

Abhilfe bei Fertighäusern mit Baumängeln

Der Trend zu Fertighäusern ist in Österreich ungebremst. Etwa ein Drittel der neu errichteten Eigenheime werden bereits in dieser Bauweise gefertigt. Fertighäuser ermöglichen durch kurze Bauzeiten den schnellen Traum vom Eigenheim. Jedoch kann sich dieser im Falle von Baumängeln ziemlich schnell in einen Albtraum verwandeln. Liegt ein solcher Mangel vor, sind Schwierigkeiten vorprogrammiert. Um zumindest den finanziellen Schaden abzuwenden, stehen mehrere Instrumente zur Verfügung.

Baumangel

Ein Fertighaus weist einen Baumangel auf, wenn die erbrachte Leistung nicht dem vertraglich Geschuldeten entspricht. „Ein Vorteil bei der Feststellung der Mangelhaftigkeit von Fertighäusern ist, dass im Regelfall durch umfangreiche Leistungsbeschreibungen der tatsächliche Vertragsinhalt einfacher festzustellen ist“, erklärt Mag. Wilhelm Huck, Partner und Rechtsanwalt von HSP.law. Zusätzlich zu den vertraglich ausdrücklich vereinbarten Leistungen muss ein Fertighaus auch noch gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften aufweisen. Fehlt eine solche, liegt ein Mangel vor. Häufig auftretende Baumängel sind beispielsweise Risse in Mauerwerk oder Putz.

Gewährleistung

Primäres Mittel zur Abwendung eines finanziellen Schadens durch Baumängel sind die Gewährleistungsbestimmungen. Diese bestimmen eine verschuldensunabhängige Haftung für Mängel, die bereits bei Übergabe des Fertighauses vorhanden bzw. zumindest angelegt waren. Für unbewegliche Sachen, worunter auch Fertighäuser einzuordnen sind, beträgt die Dauer dieser Haftung drei Jahre.

Hierbei ist es für den Erwerber günstig, dass die Mangelhaftigkeit in den ersten sechs Monaten nach Übergabe vermutet wird. „Auch wenn diese Vermutung durch Erbringung eines Gegenbeweises widerlegt werden kann, nimmt diese Bestimmungen bei Mängeln, die in zeitlicher Nähe zur Übergabe auftreten, eine zentrale Rolle ein, da in der Praxis ein solcher Gegenbeweis oftmals schwer zu erbringen ist.“ erklärt Huck.

Die Gewährleistung folgt dem Gedanken der Ermöglichung einer zweiten Chance. Weist das Fertighaus Mängel auf, hat der Käufer primär Anspruch auf Verbesserung oder Austausch. Diese sind auf Kosten des Verkäufers durchzuführen und für den Erwerber daher kostenfrei. In gewissen Fällen besteht überdies die Möglichkeit den Vertrag zu wandeln oder Preisminderung geltend zu machen.

Garantie

Eine Garantie ist eine freiwillig Zusage des Herstellers, in der die Mangelfreiheit eines Werkes für einen gewissen Zeitraum zugesichert wird. Wie eine Garantie konkret ausgestaltet ist, können die Parteien vereinbaren. So kann beispielsweise die Dauer frei gewählt oder der Umfang auf gewisse Mängel beschränkt werden. Wurde von den Parteien bei Vertragsabschluss eine Garantie vereinbart, so kann der Verkäufer aufgrund dieser für die Verbesserung in Anspruch genommen werden. „Wichtig zu wissen ist, dass Garantie und Gewährleistung nebeneinanderstehen und voneinander unabhängig sind“, erklärt Huck. „Durch die Vereinbarung einer Garantie erfolgt daher auch keine Einschränkung des gesetzlichen Gewährleistungsanspruches“, führt der Partner von HSP.law weiter aus.

Schadenersatz

Neben Gewährleistung und Garantie ist bei einem mangelhaften Fertighaus auch an Schadenersatz zu denken. „Für die erfolgreiche Geltendmachung muss jedoch ein Verschulden des Übergebers vorliegen, sprich die Schlechterfüllung muss ihm vorwerfbar sein“, erklärt Huck. Während das Instrument der Gewährleistung nur drei Jahre nach Übergabe abdeckt, besteht im Schadenersatzrecht die Möglichkeit, innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger, begrenzt durch eine absolute Frist von 30 Jahren, Ersatz zu begehren. „In der Praxis stellt der Beweis des Verschuldens aber oftmals ein Problem dar“, erläutert Wilhelm Huck, „Erleichterung bringt hier die zehnjährige Verschuldensvermutung ab Übergabe“, erklärt der Partner von HSP.law weiter. Tritt während dieser Frist ein Schaden am Fertighaus auf, muss der Übergeber beweisen, dass ihm die vertragswidrige Schlechterfüllung nicht vorgeworfen werden kann. Entstehen durch einen Mangel Folgeschäden an anderen Objekten, wie beispielsweise den im Haus befindlichen Möbeln, scheidet Gewährleistung und meist, abhängig von der konkreten Ausgestaltung, auch die Garantie aus. Die Erlangung einer Kompensation ist in einem solchen Fall jedoch im Wege des Schadenersatzes möglich.

DIE AUTOREN



Mag. Wilhelm Huck
PARTNER

Arbeitsrecht, Immobilien,
Prozessführung

E: wilhelm.huck@hsp.law
W: <http://www.hsp.law>



Paul Wagner, LL.B. (WU)
JURISTISCHER MITARBEITER

Arbeitsrecht, Immobilien,
Prozessführung

E: paul.wagner@hsp.law
W: <http://www.hsp.law>