

TE OGH 2025/2/13 9Ob29/24s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.02.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Ziegelbauer als Vorsitzenden, die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Hargassner, Mag. Korn, Dr. Stiefsohn und Dr. Wallner-Friedl in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. R*, 2. D*, beide vertreten durch GFK Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. K*, 2. Mag. A*, beide vertreten durch Mag. Michael Bodmann, MSc, Rechtsanwalt in Wien, wegen 70.000 EUR sA, über die Revision der beklagten Parteien (Revisionsinteresse: 66.014 EUR sA) gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 28. November 2023, GZ 16 R 246/23y-136, mit dem der Berufung der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 13. Juli 2023, GZ 17 Cg 5/18g-131, Folge gegeben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den klagenden Parteien die mit 3.126,96 EUR (darin enthalten 521,16 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Kläger kauften ein im Wohnungseigentum stehendes Souterrain-Lokal in einem 1915 errichteten Gebäude von den Beklagten um 188.000 EUR. Das Objekt war als Werkstätte gewidmet und zuvor von den Beklagten günstig erworben und aufwendig saniert worden.

[2] Nachdem die Kläger, die das Objekt (unzulässig) als Wohnung nutzen wollten, eingezogen waren, zeigten sich Feuchtigkeitsflecken an den Wänden. Das Objekt wies zum Zeitpunkt des Ankaufs eine mittlere bis hohe Durchfeuchtung der Außenwände auf. Bauwerke mit Aufenthaltsräumen sowie sonstige Bauwerke, deren Verwendungszweck dies erfordert, müssen in allgemeinen Teilen gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden geschützt werden. Gewöhnlich verfügen die Außenwände eines im Jahre 1915 errichteten Wohnhauses über keine Feuchtigkeitsabdichtung.

[3] Wäre zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine vollständige Sanierung des Lokals zur (nachhaltigen) Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden erfolgt, hätten die Sanierungskosten rund 85.000 EUR betragen. Der Verkehrswert des Lokals betrug ohne Feuchtigkeitsschäden zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses rund 182.000 EUR. Unter Berücksichtigung der Feuchtigkeitsschäden und des Umstands, dass die Wohnungseigentümer die Sanierungsarbeiten nicht selbst durchführen lassen können, sondern zuerst eine Willensbildung bei der

Hausverwaltung herbeiführen, eine entsprechende Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft erwirken und auf ihre Minderheitsrechte gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG zurückgreifen müssen, wofür ein Risikoabschlag von 10 % angesetzt wird, betrug der Wert des Lokals zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses rund 87.500 EUR. [3] Wäre zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine vollständige Sanierung des Lokals zur (nachhaltigen) Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden erfolgt, hätten die Sanierungskosten rund 85.000 EUR betragen. Der Verkehrswert des Lokals betrug ohne Feuchtigkeitsschäden zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses rund 182.000 EUR. Unter Berücksichtigung der Feuchtigkeitsschäden und des Umstands, dass die Wohnungseigentümer die Sanierungsarbeiten nicht selbst durchführen lassen können, sondern zuerst eine Willensbildung bei der Hausverwaltung herbeiführen, eine entsprechende Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft erwirken und auf ihre Minderheitsrechte gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, WEG zurückgreifen müssen, wofür ein Risikoabschlag von 10 % angesetzt wird, betrug der Wert des Lokals zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses rund 87.500 EUR.

[4] Die Kläger begehren 70.000 EUR. Aufgrund der Weigerung der Beklagten, die Mängel zu beheben, seien sie berechtigt, Preisminderung zu verlangen. Eventualiter stehe ein Anspruch auf Ersatz der zu erwartenden Sanierungskosten aus dem Titel des Schadenersatzes zu.

[5] Die Beklagten bestreiten. Die Behebung der Schäden sei ordentliche Verwaltung und falle in die Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft. Die Kläger könnten daher nur Sanierungskosten im Umfang ihrer Miteigentumsanteile geltend machen.

[6] Das Erstgericht gab dem Klagebegehren im dritten Rechtsgang mit einem Teilbetrag von 3.986 EUR sA unbekämpft statt und wies das Mehrbegehren ab.

[7] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger gegen den klagsabweisenden Teil dieses Urteils nach teilweiser Beweiswiederholung Folge und der Klage zur Gänze statt. Verfügt den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer aus ihren individuellen Verträgen über Schadenersatzansprüche gegen den Bauträger, so stehe ihnen jeweils nur der auf ihren Anteil entfallende Teil für die Sanierung bestehender Mängel an allgemeinen Teilen des Hauses zu. Werde Schadenersatz dagegen wegen der Nichterfüllung von Einzelkaufverträgen gefordert und stehe den Klägern allein der Anspruch auf Herstellung des vertraglich bedungenen Zustands zu, so sei das begehrte Verbesserungskapital nur zwischen den Klägern nicht aber zwischen allen Mit- und Wohnungseigentümern aufzuteilen. Auch dem hier primär geltend gemachten Preisminderungsanspruch dürften nicht die bloß aliquoten Sanierungskosten zugrunde gelegt werden. Maßgeblich sei vielmehr die Wertminderung des verkauften Objekts am Markt und nicht, ob die Kläger im Falle einer Sanierung, die sie erst gegen die Eigentümergemeinschaft durchsetzen müssten, bloß mit aliquoten Sanierungskosten belastet wären. Nach der relativen Berechnungsmethode betrage der geminderte Kaufpreis rund 90.400 EUR. Da die Wertminderung über dem geltend gemachten Klagsbetrag liege, sei das Urteil im Sinne einer Klagsstattgebung abzuändern.

[8] Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht zugelassen, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob bei der Berechnung des Preisminderungsanspruchs bei Kauf einer Eigentumswohnung bei Mängeln an den allgemeinen Teilen des Hauses zu berücksichtigen sei, dass die Käufer bloß mit den aliquoten Sanierungskosten belastet seien.

[9] Gegen die Abänderung durch das Berufungsgericht wendet sich die Revision der Beklagten mit dem Antrag, das Ersturteil wiederherzustellen. In eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[10] Die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[11] Die Revision ist – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) – Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig. [11] Die Revision ist – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) – Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig.

[12] 1. Eine Aktenwidrigkeit liegt nur vor, wenn Feststellungen auf aktenwidriger Grundlage getroffen werden (RS0043203 [T13]). Die unrichtige Wiedergabe, unzutreffende Auslegung oder gänzliche Übergehung von Tatsachenbehauptungen oder sonstigen Parteivorbringens im Urteil des Berufungsgerichts stellt somit keine Aktenwidrigkeit dar, kann allerdings einen wesentlichen Verfahrensmangel oder eine unrichtige rechtliche Beurteilung begründen (RS0041814 [T8]; RS0043203 [T8, T9]).

[13] Die Beklagten machen geltend, dass das Berufungsgericht zu Unrecht ihre Beweistrüge mit der Begründung nicht behandelt habe, dass keine Beweismittel für die Ersatzfeststellung genannt worden seien. Selbst wenn dieser Vorwurf richtig sein sollte, hat das Berufungsgericht aber auch auf die mangelnde Relevanz der bekämpften Feststellung hingewiesen, weshalb dem Nichtbehandeln der Beweistrüge in diesem Punkt keine Bedeutung zukäme.

[14] 2. Eine Abweichung des Berufungsgerichts von seiner in einem früheren Rechtsgang zum Ausdruck gebrachten Rechtsansicht ist kein Revisionsgrund, weil die Rechtsfrage vom Obersten Gerichtshof unabhängig von der Entscheidung des Berufungsgerichts zu lösen ist (RS0042181 [T10]).

[15] 3. Die Beklagten machen gelten, dass das Berufungsgericht seine (nach Beweiswiederholung) getroffene Ersatzfeststellung auf das Sachverständigengutachten stütze, seiner Entscheidung aber tatsächlich andere, nämlich höhere Sanierungskosten zugrunde lege. Dabei übersehen sie, dass das Berufungsgericht sich bei seiner Ersatzfeststellung auf die vom Sachverständigen dargelegte Berechnungsmethode stützt. Hinsichtlich der Höhe der Sanierungskosten wurde hingegen keine Beweiswiederholung durchgeführt, weshalb diesbezüglich von den erstgerichtlichen Feststellungen auszugehen ist. Dementsprechend liegt auch eine Verletzung des Unmittelbarkeitsgrundsatzes nicht vor.

[16] 4. Der Anfechtungsgrund der Mangelhaftigkeit des Verfahrens ist nur dann gegeben, wenn der Verstoß gegen ein Verfahrensgesetz abstrakt geeignet war, eine erschöpfende Erörterung und gründliche Beurteilung der Streitsache zu hindern. Ein Verfahrensmangel kann immer nur in einem „zu wenig“, niemals in einem „zu viel“ an Beweisverfahrensergebnissen liegen (RS0125622). Weitergehende Beweisaufnahmen vermögen – unabhängig von ihrer Zulässigkeit – diesen Tatbestand nicht zu erfüllen (RS0043058 [T3]).

[17] 5. Im Revisionsverfahren ist nicht mehr strittig, dass die Kläger aufgrund von Mängeln des gekauften Objekts einen Preisminderungsanspruch aus Gewährleistung gegenüber den Beklagten haben. Verfahrensgegenständlich ist nur mehr die Höhe des Anspruchs.

[18] Die Preisminderung ist nach ständiger Rechtsprechung nach der relativen Berechnungsmethode zu ermitteln (vgl. RS0018764; RS0014772), nach der die Herabsetzung der Leistung nach jenem Verhältnis vorzunehmen ist, in welchem zur Zeit des Vertragsabschlusses der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zum Wert der mangelhaften Sache gestanden haben würde (RS0018764). Der geminderte Preis der Sache (p) verhält sich demnach zu deren vereinbartem Preis (P) wie der Wert der Sache mit Mangel (w) zu ihrem Wert ohne Mangel (W) – $p : P = w : W$ (P. Bydlinski in KBB7 § 932 ABGB Rz 21). [18] Die Preisminderung ist nach ständiger Rechtsprechung nach der relativen Berechnungsmethode zu ermitteln vergleiche RS0018764; RS0014772), nach der die Herabsetzung der Leistung nach jenem Verhältnis vorzunehmen ist, in welchem zur Zeit des Vertragsabschlusses der Wert der Sache in mangelfreiem Zustand zum Wert der mangelhaften Sache gestanden haben würde (RS0018764). Der geminderte Preis der Sache (p) verhält sich demnach zu deren vereinbartem Preis (P) wie der Wert der Sache mit Mangel (w) zu ihrem Wert ohne Mangel (W) – $p : P = w : W$ (P. Bydlinski in KBB7 Paragraph 932, ABGB Rz 21).

[19] 6. Die Ermittlung der Höhe des Verkehrswerts einer Immobilie ist Tatfrage, die vor dem Obersten Gerichtshof grundsätzlich nicht bekämpft werden kann (RS0043122 [T7, T11]).

[20] Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht im Rahmen seiner Beweiswiederholung das in erster Instanz eingeholte Gutachten des Immobiliensachverständigen verlesen und nach der dort angewendeten Methode den Wert des Objekts zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses unter Berücksichtigung der vorhandenen Feuchtigkeitsschäden festgestellt. Dabei handelt es sich um eine für das Revisionsverfahren bindende Feststellung.

[21] 7. Die Anfechtung der Ergebnisse von Sachverständigengutachten ist mittels Revision nur insoweit möglich, als dabei ein Verstoß gegen zwingende Denkgesetze oder zwingende Gesetze des sprachlichen Ausdrucks unterlaufen ist (RS0043404). Die Auswahl der Methode der Sachverständigen wäre nur dann als nicht dem Tatsachenbereich zuzurechnende Frage überprüfbar, wenn das Rechtsmittelgericht diese ohne Änderung der Sachverhaltsgrundlage aufgrund reiner abstrakter Argumente modifiziert und dadurch zu anderen Ergebnissen gelangt wäre (vgl. RS0043517). Das ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Das Berufungsgericht ist (im dritten Rechtsgang) der Berechnungsmethode der beiden im Verfahren bestellten Sachverständigen gefolgt. Die von den Sachverständigen zusätzlich ausgewiesene Höhe der anteiligen Sanierungskosten wurden nur über ausdrücklichen Gerichtsauftrag errechnet. [21] 7. Die Anfechtung der Ergebnisse von Sachverständigengutachten ist mittels Revision nur insoweit möglich, als dabei ein Verstoß gegen zwingende Denkgesetze oder zwingende Gesetze des sprachlichen Ausdrucks unterlaufen ist

(RS0043404). Die Auswahl der Methode der Sachverständigen wäre nur dann als nicht dem Tatsachenbereich zuzurechnende Frage überprüfbar, wenn das Rechtsmittelgericht diese ohne Änderung der Sachverhaltsgrundlage aufgrund reiner abstrakter Argumente modifiziert und dadurch zu anderen Ergebnissen gelangt wäre (vergleiche RS0043517). Das ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Das Berufungsgericht ist (im dritten Rechtsgang) der Berechnungsmethode der beiden im Verfahren bestellten Sachverständigen gefolgt. Die von den Sachverständigen zusätzlich ausgewiesene Höhe der anteiligen Sanierungskosten wurden nur über ausdrücklichen Gerichtsauftrag errechnet.

[22] 8. Richtig ist, dass die Preisminderung nicht mit allfälligen Sanierungskosten gleichzusetzen ist, die Berechnung erfolgt vielmehr auf Basis der objektiven Wertverhältnisse. Das schließt aber nicht aus, dass in die Bestimmung dieses Wertverhältnisses auch die Sanierungskosten einfließen, wenn die Sachverständigen dies für die Wertermittlung für erforderlich erachten.

[23] Auch die Beklagten streben letztlich eine Berücksichtigung von Sanierungskosten an, wenn auch nur anteilig, ohne sich allerdings damit auseinanderzusetzen, ob für den Ankauf eines mangelhaften Objekts am Markt die Frage der Sanierbarkeit über die Eigentümergemeinschaft überhaupt von Bedeutung ist und Auswirkungen auf den Marktwert eines Wohnungseigentumsobjekts hat.

[24] Dazu ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass der bei der Wertbemessung vorgenommene Risikoabschlag von 10 % sich nicht auf die Finanzierung durch die Eigentümergemeinschaft bezieht, sondern darauf, dass der Sanierung unabhängig von ihrer Finanzierung eine Beschlussfassung durch die Gemeinschaft voranzugehen hat.

[25] 9. Da vom Berufungsgericht gerade kein Schadenersatz, sondern der Ersatz des aus den Gewährleistungsansprüchen der Kläger resultierenden Minderwerts am Markt zugesprochen wurde und zum jeweiligen Marktwert mit und ohne Mangel Feststellungen getroffen wurden, kommt es nicht darauf an, wer mit Sanierungskosten belastet ist oder ob eine Sanierung überhaupt beabsichtigt ist. Auch die Frage einer Verletzung einer Schadensminderungspflicht ist nicht zu prüfen. Eine Vorteilsanrechnung kommt ebenfalls nicht in Betracht (RS0018699).

[26] 10. Die umfangreiche Bezugnahme sowohl des Berufungsgerichts als auch der Revisionswerber auf die Judikatur zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen bzw Gewährleistungsansprüchen an allgemeinen Teilen des Hauses durch Wohnungseigentümer gegenüber dem Bauträger oder auf erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands, ist nicht von Relevanz. Die Beklagten haben eine von ihnen selbst als Wohnungseigentumsobjekt erworbene „Werkstätte“ renoviert und weiterveräußert. Damit kommen aber nur individuelle Gewährleistungsansprüche der Käufer, nicht der Gemeinschaft aus diesem Vertrag in Betracht.

[27] 11. Insgesamt kommt es auf Basis der Feststellungen nicht auf die vom Berufungsgericht aufgeworfenen Fragen an und gelingt es auch den Beklagten nicht, das Vorliegen einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen. Die Revision der Beklagten ist daher zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf diese Zurückweisung nicht (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). [27] 11. Insgesamt kommt es auf Basis der Feststellungen nicht auf die vom Berufungsgericht aufgeworfenen Fragen an und gelingt es auch den Beklagten nicht, das Vorliegen einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzuzeigen. Die Revision der Beklagten ist daher zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf diese Zurückweisung nicht (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

[28] 12. Die Kostenentscheidung gründet auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kläger haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. [28] 12. Die Kostenentscheidung gründet auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Kläger haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Textnummer

E143665

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0090OB00029.245.0213.000

Im RIS seit

06.03.2025

Zuletzt aktualisiert am

06.03.2025

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