

TE OGH 2023/9/20 1Ob77/23i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.09.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Musger als Vorsitzenden sowie die Hofräte und die Hofrätin Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Mag. Wessely-Kristöfel und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. C*, vertreten durch Dr. Hartmut Ramsauer, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagten Parteien 1. C*, vertreten durch die Harisch & Partner Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, 2. H* KG, * und 3. S*, beide vertreten durch Dr. Erich Schwarz, Rechtsanwalt in Salzburg, sowie 4. W*, vertreten durch Dr. Robert Galler, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen 339.000 EUR (erstbeklagte Partei), 346.500 EUR (zweit- und drittbeklagte Partei) sowie 90.720 EUR (viertbeklagte Partei), über die Revision der erstbeklagten Partei sowie die Revision und den Rekurs der zweit- und drittbeklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 6. März 2023, GZ 1 R 106/22x-228, mit dem das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 11. August 2022, GZ 10 Cg 81/15t-222, teilweise bestätigt, teilweise abgeändert und teilweise aufgehoben wurde, beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

I. Der Revision der erstbeklagten Partei wird Folge gegeben. römisch eins. Der Revision der erstbeklagten Partei wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden hinsichtlich der erstbeklagten Partei in ihrem klagestattgebenden Teil (Zuspruch von 306.635,75 EUR samt Zinsen) aufgehoben.

Die Rechtssache wird insoweit zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

II. Der Rekurs der zweit- und drittbeklagten Partei gegen den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts wird zurückgewiesen. römisch zwei. Der Rekurs der zweit- und drittbeklagten Partei gegen den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts wird zurückgewiesen.

III. Der Revision der zweit- und drittbeklagten Partei gegen das Teil- und Teil-Zwischenurteil des Berufungsgerichts, mit dem sie zur Zahlung von 7.500 EUR samt Zinsen verpflichtet wurden und ihre Haftung dem Grunde nach für ein Teilbegehren von 248.280 EUR samt Zinsen festgestellt wurde, wird nicht Folge gegeben. römisch drei. Der Revision der zweit- und drittbeklagten Partei gegen das Teil- und Teil-Zwischenurteil des Berufungsgerichts, mit dem sie zur Zahlung von 7.500 EUR samt Zinsen verpflichtet wurden und ihre Haftung dem Grunde nach für ein Teilbegehren von 248.280 EUR samt Zinsen festgestellt wurde, wird nicht Folge gegeben.

Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe

und

Begründung: Entscheidungsgründe, und, Begründung:

[1] Die Klägerin erwarb 2014 vom Erstbeklagten eine Liegenschaft mit einem 1974 errichteten Einfamilienhaus um 480.000 EUR. Der Erstbeklagte hatte das Haus 2011 erworben und verschiedene Umbau- und Sanierungsarbeiten vorgenommen. Für den Verkauf hatte er die Zweitbeklagte, deren Komplementär der Drittbeklagte ist, als Maklerin beauftragt. Die Verkaufsgespräche für den Erstbeklagten führte im Wesentlichen sein Vater.

[2] In dem vom Drittbeklagten erstellten – der Klägerin übergebenen und im Internet abrufbaren – Exposee wurde das Haus wie folgt beschrieben: „[...] NEUWERTIGES Landhaus im Grünen, in idyllischer Waldrandlage [...] Baujahr Renovierung: ca 4/2012 [...] Zustand: sehr gut [...] BESTZUSTAND [...] 2012 wurde die gesamte Liegenschaft aufwendigst generalsaniert und befindet sich daher in einem ausgezeichneten Zustand“. [2] In dem vom Drittbeklagten erstellten – der Klägerin übergebenen und im Internet abrufbaren – Exposee wurde das Haus wie folgt beschrieben: „[...] NEUWERTIGES Landhaus im Grünen, in idyllischer Waldrandlage [...] Baujahr Renovierung: ca 4 aus 2012, [...] Zustand: sehr gut [...] BESTZUSTAND [...] 2012 wurde die gesamte Liegenschaft aufwendigst generalsaniert und befindet sich daher in einem ausgezeichneten Zustand“.

[3] Der Drittbeklagte bestätigte der Klägerin in einem Verkaufsgespräch, dass das Haus „umfassend saniert“ sei. Dessen Beschreibung als „generalsaniert“, „neuwertig“, in „sehr gutem Zustand“ und „aufwendigst saniert“ spielte für ihren Kaufentschluss eine entscheidende Rolle.

[4] Die Klägerin wurde von der Verkäuferseite vor Abschluss des Kaufvertrags auf diverse Sanierungsarbeiten hingewiesen. Es wurde hervorgehoben, dass die Fassade neu gemacht und ein Dachausbau erfolgt sei. Dass Teile des Hauses – insbesondere dessen Gebäudesubstanz (das Mauerwerk) – nicht saniert wurden, wurde ihr nicht mitgeteilt. Bei einer Besichtigung fiel der Klägerin auf, dass sich der Boden im Schlafzimmer gesenkt hatte und in manchen Zimmern – entgegen der Beschreibung im Exposee – Laminat statt Parkett verlegt war. Die Bodensenkung erklärte der Drittbeklagte damit, dass diese „schon immer vorhanden gewesen und statisch unbedenklich“ sei.

[5] Der zwischen der Klägerin und dem Erstbeklagten abgeschlossene Kaufvertrag enthält ua folgende Bestimmung:

„Die Käuferin erklärt, den Kaufgegenstand eingehend besichtigt zu haben und dessen Zustand in der Natur zu kennen und den Kaufgegenstand in besichtigtem Zustand, wie er derzeit liegt und steht, zu übernehmen. Ansonsten haftet der Verkäufer weder für ein ziffernmäßig genau bestimmtes Flächenausmaß, noch für eine bestimmte Beschaffenheit, sonstige Eigenschaft oder Ertrag des Kaufobjektes, wohl aber dafür, dass dieses geld- und bestandlastenfrei in das Eigentum der Käuferin übergeht. Der Verkäufer haftet jedoch für die fachgerechte Renovierung des Hauses samt Ausbau des Dachgeschosses und dafür, dass die hiezu allfällig erforderlichen baubehördlichen Bewilligungen vorliegen. Weiters haftet er für die Funktionsfähigkeit der Heizung und der Wasserversorgung. Die Käuferin ist in Kenntnis, dass eine minimale Bodensenkung im Wohnzimmer im Erdgeschoss und im Schlafzimmer im Obergeschoss vorliegt, die nach Angaben des Verkäufers statisch unbedenklich sind.“

[6] Die Liegenschaft wies bei Übergabe zahlreiche Mängel auf. Diese betrafen die Abdichtung der Fassade des Hauses im Sockelbereich sowie das Wärmedämmverbundsystem (weshalb es zur Durchfeuchtung des Mauerwerks kam; außerdem sind damit ein geringerer Dämmwert und höhere Heizkosten verbunden), Setzungen eines Teils der Fassade aufgrund eines Fundamentschadens (wodurch sich der Fußboden im Schlafzimmer gesenkt hatte), den gesamten – nicht fachgerecht hergestellten – Dachausbau, die Ausführung der Fensterbänke (deren Sanierung nur durch Austausch der gesamten Fensterkonstruktion möglich wäre) sowie das nicht fachgerecht ergänzte Außenmauerwerk beim Eingangsbereich. Außerdem bestanden Mauerrisse, eine unzureichende Abdichtung des Garagendachs, ein undichter Hauskanal sowie eine nicht standsichere Stützmauer.

[7] Der Drittbeklagte wusste, dass keine Sanierung der Gebäudesubstanz erfolgt war. Der Erstbeklagte lehnt eine Mängelbehebung ab. Die Klägerin beabsichtigt – soweit dies nicht ohnehin bereits erfolgte – eine Sanierung des Hauses.

[8] Die Klägerin begehrt von den Erst- bis Drittbeklagten Schadenersatz in Höhe von insgesamt 339.000 EUR. Von der Zweit- und dem Drittbeklagten begehrt sie außerdem die Rückzahlung eines Teils der Maklerprovision von 7.500 EUR.

[9] Die Klägerin stützt ihr Klagebegehren gegenüber dem Erstbeklagten auf Schadenersatz wegen mangelhafter Leistung und gegenüber der Zweit- und dem Drittbeklagten auf eine Verletzung ihrer Informationspflichten als Makler. Sie habe aufgrund der Angaben im Exposee sowie der Zusicherungen durch den Erst- und Drittbeklagten darauf vertraut, dass das Haus „umfassend generalsaniert“ sei. Hätte sie Kenntnis von den – dieser Zusage widersprechenden – Mängeln gehabt, hätte sie die Liegenschaft nicht erworben. Auf Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche habe sie nicht verzichtet.

[10] Den Viertbeklagten nahm die Klägerin wegen der Erstellung eines unrichtigen Energieausweises in Anspruch.

[11] Der Erstbeklagte wandte ein, keine „Generalsanierung“ des Hauses zugesagt zu haben. Es seien nur einzelne Sanierungsarbeiten vorgenommen worden, was der Klägerin auch mitgeteilt worden sei. Das vom Drittbeklagten erstellte Exposee sei nicht Vertragsinhalt und eine Haftung für Mängel vertraglich ausgeschlossen worden. Aufgrund des der Klägerin bekannten Baujahres habe sie keinen „neuwertigen“ Zustand des Hauses erwarten dürfen. Da die Klägerin keine Sanierung beabsichtige, habe sie keinen Anspruch auf das Deckungskapital. Die geltend gemachten Sanierungskosten stünden auch in keinem Verhältnis zum Kaufpreis und seien daher auch aus diesem Grund nicht zu ersetzen. Die Ansprüche der Klägerin seien außerdem verjährt.

[12] Die Zweit- und der Drittbeklagte bestritten das Klagebegehren im Wesentlichen mit der Begründung, sie hätten nur Informationen des Erstbeklagten und seines Vaters weitergegeben. Die Mängel seien für sie nicht erkennbar gewesen. Die Klägerin habe den tatsächlichen „Sanierungsgrad“ gekannt. Die Angaben im Exposee seien für den Erwerb der Liegenschaft nicht ursächlich gewesen. Die Zweit- und der Drittbeklagte würden aufgrund einer unrichtigen Information auch nur für den Vertrauensschaden haften und nicht für das – von der Klägerin begehrte – Erfüllungsinteresse. Sie erhoben auch einen Verjährungseinwand.

[13] Das Verfahren gegen den Viertbeklagten ruht.

[14] Das Erstgericht gab dem Klagebegehren hinsichtlich des Erstbeklagten im Umfang von 306.635,75 EUR statt und wies das Mehrbegehren von 32.364,25 EUR ab. Gegenüber der Zweit- und dem Drittbeklagten sprach es der Klägerin 7.500 EUR zu und erkannte das weitere Zahlungsbegehren von 339.000 EUR als dem Grunde nach zu Recht bestehend.

[15] Die Haftung des Erstbeklagten für die Verbesserungskosten begründete es mit der schuldhaften Leistung einer mangelhaften Liegenschaft. Soweit die Klägerin die Behebung der Mängel erst beabsichtige, habe sie Anspruch auf das Deckungskapital. Der Gewährleistungsverzicht habe sich nicht auf die – ausdrücklich zugesicherte – Eigenschaft einer umfassenden Generalsanierung bezogen. Die Haftung sei auch nicht auf bestimmte Sanierungsarbeiten beschränkt worden. Die „Bodensenkung“ im Schlafzimmer sei der Klägerin aufgefallen und dafür die Gewährleistung ausgeschlossen worden. Sie habe auch gewusst, dass in manchen Räumen ein Laminatboden verlegt war. Dafür stehe ihr ebenfalls kein Ersatz zu.

[16] Für die Behebung der Fundamentschäden sei nur ein geringerer als der begehrte Kostenersatz angemessen; ebenso für die Dachsanierung. Im Übrigen gehe der Einwand der „Unverhältnismäßigkeit“ der Mängelbehebungskosten fehl.

[17] Der Verjährungseinwand sei gänzlich unkonkret geblieben und daher schon aus diesem Grund unberechtigt.

[18] Die Haftung der Zweitbeklagten und des Drittbeklagten ergebe sich aus der Verletzung ihrer Aufklärungspflichten als Immobilienmakler. Der Drittbeklagte habe – als persönlich haftender Gesellschafter der Zweitbeklagten – die Klägerin über den tatsächlichen Zustand des Hauses falsch informiert. Auch wenn er nur die Angaben des Erstbeklagten bzw. dessen Vaters „übernommen“ habe, hätte er diese hinterfragen müssen. Insbesondere sei ihm (und daher auch der Zweitbeklagten) die unrichtige Beschreibung des Hauses als „neuwertig“ vorzuwerfen. Da nicht feststehe, wie sich die Klägerin bei richtiger Information verhalten und sich ihr Vermögen in

diesem Fall entwickelt hätte, könne über die Haftung der Zweit- und des Drittbeklagten vorerst nur dem Grunde nach (stattgebend) abgesprochen werden. Berechtigt sei aber jedenfalls das Klagebegehren auf Rückzahlung eines Teils der Maklerprovision.

[19] Das Berufungsgericht gab der Berufung des Erstbeklagten nicht Folge. Es bestätigte den der Klage im Umfang von 306.635,75 EUR stattgebenden Teil des Ersturteils (dessen klageabweisender Teil in Rechtskraft erwuchs) und ließ die ordentliche Revision nicht zu.

[20] Der Berufung der Zweit- und des Drittbeklagten gab das Berufungsgericht teilweise Folge. Es bestätigte das Ersturteil hinsichtlich eines Zuspruchs von 7.500 EUR (teilweise Rückzahlung der Maklergebühr) sowie hinsichtlich des Ausspruchs, dass das Klagebegehren im weiteren Umfang von 248.280 EUR dem Grunde nach zu Recht bestehe. Im Übrigen – hinsichtlich des darüber hinausgehenden Zahlungsbegehrens von 90.720 EUR – hob es das Teil-Zwischenurteil des Erstgerichts zur weiteren Verfahrensergänzung durch das Erstgericht auf.

[21] Die Revision gegen die bestätigenden Teile seiner Entscheidung ließ das Berufungsgericht mangels erheblicher Rechtsfrage nicht zu. Einen Ausspruch über die Zulässigkeit des Rekurses gegen den Aufhebungsbeschluss traf es nicht.

[22] Die Haftung des Erstbeklagten begründete das Berufungsgericht – ebenso wie das Erstgericht – damit, dass der Klägerin ein „neuwertiges“, „in Bestzustand“ bzw „in ausgezeichnetem Zustand“ befindliches und „aufwendigst generalsaniertes“ Haus zugesagt worden sei. Er habe ihr daher die Kosten der Behebung der dieser Zusage widersprechenden Mängel zu ersetzen. Der Gewährleistungsausschluss habe sich nicht auf die fachgerechte Sanierung des Hauses sowie den fachgerechten Ausbau des Dachgeschosses bezogen. Die vom Erstgericht zugesprochenen Verbesserungskosten seien im Hinblick auf die mit den Mängeln verbundenen Nachteile nicht unverhältnismäßig.

[23] Dem Einwand des Erstbeklagten, die Klägerin habe den für die Mängelbehebung begehrten Pauschalbetrag nicht auf die einzelnen Schadenspositionen aufgeschlüsselt, hielt das Berufungsgericht entgegen, dass dies bei einem – wie hier – einheitlichen Anspruch nicht erforderlich sei.

Den Verjährungseinwand bezog das Berufungsgericht (nur) auf die Kosten für die Behebung der mangelhaften Dachkonstruktion. Da der Einwand nicht näher begründet worden sei, sei dieser schon deshalb unberechtigt.

[24] Die Haftung der Zweitbeklagten und des Drittbeklagten ergebe sich daraus, dass sie das Haus als „neuwertig“ angeboten hätten, was erkennbar falsch gewesen sei. Sie hätten dadurch gegen ihre Pflichten als Makler verstoßen und hafteten dem Grunde nach für den der Klägerin durch die unrichtige Information entstandenen Schaden. Zu ersetzen sei nur der Vertrauensschaden, welcher der Höhe nach noch nicht feststehe. Aufgrund der Aufklärungspflichtverletzung sei aber jedenfalls die Rückzahlung eines Teils der Maklerprovision gerechtfertigt.

[25] Die Berufung der Zweit- und des Drittbeklagten sei insoweit berechtigt, als die Klägerin 90.720 EUR als Ersatz für den Heizmehrbedarf begehrt habe. Damit habe sie das Erfüllungsinteresse und nicht den Vertrauensschaden geltend gemacht. Nur letzterer sei aufgrund der Aufklärungspflichtverletzung aber zu ersetzen. Im Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens habe die Klägerin das Zahlungsbegehren von 90.720 EUR zwar in anderen (Schadens-)Positionen „aufgehen lassen“ und für den Heizmehrbedarf nur mehr 2.200 EUR gefordert. Welchen Schaden sie damit geltend mache und inwieweit damit eine fehlerhafte Vermögensdisposition aufgrund der Fehlinformation durch die Zweit- und den Drittbeklagten behauptet werde, sei jedoch nicht ersichtlich. Die Klage sei daher hinsichtlich dieser Teilforderung unschlüssig geblieben und die erstinstanzliche Entscheidung insoweit aufzuheben.

[26] Die gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts erhobene Revision des Erstbeklagten ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden – Ausspruch dieses Gerichts zulässig, weil das Berufungsgericht das Klagebegehren zu Unrecht als schlüssig beurteilte. Das Rechtsmittel ist im Sinn des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags auch berechtigt.

[27] Der gegen den Aufhebungsbeschluss erhobene Rekurs der Zweit- und des Drittbeklagten ist nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

[28] Die gegen das Berufungsurteil erhobene Revision der Zweit- und des Drittbeklagten ist zur Verdeutlichung der Rechtslage zulässig; sie ist jedoch nicht berechtigt.

I. Zur Revision des Erstbeklagten: römisch eins. Zur Revision des Erstbeklagten:

[29] 1. Die behaupteten Verfahrensmängel wurden geprüft, sie liegen nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Vom Berufungsgericht verneinte erstinstanzliche Verfahrensfehler können in der Revision nicht mehr geltend gemacht werden (RS0042963). Dies kann auch nicht durch die Behauptung umgangen werden, das Berufungsverfahren wäre – weil der Mängelrüge nicht gefolgt worden sei – mangelhaft geblieben (RS0042963 [T58]). [29] 1. Die behaupteten Verfahrensmängel wurden geprüft, sie liegen nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Vom Berufungsgericht verneinte erstinstanzliche Verfahrensfehler können in der Revision nicht mehr geltend gemacht werden (RS0042963). Dies kann auch nicht durch die Behauptung umgangen werden, das Berufungsverfahren wäre – weil der Mängelrüge nicht gefolgt worden sei – mangelhaft geblieben (RS0042963 [T58]).

[30] 2. Der Erstbeklagte wendet sich nicht mehr gegen die Beurteilung, wonach die von der Klägerin erworbene Liegenschaft mangelhaft war. Auch auf sein fehlendes Verschulden an der mangelhaften Leistung beruft er sich im Hinblick auf die gegenteilige Vermutung des § 1298 ABGB nicht mehr. [30] 2. Der Erstbeklagte wendet sich nicht mehr gegen die Beurteilung, wonach die von der Klägerin erworbene Liegenschaft mangelhaft war. Auch auf sein fehlendes Verschulden an der mangelhaften Leistung beruft er sich im Hinblick auf die gegenteilige Vermutung des Paragraph 1298, ABGB nicht mehr.

[31] 3. Er stützt sich aber weiter auf einen vertraglichen Ausschluss der Gewährleistung; dies jedoch zu Unrecht:

[32] 3.1. Die Reichweite eines vertraglichen Gewährleistungsverzichts ist durch Auslegung im Einzelfall (§§ 914 f ABGB) nach der Absicht der Parteien und der Übung des redlichen Verkehrs zu ermitteln (RS0016561). Dabei ist nicht nur der Wortlaut der Vereinbarung maßgeblich, sondern es sind alle ihren Abschluss begleitenden Umstände zu berücksichtigen (RS0016561 [T3]). Im Zweifel sind Verzichtserklärungen restriktiv auszulegen (RS0018561). Demnach erstreckt sich ein Gewährleistungsverzicht in der Regel weder auf arglistig verschwiegene Mängel noch auf das Fehlen (auch bloß schlüssig) zugesicherter Eigenschaften (RS0018523 [insb T8]). [32] 3.1. Die Reichweite eines vertraglichen Gewährleistungsverzichts ist durch Auslegung im Einzelfall (Paragraphen 914, f ABGB) nach der Absicht der Parteien und der Übung des redlichen Verkehrs zu ermitteln (RS0016561). Dabei ist nicht nur der Wortlaut der Vereinbarung maßgeblich, sondern es sind alle ihren Abschluss begleitenden Umstände zu berücksichtigen (RS0016561 [T3]). Im Zweifel sind Verzichtserklärungen restriktiv auszulegen (RS0018561). Demnach erstreckt sich ein Gewährleistungsverzicht in der Regel weder auf arglistig verschwiegene Mängel noch auf das Fehlen (auch bloß schlüssig) zugesicherter Eigenschaften (RS0018523 [insb T8]).

[33] 3.2. Gemäß § 922 Abs 2 ABGB ist die Frage, ob die Sache dem Vertrag entspricht, auch nach den öffentlichen (Werbe-)Äußerungen des Übergebers zu beurteilen. Diese fließen in die Vertragsauslegung mit ein (4 Ob 114/19x mwN). Angaben in einem Inserat über die Beschaffenheit eines Grundstücks, die dem Erwerber zur Kenntnis gelangen, sind daher in die Vertragsauslegung einzubeziehen (RS0127170 [T1, T2]; RS0127171). Enthält dieses „echte“ Zusicherungen, muss der Verkäufer davon ausgehen, dass der Käufer seine Offerte nur mit einem diesem entsprechenden Inhalt abgeben will. Solche Zusicherungen gelten somit als vereinbart, sofern keine davon abweichende Aufklärung erfolgte (5 Ob 40/21z mwN). [33] 3.2. Gemäß Paragraph 922, Absatz 2, ABGB ist die Frage, ob die Sache dem Vertrag entspricht, auch nach den öffentlichen (Werbe-)Äußerungen des Übergebers zu beurteilen. Diese fließen in die Vertragsauslegung mit ein (4 Ob 114/19x mwN). Angaben in einem Inserat über die Beschaffenheit eines Grundstücks, die dem Erwerber zur Kenntnis gelangen, sind daher in die Vertragsauslegung einzubeziehen (RS0127170 [T1, T2]; RS0127171). Enthält dieses „echte“ Zusicherungen, muss der Verkäufer davon ausgehen, dass der Käufer seine Offerte nur mit einem diesem entsprechenden Inhalt abgeben will. Solche Zusicherungen gelten somit als vereinbart, sofern keine davon abweichende Aufklärung erfolgte (5 Ob 40/21z mwN).

[34] 3.3. Die angefochtene Entscheidung beruht auf diesen auch im Einzelfall richtig angewandten Grundsätzen:

[35] 3.3.1. In dem der Klägerin übergebenen Exposee wurde das Haus als „neuwertig“, „im Bestzustand“ „aufwändigst generalsaniert“ sowie „in ausgezeichnetem Zustand“ beschrieben. Vom Vater des Verkäufers, der bei den

Vertragsverhandlungen mit dessen Zustimmung für diesen auftrat, wurde ihr mitgeteilt, das „alles State of the Art sei“. Der Drittbeklagte bestätigte, dass das Haus „umfassend saniert“ worden sei.

[36] 3.3.2. Dass das Berufungsgericht auf dieser Grundlage davon ausging, dass zwar kein „ganz neuwertiger Zustand“ des 1974 errichteten Hauses zugesagt wurde, allerdings dessen umfassende und fachgerechte Sanierung einschließlich eines fachgerechten Dachbodenausbaus (worauf sich der Gewährleistungsausschluss schon seinem Wortlaut nach nicht bezog), bedarf keiner Korrektur. Warum die Klägerin von einer „nicht ernst gemeinten“ Beschreibung des Kaufobjekts (insbesondere in dem vom Drittbeklagten für den Erstbeklagten erstellten Exposee) ausgehen hätte sollen, erschließt sich nicht. Es ist auch nicht ersichtlich, warum die dort zugesagten Eigenschaften entgegen § 922 Abs 2 ABGB nicht in die Vertragsauslegung einbezogen werden hätten dürfen. Dass der Klägerin die Bodensenkung im Schlafzimmer sowie ein – entgegen dem Exposee – verlegter Laminatboden auffiel, ändert nichts daran, dass sie im Übrigen auf die zugesagte fachgerechte Sanierung vertrauen durfte. Die Behauptung des Revisionswerbers, sie hätte die weiteren Baumängel erkennen können, beruht nicht auf dem festgestellten Sachverhalt. Das der Klägerin bekannte Alter des Hauses musste keine Zweifel an der zugesagten umfassenden und fachgerechten Sanierung wecken, zumal typischerweise gerade ältere Häuser saniert werden. [36] 3.3.2. Dass das Berufungsgericht auf dieser Grundlage davon ausging, dass zwar kein „ganz neuwertiger Zustand“ des 1974 errichteten Hauses zugesagt wurde, allerdings dessen umfassende und fachgerechte Sanierung einschließlich eines fachgerechten Dachbodenausbaus (worauf sich der Gewährleistungsausschluss schon seinem Wortlaut nach nicht bezog), bedarf keiner Korrektur. Warum die Klägerin von einer „nicht ernst gemeinten“ Beschreibung des Kaufobjekts (insbesondere in dem vom Drittbeklagten für den Erstbeklagten erstellten Exposee) ausgehen hätte sollen, erschließt sich nicht. Es ist auch nicht ersichtlich, warum die dort zugesagten Eigenschaften entgegen Paragraph 922, Absatz 2, ABGB nicht in die Vertragsauslegung einbezogen werden hätten dürfen. Dass der Klägerin die Bodensenkung im Schlafzimmer sowie ein – entgegen dem Exposee – verlegter Laminatboden auffiel, ändert nichts daran, dass sie im Übrigen auf die zugesagte fachgerechte Sanierung vertrauen durfte. Die Behauptung des Revisionswerbers, sie hätte die weiteren Baumängel erkennen können, beruht nicht auf dem festgestellten Sachverhalt. Das der Klägerin bekannte Alter des Hauses musste keine Zweifel an der zugesagten umfassenden und fachgerechten Sanierung wecken, zumal typischerweise gerade ältere Häuser saniert werden.

[37] 3.3.3. Für die vom Revisionswerber angestrebte Anwendung der Unklarheitenregel des § 915 ABGB, wonach bei zweiseitig verbindlichen Verträgen eine undeutliche Äußerung zum Nachteil desjenigen auszulegen ist, der sich derselben bedient hat, bestand kein Anlass, weil aus den dargestellten Gründen keine undeutliche Äußerung vorlag (RS0017752). [37] 3.3.3. Für die vom Revisionswerber angestrebte Anwendung der Unklarheitenregel des Paragraph 915, ABGB, wonach bei zweiseitig verbindlichen Verträgen eine undeutliche Äußerung zum Nachteil desjenigen auszulegen ist, der sich derselben bedient hat, bestand kein Anlass, weil aus den dargestellten Gründen keine undeutliche Äußerung vorlag (RS0017752).

4. Zum Aufwand für die Mängelbehebung:

[38] 4.1. Gemäß § 933a Abs 2 ABGB kann der Unternehmer dann Geldersatz (und nicht nur die Verbesserung durch den Übergeber) verlangen (bzw sich der Übergeber gegen ein Verbesserungsbegehren zur Wehr setzen; vgl P. Bydlinski in KBB6 § 932 ABGB Rz 18 mwN), wenn die Verbesserung für den Übergeber mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden wäre, er diese – wie hier – verweigert oder nicht in angemessener Frist vornimmt. Steht demnach Geldersatz zu, hat der Übergeber den Unternehmer schadenersatzrechtlich so zu stellen, wie er bei ordnungsgemäßer Erfüllung stünde (RS0086353). Dies umfasst den Ersatz der Verbesserungskosten sowie – bei Reparaturabsicht des Unternehmers (RS0115059) – des Deckungskapitals (RS0086353 [T3, T4, T17, T18]; RS0131269). [38] 4.1. Gemäß Paragraph 933 a, Absatz 2, ABGB kann der Unternehmer dann Geldersatz (und nicht nur die Verbesserung durch den Übergeber) verlangen (bzw sich der Übergeber gegen ein Verbesserungsbegehren zur Wehr setzen; vergleiche P. Bydlinski in KBB6 Paragraph 932, ABGB Rz 18 mwN), wenn die Verbesserung für den Übergeber mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden wäre, er diese – wie hier – verweigert oder nicht in angemessener Frist vornimmt. Steht demnach Geldersatz zu, hat der Übergeber den Unternehmer schadenersatzrechtlich so zu stellen, wie er bei ordnungsgemäßer Erfüllung stünde (RS0086353). Dies umfasst den Ersatz der Verbesserungskosten sowie – bei Reparaturabsicht des Unternehmers (RS0115059) – des Deckungskapitals (RS0086353 [T3, T4, T17, T18]; RS0131269).

[39] 4.2. Der Erstbeklagte steht auf dem Standpunkt, dass der vom Erstgericht festgestellte und von ihm zu

ersetzende Verbesserungsaufwand „unverhältnismäßig“ sei. Sein Rechtsmittel lässt aber nicht erkennen, in welchem konkreten rechtlichen Zusammenhang diesem Einwand Bedeutung zukommen soll:

[40] 4.2.1. Der Oberste Gerichtshof prüft die Verhältnismäßigkeit des Verbesserungsaufwands bei einem auf dessen Ersatz gerichteten Klagebegehren auch (und gerade) dann, wenn der Übergeber die Verbesserung – wie hier – verweigert (vgl etwa 7 Ob 211/09v; 2 Ob 123/12w; 9 Ob 83/18y). Dass der Einwand der Unverhältnismäßigkeit auch dem Begehren auf Ersatz der Mängelbehebungskosten entgegengehalten werden kann, ergibt sich daraus, dass auch ein solches Begehren inhaltlich auf eine Verbesserung (wenngleich durch den Übernehmer) abzielt. [40] 4.2.1. Der Oberste Gerichtshof prüft die Verhältnismäßigkeit des Verbesserungsaufwands bei einem auf dessen Ersatz gerichteten Klagebegehren auch (und gerade) dann, wenn der Übergeber die Verbesserung – wie hier – verweigert vergleiche etwa 7 Ob 211/09v; 2 Ob 123/12w; 9 Ob 83/18y). Dass der Einwand der Unverhältnismäßigkeit auch dem Begehren auf Ersatz der Mängelbehebungskosten entgegengehalten werden kann, ergibt sich daraus, dass auch ein solches Begehren inhaltlich auf eine Verbesserung (wenngleich durch den Übernehmer) abzielt.

[41] Die Unverhältnismäßigkeit des Verbesserungsaufwands im Sinn des § 933a Abs 2 ABGB richtet sich nach der Rechtsprechung nicht allein nach der Höhe der Behebungskosten, sondern vor allem nach der Bedeutung des Mangels für den Übernehmer. Stellt sich dieser nur als eher geringer Nachteil dar, können schon verhältnismäßig niedrige Behebungskosten unverhältnismäßig sein. Beeinträchtigt der Mangel hingegen den Gebrauch der Sache entscheidend, sind auch verhältnismäßig hohe Behebungskosten kein Grund, die Verbesserung (hier: den Ersatz von deren Kosten) abzulehnen (RS0022044). Der Wert der Sache ist indessen keine Grenze für den Verbesserungsaufwand (RS0121684 [T2]). [41] Die Unverhältnismäßigkeit des Verbesserungsaufwands im Sinn des Paragraph 933 a, Absatz 2, ABGB richtet sich nach der Rechtsprechung nicht allein nach der Höhe der Behebungskosten, sondern vor allem nach der Bedeutung des Mangels für den Übernehmer. Stellt sich dieser nur als eher geringer Nachteil dar, können schon verhältnismäßig niedrige Behebungskosten unverhältnismäßig sein. Beeinträchtigt der Mangel hingegen den Gebrauch der Sache entscheidend, sind auch verhältnismäßig hohe Behebungskosten kein Grund, die Verbesserung (hier: den Ersatz von deren Kosten) abzulehnen (RS0022044). Der Wert der Sache ist indessen keine Grenze für den Verbesserungsaufwand (RS0121684 [T2]).

[42] 4.2.2. Die Unverhältnismäßigkeit von Verbesserungs- bzw Reparaturkosten spielt im Schadenersatzrecht aber auch insoweit eine Rolle, als ihr Ersatz ganz allgemein nur zugestanden wird, wenn die Schadensbehebung bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise (RS0030206) tunlich ist. Demnach dürfen die Kosten der Schadensbehebungen den Wert der Sache nicht erheblich übersteigen (RS0030487 [T2, T7, T8, T12]; zu Mängelbehebungskosten etwa 1 Ob 109/09z). Bei „beschädigten“ Liegenschaften bzw Gebäuden ist für die Wirtschaftlichkeit einer Schadensbehebung zu fragen, ob ein verständiger Eigentümer in der Lage des Geschädigten, der den Schaden selbst zu tragen hätte, die Aufwendungen ebenfalls machen würde (RS0053282).

[43] 4.2.3. Schließlich kommt der Unverhältnismäßigkeit von Schadensbehebungskosten auch insoweit Bedeutung zu, als nur angemessene Kosten ersatzfähig sind (vgl RS0115060 [Mängelbehebungskosten]; 6 Ob 70/05w; 8 Ob 72/16w [kostengünstigste Sanierungsvariante]). Dabei handelt es sich um eine Frage der Schadensminderungspflicht (2 Ob 135/10g; 7 Ob 187/18b). [43] 4.2.3. Schließlich kommt der Unverhältnismäßigkeit von Schadensbehebungskosten auch insoweit Bedeutung zu, als nur angemessene Kosten ersatzfähig sind vergleiche RS0115060 [Mängelbehebungskosten]; 6 Ob 70/05w; 8 Ob 72/16w [kostengünstigste Sanierungsvariante]). Dabei handelt es sich um eine Frage der Schadensminderungspflicht (2 Ob 135/10g; 7 Ob 187/18b).

[44] 4.3. Ausgehend von diesen möglichen rechtlichen Konsequenzen „unverhältnismäßig“ hoher Behebungskosten ergibt sich keine Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts:

[45] Die Vorinstanzen sprachen der Klägerin ohnehin nur die objektiv notwendigen Schadensbehebungskosten zu. Soweit ihr Begehren auf den Ersatz unangemessen hoher (also nicht erforderlicher) Kosten gerichtet war, wurde dieses rechtskräftig abgewiesen.

[46] Dass die Mängelbehebung als solche wirtschaftlich „untunlich“ wäre, ergibt sich aus den von den Vorinstanzen zugrunde gelegten Feststellungen nicht. Davon, dass kein wirtschaftlich denkender Mensch die Sanierungsmaßnahmen vornehmen (lassen) würde, kann im Hinblick auf die ohne Sanierung drohenden Schäden (siehe dazu gleich unten) keine Rede sein.

[47] Für die Unverhältnismäßigkeit des Verbesserungsaufwands im Sinn des § 933a Abs 2 ABGB kommt es –

wie dargelegt – vor allem auf die Bedeutung der Mängel für den Übernehmer an. Hier haben die Baumängel nach den Feststellungen eine verminderte Lebensdauer der betroffenen Bauteile zur Folge. Aufgrund der hohen Feuchtigkeit der Wände kann es zu Schimmelbildung kommen. Die mangelhafte Wärmedämmung führt zu einem geringeren Dämmwert und damit zu höheren Heizkosten. Durch die fehlerhaft montierten Fensterbänke kann es zu Wassereintritten in die Baukonstruktion kommen, aufgrund der Mängel im Dachbereich zu einer Vermorschung der Dachkonstruktion. [47] Für die Unverhältnismäßigkeit des Verbesserungsaufwands im Sinn des Paragraph 933 a, Absatz 2, ABGB kommt es – wie dargelegt – vor allem auf die Bedeutung der Mängel für den Übernehmer an. Hier haben die Baumängel nach den Feststellungen eine verminderte Lebensdauer der betroffenen Bauteile zur Folge. Aufgrund der hohen Feuchtigkeit der Wände kann es zu Schimmelbildung kommen. Die mangelhafte Wärmedämmung führt zu einem geringeren Dämmwert und damit zu höheren Heizkosten. Durch die fehlerhaft montierten Fensterbänke kann es zu Wassereintritten in die Baukonstruktion kommen, aufgrund der Mängel im Dachbereich zu einer Vermorschung der Dachkonstruktion.

[48] Dass diese Schadensfolgen den Gebrauch des Hauses entscheidend beeinträchtigen, liegt auf der Hand. Feststellungsmängel zur behaupteten Gebrauchstauglichkeit des Hauses liegen nicht vor. Soweit der Revisionswerber in diesem Zusammenhang unterbliebene Beweisaufnahmen kritisiert, wurde dies bereits in zweiter Instanz erfolglos gerügt.

[49] Auf den vom Erstbeklagten seinerseits für das Haus bezahlten Kaufpreis und die von ihm aufgewendeten Sanierungskosten kommt es entgegen seinem Standpunkt nicht an, weil die Unverhältnismäßigkeit der Mängelbehebungskosten primär nach der Bedeutung der Mängelbehebung für den Übernehmer zu beurteilen ist. Sie ist daher nicht schon deshalb zu verneinen, weil die Behebungskosten das vom Übergeber vereinnahmte Entgelt übersteigen (P. Bydlinski in KBB7 [2023] § 932 ABGB Rz 18 mwN). Umso weniger können die von ihm aufgewandten Kosten für die übergebene Sache maßgeblich sein. [49] Auf den vom Erstbeklagten seinerseits für das Haus bezahlten Kaufpreis und die von ihm aufgewendeten Sanierungskosten kommt es entgegen seinem Standpunkt nicht an, weil die Unverhältnismäßigkeit der Mängelbehebungskosten primär nach der Bedeutung der Mängelbehebung für den Übernehmer zu beurteilen ist. Sie ist daher nicht schon deshalb zu verneinen, weil die Behebungskosten das vom Übergeber vereinnahmte Entgelt übersteigen (P. Bydlinski in KBB7 [2023] Paragraph 932, ABGB Rz 18 mwN). Umso weniger können die von ihm aufgewandten Kosten für die übergebene Sache maßgeblich sein.

5. Zur Bestimmtheit des Klagebegehrens:

[50] 5.1. Die Klage hat nach § 226 ZPO ein bestimmtes Begehren zu enthalten. Werden mehrere Ansprüche gemeinsam geltend gemacht, muss jeder Anspruch ziffernmäßig bestimmt und individualisiert sein. Dies gilt insbesondere bei pauschal geltend gemachten Teilansprüchen. Macht ein Kläger nur einen Teil einer Gesamtforderung geltend und können dabei einzelne Forderungspositionen unterschieden werden, hat er klarzustellen, welche Teile von seinem pauschalen Begehren erfasst sein sollen (RS0031014 [T22, T25]). Die Aufteilung des Pauschalbetrags auf die einzelnen Teilpositionen darf nicht dem Gericht überlassen werden (RS0031014 [T16, T35, T40]). Eine alternative Klagenhäufung, bei welcher der Kläger dem Gericht diese Wahl überlässt, ist unzulässig (RS0031014 [T19, T20]), weil es ohne Aufschlüsselung des Pauschalbetrags nicht möglich wäre, den Umfang der Rechtskraft zu bestimmen (RS0031014 [T31]). [50] 5.1. Die Klage hat nach Paragraph 226, ZPO ein bestimmtes Begehren zu enthalten. Werden mehrere Ansprüche gemeinsam geltend gemacht, muss jeder Anspruch ziffernmäßig bestimmt und individualisiert sein. Dies gilt insbesondere bei pauschal geltend gemachten Teilansprüchen. Macht ein Kläger nur einen Teil einer Gesamtforderung geltend und können dabei einzelne Forderungspositionen unterschieden werden, hat er klarzustellen, welche Teile von seinem pauschalen Begehren erfasst sein sollen (RS0031014 [T22, T25]). Die Aufteilung des Pauschalbetrags auf die einzelnen Teilpositionen darf nicht dem Gericht überlassen werden (RS0031014 [T16, T35, T40]). Eine alternative Klagenhäufung, bei welcher der Kläger dem Gericht diese Wahl überlässt, ist unzulässig (RS0031014 [T19, T20]), weil es ohne Aufschlüsselung des Pauschalbetrags nicht möglich wäre, den Umfang der Rechtskraft zu bestimmen (RS0031014 [T31]).

[51] 5.2. Die Verpflichtung zu einer solchen Aufschlüsselung besteht aber nur im Fall einer objektiven Klagenhäufung (RS0031014 [T19, T23]). Werden nicht mehrere Ansprüche, sondern ein einheitlicher Anspruch (etwa ein einheitlicher Gesamtschaden aufgrund derselben Schadensursache) geltend gemacht, würde es eine Überspannung der Verpflichtung zur Präzisierung bedeuten, würde man eine genaue Aufschlüsselung unselbständiger Teilpositionen fordern (RS0031014 [T30]; RS0037907 [T9]). Ob ein einheitlicher Anspruch vorliegt, hängt davon ab, ob

die einzelnen Positionen eines Klagebegehrens ein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben können (RS0031014 [T22, T25]).

[52] 5.3. Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass hier ein einheitlicher Gesamtschaden („Gesamtmangel“) vorliege, der keiner Aufschlüsselung bedürfte, überzeugt nicht:

[53] Die Klägerin leitet ihr Klagebegehren aus unterschiedlichen Mängeln des von ihr erworbenen Hauses ab. Diese betreffen jeweils verschiedene Teile des Bauwerks. Die auf Ersatz der Kosten für die Behebung der einzelnen Mängel gerichteten Teilbegehren können zweifellos ein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben.

[54] Dass aus unterschiedlichen Mängeln abgeleitete Gewährleistungs- oder Schadenersatzforderungen keine einheitliche Gesamtforderung begründen, entspricht auch der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. So wurden etwa zu 10 Ob 61/18w – wie hier – aus unterschiedlichen Mängeln von „Generalsanierungsarbeiten“ an verschiedenen Teilen eines Hauses abgeleitete Ansprüche als Teilforderungen mit unterschiedlichem rechtlichen Schicksal angesehen; ebenso zu 3 Ob 258/09a (auf diese Entscheidung stützt sich der Revisionswerber) und 10 Ob 37/13h. Auch zu 6 Ob 171/19v beurteilte der Oberste Gerichtshof die Geltendmachung eines „Mindestbetrags“ ohne Darlegung, in welcher Höhe sich dieser aus einzelnen Baumängeln ergebe, als unschlüssig. Der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung zu 8 Ob 135/03s lag ebenfalls die Prämisse zugrunde, dass ein Pauschalbegehren bei objektiver Klagenhäufung entsprechend aufzugliedern ist, um dem Bestimmtheitserfordernis des § 226 ZPO zu entsprechen (vgl auch 8 Ob 91/20w). Der Rechtssatz, wonach ein auf Ersatz von Mängelbehebungskosten gerichtetes Pauschalbegehren zulässig sei, selbst wenn diese höher als der Pauschalbetrag sind (RS0037907 [T6]), ist dahin einzuschränken, dass dies nur gilt, wenn die einzelnen Forderungspositionen kein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben können (1 Ob 99/07a). [54] Dass aus unterschiedlichen Mängeln abgeleitete Gewährleistungs- oder Schadenersatzforderungen keine einheitliche Gesamtforderung begründen, entspricht auch der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. So wurden etwa zu 10 Ob 61/18w – wie hier – aus unterschiedlichen Mängeln von „Generalsanierungsarbeiten“ an verschiedenen Teilen eines Hauses abgeleitete Ansprüche als Teilforderungen mit unterschiedlichem rechtlichen Schicksal angesehen; ebenso zu 3 Ob 258/09a (auf diese Entscheidung stützt sich der Revisionswerber) und 10 Ob 37/13h. Auch zu 6 Ob 171/19v beurteilte der Oberste Gerichtshof die Geltendmachung eines „Mindestbetrags“ ohne Darlegung, in welcher Höhe sich dieser aus einzelnen Baumängeln ergebe, als unschlüssig. Der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung zu 8 Ob 135/03s lag ebenfalls die Prämisse zugrunde, dass ein Pauschalbegehren bei objektiver Klagenhäufung entsprechend aufzugliedern ist, um dem Bestimmtheitserfordernis des Paragraph 226, ZPO zu entsprechen vergleiche auch 8 Ob 91/20w). Der Rechtssatz, wonach ein auf Ersatz von Mängelbehebungskosten gerichtetes Pauschalbegehren zulässig sei, selbst wenn diese höher als der Pauschalbetrag sind (RS0037907 [T6]), ist dahin einzuschränken, dass dies nur gilt, wenn die einzelnen Forderungspositionen kein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben können (1 Ob 99/07a).

[55] 5.4. Warum der Klägerin eine Aufschlüsselung ihres zuletzt nur mehr pauschal erhobenen Klagebegehrens nicht zumutbar gewesen sein soll, ist nicht ersichtlich. Da sie eine solche unterließ, blieb ihr Begehren unschlüssig. Bevor dieses abgewiesen wird, ist jedoch die Möglichkeit zu dessen Verbesserung zu geben (RS0037166 [T1]). Dass eine Partei vom Gericht nicht durch dessen Rechtsansicht überrascht werden darf (RS0037300), gilt auch für den Obersten Gerichtshof (1 Ob 226/22z ua). Die Entscheidungen der Vorinstanzen über das gegen den Erstbeklagten gerichtete Klagebegehren sind daher aufzuheben, um der Klägerin dessen Schlüssigstellung zu ermöglichen.

6. Zum Verjährungseinwand:

[56] 6.1. Der Revisionswerber steht auf dem Standpunkt, die aus der mangelhaften Sanierung bzw dem fehlerhaften Dachausbau resultierende – in der Tagsatzung vom 16. 3. 2016 mit 5.000 EUR bezifferte – Ersatzforderung sei insoweit verjährt, als diese am 27. 5. 2019 ausgedehnt worden sei.

[57] 6.2. Das Berufungsgericht hielt dem zutreffend entgegen, dass der Verjährungseinwand jenes Sachvorbringen enthalten muss, das die Einrede schlüssig begründet (RS0034198 [T2, T4]). Dem habe der Erstbeklagte nicht entsprochen.

[58] 6.3. Der Revisionswerber setzt dieser Begründung nichts Konkretes entgegen. Tatsächlich beschränkte sich seine Einrede in erster Instanz auf die Verwendung des Wortes „Verjährung“. Daraus lässt sich weder entnehmen, welche Teilforderung dieser Einwand betreffen sollte, noch aus welchem Grund eine Verjährung eingetreten wäre.

Dass das Berufungsgericht den Verjährungseinwand als unzureichend ansah, begegnet somit keinen Bedenken. Auf dessen erstmals im Rechtsmittelverfahren erfolgte Begründung muss nicht eingegangen werden.

[59] 7. Zusammengefasst ist die Revision des Erstbeklagten berechtigt, weil das pauschale Klagebegehren unschlüssig blieb. Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind daher, soweit der Klage (im Umfang von 306.635,75 EUR) stattgegeben wurde, aufzuheben. Dem Erstgericht wird dazu die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen. Im Übrigen sind alle Streitpunkte betreffend den Erstbeklagten abschließend erledigt.

[60] 8. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO. [60] 8. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

II. Zum Rekurs der Zweitbeklagten und des Drittbeklagten: römisch zwei. Zum Rekurs der Zweitbeklagten und des Drittbeklagten:

[61] Gemäß § 519 Abs 1 Z 2 ZPO ist gegen einen Beschluss der zweiten Instanz, mit dem ein erstinstanzliches Urteil aufgehoben und dem Erstgericht eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung aufgetragen wurde, der Rekurs nur zulässig, wenn das Berufungsgericht dies ausgesprochen hat. Da hier kein solcher Ausspruch erfolgte, ist der gegen den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts gerichtete Rekurs zurückzuweisen.

[61] Gemäß Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO ist gegen einen Beschluss der zweiten Instanz, mit dem ein erstinstanzliches Urteil aufgehoben und dem Erstgericht eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung aufgetragen wurde, der Rekurs nur zulässig, wenn das Berufungsgericht dies ausgesprochen hat. Da hier kein solcher Ausspruch erfolgte, ist der gegen den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts gerichtete Rekurs zurückzuweisen.

III. Zur Revision der Zweitbeklagten und des Drittbeklagten: römisch drei. Zur Revision der Zweitbeklagten und des Drittbeklagten:

1. Grundsätzliches zu den Pflichten des Maklers:

[62] 1.1. Hat der Makler seine Pflichten gegenüber dem Auftraggeber verletzt, wird er bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nach allgemeinen Grundsätzen ersatzpflichtig. § 3 Abs 4 Satz 1 MaklerG verweist insoweit auf allgemeines Schadenersatzrecht (RS0116638). [62] 1.1. Hat der Makler seine Pflichten gegenüber dem Auftraggeber verletzt, wird er bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen nach allgemeinen Grundsätzen ersatzpflichtig. Paragraph 3, Absatz 4, Satz 1 MaklerG verweist insoweit auf allgemeines Schadenersatzrecht (RS0116638).

[63] 1.2. Gemäß § 30b Abs 2 KSchG zählen zu den „erforderlichen Nachrichten“, die der Immobilienmakler dem Auftraggeber nach § 3 Abs 3 MaklerG zu geben hat, sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. Als Sachverständiger im Sinn des § 1299 ABGB kann von ihm erwartet werden, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen (RS0109996 [T7]). Besondere Nachforschungspflichten bestehen allerdings nicht (RS0112587). Er ist insbesondere zu keinen Nachforschungen über nicht sichtbare Mängel verpflichtet (2 Ob 176/10m). Besteht keine Veranlassung, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf der Makler diese weitergeben (RS0112587 [T5]). Er darf aber keine Informationen erteilen und Zusagen machen, die seine Kenntnisse übersteigen (RS0112587 [T9]). [63] 1.2. Gemäß Paragraph 30 b, Absatz 2, KSchG zählen zu den „erforderlichen Nachrichten“, die der Immobilienmakler dem Auftraggeber nach Paragraph 3, Absatz 3, MaklerG zu geben hat, sämtliche Umstände, die für die Beurteilung des zu vermittelnden Geschäfts wesentlich sind. Als Sachverständiger im Sinn des Paragraph 1299, ABGB kann von ihm erwartet werden, über einschlägige Probleme Bescheid zu wissen und richtige Auskünfte zu erteilen (RS0109996 [T7]). Besondere Nachforschungspflichten bestehen allerdings nicht (RS0112587). Er ist insbesondere zu keinen Nachforschungen über nicht sichtbare Mängel verpflichtet (2 Ob 176/10m). Besteht keine Veranlassung, an der Richtigkeit einer Information zu zweifeln, darf der Makler diese weitergeben (RS0112587 [T5]). Er darf aber keine Informationen erteilen und Zusagen machen, die seine Kenntnisse übersteigen (RS0112587 [T9]).

[64] 2. Die Zweitbeklagte und der Drittbeklagte haben die ihnen obliegenden Maklerpflichten schuldhaft verletzt:

[65] 2.1. Das Berufungsgericht erachtete es als pflichtwidrig, dass das Haus im vom Drittbeklagten erstellten Exposee als „neuwertig“ beschrieben wurde. Dass dies unrichtig sei, hätte ihm im Hinblick auf das Baujahr des Hauses, dessen „Grundsubstanz“ (Mauerwerk) nicht saniert wurde und bei dem sogar schon „Bodensenkungen“ bestanden,

bewusst sein müssen. Dass dennoch ein „neuwertiger“ Zustand angepriesen wurde, sei zumindest leicht fahrlässig gewesen. Den zweit- und drittbeklagten Parteien sei auch vorzuwerfen, die unrichtige Darstellung im Exposee gegenüber der Klägerin nicht korrigiert zu haben.

[66] 2.2. Dass der Drittbeklagte wusste, dass das Haus nur teilweise (insbesondere nicht in seiner „Grundsubstanz“) saniert wurde, ziehen die Revisionswerber nicht mehr in Zweifel. Davon ausgehend vermögen sie aber nicht darzulegen, warum es keinen Pflichtverstoß begründen soll, dass es dennoch als „neuwertig“ bzw. „aufwändigst generalsaniert“ beschrieben und die Klägerin nicht darauf hingewiesen wurde, dass in Wahrheit nur eine Teilsanierung erfolgte.

[67] 2.3. Mit ihrer Behauptung, diese hätte selbst erkennen können, dass das Haus nicht „neuwertig“ sei, zielen die Revisionswerber auf eine fehlende Aufklärungspflicht über den Umfang der Sanierung ab.

[68] Eine Informationspflicht besteht allgemein nur dann, wenn nach den Grundsätzen des redlichen Verkehrs eine Aufklärung erwartet werden darf (RS0016390). Über Umstände, mit denen der andere Teil erkennbar vertraut ist, muss er nicht aufgeklärt werden (10 Ob 54/97g; 1 Ob 11/03d).

[69] Dafür, dass der Klägerin bekannt sein hätte müssen, dass das Haus nur teilweise saniert wurde, ergeben sich aus dem Sachverhalt aber keine Anhaltspunkte. Nach den erstinstanzlichen Feststellungen ging sie zwar nicht davon aus, dass das Haus – dessen Baujahr sie kannte – „neu“ errichtet wurde. Sie nahm aber an, dass es „komplett neuwertig“ saniert wurde, was sich mit der Beschreibung in dem vom Drittbeklagten erstellten Exposee deckte. Warum die Klägerin diesem keinen Glauben schenken hätte sollen, erschließt sich nicht. Auch wenn ihr einzelne Unrichtigkeiten im Exposee (zur Bodensenkung sowie zum Bodenbelag) auffielen, musste sie nicht davon ausgehen, dass darüber hinaus gravierende Baumängel bestehen.

[70] 2.4. Die Revisionswerber argumentieren auch, der Drittbeklagte habe aufgrund der ihm von der Verkäuferseite erteilten Informationen davon ausgehen dürfen, dass das Haus in einem neuwertigen Zustand sei. Dem ist entgegenzuhalten, dass nicht festgestellt werden konnte, ob der Vater des Verkäufers dem Drittbeklagten erklärte, dass das Haus neuwertig sei. Außerdem steht fest, dass letzterer von der (bloßen) Teilsanierung Kenntnis hatte. Soweit sich die Revision gegen diese Feststellungen wendet, ist sie nicht gesetzmäßig ausgeführt.

[71] 2.5. Im Rechtsmittel wird auch kritisiert, dass nicht feststehe, ob die Klägerin das Haus gekauft hätte, wäre sie darüber aufgeklärt worden, dass dieses nur teilweise saniert wurde. Auch dies findet keine Deckung im Sachverhalt, wonach die Angaben im Exposee, insbesondere die Beschreibung des Hauses als „generalsaniert“ und „neuwertig“, für die Klägerin eine „entscheidende Rolle“ spielten. Dass das Berufungsgericht dies dahin interpretierte, dass sie das Haus ohne diese Angaben bzw. bei Aufklärung darüber, dass nur eine Teilsanierung erfolgt sei, nicht erworben hätte, begegnet keinen Bedenken.

[72] 3. Ersatzfähig ist aber nur der durch die Informationspflichtverletzung verursachte Vertrauensschaden:

[73] 3.1. Die Verletzung von Informationspflichten bei Abschluss eines Vertrags gewährt nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Grundsätzen den Ersatz jenes Schadens, den der Geschädigte im Vertrauen auf eine korrekte Information erlitten hat. Er ist so zu stellen, wie er ohne die Aufklärungspflichtverletzung stünde (RS0016374). Zu ersetzen ist der Vertrauensschaden (RS0016377 [insb T4]). Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Vermögenslage des Geschädigten, wie sie im Beurteilungszeitpunkt ohne schädigendes Ereignis (hier die Fehlinformation) bestünde, und seinem nach dem schädigenden Ereignis tatsächlich vorhandenen Vermögen (6 Ob 115/21m mwN).

[74] 3.2. Das erstinstanzliche Klagevorbringen zu dem von der Zweit- und dem Drittbeklagten zu ersetzenden Schaden wurde mehrfach geändert und unterschiedlich – teilweise widersprüchlich – begründet. Primär (vgl. aber Punkt 3.6.) forderte die Klägerin aber jeweils den Ersatz der Mängelbehebungskosten. [74] 3.2. Das erstinstanzliche Klagevorbringen zu dem von der Zweit- und dem Drittbeklagten zu ersetzenden Schaden wurde mehrfach geändert und unterschiedlich – teilweise widersprüchlich – begründet. Primär vergleiche aber Punkt 3.6.) forderte die Klägerin aber jeweils den Ersatz der Mängelbehebungskosten.

[75] 3.3. Wie dargelegt kann gegenüber der Zweit- und dem Drittbeklagten aber nur jener Schaden geltend gemacht werden, der im Vertrauen auf die – in concreto unterbliebene – richtige und vollständige Aufklärung eintrat. Zu fragen ist, wie sich das Vermögen der Klägerin entwickelt hätte, wäre sie über den tatsächlichen Zustand des

Hauses informiert worden. In diesem Fall hätte sie dieses – wie das Berufungsgericht nachvollziehbar aus den erstinstanzlichen Feststellungen schloss – nicht gekauft. Damit kommt ein Ersatz der Mängelbehebungskosten aber nicht in Betracht, weil diese durch die unrichtige Information nicht – im Sinn einer *conditio sine qua non* – verursacht wurden: auch wenn die Klägerin richtig aufgeklärt worden wäre, hätte sie das Haus nicht in einem mangelfreien Zustand erhalten. Dass sie die Mängelbehebungskosten dennoch als Vertrauensschaden titulierte, ändert nichts an ihrer fehlenden Ersatzfähigkeit.

[76] 3.4. Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass das auf Ersatz der Mängelbehebungskosten gerichtete Pauschalbegehren auch gegenüber der Zweit- und dem Drittbeklagten nicht ausreichend aufgeschlüsselt wurde. Da ein Ersatz dieser Kosten durch die zweit- und drittbeklagten Parteien aber ohnehin ausgeschlossen ist, ist diese Unschlüssigkeit nicht weiter relevant (17 Ob 18/19z).

[77] 3.5. Die Klägerin stützte ihren Anspruch gegenüber den Zweit- und Drittbeklagten auch auf den Ersatz der objektiven „Wertminderung“ (den objektiven Minderwert) des Hauses aufgrund der Mängel. Auch dem ist entgegenzuhalten, dass sie bei richtiger Information über dessen tatsächlichen Zustand kein mangelfreies Haus mit einem höheren Wert erhalten hätte. Insoweit begehrt sie auch hier das Erfüllungsinteresse, welches ihr gerade nicht zusteht (2 Ob 176/10m [III.2.1] zur Differenz der Verkehrswerte mit und ohne Mangel; vgl auch 6 Ob 98/19h). [77] 3.5. Die Klägerin stützte ihren Anspruch gegenüber den Zweit- und Drittbeklagten auch auf den Ersatz der objektiven „Wertminderung“ (den objektiven Minderwert) des Hauses aufgrund der Mängel. Auch dem ist entgegenzuhalten, dass sie bei richtiger Information über dessen tatsächlichen Zustand kein mangelfreies Haus mit einem höheren Wert erhalten hätte. Insoweit begehrt sie auch hier das Erfüllungsinteresse, welches ihr gerade nicht zusteht (2 Ob 176/10m [III.2.1] zur Differenz der Verkehrswerte mit und ohne Mangel; vergleiche auch 6 Ob 98/19h).

[78] 3.6. Hätte die Klägerin den Kaufpreis ohne Fehlinformation allerdings weiterhin in ihrem Vermögen, weil sie das Haus bei richtiger und vollständiger Aufklärung durch den Drittbeklagten nicht erworben hätte, wäre sie dadurch geschädigt, dass sich nunmehr anstelle dieses Geldbetrags das Haus mit einem (allenfalls) geringeren Wert in ihrem Vermögen befindet (vgl 5 Ob 93/16m). Das zu leistende (negative) Interesse läge dann in der Differenz zwischen der Vermögenslage der Klägerin, wie sie sich im Beurteilungszeitpunkt ohne schädigendes Ereignis darstellen würde, und dem nach dem schädigenden Ereignis tatsächlich vorhandenen Vermögensstand (RS0030153; RS0016377 [T15]; RS0022706 [T7]; RS0023549 [T28]). [78] 3.6. Hätte die Klägerin den Kaufpreis ohne Fehlinformation allerdings weiterhin in ihrem Vermögen, weil sie das Haus bei richtiger und vollständiger Aufklärung durch den Drittbeklagten nicht erworben hätte, wäre sie dadurch geschädigt, dass sich nunmehr anstelle dieses Geldbetrags das Haus mit einem (allenfalls) geringeren Wert in ihrem Vermögen befindet (vergleiche 5 Ob 93/16m). Das zu leistende (negative) Interesse läge dann in der Differenz zwischen der Vermögenslage der Klägerin, wie sie sich im Beurteilungszeitpunkt ohne schädigendes Ereignis darstellen würde, und dem nach dem schädigenden Ereignis tatsächlich vorhandenen Vermögensstand (RS0030153; RS0016377 [T15]; RS0022706 [T7]; RS0023549 [T28]).

[79] Dem erstinstanzlichen Klagevorbringen kann dazu entnommen werden, dass die Klägerin die Liegenschaft mit dem Haus ohne Aufklärungspflichtverletzung nicht erworben hätte, was auch den vom Berufungsgericht zugrunde gelegten Feststellungen entspricht. Ihr Vorbringen zielte hilfsweise auch darauf ab, dass sie dann noch immer den Kaufpreis statt der Liegenschaft in ihrem Vermögen hätte. Allerdings fehlt es an einer Behauptung – und daher auch an einer Feststellung – zum Wert des mangelhaften Hauses. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe der Klägerin daher ein Vermögensschaden entstand, weil sie statt des Kaufpreises ein diesem wertmäßig nicht entsprechendes Vermögensgut erhielt, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Der Klägerin ist daher Gelegenheit zur entsprechenden Schlüssigstellung ihres Vorbringens zu dem durch die Aufklärungspflichtverletzung der Zweit- und des Drittbeklagten konkret verursachten (Differenz-)Schadens zu geben. Sollte ihr dies gelingen, wären Feststellungen zu treffen, anhand derer eine solche Vermögenseinbuße beurteilt werden kann.

[80] 3.7. Die Klägerin stützte ihren Ersatzanspruch gegenüber der Zweit- und dem Drittbeklagten (erkennbar hilfsweise) auch darauf, dass sie die Liegenschaft bei richtiger bzw vollständiger Aufklärung durch den Drittbeklagten zu einem geringeren Preis erworben hätte. Eine solche Eventualbegründung ist – entgegen dem Standpunkt der Revisionswerber – zwar zulässig (RS0037782). Hier muss darauf aber nicht weiter eingegangen werden, weil feststeht, dass die Klägerin die Liegenschaft mit dem Haus bei gebotener Aufklärung über dessen tatsächlichen Zustand nicht erworben hätte.

- [81] 4. Auf den in erster Instanz (pauschal) erhobenen Verjährungseinwand kommen die Zweit- und der Drittbeklagte in ihrer Revision ebenso wenig zurück, wie auf ihren Mitverschuldenseinwand.
- [82] 5. Als Zwischenergebnis ergibt sich, dass das Klagebegehren gegenüber der zweit- und drittbeklagten Partei im Umfang von 339.000 EUR (nur) hinsichtlich der Anspruchshöhe unschlüssig blieb. Mangels Zulassung des Rekurses gegen die Aufhebung des Ersturteils im Umfang einer Teilforderung von 90.720 EUR ist hier nur das Teilzahlungsbegehren von 248.280 EUR zu beurteilen. Zu diesem sprach das Berufungsgericht im angefochtenen (Teil-)Zwischenurteil aus, dass es dem Grunde nach zu Recht bestehe. An dieser Beurteilung weckt die Revision der Zweit- und des Drittbeklagten keine Bedenken. Da die Klägerin in erster Instanz erkennen ließ, dass sie ihr Klagebegehren auch daraus ableite, dass sie aufgrund der Fehlinformation eine Liegenschaft mit einem – aufgrund der Mängel – geringeren Wert erworben (und dafür den Kaufpreis aufgewendet) habe, liegt insoweit auch ein schlüssiges Vorbringen zum (den Grund des Anspruchs betreffenden; vgl RS0102003 [T6, T10, T11]) Kausalzusammenhang vor. Das Zwischenurteil des Berufungsgerichts ist somit im Ergebnis zu bestätigen. [82] 5. Als Zwischenergebnis ergibt sich, dass das Klagebegehren gegenüber der zweit- und drittbeklagten Partei im Umfang von 339.000 EUR (nur) hinsichtlich der Anspruchshöhe unschlüssig blieb. Mangels Zulassung des Rekurses gegen die Aufhebung des Ersturteils im Umfang einer Teilforderung von 90.720 EUR ist hier nur das Teilzahlungsbegehren von 248.280 EUR zu beurteilen. Zu diesem sprach das Berufungsgericht im angefochtenen (Teil-)Zwischenurteil aus, dass es dem Grunde nach zu Recht bestehe. An dieser Beurteilung weckt die Revision der Zweit- und des Drittbeklagten keine Bedenken. Da die Klägerin in erster Instanz erkennen ließ, dass sie ihr Klagebegehren auch daraus ableite, dass sie aufgrund der Fehlinformation eine Liegenschaft mit einem – aufgrund der Mängel – geringeren Wert erworben (und dafür den Kaufpreis aufgewendet) habe, liegt insoweit auch ein schlüssiges Vorbringen zum (den Grund des Anspruchs betreffenden; vergleiche RS0102003 [T6, T10, T11]) Kausalzusammenhang vor. Das Zwischenurteil des Berufungsgerichts ist somit im Ergebnis zu bestätigen.
- [83] 6. Im Übrigen kommt dem Rechtsmittel auch hinsichtlich des Anspruchs auf Rückzahlung eines Teils der Maklerprovision keine Berechtigung zu:
- [84] 6.1. Das Ausmaß der Provisionsminderung nach § 3 Abs 4 MaklerG hängt davon ab, in welchem Maß die Verletzung einer wesentlichen Pflicht die Verdienstlichkeit des Maklers gemindert hat. Ausschlaggebend ist die Schwere der begangenen Vertragsverletzung (RS0111058 [T2, T5, T6]). [84] 6.1. Das Ausmaß der Provisionsminderung nach Paragraph 3, Absatz 4, MaklerG hängt davon ab, in welchem Maß die Verletzung einer wesentlichen Pflicht die Verdienstlichkeit des Maklers gemindert hat. Ausschlaggebend ist die Schwere der begangenen Vertragsverletzung (RS0111058 [T2, T5, T6]).
- [85] 6.2. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Provision aufgrund der festgestellten Pflichtverletzung um drei Viertel zu mindern sei, bedarf keiner Korrektur. Soweit die Revision dem entgegenhält, dass der Drittbeklagte nur Angaben des Erstbeklagten bzw seines Vaters weitergegeben habe, weicht sie von der dazu getroffenen Negativfeststellung ab.
- [86] 6.3. Hinsichtlich des Anspruchs auf Rückzahlung eines Teils der Provision ist das Klagebegehren auch nicht unschlüssig, weil dessen zuletzt erfolgte „Aufschlüsselung“ ausreichend deutlich erkennen lässt, dass diese Teilforderung mit einem Betrag von 7.500 EUR geltend gemacht wurde.
- [87] 7. Zusammengefasst ist das (Teil-)Zwischenurteil des Berufungsgerichts, mit dem die Haftung der zweit- und drittbeklagten Partei hinsichtlich eines Teilanspruchs von 248.280 EUR dem Grunde nach bejaht wurde, zu bestätigen. Auch hinsichtlich ihrer Verpflichtung zur Zahlung von 7.500 EUR samt Zinsen kommt der Revision kein Erfolg zu.
- [88] 8. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 4 iVm § 393 Abs 4 ZPO. [88] 8. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz 4, in Verbindung mit Paragraph 393, Absatz 4, ZPO.

Textnummer

E139463

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:00100B00077.231.0920.000

Im RIS seit

12.10.2023

Zuletzt aktualisiert am

28.02.2024

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at