

Gewährleistung bei Kauf von unsanierter Wohnung wegen nicht dem Stand der Technik entsprechenden Elektroinstallationen

1. Beim Verkauf einer Sache hat man Sorge zu tragen, dass diese bei der Übergabe dem Vertragsinhalt und somit den gewöhnlichen oder bedungenen Eigenschaften entspricht. Wenn eine alte unsanierte Wohnung Vertragsgegenstand ist und der Käufer, der jahrelang dort gelebt hat, Kenntnis über ihren Zustand hat, ist der Umstand, dass die Elektroinstallationen nicht dem Stand der Technik entsprechen nicht als ungewöhnlich anzusehen und somit auch ein Gewährleistungsanspruch zu verneinen.
2. Für die Beurteilung eines allfälligen Gewährleistungsanspruchs des Klägers ist daher zunächst zu klären, welchen Vertragsgegenstand die Beklagte geschuldet hat. Der geschuldete Vertragsgegenstand wird durch die gewöhnlich vorausgesetzten oder die ausdrücklich oder stillschweigend zugesicherten Eigenschaften bestimmt.
3. 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.

OGH 28.09.2016, 7 Ob 156/16s

Deskriptoren: Gewährleistungsausschluss, schuldhafte Verletzung der vorvertraglichen Aufklärungspflichten, gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften, Wohnungskauf, unsanierte Eigentumswohnung, Mangel, Verkehrsauffassung; § 9 KSchG, §§ 879, 922 Abs 1 ABGB.

Sachverhalt

Die Mutter des Klägers lebte in der von der Beklagten gemieteten Wohnung. Der Kläger selbst wohnte dort bis zum Jahr 1978 und war danach nur noch Besucher.

Mit Kaufvertrag vom 8.3.2012 erwarb der Kläger von der Beklagten die Liegenschaftsanteile, mit denen untrennbar Wohnungseigentum an dieser Wohnung verbunden ist. Dem Kaufvertrag lag ein Anbot des Klägers vom 4.1.2012 zugrunde. In diesem ist festgehalten, dass das Wohnhaus im Jahr 1945 errichtet wurde. Weiters wird im Punkt „Gewährleistung“ festgelegt, dass der Kläger die Beklagte (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, so wie die Wohnung vom Vormieter an die Beklagte zurückgestellt wurde, 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 Kläger übermittelt wurde ein Gutachten einer Ziviltechnikerin vom 1.9.2011 über den Bauzustand der Liegenschaft. Dieses Gutachten wurde integrierter 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 2002, BGBl II 2002/222 idF BGBl II 2010/223) und bieten „keinen Personenschutz“. Im Zeitpunkt der Einbringung der Klage wurde die Wohnung weiterhin von der Mutter des Klägers benützt.

Das Vorbringen der Parteien

Mit der am 27.2.2015 eingebrachten Klage begehrt der *Kläger*, die Beklagte 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 Wohnung sei ihm am 28.2.2012 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 Ab-

schluss des Kaufvertrags sei er Verbraucher, die Beklagte 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*. Die Betriebssicherheit von Elektroinstallationen sei eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft. 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 Beklagte *schuldhaft ihre vorvertraglichen Aufklärungspflichten verletzt habe*.

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

Die Entscheidungen der Vorinstanzen

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. [...]

Das *Berufungsgericht* gab der Berufung des Klägers Folge und hob das Ersturteil zur Verfahrensergänzung auf. Rechtlich führte es aus, aus der Vertragsklausel, dass der Kläger den unsanierten Zustand der Wohnung zur Kenntnis nehme, könne nicht zwingend abgeleitet werden, dass die Elektroinstallationen in der Wohnung mangelhaft oder nicht betriebssicher seien, sei doch die Wohnung zum Zeitpunkt des Kaufs noch zum Wohnen benützt worden. [...] Der *Rekurs* ist zulässig und auch berechtigt.

Aus den Entscheidungsgründen:

1. 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* (RIS-Justiz RS0018547).

2. Für die Beurteilung eines allfälligen Gewährleistungsanspruchs des Klägers ist daher zunächst zu klären, welchen Vertragsgegenstand die Beklagte 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 (vgl RIS-Justiz RS0114333 [insb T4]).

3. Maßgebender Zeitpunkt für die Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, ist gemäß § 924 S 1 ABGB grundsätzlich der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe, es sei denn, die Gefahr wäre schon vorher auf den Erwerber übergegangen. Der Mangel darf zwar nicht erst nach diesem Zeitpunkt entstanden sein, es genügt aber, *wenn der Mangel im maßgeblichen Zeitpunkt bereits latent (seiner Anlage nach) vorhanden war* (RIS-Justiz RS0018498 [T6]).

4. 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 (2 Ob 176/10m = immolex 2011/93, 280 [Prader] = wobl 2012/76, 204 [Limberg]).

Zum Kauf von Gebrauchtfahrzeugen judiziert der Oberste Gerichtshof, 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 (RIS-Justiz RS0018624 [T1]). Allerdings kann selbst bei einem vereinbarten Gewährleistungsausschluss aufgrund der Darstellung des Kaufobjekts *in den vorvertraglichen Verhandlungen oder übergebenen Informationen die Verkehrs- und Betriebssicherheit des Gebrauchtwagens*

schlüssig zugesichert sein, sodass dann der Verkäufer doch für die Fahrtüchtigkeit oder für die Verkehrs- und Betriebssicherheit des Kfz zu haften hat (vgl RIS-Justiz RS0018502 [T1, T2]; RS0018523 [T5] = RS0110191 [T1, T2]). In diesem Fall dürfen die an sich zu erwartenden normalen Verschleißerscheinungen und Abnutzungsmängel die Verkehrs- und Betriebssicherheit des gekauften Gebrauchtwagens nicht beeinträchtigen, anderenfalls Gewähr zu leisten ist.

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* (so auch Reich-Rohrwig, Haftungsausschluss bei Liegenschaftskaufverträgen, NZ 2015/145, 441 [444]).

5. 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 Kläger 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.

Vertragsgegenstand des Kaufvertrags war der Kauf einer Eigentumswohnung im unsanierten Zustand in einem zwischen 1942 und 1945 errichteten Haus. Nach dem Gutachten der Ziviltechnikerin zum Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, das integrierender Bestandteil des Kaufvertrags ist, wurde das Haus im Jahr 2005 teilsaniert (Fassade, Fenster, Decke, Dachboden, Kellerdecke) und befand sich in einem guten Bau- und Erhaltungszustand, ohne dass eine konkrete Aussage zur elektrotechnischen Anlage des Hauses, geschweige denn der Wohnung gemacht wurde. Der Kläger kaufte 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 Kläger 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 Beklagte nicht. Die vom Kläger monierten Mängel (fehlender Fehlerstromschutzschalter mit 30 mA; ein nicht dem Stand der Technik entsprechender Schaltschrank; mangels Erdungsleiters ungeeignete Leitungen; fehlende Er-

dung 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 Beklagten erbrachte Leistung dem konkreten Vertragsinhalt, sodass kein Mangel vorliegt. Der geltend gemachte gewährleistungsrechtliche Verbesserungsanspruch ist damit nicht berechtigt.*

6. 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* (RIS-Justiz RS0014811; RS0016390 [T11]). Da der Kläger die Wohnung kannte und der Ver-

tragsgegenstand ausdrücklich als „unsanierte Wohnung“ bezeichnet wurde, musste er von der Beklagten darüber nicht weiters aufgeklärt werden. *Damit scheiden auch die geltend gemachten Schadenersatzansprüche aus.*

7. Zur vom Kläger noch im erstinstanzlichen Verfahren behaupteten Anspruchsgrundlage des Irrtums enthielt schon seine Berufung keine inhaltlichen Ausführungen. Dieser selbständige Klagsgrund ist daher nicht mehr zu prüfen (vgl. RIS-Justiz RS0041570 [T 8]; RS0043338 [T 13, T 27]; RS0043352 [T 23, T 33]).

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

Anmerkung

Von Christian Hagen

In der Literatur wurde dieses Urteil bereits mehrfach kommentiert bzw. kritisiert. So wurde von Prader¹ bereits richtigerweise auf den vom OGH nicht berücksichtigten Umstand hingewiesen, dass „seit der WRN 2006 auch wie in casu schadhafte Elektroleitungen der Erhaltungspflicht des Vermieters unterliegen (§ 3 Abs 2 Z 2 Fall 2 MRG idF WRN 2006; § 14a Abs 2 Z 2 Fall 2 WGG idF vor der WGGNov 2016; nunmehr § 14a Abs 2 Z 2a leg cit idF)“. Der Vermieter (Beklagte) hätte sohin schon während des aufrechten Mietverhältnisses eigentlich das Mietobjekt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sanieren müssen. Ein Mieter kann wohl auch davon ausgehen, dass der Vermieter alle Maßnahmen ergreift, damit das Objekt zumindest sicherheitstechnisch dem Stand der Technik entspricht. Der Begriff „unsaniert“ kann auch nicht über diese Tatsache hinwegtäuschen, zumal zur Erhaltung des Mietgegenstandes gem § 3 Abs 2 Z 2 MRG iVm § 7a ETV ua auch die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder alle Arbeiten, die erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand im brauchbaren Zustand zu erhalten, zählen. Damit der

Verkäufer nicht gewährleistungspflichtig wird, müsste er mE, da er ja nicht offenkundig ist, auf den sanierungsbedürftigen Zustand und die Gefahren extra hinweisen bzw. sollte dieser Umstand auch in den Kaufpreis einfließen.

Laut Böhm² wäre es auch wünschenswert gewesen, wenn der OGH auch ein Wort „zur eklatanten Gesetzeswidrigkeit des vereinbarten Gewährleistungs- und Haftungsausschlusses (§ 6 Abs 1 Z 9 und § 9 KSchG; § 879 Abs 3 ABGB), dessen Nichtigkeit es erst ermöglicht, die gesetzlichen Ansprüche zu prüfen“, gesagt hätte.

Letztlich darf in diesem Zusammenhang auch auf den Umstand hingewiesen werden, dass von Grundstücksmaklern beim Verkauf oft nur auf die positiven, nicht jedoch auf die negativen „Seiten“ eines Kaufobjekts hingewiesen wird. Da der Makler gem § 3 Abs 1 MaklerG jedoch „die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren hat“ und gem Abs 3 leg cit „die erforderlichen Nachrichten zu geben hat“, hätte dieser bei einer Doppeltätigkeit jedenfalls auch eine Hinweis- und Aufklärungspflicht gegenüber dem Käufer für elektrischen Leitungen, welche nicht

1 Prader, Zu Gewährleistung und Schadenersatz beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung mit mangelhafter (gefährlicher) Elektrik, Immolex 2017, 24 (26).

2 Vgl. Böhm, OGH 7 Ob 156/16s: OGH lehnt Haftung des Verkäufers einer lebensgefährlichen Wohnung ab! Immolex 2017, 9 (11).

mehr dem Stand der Technik entsprechen oder gefährlich sind, sofern er über diesen Umstand Bescheid wusste. Die mangelhafte Aufklärungspflicht kann sohin auch den

Makler³ haftbar machen oder aber wieder den Verkäufer, der den Makler über bestimmte wesentliche Sachverhalte oder Mängel nicht informiert hat.

Anmerkung

Von Hermann Wenusch

Die Argumentation des Klägers spiegelt die in der Praxis weit verbreitete Meinung wieder, dass die Pflicht, Gewähr zu leisten, bedeutet, dass eine „tadellose“ Sache geliefert werden muss – eine Wohnung, die nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht muss daher mangelhaft sein. Es ist weitgehend unbekannt, dass „[d]ie Vertragswidrigkeit eines Leistungsgegenstands [...] nicht abstrakt, sondern immer aufgrund des konkreten Veräußerungsvertrags zu beurteilen“ ist (OGH 8 Ob 57/14m). Diesem Irrglaube leistet der Gesetzgeber sicher Vorschub: § 9 Abs 1 KSchG („Gewährleistungsrechte des Verbrauchers (§§ 922 bis 933 ABGB) können vor Kenntnis des Mangels nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden“), der prompt auch vom Kläger heran gezogen wurde, suggeriert einem Laien wohl fälschlich, dass eine tadellose Sache zu liefern sei. Und der Verdacht, dass der Legist des § 9 KSchG tatsächlich nicht Mängel im gewährleistungsrechtlichen, sondern im „abstrakt technischen“ Sinn gemeint hat, drängt sich auf: Wird ein Defekt spätestens beim Vertragsabschluss (das ist der Zeitpunkt, zu dem Gewährleistungsrechte spätestens ausgeschlossen werden können) erkannt, so kann nämlich nicht mehr von einem Mangel im gewährleistungsrechtlichen Sinn gesprochen werden. Nach dem Erkennen ist also ein Ausschluss

des Gewährleistungsrechts gar nicht mehr möglich, weil eben diesbezüglich gar kein Gewährleistungsrecht besteht. Ein Unternehmer, der ein offensichtliches Autowrack verkauft – was ihm § 9 Abs 1 KSchG eben nicht verbietet –, braucht natürlich keinen Ausschluss der Gewährleistungsrechte vereinbaren.

Auch ohne ausdrücklichen Ausschluss der Gewährleistung hätte sich übrigens im Ergebnis wohl nichts geändert: Der Verkaufsgegenstand hat dem Vertrag entsprochen und war damit nicht mangelhaft; auch Unternehmern ist es nicht untersagt „abstrakt technisch defekte“ Dinge an Verbraucher zu verkaufen, solange der tatsächliche Zustand zum Vertragsgegenstand wurde.

So nebenbei sei an dieser Stelle etwas bemerkt, das allerdings die vorliegend Entscheidung nicht betrifft: § 9 Abs 1 KSchG („Die Vereinbarung einer kürzeren als der gesetzlichen Gewährleistungsfrist ist unwirksam, doch kann bei der Veräußerung gebrauchter beweglicher Sachen die Gewährleistungsfrist auf ein Jahr verkürzt werden“) suggeriert auch fälschlich, dass die Gewährleistungsfrist irgendetwas mit der Haltbarkeit oder Lebensdauer des Vertragsgegenstandes zu tun hat: Die Möglichkeit, die Gewährleistungsfrist nur bei „älteren Modellen“ zu verkürzen, deutet dies wohl deutlich an.

3 Vgl ausführlich *Kriegner*, Der Immobilienmakler – Pflichten und vertragliche Haftung (2007).