

TE OGH 2014/11/18 5Ob20/14y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.11.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Dr. A***** F*****, vertreten durch die Hohenberg Strauss Buchbauer Rechtsanwälte GmbH in Graz, gegen die beklagte Partei Gemeinnützige ***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, vertreten durch Dr. Heimo Jilek, Rechtsanwalt in Leoben, wegen (zu AZ 2 C 323/13h) 9.719,05 EUR sA und Feststellung (Streitwert 5.000 EUR) sowie (zu AZ 2 C 565/13x) 5.160 EUR sA über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Leoben als Berufungsgericht vom 14. November 2013, GZ 1 R 239/13h-16, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Liezen vom 20. August 2013, GZ 2 C 323/13a-11, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Beklagte beabsichtigte Ende der 70iger Jahre - zusammen mit weiteren gleichen Objekten - auf der Liegenschaft EZ 1204 GB ***** (GST-NR 854, spätere topographischen Adresse *****) ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Mit Bescheid vom 14. 1. 1977 wurde dieses Objekt mit einer Elektroheizung baubewilligt. In der Folge wurde das Bauprojekt mit einer Leistungsbeschreibung, die jedoch eine Ölheizung vorsah, projektiert und stand per Prospekt vom 19. 12. 1977 zum Verkauf. Darin wurde ua vermerkt, dass die Kosten für die Beleuchtung und Beheizung (Heizöl superleicht) von den Einfamilienhauseigentümern direkt an die Stadtwerke bzw den Ölhändler zu bezahlen sind, und es sich bei der Heizung um eine als normale Zentralheizung mit Konvektoren ausgebildete Heizungsanlage handelt, bei der als Heizungsquelle ein Etagenheizungskessel mit Verdampfungsbrenner dient, der mit Extraleichtöl zu befeuern ist. Letztlich wurde auf Basis dieser Leistungsbeschreibung im Neubau eine Ölheizungsanlage errichtet, zu der auch eine Öllagerung in einem Schacht neben dem Haus gehört und zwar bestehend aus einem Beton-Schacht mit einem Kunststofföltank mit ca 1.000 l Fassungsvermögen einschließlich der zwischen Öl und Heizgerät geführten Ölleitungen. Es steht nicht fest, warum von der anfangs geplanten und baubewilligten Elektroheizung auf eine Ölheizung übergegangen wurde. Eine nachträgliche Änderung der eingereichten Unterlagen und somit eine Baubewilligung für eine Ölheizung gibt es nicht. Allerdings stellte die Baubehörde nach Fertigstellung ausgehend vom ursprünglichen Baubescheid, jedoch nach durchgeführter Endbeschau eine behördliche Benutzungsbewilligung aus. Ob die

Änderungen der Heizungsanlagen - wie es damals durchaus Praxis war - dem Bauamt lediglich durch mündliche Meldung mitgeteilt wurde, steht nicht fest.

Das beschriebene Objekt war Gegenstand eines von der Beklagten 1978 oder 1979 abgeschlossenen „Kauf-Anwartschaftsvertrags“ mit den Ehegatten B***** und Dr. W***** P*****. Die Kauf-Anwartschaftsverträge waren für sämtliche parallel errichteten Eigenheime ident. Diese Verträge hatten (ua) folgenden Wortlaut:

„Zwischen der ... (Beklagten) einerseits, und Herrn und Frau ... andererseits, wird der nachstehende Anwartschaftsvertrag zum Erwerb eines Einfamilienhauses abgeschlossen:

1.

Die ... (Beklagte) errichtet auf der Liegenschaft ... eine Wohnhausanlage mit Einfamilienhäusern einschließlich der erforderlichen Versorgungsanlagen nach Maßgabe des Bau- und Widmungsbescheides der Baubehörde und nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes ...

Die gesamte Anlage bildet derzeit eine geschlossene Anlage, jedoch ist in der Planung vorgesehen, daß nach Fertigstellung der Anlage für jedes Objekt eine eigene Grundparzelle geschaffen wird, und daß so viele Grundbuchskörper gebildet werden, als Objekte errichtet wurden. ...

Nach Bildung dieser Grundbuchskörper, Pfandaufteilung und Genehmigung der Abrechnung durch das Amt der ... Landesregierung sowie unter der Voraussetzung der Erfüllung der Vertragsbedingungen durch Vertragspartner erfolgt der Abschluss des endgültigen Übereignungsvertrages an den Vertragspartner, wobei dann die zum Zeitpunkte des Vertragsabschlusses noch offenen Forderungen und Belastungen vom Vertragspartner zu übernehmen sind.

...

Hinsichtlich der Planung, Ausstattung und Fertigstellung der Objekte sind die im Prospekt über die Errichtung der Anlage angeführten Daten maßgebend. Dem Vertragspartner ist der Inhalt des Prospektes bekannt.

Die ... (Beklagte) übernimmt keine Gewähr für einen bestimmten Fertigstellungstermin.

...

2.

Gegenstand dieses Vertrages ist das Objekt ... samt dem Mitbenützungsrecht der Aufschließungsstraße und allfälliger weiterer gemeinschaftlicher Anlagen.

Das exakte Grundaussmaß wird im Zuge der Teilung der Anlage als Einzelobjekte durch Vermessung festgestellt, ...

Aus technischen und baupolizeilichen Gründen können allfällige Abweichungen hinsichtlich der Lage des Objektes und der Ausmaße eintreten.

Wenn jedoch diese Abweichungen erheblich sind, hat der Vertragspartner das Recht, den Rücktritt vom Vertrag zu erklären. Eine Nachfrist von einem Monat zur allfälligen einvernehmlichen Regelung dieser Abweichungen ist jedoch zu stellen.

3.

Die vorläufigen Kosten des Objektes sind wie folgt aufzuteilen:

a) Durch eine Anzahlung des Vertragspartners für die Grundkosten und die voraussichtlichen Baukosten in der Höhe von ...

b) Durch ein Darlehen des Landes ...

c) Durch ein Kapitalmarktdarlehen ...

Vorläufige Gesamtbau- und Grundkosten für das Objekt ...

Die endgültige Höhe des Bau- und Grundkostenbeitrages gemäß lit. a) sowie der auf das Objekt entfallenden Darlehen gemäß lit. b) und c) kann erst nach Abrechnung der Anlage und Genehmigung der Endabrechnung durch die Aufsichtsbehörde festgestellt werden. Die endgültige Höhe des Bau- und Grundkostenbeitrages gemäß Litera a,) sowie der auf das Objekt entfallenden Darlehen gemäß Litera b,) und c) kann erst nach Abrechnung der Anlage und Genehmigung der Endabrechnung durch die Aufsichtsbehörde festgestellt werden.

...

4.

Die ... (Beklagte) räumt dem Vertragspartner ein Anwartschaftsrecht auf Übereignung des gegenständlichen Objektes ein.

Bis zum Zeitpunkt der grundbücherlichen Übereignung hat der Vertragspartner ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigstellung des Objektes die vom Objekt zu entrichtenden laufenden Lasten zu entrichten.

Diese Leistungen, welche monatlich im vorhinein am Ersten des Monats zur Zahlung fällig werden und an die ... (Beklagte) zu überweisen sind, werden nach folgenden Grundsätzen errechnet:

a) Tilgung und Verzinsung der Wohnbaudarlehen, ...

b) Betriebskosten ...

c) Verwaltungskostenbeitrag ...

d) Mehrwertsteuer ...

...

5.

Die vom Vertragspartner gemäß Punkt 3. lit a) dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen sind binnen 14 Tagen ab Unterfertigung des Vertrages zur Zahlung fällig ... Die vom Vertragspartner gemäß Punkt 3. Litera a,) dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen sind binnen 14 Tagen ab Unterfertigung des Vertrages zur Zahlung fällig ...

Die endgültige Höhe der vom Vertragspartner aufzubringenden Anzahlung wird im Zuge der Endabrechnung festgestellt. ...

...

6.

Der Vertragspartner ist während der Dauer des gegenständlichen Rechtsverhältnisses nicht berechtigt, bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der ... (Beklagten) am Objekt oder der Liegenschaft vorzunehmen.

Der Vertragspartner ist verpflichtet, während der Nutzungsdauer das Objekt auf eigene Kosten in einem guten Zustande zu erhalten, und im Falle der Auflösung des Vertragsverhältnisses das Objekt in einem gleich guten Zustande zurückzustellen.

Der ... (Beklagten) als Eigentümerin der Liegenschaft steht das Recht zu, die Liegenschaft zu angemessener Tageszeit zur Prüfung des Zustandes oder zwecks Feststellung von Mängeln zu betreten.

...

Eine Vermietung ganz oder teilweise oder Weitergabe des Nutzungsrechtes und/oder Kaufsanwartschaft an eine dritte Person ist nur mit Zustimmung der ... (Beklagten) gestattet.

7.

Die ... (Beklagte) ist berechtigt, unter Einhaltung einer Frist von einem Monat den Rücktritt zu erklären, wenn:

a) der Vertragspartner unrichtige Erklärungen abgibt, welche die öffentliche Förderung des Bauvorhabens gefährden,

b) die gemäß Punkt 4. dieses Vertrages zu erbringenden laufenden Leistungen nicht innerhalb der festgesetzten Frist erbracht werden, ...

c) der Vertragspartner in der übergebenen Wohnung - Objekt - ein Gewerbe oder Handwerk betreibt, ...

Der Vertragspartner und die ... (Beklagte) vereinbaren, daß im Falle einer Auflösung des Vertragsverhältnisses durch die ... (Beklagte) die vom Vertragspartner bis zum Zeitpunkt der Auflösung des Vertragsverhältnisses erbrachten Eigenmittel zinsenlos zurückerstattet werden.

...

8.

Der Vertragspartner ist nach erfolgtem Bezug des Objektes berechtigt, dieses Anwartschaftsrecht an eine dritte Person abzutreten, wenn der Übernehmer in die Bestimmungen dieses Vertrages eintritt. Diese Abtretung ist der ... (Beklagten) Zug um Zug gegen Abschluß des Abtretungsvertrages bekanntzugeben.

Grundsätzlich bedarf die Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag der Zustimmung des anderen Vertragspartners.

...“

Nach Fertigstellung lud die Beklagte mit Schreiben vom 5. 12. 1979 die Vertragspartner zur technischen Übergabe des Objekts für den 10. 12. 1979, die an besagtem Tag auch erfolgte. Nach dieser technischen Ab- und Übernahme zogen die Käufer in das Objekt ein.

Der Abschluss des grundbuchsfähigen Kaufvertrags zwischen der Familie P***** und der Beklagten erfolgte erst am 18. 6. 1986. Dieser Kaufvertrag sah ua vor:

„§ 1.

A) ...

Dieses Objekt wurde auf Rechnung und Gefahr der Siedlungsgenossenschaft nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes und des Wohnungsbaugemeinnützigkeitsgesetzes errichtet.

...

Die Benützungsbewilligung für dieses Objekt wurde vom Magistrat G***** ... erteilt.

...

§ 5.Paragraph 5,

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den faktischen Besitz und Genuß der Käufer erfolgte bereits mit dem Tage der Übergabe zur Benützung an die Käufer, das war am 10. Dezember 1979.

Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten gehen ab diesem Tage auf die Käufer über und diese haben ab diesem Zeitpunkt auch die vom Kaufobjekte zu entrichtenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben und Versicherungsprämien zu bezahlen.

...

§ 6.Paragraph 6,

Mit Abschluß dieses Vertrages erlischt das bisher zwischen den Vertragsteilen bestandene Rechtsverhältnis hinsichtlich des Kaufobjektes und die Käufer erklären, aus dem bisherigen Rechtsverhältnis keine weiteren Ansprüche gegenüber der Siedlungsgenossenschaft zu besitzen.

Das Kaufobjekt scheidet mit 30. 9. 1986 aus der Verwaltung der Siedlungsgenossenschaft aus.

§ 7.Paragraph 7,

Die Siedlungsgenossenschaft leistet keine Gewähr für ein bestimmtes Flächenausmaß oder eine sonstige besondere Beschaffenheit des Kaufobjektes, haftet aber dafür, dass dasselbe mit Ausnahme der mit diesem Vertrag übernommenen Lasten frei von weiteren Lasten in das Eigentum der Käufer übergeht.

...

Im übrigen haben für die Haftung und Gewährleistungsansprüche der Siedlungsgenossenschaft und der Käufer die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen Anwendung zu finden.

...

§ 14.Paragraph 14,

Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf die Erben, Rechts- und Besitznachfolger über.

...“

Nach dem Ableben von B***** P***** erbte deren Hälfteanteil ihr Gatte, der die gesamte Liegenschaft am 3. 9. 1993 der Tochter schenkte. Im Schenkungsvertrag heißt es ua:

„...“

Zweitens: Herr ... schenkt und übergibt hiermit in das Eigentum seiner Tochter Frau Doktor B***** P***** und diese übernimmt von ihrem Vater im Wege der Schenkung in ihr Eigentum dessen ... Liegenschaft ... so, wie dieses Schenkungsobjekt heute liegt und steht, den Parteien aus eigener Ansicht genau bekannt ist, mit allen Grenzen und Rechten, mit denen der Geschenkgeber es bisher besaß und benützte oder doch hiezu berechtigt gewesen wäre, einschließlich des gesamten rechtlichen und natürlichen Zubehörs.

...

Sechstens: ... während darüber hinausgehende Haftungen oder Gewährleistung, wie Bauzustand, Flächenausmaß, Ertragnis oder eine bestimmte Verwendbarkeit ausdrücklich ausgeschlossen wird.

...“

Der Kläger erwarb die noch immer in seinem Eigentum stehende Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 5. 3. 1999. In diesem Kaufvertrag heißt es ua wie folgt:

„...“

§ 2Paragraph 2

Willenseinigung

Frau Dr. B***** P***** verkauft und übergibt an (Kläger) ... das ... Kaufobjekt, so wie dieses derzeit liegt und steht und den Parteien aus eigener Ansicht genau bekannt ist, mit denselben Rechten und Grenzen, mit denen die Verkäuferin es bisher besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

...

§ 5Paragraph 5

Haftung und Gewährleistung

Die Verkäuferin haftet dafür, dass das Kaufobjekt schulden- und lastenfrei auf den Käufer überzugehen hat, während jede weitergehende Haftung oder Gewährleistung ausgeschlossen wird.

...“

Mit Note des Stadtsenats der Landeshauptstadt G***** als Baubehörde vom 28. 5. 2010 erreichte den Kläger eine Terminanberaumung zur Überprüfung der Heizungsanlage seines Hauses. Dieser Überprüfung folgte der Bescheid der Baubehörde vom 8. 7. 2010, die dem Kläger die Beseitigung einer vorschriftswidrig errichteten Anlage, nämlich des Betonschachts, des Öltanks sowie der Ölleitungen, binnen vier Wochen ab Rechtskraft auftrug. Begründet wurde dieser Auftrag damit, dass für diese bauliche Anlage keine behördliche Baubewilligung vorliege und sie auch mangels historischer Baubewilligungsfähigkeit nicht gemäß einer Amnestiebestimmung als rechtmäßig gelten könnte.

Der Kläger nahm daraufhin Kontakt mit der Beklagten auf und erhob über deren Anraten Berufung gegen den Bescheid der Baubehörde. Die Baubehörde II. Instanz gab diesem Rechtsmittel mit Bescheid vom 25. 1. 2012 nicht Folge. Die Beschwerde des Klägers vom 14. 3. 2012 wies der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 19. 12. 2012 als unbegründet ab. Der Beseitigungsauftrag ist somit in Rechtskraft erwachsen. Der Kläger nahm daraufhin Kontakt mit der Beklagten auf und erhob über deren Anraten Berufung gegen den Bescheid der Baubehörde. Die Baubehörde römisch zwei. Instanz gab diesem Rechtsmittel mit Bescheid vom 25. 1. 2012 nicht Folge. Die Beschwerde des Klägers vom 14. 3. 2012 wies der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 19. 12. 2012 als unbegründet ab. Der Beseitigungsauftrag ist somit in Rechtskraft erwachsen.

Der Kläger ließ sich im Verwaltungsverfahren anwaltlich vertreten, wofür ihm an Vertretungskosten 4.807,56 EUR (nach Einzelleistungen) bzw 4.091,14 EUR (Einheitssatz) zuzüglich 912,71 EUR an Barauslagen verrechnet wurden.

Während des Verwaltungsverfahrens war der Kläger in ständigem Kontakt mit der Beklagten, die ihm die Bekämpfung des baubehördlichen Bescheids bis zum Höchstgericht angeraten hatte.

Der Kläger begehrt von bzw gegenüber der Beklagten zu AZ 2 C 323/13h mit der am 27. 3. 2013 erhobenen und am 27. 5. 2013 ausgedehnten Klage aus dem Titel des Schadenersatzes den Ersatz der Verwaltungsverfahrenskosten in der Höhe von 5.720,27 EUR sowie 3.998,78 EUR an Kosten für den heizungstechnischen Einbau eines den bautechnischen Vorschriften entsprechenden Öltanks samt Leitungen, insgesamt also 9.719,05 EUR sA, sowie die Feststellung, dass die Beklagte dem Kläger für alle künftigen Schäden hafte, die diesem noch entstehen werden und zwar aus dem Verkauf der Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 18. 6. 1986 mitsamt den darauf befindlichen, von der Beklagten errichteten baulichen Anlagen einer Öllagerung in einem Schacht neben dem Haus, bestehend aus einem Betonschacht mit Kunststofföltank mit ca 1.000 l Fassungsvermögen, einschließlich der zwischen Öltank und Heizgerät geführten Ölleitungen, ohne dass die Beklagte für diese bauliche Anlage rechtskräftige behördliche Bewilligungen nach allen in Betracht kommenden Rechtsvorschriften erwirkt hatte. Zu AZ 2 C 565/13x begehrt der Kläger mit am 27. 5. 2013 erhobener Klage von der Beklagten aus Gewährleistung und Schadenersatz die Zahlung der mit 5.160 EUR sA bezifferten (weiteren) Kosten der Beseitigung der bestehenden, behördlich nicht bewilligungsfähigen Anlage und der Herstellung einer behördlich bewilligungsfähigen Anlage.

Zur Begründung brachte der Kläger im Wesentlichen vor, die Beklagte habe das Einfamilienhaus mit der als vorschriftswidrig zur Beseitigung beauftragten Anlage errichtet und ihm geraten, im Verwaltungsverfahren Rechtsmittel zu erheben. Dazu habe er im Hinblick auf die Komplexität der Angelegenheit rechtsfreundliche Hilfe in Anspruch genommen, wofür ihm die zum Ersatz begehrten Kosten aufgelaufen seien. Angesichts der Weigerung der Beklagten zum Schadenersatz bzw zur Gewährleistung werde der Kläger nunmehr den vorliegenden Rechtsmangel selbst beheben lassen, indem er eine bewilligungsfähige Öllagerung projektieren lassen werde. Die Beklagte habe es als gewerbliche Bauträgerin zu verantworten, dass sie das Einfamilienhaus bedingt dolos ohne behördliche Bewilligung für die Öllagerung verkauft habe. Die Ansprüche auf Ersatz des von der Beklagten schuldhaft, rechtswidrig und adäquat verursachten Schadens und auf Gewährleistung seien durch die Vertragskette auf den Kläger übergegangen. Vorsichtshalber werde auch vorgebracht, dass der Kläger als Dritter vom Schutzzweck des initialen Verkaufsvertrags umfasst gewesen sei. Es liege geradezu exemplarisch ein Fall bloßer Schadensverlagerung vor. Für Rechtsmängel beginne die Gewährleistungsfrist erst ab Kenntnis des Mangels zu laufen, somit frühestens am 28. 5. 2010 (Tag der Anberaumung der baubehördlichen Überprüfung). Die 30-jährige Verjährungsfrist des § 1489 ABGB habe mit Abschluss des Kaufvertrags vom 18. 6. 1986 zu laufen begonnen. Bis dahin (allenfalls) begründete Ansprüche seien jedenfalls mit diesem Vertrag von 1986 erneuert worden. Zur Begründung brachte der Kläger im Wesentlichen vor, die Beklagte habe das Einfamilienhaus mit der als vorschriftswidrig zur Beseitigung beauftragten Anlage errichtet und ihm geraten, im Verwaltungsverfahren Rechtsmittel zu erheben. Dazu habe er im Hinblick auf die Komplexität der Angelegenheit rechtsfreundliche Hilfe in Anspruch genommen, wofür ihm die zum Ersatz begehrten Kosten aufgelaufen seien. Angesichts der Weigerung der Beklagten zum Schadenersatz bzw zur Gewährleistung werde der Kläger nunmehr den vorliegenden Rechtsmangel selbst beheben lassen, indem er eine bewilligungsfähige Öllagerung projektieren lassen werde. Die Beklagte habe es als gewerbliche Bauträgerin zu verantworten, dass sie das Einfamilienhaus bedingt dolos ohne behördliche Bewilligung für die Öllagerung verkauft habe. Die Ansprüche auf Ersatz des von der Beklagten schuldhaft, rechtswidrig und adäquat verursachten Schadens und auf Gewährleistung seien durch die Vertragskette auf den Kläger übergegangen. Vorsichtshalber werde auch vorgebracht, dass der Kläger als Dritter vom Schutzzweck des initialen Verkaufsvertrags umfasst gewesen sei. Es liege geradezu exemplarisch ein Fall bloßer Schadensverlagerung vor. Für Rechtsmängel beginne die Gewährleistungsfrist erst ab Kenntnis des Mangels zu laufen, somit frühestens am 28. 5. 2010 (Tag der Anberaumung der baubehördlichen Überprüfung). Die 30-jährige Verjährungsfrist des Paragraph 1489, ABGB habe mit Abschluss des Kaufvertrags vom 18. 6. 1986 zu laufen begonnen. Bis dahin (allenfalls) begründete Ansprüche seien jedenfalls mit diesem Vertrag von 1986 erneuert worden.

Die Beklagte beantragte Abweisung der Klagebegehren und wandte - soweit noch wesentlich - ein, dass der Öltank mit Wissen und Zustimmung der damaligen Käufer eingebaut worden sei. Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjekts in den faktischen Besitz und Genuss der ersten Käufer sei am 10. 12. 1979 erfolgt und damals habe die 30-jährige Verjährungsfrist zu laufen begonnen. In den Folgeverträgen seien Haftungsausschlüsse vereinbart worden, weshalb der Kläger seine vermeintlichen Ansprüche nicht von seinen Rechtsvorgängern ableiten könne. Die 30-jährige schadenersatzrechtliche Frist sei somit jedenfalls schon abgelaufen. Im Übrigen sei auch den Erstkäufern bewusst gewesen und diese hätten es billigend zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Baubewilligung die Öltankanlage nicht enthalten gewesen sei, wohl aber im Rahmen der Benutzungsbewilligung. Sie hätten bereits frühzeitig im Rahmen der damaligen Rechtslage um eine nachträgliche Baubewilligung ansuchen können und müssen. Ihnen wäre

aufgrund der damaligen Rechtslage eine Erneuerung der Öltankanlage nicht vorgeschrieben worden. Mit Kenntnis dieses Umstands habe jedenfalls die dreijährige Schadenersatz- und gewährleistungsrechtliche Frist begonnen. Bei den vom Kläger angesprochenen Baumaßnahmen handle es sich um überhöhte Sowiesokosten. Nach Ablauf von nunmehr 35 Jahren sei ohnehin eine Erneuerung der Öltankanlage erforderlich. Das Feststellungsbegehren sei nicht gerechtfertigt, weil der Kläger längst in der Lage wäre, ein Leistungsbegehren zu stellen.

Das Erstgericht wies die Klagebegehren auf der Grundlage der eingangs zusammengefassten Feststellungen ab. Rechtlich ging es im Wesentlichen davon aus, dass die in § 1478 ABGB geregelte Verjährungsfrist bereits mit der Übergabe des Objekts am 10. 12. 1979 zu laufen begonnen habe, weshalb sowohl Gewährleistungs- als auch Schadenersatzansprüche des Klägers verjährt seien. Das Erstgericht wies die Klagebegehren auf der Grundlage der eingangs zusammengefassten Feststellungen ab. Rechtlich ging es im Wesentlichen davon aus, dass die in Paragraph 1478, ABGB geregelte Verjährungsfrist bereits mit der Übergabe des Objekts am 10. 12. 1979 zu laufen begonnen habe, weshalb sowohl Gewährleistungs- als auch Schadenersatzansprüche des Klägers verjährt seien.

Das Berufungsgericht gab der vom Kläger erhobenen Berufung dahin Folge, dass es das Urteil des Erstgerichts aufhob und die Rechtssachen zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwies. Es war im Wesentlichen der Rechtsansicht, dass dem Kläger grundsätzlich jene Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche zukämen, die den ursprünglichen Käufern der Liegenschaft zugestanden seien. Bei einem Liegenschafts Kaufvertrag, der nicht nur die Bestimmung enthalte, dass das Kaufobjekt auf den Käufer mit sämtlichen Rechten und Vorteilen übergehe, mit denen es der Verkäufer besessen habe oder zu besitzen berechtigt gewesen sei, sondern zusätzlich auch einen allgemeinen Gewährleistungsausschluss verfüge, ergebe nämlich die ergänzende Vertragsauslegung im Regelfall, dass dem Käufer auch alle bei Vertragsabschluss unbekannten Gewährleistungs- und Schadenersatzforderungen des Verkäufers abgetreten würden (RIS-Justiz RS0119576). Hinsichtlich der Verjährungsfrage sei zunächst dahin zu unterscheiden, dass sich der Kläger zum einen auf Schadenersatzansprüche (betreffend Mangelfolgeschäden) und auf Gewährleistung stütze. Während die Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche in § 933 ABGB geregelt seien, fänden sich jene betreffend Schadenersatz in § 1489 ABGB. Das Berufungsgericht gab der vom Kläger erhobenen Berufung dahin Folge, dass es das Urteil des Erstgerichts aufhob und die Rechtssachen zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwies. Es war im Wesentlichen der Rechtsansicht, dass dem Kläger grundsätzlich jene Schadenersatz- und Gewährleistungsansprüche zukämen, die den ursprünglichen Käufern der Liegenschaft zugestanden seien. Bei einem Liegenschafts Kaufvertrag, der nicht nur die Bestimmung enthalte, dass das Kaufobjekt auf den Käufer mit sämtlichen Rechten und Vorteilen übergehe, mit denen es der Verkäufer besessen habe oder zu besitzen berechtigt gewesen sei, sondern zusätzlich auch einen allgemeinen Gewährleistungsausschluss verfüge, ergebe nämlich die ergänzende Vertragsauslegung im Regelfall, dass dem Käufer auch alle bei Vertragsabschluss unbekannten Gewährleistungs- und Schadenersatzforderungen des Verkäufers abgetreten würden (RIS-Justiz RS0119576). Hinsichtlich der Verjährungsfrage sei zunächst dahin zu unterscheiden, dass sich der Kläger zum einen auf Schadenersatzansprüche (betreffend Mangelfolgeschäden) und auf Gewährleistung stütze. Während die Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche in Paragraph 933, ABGB geregelt seien, fänden sich jene betreffend Schadenersatz in Paragraph 1489, ABGB.

Wenn das Erstgericht hinsichtlich der Verjährung von Gewährleistungsaussprüchen auch auf § 1478 ABGB verweise, so handle es sich dabei um einen Auffangtatbestand, der nur auf jene Fälle anwendbar sei, für welche das Gesetz nicht einen kürzeren Zeitraum ausgemessen habe. Das Gesetz sehe aber für Gewährleistungsansprüche in § 933 ABGB eigene kurze Verjährungsfristen vor, weshalb nicht auf § 1478 ABGB zurückzugreifen sei. Das Fehlen einer notwendigen Baubewilligung werde von der Judikatur (vgl. RIS-Justiz RS0029427; RS0110820) als Rechtsmangel qualifiziert, für die die Gewährleistungsfrist in jenem Zeitpunkt zu laufen beginne, in dem der Übernehmer vom Mangel Kenntnis erlangt habe. Hierbei sei aufgrund des nunmehr klaren Gesetzeswortlauts nicht mehr, wie in der bisherigen Rechtsprechung, auf die Erkennbarkeit des Mangels, sondern auf die tatsächliche Kenntnis abzustellen. Dieser Zeitpunkt könne hier frühestens mit Zustellung der Anberaumung der Überprüfung der Heizungsanlage angenommen werden, weshalb eine Verjährung der auf den Kläger übergegangenen Gewährleistungsansprüche nicht eingetreten sei. Trotz dieser Rechtslage könne derzeit auf Grundlage der vorliegenden Feststellungen angesichts der erhobenen Einwendungen der beklagten Partei (Sowieso-Kosten, Kenntnis der ersten Käufer von der fehlenden Baubewilligung der Heizungsanlage) nicht mit einem Zwischenurteil vorgegangen werden, sondern sei die

angefochtene Entscheidung aufzuheben. Wenn das Erstgericht hinsichtlich der Verjährung von Gewährleistungsaussprüchen auch auf Paragraph 1478, ABGB verweise, so handle es sich dabei um einen Auffangtatbestand, der nur auf jene Fälle anwendbar sei, für welche das Gesetz nicht einen kürzeren Zeitraum ausgemessen habe. Das Gesetz sehe aber für Gewährleistungsansprüche in Paragraph 933, ABGB eigene kurze Verjährungsfristen vor, weshalb nicht auf Paragraph 1478, ABGB zurückzugreifen sei. Das Fehlen einer notwendigen Baubewilligung werde von der Judikatur vergleiche RIS-Justiz RS0029427; RS0110820) als Rechtsmangel qualifiziert, für die die Gewährleistungsfrist in jenem Zeitpunkt zu laufen beginne, in dem der Übernehmer vom Mangel Kenntnis erlangt habe. Hierbei sei aufgrund des nunmehr klaren Gesetzeswortlauts nicht mehr, wie in der bisherigen Rechtsprechung, auf die Erkennbarkeit des Mangels, sondern auf die tatsächliche Kenntnis abzustellen. Dieser Zeitpunkt könne hier frühestens mit Zustellung der Anberaumung der Überprüfung der Heizungsanlage angenommen werden, weshalb eine Verjährung der auf den Kläger übergegangenen Gewährleistungsansprüche nicht eingetreten sei. Trotz dieser Rechtslage könne derzeit auf Grundlage der vorliegenden Feststellungen angesichts der erhobenen Einwendungen der beklagten Partei (Sowieso-Kosten, Kenntnis der ersten Käufer von der fehlenden Baubewilligung der Heizungsanlage) nicht mit einem Zwischenurteil vorgegangen werden, sondern sei die angefochtene Entscheidung aufzuheben.

Für die schadenersatzrechtlichen Ansprüche sei § 1489 ABGB maßgeblich, wonach zwischen der Kenntnis von Schaden und Schädiger (dreijährige Verjährungsfrist) und einer Verjährung ohne Kenntnis davon (30-jährige Verjährungsfrist) unterschieden werde. Dabei beginne nach der Judikatur die 30-jährige Verjährungsfrist bereits von dem Zeitpunkt an zu laufen, zu dem die schädigende Handlung begangen worden sei, möge der Eintritt des Schadens auch später erfolgt sein (RIS-Justiz RS0034504). Das Erstgericht habe den Beginn der Verjährungsfrist mit jenem Zeitpunkt angenommen, an dem es zur tatsächlichen Übergabe des Objekts an die ursprünglichen Käufer gekommen sei. Tatsächlich bestehe die schädigende Handlung aber im Abschluss jenes Vertrags, durch den die Rechtsposition der Käufer insoweit verschlechtert worden sei, als sie nicht den Kaufgegenstand - gegenständlich ein zur Gänze baubewilligtes Haus - erhalten hätten. Das schädigende Ereignis sei daher hier erst der Abschluss des Kaufvertrags vom 18. 6. 1986 gewesen, sei doch dort ausdrücklich festgehalten, dass mit dessen Abschluss das bisher zwischen den Vertragsteilen bestandene Rechtsverhältnis hinsichtlich des Kaufobjekts erlösche, und die Käufer hätten erklärt, aus dem bisherigen Rechtsverhältnis keine weiteren Ansprüche gegen die Beklagte zu besitzen. Nach der genannten Vertragsklausel habe der bisherige Vertrag samt seinen rechtlichen Wirkungen enden sollen und an dessen Stelle sei zur Gänze der neue Kaufvertrag getreten. Hieraus folge, dass entgegen der Rechtsauffassung des Erstgerichts die 30-jährige Verjährungsfrist erst mit dem Abschluss des Kaufvertrages vom 18. 6. 1986 zu laufen begonnen habe, weshalb im Zeitpunkt der Klagseinbringung die schadenersatzrechtliche Verjährungsfrist noch nicht abgelaufen gewesen sei. Auch hinsichtlich der von dieser Anspruchsgrundlage betroffenen Ansprüche des Klägers (bisherige und künftige Kosten des Verwaltungsverfahrens) könne weder dem Feststellungsbegehren Folge gegeben, noch mit einem Zwischenurteil vorgegangen werden, zumal die Beklagte hinsichtlich des Feststellungsbegehrens dessen Unzulässigkeit insoweit eingewendet habe, als bereits ein Leistungsbegehren eingebracht werden könne und diesbezüglich vom Erstgericht keine Feststellungen getroffen worden seien. Hinsichtlich der Kosten für das bisher geführte Verwaltungsverfahren sei zu berücksichtigen, dass die Beklagte auch eingewendet habe, dass den damaligen Käufern der Umstand, es liege eine nicht baubewilligte Ölanlage vor, bekannt gewesen sei. Die ungeklärten Tatfragen machten insgesamt eine Verfahrensergänzung erforderlich. Für die schadenersatzrechtlichen Ansprüche sei Paragraph 1489, ABGB maßgeblich, wonach zwischen der Kenntnis von Schaden und Schädiger (dreijährige Verjährungsfrist) und einer Verjährung ohne Kenntnis davon (30-jährige Verjährungsfrist) unterschieden werde. Dabei beginne nach der Judikatur die 30-jährige Verjährungsfrist bereits von dem Zeitpunkt an zu laufen, zu dem die schädigende Handlung begangen worden sei, möge der Eintritt des Schadens auch später erfolgt sein (RIS-Justiz RS0034504). Das Erstgericht habe den Beginn der Verjährungsfrist mit jenem Zeitpunkt angenommen, an dem es zur tatsächlichen Übergabe des Objekts an die ursprünglichen Käufer gekommen sei. Tatsächlich bestehe die schädigende Handlung aber im Abschluss jenes Vertrags, durch den die Rechtsposition der Käufer insoweit verschlechtert worden sei, als sie nicht den Kaufgegenstand - gegenständlich ein zur Gänze baubewilligtes Haus - erhalten hätten. Das schädigende Ereignis sei daher hier erst der Abschluss des Kaufvertrags vom 18. 6. 1986 gewesen, sei doch dort ausdrücklich festgehalten, dass mit dessen Abschluss das bisher zwischen den Vertragsteilen bestandene Rechtsverhältnis hinsichtlich des Kaufobjekts erlösche, und die Käufer hätten erklärt, aus dem bisherigen Rechtsverhältnis keine weiteren Ansprüche gegen die Beklagte zu besitzen. Nach der genannten Vertragsklausel habe der bisherige Vertrag samt seinen rechtlichen

Wirkungen enden sollen und an dessen Stelle sei zur Gänze der neue Kaufvertrag getreten. Hieraus folge, dass entgegen der Rechtsauffassung des Erstgerichts die 30-jährige Verjährungsfrist erst mit dem Abschluss des Kaufvertrages vom 18. 6. 1986 zu laufen begonnen habe, weshalb im Zeitpunkt der Klagseinbringung die schadenersatzrechtliche Verjährungsfrist noch nicht abgelaufen gewesen sei. Auch hinsichtlich der von dieser Anspruchsgrundlage betroffenen Ansprüche des Klägers (bisherige und künftige Kosten des Verwaltungsverfahrens) könne weder dem Feststellungsbegehren Folge gegeben, noch mit einem Zwischenurteil vorgegangen werden, zumal die Beklagte hinsichtlich des Feststellungsbegehrens dessen Unzulässigkeit insoweit eingewendet habe, als bereits ein Leistungsbegehren eingebracht werden könne und diesbezüglich vom Erstgericht keine Feststellungen getroffen worden seien. Hinsichtlich der Kosten für das bisher geführte Verwaltungsverfahren sei zu berücksichtigen, dass die Beklagte auch eingewendet habe, dass den damaligen Käufern der Umstand, es liege eine nicht baubewilligte Ölanlage vor, bekannt gewesen sei. Die ungeklärten Tatfragen machten insgesamt eine Verfahrensergänzung erforderlich.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteigt und der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig ist. Es liege zwar höchstgerichtliche Judikatur zur Frage des Beginns der Verjährungsfrist nach § 1489 ABGB hinsichtlich eines ähnlichen Sachverhalts zu 5 Ob 64/09m vor, doch sei bislang ungeklärt, ob mit der besonderen Klausel (§ 6) des Kaufvertrags vom 18. 6. 1986 die Verjährungsfrist erneut zu laufen begonnen habe. In Anbetracht der Vielzahl von Wohnbaugenossenschaften und der anzunehmenden inhaltlichen Ähnlichkeit der Kaufverträge sei eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung anzunehmen. Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteigt und der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig ist. Es liege zwar höchstgerichtliche Judikatur zur Frage des Beginns der Verjährungsfrist nach Paragraph 1489, ABGB hinsichtlich eines ähnlichen Sachverhalts zu 5 Ob 64/09m vor, doch sei bislang ungeklärt, ob mit der besonderen Klausel (Paragraph 6,) des Kaufvertrags vom 18. 6. 1986 die Verjährungsfrist erneut zu laufen begonnen habe. In Anbetracht der Vielzahl von Wohnbaugenossenschaften und der anzunehmenden inhaltlichen Ähnlichkeit der Kaufverträge sei eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung anzunehmen.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Rekurs der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Abweisung der Klagebegehren. Hilfsweise stellt die Beklagte auch einen Aufhebungsantrag.

Der Kläger erstattete eine Rekursbeantwortung mit dem Antrag, den Rekurs der Beklagten zurückzuweisen, in eventuelle diesem nicht Folge zu geben. Hilfsweise wird die Abänderung dahin begehrt, dass die Zahlungsbegehren dem Grund nach als zu Recht bestehend erkannt und dem Feststellungsbegehren stattgegeben werde.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der Beklagten ist zulässig, jedoch im Ergebnis nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass der Kläger in der verkürzten Wiedergabe des Inhalts des Kauf-Anwartschaftsvertrags eine Aktenwidrigkeit zu erkennen glaubt. Der - jedenfalls im Rekursverfahren unstrittige - Inhalt dieses Vertrags wurde daher oben in seinen wesentlichen Teilen wörtlich wiedergegeben (vgl. RIS-Justiz RS0121557; 2 Ob 36/14d). Vorauszuschicken ist, dass der Kläger in der verkürzten Wiedergabe des Inhalts des Kauf-Anwartschaftsvertrags eine Aktenwidrigkeit zu erkennen glaubt. Der - jedenfalls im Rekursverfahren unstrittige - Inhalt dieses Vertrags wurde daher oben in seinen wesentlichen Teilen wörtlich wiedergegeben vergleiche RIS-Justiz RS0121557; 2 Ob 36/14d).

A. Zur Gewährleistung:

1. Dem Berufungsgericht ist zunächst dahin beizupflichten, dass - wie im Rekursverfahren auch nicht mehr aufgegriffen - allfällige Gewährleistungsansprüche der früheren Käufer gegen die Beklagte aufgrund der Vertragskette auf den Kläger übergegangen sind.

2. Nach der Übergangsregelung des Art IV Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetz (GewRÄG, BGBl I 2001/48) ist dieses Bundesgesetz (Änderungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs) zwar mit 1. 1. 2002 in Kraft getreten. Die dadurch geänderten Bestimmungen sind aber (nur) auf Verträge anzuwenden, die nach dem 31. 12. 2001 geschlossen wurden. Alle hier zu beurteilenden Verträge wurden jedoch vor dem 31. 12. 2001 abgeschlossen, weshalb im vorliegenden Fall noch die Rechtslage vor dem GewRÄG maßgeblich ist. 2. Nach der Übergangsregelung des Artikel römisch vier, Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetz (GewRÄG, BGBl I 2001/48) ist dieses Bundesgesetz (Änderungen

des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs) zwar mit 1. 1. 2002 in Kraft getreten. Die dadurch geänderten Bestimmungen sind aber (nur) auf Verträge anzuwenden, die nach dem 31. 12. 2001 geschlossen wurden. Alle hier zu beurteilenden Verträge wurden jedoch vor dem 31. 12. 2001 abgeschlossen, weshalb im vorliegenden Fall noch die Rechtslage vor dem GewRÄG maßgeblich ist.

3. Nach der Rechtsprechung zur Rechtslage vor dem Inkrafttreten des GewRÄG begann die Gewährleistungsfrist für Rechtsmängel (zur fehlenden Baubewilligung als Rechtsmangel vgl 1 Ob 105/08k; 7 Ob 184/03i mwN; Reischauer in Rummel³, § 923 ABGB Rz 8; P. Bydlinski in KBB4 § 933 ABGB Rz 3; Hödl in ABGB-Takom² § 933 Rz 7) nicht (erst) - wie das Berufungsgericht ausgehend von der derzeitigen Rechtslage meint - mit positiver Kenntnis des Mangels, sondern bereits mit dessen Erkennbarkeit zu laufen (vgl RIS-Justiz RS0027844; RS0018822 [T2]; RS0018956 [T1]; P. Bydlinski in KBB4 § 933 ABGB Rz 15; zur hier noch anwendbaren alten Rechtslage vgl auch Reischauer in Rummel³ § 933 ABGB Rz 3c). 3. Nach der Rechtsprechung zur Rechtslage vor dem Inkrafttreten des GewRÄG begann die Gewährleistungsfrist für Rechtsmängel (zur fehlenden Baubewilligung als Rechtsmangel vergleiche 1 Ob 105/08k; 7 Ob 184/03i mwN; Reischauer in Rummel³, Paragraph 923, ABGB Rz 8; P. Bydlinski in KBB4 Paragraph 933, ABGB Rz 3; Hödl in ABGB-Takom² Paragraph 933, Rz 7) nicht (erst) - wie das Berufungsgericht ausgehend von der derzeitigen Rechtslage meint - mit positiver Kenntnis des Mangels, sondern bereits mit dessen Erkennbarkeit zu laufen vergleiche RIS-Justiz RS0027844; RS0018822 [T2]; RS0018956 [T1]; P. Bydlinski in KBB4 Paragraph 933, ABGB Rz 15; zur hier noch anwendbaren alten Rechtslage vergleiche auch Reischauer in Rummel³ Paragraph 933, ABGB Rz 3c).

4. Entscheidend für die Frage der Verfristung von Gewährleistungsansprüchen ist demnach hier, ob die Klagen (und ihre Ausdehnungen) innerhalb von drei Jahren (§ 933 ABGB) ab Erkennbarkeit des Mangels (fehlende Baubewilligung der strittigen Heizungsanlagenteile) für die Rechtsvorgänger des Klägers erhoben wurde. Ob dies der Fall ist, kann allerdings wegen der insoweit fehlenden Tatsachengrundlage nicht beurteilt werden. Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren zu erörtern und festzustellen haben, ab welchem Zeitpunkt gegebenenfalls für die Rechtsvorgänger des Klägers, ansonsten für den Kläger selbst die fehlende Baubewilligung der Heizungsanlagenteile erkennbar war. 4. Entscheidend für die Frage der Verfristung von Gewährleistungsansprüchen ist demnach hier, ob die Klagen (und ihre Ausdehnungen) innerhalb von drei Jahren (Paragraph 933, ABGB) ab Erkennbarkeit des Mangels (fehlende Baubewilligung der strittigen Heizungsanlagenteile) für die Rechtsvorgänger des Klägers erhoben wurde. Ob dies der Fall ist, kann allerdings wegen der insoweit fehlenden Tatsachengrundlage nicht beurteilt werden. Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren zu erörtern und festzustellen haben, ab welchem Zeitpunkt gegebenenfalls für die Rechtsvorgänger des Klägers, ansonsten für den Kläger selbst die fehlende Baubewilligung der Heizungsanlagenteile erkennbar war.

5. Hervorzuheben ist dabei, dass für das fragliche Objekt mit Bescheid vom 14. 1. 1977 eine Elektroheizung baubewilligt, aber bereits mit einer Leistungsbeschreibung, die eine Ölheizung vorsah, projektiert war. Im Prospekt vom 19. 12. 1977 war vermerkt, dass die Kosten für die Beleuchtung und Beheizung (Heizöl superleicht) von den Einfamilienhauseigentümern direkt an die Stadtwerke bzw den Ölhändler zu bezahlen seien. Laut dem Kauf-Anwartschaftsvertrag waren hinsichtlich der Planung, Ausstattung und Fertigstellung der Objekte die im Prospekt über die Errichtung der Anlage angeführten Daten maßgebend und die Vertragspartner bestätigten dort, dass ihnen der Inhalt des Prospekts bekannt war. Es wird bei dieser Sachlage vornehmlich zu klären sein, inwieweit und ab wann gegebenenfalls den Käufern die Unterlagen betreffend das Baubewilligungsverfahren zugänglich waren. Erst danach wird sich die allfällige Verfristung von Gewährleistungsansprüchen abschließend beurteilen lassen. Davon hängt dann die Frage ab, ob die Tatsachengrundlage zur materiellen Prüfung von Gewährleistungsansprüchen zu schaffen ist, wie dies vom Berufungsgericht für notwendig erachtet wurde.

B. Zum Schadenersatz:

1. Die Vorinstanzen und die Parteien sind unterschiedlicher Ansicht darüber, ob hier die Verjährung mit Abschluss des Kauf-Anwartschaftsvertrags samt folgender Übergabe im Dezember 1979 oder mit Abschluss des Kaufvertrags am 18. 6. 1986 zu laufen begonnen hat.

2. Schadenersatzansprüche verjähren jedenfalls nach Ablauf der langen Verjährungszeit des § 1489 Satz 2 ABGB. Die 30-jährige Verjährung beginnt bereits von dem Zeitpunkt an zu laufen, zu dem die Handlung begangen wurde, die den Schaden herbeigeführt hat (RIS-Justiz RS0034504 [T3]; Dehn in KBB4 § 1489 ABGB Rz 8). 2. Schadenersatzansprüche

verjähren jedenfalls nach Ablauf der langen Verjährungszeit des Paragraph 1489, Satz 2 ABGB. Die 30-jährige Verjährung beginnt bereits von dem Zeitpunkt an zu laufen, zu dem die Handlung begangen wurde, die den Schaden herbeigeführt hat (RIS-Justiz RS0034504 [T3]; Dehn in KBB4 Paragraph 1489, ABGB Rz 8).

3. Der Schaden der ursprünglichen Erwerber bestand hier darin, dass ihnen die Beklagte eine Heizungsanlage überlassen hat, für die hinsichtlich bestimmter Teile keine Baubewilligung vorlag (zur fehlenden Baubewilligung als Rechtsmangel vgl oben A.3.). Dieser Nachteil hat sich aber für die ursprünglichen (ersten) Käufer (vermögens-)rechtlich noch nicht mit dem Kauf-Anwartschaftsvertrag realisiert. Die präsumtiven Käufer waren offenbar nach Abschluss des Kauf-Anwartschaftsvertrags und der Übergabe des Objekts zu dessen Gebrauch berechtigt („Übergabe zur Benützung“ laut § 5 des Kaufvertrags), wozu auch eine Benützungsbewilligung vorlag. Eigentum erwerben konnten die Käufer dagegen erst nach Abschluss des grundbuchsfähigen Kaufvertrags am 18. 6. 1986. Bis dahin hatten die späteren Käufer auch keine eigentümerähnliche Position, stand doch etwa den späteren Käufern kein Recht auf bauliche Veränderungen (Punkt 6. des Kauf-Anwartschaftsvertrags) sowie die Übertragung ihrer Rechte nur mit Zustimmung der Beklagten (Punkt 8. des Kauf-Anwartschaftsvertrags) und dieser unter bestimmten Voraussetzungen auch noch ein Rücktrittsrecht zu (Punkt 7. des Kauf-Anwartschaftsvertrags; zu einem ähnlichen Fall 5 Ob 64/09m).3. Der Schaden der ursprünglichen Erwerber bestand hier darin, dass ihnen die Beklagte eine Heizungsanlage überlassen hat, für die hinsichtlich bestimmter Teile keine Baubewilligung vorlag (zur fehlenden Baubewilligung als Rechtsmangel vergleiche oben A.3.). Dieser Nachteil hat sich aber für die ursprünglichen (ersten) Käufer (vermögens-)rechtlich noch nicht mit dem Kauf-Anwartschaftsvertrag realisiert. Die präsumtiven Käufer waren offenbar nach Abschluss des Kauf-Anwartschaftsvertrags und der Übergabe des Objekts zu dessen Gebrauch berechtigt („Übergabe zur Benützung“ laut Paragraph 5, des Kaufvertrags), wozu auch eine Benützungsbewilligung vorlag. Eigentum erwerben konnten die Käufer dagegen erst nach Abschluss des grundbuchsfähigen Kaufvertrags am 18. 6. 1986. Bis dahin hatten die späteren Käufer auch keine eigentümerähnliche Position, stand doch etwa den späteren Käufern kein Recht auf bauliche Veränderungen (Punkt 6. des Kauf-Anwartschaftsvertrags) sowie die Übertragung ihrer Rechte nur mit Zustimmung der Beklagten (Punkt 8. des Kauf-Anwartschaftsvertrags) und dieser unter bestimmten Voraussetzungen auch noch ein Rücktrittsrecht zu (Punkt 7. des Kauf-Anwartschaftsvertrags; zu einem ähnlichen Fall 5 Ob 64/09m).

4. Ein (endgültiger) (vermögens-)rechtlicher Nachteil durch die fehlende Baubewilligung und damit ein Schaden konnte daher den Kaufanwärtern nicht vor Abschluss des Kaufvertrags am 18. 6. 1986 entstehen und bis dahin ist auch keine realistische (vertragliche) Grundlage ersichtlich, aufgrund derer die Kaufanwärter gegenüber der Beklagten die Erlangung der Baubewilligung im Klageweg erfolgreich hätten einfordern können. Es ist folglich dem Berufungsgericht dahin beizupflichten, dass - wie im Rekursverfahren auch von der Beklagten nicht mehr bezweifelt - allfällige Schadenersatzansprüche aufgrund der Vertragskette auf den Kläger übergegangen sind, die Verjährung für solche Ansprüche des Klägers nicht vor dem 18. 6. 1986 zu laufen begonnen hat und die lange Verjährungsfrist bis zur Klageerhebung bzw -ausdehnung noch nicht abgelaufen war.

5. Ob hier allenfalls zufolge Kenntnis (der Rechtsvorgänger; vgl dazu auch RIS-JustizRS0034277) des Klägers von Schaden und Schädiger die kurze Verjährungsfrist greift oder allfällige Schadenersatzansprüche materiell unberechtigt sind, lässt sich im Hinblick auf die dazu fehlenden Sachverhaltsgrundlagen derzeit nicht beurteilen, sodass sich insoweit die vom Berufungsgericht angeordnete Ergänzung der Tatsachengrundlage als zutreffend erweist.5. Ob hier allenfalls zufolge Kenntnis (der Rechtsvorgänger; vergleiche dazu auch RIS-Justiz RS0034277) des Klägers von Schaden und Schädiger die kurze Verjährungsfrist greift oder allfällige Schadenersatzansprüche materiell unberechtigt sind, lässt sich im Hinblick auf die dazu fehlenden Sachverhaltsgrundlagen derzeit nicht beurteilen, sodass sich insoweit die vom Berufungsgericht angeordnete Ergänzung der Tatsachengrundlage als zutreffend erweist.

Der Rekurs der Beklagten erweist sich damit im Ergebnis als nicht berechtigt.

C. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.C. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E109573

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:00500B00020.14Y.1118.000

Im RIS seit

23.01.2015

Zuletzt aktualisiert am

29.05.2015

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