

Gewährleistungsansprüche bei Vorliegen von Baumängeln an einer Eigentumswohnung

Wohnungseigentum bezeichnet das im Grundbuch eingetragene Recht eines Miteigentümers eines Gebäudes, eine darin befindliche Wohnung ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Hierauf finden spezielle Bestimmungen Anwendung, die im Wohnungseigentumsgesetz geregelt sind.

Für allfällige Baumängel, die nach der Übergabe der Wohnung auftreten, besteht gegenüber dem Verkäufer ein Gewährleistungsanspruch, der innerhalb von drei Jahren geltend gemacht werden muss. Zur Behebung des Mangels muss zunächst eine Verbesserung begehrt werden. Sind die Mängel nicht behebbbar, kann eine Preisminderung verlangt werden. Bei Unbenutzbarkeit ist sogar die Vertragsauflösung denkbar. Betreffen die Mängel allgemeine Teile der Liegenschaft, hat jeder Miteigentümer Anspruch auf Gewährleistung, da diese Teile allen gemeinsam gehören. Ist eine Klageeinbringung angedacht, so bedarf es der Genehmigung durch die Mehrheit der Miteigentümer.

Nach Ablauf der Gewährleistungsfrist besteht die Möglichkeit, Schadenersatzansprüche geltend zu machen, dies innerhalb von drei Jahren ab Kenntnis des Schadens und des Schädigers. Hierbei wird aber ein Verschulden des Verkäufers am Schadenseintritt vorausgesetzt.