



## Neue Rechtslage: Gewährleistungsrechte beim Kauf – Teil 2

von Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau

Seit dem 1.1.2022 gelten in Portugal neue Gewährleistungsrechte beim Kauf von beweglichen und unbeweglichen Sachen. Die neue Rechtslage findet Anwendung auf Verbrauchsgüterkäufe.

In ESA 01/22 fasste Rechtsanwalt und *Advogado* Dr. Alexander Rathenau das Wichtigste beim Kauf von beweglichen Sachen zusammen. In diesem Beitrag geht es um unbewegliche Sachen.

### A. Verbrauchsgüterkauf

Bei einem Verbrauchsgüterkauf ist der -Käufer ein Verbraucher. Verbraucher ist jede -natürliche Person, die nicht in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit die -Sache kauft.

Beispiel: António kauft ein Wohnhaus in Lagos, das er als Feriendomizil nutzen wird. Verkäufer muss ein Unternehmer sein. Unternehmer ist jede natürliche oder juristische Person, die in Ausübung ihrer gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit die Sache verkauft.

Beispiel: Verkäufer des Wohnhauses ist die Lindas Construções S.A., die sich dem Kauf, Bau und Verkauf von Immobilien widmet.

### B. Mängel und Haftung des Verkäufers bei unbeweglichen Sachen (Immobilien)

Die Haftung des Verkäufers für Mängel bei Immobilien, insbesondere Gebäuden, ist ebenso Gegenstand der neuen Gesetzgebung.

#### 1. Vorliegen einer Vertragswidrigkeit (Mangel)

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Verbraucher eine Immobilie zu übergeben, die dem Kaufvertrag entspricht und die Qualitäts-, Sicherheits- und Bewohnbarkeitsmerkmale sowie die Eigenschaften des Umweltschutzes und der Funktionalität aufweist, die ihre Eignung für den beabsichtigten Gebrauch während ihrer technisch und wirtschaftlich angemessenen Nutzungsdauer gewährleisten.

Es wird vermutet, dass die Immobilie nicht vertragsgemäß ist, wenn:

- a) sie nicht mit der vom Verkäufer vorgenommenen Beschreibung übereinstimmt oder sie nicht die Eigenschaften der Immobilie hat, die der Verkäufer dem Verbraucher als Muster oder Modell gezeigt hat;
- b) sie sich nicht für den besonderen Zweck eignet, für den der Verbraucher sie vorgesehen hat, sofern der Verkäufer zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses über diesen Zweck informiert war und ihn akzeptiert hat;
- c) sie nicht für die Zwecke geeignet ist, für die Immobilien der gleichen Art normalerweise verwendet werden;
- d) sie nicht die Qualität aufweist, die bei Immobilien der gleichen Art üblich sind und die der Verbraucher unter -Berücksichtigung der Art der Immobilie und gegebenenfalls der öffentlichen Äußerungen des Verkäufers, des Herstellers oder seines Vertreters, insbesondere in der Werbung, über ihre konkreten Eigenschaften vernünftigerweise erwarten kann.



Die oben genannten Qualitäts-, Sicherheits- und Bewohnbarkeitsmerkmale sowie die Eigenschaften des Umweltschutzes und die Funktionalität der Immobilie gehen aus der sogenannten Technischen Wohnungsbescheinigung hervor, die grundsätzlich bei allen Wohngebäuden, die nach März 2004 baurechtlich abgenommen wurden, Pflicht ist.

Eine Vertragswidrigkeit liegt hingegen nicht vor, wenn der Verbraucher zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses Kenntnis von dieser Widrigkeit hatte, sie vernünftigerweise nicht hätte ignorieren können oder wenn sie aus den vom Verbraucher gelieferten Materialien besteht.

## **2. Haftung des Verkäufers bei unbeweglichen Sachen**

Der Verkäufer haftet gegenüber dem Verbraucher für jede Vertragswidrigkeit, die zum Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie an den Verbraucher besteht und a) sich innerhalb von zehn Jahren in Bezug auf strukturelle Bauelemente oder b) sich innerhalb von fünf Jahren in Bezug auf alle sonstigen Mängel hervortritt. Sollte eine Ersatzlieferung einer Immobilie erfolgen (das geschieht bei Immobilien nur selten, ist aber z. B. bei Wohnsiedlungen mit gleichwertigen Häusern denkbar), läuft die Gewährleistungsfrist wieder von neu, wie bei der Übergabe der ersten (mangelhaften) Immobilie.

Die genannten Fristen von zehn bzw. fünf Jahren werden ab dem Zeitpunkt der Mitteilung der Vertragswidrigkeit durch den Käufer an den Verkäufer sowie während des Zeitraums, in dem der Verbraucher die Immobilie nicht nutzen kann, ausgesetzt.

Wie beim Verkauf von beweglichen Sachen wird beim Kauf einer Immobilie zugunsten des Käufers vermutet, dass die Vertragswidrigkeit (der Mangel) bereits bei Übergabe der Sache bestand, sollte die Vertragswidrigkeit während der genannten Fristen von zehn bzw. fünf Jahren auftreten. Diese Vermutung gilt ausnahmsweise dann nicht, wenn sie mit der Art der Immobilie oder den Eigenschaften der Vertragswidrigkeit unvereinbar ist.

## **3. Abhilfen bei Vertragswidrigkeit**

Im Falle der Vertragswidrigkeit der Immobilie hat der Käufer das Recht, die Vertragsmäßigkeit der unbeweglichen Sache auf Kosten des Verkäufers durch **I)** Reparatur, **II)** Ersatzlieferung, **III)** anteilige Minderung des Preises oder **IV)** Vertragsauflösung wiederherstellen zu lassen. Dem Verbraucher stehen somit grundsätzlich alle vier Varianten der Abhilfe zu. Die vom Verbraucher gewählte Variante darf jedoch nicht rechtsmissbräuchlich sein oder sich als unmöglich erweisen. Der Verkäufer hat die Reparatur oder Ersatzlieferung innerhalb einer angemessenen Frist – unter Berücksichtigung der Art der Vertragswidrigkeit – vorzunehmen, ohne dass dem Verbraucher dadurch erhebliche Unannehmlichkeiten entstehen. Wird die Immobilie entgeltlich oder unentgeltlich veräußert, gehen die beschriebenen Gewährleistungsansprüche von Gesetzes wegen auf den Erwerber über.

Die genannten Ansprüche des Käufers auf Abhilfe erlöschen nach dem Ablauf von drei Jahren ab dem Zeitpunkt der Mitteilung der Vertragswidrigkeit an den Verkäufer. Diese Dreijahresfrist wird aber in folgenden Fällen ausgesetzt: **I)** Ab dem Zeitpunkt der Mitteilung der Vertragswidrigkeit an den Verkäufer bis zur Vornahme der Reparatur oder Ersatzlieferung und **II)** während der Dauer des Versuchs einer außergerichtlichen Beilegung der Rechtsstreitigkeit zwischen dem Verbraucher und dem Unternehmer oder dem Hersteller der Sache.



## DR. RATHENAU & KOLLEGEN

Rechtsanwälte | Advogados

Der genannte Versuch der Beilegung der Rechtsstreitigkeit beginnt mit dem Eintritt einer der folgenden Fakten: **I)** Die Parteien vereinbaren, den Konflikt einer Mediation, Schlichtung oder einer anderen Form der außergerichtlichen Beilegung zu unterwerfen; **II)** Die Mediation oder Schlichtung wird im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens angeordnet oder **III)** die Parteien sich dazu verpflichten, eine Mediation oder Schlichtung in Anspruch zu nehmen.