertraglichen Aufklärungspflichten verletzt habe.

*Die **beklagte Verkäuferin** wendet zusammengefasst ein, die Wohnung weise keinen Mangel auf, der einen gewährleistungs- oder schadenersatzrechtlichen Anspruch des Käufers begründen könne. Sie habe eine ca 70 Jahre alte unsanierte Wohnung verkauft. Die Betriebssicherheit von Elektroinstallationen sei hier aufgrund des Alters des Hauses keine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft.*

¹ BGBl II 2002/222 idF BGBl II 2010/223.

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Im Gutachten zum Bauzustand des Gebäudes sei eine Sanierung von Elektroinstallationen nicht erwähnt gewesen. Insgesamt sei nur eine mindere Qualität des Kaufgegenstands Vertragsinhalt und hinsichtlich der Elektroinstallationen keine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmter Zustand zugesichert worden. Der Käufer habe den Zustand der Wohnung sehr genau gekannt, weil die Wohnung ab 1961 von seinen Eltern bewohnt worden sei. Er sei ausdrücklich über den Zustand der Wohnung aufgeklärt worden.

*Das **Erstgericht** wies die Klagebegehren ab. Der Zustand der Wohnung weiche vom vertraglich Vereinbarten nicht ab. Es liege kein Mangel vor. Ein bestimmter Zustand der Elektroinstallationen sei nicht im Sinn des § 922 Abs 1 ABGB bedungen worden. Schon im Anbot sei ausdrücklich festgehalten worden, dass es sich um eine unsanierte Wohnung handle.*

Der Käufer habe nicht davon ausgehen dürfen, dass die Elektroinstallationen saniert worden seien. Die Betriebssicherheit einer derart alten Elektroinstallation sei nicht als gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft zu werten.

*Das **Berufungsgericht** gab der Berufung des Käufers Folge und hob das Ersturteil zur Verfahrensergänzung auf.*

Ein Käufer könne als gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft nach der Verkehrsauffassung erwarten, dass eine erhebliche Gesundheitsgefährdung, die von einer derartigen Wohnung ausgegangen sei, von der Verkäuferin, insbesondere im Rahmen ihrer gesetzlichen Erhaltungspflicht (§ 14a Abs 2 Z 2 WGG), beseitigt worden sei, widrigenfalls er auf diesen Zustand ausdrücklich aufmerksam zu machen sei. Da aber Feststellungen zur Beurteilung fehlten, ob eine erhebliche Gesundheitsgefährdung bestehe oder zu verneinen sei und seit wann der Käufer Kenntnis von der Mangelhaftigkeit der Elektroinstallationen gehabt habe, sei das erstinstanzliche Verfahren ergänzungsbedürftig.

*Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteige und der **Rekurs an den OGH zulässig** sei.*

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs der Verkäuferin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das Ersturteil wiederherzustellen. Der Käufer beantragt in der Rekursbeantwortung, den Rekurs zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

▪ **Rechtliche Beurteilung des OGH:**

a) **Zum Rechtsmittel**

Zum Sachverhalt: Der Rekurs ist zulässig und auch berechtigt.

b) Allgemeines zum Gewährleistungsanspruch

Nach **§ 922 Abs 1 ABGB** besteht ein Gewährleistungsanspruch unter anderem dafür, dass die Sache die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat. Nach ständiger Rechtsprechung ist also eine Leistung dann als mangelhaft im Sinn dieser Bestimmung anzusehen, wenn sie qualitativ oder quantitativ hinter dem Geschuldeten, also dem Vertragsinhalt, zurückbleibt.²

Zum Sachverhalt: Für die Beurteilung eines allfälligen Gewährleistungsanspruchs des Käufers ist daher zunächst zu klären, welchen Vertragsgegenstand die Verkäuferin geschuldet hat.

Der geschuldete Vertragsgegenstand wird durch die gewöhnlich vorausgesetzten oder die ausdrücklich oder stillschweigend zugesicherten Eigenschaften bestimmt. Ob eine Eigenschaft als gewöhnlich vorausgesetzt oder als zugesichert anzusehen ist, hängt nicht davon ab, was der Erklärende wollte, sondern davon, was der Erklärungsempfänger nach Treu und Glauben aus der Erklärung schließen durfte, und ist daher an der Verkehrsauffassung sowie an der Natur des Geschäfts zu messen.³ Maßgebender Zeitpunkt für die Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, ist gemäß § 924 Satz 1 ABGB grundsätzlich der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe.

c) Stand der Technik der Elektroinstallationen als – gewährleistungsrechtlich relevante – „gewöhnlich vorausgesetzte“ Eigenschaft?

Sofern die mangelnde Betriebssicherheit von Elektroinstallationen dem Käufer vor Vertragsabschluss nicht bekannt war, wird die Betriebssicherheit im Regelfall zu den „gewöhnlich vorausgesetzten“ Eigenschaften im Sinn des § 922 Abs 1 ABGB zu zählen sein.⁴

Zum Kauf von Gebrauchtfahrzeugen judiziert der OGH, dass der Käufer auch ohne Gewährleistungsverzicht innerhalb eines gewissen Rahmens Mängel hinnehmen muss: Der Käufer kauft eben keinen Neu-, sondern nur einen Gebrauchtwagen.

Er muss daher insbesondere die dem Alter und den gefahrenen Kilometern entsprechenden Verschleiß- und Abnutzungsmängel hinnehmen, weil die gewöhnliche Beschaffenheit eines Gebrauchtwagens normale Verschleißerscheinungen und das Risiko auch größerer Reparaturen nicht ausschließt.⁵

Diese Grundsätze sind auch auf den Kauf einer – wie hier – Jahrzehnte alten Wohnung anzuwenden, sodass **Mängel und Alterserscheinungen, die nach Bauart und Alter einer Wohnung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu erwarten sind, vom Käufer hingenommen werden müssen.**

² RIS-Justiz RS0018547.

³ Vgl RIS-Justiz RS0114333 [insbesondere T4].

⁴ 2 Ob 176/10m.

⁵ RIS-Justiz RS0018624 [T1]

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

Zum Sachverhalt: Nach den Feststellungen entsprechen die Elektroinstallationen in der Wohnung (im Zeitpunkt der Übergabe) nicht dem Stand der Technik und sie bieten keinen „Personenschutz“. Auch wenn der Käufer keine konkrete Beeinträchtigung seiner Mutter, die die Wohnung nach wie vor bewohnt, infolge des Zustands der Elektroinstallationen behauptet, ist die erstinstanzliche Feststellung zum fehlenden „Personenschutz“ dahin zu verstehen, dass mit dem (unsachgemäßen) Gebrauch der Elektroinstallationen eine Gesundheitsgefährdung des jeweiligen Wohnungsbenützers verbunden sein kann. Der Käufer erwarb nach der Leistungsbeschreibung des abgeschlossenen Kaufvertrags eine jedenfalls 67 Jahre alte unsanierte Wohnung in einem teilsanierten Haus. Er kannte die Wohnung sehr genau, wohnte er doch selbst bis 1978 darin und hielt sich auch danach zu Besuch auf. **Aus der Beschreibung des Vertragsgegenstands („unsaniert“) und seiner eigenen Kenntnis vom Zustand der Wohnung durfte der Käufer nach der Verkehrsauffassung nicht erwarten, dass die Elektroinstallationen aus dem Jahr 1945 auch im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 2012 dem Stand der Technik entsprechen.** Eine gegenteilige Zusicherung gab ihm die Verkäuferin nicht. Die vom Käufer monierten Mängel (fehlender Fehlerstromschutzschalter mit 30 mA; ein nicht dem Stand der Technik entsprechender Schaltschrank; mangels Erdungsleiters ungeeignete Leitungen; fehlende Erdung der Steckdosen im Bade- sowie im Schlafzimmer) sind bei einer unsanierten, knapp 70 Jahre alten Wohnung zu erwarten und nicht ungewöhnlich. Damit entsprach aber die von der Verkäuferin erbrachte Leistung dem konkreten Vertragsinhalt, sodass kein Mangel vorliegt. **Der geltend gemachte Gewährleistungsrechtliche Verbesserungsanspruch ist damit nicht berechtigt.**

d) Zu den – schadenersatzrechtlich relevanten – vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten

Es besteht keine allgemeine Rechtspflicht, den Geschäftspartner über alle Umstände aufzuklären, die auf seine Entscheidung Einfluss haben könnten. Eine Aufklärungspflicht besteht aber, wenn der andere nach den Grundsätzen des redlichen Verkehrs eine Aufklärung erwarten durfte.⁶

Zum Sachverhalt: Da der Käufer die Wohnung kannte und der Vertragsgegenstand ausdrücklich als „unsanierte Wohnung“ bezeichnet wurde, musste er von der Verkäuferin darüber nicht weiters aufgeklärt werden. Damit scheiden auch die geltend gemachten Schadenersatzansprüche aus.

e) Fallergebnis

Zum Sachverhalt: Aus den dargelegten Gründen ist das Verbesserungs- und Feststellungsbegehren unberechtigt und daher abzuweisen. Dem Rekurs der Verkäuferin ist somit Folge zu geben und das zutreffende Ersturteil wiederherzustellen.

⁶ RIS-Justiz RS0014811; RS0016390 [T11].

Quelle/Autor: FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
im Auftrag des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

▪ **Anmerkung:**

Vgl zum (fehlenden) Gewährleistungsanspruch (= Mietzinsminderungsrecht) eines Mieters bei veralteten Elektroinstallationen siehe 8 Ob 90/10h: Die „Gefährlichkeit“ alter Elektroanlagen, die bekanntermaßen in Altbauwohnungen nach wie vor häufig anzutreffen seien, sei streng zu hinterfragen. Das Ausmaß einer dafür allenfalls zuzuerkennenden Zinsminderung hänge davon ab, inwiefern der Gebrauch, wäre die Mangelhaftigkeit bekannt gewesen, tatsächlich beeinträchtigt gewesen wäre. Liegt daher etwa die Gebrauchsbeeinträchtigung nur darin, dass in Nassräumen keine Elektrogeräte (zB Föhn) verwendet werden dürfen bzw bestimmte Stromverbraucher (zB Metalllampen) ungeeignet sind, wirke sich diese Beeinträchtigung angesichts der Tatsache, dass ein Mieter das Objekt mit einer erkennbar alten Anlage mietete, unter Umständen überhaupt nicht zinsmindernd aus.