

Cool am Pool: Unbedachte Zusage verlängerte die Gewährleistung

Der Oberste Gerichtshof hat erneut entschieden: Schon vage Aussagen eines Auftragnehmers zu möglichen Verbesserungen können die Gewährleistungsfrist neu starten lassen. Für Auftragnehmende bedeutet das: höchste Vorsicht in der Kommunikation.

Text: Roman Gietler, Annina Pfaffenhuemer



laredroppe / Stock / Getty Images Plus via Getty Images

Der Oberste Gerichtshof bestätigt erneut seine Rechtsprechung, wonach eine Verbesserungszusage oder ein Verbesserungsversuch des Auftragnehmers dazu führt, dass die Gewährleistungsfrist neu zu laufen beginnt. Entscheidend ist, wie das Verhalten des Auftragnehmers vom Auftraggeber redlicherweise verstanden werden durfte.

WAS WAR PASSIERT?

Der Auftraggeber ließ von der Auftragnehmerin ein Lamellendach errichten, das zur Beschattung seines Pool-Bereichs dienen sollte. Nach der Fertigstellung senkte sich die Konstruktion infolge mangelnder Tragfähigkeit des Untergrunds ab. Die Schiebelelemente ließen sich nicht mehr öffnen, Regenwasser trat ein. Mehrfach versuchte die Auftragnehmerin, Mängel zu beheben, ohne die Verantwortung für den Mangel ausdrücklich abzulehnen. Zuletzt teilte sie dem Auftraggeber mit, dass man mit dem Unter-

nehmen, das den Untergrund hergestellt hatte, unter Beiziehung eines Sachverständigen „sicherlich eine zufriedenstellende Lösung finden werde“. Der Auftraggeber begehrte daraufhin eine Verbesserung. Die Auftragnehmerin berief sich auf die Verjährung der Gewährleistungsansprüche.

RECHTLICHER HINTERGRUND

Nach Paragraph 933 Absatz 1 ABGB beträgt die Gewährleistungsfrist für unbewegliche Sachen drei Jahre ab Übergabe. Hat der Auftragnehmer jedoch den Mangel anerkannt – sei es durch eine ausdrückliche Verbesserungszusage oder durch einen Verbesserungsversuch – wird nach ständiger Rechtsprechung des OGH der Zustand „vor Ablieferung“ wiederhergestellt. Die Gewährleistungsfrist beginnt daher neu zu laufen, und zwar mit Abschluss der Verbesserung oder dem Verbesserungsversuch. Ein solches Anerkenntnis kann auch nach Ablauf der ursprünglichen Frist erfolgen. Ob ein solches

Anerkenntnis vorliegt, ist durch Auslegung zu ermitteln – maßgeblich ist dabei, wie der Auftraggeber die Erklärung oder das Verhalten des Auftragnehmers verstehen durfte.

URTEIL DES OGH

Die Vorinstanzen werteten die Äußerung der Auftragnehmerin („sicherlich eine zufriedenstellende Lösung finden“) unter Berücksichtigung der Gesamtumstände als Verbesserungszusage. Damit trat eine Verlängerung der Gewährleistungsfrist ein, sodass die Ansprüche der Auftraggeberin nicht verjährt waren. Der OGH bestätigte diese Auslegung.

KONSEQUENZEN FÜR DIE PRAXIS

Die Entscheidung bekräftigt, dass durch Verbesserungszusagen die Gewährleistungsfrist neu zu laufen beginnt. Ob eine solche Zusage vorliegt, richtet sich danach, wie der Auftraggeber die Aussage des Auftragnehmers verstehen durfte. Für Auftragnehmende bedeutet das ein erhebliches Risiko: Unbedachte Aussagen oder vage Zusagen können als Anerkenntnis gewertet werden und die Gewährleistung verlängern.

Tipp: Seien Sie vorsichtig bei der Kommunikation mit dem Auftraggeber hinsichtlich Verbesserungsarbeiten. Schon Formulierungen wie „wir finden eine Lösung“ können als Verbesserungszusage interpretiert werden. Halten Sie daher ausdrücklich schriftlich fest, wenn es sich um ein bloßes Entgegenkommen ohne Anerkennung der Gewährleistung handelt. ■



MP Law

AUTOR

MMag. Roman Gietler ist Partner bei Müller Partner Rechtsanwälte, Rockhgassee 6, A-1010 Wien
www.mplaw.at