



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Lagos - Lissabon - Porto

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

Mängel beim Immobilienkauf: Welche Rechte hat der Käufer?

Stichwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau (anwalt@rathenau.com)

Welche Rechte hat der Käufer einer Immobilie, wenn sich herausstellt, dass die Immobilie mangelhaft ist? Am häufigsten besteht der Mangel in der Substanz des Gebäudes, etwa wenn Feuchtigkeit eintritt. Der Experte Immobilienrecht, Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau stellt die Gewährleistungsrechte vor und weist dabei auf die Fristen hin, die beachtet werden müssen.

1. Vorliegen eines Mangels am Gebäude

Die mangelhafte Abdichtung von Flachdächern und Balkonen sowie gegen Wasser von außen bei erdberührten Bauteilen stellen in Portugal die typischen Mängel an Gebäuden dar. Außerdem kommt es häufig vor, dass Schäden im Wärmeschutz (Wärmebrücken, Schimmelbildung), Schallschutz, an Fenstern und Türen, Wänden, Decken, Estrichen sowie Bodenbelägen auftreten.

2. Verbrauchsgüterkauf und einem "normalen" Kauf?

Es muss streng zwischen einem Verbrauchsgüterkauf und einem "normalen" Kauf unterschieden werden. Ein Verbrauchsgüterkauf liegt vor, wenn Käufer ein Verbraucher ist. Ein Verbraucher ist nach portugiesischem Verständnis eine Person, der eine andere Person in Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit die Immobilie verkauft, solange diese nicht für gewerbliche oder berufliche Zwecke bestimmt ist. Ist Verkäufer demnach ein Unternehmen, das sich dem Verkauf von Gebäuden widmet und Käufer eine Person, die das Gebäude für private Zwecke erwirbt, liegt ein Verbrauchsgüterkauf vor.

3. Rechte bei einem Verbrauchsgüterkauf

Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Gebäudes. Die Übergabe erfolgt in der Regel durch die Schlüsselübergabe. Der Verbraucher hat den Mangel zu beweisen. Während der Gewährleistungsfrist von fünf Jahren wird allerdings zugunsten des Käufers vermutet, dass der Mangel bei Übergabe des Gebäudes bereits bestand.

Der Käufer kann zwischen Ersatz, Reparatur, Minderung des Kaufpreises und Rücktritt grundsätzlich frei wählen. Natürlich ist die Leistung eines Ersatzes nur möglich, wenn eine vergleichbare Immobilie verkauft werden kann, etwa bei einer Wohnsiedlung mit mehreren ähnlichen Häusern. Kannte der Verkäufer den Mangel vor Vertragsschluss, kann er sich auf keine Gewährleistungsrechte berufen.

Die Vornahme der Reparatur oder die Lieferung des Ersatzes hat der Verkäufer auf seine Kosten innerhalb einer angemessenen Frist, die je nach Art des Mangels variieren kann, zu erfolgen. Kommt es zu einer Ersatzlieferung, beginnt die fünfjährige Überlassungsfrist von neu an zu laufen.

Der Verbraucher hat den Mangel ab dessen Kenntnis dem Verkäufer innerhalb eines Jahres anzuzeigen. Ab dem Zeitpunkt der Anzeige des Mangels läuft eine weitere Frist von drei Jahren. Innerhalb dieser Dreijahresfrist muss der Käufer seine Rechte, notfalls gerichtlich, geltend machen.

4. Rechte bei einem "normalen" Kauf

Liegt kein Verbrauchsgüterkauf vor, ist es für den Käufer viel schwieriger, erfolgreich gegen den Verkäufer einer mangelhaften Immobilie vorzugehen. Der Käufer muss nicht nur den Mangel, sondern muss auch nachweisen, dass der Mangel bereits bei Übergabe der Immobilie existierte. Auch sind die Gewährleistungsrechte viel komplexer. Das portugiesische Recht verbindet Grundsätze der Irrtumsregeln mit denen des Gewährleistungsrechts. Der Käufer einer mangelhaften Immobilie kann den Kaufvertrag zum einen aufgrund Irrtums oder arglistiger Täuschung anfechten. Zum anderen hat er die Möglichkeit vom Verkäufer die Reparatur oder den Ersatz der Sache zu verlangen. Alternativ kann er einen Anspruch auf Schadensersatz geltend machen oder den Kaufpreis mindern. Ein Rücktrittsrecht des Käufers sieht das Gewährleistungsrecht hingegen nicht vor.

Die Anfechtung des Vertrages wegen einfachen Irrtums oder arglistiger Täuschung kommt in Betracht, wenn der Käufer über die Fehlerhaftigkeit der Immobilie irrte oder getäuscht wurde, die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes aufgrund eines Mangels stark eingeschränkt ist und dieser Mangel nicht behoben werden kann, ohne dass dem Käufer ein Nachteil verbleiben würde. Die erfolgreiche Anfechtung setzt die Erhebung einer Klage voraus. Bei der Anfechtung aufgrund einfachen Irrtums muss der Käufer beweisen, dass die Fehlerlosigkeit für ihn eine wesentliche Voraussetzung war, die Sache zu erwerben und der Verkäufer dies erkennen konnte. Bei der Anfechtung wegen arglistiger Täuschung muss er insbesondere beweisen, dass der Verkäufer die Absicht hatte, ihn zu täuschen bzw. einen bestehenden Irrtum aufrecht zu erhalten.

Der Käufer hat grundsätzlich ein Wahlrecht zwischen Nachbesserung und Ersatzlieferung. Demnach kann er bei vertretbaren Sachen (etwa im obigen Beispiel einer Wohnsiedlung mit ähnlichen Häusern) eine andere Immobilie fordern, ohne vorher die Nachbesserung zu verlangen. Kannte der Verkäufer den Mangel oder die fehlende Eigenschaft nicht und hat er sei-

ne Unkenntnis nicht zu vertreten, scheiden die genannten Rechte allerdings aus. Die Beweislast hierfür trägt der Verkäufer. Wie beim Verbrauchsgüterkauf, darf der Käufer den Mangel außerdem nicht vor Vertragsabschluss gekannt haben oder bei Ausübung der üblichen Sorgfalt gekannt haben müssen. Sind Reparatur oder Ersatzlieferung nicht möglich, hat der Verkäufer dem Käufer eine angemessene Entschädigung in Geld zu zahlen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung verjähren sowohl das Recht auf Anfechtung als auch das Recht auf Nachbesserung oder Ersatzlieferung, wenn der Käufer seinen Gewährleistungsanspruch nicht innerhalb von einem Jahr nach Kenntniserlangung des Mangels oder spätestens innerhalb von fünf Jahren nach Übergabe geltend macht. Innerhalb der genannten Fristen muss der Käufer den Mangel rügen. Diese Pflicht zur Fehleranzeige entfällt nur bei Arglistigkeit des Verkäufers.

Einen Anspruch auf Kaufpreisminderung hat der Käufer nur, wenn er die Sache auch ohne dem Irrtum erworben hätte, dies aber zu einem geringeren Preis. Der Verkäufer trägt die Beweislast hinsichtlich des Kaufwillens. Die erwähnten Verjährungsfristen gelten hier entsprechend.

Einen Anspruch auf Schadensersatz kann der Käufer neben der Vertragsanfechtung bzw. Kaufpreisminderung geltend machen. Ein Schadensersatzanspruch kann sich im Falle der Täuschung durch den Verkäufer bzw. eines Irrtums des Käufers sowie dann ergeben, wenn der Verkäufer seinen sog. Heilungspflichten nicht nachgekommen ist. Der zu ersetzende Schaden bei einfacher Irrtumsanfechtung, der aus dem Vertrag selbst entstanden ist, setzt kein Verschulden des Verkäufers voraus. Einen Anspruch auf Ersatz des entgangenen Gewinns hat der Käufer grundsätzlich nur im Falle der Nichtigkeit des Vertrages wegen Arglist. Der Schadensersatzanspruch verjährt in der Frist von drei Jahren gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem der Verletzte Kenntnis von seinen Gewährleistungsrechten erlangt hat.