

TE OGH 2008/1/29 1Ob207/07h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.01.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Univ.-Doz. Dr. Bydlinski, Dr. Fichtenau, Dr. E. Solé und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C***** KG, *****, vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei P***** AG, *****, vertreten durch Dr. Anton Paul Schaffer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Mängelbehebung (Streitwert 70.000 EUR) sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 18. Mai 2007, GZ 4 R 55/07y-23, womit das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 22. Jänner 2007, GZ 27 Cg 104/05g-18, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.845,72 EUR (darin 307,62 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Beklagte verkaufte der Klägerin ein Zinshaus. Laut Kaufvertrag haftete die Beklagte nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder eine besondere Beschaffenheit des Kaufobjekts, wohl aber dafür, dass dieses vollkommen satz- und lastenfrei in das Eigentum der Klägerin übergehe. Weiters wurde im Kaufvertrag festgehalten, dass der Klägerin bekannt sei, welche Objekte derzeit vermietet bzw frei von Mietrechten seien, dass sie alle bestehenden Mietverträge kenne und in diese anstelle der Beklagten eintrete.

Die Klägerin begehrte von der Beklagten Mängelbehebung durch Herstellung bestimmter Merkmale der Kategorie A in Bezug auf einzelne Wohnungen im Kaufobjekt unter Gewährung einer Lösungsbefugnis durch Zahlung von 70.000 EUR. Die Beklagte habe anlässlich der Vertragsverhandlungen eine Zinsliste übergeben, nach welcher die hier maßgeblichen Wohnungen die Kategorie A aufwiesen. Nach der zwischenzeitigen Rückstellung dieser Wohnungen durch einen der Sphäre der Beklagten zuzurechnenden Hauptmieter habe sich herausgestellt, dass die Wohnungen nicht der in der Zinsliste angeführten Kategorie entsprächen. Die Zuordnung der Wohnungen zur Ausstattungskategorie A oder B sei Grundlage des Kaufpreises von 1,2 Mio EUR gewesen; diese Ausstattungskategorie sei von der Beklagten zugesagt worden. Zwischen den Streitteilen sei auch vereinbart worden, dass das Zinshaus einen 7%igen Ertrag abwerfen müsse. Die Zinsliste sei zur Dokumentation dieses Umstands übergeben worden.

Die Beklagte bestritt insbesondere die Zusage bestimmter Wohnungskategorien und eines Mindestertrags.

Das Erstgericht wies die Klage ab. In der Übergabe der Zinsliste liege weder eine ausdrückliche, noch eine schlüssige Zusage der darin genannten Wohnungskategorien als besonders bedungene Eigenschaft. Die Beklagte habe daher für die in der Zinsliste angeführten Kategoriebezeichnungen nicht Gewähr zu leisten. Das Anbot der Liegenschaft durch die Beklagte in Kenntnis des Umstands, dass die Klägerin eine solche mit einem bestimmten Ertrag suche, könne nur als Zusicherung des Vorliegens dieser Voraussetzung gewertet werden. In dem für die Gewährleistung maßgeblichen Zeitpunkt der Übergabe sei dieser Ertrag auch erzielt worden, sodass auch diesbezüglich kein Zurückbleiben der erbrachten hinter der bedungenen Leistung und somit kein Fall der Gewährleistung vorliege. In einer Zusage, dass bestimmte Güte nicht nur „bei Ablieferung“ vorhanden sei, sondern auch noch für eine gewisse Zeit anhalte, wäre eine Garantie zu erblicken. Aus dem Verhalten der Beklagten sei nicht erkennbar, dass sie eine derartige Garantie habe gewähren wollen.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige, und ließ die ordentliche Revision zu. Die Wohnungskategorie gebe im Regelfall nur Auskunft über den bei Abschluss eines Mietvertrags bestehenden Zustand der Wohnung. Spätere Entwicklungen hinsichtlich des Wohnungszustands nach Mietvertragsabschluss änderten nichts an der Zulässigkeit des ursprünglich vereinbarten Mietzinses. Die Übergabe einer Zinsliste könne auch im Zusammenhang mit der Zusicherung eines bestimmten Ertrags einer Liegenschaft nicht die (schlüssige) Zusicherung eines bestimmten Zustands der dort aufgelisteten Wohnungen begründen, weil die Zinsliste keine Auskunft über den gegenwärtigen Zustand einer Wohnung gebe. Wenn auch ein zu geringer Mietertrag eines gekauften Hauses als Sachmangel zu werten sei, folge mangels Zusicherung einer bestimmten Wohnungskategorie, dass die Klägerin keinen Anspruch auf die von ihr begehrte Verbesserung durch Vornahme bestimmter Arbeiten zur Kategorieanhebung habe. Im Übrigen scheitere der Verbesserungsanspruch schon an der vorliegenden Unmöglichkeit im Sinne des § 932 Abs 4 ABGB. Die ordentliche Revision sei zuzulassen, weil höchstrichterliche Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit „eines gezielt auf die Herstellung eines höheren Ausstattungszustands einer Wohnung gerichteten Verbesserungsbegehrens bei Nichteinhaltung einer Zusage einer bestimmten Ertragsfähigkeit einer Liegenschaft“ ebenso fehle, wie zur Frage der konkludenten Zusicherung einer bestimmten Wohnungskategorie durch Übergabe einer Zinsliste anlässlich der Verkaufsverhandlungen. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige, und ließ die ordentliche Revision zu. Die Wohnungskategorie gebe im Regelfall nur Auskunft über den bei Abschluss eines Mietvertrags bestehenden Zustand der Wohnung. Spätere Entwicklungen hinsichtlich des Wohnungszustands nach Mietvertragsabschluss änderten nichts an der Zulässigkeit des ursprünglich vereinbarten Mietzinses. Die Übergabe einer Zinsliste könne auch im Zusammenhang mit der Zusicherung eines bestimmten Ertrags einer Liegenschaft nicht die (schlüssige) Zusicherung eines bestimmten Zustands der dort aufgelisteten Wohnungen begründen, weil die Zinsliste keine Auskunft über den gegenwärtigen Zustand einer Wohnung gebe. Wenn auch ein zu geringer Mietertrag eines gekauften Hauses als Sachmangel zu werten sei, folge mangels Zusicherung einer bestimmten Wohnungskategorie, dass die Klägerin keinen Anspruch auf die von ihr begehrte Verbesserung durch Vornahme bestimmter Arbeiten zur Kategorieanhebung habe. Im Übrigen scheitere der Verbesserungsanspruch schon an der vorliegenden Unmöglichkeit im Sinne des Paragraph 932, Absatz 4, ABGB. Die ordentliche Revision sei zuzulassen, weil höchstrichterliche Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit „eines gezielt auf die Herstellung eines höheren Ausstattungszustands einer Wohnung gerichteten Verbesserungsbegehrens bei Nichteinhaltung einer Zusage einer bestimmten Ertragsfähigkeit einer Liegenschaft“ ebenso fehle, wie zur Frage der konkludenten Zusicherung einer bestimmten Wohnungskategorie durch Übergabe einer Zinsliste anlässlich der Verkaufsverhandlungen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist entgegen dem Ausspruch des Berufungsgerichts mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig.

Den Feststellungen der Vorinstanzen ist zu entnehmen, dass die Parteien keine ausdrückliche Vereinbarung über bestimmte Ausstattungskategorien der im Kaufgegenstand befindlichen Wohnungen getroffen haben. Die Beurteilung der Konkludenz von Willenserklärungen im Einzelfall stellt aber keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO dar (RIS-Justiz RS0043253). Steht die Vertragsauslegung durch die Vorinstanzen mit den Grundsätzen von Lehre und Rechtsprechung im Einklang, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor, kommt doch der Beurteilung, ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, keine darüber hinausgehende Bedeutung zu (RIS-Justiz RS0042776). Den Feststellungen der Vorinstanzen ist zu entnehmen, dass die Parteien keine ausdrückliche Vereinbarung über

bestimmte Ausstattungskategorien der im Kaufgegenstand befindlichen Wohnungen getroffen haben. Die Beurteilung der Konkludenz von Willenserklärungen im Einzelfall stellt aber keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (RIS-Justiz RS0043253). Steht die Vertragsauslegung durch die Vorinstanzen mit den Grundsätzen von Lehre und Rechtsprechung im Einklang, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor, kommt doch der Beurteilung, ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, keine darüber hinausgehende Bedeutung zu (RIS-Justiz RS0042776).

Die von den Vorinstanzen vorgenommene Auslegung, wonach in der Übergabe von Zinslisten weder die Zusicherung des Vorliegens bestimmter Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, noch die Garantie künftiger Mindestmieterträge der verkauften Liegenschaft liege, ist im gegebenen Sachzusammenhang jedenfalls vertretbar. Eine (krasse) Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen, die vom Obersten Gerichtshof korrigiert werden müsste, liegt nicht vor. Die Entscheidung hängt somit nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO ab. Die Revision der Klägerin ist folglich zurückzuweisen. Die von den Vorinstanzen vorgenommene Auslegung, wonach in der Übergabe von Zinslisten weder die Zusicherung des Vorliegens bestimmter Ausstattungsmerkmale einzelner Wohnungen, noch die Garantie künftiger Mindestmieterträge der verkauften Liegenschaft liege, ist im gegebenen Sachzusammenhang jedenfalls vertretbar. Eine (krasse) Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen, die vom Obersten Gerichtshof korrigiert werden müsste, liegt nicht vor. Die Entscheidung hängt somit nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ab. Die Revision der Klägerin ist folglich zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet auf den §§ 50 Abs 1, 41 Abs 1 ZPO. Der Beklagten, die auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat, steht der Ersatz der Kosten ihrer Revisionsbeantwortung zu. Die Kostenentscheidung gründet auf den Paragraphen 50, Absatz eins,, 41 Absatz eins, ZPO. Der Beklagten, die auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen hat, steht der Ersatz der Kosten ihrer Revisionsbeantwortung zu.

Anmerkung

E865871Ob207.07h

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2008/237 S 135 - Zak 2008,135 = wobl 2009,54/22 - wobl 2009/22XPUBL END

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0010OB00207.07H.0129.000

Zuletzt aktualisiert am

09.03.2009

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