

Herausgeber: DDr. Horst Pirker
Chefredakteurin: Mag. Kathrin Gulnerits
Mitglieder der Chefredaktion: Heinz Sichrovsky, Mag. Ann Kathrin Hermes (Digital)
Art Direction: Waltl & Waltl
Politik: Mag. Renate Kromp (Ltg.), Mag. Anna Gasteiger (Karenz), Dr. Tessa Prager (Senior Editor),
Chronik Reporterin: Saskia Wolfesberger (Karenz)
Kultur: Heinz Sichrovsky (Ltg.), Mag. Susanne Zobl (Stv.)
Leben: Mag. Christine Lugmayr (Ltg.), Sinah Edhofer MA (Mode und Beauty)
Leute: Lisa Ulrich-Gödel MA (Ltg.), Axel Meister (Motor), David Pesendorfer (Autor)
Karikaturist: Gerhard Haderer
Kolumnisten: Lotte Tobisch, Claudia Dungi, Dr. Sabine Schneider
Produktionschef: Alexander Schilowsky
Bildchefin VGN: Yvonne Dellin-Sonnberger
Fotoredaktion: Susanne Gröger (Ltg.), Bianca Maier, Mag. Alexandra Scherthaner
Fotoreporter: Ricardo Herrgott
Infografik: Karin Netta
Assistenz und Leserdialog: Margot Wolf (Ltg.)
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter: Dr. Günter Fritz (Wirtschaft), Mag. Susanne Jelinek (Essen und Trinken)
Redaktion Digital: Mag. Ann Kathrin Hermes (Ltg.), Benjamin Brandtner, Mag. Tanja Fischl (Karenz), Mag. Carina Fritzl, Evelin Past, Mag. Klara Vakaj, Mag. (FH) Nina Eder
Geschäftsführung VGN: DDr. Horst Pirker (CEO & Vorsitz), Mag. Claudia Gradwohl (CHRO), Mag. Helmut Schoba (COO), Susanne Herczeg (CFO & Prok.)
Generalbevollmächtigter: Gabriele Kindl, Dietmar Zikulnig
Managing Director: Mag. Roman Gerner
International Sales: Mag. Evelyn Strohrigel (Ltg.)
Business Intelligence: Annemarie Radl
Anzeigenverrechnung: Michaela Griebelner (Ltg.), Ingrid Lichtblau (Teamleitung Print), Michaela Köfer; derzeit gilt die Anzeigenpreisliste 2019
Controlling & Rechnungswesen: Stefanelli Nikola (Ltg.), Christine Glaser (Ltg. RW)
Produktion: Sabine Stumvoll (Ltg.), Lisa Bossew
Anzeigenproduktion: Günter Tschernitz (Ltg.), Brigitta Loritz
Vertrieb: Michael Pirsch (Ltg.), Cornelia Wolf (EV)
VGN Marketing: Antje Lehnert-Jaich (Ad-Marketing), Stephanie Bleich (Marketing)
Reproduktion: Neue Medientechnologie GmbH, Taborstraße 1-3, 1020 Wien, Günter Tschernitz (Ltg.)
Hersteller: Walstead Leykam Druck GmbH & Co KG, Bickfordstraße 21, 7201 Neudorf
Vertrieb: Presse Großvertrieb Austria Trunk GmbH St. Leonharder Straße 10, 5081 Anif, Österreich www.pgvaustria.at
Verlagsort: Taborstraße 1-3, 1020 Wien
Herstellungsort, Erscheinungsort: 7201 Neudorf
Schriftart: Gesetzlich in der Sindelar von Stefan Willerstorfer.
Eigentümer, Medieninhaber, Produktion: VGN Medien Holding Gesellschaft m. b. H., FN 183971x HG Wien
Adresse: Taborstraße 1-3, 1020 Wien
Redaktions-, Herausgeber-, Verwaltungsadresse: Taborstraße 1-3, 1020 Wien, Tel.: 01/213 12-0, Fax: 01/213 12-1650 (Red.), -6620 (Anz.)
Postanschrift: Redaktion: PF 15, Verw.: PF 69, Abo-Abt.: PF 50, alle 1021 Wien
Abo-Service: 01/95 55 100, www.news.at/abo
Abo: Kurz-Abo: 7 Ausgaben um € 19,- Jahres-Abo: € 118,80,-
Abobetreuung: DPV Deutscher Pressevertrieb GmbH, www.dpv.de
Art-Copyright: VBK. Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach § 44 Abs. 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten.
Druckauflage 1. Hj. 2019: 84.000
Offenlegung: www.news-magazin.at/offenlegung



Daniela Gartner, Rechtsanwältin

Mythos versteckter Baumangel?

Was ist rechtens bei Mängeln am Gewerk, die sich typischerweise erst nach Jahren zeigen?

Das österreichische Gewährleistungsrecht normiert bei entgeltlichen Verträgen ein verschuldensunabhängiges Entstehen müssen des Auftragnehmers dafür, dass das von ihm errichtete Werk dem Vertrag entspricht beziehungsweise die im Verkehr gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften besitzt. Diese Attribute müssen hierbei zum Zeitpunkt der Ablieferung des Gewerks erfüllt sein. Ist dem nicht so, liegt ein sogenannter Sachmangel, sprich: ein der Sache körperlich anhaftender Mangel, vor.

Verdeckte Mängel

Keine Probleme bereiten in der Regel sofort bei Übergabe des Werks sichtbare Mängel. Im Normalfall wird der Auftraggeber diese rügen und den Auftragnehmer zur Beseitigung auffordern. Die Gewährleistungsfrist, sohin der Zeitraum, innerhalb welchem der Auftragnehmer dem Auftraggeber für die Mangelfreiheit einzustehen hat, beträgt bei beweglichen Sachen zwei Jahre, bei unbeweglichen Sachen, wie etwa Bauwerken, drei Jahre, gerechnet ab der Ablieferung. Doch wie verhält es sich bei verdeckten Mängeln, die erst einige Zeit nach der Übergabe feststellbar sind? Zu wissen gilt es, dass das Gesetz bei Sachmängeln (bewusst) nicht zwischen erkennbaren und verdeckten Mängeln unterscheidet. Bei beiden beginnt die Gewährleistungsfrist demnach mit der Übergabe. War der später festgestellte Mangel bei Ablieferung bereits latent, also zumindest seiner Anlage nach, vorhanden, so hat der Auftragnehmer

demnach in gewährleistungsrechtlicher Hinsicht nur dann einzustehen, wenn der Mangel während der noch offenen Frist zum Vorschein kommt. Ist diese Frist allerdings verstrichen, verliert der Auftraggeber zufolge eingetretener Verjährung seine Rechte aus der Gewährleistung. Gänzlich irrelevant ist der Zeitpunkt des Erkennens eines Mangels aber nicht. Nach der Rechtsprechung beginnt bei Fehlen von ausdrücklich zugesicherten Eigenschaften einer Sache die Gewährleistungsfrist tatsächlich erst mit dem Tag, an dem dieser Mangel bekannt wird.

Begründet wird dies mit der von den Vertragspartnern damit gewollten stillschweigenden Verlängerung der Gewährleistungsfrist, andernfalls wäre die Zusage weitgehend wertlos. Bei Fehlen von bloß gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften gilt dies, wie bereits erwähnt, nicht. Dies mag vielleicht nicht sachgerecht erscheinen, jedoch gibt es Fälle, in welchen ein Mangel seiner Art und Natur nach nicht innerhalb der Gewährleistungsfrist feststellbar ist. Das Gesetz feiert diese vermeintliche Ungerechtigkeit jedoch mit dem Instrument des Schadenersatzrechtes ab, wobei auch hier der Auftraggeber zur wirksamen Anspruchsdurchsetzung an gesetzliche Voraussetzungen (u. a. Verschulden des Auftragnehmers) gebunden ist.



Daniela Gartner ist Rechtsanwältin bei www.ulsr.at