

TE OGH 1984/5/10 7Ob552/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.05.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Petrasch, Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K***** S***** vertreten durch Dr. Leonhard Lindner, Rechtsanwalt in Dornbirn, wider die beklagte Partei H***** N*****, vertreten durch Dr. Josef Riedmann, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Aufhebung eines Kaufvertrags (Streitwert 500.000 S sA), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 18. 10. 1983, GZ 2 R 166/83-24, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Feldkirch vom 31. Dezember 1982, GZ 4 Cg 1718/81-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 15.738,95 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 1.254,45 S an USt und 1.940,00 S an Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger stellt das Hauptbegehren auf Aufhebung des mit dem Beklagten am 22. 4. 1980 über die Liegenschaft EZ 5166 KG ***** (Einfamilienhaus samt Garage) abgeschlossenen Kaufvertrags und das Eventualbegehren auf Zahlung eines Betrags von 300.000 S sA. Er bringt vor, der Beklagte habe ihm als Verkäufer arglistig verschwiegen, dass das im Jahr 1963 erbaute Einfamilienhaus sich zur Garage hin stark gesenkt habe und zwar so, dass die Wände bis zu 10 cm schräg und alle Böden schief seien. Infolge der Senkung bewegten sich auch Türen und Fenster von selbst. Bei der Besichtigung vor Kaufabschluss seien dem Kläger diese Umstände nicht aufgefallen, zumal der Beklagte erklärt habe, es habe sich zwar die später angebaute Garage, nicht aber das Haus geringfügig gesenkt. Die Mängel seien unbehebbar und so schwerwiegend, dass der Wert des Hauses beträchtlich unter dem vereinbarten und vom Kläger bereits entrichteten Kaufpreis von 1.600.000 S liege. Der Beklagte habe den Kläger dadurch, dass er ihm die Mängel verschwiegen habe, arglistig zum Abschluss des Kaufvertrags veranlasst. Er wäre nach Treu und Glauben und nach der Übung des redlichen Verkehrs auch dann, wenn ihm nicht Vorsatz zur Last fallen sollte, verpflichtet gewesen, einen derart schwerwiegenden Mangel in seinem ganzen Umfang offenzulegen, und habe auch durch ein bloß fahrlässiges Verschweigen den Irrtum des Klägers über eine wesentliche Beschaffenheit des Hauses veranlasst. Der Kläger stütze sein Begehren auf Aufhebung des Kaufvertrags auch auf die Bestimmungen über Gewährleistung. Sollten die Voraussetzungen für eine Vertragsaufhebung nicht gegeben sein, begehre der Kläger die Minderung des Kaufpreises.

Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage und wendet ein, der Kläger habe das Haus vor Abschluss des Kaufvertrags mehrere Male innen und außen besichtigt und hätte die behaupteten Mängel schon bei der Besichtigung

feststellen müssen; er sei überdies vom Kläger ausdrücklich auf die Setzungen hingewiesen worden. Der Kläger sei auch auf den schlechten Untergrund (Torfboden), der die im Jahre 1974 aufgetretenen Setzungen begünstigt habe, aufmerksam gemacht worden. Der vereinbarte Kaufpreis habe dem Wert des Hauses zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unter Berücksichtigung der Setzungen entsprochen.

Die Vorinstanzen wiesen sowohl das Haupt-, als auch das Eventualbegehren ab. Das Berufungsgericht, das aussprach, dass der Wert des Streitgegenstands, über den es entschieden hat, 300.000 S übersteigt, traf nach Wiederholung und Ergänzung des Beweisverfahrens folgende Feststellungen:

Aufgrund eines Zeitungsinserats des Beklagten nahm der Kläger Ende März 1980 mit dem Beklagten Kontakt auf wegen des Kaufs der Liegenschaft EZ 5166 KG *****, bestehend aus dem Wohnhaus *****, samt angebauter Garage.

Am 9. 4. 1980 schlossen die Streitteile die als Kaufabrede bezeichnete Vereinbarung Beilage B. Dabei wurde eine Einigung sowohl hinsichtlich des Objekts, als auch des Kaufpreises erzielt. Am 22. 4. 1980 unterfertigten beide Parteien den zu Verbücherungszwecken errichteten Kaufvertrag Beilage C. Damit erwarb der Kläger vom Beklagten die Liegenschaft EZ 5166 KG *****, bestehend aus der Grundparzelle 4269/2 Wiese und der Grundparzelle 3182 Bauarea samt dem darauf errichteten Wohnhaus mit angebauter Garage zum Preis von 1.600.000 S. Im Punkt IV. dieses Kaufvertrags vereinbarten die Streitteile, dass die Übergabe und Übernahme des Kaufobjekts in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen und Marken erfolge, wie diese für den Voreigentümer zu Recht bestanden, jedoch ohne Haftung für ein bestimmtes Flächenmaß oder eine bestimmte Kulturbeschaffenheit. Seitens des Verkäufers wurde weiters Gewähr geleistet, dass das Kaufobjekt frei von Hypothekarlaster auf den Käufer übergehe. Darüber hinaus erwarb der Kläger vom Beklagten auch die in der Zubehörliste vom 21. 4. 1980 angeführten Einrichtungsgegenstände, deren Preis im Betrag von 1,6 Mill S, nicht inbegriffen ist. Am 9. 4. 1980 schlossen die Streitteile die als Kaufabrede bezeichnete Vereinbarung Beilage B. Dabei wurde eine Einigung sowohl hinsichtlich des Objekts, als auch des Kaufpreises erzielt. Am 22. 4. 1980 unterfertigten beide Parteien den zu Verbücherungszwecken errichteten Kaufvertrag Beilage C. Damit erwarb der Kläger vom Beklagten die Liegenschaft EZ 5166 KG *****, bestehend aus der Grundparzelle 4269/2 Wiese und der Grundparzelle 3182 Bauarea samt dem darauf errichteten Wohnhaus mit angebauter Garage zum Preis von 1.600.000 S. Im Punkt römisch vier. dieses Kaufvertrags vereinbarten die Streitteile, dass die Übergabe und Übernahme des Kaufobjekts in den bestehenden Rechten und Pflichten, Grenzen und Marken erfolge, wie diese für den Voreigentümer zu Recht bestanden, jedoch ohne Haftung für ein bestimmtes Flächenmaß oder eine bestimmte Kulturbeschaffenheit. Seitens des Verkäufers wurde weiters Gewähr geleistet, dass das Kaufobjekt frei von Hypothekarlaster auf den Käufer übergehe. Darüber hinaus erwarb der Kläger vom Beklagten auch die in der Zubehörliste vom 21. 4. 1980 angeführten Einrichtungsgegenstände, deren Preis im Betrag von 1,6 Mill S, nicht inbegriffen ist.

Vor Abschluss des Kaufvertrags besichtigte der Kläger das Kaufobjekt mindestens viermal, und zwar zweimal allein, einmal in Begleitung von Helga V***** (seiner jetzigen Ehefrau) und einmal in Begleitung seines Vaters. Die Besichtigung mit Helga V***** fand bei Dunkelheit statt, dauerte nur ca 10 bis 15 Minuten und betraf nur die Innenräume des Hauses. Die Besichtigung des Klägers mit seinem Vater erfolgte am 9. 4. 1980 und dauerte insgesamt ebenfalls nur 10 bis 15 Minuten, wobei aber auch eine Besichtigung von außen erfolgte.

Bei einer jener Besichtigungen, die vom Kläger allein, also ohne Helga V***** bzw seinen Vater vorgenommen wurde, wurde dem Kläger von Helga N*****, der Frau des Beklagten, mitgeteilt, dass durch den Anbau der Garage an das Wohnhaus Setzungen im nordöstlichen Bereich des Wohnhauses aufgetreten sind. Dem Kläger wurden bei dieser Gelegenheit auch einige Setzrisse (Haarrisse), die noch heute sichtbar sind, gezeigt und mitgeteilt, dass die durch die Setzung verursachten stärkeren Risse saniert worden seien. Der Kläger maß dieser Mitteilung aber keine besondere Bedeutung bei, sondern erklärte seinerseits, ihm seien die schlechten Bodenverhältnisse in L***** bekannt und er wisse, dass es dort nicht viele Häuser gebe, die gerade stünden.

Der Kläger wurde vom Beklagten anlässlich einer Besichtigung des Hauses vor Abschluss des Kaufvertrags auch darauf aufmerksam gemacht, dass das Fenster im Schlafzimmer wegen der Setzung von selbst zufällt. Ebenso wurde dem Kläger gesagt, dass deshalb auch die Türe zum Schlafzimmer (wenn sie geöffnet wird) von selbst zufällt.

Dass auch noch andere Fenster und Türen des Hauses von selbst zufallen oder sich öffnen (wenn sie geöffnet werden), wurde dem Kläger nicht eigens mitgeteilt, vor allem deshalb, weil der Beklagte und seine Ehefrau dies nicht als störend empfunden und diesem Umstand daher keine besondere Bedeutung beigemessen haben.

Bei einer seiner Besichtigungen wurde dem Kläger vom Beklagten auch mitgeteilt, dass der Boden „in dieser Gegend“ schlecht sei, weil es sich um Torfboden handle, und dass der Beklagte sich deshalb nicht getraut habe, ein größeres Haus zu bauen. Der Beklagte sagte dem Kläger weites, dass er beim Bau der Garage im Jahr 1970 dadurch, dass er diese direkt an das bestehende Wohnhaus angebaut habe, einen Fehler gemacht habe, der die Setzung des hinteren Teils des Wohnhauses bewirkt habe.

Darüber, dass die Fensterwand im Schlafzimmer mit Platten aufgedoppelt wurde, wurde dem Kläger keine Mitteilung gemacht. Diese Aufdoppelung der Fensterwand im Schlafzimmer wurde 1973 im Zusammenhang mit der Sanierung der Setzungsrisse vorgenommen, und zwar einerseits, um eine bessere Isolierung zu erreichen, andererseits, um die Wand optisch gerade zu machen.

Mitte Dezember 1980 zog der Kläger mit Helga V***** in das Wohnhaus ein. Ende Dezember 1980 nahm der Kläger erstmals wahr, dass verschiedene Türen und Fenster nach dem Öffnen von selbst wieder zugehen. Anlässlich eines Telefongesprächs im Jänner 1981 machte der Kläger den Beklagten auf diesen Umstand aufmerksam. Als der Kläger Ende Jänner 1981 Sträucher und ein Gebüsch im Bereich der Nordostecke des Hauses beseitigte, stellte er fest, dass die Wand dort nicht gerade ist. Er überprüfte daraufhin sämtliche Wände innen und außen mit einer Wasserwaage und entdeckte dabei auch, dass die Wand im Schlafzimmer gedoppelt war.

In der Tat besteht beim gegenständlichen Wohnhaus eine Absenkung nach Südosten. Die Nordostecke des Wohnhauses weist mit 14,85 cm die stärkste Neigung auf. Entsprechend den geneigten Außenwänden sind auch die Innenwände und die Böden im Wohnhaus schräg. So besteht im Gäste- und Arbeitszimmer eine Schräge von 1,5 cm, in der Stube eine solche von 0,5 cm, in der Küche eine solche von 0,7 cm und im Elternschlafzimmer eine solche von 0,5 cm, dies bezogen auf den Zeitpunkt der Besichtigung durch den Sachverständigen Ing. Siegfried S***** am 26. 8. 1981. Das Berufungsgericht verwies hiezu im Einzelnen auf das Gutachten des genannten Sachverständigen, AS 33 bis 37, und erklärte, die Feststellungen in jenem Gutachten zu übernehmen.

Das gegenständliche Wohnhaus erfüllt trotz dieser Umstände alle wesentlichen Funktionen, und zwar Schutz vor Wärme und Kälte, vor Niederschlägen, vor Wind und Sonnenbestrahlung, vor Lärm und störender Umwelt.

Bei einer Besichtigung des Wohnhauses von außen sind mit freiem Auge keine Setzungen oder schräge Wände zu erkennen, und zwar auch nicht im Bereich der Südostecke des Wohnhauses. Bei einer Besichtigung im Inneren des Hauses ist im Schlafzimmer die Senkung insofern zu erkennen, als beim Fensterstock die Leibung im unteren Bereich weniger tief ist als im oberen Bereich. In diesem Raum fällt das Fenster, wenn es geöffnet wird, auch von selbst langsam wieder zu. Im Wohnzimmer, in der Küche und im Bad gehen die Fenster, wenn sie geöffnet werden, ebenfalls langsam und sanft von selbst zu. Im Schlafzimmer ist auch ein leichtes Gefälle des Fußbodens festzustellen, wenn man darauf achtet und weiß, dass der Boden in der Tat ein Gefälle aufweist.

Die Schließ- und Dichtungsfunktionen aller Türen und Fenster sind einwandfrei.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Berufungsgericht aus, der Kläger sei entgegen seinem Vorwurf, der Beklagte habe ihm bei Vertragsabschluss arglistig verschwiegen, dass sich das Wohnhaus (zufolge des Garagenanbaus) gesetzt habe, vom Beklagten sehr wohl hievon in Kenntnis gesetzt worden. Arglist setze voraus, dass der Getäuschte bewusst durch aktive Irreführung zum Vertragsabschluss bestimmt werde oder dass die Kenntnisnahme vom wahren Sachverhalt durch ein passives Verhalten verhindert werde. Der Kläger habe nicht beweisen können, dass ihm die Setzung des Wohnhauses bei Vertragsabschluss verschwiegen worden sei. Es stehe im Gegenteil fest, dass der Kläger vom Beklagten bzw von dessen Ehefrau auf diesen Umstand aufmerksam gemacht worden sei und den Kaufvertrag in Kenntnis dieses Umstands abgeschlossen habe. Damit liege aber auch kein vom Beklagten veranlasster Irrtum vor. Der Beklagte habe seine Aufklärungspflicht in Ansehung des Kaufobjekts vor Vertragsabschluss voll erfüllt, indem er den Kläger auf die Setzung des Hauses hingewiesen und ihm noch vorhandene Haarrisse und das selbsttätige Zufallen des Fensters im Schlafzimmer gezeigt habe. Der Umstand, dass der Kläger nicht eigens auf alle jene Fenster und Türen, die, wenn sie geöffnet werden, von selbst entweder weiter auf- oder wieder zugehen, und zwar jeweils langsam und sanft und sohin nicht störend, aufmerksam gemacht worden sei, stelle keine arglistige Irreführung dar. Damit scheitere aber auch der geltend gemachte Gewährleistungsanspruch, weil die Kenntnis des Mangels – und zwar der Setzung und der damit verbundenen, als bedeutsam anzusehenden Beeinträchtigungen – bei Abschluss des Vertrags einen Gewährleistungsanspruch ausschließe. Feststellungen über den Wert der Liegenschaft mit und ohne Bedachtnahme auf die Setzungen erübrigten sich daher.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichts wendet sich die Revision des Klägers aus den Revisionsgründen des § 503 Abs 1 Z 2 bis 4 ZPO mit dem Antrag, es dahin abzuändern, dass dem Hauptbegehren stattgegeben werden, in eventuelle, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, in eventuelle, es dahin abzuändern, dass dem Eventualbegehren stattgegeben werde. Gegen das Urteil des Berufungsgerichts wendet sich die Revision des Klägers aus den Revisionsgründen des Paragraph 503, Absatz eins, Ziffer 2 bis 4 ZPO mit dem Antrag, es dahin abzuändern, dass dem Hauptbegehren stattgegeben werden, in eventuelle, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, in eventuelle, es dahin abzuändern, dass dem Eventualbegehren stattgegeben werde.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Unter dem Revisionsgrund des § 503 Abs 1 Z 3 ZPO wirft der Kläger dem Berufungsgericht vor, die Schräglage des Fußbodens betrage nach seinen Feststellungen in verschiedenen Räumen des Hauses zwischen 0,5 cm bis 1,5 cm, wogegen nach dem Sachverständigengutachten, auf das sich diese Feststellungen gründen, eine derartige Schräglage jeweils bereits auf einer Länge von 70 cm bestehe. Er weist damit zwar in zutreffender Weise auf eine unvollständige Wiedergabe der Ausführungen des Sachverständigen AS 35 und 37 hin. Diese unvollständige Wiedergabe ist im Ergebnis jedoch schon deshalb bedeutungslos, weil das Berufungsgericht ohnedies „im einzelnen“ auf das Sachverständigengutachten verwiesen und dessen „Feststellungen“ (Befund) ausdrücklich übernommen hat. Macht der Kläger unter dem Revisionsgrund des § 503 Abs 1 Z 2 ZPO geltend, das Berufungsgericht habe einzelne seiner Feststellungen in unzureichender Weise begründet und sich mit verschiedenen, von ihm aufgezeigten Umständen nicht auseinandergesetzt, bedeutet dies in Wahrheit nur eine im Revisionsverfahren unzulässige Bekämpfung der Beweiswürdigung des Berufungsgerichts. Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit und Aktenwidrigkeit liegt demnach nicht vor. Unter dem Revisionsgrund des Paragraph 503, Absatz eins, Ziffer 3, ZPO wirft der Kläger dem Berufungsgericht vor, die Schräglage des Fußbodens betrage nach seinen Feststellungen in verschiedenen Räumen des Hauses zwischen 0,5 cm bis 1,5 cm, wogegen nach dem Sachverständigengutachten, auf das sich diese Feststellungen gründen, eine derartige Schräglage jeweils bereits auf einer Länge von 70 cm bestehe. Er weist damit zwar in zutreffender Weise auf eine unvollständige Wiedergabe der Ausführungen des Sachverständigen AS 35 und 37 hin. Diese unvollständige Wiedergabe ist im Ergebnis jedoch schon deshalb bedeutungslos, weil das Berufungsgericht ohnedies „im einzelnen“ auf das Sachverständigengutachten verwiesen und dessen „Feststellungen“ (Befund) ausdrücklich übernommen hat. Macht der Kläger unter dem Revisionsgrund des Paragraph 503, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO geltend, das Berufungsgericht habe einzelne seiner Feststellungen in unzureichender Weise begründet und sich mit verschiedenen, von ihm aufgezeigten Umständen nicht auseinandergesetzt, bedeutet dies in Wahrheit nur eine im Revisionsverfahren unzulässige Bekämpfung der Beweiswürdigung des Berufungsgerichts. Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit und Aktenwidrigkeit liegt demnach nicht vor.

Unbegründet ist auch der Vorwurf unrichtiger rechtlicher Beurteilung.

War ein Teil über den Inhalt der von ihm abgegebenen oder dem anderen zugegangenen Erklärung in einem Irrtum befangen, der die Hauptsache oder eine wesentliche Beschaffenheit derselben betrifft, worauf die Absicht vorzüglich gerichtet und erklärt wurde, entsteht für ihn gemäß § 871 Abs 1 ABGB keine Verbindlichkeit, falls der Irrtum durch den anderen veranlasst war, oder diesem nach den Umständen offenbar auffallen musste oder noch rechtzeitig aufgeklärt wurde. Betrifft aber der Irrtum weder die Hauptsache, noch eine wesentliche Beschaffenheit derselben, sondern einen Nebenumstand, so bleibt der Vertrag, insofern beide Teile in den Hauptgegenstand bewilligt, und den Nebenumstand nicht als vorzügliche Absicht erklärt haben, noch immer gültig: Allein dem Irreführten ist von dem Urheber des Irrtums die angemessene Vergütung zu leisten (§ 872 ABGB). War ein Teil über den Inhalt der von ihm abgegebenen oder dem anderen zugegangenen Erklärung in einem Irrtum befangen, der die Hauptsache oder eine wesentliche Beschaffenheit derselben betrifft, worauf die Absicht vorzüglich gerichtet und erklärt wurde, entsteht für ihn gemäß Paragraph 871, Absatz eins, ABGB keine Verbindlichkeit, falls der Irrtum durch den anderen veranlasst war, oder diesem nach den Umständen offenbar auffallen musste oder noch rechtzeitig aufgeklärt wurde. Betrifft aber der Irrtum weder die Hauptsache, noch eine wesentliche Beschaffenheit derselben, sondern einen Nebenumstand, so

bleibt der Vertrag, insofern beide Teile in den Hauptgegenstand bewilligt, und den Nebenumstand nicht als vorzügliche Absicht erklärt haben, noch immer gültig: Allein dem Irreführten ist von dem Urheber des Irrtums die angemessene Vergütung zu leisten (Paragraph 872, ABGB).

Als im Sinne des § 871 ABGB beachtliche Geschäftsirrtümer werden angesehen Irrtümer über die Art des Rechtsgeschäfts, über das Objekt des Geschäfts selbst – beides wird hier nicht geltend gemacht und scheidet daher aus – und über verkehrswesentliche Eigenschaften der Sache. In Abstimmung mit den Gewährleistungsbestimmungen, insbesondere mit jenen der §§ 923 und 932 ABGB, sind solche Eigenschaften „Inhalt der Erklärung“, die üblicherweise bei entsprechenden Geschäften vorausgesetzt werden, so wie solche, die besonders bedungen werden (Rummel in Rummel, ABGB, Rdz 10 zu § 871). Die Frage, ob beim Kauf eines Hauses das Vorhandensein lotrechter Wände und waagrechter Fußböden gewöhnlich vorausgesetzt und damit dem Erwerber als stillschweigend zugesagt gewertet werden kann oder ob und in welchem Ausmaß Abweichungen vom Lot und von der Waagrechten üblich sind, kann jedoch im vorliegenden Fall unerörtert bleiben. Denn einerseits hat der Sachverständige die bestehende Schräglage des Hauses als einen unwesentlichen Mangel bezeichnet, weil das Haus trotz dieser Schräglage alle Funktionen erfülle, andererseits hat der Kläger, als er vom Beklagten und dessen Frau auf Setzungen hingewiesen wurde, die im nordöstlichen Bereich des Wohnhauses aufgetreten sind, lediglich mit der Bemerkung reagiert, er sei über die schlechten Bodenverhältnisse in L***** informiert, es sei ihm bekannt, dass es in L***** nicht viele Häuser gebe, die gerade stehen. Wurden aber die ihm bekanntgegebenen Setzungserscheinungen vom Kläger selbst auf diese Weise als unerheblich bagatellisiert, kann weder davon ausgegangen werden, der Beklagte habe den Kläger dadurch arglistig getäuscht, dass er ihm etwas verschwiegen habe, von dem er habe erkennen müssen, dass es für die Entschließung des Klägers von Bedeutung sei oder doch von Bedeutung sein könne, sodass für den Beklagten nach den Grundsätzen des redlichen Geschäftsverkehrs eine Pflicht zur Aufklärung des Klägers darüber bestanden hätte, dass auch in anderen Bereichen des Hauses als dessen nordöstlichem Teil eine Schräglage bestehe und dass in dem in diesem Teil befindlichen Zimmer die Wände optisch gerade gerichtet worden seien (vgl. Bydlinski, Über listiges Schweigen beim Vertragsabschluss JBl 1980, 395, Rummel aaO, Rdz 3 und 4 zu § 870), noch auch gesagt werden, dass der Beklagte einen (wesentlichen oder unwesentlichen) Irrtum des Klägers veranlasst habe. Gewiss genügt für das „Veranlassen“ im Sinne des § 871 ABGB jedes für die Entstehung des Irrtums ursächliche Verhalten, sodass schon die Unterlassung einer Mitteilung eine Veranlassung des Irrtums begründet, wenn ein Kontrahent nach der Verkehrsauffassung mit dem Vorhandensein oder Nichtvorhandensein bestimmter, den Geschäftsinhalt betreffender Umstände rechnen kann, solange ihm nicht das Gegenteil vom anderen Vertragsteil mitgeteilt wird (SZ 28/103, Rummel aaO, Rdz 15 zu § 871). Durch das festgestellte Verhalten auf die – wenngleich nicht umfassende – Mitteilung des Beklagten über Setzungserscheinungen aber hat der Kläger zu erkennen gegeben, dass ihm dieser Umstand nichts ausmache, weil er bei den gegebenen örtlichen Verhältnissen offenbar in der Regel auftrete, sodass darüber nicht weiter gesprochen werden müsse. Von einem vom Beklagten veranlassten, auch nur im Sinne des § 872 ABGB unwesentlichen Irrtum kann daher nicht gesprochen werden, sodass weder eine Aufhebung des Vertrags nach § 870 oder § 871 ABGB, noch das Begehren einer angemessenen Vergütung im Sinne des § 872 ABGB gerechtfertigt ist. Als im Sinne des Paragraph 871, ABGB beachtliche Geschäftsirrtümer werden angesehen Irrtümer über die Art des Rechtsgeschäfts, über das Objekt des Geschäfts selbst – beides wird hier nicht geltend gemacht und scheidet daher aus – und über verkehrswesentliche Eigenschaften der Sache. In Abstimmung mit den Gewährleistungsbestimmungen, insbesondere mit jenen der Paragraphen 923 und 932 ABGB, sind solche Eigenschaften „Inhalt der Erklärung“, die üblicherweise bei entsprechenden Geschäften vorausgesetzt werden, so wie solche, die besonders bedungen werden (Rummel in Rummel, ABGB, Rdz 10 zu Paragraph 871,). Die Frage, ob beim Kauf eines Hauses das Vorhandensein lotrechter Wände und waagrechter Fußböden gewöhnlich vorausgesetzt und damit dem Erwerber als stillschweigend zugesagt gewertet werden kann oder ob und in welchem Ausmaß Abweichungen vom Lot und von der Waagrechten üblich sind, kann jedoch im vorliegenden Fall unerörtert bleiben. Denn einerseits hat der Sachverständige die bestehende Schräglage des Hauses als einen unwesentlichen Mangel bezeichnet, weil das Haus trotz dieser Schräglage alle Funktionen erfülle, andererseits hat der Kläger, als er vom Beklagten und dessen Frau auf Setzungen hingewiesen wurde, die im nordöstlichen Bereich des Wohnhauses aufgetreten sind, lediglich mit der Bemerkung reagiert, er sei über die schlechten Bodenverhältnisse in L***** informiert, es sei ihm bekannt, dass es in L***** nicht viele Häuser gebe, die gerade stehen. Wurden aber die ihm bekanntgegebenen Setzungserscheinungen vom Kläger selbst auf diese Weise als unerheblich bagatellisiert, kann weder davon ausgegangen werden, der Beklagte habe den Kläger dadurch arglistig getäuscht, dass er ihm etwas verschwiegen habe, von dem er habe erkennen müssen, dass es für die

Entschließung des Klägers von Bedeutung sei oder doch von Bedeutung sein könne, sodass für den Beklagten nach den Grundsätzen des redlichen Geschäftsverkehrs eine Pflicht zur Aufklärung des Klägers darüber bestanden hätte, dass auch in anderen Bereichen des Hauses als dessen nordöstlichem Teil eine Schräglage bestehe und dass in dem in diesem Teil befindlichen Zimmer die Wände optisch gerade gerichtet worden seien (vergleiche Bydlinski, Über listiges Schweigen beim Vertragsabschluss JBl 1980, 395, Rummel aaO, Rdz 3 und 4 zu Paragraph 870,), noch auch gesagt werden, dass der Beklagte einen (wesentlichen oder unwesentlichen) Irrtum des Klägers veranlasst habe. Gewiss genügt für das „Veranlassen“ im Sinne des Paragraph 871, ABGB jedes für die Entstehung des Irrtums ursächliche Verhalten, sodass schon die Unterlassung einer Mitteilung eine Veranlassung des Irrtums begründet, wenn ein Kontrahent nach der Verkehrsauffassung mit dem Vorhandensein oder Nichtvorhandensein bestimmter, den Geschäftsinhalt betreffender Umstände rechnen kann, solange ihm nicht das Gegenteil vom anderen Vertragsteil mitgeteilt wird (SZ 28/103, Rummel aaO, Rdz 15 zu Paragraph 871,). Durch das festgestellte Verhalten auf die – wenngleich nicht umfassende – Mitteilung des Beklagten über Setzungserscheinungen aber hat der Kläger zu erkennen gegeben, dass ihm dieser Umstand nichts ausmache, weil er bei den gegebenen örtlichen Verhältnissen offenbar in der Regel auftrete, sodass darüber nicht weiter gesprochen werden müsse. Von einem vom Beklagten veranlassten, auch nur im Sinne des Paragraph 872, ABGB unwesentlichen Irrtum kann daher nicht gesprochen werden, sodass weder eine Aufhebung des Vertrags nach Paragraph 870, oder Paragraph 871, ABGB, noch das Begehren einer angemessenen Vergütung im Sinne des Paragraph 872, ABGB gerechtfertigt ist.

Eine Beurteilung des Sachverhalts nach Gewährleistungsregeln führt zu keinem anderen Ergebnis. Die Aufhebung des Vertrags nach § 932 ABGB kann der Kläger schon deshalb nicht begehren, weil die gegebene Schräglage des Hauses nach den auf dem Sachverständigengutachten basierenden Feststellungen einen wesentlichen Mangel, der den ordentlichen Gebrauch hindern oder doch erheblich erschweren würde (Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 932), nicht darstellt. Das Recht auf Wandlung ist dem Kläger aber auch durch sein Verhalten und seine Äußerungen auf die Mitteilungen des Beklagten und dessen Frau, im nordöstlichen Bereich des Wohnhauses seien durch den Anbau der Garage Setzungen aufgetreten, genommen. Der Kläger hat nämlich damit nicht nur zum Ausdruck gebracht, dass er den ihm mitgeteilten Mangel zur Kenntnis nimmt (Gschnitzer in Klang² IV/1, 521; Reischauer aaO, Rdz 1 zu § 928), sondern auch dass er einen Mangel dieser Art mit Rücksicht auf die Lage des Hauses und die dort vorhandene Bodenbeschaffenheit als üblich ansieht, sodass sich ein weiterer Hinweis darauf erübrige. Aus eben diesem Grund steht dem Kläger auch ein Recht auf Preisminderung nicht zu. Eine Beurteilung des Sachverhalts nach Gewährleistungsregeln führt zu keinem anderen Ergebnis. Die Aufhebung des Vertrags nach Paragraph 932, ABGB kann der Kläger schon deshalb nicht begehren, weil die gegebene Schräglage des Hauses nach den auf dem Sachverständigengutachten basierenden Feststellungen einen wesentlichen Mangel, der den ordentlichen Gebrauch hindern oder doch erheblich erschweren würde (Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu Paragraph 932,), nicht darstellt. Das Recht auf Wandlung ist dem Kläger aber auch durch sein Verhalten und seine Äußerungen auf die Mitteilungen des Beklagten und dessen Frau, im nordöstlichen Bereich des Wohnhauses seien durch den Anbau der Garage Setzungen aufgetreten, genommen. Der Kläger hat nämlich damit nicht nur zum Ausdruck gebracht, dass er den ihm mitgeteilten Mangel zur Kenntnis nimmt (Gschnitzer in Klang² IV/1, 521; Reischauer aaO, Rdz 1 zu Paragraph 928,), sondern auch dass er einen Mangel dieser Art mit Rücksicht auf die Lage des Hauses und die dort vorhandene Bodenbeschaffenheit als üblich ansieht, sodass sich ein weiterer Hinweis darauf erübrige. Aus eben diesem Grund steht dem Kläger auch ein Recht auf Preisminderung nicht zu.

Mit Recht haben deshalb die Vorinstanzen das Klagebegehren abgewiesen, sodass der Revision ein Erfolg versagt bleiben musste.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung erfolgte nach den Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E117493

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0070OB00552.840.0510.000

Im RIS seit

23.03.2017

Zuletzt aktualisiert am

23.03.2017

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