

TE OGH 2021/4/20 5Ob40/21z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.04.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. I*, 2. M*, ebenda, beide vertreten durch Dr. Gerhard Kochwalter, Rechtsanwalt in Klagenfurt, gegen die beklagte Partei W* GmbH, *, vertreten durch Schmid & Horn Rechtsanwälte GmbH in Graz, wegen 29.550 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 26. November 2020, GZ 3 R 127/20a-33, mit dem das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 1. September 2020, GZ 69 Cg 57/19y-28, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien binnen 14 Tagen deren mit 2.071,22 EUR (darin 345,20 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Beklagte errichtete als Bauträgerin eine Wohnungseigentumsanlage. Die Kläger kauften von ihr am 20. 4. 2017 die im Erdgeschoss gelegene Wohnung top B1 samt zwei Carportabstellplätzen um 197.000 EUR.

[2] Die Beklagte hatte seit Mai 2016 alle Wohnungen der Anlage mit einem unverbaubaren Panoramablick auf die Karawanken beworben. Anlässlich eines Besichtigungstermins mit einem Mitarbeiter der Beklagten vor Ort besprachen die Kläger mit ihm unter anderem auch den für sie kaufentscheidenden unverbaubaren Panoramablick. Der Mitarbeiter der Beklagten sicherte den Klägern mündlich zu, „dort komme nichts Hohes hin, dies dürfe gar nicht sein“. Die Kläger nahmen aufgrund dessen nach dem Erwerb der Wohnung Änderungen am Grundriss vor, um von Küche und Wohnraum aus freien Blick auf die Karawanken zu haben.

[3] Im Frühjahr 2018 wurde direkt vor ihrer Wohnung ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Spitzdach errichtet, das den Ausblick auf die Karawanken von Wohnraum und Terrasse massiv einschränkt.

[4] Gegenstand des Revisionsverfahrens ist der von den Klägern geltend gemachte Preisminderungsanspruch von 29.550 EUR.

[5] Das Erstgericht gab der Klage statt. Die Beklagte habe die Wohneinheiten mit der ausdrücklichen Eigenschaft des unverbaubaren Panoramablicks angeboten, dieses Angebot hätten die Kläger angenommen, woran der Punkt 9

des schriftlichen Kauf- und Bauträgervertrags – eines Standardvertrags – nichts mehr ändern habe können. Ein gemeinsamer Irrtum der Streitteile betreffend den unverbaubaren Panoramablick sei nicht vorgelegen.

[6] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge. Es verneinte die behaupteten Verfahrensmängel erster Instanz wegen Unvollständigkeit, Unschlüssigkeit und Widersprüchlichkeit des Sachverständigengutachtens, das weder gegen die Denkgesetze noch sonstige Erfahrungssätze verstoße. Die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts sei zu billigen. Der Mitarbeiter der Beklagten habe jedenfalls eine Anscheinsvollmacht iSd § 1029 Abs 1 ABGB gehabt, verbindliche Auskünfte zum Kaufobjekt zu geben. Eine Beschränkung dieser Vollmacht habe die Beklagte nicht behauptet. Aus ihrer Werbung und den Gesprächen mit ihrem Mitarbeiter sei zutreffend rechtlich abgeleitet worden, die Kläger hätten das Objekt mit der bedungenen Eigenschaft eines unverbaubaren Panoramablicks erworben, zumal die Weigerung dieses Mitarbeiters, den Standardvertrag zu ändern und die besondere Eigenschaft des unverbaubaren Panoramablicks in diesen aufzunehmen, unter gleichzeitiger Zusage erfolgt sei, das Kaufobjekt entspreche der Bewerbung. Auch ein gemeinsamer Irrtum der Streitteile über die Unverbaubarkeit des Panoramablicks sei auf Basis der Feststellungen zutreffend verneint worden.

[6] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge. Es verneinte die behaupteten Verfahrensmängel erster Instanz wegen Unvollständigkeit, Unschlüssigkeit und Widersprüchlichkeit des Sachverständigengutachtens, das weder gegen die Denkgesetze noch sonstige Erfahrungssätze verstoße. Die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts sei zu billigen. Der Mitarbeiter der Beklagten habe jedenfalls eine Anscheinsvollmacht iSd Paragraph 1029, Absatz eins, ABGB gehabt, verbindliche Auskünfte zum Kaufobjekt zu geben. Eine Beschränkung dieser Vollmacht habe die Beklagte nicht behauptet. Aus ihrer Werbung und den Gesprächen mit ihrem Mitarbeiter sei zutreffend rechtlich abgeleitet worden, die Kläger hätten das Objekt mit der bedungenen Eigenschaft eines unverbaubaren Panoramablicks erworben, zumal die Weigerung dieses Mitarbeiters, den Standardvertrag zu ändern und die besondere Eigenschaft des unverbaubaren Panoramablicks in diesen aufzunehmen, unter gleichzeitiger Zusage erfolgt sei, das Kaufobjekt entspreche der Bewerbung. Auch ein gemeinsamer Irrtum der Streitteile über die Unverbaubarkeit des Panoramablicks sei auf Basis der Feststellungen zutreffend verneint worden.

[7] Die Revision ließ das Berufungsgericht – über Abänderungsantrag der Beklagten – nachträglich mit der Begründung zu, es fehle höchstgerichtliche Judikatur zur Frage, ob ein Panoramablick von einer Immobilie ein wert- und preisbestimmendes Kriterium sei, das Gewährleistungsansprüche rechtfertige. Wenn auch das Leistungsstörungenrecht und die dazu vorliegende höchstgerichtliche Rechtsprechung dies nach Auffassung des Berufungsgerichts klar vorzeichne, könnte eine Stellungnahme des Obersten Gerichtshofs dazu zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung von erheblicher Bedeutung sein.

[8] In ihrer Revision strebt die Beklagte eine Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen im Sinn einer Abweisung der Klage an, hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

[9] Die Kläger beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[10] Die Revision ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig und kann auch keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO aufzeigen. [10] Die Revision ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig und kann auch keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzeigen.

[11] 1.1 Mehrere der von der Beklagten ins Treffen geführten, angeblich erheblichen Rechtsfragen betreffen Verfahrensfragen erster Instanz, so die Anwendbarkeit der Vergleichswertmethode, wenn nur einzelne Wohnungen aus einem einheitlichen BTVG-Objekt verglichen werden, die Anwendbarkeit des § 273 ZPO bei einem unbefriedigenden Ergebnis des Sachverständigenbeweises und des § 362 Abs 2 ZPO wegen unzureichender Begründung von Schlussfolgerungen in der mündlichen Gutachtenserörterung. Es soll weiters eine erhebliche Rechtsfrage sein, ob eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens vorliegt, wenn sich das Berufungsgericht nicht ordnungsgemäß mit solchen in der Berufung gerügten Mängeln des erstinstanzlichen Verfahrens auseinandersetzt.

[11] 1.1 Mehrere der von der Beklagten ins Treffen geführten, angeblich erheblichen Rechtsfragen betreffen Verfahrensfragen erster Instanz, so die Anwendbarkeit der Vergleichswertmethode, wenn nur einzelne Wohnungen

aus einem einheitlichen BTVG-Objekt verglichen werden, die Anwendbarkeit des Paragraph 273, ZPO bei einem unbefriedigenden Ergebnis des Sachverständigenbeweises und des Paragraph 362, Absatz 2, ZPO wegen unzureichender Begründung von Schlussfolgerungen in der mündlichen Gutachtenserörterung. Es soll weiters eine erhebliche Rechtsfrage sein, ob eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens vorliegt, wenn sich das Berufungsgericht nicht ordnungsgemäß mit solchen in der Berufung gerügten Mängeln des erstinstanzlichen Verfahrens auseinandersetzt.

[12] Damit zeigt die Beklagte weder eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens noch eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO auf. [12] Damit zeigt die Beklagte weder eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens noch eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

[13] 1.2 Nach ständiger Rechtsprechung (RS0043144) liegt ein Mangel des Berufungsverfahrens dann vor, wenn sich die zweite Instanz mit einer Mängelrüge nicht befasst oder wenn sie Mängel des Verfahrens erster Instanz mit einer durch die Aktenlage nicht gedeckten Begründung verneint (RS0043166). Das Berufungsgericht hat sich zunächst mit der mangelnden Relevanz der vermissten weiteren Erörterung des Sachverständigengutachtens befasst, ist in weiterer Folge aber auf die behaupteten Mängel des Verfahrens erster Instanz umfassend eingegangen und hat sie mit einer durch die Aktenlage gedeckten Begründung verneint. In zweiter Instanz verneinte Mängel des Verfahrens erster Instanz können in einem solchen Fall aber nicht mehr an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden (RS0042963). Dieser Grundsatz kann auch nicht durch die Behauptung, das Berufungsverfahren sei – weil das Berufungsgericht der Mängelrüge nicht gefolgt sei – mangelhaft geblieben, umgangen werden (RS0042963 [T58]). Von einer – unbegründeter Nichterledigung gleichzuhaltender – Erledigung der Mängelrüge mit bloßer Scheinbegründung kann hier keine Rede sein.

[14] 1.3 Die Würdigung eines Sachverständigen-gutachtens betrifft eine im Revisionsverfahren nicht mehr anfechtbare Frage der Beweiswürdigung, solange weder ein Verstoß gegen Denkgesetze vorliegt noch erheblicher Verhandlungsstoff vom Sachverständigen außer Acht gelassen wurde (RS0043219 [T3]). Warum das von der Sachverständigen aufgrund ihrer beruflichen Erfahrung in Prozentsätzen eingeschätzte Ausmaß der Sichtbeeinträchtigung von einzelnen Zimmern des Kaufobjekts ein Verstoß gegen die Denkgesetze sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Der Versuch, die im Revisionsverfahren nicht mehr zu überprüfende Tatsachengrundlage der Vorinstanzen zu erschüttern, muss scheitern.

[15] 2.1 Zu der vom Berufungsgericht in der Zulassungsbegründung aufgeworfenen Rechtsfrage des (unverbaubaren) Panoramablicks als Gewährleistungsansprüche rechtfertigendes Kriterium ist zunächst auf die eindeutige gesetzliche Regelung des § 922 ABGB zu verweisen. Wer einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlässt, leistet Gewähr, dass sie dem Vertrag entspricht. Er haftet dafür, dass die Sache die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat, dass sie seiner Beschreibung, einer Probe oder einem Muster entspricht, und dass sie der Natur des Geschäfts oder der getroffenen Verabredung gemäß verwendet werden kann. Gemäß § 922 Abs 2 ABGB ist bei der Beurteilung, ob die Sache dem Vertrag entspricht, auch zu berücksichtigen, was der Übernehmer aufgrund der über sie gemachten öffentlichen Äußerungen des Übergebers oder des Herstellers, vor allem in der Werbung und in den der Sache beigefügten Angaben erwarten kann. Mangelhaft ist die Sache daher dann, wenn sie qualitativ oder quantitativ hinter dem Geschuldeten, somit hinter dem Vertragsinhalt zurück bleibt. [15] 2.1 Zu der vom Berufungsgericht in der Zulassungsbegründung aufgeworfenen Rechtsfrage des (unverbaubaren) Panoramablicks als Gewährleistungsansprüche rechtfertigendes Kriterium ist zunächst auf die eindeutige gesetzliche Regelung des Paragraph 922, ABGB zu verweisen. Wer einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlässt, leistet Gewähr, dass sie dem Vertrag entspricht. Er haftet dafür, dass die Sache die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat, dass sie seiner Beschreibung, einer Probe oder einem Muster entspricht, und dass sie der Natur des Geschäfts oder der getroffenen Verabredung gemäß verwendet werden kann. Gemäß Paragraph 922, Absatz 2, ABGB ist bei der Beurteilung, ob die Sache dem Vertrag entspricht, auch zu berücksichtigen, was der Übernehmer aufgrund der über sie gemachten öffentlichen Äußerungen des Übergebers oder des Herstellers, vor allem in der Werbung und in den der Sache beigefügten Angaben erwarten kann. Mangelhaft ist die Sache daher dann, wenn sie qualitativ oder quantitativ hinter dem Geschuldeten, somit hinter dem Vertragsinhalt zurück bleibt.

[16] 2.2 Ob ein unverbaubarer Panoramablick eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft ist, ist hier nicht zu beantworten. Der Vertragsinhalt wird nämlich auch durch ausdrücklich oder stillschweigend zugesicherte Eigenschaften bestimmt (RS0018547), sodass die Mangelhaftigkeit eines Leistungsgegenstands nicht abstrakt, sondern

aufgrund des konkreten Veräußerungsvertrags zu beurteilen ist (RS0107680; RS0126729). Ob eine bestimmte Eigenschaft Vertragsinhalt wurde, wirft in der Regel keine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung auf (RS0042936 [T48]). Auch dass zu einem exakt vergleichbaren Fall noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliegt, reicht nicht aus, eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zu begründen (RS0102181). [16] 2.2 Ob ein unverbaubarer Panoramablick eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft ist, ist hier nicht zu beantworten. Der Vertragsinhalt wird nämlich auch durch ausdrücklich oder stillschweigend zugesicherte Eigenschaften bestimmt (RS0018547), sodass die Mangelhaftigkeit eines Leistungsgegenstands nicht abstrakt, sondern aufgrund des konkreten Veräußerungsvertrags zu beurteilen ist (RS0107680; RS0126729). Ob eine bestimmte Eigenschaft Vertragsinhalt wurde, wirft in der Regel keine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung auf (RS0042936 [T48]). Auch dass zu einem exakt vergleichbaren Fall noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliegt, reicht nicht aus, eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu begründen (RS0102181).

[17] 2.3 Warum ein unverbaubarer Panoramablick von einer Immobilie nicht als deren (ausdrücklich oder stillschweigend) zugesicherte Eigenschaft und damit als preisbestimmender Faktor iSd § 922 ABGB angesehen werden sollte, erschließt sich dem Senat nicht. Dass am Markt für Immobilien mit einem freien (Panorama-)Blick höhere Preise erzielt werden, weil dieser allgemein als Vorteil wahrgenommen wird, liegt auf der Hand. Es handelt sich dabei nicht um einen rein subjektiven Wert einer besonderen Vorliebe ohne objektiv nachvollziehbare Grundlage, der bei der Wertermittlung allenfalls auszuscheiden wäre (vgl RS0053719) oder um einen bloßen Liebhaberwert, der nur für eine bestimmte Person oder einen begrenzten Personenkreis aus rein subjektiven Erwägungen oder ungewöhnlichen persönlichen Umständen von geldwerthem Interesse ist (vgl RS0086317; Zoppel in Schwimann/Kodek ABGB5 § 305 Rz 12). In diesem Sinn äußerte sich der Oberste Gerichtshof (5 Ob 36/90) – in einem Verfahren nach § 13 WEG 1975 – bereits zu einem „freien Blick“ von den Terrassen einzelner Objekte der Anlage, die durch eine geplante Wintergartenerrichtung eingeschränkt würden; danach ist nicht gleichgültig, ob Wohnungseigentümer gegenüber ein höheres Objekt stehen haben oder der Blick erst durch den weiter dahinter liegenden Horizont begrenzt wird. Derartige Umstände wertete der Senat dort bereits als beim Kauf einer Eigentumswohnung erheblich. [17] 2.3 Warum ein unverbaubarer Panoramablick von einer Immobilie nicht als deren (ausdrücklich oder stillschweigend) zugesicherte Eigenschaft und damit als preisbestimmender Faktor iSd Paragraph 922, ABGB angesehen werden sollte, erschließt sich dem Senat nicht. Dass am Markt für Immobilien mit einem freien (Panorama-)Blick höhere Preise erzielt werden, weil dieser allgemein als Vorteil wahrgenommen wird, liegt auf der Hand. Es handelt sich dabei nicht um einen rein subjektiven Wert einer besonderen Vorliebe ohne objektiv nachvollziehbare Grundlage, der bei der Wertermittlung allenfalls auszuscheiden wäre vergleiche RS0053719) oder um einen bloßen Liebhaberwert, der nur für eine bestimmte Person oder einen begrenzten Personenkreis aus rein subjektiven Erwägungen oder ungewöhnlichen persönlichen Umständen von geldwerthem Interesse ist vergleiche RS0086317; Zoppel in Schwimann/Kodek ABGB5 Paragraph 305, Rz 12). In diesem Sinn äußerte sich der Oberste Gerichtshof (5 Ob 36/90) – in einem Verfahren nach Paragraph 13, WEG 1975 – bereits zu einem „freien Blick“ von den Terrassen einzelner Objekte der Anlage, die durch eine geplante Wintergartenerrichtung eingeschränkt würden; danach ist nicht gleichgültig, ob Wohnungseigentümer gegenüber ein höheres Objekt stehen haben oder der Blick erst durch den weiter dahinter liegenden Horizont begrenzt wird. Derartige Umstände wertete der Senat dort bereits als beim Kauf einer Eigentumswohnung erheblich.

[18] 2.4 Auch der Umstand, dass das ABGB die Hausdienstbarkeit des Aussichtsrechts nach § 476 Z 11 ABGB kennt, spricht dafür, in einer (unverbaubaren) Aussicht einen wertbestimmenden Faktor zu sehen. Nach der Judikatur kann eine Aussichtsdiensbarkeit nämlich zur Freihaltung des horizontalen Ausblicks verpflichten (1 Ob 672/80; Koch in Koziol/Bydlinski/Bollenberger ABGB6 § 476 Rz 2; RS0011570) und der Oberste Gerichtshof sprach – im Enteignungsentschädigungsverfahren – bereits aus (6 Ob 602/82), dass das Grundstück des Berechtigten im Wert dann gemindert wird, wenn durch lastenfreie Enteignung des dienenden Grundstücks das Dienstbarkeitsrecht erlischt. [18] 2.4 Auch der Umstand, dass das ABGB die Hausdienstbarkeit des Aussichtsrechts nach Paragraph 476, Ziffer 11, ABGB kennt, spricht dafür, in einer (unverbaubaren) Aussicht einen wertbestimmenden Faktor zu sehen. Nach der Judikatur kann eine Aussichtsdiensbarkeit nämlich zur Freihaltung des horizontalen Ausblicks verpflichten (1 Ob 672/80; Koch in Koziol/Bydlinski/Bollenberger ABGB6 Paragraph 476, Rz 2; RS0011570) und der Oberste Gerichtshof sprach – im Enteignungsentschädigungsverfahren – bereits aus (6 Ob 602/82), dass das Grundstück des Berechtigten im Wert dann gemindert wird, wenn durch lastenfreie Enteignung des dienenden Grundstücks das Dienstbarkeitsrecht erlischt.

[19] 2.5 Auf Basis dieser Judikaturgrundsätze und der eindeutigen gesetzlichen Regelung des § 922 ABGB (vgl

RS0042656) ist die Auffassung der Vorinstanzen, der zugesagte unverbaubare Ausblick der Immobilie sei ein wertbestimmendes Kriterium, dessen Fehlen zu Gewährleistungsansprüchen grundsätzlich berechtigt, nicht zu beanstanden. [19] 2.5 Auf Basis dieser Judikaturgrundsätze und der eindeutigen gesetzlichen Regelung des Paragraph 922, ABGB (vergleiche RS0042656) ist die Auffassung der Vorinstanzen, der zugesagte unverbaubare Ausblick der Immobilie sei ein wertbestimmendes Kriterium, dessen Fehlen zu Gewährleistungsansprüchen grundsätzlich berechtigt, nicht zu beanstanden.

[20] 3.1 Die Frage, ob die Beklagte den unverbaubaren Panoramablick tatsächlich verbindlich zugesichert hat, ist eine solche der Vertragsauslegung im Einzelfall, die nur im Fall eines unvertretbaren Auslegungsergebnisses vom Obersten Gerichtshof zu überprüfen wäre (RS0042936). Ein solches zeigt die Revision aber nicht auf.

[21] 3.2 Nach der Rechtsprechung sind in einem Zeitungsinserat gemachte Angaben des Veräußerers über die Beschaffenheit eines Grundstücks, die dem Erwerber zur Kenntnis gelangen, nach dem eindeutigen Wortlaut des § 922 Abs 2 ABGB in die Vertragsauslegung einzubeziehen (RS0127170 [T1, T2]; RS0127171). Enthält eine Werbebroschüre des Verkäufers – wie hier – echte Zusicherungen, muss dieser davon ausgehen, dass der Käufer seine Offerte nur mit dem entsprechenden Inhalt abgeben will, sodass diese Zusicherungen als vereinbart gelten, sofern keine davon abweichende individuelle Beratung erfolgt ist (vgl RS0018588 [T5, T6]), was hier nicht der Fall war. Über Nachfrage sicherte der Mitarbeiter der Beklagten den Klägern ja ausdrücklich zu, der Panoramablick sei unverbaubar, dort dürfe nichts Hohes gebaut werden, obwohl er ihrem Wunsch auf Abänderung des Standardvertrags nicht entsprach. [21] 3.2 Nach der Rechtsprechung sind in einem Zeitungsinserat gemachte Angaben des Veräußerers über die Beschaffenheit eines Grundstücks, die dem Erwerber zur Kenntnis gelangen, nach dem eindeutigen Wortlaut des Paragraph 922, Absatz 2, ABGB in die Vertragsauslegung einzubeziehen (RS0127170 [T1, T2]; RS0127171). Enthält eine Werbebroschüre des Verkäufers – wie hier – echte Zusicherungen, muss dieser davon ausgehen, dass der Käufer seine Offerte nur mit dem entsprechenden Inhalt abgeben will, sodass diese Zusicherungen als vereinbart gelten, sofern keine davon abweichende individuelle Beratung erfolgt ist (vergleiche RS0018588 [T5, T6]), was hier nicht der Fall war. Über Nachfrage sicherte der Mitarbeiter der Beklagten den Klägern ja ausdrücklich zu, der Panoramablick sei unverbaubar, dort dürfe nichts Hohes gebaut werden, obwohl er ihrem Wunsch auf Abänderung des Standardvertrags nicht entsprach.

[22] 3.3 Wenn die Vorinstanzen diese Feststellungen insgesamt dahin rechtlich werteten, die Unverbaubarkeit des Blicks auf die Karawanken sei zwischen den Streitteilen vereinbart worden, ist dies jedenfalls keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung. Aufgrund der Werbeaussagen und der konkreten Zusagen des von der Beklagten für die Kaufvertragsverhandlungen eingesetzten Mitarbeiters durften die Kläger davon ausgehen, sämtliche Wohneinheiten – somit auch die Gartenwohnung im Erdgeschoss – verfügten über einen unverbaubaren Panoramablick. Die Weigerung, diese Zusage in den Standardvertrag aufzunehmen, nicht in dem Sinn zu werten, dass die Kaufvertragsparteien damit übereinstimmend von dem von ihr zuvor ausdrücklich zugesagten und von den Klägern als kaufentscheidend offengelegten unverbaubaren Panoramablick als wesentliche Eigenschaft abgehen wollten, ist im Einzelfall nicht zu beanstanden.

[23] 3.4 Auch dass das Berufungsgericht den Mitarbeiter der Beklagten (zumindest) als anscheinsbevollmächtigt iSd § 1029 Abs 1 ABGB ansah, begegnet keinen Bedenken. Dass die Beklagte ihn bis zur Unterschriftsreife der jeweiligen Kauf- und Bauträgerverträge zur umfassenden Betreuung von Kaufinteressenten einsetzte, entspricht einer Zusammenfassung der erstgerichtlichen Feststellungen mit den eigenen Worten des Berufungsgerichts und ist aus den von der Beklagten selbst vorgelegten Inseraten ableitbar, in denen dieser Mitarbeiter als Ansprechpartner für Kaufinteressenten ausdrücklich namentlich genannt wurde. Die Äußerung dieses Mitarbeiters, eine Änderung des Standardvertrags sei nicht möglich, nicht dahin auszulegen, er dürfe die Zusage eines unverbaubaren Panoramablicks (gemeint offenbar: mangels ausreichender Vollmacht) nicht geben, ist nicht zu beanstanden. Dass sich die Beklagte auf eine Beschränkung der dem Mitarbeiter erteilten Vollmacht (oder des von ihr geschaffenen Anscheins) im Verfahren erster Instanz nicht berufen hatte, wird in der Revision nicht mehr bestritten. [23] 3.4 Auch dass das Berufungsgericht den Mitarbeiter der Beklagten (zumindest) als anscheinsbevollmächtigt iSd Paragraph 1029, Absatz eins, ABGB ansah, begegnet keinen Bedenken. Dass die Beklagte ihn bis zur Unterschriftsreife der jeweiligen Kauf- und Bauträgerverträge zur umfassenden Betreuung von Kaufinteressenten einsetzte, entspricht einer Zusammenfassung der erstgerichtlichen Feststellungen mit den eigenen Worten des Berufungsgerichts und ist aus den von der Beklagten selbst vorgelegten Inseraten ableitbar, in denen dieser Mitarbeiter als Ansprechpartner für Kaufinteressenten

ausdrücklich namentlich genannt wurde. Die Äußerung dieses Mitarbeiters, eine Änderung des Standardvertrags sei nicht möglich, nicht dahin auszulegen, er dürfe die Zusage eines unverbaubaren Panoramablicks (gemeint offenbar: mangels ausreichender Vollmacht) nicht geben, ist nicht zu beanstanden. Dass sich die Beklagte auf eine Beschränkung der dem Mitarbeiter erteilten Vollmacht (oder des von ihr geschaffenen Anscheins) im Verfahren erster Instanz nicht berufen hatte, wird in der Revision nicht mehr bestritten.

[24] 3.5 Hier von der wirksamen Vereinbarung eines unverbaubaren Panoramablicks der gekauften Immobilie auszugehen, ist somit insgesamt keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung.

[25] 4.1 Die Vorinstanzen haben den Preisminderungsanspruch der Kläger anhand der relativen Berechnungsmethode und damit auf Basis ständiger Rechtsprechung ermittelt (RS0018764). Die Ermittlung der Höhe des Verkehrswerts der Immobilie ist Tatfrage, die vor dem Obersten Gerichtshof grundsätzlich nicht bekämpft werden kann (RS0043122 [T7, T11]). Dies gilt auch für die Auswahl der Methode der Sachverständigen, die nur dann als nicht den Tatsachenbereich zuzurechnende Frage überprüfbar wäre, wenn das Rechtsmittelgericht die vom Erstgericht gewählte Methode ohne Änderung der Sachverhaltsgrundlage aufgrund reiner abstrakter Argumente modifiziert und dadurch zu anderen Ergebnissen gelangt (RS0043517). Ein derartiger Fall liegt hier nicht vor.

[26] 4.2 Die Ausmittlung des Preisminderungsanspruchs im konkreten Fall ist einzelfallbezogen und wirft daher keine erhebliche Rechtsfrage auf (vgl. RS0040494 [T3]). Dabei nicht nur (wie etwa bei servitutsbelasteten Liegenschaften) auf die betroffene Fläche abzustellen, sondern auf den (Gesamt-)Wert der Eigentumswohnung (unter Ausklammerung des Kaufpreisanteils für die Carports) ist nicht korrekturbedürftig. Davon auszugehen, der höhere Wert einer Eigentumswohnung durch einen unverbaubaren Panoramablick beruhe nicht auf der Erhöhung des Wertes einzelner Zimmer mit einem solchen Blick, sondern sei aufgrund einer Gesamtschau zu ermitteln, liegt auf der Hand, zumal gerade im konkreten Fall der Ausblick von der Wohnküche – als zentral dem Wohnen dienendem Raum – und (teilweise) der Terrasse der Kläger nun beeinträchtigt ist. [26] 4.2 Die Ausmittlung des Preisminderungsanspruchs im konkreten Fall ist einzelfallbezogen und wirft daher keine erhebliche Rechtsfrage auf (vergleiche RS0040494 [T3]). Dabei nicht nur (wie etwa bei servitutsbelasteten Liegenschaften) auf die betroffene Fläche abzustellen, sondern auf den (Gesamt-)Wert der Eigentumswohnung (unter Ausklammerung des Kaufpreisanteils für die Carports) ist nicht korrekturbedürftig. Davon auszugehen, der höhere Wert einer Eigentumswohnung durch einen unverbaubaren Panoramablick beruhe nicht auf der Erhöhung des Wertes einzelner Zimmer mit einem solchen Blick, sondern sei aufgrund einer Gesamtschau zu ermitteln, liegt auf der Hand, zumal gerade im konkreten Fall der Ausblick von der Wohnküche – als zentral dem Wohnen dienendem Raum – und (teilweise) der Terrasse der Kläger nun beeinträchtigt ist.

[27] 5. Nach den unbekämpft gebliebenen erstgerichtlichen Feststellungen lag der Flächenwidmungsplan für die vor der Wohnung der Kläger gelegenen Grundstücke nicht nur im Büro der Beklagten auf, sondern sie und die mit den Kaufvertragsverhandlungen beauftragten Mitarbeiter hatten positiv Kenntnis über den Inhalt des Plans und die zulässige Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Erdgeschoss, erstem Stock und Dach. Diese Feststellung dahin auszulegen, die Beklagte (und ihr Mitarbeiter) hätten über die Möglichkeit der Verbauung der Aussicht tatsächlich nicht geirrt, womit ein gemeinsamer Irrtum ausscheide, ist nicht korrekturbedürftig. Auf die weiteren rechtlichen Argumente hiezu ist daher nicht einzugehen.

[28] 6. Damit war die Revision zurückzuweisen.

[29] 7. Da die Kläger auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen haben, steht ihnen gemäß §§ 41, 50 ZPO der Anspruch auf Ersatz der Revisionsbeantwortungskosten zu. [29] 7. Da die Kläger auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen haben, steht ihnen gemäß Paragraphen 41, 50, ZPO der Anspruch auf Ersatz der Revisionsbeantwortungskosten zu.

Textnummer

E131677

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:E131677

Im RIS seit

28.05.2021

Zuletzt aktualisiert am

24.02.2022

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