



Sichtbarer Mangel. Manche Baumängel sind bei einer Besichtigung leicht erkennbar. Im Nachhinein bringt Kritik daran wenig. Fotos: Thorben Wengert_pixelio.de, Shutterstock



"Besichtigungsklausel" wirkt

Aktuell. Wird der Zustand eines Objektes bei der Besichtigung akzeptiert, so gelten auch sichtbare Mängel als genehmigt.



Wird ein sichtbarer Mangel zuerst akzeptiert, ist ein späterer Einspruch schwierig.

Der Oberste Gerichtshof hatte in einem kniffligen Fall zu entscheiden. Dazu der Bludenzer Anwalt und Immobilienfachmann Mag. Patrick Piccolruaz: "Ein Mietobjekt wurde vorzeitig zurückgegeben. Die Vermieterin sagte zu, der Mieterin eine Vergütung für getätigte Investitionen zu gewähren. Diese Vergütung werde bezahlt, sofern eine ,ordnungsgemäße Rückgabe des Mietobjektes im bekannten und besichtigten Zustand' erfolge." Nach der Übernahme verweigerte die Vermieterin die

Vergütung. Sie hatte festgestellt, dass von der Mieterin finanzierte Elektroinstallationen nicht dem Stand der Technik entsprechen und erhebliche Mängel aufweisen.

OGH Urteil entscheidet

Die Angelegenheit wurde schließlich vom OGH entschieden. Hier erhielt die Mieterin Recht. Mag. Piccolruaz: "Das Höchstgericht stellte fest, dass zwar tatsächlich Mängel vorliegen. Allerdings bedeute der Begriff "ordnungsgemäß" nicht, dass es keinerlei Mängel geben

darf." Zudem sind die Mängel gut sichtbar gewesen. Deshalb verwiesen die Höchstrichter auf den Vertragspassus "im bekannten und besichtigten Zustand". Und was man bei einer Besichtigung erkennt bzw. erkennen kann, ist demnach als genehmigt sowie als ordnungsgemäß anzusehen (OGH, 10 Ob 61/16 t). Der Spruch macht aber auch klar, dass versteckte Mängel, auf die es bei einer Besichtigung keine Hinweise gibt, davon nicht betroffen sind. Mag. Patrick Piccolruaz erläutert

dazu, dass eine "Besichtigungsklausel" auch auf andere Vertragsarten wie Kauf- oder Pachtverträge anwendbar wäre. "Allerdings kann im Einzelfall immer noch strittig sein, welcher Mängelzustand tatsächlich erkennbar war und damit als akzeptiert galt." Er rät dazu, bereits vor der Vertragsunterzeichnung Fachleute beizuziehen.

• In "Immobilien aktuell" geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



Gegen erkannte Mängel muss vor Unterzeichnung des Vertrages Einspruch erhoben werden.



Der Zustand bei der Besichtigung ist als genehmigt und als ordnungsgemäß anzusehen.