

TE OGH 2013/10/17 1Ob184/13k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.10.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Dr. Wurdinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M***** GmbH, *****, vertreten durch Held Berdnik Astner & Partner Rechtsanwälte GmbH in Graz, und die Nebenintervenienten auf Seiten der klagenden Partei 1. B***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Gerolf Haßlinger und andere Rechtsanwälte in Deutschlandsberg, 2. DI Karl K*****, vertreten durch ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH in Graz, 3. Land Steiermark, *****, vertreten durch Dr. Arno R. Lerchbaumer, Rechtsanwalt in Graz, und 4. Stadt Graz, *****, vertreten durch Dr. Thomas Stampfer und Dr. Christoph Orgler, Rechtsanwälte in Graz, gegen die beklagten Parteien 1. Verlassenschaft nach Rosa F*****, 2. Anna M***** F*****, und 3. Heinz F*****, alle vertreten durch Dr. Klaus Rainer, Rechtsanwalt in Graz, wegen 769.611,20 EUR sA und Feststellung, über die Revision der beklagten Parteien gegen das (Teilzwischen-)Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 2. Mai 2013, GZ 4 R 199/12k-149, mit dem das Teilzwischenurteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 7. Mai 2012, GZ 23 Cg 56/12k-129, teils bestätigt, teils abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind schuldig, dem Zweitnebenintervenienten sowie der Viertnebenintervenientin die mit je 3.901,63 EUR (darin 650,27 EUR USt) und dem Drittnebenintervenienten die mit 3.901,62 EUR (darin 650,27 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die klagende Partei hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Rechtsvorgängerin der Klägerin erwarb von der mittlerweile verstorbenen Erstbeklagten mit Kaufvertrag vom 28. 2. 1996 eine unbebaute Liegenschaft. Die Erstbeklagte wusste, dass die Rechtsvorgängerin der Käuferin die Liegenschaft zur Errichtung einer Betriebshalle erwarb. Auf diesem Grundstück hatte die Viertnebenintervenientin bis 1959 eine Deponie betrieben, wobei im Wesentlichen Haus- und Sperrmüll sowie auch Abfälle des Landeskrankenhauses eingebracht wurden. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin hatte davon keine Kenntnis. Obwohl die Erstbeklagte von der Mülldeponie wusste, war dies kein Thema bei den Vertragsverhandlungen. Der gezahlte Kaufpreis übersteigt den Wert eines durch eine Deponie kontaminierten

Grundstücks „bei weitem“. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin erwarb von der mittlerweile verstorbenen Erstbeklagten mit Kaufvertrag vom 28. 2. 1996 eine unbebaute Liegenschaft. Die Erstbeklagte wusste, dass die Rechtsvorgängerin der Käuferin die Liegenschaft zur Errichtung einer Betriebshalle erwarb. Auf diesem Grundstück hatte die Viertnebenintervenientin bis 1959 eine Deponie betrieben, wobei im Wesentlichen Haus-, und Sperrmüll sowie auch Abfälle des Landeskrankenhauses eingebracht wurden. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin hatte davon keine Kenntnis. Obwohl die Erstbeklagte von der Mülldeponie wusste, war dies kein Thema bei den Vertragsverhandlungen. Der gezahlte Kaufpreis übersteigt den Wert eines durch eine Deponie kontaminierten Grundstücks „bei weitem“.

Die Säulen der 1996/1997 errichteten Lagerhalle, die auf Deponiegrund aufgesetzt wurden, sanken im Lauf der Zeit ein, was zu einem Knicken der Halle führte. Der Klägerin fielen die Schäden (erstmalig) im Jahr 2005 auf. Die Erstnebenintervenientin war mit der Errichtung der Bodenfundamente und des Betonbodens und der Zweitnebenintervenient mit der Statik der Halle beauftragt worden. Der Zweitnebenintervenient führte für seine Berechnungen keine Bodenuntersuchungen durch, sondern ging davon aus, dass der übliche Murschotter vorhanden sei und nahm eine mittlere Bodenpressung von 300 kN/m² an. Tatsächlich hat ein Deponiekörper eine Bodenpressung in der Größenordnung eines Zehntels dieses angenommenen Werts. Den Mitarbeitern der Erstnebenintervenientin war bei den Grabungsarbeiten erkennbar, dass sie nicht im gewachsenen Boden, sondern in das Deponiematerial hineingruben. Sie zeigten dies der Rechtsvorgängerin der Klägerin (Auftraggeberin) nicht an. Die Säulen der 1996 aus 1997, errichteten Lagerhalle, die auf Deponiegrund aufgesetzt wurden, sanken im Lauf der Zeit ein, was zu einem Knicken der Halle führte. Der Klägerin fielen die Schäden (erstmalig) im Jahr 2005 auf. Die Erstnebenintervenientin war mit der Errichtung der Bodenfundamente und des Betonbodens und der Zweitnebenintervenient mit der Statik der Halle beauftragt worden. Der Zweitnebenintervenient führte für seine Berechnungen keine Bodenuntersuchungen durch, sondern ging davon aus, dass der übliche Murschotter vorhanden sei und nahm eine mittlere Bodenpressung von 300 kN/m² an. Tatsächlich hat ein Deponiekörper eine Bodenpressung in der Größenordnung eines Zehntels dieses angenommenen Werts. Den Mitarbeitern der Erstnebenintervenientin war bei den Grabungsarbeiten erkennbar, dass sie nicht im gewachsenen Boden, sondern in das Deponiematerial hineingruben. Sie zeigten dies der Rechtsvorgängerin der Klägerin (Auftraggeberin) nicht an.

Die Zweit- und der Drittbeklagte sind die Kinder der Erstbeklagten. Sie wussten vom Verkauf der Liegenschaft und dessen Umständen, ebenso auch von der Mülldeponie. Sie erhielten im Jahr 2000 von der Erstbeklagten deren Liegenschaften geschenkt. Weitere Vermögenswerte hatte die Erstbeklagte nicht mehr. Beide Kinder der Erstbeklagten waren über die Schenkungen an das jeweils andere informiert und wussten, dass der Mutter kein nennenswertes Vermögen mehr verblieb.

Die Klägerin begehrte mit der am 4. 8. 2006 erhobenen Klage von den Beklagten 769.611,20 EUR sA und erhob weiters ein noch nicht erledigtes Feststellungsbegehren. Sie gründete ihre Ansprüche gegenüber der Erstbeklagten insbesondere auf irrtumsrechtliche Vertragsanpassung wegen List und auf Schadenersatz. Die Zweit- und der Drittbeklagte hafteten als Übernehmer des Vermögens der Erstbeklagten gemäß § 1409 ABGB für deren Schulden. Die Klägerin begehrte mit der am 4. 8. 2006 erhobenen Klage von den Beklagten 769.611,20 EUR sA und erhob weiters ein noch nicht erledigtes Feststellungsbegehren. Sie gründete ihre Ansprüche gegenüber der Erstbeklagten insbesondere auf irrtumsrechtliche Vertragsanpassung wegen List und auf Schadenersatz. Die Zweit- und der Drittbeklagte hafteten als Übernehmer des Vermögens der Erstbeklagten gemäß Paragraph 1409, ABGB für deren Schulden.

Das Erstgericht sprach mit Teilzwischenurteil aus, dass das Leistungsbegehren im Umfang von 261.622,20 EUR sA (Wertdifferenz Kaufpreis) zur Gänze und im Teilbetrag von 507.989 EUR sA (Sanierungskosten der Lagerhalle) zur Hälfte dem Grunde nach zu Recht bestehe. Die Abweisung des als unberechtigt angesehenen Teils des Leistungsbegehrens unterblieb.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, dass das Leistungsbegehren der Klägerin (im vollen Umfang) dem Grunde nach zu Recht bestehe. Es bejahte den Anspruch auf Kaufpreisminderung infolge Vertragsanpassung wegen listiger Irreführung und den Schadenersatzanspruch auf Ersatz des Schadens an der Halle (Deckungskapital) infolge Verletzung der Aufklärungspflicht der Verkäuferin über den Bestand der Mülldeponie. Die ordentliche Revision ließ es zu, weil die Frage, ob eine „Offenbarungspflicht“ des Verkäufers eines kontaminierten Grundstücks im Fall der früheren Nutzung als Mülldeponie „jedenfalls“ bestehe, vom Obersten Gerichtshof noch nicht beantwortet worden sei und dieser Rechtsfrage über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukomme.

Die von den Beklagten gegen das Berufungsurteil erhobene Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof gemäß § 508a Abs 1 ZPO nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig. Weder in der Begründung des zweitinstanzlichen Zulassungsausspruchs noch in der Revision wird eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO dargetan: Die von den Beklagten gegen das Berufungsurteil erhobene Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig. Weder in der Begründung des zweitinstanzlichen Zulassungsausspruchs noch in der Revision wird eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dargetan:

Rechtliche Beurteilung

1. Verletzung der Aufklärungspflicht über die frühere Nutzung des Grundstücks als Mülldeponie:

Das Berufungsgericht bejahte die sowohl für die irrtumsrechtliche Vertragsanpassung durch Minderung des Kaufpreises wegen List als auch für den Ersatz des durch die Untergrundabsenkung an der Lagerhalle entstandenen Schadens maßgebliche Verletzung einer Aufklärungspflicht durch die Erstbeklagte. Mangels gegenteiliger Vereinbarung sei die Kontaminationsfreiheit eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft einer Liegenschaft. Bodenkontaminationen seien nicht bloß preisbildende Faktoren, sondern erhebliche Umstände, welche die Beschaffenheit des Vertragsgegenstands selbst betreffen und zu einer Vereitelung des Vertragszwecks (zB der Möglichkeit einer üblichen Bebauung oder Benutzbarkeit des Grundstücks) führen könnten. Im Hinblick auf die weitreichenden Folgen handle es sich bei Bodenkontaminationen um so wesentliche Umstände, dass die Kenntnis darüber für einen Grundstückskäufer bei seiner Kaufentscheidung grundsätzlich von großer Bedeutung sei. Nach den Feststellungen habe die Käuferin von der Mülldeponie keine Kenntnis gehabt. Auch der Kaufpreis sei kein Indiz dafür gewesen, dass Grundstücksteile mit Altlasten behaftet seien. Die Erstbeklagte habe hingegen von der Deponie gewusst und nicht davon ausgehen können, dass die Käuferin davon Kenntnis habe. Diese habe nach den Erfordernissen des redlichen Geschäftsverkehrs eine vorvertragliche Aufklärung durch die Verkäuferin über den Bestand der Mülldeponie erwarten dürfen. Die Deponie wäre beim Verkauf der Grundstücke ein preisbildender Faktor gewesen. Dass die Erstbeklagte einen Irrtum der Klägerin über die Beschaffenheit der Grundstücke ernstlich für möglich gehalten und sich damit abgefunden habe, ergebe sich bei lebensnaher Betrachtung schon aus dem den Wert des Grundstücks „bei weitem“ übersteigenden Kaufpreis sowie daraus, dass sie die Käuferin nicht über die Deponie aufgeklärt habe, obwohl deren Bestand wesentlichen Einfluss auf den Preis gehabt habe. Das bewusste Verschweigen der Deponie sei daher arglistig erfolgt.

Eine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts liegt nicht vor:

Beim Erwerb eines Einfamilienhauses kann - ebenso wie hier bei einer unbebauten Liegenschaft, die zuvor als Ackerland genutzt wurde - ohne Hinweis auf eine besondere Bodenbeschaffenheit im Allgemeinen ein natürlich gewachsener Untergrund erwartet werden. Der Oberste Gerichtshof hat eine Verletzung der Aufklärungspflicht des Verkäufers über die Bodenbeschaffenheit bei Unterlassung einer nach Treu und Glauben berechtigt erwartenden Aufklärung bejaht, wenn der Käufer unter Zugrundelegung des Verkehrswerts des Kaufgegenstands und der äußeren Erscheinung des Grundstücks keine zwingenden Anhaltspunkte für eine „besondere Situation“ haben musste. Dass die Bodenbeschaffenheit für den Käufer einen wichtigen, den Kaufabschluss unmittelbar beeinflussenden Umstand darstellt, ist allgemein bekannt (9 Ob 50/10h = JBl 2011, 40 [insofern zustimmend P. Bydlinski] = EvBl 2011/19 [Kogler]). Bei Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis vom Vorliegen einer „Altlast“ bzw Bodenkontamination wird von der Rechtsprechung jedenfalls dann, wenn der Käufer entsprechend nachfragt, eine Verletzung der Aufklärungspflicht des Verkäufers angenommen (3 Ob 23/13y mwN). In dieser Entscheidung bejahte der Oberste Gerichtshof ein arglistiges Verhalten der Verkäuferin, der die Bodenkontamination zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags bekannt war, in Bezug auf die Herbeiführung eines Irrtums des Käufers.

Bei Abschluss eines Kaufvertrags trifft den Verkäufer unter anderem dann eine Aufklärungspflicht, wenn der Käufer zum Ausdruck brachte, dass er auf einen bestimmten Punkt besonderen Wert legt und daher informiert werden will (RIS-Justiz RS0014823). Die Aufklärungspflicht ist bei solchen Umständen anzunehmen, die für den Entschluss des Käufers derart von Bedeutung sind, dass er bei ihrer Kenntnis den Vertrag möglicherweise nicht oder nicht zu den gleichen Bedingungen abgeschlossen hätte (vgl RIS-Justiz RS0018554). Da die Erstbeklagte von der Deponie und davon wusste, dass die Käuferin die Liegenschaft zur Errichtung einer Betriebshalle erwarb, und sie die für den Liegenschafts Kauf wesentliche Eigenschaft der besonderen Bodenbeschaffenheit nicht bekannt gab, ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass sie die Käuferin damit durch arglistiges Verhalten in die Irre führte, wegen des

ursächlichen Unterlassens der Aufklärung rechtswidrig und schuldhaft handelte und dem Grunde nach für die erforderlichen Sanierungskosten aufzukommen hat, jedenfalls vertretbar. Bei Abschluss eines Kaufvertrags trifft den Verkäufer unter anderem dann eine Aufklärungspflicht, wenn der Käufer zum Ausdruck brachte, dass er auf einen bestimmten Punkt besonderen Wert legt und daher informiert werden will (RIS-Justiz RS0014823). Die Aufklärungspflicht ist bei solchen Umständen anzunehmen, die für den Entschluss des Käufers derart von Bedeutung sind, dass er bei ihrer Kenntnis den Vertrag möglicherweise nicht oder nicht zu den gleichen Bedingungen abgeschlossen hätte (vergleiche RIS-Justiz RS0018554). Da die Erstbeklagte von der Deponie und davon wusste, dass die Käuferin die Liegenschaft zur Errichtung einer Betriebshalle erwarb, und sie die für den Liegenschafts Kauf wesentliche Eigenschaft der besonderen Bodenbeschaffenheit nicht bekannt gab, ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass sie die Käuferin damit durch arglistiges Verhalten in die Irre führte, wegen des ursächlichen Unterlassens der Aufklärung rechtswidrig und schuldhaft handelte und dem Grunde nach für die erforderlichen Sanierungskosten aufzukommen hat, jedenfalls vertretbar.

Die Beklagten behaupteten im erstinstanzlichen Verfahren nur, von der Mülldeponie keine Kenntnis gehabt zu haben. Ihr erstmaliges Vorbringen in der Revision, ihnen sei die Gefahr einer damit verbundenen Kontamination des Erdreichs sowie der verminderten Belastbarkeit des Bodens nicht bekannt gewesen und die reduzierte Belastbarkeit des Bodens sei auch keine typische Folge eines früheren Deponiebetriebs, verstößt einerseits gegen das Neuerungsverbot (§ 504 Abs 2 ZPO) und geht andererseits nicht von den getroffenen Feststellungen aus. Sämtliche Beklagte wussten von der Mülldeponie auf dem verkauften Grundstück. Diese wurde zwischen 1955 und 1959 von der Viertnebenintervenientin betrieben, es wurden Haus- und Sperrmüll sowie auch Abfälle des Landeskrankenhauses eingebracht. Im Jahr 1959 wurde die Deponie planiert und mit bewuchsfähigem Material abgedeckt und sodann zwischen 1973 und 1993 für den Maisanbau genutzt. Die Schäden in Form von Rissen und Verformungen der von der Käuferin errichteten Lagerhalle entstanden in dem Bereich, in dem die seinerzeitige Deponie die Hallengrundfläche „kreuzt“. Dort weist die Bodenpressung ein Zehntel des für Schotter angenommenen Werts auf. Mit dem Wissen über die Deponie ist aber entgegen der Ansicht der Beklagten auch die Kenntnis von der möglichen Bodenkontamination und der unzureichenden Bodenbeschaffenheit verbunden. Der Umstand, dass die unbebaute Liegenschaft im Zeitraum zwischen der Schließung der Deponie und dem Verkauf „keine wie immer gearteten negativen Konsequenzen nach sich“ gezogen haben soll, führt nicht dazu, dass die erstbeklagte Verkäuferin dem Käufer, der keine Kenntnis von der früheren Deponie haben musste und hatte, dies verschweigen durfte. Die Beklagten behaupteten im erstinstanzlichen Verfahren nur, von der Mülldeponie keine Kenntnis gehabt zu haben. Ihr erstmaliges Vorbringen in der Revision, ihnen sei die Gefahr einer damit verbundenen Kontamination des Erdreichs sowie der verminderten Belastbarkeit des Bodens nicht bekannt gewesen und die reduzierte Belastbarkeit des Bodens sei auch keine typische Folge eines früheren Deponiebetriebs, verstößt einerseits gegen das Neuerungsverbot (Paragraph 504, Absatz 2, ZPO) und geht andererseits nicht von den getroffenen Feststellungen aus. Sämtliche Beklagte wussten von der Mülldeponie auf dem verkauften Grundstück. Diese wurde zwischen 1955 und 1959 von der Viertnebenintervenientin betrieben, es wurden Haus- und Sperrmüll sowie auch Abfälle des Landeskrankenhauses eingebracht. Im Jahr 1959 wurde die Deponie planiert und mit bewuchsfähigem Material abgedeckt und sodann zwischen 1973 und 1993 für den Maisanbau genutzt. Die Schäden in Form von Rissen und Verformungen der von der Käuferin errichteten Lagerhalle entstanden in dem Bereich, in dem die seinerzeitige Deponie die Hallengrundfläche „kreuzt“. Dort weist die Bodenpressung ein Zehntel des für Schotter angenommenen Werts auf. Mit dem Wissen über die Deponie ist aber entgegen der Ansicht der Beklagten auch die Kenntnis von der möglichen Bodenkontamination und der unzureichenden Bodenbeschaffenheit verbunden. Der Umstand, dass die unbebaute Liegenschaft im Zeitraum zwischen der Schließung der Deponie und dem Verkauf „keine wie immer gearteten negativen Konsequenzen nach sich“ gezogen haben soll, führt nicht dazu, dass die erstbeklagte Verkäuferin dem Käufer, der keine Kenntnis von der früheren Deponie haben musste und hatte, dies verschweigen durfte.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Beklagten das Vorliegen der vom Berufungsgericht näher dargelegten Voraussetzungen für die Vertragsanpassung, wonach der Kaufvertrag bei Kenntnis der wahren Umstände mit einem anderen Inhalt - hier: einem anderen Kaufpreis - abgeschlossen worden wäre, nicht bestreiten.

2. Keine Schadensteilung infolge Mitverschuldens:

Die Rechtsvorgängerin der Klägerin erwarb 1973 ein angrenzendes Grundstück. Aufgrund ihrer Bautätigkeit im Jahr 1978 auf der Nachbarliegenschaft war ihr bekannt, dass in diesem Bereich im Untergrund Schotter vorhanden ist.

Sie hatte keine Kenntnis von einer ehemaligen Deponie. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass ihr mangels Anzeichen für das Vorhandensein einer Mülldeponie auf der gekauften Liegenschaft das Unterlassen von Bodenuntersuchungen nicht vorzuwerfen sei, ist zumindest vertretbar. Zutreffend verwies es auf den in der Rechtsprechung anerkannten Grundsatz, dass dem Betrogenen gegen den listig Irreführenden trotz eigener Fahrlässigkeit voller Ersatz zusteht und die Mitverschuldensregelung des § 1304 ABGB nicht zur Anwendung gelangt. Vorsatz schließt den Mitverschuldenseinwand in aller Regel aus (RIS-Justiz RS0016291; zuletzt 5 Ob 34/13f mwN). Dass der Rechtsvorgängerin der Klägerin anlässlich der Errichtung der Lagerhalle 1996/1997 der Bestand der Mülldeponie aufgrund einfachster Recherchen erkennbar gewesen wäre, steht nicht fest. Selbst wenn die Klägerin vor Durchführung dieses Bauprojekts die Baugrundeignung durch eine Bodendruckprobe überprüfen hätte sollen, lässt dies allenfalls den Vorwurf der Sorglosigkeit in eigenen Angelegenheiten und somit fahrlässiges Verhalten zu. Nach den dargestellten Grundsätzen steht ihr jedoch dennoch gegenüber der vorsätzlich handelnden Verkäuferin der Anspruch auf vollen Ersatz der Sanierungskosten der Lagerhalle dem Grunde nach zu. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin erwarb 1973 ein angrenzendes Grundstück. Aufgrund ihrer Bautätigkeit im Jahr 1978 auf der Nachbarliegenschaft war ihr bekannt, dass in diesem Bereich im Untergrund Schotter vorhanden ist. Sie hatte keine Kenntnis von einer ehemaligen Deponie. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass ihr mangels Anzeichen für das Vorhandensein einer Mülldeponie auf der gekauften Liegenschaft das Unterlassen von Bodenuntersuchungen nicht vorzuwerfen sei, ist zumindest vertretbar. Zutreffend verwies es auf den in der Rechtsprechung anerkannten Grundsatz, dass dem Betrogenen gegen den listig Irreführenden trotz eigener Fahrlässigkeit voller Ersatz zusteht und die Mitverschuldensregelung des Paragraph 1304, ABGB nicht zur Anwendung gelangt. Vorsatz schließt den Mitverschuldenseinwand in aller Regel aus (RIS-Justiz RS0016291; zuletzt 5 Ob 34/13f mwN). Dass der Rechtsvorgängerin der Klägerin anlässlich der Errichtung der Lagerhalle 1996 aus 1997, der Bestand der Mülldeponie aufgrund einfachster Recherchen erkennbar gewesen wäre, steht nicht fest. Selbst wenn die Klägerin vor Durchführung dieses Bauprojekts die Baugrundeignung durch eine Bodendruckprobe überprüfen hätte sollen, lässt dies allenfalls den Vorwurf der Sorglosigkeit in eigenen Angelegenheiten und somit fahrlässiges Verhalten zu. Nach den dargestellten Grundsätzen steht ihr jedoch dennoch gegenüber der vorsätzlich handelnden Verkäuferin der Anspruch auf vollen Ersatz der Sanierungskosten der Lagerhalle dem Grunde nach zu.

Der mit der Statik beauftragte Zweitnebenintervenient führte keine Bodenuntersuchung durch und ging von einem Schotterboden mit mittlerer Bodenpressung aus, die mit der Errichtung des Hallenbodens beauftragte Erstnebenintervenientin konnte bei den durchgeführten Grabungsarbeiten das Deponiematerial erkennen, zeigte diesen Umstand der Auftraggeberin jedoch nicht an. Dieses Verhalten der beiden Nebenintervenienten kann aber die Beklagten nicht entlasten: Die Erstnebenintervenientin und der Zweitnebenintervenient hatten im Verhältnis zu den Beklagten keine Obliegenheiten der Klägerin aus dem Kaufvertrag zu erfüllen. Es kann daher deren Sorgfaltswidrigkeit der Klägerin nicht nach § 1313a ABGB als Mitverschulden zugerechnet werden. Denn eine solche Zurechnung käme nur in Betracht, wenn die Nebenintervenienten Pflichten oder Obliegenheiten verletzt hätten, die aufgrund ausdrücklicher oder stillschweigender Vereinbarung oder nach der Verkehrsübung ihre Auftraggeberin trafen oder von dieser nachträglich übernommen wurden (1 Ob 1/09t = Zak 2009/273, 176 [kritisch Klete?ka], zustimmend Karner, Gehilfenzurechnung auf Seiten des Geschädigten, ZVR 2010/3, 9 [10]; 4 Ob 88/13i; vgl 8 Ob 9/13a). Davon kann hier aber keine Rede sein. Vielmehr wurden die beiden Nebenintervenienten ausschließlich im Interesse der Rechtsvorgängerin der Klägerin tätig; ihre Beauftragung hatte nicht den Zweck, die Verkäuferin zu entlasten. Anwendbar ist aus diesem Grund nicht § 1304 ABGB, sondern - wovon das Berufungsgericht zutreffend ausging - § 1302 ABGB. Dass es eine Anspruchskürzung wegen eines Mitverschuldens daher auch aus diesem Grund nicht in Betracht zog, ist somit nicht zu beanstanden. Der mit der Statik beauftragte Zweitnebenintervenient führte keine Bodenuntersuchung durch und ging von einem Schotterboden mit mittlerer Bodenpressung aus, die mit der Errichtung des Hallenbodens beauftragte Erstnebenintervenientin konnte bei den durchgeführten Grabungsarbeiten das Deponiematerial erkennen, zeigte diesen Umstand der Auftraggeberin jedoch nicht an. Dieses Verhalten der beiden Nebenintervenienten kann aber die Beklagten nicht entlasten: Die Erstnebenintervenientin und der Zweitnebenintervenient hatten im Verhältnis zu den Beklagten keine Obliegenheiten der Klägerin aus dem Kaufvertrag zu erfüllen. Es kann daher deren Sorgfaltswidrigkeit der Klägerin nicht nach Paragraph 1313 a, ABGB als Mitverschulden zugerechnet werden. Denn eine solche Zurechnung käme nur in Betracht, wenn die Nebenintervenienten Pflichten oder Obliegenheiten verletzt hätten, die aufgrund ausdrücklicher oder stillschweigender Vereinbarung oder nach der Verkehrsübung ihre Auftraggeberin trafen oder von dieser nachträglich

übernommen wurden (1 Ob 1/09t = Zak 2009/273, 176 [kritisch Klete?ka], zustimmend Karner, Gehilfenzurechnung auf Seiten des Geschädigten, ZVR 2010/3, 9 [10]; 4 Ob 88/13i; vergleiche 8 Ob 9/13a). Davon kann hier aber keine Rede sein. Vielmehr wurden die beiden Nebenintervenienten ausschließlich im Interesse der Rechtsvorgängerin der Klägerin tätig; ihre Beauftragung hatte nicht den Zweck, die Verkäuferin zu entlasten. Anwendbar ist aus diesem Grund nicht Paragraph 1304, ABGB, sondern - wovon das Berufungsgericht zutreffend ausging - Paragraph 1302, ABGB. Dass es eine Anspruchskürzung wegen eines Mitverschuldens daher auch aus diesem Grund nicht in Betracht zog, ist somit nicht zu beanstanden.

3. Keine Verjährung der Ansprüche:

Gemäß § 1487 iVm § 1478 ABGB verjährt die Anfechtung wegen List in 30 Jahren ab Vertragsabschluss (Bollenberger in KBB³ § 870 ABGB Rz 8 mwN). Dasselbe gilt für die Vertragsanpassung bei dolosem Verhalten (9 Ob 129/01p; Dehn in KBB³ § 1487 ABGB Rz 3, jeweils mwN). Gemäß Paragraph 1487, in Verbindung mit Paragraph 1478, ABGB verjährt die Anfechtung wegen List in 30 Jahren ab Vertragsabschluss (Bollenberger in KBB³ Paragraph 870, ABGB Rz 8 mwN). Dasselbe gilt für die Vertragsanpassung bei dolosem Verhalten (9 Ob 129/01p; Dehn in KBB³ Paragraph 1487, ABGB Rz 3, jeweils mwN).

Für die Schadenersatzansprüche, die aus listiger Irreführung abgeleitet werden (§ 874 ABGB), gilt mangels qualifiziert strafbarer Handlung die dreijährige Verjährungsfrist des § 1489 erster Satz ABGB (RIS-Justiz RS0034352; vgl RS0034436). Der Geschädigte muss Kenntnis vom Kausalzusammenhang zwischen seinem Schaden und einem bestimmten dem Schädiger anzulastenden Verhalten haben und auch jene Umstände kennen, die ein Verschulden des Schädigers begründen (RIS-Justiz RS0034951; RS0034366). Nach den Feststellungen ist der Klägerin der Schaden an der Halle erst im Jahr 2005 aufgefallen. Dass für die „Vertreter der Klägerin ohne nähere Prüfung“ bereits in den Jahren 1996/1997 erkennbar war (oder sein musste), dass auf der Liegenschaft Deponieablagerungen vorzufinden sind, steht entgegen den Behauptungen der Beklagten nicht fest. Dass den Mitarbeitern der Erstnebenintervenientin bei Durchführung der Bauarbeiten die Existenz der Deponie erkennbar war, was sie der Klägerin nicht mitteilten, ist - wie das Berufungsgericht zutreffend unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0114717; vgl RS0065360 [T1, T10]) darlegte - für den Beginn der Verjährungsfrist nicht maßgeblich. Die Ansprüche der Klägerin auf Ersatz des erforderlichen Verbesserungsaufwands sind daher nicht verjährt. Für die Schadenersatzansprüche, die aus listiger Irreführung abgeleitet werden (Paragraph 874, ABGB), gilt mangels qualifiziert strafbarer Handlung die dreijährige Verjährungsfrist des Paragraph 1489, erster Satz ABGB (RIS-Justiz RS0034352; vergleiche RS0034436). Der Geschädigte muss Kenntnis vom Kausalzusammenhang zwischen seinem Schaden und einem bestimmten dem Schädiger anzulastenden Verhalten haben und auch jene Umstände kennen, die ein Verschulden des Schädigers begründen (RIS-Justiz RS0034951; RS0034366). Nach den Feststellungen ist der Klägerin der Schaden an der Halle erst im Jahr 2005 aufgefallen. Dass für die „Vertreter der Klägerin ohne nähere Prüfung“ bereits in den Jahren 1996 aus 1997, erkennbar war (oder sein musste), dass auf der Liegenschaft Deponieablagerungen vorzufinden sind, steht entgegen den Behauptungen der Beklagten nicht fest. Dass den Mitarbeitern der Erstnebenintervenientin bei Durchführung der Bauarbeiten die Existenz der Deponie erkennbar war, was sie der Klägerin nicht mitteilten, ist - wie das Berufungsgericht zutreffend unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0114717; vergleiche RS0065360 [T1, T10]) darlegte - für den Beginn der Verjährungsfrist nicht maßgeblich. Die Ansprüche der Klägerin auf Ersatz des erforderlichen Verbesserungsaufwands sind daher nicht verjährt.

4. Haftung der Zweitbeklagten und des Drittbeklagten gemäß § 1409 ABGB: 4. Haftung der Zweitbeklagten und des Drittbeklagten gemäß Paragraph 1409, ABGB:

Gemäß § 1409 Abs 1 ABGB ist jemand, der ein Vermögen oder ein Unternehmen übernimmt, unbeschadet der fortdauernden Haftung des Veräußerers den Gläubigern aus den zum Vermögen oder Unternehmen gehörigen Schulden, die er bei Übergabe kannte oder kennen musste, unmittelbar verpflichtet. Er wird aber von der Haftung insoweit frei, als er an solchen Schulden schon so viel berichtigt hat, wie der Wert des übernommenen Vermögens oder Unternehmens beträgt. Gemäß Paragraph 1409, Absatz eins, ABGB ist jemand, der ein Vermögen oder ein Unternehmen übernimmt, unbeschadet der fortdauernden Haftung des Veräußerers den Gläubigern aus den zum Vermögen oder Unternehmen gehörigen Schulden, die er bei Übergabe kannte oder kennen musste, unmittelbar verpflichtet. Er wird aber von der Haftung insoweit frei, als er an solchen Schulden schon so viel berichtigt hat, wie der Wert des übernommenen Vermögens oder Unternehmens beträgt.

Zur von den Vorinstanzen bejahten Haftung der Zweit- und des Drittbeklagten gemäß § 1409 ABGB argumentieren diese erkennbar, dass ihnen die Schulden der Erstbeklagten bei Übergabe des Vermögens weder bekannt waren noch bekannt sein mussten. Dabei übergehen sie die Feststellung, dass sie vom Verkauf der Liegenschaft und deren Umständen, somit auch davon, dass die Erstbeklagte im Zuge der Vertragsverhandlungen die Existenz der Deponie gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin verschwiegen, Kenntnis hatten. Zudem trifft sie als nahe Angehörige der Erstbeklagten die diesbezügliche Beweislast (Neumayr in KBB³ §§ 1409-1409a Rz 8 mwN). Dieser Beweis ist ihnen gerade nicht gelungen. Zur von den Vorinstanzen bejahten Haftung der Zweit- und des Drittbeklagten gemäß Paragraph 1409, ABGB argumentieren diese erkennbar, dass ihnen die Schulden der Erstbeklagten bei Übergabe des Vermögens weder bekannt waren noch bekannt sein mussten. Dabei übergehen sie die Feststellung, dass sie vom Verkauf der Liegenschaft und deren Umständen, somit auch davon, dass die Erstbeklagte im Zuge der Vertragsverhandlungen die Existenz der Deponie gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin verschwiegen, Kenntnis hatten. Zudem trifft sie als nahe Angehörige der Erstbeklagten die diesbezügliche Beweislast (Neumayr in KBB³ Paragraphen 1409 -, 1409 a, Rz 8 mwN). Dieser Beweis ist ihnen gerade nicht gelungen.

Unter Vermögen oder Unternehmen im Sinn des § 1409 ABGB versteht die herrschende Rechtsprechung die Aktiven (RIS-Justiz RS0010004). Den Beweis für die Höhe der Aktiven, ihren Wert und den Umfang der bereits bezahlten Schulden muss der Übernehmer erbringen, der sich zur Ablehnung weiterer Haftung darauf beruft (RIS-Justiz RS0033098). Abgesehen davon, dass die Beklagten zur Höhe des Verkehrswerts der übernommenen Aktiven im erstinstanzlichen Verfahren kein Vorbringen erstatteten, betrifft dieser Umstand die Höhe der Haftung und ist daher bei einem Zwischenurteil nicht zu berücksichtigen. Unter Vermögen oder Unternehmen im Sinn des Paragraph 1409, ABGB versteht die herrschende Rechtsprechung die Aktiven (RIS-Justiz RS0010004). Den Beweis für die Höhe der Aktiven, ihren Wert und den Umfang der bereits bezahlten Schulden muss der Übernehmer erbringen, der sich zur Ablehnung weiterer Haftung darauf beruft (RIS-Justiz RS0033098). Abgesehen davon, dass die Beklagten zur Höhe des Verkehrswerts der übernommenen Aktiven im erstinstanzlichen Verfahren kein Vorbringen erstatteten, betrifft dieser Umstand die Höhe der Haftung und ist daher bei einem Zwischenurteil nicht zu berücksichtigen.

5. Da es der Lösung von Rechtsfragen im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO nicht bedarf, ist die Revision zurückzuweisen. 5. Da es der Lösung von Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht bedarf, ist die Revision zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung hinsichtlich der Nebenintervenienten gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO (vgl zum Zwischenurteil 1 Ob 20/10p). Die Klägerin hat im Gegensatz zu den Nebenintervenienten auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen. Ihre Revisionsbeantwortung kann daher nicht als zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung notwendig angesehen werden und ist deshalb auch nicht zu honorieren (RIS-Justiz RS0035962; RS0035979; 5 Ob 34/12d; in diesem Sinn 7 Ob 178/99y). Die Kostenentscheidung hinsichtlich der Nebenintervenienten gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO vergleiche zum Zwischenurteil 1 Ob 20/10p). Die Klägerin hat im Gegensatz zu den Nebenintervenienten auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen. Ihre Revisionsbeantwortung kann daher nicht als zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung notwendig angesehen werden und ist deshalb auch nicht zu honorieren (RIS-Justiz RS0035962; RS0035979; 5 Ob 34/12d; in diesem Sinn 7 Ob 178/99y).

Textnummer

E105792

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:00100B00184.13K.1017.000

Im RIS seit

22.11.2013

Zuletzt aktualisiert am

22.07.2014

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