

Warum nach Ablauf der Gewährleistungsfrist noch nicht alles verloren ist.

VON THOMAS HÖHNE



ILLUSTRATION: JOHANN WOLLMANN

Vergeben, vergessen, verjährt?

Wien-Liesing: Das Urteil über den Gemeindebau in der Breitenfurter Straße ist gesprochen: akute Einsturzgefahr. 40 Mieter sind bereits ausgezogen, eine Sanierung des Baus zahlt sich nicht aus. Nachdem in einem Labor der Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien Betonproben untersucht worden waren, hat sich der erste Verdacht bestätigt: Beim Bau war offenbar beim Zement gespart worden. Und resignierend liest man die Nachricht, dass die Baufirma, die hier nach dem Krieg geschlampt hat, wegen Verjährung nicht mehr belangt werden kann.

Fristablauf. In diesem Fall ist das leider richtig. Irgendwann, so der Gesetzgeber, muss Schluss sein. Mängel bis zu Adam und Eva zurückzuverfolgen geht einfach nicht. Aber wann ist Schluss? Bei Sachmängeln denkt man natürlich zuerst an Gewährleistungsansprüche – und diese sind bei unbeweglichen Sachen nach drei Jahren, bei beweglichen Sachen nach zwei Jahren verfristet. Maßgeblich ist dabei das Übernahmedatum. Dass bei „versteckten Mängeln“ die Frist zur Erhebung von Gewährleistungsansprüchen später zu laufen beginne, ist nichts als ein Gerücht. Dennoch ist nach diesen zwei bzw. drei Jahren nicht alles verloren. Der letzte Strohalm heißt in vielen Fällen Schadenersatz.

Schadenersatz. Während Gewährleistungsansprüche verschuldensunabhängig sind – was zählt, ist der Mangel, egal, ob der Lieferant etwas dafür kann oder nicht –, stehen Schadenersatzansprüche unter der Bedingung des Verschuldens. Dem Lieferanten muss daher bei Erbringung seiner Leistung ein vorwerfbares Versehen unterlaufen sein. Das ist zwar eine zusätzliche Hürde – wer diese aber nimmt, wird

reich belohnt: Schadenersatzansprüche verjähren nämlich erst nach drei Jahren ab Kenntnis des Schadens und des Schädigers. Na also – da kann die Gemeinde Wien als Eigentümerin der Liesinger Gemeindebauten ja jubeln, ist doch der Schaden, nämlich die miese Zementmischung und die dadurch verursachte Einsturzgefahr, erst jetzt hervorgekommen! Leider nein. Denn das ABGB kennt auch so etwas wie eine „absolute Verjährung“: 30 Jahre nach Verursachung des Schadens gibt es jedenfalls keine Ansprüche mehr, egal, wann der Schaden entdeckt wurde. Und damit ist alles, was in den fünfziger Jahren passiert ist, in der Tat zu vergessen.

Leitungsfrost. Dass es den Ausweg „Schadenersatz statt Gewährleistung“ überhaupt gibt, verdanken wir einer geradezu revolutionären Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) aus dem Jahr 1990. Bei einem Dachbodenausbau waren auch Installationsarbeiten durchgeführt worden, die als mangelfrei abgenommen wurden. Im Winter darauf kam es zu Eisbildungen in den Wasserleitungen. Da man mangelhafte Isolierung des Dachbodens für die Ursache hielt, prozessierte der Eigentümer gegen den für diese Isolierung zuständigen Handwerker. Erst nach vier Jahren – die Gewährleistungsfrist für unbewegliche Sachen war abgelaufen – kam man aufgrund von Sachverständigengutachten

darauf, dass die Verlegung der Rohre im Frostbereich an der Eisbildung schuld war, also der Installateur. Und nun drehte der OGH die bisherige Rechtsprechung um, nach der zwischen dem Mangel an der Sache selbst und dem durch diesen Mangel ausgelösten Schaden feinsäuberlich unterschieden worden war: Schaden ist nun nicht mehr bloß der Mangelfolgeschaden, sondern auch der Fehler an der Sache selbst. Ist dieser durch Schlamperie, also verschuldet, herbeigeführt worden, kann er nicht nur mittels Gewährleistungsansprüchen, sondern auch als Schadenersatz geltend gemacht werden. Voraussetzung aber, wie gesagt: Verschulden.

Endlos Zeit darf man sich aber auch hier nicht lassen: Drei Jahre ab Kenntnis von Schaden und Schädiger räumt uns das ABGB ein. Und damit nicht genug: Wer Ansprüche erhebt, muss auch deren Grundlage nachweisen – in diesem Fall die Kausalität der Schlamperie

für den eingetretenen Schaden. Die Beweislast dafür, dass er schuldlos sei, hängt das ABGB im Weg der Beweislastumkehr allerdings dem Auftragnehmer um. Für beide Seiten gilt daher: Eine sorgfältige Dokumentation kann im Fall der Fälle prozessentscheidend sein. ●

RECHT KURZ

■ Der Mangel, den eine gelieferte Sache hat, kann nicht nur mit Gewährleistungsansprüchen geltend gemacht werden, sondern auch über den Schadenersatz. Voraussetzung: Verschulden des Lieferanten.

■ Gewährleistungsansprüche sind nach zwei bzw. drei Jahren ab Übernahme verfristet, bei Schadenersatzansprüchen beginnt die Dreijahresfrist erst mit Kenntnis des Schadens.

Dr. Thomas Höhne ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Höhne, in der Maur & Partner in Wien. www.h-i-p.at