

TE OGH 1977/6/30 7Ob594/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.06.1977

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Neperscheni als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick, Dr. Petrasch, Dr. Kuderna und Dr. Wurz als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) H*, Hausfrau, 2.) J*, Angestellter, 5.) Ing. I*, Ingenieur, 4.) Dkfm. G*, Angestellter, 5.) H*, Angestellter, 6.) B*, Hausfrau, 7.) H*, Hausfrau, 8.) E*, verhehl. W*, Hausfrau, 9.) E*, Hausfrau, 10.) H*, Hausfrau, 11.) H*, Kaufmann, 12.) E*, Angestellter, und 13.) H*, Angestellter, sämtliche *, und vertreten durch Dr. Dietmar Lirk, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei W*, *, vertreten durch Dr. Stefan Vargha, Rechtsanwalt in Salzburg, sowie die auf Seite der Beklagten beigetretene Nebenintervenientin A*gesellschaft m.b.H., *, vertreten durch Dr. Peter Raits, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Erfüllung (Streitwert 200.000,-- S) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 29. März 1977, GZ 9 R 12/77-14, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Zwischenurteil des Landesgerichtes Salzburg vom 1. Dezember 1976, GZ 11 Cg 251/76-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagte ist schuldig, den Klägern die mit 7.783,40 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin sind 960,- S Barauslagen und 505,40 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer in einer von der Beklagten in *, errichteten Wohnbauanlage. Mit der Beklagten haben sie über die erworbenen Wohnungen schriftliche Kaufverträge abgeschlossen, die in Punkt III Abs 3 und 4 unter anderem die Bestimmung enthalten, daß im Falle des Auftretens von Mängeln die Beklagte deren Behebung gegenüber den Professionisten außergerichtlich geltend zu machen habe. Sollte keine außergerichtliche Einigung erzielt werden, oder trotz erfolgter Einigung seitens der am Bau Beteiligten die außergerichtliche Vereinbarung nicht zugehalten werden, sei es Sache des Käufers, seine Ansprüche auf eigenes Risiko gerichtlich geltend zu machen. Diesbezüglich trete die Verkäuferin sämtliche wie immer gearteten Gewährleistungsansprüche gegenüber allen am Bau Beteiligten an den Käufer ab, welcher die Abtretung annehme. Über diese Verpflichtungen hinaus übernehme die Verkäuferin keinerlei wie immer geartete Haftung für eine bestimmte Größe, Ausstattung und Beschaffenheit oder überhaupt für einen bestimmten Zustand der Eigentumswohnung sowie der Liegenschaft. Die Kläger sind Wohnungseigentümer in einer von der Beklagten in *, errichteten Wohnbauanlage. Mit der Beklagten haben sie über die erworbenen Wohnungen schriftliche Kaufverträge abgeschlossen, die in Punkt römisch drei Absatz 3 und 4 unter anderem die Bestimmung enthalten, daß im Falle des Auftretens von Mängeln die Beklagte deren Behebung

gegenüber den Professionisten außergerichtlich geltend zu machen habe. Sollte keine außergerichtliche Einigung erzielt werden, oder trotz erfolgter Einigung seitens der am Bau Beteiligten die außergerichtliche Vereinbarung nicht zugehalten werden, sei es Sache des Käufers, seine Ansprüche auf eigenes Risiko gerichtlich geltend zu machen. Diesbezüglich trete die Verkäuferin sämtliche wie immer gearteten Gewährleistungsansprüche gegenüber allen am Bau Beteiligten an den Käufer ab, welcher die Abtretung annehme. Über diese Verpflichtungen hinaus übernehme die Verkäuferin keinerlei wie immer geartete Haftung für eine bestimmte Größe, Ausstattung und Beschaffenheit oder überhaupt für einen bestimmten Zustand der Eigentumswohnung sowie der Liegenschaft.

Mit der Behauptung, die veräußerten Wohnungen weisen eine Reihe von Mängeln auf, begehren die Kläger von der Beklagten ihre Behebung.

Unter Berufung auf Punkt III Abs 3 und 4 der Kaufverträge bestreitet die Beklagte ihre passive Klagslegitimation und verweist die Kläger an die auf Seite der Beklagten beigetretene Nebenintervenientin, die A*gesellschaft m.b.H. Außerdem stellt sie den Zwischenantrag auf Feststellung, daß die Gewährleistungsansprüche der Beklagten gegen die mit der Ausführung des Wohnbaues beauftragten Firmen und Professionisten an die Kläger als Eigentümer von Wohnungen in diesen Häusern in Abgeltung ihrer Gewährleistungsansprüche gegen die Beklagte rechtswirksam abgetreten worden seien. Unter Berufung auf Punkt römisch drei Absatz 3 und 4 der Kaufverträge bestreitet die Beklagte ihre passive Klagslegitimation und verweist die Kläger an die auf Seite der Beklagten beigetretene Nebenintervenientin, die A*gesellschaft m.b.H. Außerdem stellt sie den Zwischenantrag auf Feststellung, daß die Gewährleistungsansprüche der Beklagten gegen die mit der Ausführung des Wohnbaues beauftragten Firmen und Professionisten an die Kläger als Eigentümer von Wohnungen in diesen Häusern in Abgeltung ihrer Gewährleistungsansprüche gegen die Beklagte rechtswirksam abgetreten worden seien.

Die beiden Untergerichte haben den Zwischenantrag auf Feststellung mit Zwischenurteil abgewiesen. Sie erachteten ihn zwar grundsätzlich für zulässig, jedoch für sachlich nicht berechtigt. Die von der Beklagten in Anspruch genommene Vertragsbestimmung sei als Verstoß gegen § 24 Abs 1 Z 4 WEG 1975 zu werten. Mit dieser vertraglichen Bestimmung werden nämlich die Gewährleistungsansprüche der Kläger gegen die Beklagte zur Gänze ausgeschlossen. Hiefür biete die Beklagte Gewährleistungsansprüche eines anderen Inhaltes an. Dadurch bewirke die Vertragsbestimmung eine wesentliche Schlechterstellung der Kläger. Die beiden Untergerichte haben den Zwischenantrag auf Feststellung mit Zwischenurteil abgewiesen. Sie erachteten ihn zwar grundsätzlich für zulässig, jedoch für sachlich nicht berechtigt. Die von der Beklagten in Anspruch genommene Vertragsbestimmung sei als Verstoß gegen Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 zu werten. Mit dieser vertraglichen Bestimmung werden nämlich die Gewährleistungsansprüche der Kläger gegen die Beklagte zur Gänze ausgeschlossen. Hiefür biete die Beklagte Gewährleistungsansprüche eines anderen Inhaltes an. Dadurch bewirke die Vertragsbestimmung eine wesentliche Schlechterstellung der Kläger.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, es dahin abzuändern, daß dem Zwischenantrag auf Feststellung stattgegeben werde.

Die Kläger beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Auf die Frage der Zulässigkeit des Zwischenantrages auf Feststellung muß nicht weiter eingegangen werden, weil die von den Parteien im Revisionsverfahren erstatteten Schriftsätze gegen die zutreffenden Ausführungen der Untergerichte zu diesem Punkte nichts vorbringen.

In der Sache selbst ist davon auszugehen, daß die Beklagte Wohnungseigentumsorganisatorin im Sinne des WEG 1975 ist. Nach § 24 Abs 1 Z 4 dieses Gesetzes sind Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den §§ 918 bis 921, 932, und 934 des ABGB zustehenden Rechte, unwirksam. In der Sache selbst ist davon auszugehen, daß die Beklagte Wohnungseigentumsorganisatorin im Sinne des WEG 1975 ist. Nach Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 4, dieses Gesetzes sind Vereinbarungen oder Vorbehalte, die geeignet sind, die dem Wohnungseigentumsbewerber oder

Wohnungseigentümer zustehenden Nutzungs- oder Verfügungsrechte aufzuheben oder zu beschränken, wie besonders Vereinbarungen über Beschränkungen der nach den Paragraphen 918 bis 921, 932, und 934 des ABGB zustehenden Rechte, unwirksam.

Richtig haben die Untergerichte erkannt, daß im vorliegenden Fall keinesfalls von einer bloßen Zession irgendwelcher Gewährleistungsansprüche die Rede sein kann. Nach den Verträgen stehen den Klägern gegen bauausführende Firmen oder Professionisten mangels direkter Rechtsbeziehungen keinerlei Gewährleistungsansprüche zu; wohl haben sie aber solche Ansprüche gegen ihren Vertragspartner, die Beklagte. Mit der fraglichen Vertragsbestimmung werden diese vertraglichen Gewährleistungsansprüche der Kläger gegen die Beklagte ihrer rechtlichen Durchsetzbarkeit entkleidet. Die Beklagte hat nicht gegen sie gerichtete Gewährleistungsansprüche der Kläger an letztere abgetreten, was überhaupt undenkbar ist, sondern will diese Ansprüche durch gänzlich anders geartete, nämlich solche der Beklagten gegen Dritte, ersetzen. Demnach kommt diese vertragliche Bestimmung dem Ausschluß gerichtlich durchsetzbarer Gewährleistungsansprüche gegen die Beklagte gleich. Eine unzulässige Vereinbarung im Sinne des § 24 Abs 1 Z 4 WEG 1975 ist unter anderem das Abdingen der Gewährleistungspflicht des Wohnungseigentumsorganisations für Leistungen von Professionisten mit dem Argument, es handle sich um Leistungen Dritter, für die der Wohnungseigentumsorganisator nicht einzustehen brauche (Faistenberger, Komm zum WEG 1975, 725), sowie eine Vereinbarung, der zufolge sich der Wohnungseigentumsorganisator ausbedingt, daß er den Anspruch auf Verbesserung oder Nachtrag des Fehlenden, der gegen ihn besteht, dadurch erfüllt, daß er seinerseits seine Ansprüche gegen die Handwerker an den Wohnungseigentumswerber abtritt (Faistenberger aaO, 726). Die fragliche Vertragsbestimmung stellt demnach einen Verstoß gegen § 24 Abs 1 Z 4 WEG 1975 dar. Wer sich auf eine der im § 24 Abs 1 Z 1 bis 5 WEG 1975 aufgezählten „verdächtigen“ Vertragstypen stützt, den trifft die Beweislast, daß der Vereinbarung im Anlaßfall keine Beschränkungseignung zukommt (Faistenberger aaO, 703, Meinhart, WEG 1975, 198). Die Beklagte hat in dieser Richtung überhaupt nichts vorgebracht, geschweige denn einen Beweis erbracht. Mit Recht haben daher die Untergerichte jenem Vertragspunkt, auf den sich die Beklagte zur Stützung ihres Feststellungsbegehrens beruft, insoweit Rechtswirksamkeit abgesprochen, als dadurch Gewährleistungsansprüche der Kläger gegen die Beklagte ausgeschlossen werden. Richtig haben die Untergerichte erkannt, daß im vorliegenden Fall keinesfalls von einer bloßen Zession irgendwelcher Gewährleistungsansprüche die Rede sein kann. Nach den Verträgen stehen den Klägern gegen bauausführende Firmen oder Professionisten mangels direkter Rechtsbeziehungen keinerlei Gewährleistungsansprüche zu; wohl haben sie aber solche Ansprüche gegen ihren Vertragspartner, die Beklagte. Mit der fraglichen Vertragsbestimmung werden diese vertraglichen Gewährleistungsansprüche der Kläger gegen die Beklagte ihrer rechtlichen Durchsetzbarkeit entkleidet. Die Beklagte hat nicht gegen sie gerichtete Gewährleistungsansprüche der Kläger an letztere abgetreten, was überhaupt undenkbar ist, sondern will diese Ansprüche durch gänzlich anders geartete, nämlich solche der Beklagten gegen Dritte, ersetzen. Demnach kommt diese vertragliche Bestimmung dem Ausschluß gerichtlich durchsetzbarer Gewährleistungsansprüche gegen die Beklagte gleich. Eine unzulässige Vereinbarung im Sinne des Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 ist unter anderem das Abdingen der Gewährleistungspflicht des Wohnungseigentumsorganisations für Leistungen von Professionisten mit dem Argument, es handle sich um Leistungen Dritter, für die der Wohnungseigentumsorganisator nicht einzustehen brauche (Faistenberger, Komm zum WEG 1975, 725), sowie eine Vereinbarung, der zufolge sich der Wohnungseigentumsorganisator ausbedingt, daß er den Anspruch auf Verbesserung oder Nachtrag des Fehlenden, der gegen ihn besteht, dadurch erfüllt, daß er seinerseits seine Ansprüche gegen die Handwerker an den Wohnungseigentumswerber abtritt (Faistenberger aaO, 726). Die fragliche Vertragsbestimmung stellt demnach einen Verstoß gegen Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer 4, WEG 1975 dar. Wer sich auf eine der im Paragraph 24, Absatz eins, Ziffer eins bis 5 WEG 1975 aufgezählten „verdächtigen“ Vertragstypen stützt, den trifft die Beweislast, daß der Vereinbarung im Anlaßfall keine Beschränkungseignung zukommt (Faistenberger aaO, 703, Meinhart, WEG 1975, 198). Die Beklagte hat in dieser Richtung überhaupt nichts vorgebracht, geschweige denn einen Beweis erbracht. Mit Recht haben daher die Untergerichte jenem Vertragspunkt, auf den sich die Beklagte zur Stützung ihres Feststellungsbegehrens beruft, insoweit Rechtswirksamkeit abgesprochen, als dadurch Gewährleistungsansprüche der Kläger gegen die Beklagte ausgeschlossen werden.

Der Revision mußte daher ein Erfolg versagt bleiben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPODie Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E800963

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0070OB00594.77.0630.000

Im RIS seit

08.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

08.01.2026

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