

# TE OGH 2007/5/21 80b46/07h

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.05.2007

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Vizepräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Kuras und die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Lovrek, Dr. Glawischnig und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Alois L\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Andreas Wimmer, Rechtsanwalt in Hallein, gegen die beklagte Partei S\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Dipl. Ing. Christoph Aigner und Dr. Thomas Feichtinger, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen EUR 12.500 und Feststellung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 6. Februar 2007, GZ 3 R 230/06y-31, mit dem das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 7. August 2006, GZ 7 Cg 212/04v-25, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

## **Spruch**

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig der beklagten Partei die mit EUR 812,52 (darin EUR 135,42 USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## **Text**

Begründung:

Der Kläger erwarb 2001 von der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei eine Wohnung top 7 in B\*\*\*\*\*. Die Wohnhausanlage samt Tiefgarage wurde 1997 errichtet. In der Bauverhandlung wurde zur Bauplatzerklärung festgehalten, dass die Liegenschaft laut gültigem Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung P\*\*\*\*\*, weder Hochwasser- noch lawinengefährdet sei und die Trennlinie zum gelben Gefahrenzonenbereich (F\*\*\*\*\*graben) entlang der M\*\*\*\*\*gasse verlaufe.

Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung galt für den Raum B\*\*\*\* der nach wie vor gültige Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung P\*\*\*\*\* vom 29. 7. 1991 (kurz: Gefahrenzonenplan 1991). Nach diesem Plan verläuft die südliche Begrenzung der „gelben Zone“ entlang der M\*\*\*\*\*gasse, die wiederum die nördliche Grenze des Grundstücks \*\*\*\*\* darstellt. Tatsächlich verläuft die Südgrenze der „gelben Zone“ jedoch nicht genau an der Grenze zwischen M\*\*\*\*\*gasse und dem Grundstück \*\*\*\*\*, sondern führt leicht in das Grundstück hinein, ca im Bereich eines Meters. Heute befindet sich in diesem Bereich die Tiefgarageneinfahrt zur Wohnhausanlage, in der die Wohnung des Klägers liegt. Das Gebäude selbst befindet sich zur Gänze außerhalb der „gelben Zone“. Nordwestlich des Grundstücks befindet sich ein Gebiet mit einem Bach mit großem Einzugsgebiet. Hier ereignete sich im Jahr 2001 ein Hochwasser, das Schäden verursachte. Angrenzende Bewohner traten in der Folge an die Wildbach- und Lawinenverbauung mit der Forderung auf Verbauung des Baches heran. Diese Behörde erstellte am 21. 5. 2001 den Entwurf eines neuen Gefahrenzonenplans für den Bereich B\*\*\*\*\* (kurz: Gefahrenzonenplanentwurf

2001), wonach das Grundstück in seiner Gesamtheit in der gelben Zone liegen soll. Die Stadtgemeinde lud die betroffenen Liegenschafts-/Wohnungseigentümer mit Schreiben vom 30. 9. 2002 zu einer Informationsveranstaltung am 16. 10. 2002 ein. In dieser Veranstaltung wurden die betroffenen Personen darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Bildung einer Wassergenossenschaft mit Kosten für die Mitglieder verbunden wäre. Zur Gründung einer Wassergenossenschaft kam es bislang nicht.

Der Kläger begehrte von der beklagten Partei EUR 12.500 sowie die Feststellung deren Haftung für alle Schäden und Aufwendungen aus der Zugehörigkeit der (näher bezeichneten) Liegenschaft zur „gelben Zone“ der Wildbach- und Lawinenverbauung. Die vom Kläger gekaufte Wohnung sei mangelhaft, weil das Grundstück bereits im Mai 2001 laut Gefahrenzonenplan 2001 zur gelben Zone erklärt worden sei. Dadurch sei eine Wertminderung des Kaufgegenstands jedenfalls gegeben. Insbesondere seit dem Hochwasser im August 2002 bestehe eine enorme Abneigung der beteiligten Verkehrskreise, Objekte anzukaufen, die in einer gelben Zone liegen. Überdies seien für den Kläger als Eigentümer der Liegenschaft auch finanzielle Belastungen gegeben, da die Gründung einer Wassergenossenschaft mit erheblichen Kostenbelastungen verbunden sei. Aus diesem Grund habe der Kläger ein rechtliches Interesse an der Feststellung der Haftung der beklagten Partei für zukünftige ihm aus den angeführten Umständen erwachsende Schäden. Die Beklagte habe ausdrücklich Lastenfreiheit zugesagt. Auf Grund des geltenden Gefahrenzonenplans befindet sich jedenfalls die Tiefgarageneinfahrt zum Objekt in der „gelben Zone“. Es liege auf der Hand, dass gerade eine Wasseranflutung im Bereich der Tiefgarageneinfahrt mit erheblichen Konsequenzen für den Kläger verbunden wäre.

Die beklagte Partei bestritt, und wendete ein, dass der Kaufgegenstand mängelfrei dem Kläger übergeben worden sei. Einem Gefahrenzonenplan komme keine unmittelbare Wirkung für andere Rechtsgebiete zu. Die Ausweitung bzw die Ersichtlichmachung der Zonen habe nur informativen Charakter. Es sei Sache der Baubehörde, an die Erteilung von Baubewilligungen entsprechende schadensvermindernde Auflagen zu knüpfen. Der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei sei erst durch das Schreiben der Stadtgemeinde B\*\*\*\*\* vom 3. 2. 2003 der Umstand der beabsichtigten Gründung einer Wassergenossenschaft und der beabsichtigten Änderung des Gefahrenzonenplans zur Kenntnis gelangt. Das gegenständliche Objekt befindet sich nicht in der „gelben Zone“ des geltenden Gefahrenzonenplans. Eine allfällige Überschneidung der Katastergrenze mit der Randlinie der „gelben Zone“ sei mit zeichnerischer Ungenauigkeit zu erklären. Mangels Verschuldens der beklagten Partei sei auch das Feststellungsbegehren nicht gerechtfertigt.

Das Erstgericht schränkte das Verfahren auf den Grund des Anspruchs ein und wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Gefahrenzonenplänen komme keine normative Außenwirkung zu. Bestimmte Gebote, Verbote oder Erlaubnisse für die Bürger ließen sich daraus nicht unmittelbar ableiten. Sie stellten auch keine Verordnungen dar. Die Situierung einer Liegenschaft in einer „gelben Zone“ des Gefahrenzonenplans stelle keinen Mangel im Sinn der §§ 922 f ABGB dar. Das Gebäude sei konsensgemäß errichtet worden, die Baubewilligung sehe keine Auflagen für eine etwaige Hochwassergefährdung vor. Der Umstand, dass der Beginn der Tiefgarageneinfahrt im Ausmaß von etwa einem Meter in der „gelben Zone“ des Gefahrenzonenplans liege, stelle keinen von der beklagten Partei zu verantwortenden Nachteil dar. Die Forderung des Klägers bestehe daher schon dem Grund nach nicht zu Recht. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Eingangs wies das Berufungsgericht daraufhin, dass auf den nach dem 31. 12. 2001 geschlossenen Kaufvertrag, das ABGB in der Fassung des Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetzes (BGBl I 48/2001) anzuwenden sei, wobei die neue Formulierung des § 922 ABGB keine Änderung der Rechtslage bedeute. Der Verkäufer habe dafür Gewähr zu leisten, dass der Kaufgegenstand die ausdrücklich bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften habe und der Natur des Geschäfts oder der getroffenen Verabredung gemäß verwendet werden könne. Gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften seien mangels gegenteiliger Abreden immer stillschweigend mitvereinbart. Das Erstgericht schränkte das Verfahren auf den Grund des Anspruchs ein und wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Gefahrenzonenplänen komme keine normative Außenwirkung zu. Bestimmte Gebote, Verbote oder Erlaubnisse für die Bürger ließen sich daraus nicht unmittelbar ableiten. Sie stellten auch keine Verordnungen dar. Die Situierung einer Liegenschaft in einer „gelben Zone“ des Gefahrenzonenplans stelle keinen Mangel im Sinn der Paragraphen 922, f ABGB dar. Das Gebäude sei konsensgemäß errichtet worden, die Baubewilligung sehe keine Auflagen für eine etwaige Hochwassergefährdung vor. Der Umstand, dass der Beginn der Tiefgarageneinfahrt im Ausmaß von etwa einem Meter in der „gelben Zone“ des Gefahrenzonenplans liege, stelle keinen von der beklagten Partei zu verantwortenden Nachteil dar. Die Forderung des Klägers bestehe daher schon dem Grund nach nicht zu Recht. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers

nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Eingangs wies das Berufungsgericht daraufhin, dass auf den nach dem 31. 12. 2001 geschlossenen Kaufvertrag, das ABGB in der Fassung des Gewährleistungsrechts-Änderungsgesetzes Bundesgesetzblatt Teil eins, 48 aus 2001,) anzuwenden sei, wobei die neue Formulierung des Paragraph 922, ABGB keine Änderung der Rechtslage bedeute. Der Verkäufer habe dafür Gewähr zu leisten, dass der Kaufgegenstand die ausdrücklich bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften habe und der Natur des Geschäfts oder der getroffenen Verabredung gemäß verwendet werden könne. Gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften seien mangels gegenteiliger Abreden immer stillschweigend mitvereinbart.

Richtig sei, dass beim Kauf einer Eigentumswohnung samt Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil die Benützbarkeit zu Wohnzwecken und zum Einstellen eines Pkw eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft der Kaufsache bilde. Die Aufnahme eines Grundstücks in einen Gefahrenzonenplan hindere eine derartige Nutzung aber nicht. Gefahrenzonenplänen als solchen komme keine normative Außenwirkung zu; es ließen sich aus ihnen weder bestimmte Ge- oder Verbote für die Bürger ableiten, weil nach § 11 Abs 7 ForstG genehmigte Gefahrenzonenpläne keine Rechtsquellen mit unmittelbar rechtsverbindlichen Wirkungen seien, sondern lediglich unter Einhaltung bestimmter Publizitätserfordernisse erarbeitete Gutachten mit Prognosecharakter darstellen, denen nach § 6 GefahrenzonenplanVO als Bemessungsereignis Ereignisse mit einer Wiederkehrswahrscheinlichkeit von 150 Jahren zugrunde zu legen seien. Die Lage eines etwa 1 m breiten, im Bereich des Beginns der Einfahrt zur Tiefgarage situierten Grundstreifens an der nördlichen Grenze des gegenständlichen Grundstücks innerhalb der „gelben Zone“ des zum Zeitpunkt der Übergabe der Kaufsache gültigen Gefahrenzonenplans 1991 beeinträchtige die Gebrauchsmöglichkeit der gegenständlichen Eigentumswohnung samt Tiefgarage weder in tatsächlicher noch rechtlicher Hinsicht. Die Situierung des Grundstück samt Haus und die Gestaltung dessen Umgebung sei für den Kläger bereits vor Abschluss des Kaufvertrags über die Eigentumswohnung ohne weiters erkennbar gewesen. Auch die gutachterliche Einschätzung der Hochwassergefährdung des Grundstücks sei aus dem gemäß § 11 Abs 8 ForstG bei den Gebietsbauleitungen der betroffenen Gebietskörperschaft und bei der Bezirksverwaltungsbehörde zur Einsicht aufzulegenden Gefahrenzonenplan 1991 ersichtlich gewesen. Die Einstufung der Hochwasser- oder Lawinengefährdung eines Grundstücks oder Bauwerks durch Dritte, zähle nicht zu den Eigenschaften eines Grundstücks bzw eines Bauwerks, ebenso wie der Irrtum über den gemeinen Wert (Verkehrswert) einer Sache nicht zu deren Eigenschaften gehöre. Richtig sei, dass beim Kauf einer Eigentumswohnung samt Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil die Benützbarkeit zu Wohnzwecken und zum Einstellen eines Pkw eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft der Kaufsache bilde. Die Aufnahme eines Grundstücks in einen Gefahrenzonenplan hindere eine derartige Nutzung aber nicht. Gefahrenzonenplänen als solchen komme keine normative Außenwirkung zu; es ließen sich aus ihnen weder bestimmte Ge- oder Verbote für die Bürger ableiten, weil nach Paragraph 11, Absatz 7, ForstG genehmigte Gefahrenzonenpläne keine Rechtsquellen mit unmittelbar rechtsverbindlichen Wirkungen seien, sondern lediglich unter Einhaltung bestimmter Publizitätserfordernisse erarbeitete Gutachten mit Prognosecharakter darstellen, denen nach Paragraph 6, GefahrenzonenplanVO als Bemessungsereignis Ereignisse mit einer Wiederkehrswahrscheinlichkeit von 150 Jahren zugrunde zu legen seien. Die Lage eines etwa 1 m breiten, im Bereich des Beginns der Einfahrt zur Tiefgarage situierten Grundstreifens an der nördlichen Grenze des gegenständlichen Grundstücks innerhalb der „gelben Zone“ des zum Zeitpunkt der Übergabe der Kaufsache gültigen Gefahrenzonenplans 1991 beeinträchtige die Gebrauchsmöglichkeit der gegenständlichen Eigentumswohnung samt Tiefgarage weder in tatsächlicher noch rechtlicher Hinsicht. Die Situierung des Grundstück samt Haus und die Gestaltung dessen Umgebung sei für den Kläger bereits vor Abschluss des Kaufvertrags über die Eigentumswohnung ohne weiters erkennbar gewesen. Auch die gutachterliche Einschätzung der Hochwassergefährdung des Grundstücks sei aus dem gemäß Paragraph 11, Absatz 8, ForstG bei den Gebietsbauleitungen der betroffenen Gebietskörperschaft und bei der Bezirksverwaltungsbehörde zur Einsicht aufzulegenden Gefahrenzonenplan 1991 ersichtlich gewesen. Die Einstufung der Hochwasser- oder Lawinengefährdung eines Grundstücks oder Bauwerks durch Dritte, zähle nicht zu den Eigenschaften eines Grundstücks bzw eines Bauwerks, ebenso wie der Irrtum über den gemeinen Wert (Verkehrswert) einer Sache nicht zu deren Eigenschaften gehöre.

Die Revision des Klägers ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden, Ausspruch des Berufungsgerichts unzulässig.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die vom Berufungsgericht als erheblich relevierte Rechtsfragen, ob die Lage des Grundstücks außerhalb der

Gefahrenzonen eines Gefahrenzonenplans eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft von Baugrundstücken bilde und ob Gefahrenzonenpläne öffentlichen Büchern im Sinn des § 928 ABGB gleichzuhalten seien, stellen sich in dieser Form im gegenständlich zu beurteilenden Verfahren nicht. Gemäß § 922 ABGB leistet der Verkäufer dafür Gewähr, dass der Kaufgegenstand die ausdrücklich bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat und dass er der Natur des Geschäfts oder der geschlossenen Verabredung gemäß benutzt und verwendet werden kann. Eine Leistung ist dann im Sinn des § 922 ABGB mangelhaft, wenn sie qualitativ oder quantitativ hinter dem Geschuldeten, dh dem Vertragsinhalt, zurückbleibt (SZ 63/171; SZ 68/105; Reischauer in Rummel ABGB3 §§ 922, 923 Rz 3 mwH; 1 Ob 140/00w ua). Dass die gänzliche Freiheit von einer möglichen Beeinträchtigung durch negative Umwelteinflüsse vertraglich vereinbart worden wäre, hat der Rechtsmittelwerber gar nicht behauptet; vielmehr vertritt er die Auffassung, dass die Lage eines Grundstücks (offenbar gänzlich) außerhalb der gelben Gefahrenzone als „gewöhnlich vorausgesetzt“ anzusehen sei. Die vom Berufungsgericht als erheblich relevierte Rechtsfragen, ob die Lage des Grundstücks außerhalb der Gefahrenzonen eines Gefahrenzonenplans eine gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft von Baugrundstücken bilde und ob Gefahrenzonenpläne öffentlichen Büchern im Sinn des Paragraph 928, ABGB gleichzuhalten seien, stellen sich in dieser Form im gegenständlich zu beurteilenden Verfahren nicht. Gemäß Paragraph 922, ABGB leistet der Verkäufer dafür Gewähr, dass der Kaufgegenstand die ausdrücklich bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat und dass er der Natur des Geschäfts oder der geschlossenen Verabredung gemäß benutzt und verwendet werden kann. Eine Leistung ist dann im Sinn des Paragraph 922, ABGB mangelhaft, wenn sie qualitativ oder quantitativ hinter dem Geschuldeten, dh dem Vertragsinhalt, zurückbleibt (SZ 63/171; SZ 68/105; Reischauer in Rummel ABGB3 Paragraphen 922, 923 Rz 3 mwH; 1 Ob 140/00w ua). Dass die gänzliche Freiheit von einer möglichen Beeinträchtigung durch negative Umwelteinflüsse vertraglich vereinbart worden wäre, hat der Rechtsmittelwerber gar nicht behauptet; vielmehr vertritt er die Auffassung, dass die Lage eines Grundstücks (offenbar gänzlich) außerhalb der gelben Gefahrenzone als „gewöhnlich vorausgesetzt“ anzusehen sei.

Ob und unter welchen Voraussetzungen angesichts der äußerst geringen „Wiederkehrswahrscheinlichkeit“ von 150 Jahren die Lage eines bebauten Grundstücks im Bereich einer Gefahrenzone im Sinn des § 11 ForstG überhaupt eine Mängelhaftigkeit darstellen kann, ist hier nicht relevant. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des zu beurteilenden Einzelfalls, ist die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die geringfügige Überschneidung des Randbereichs der Liegenschaft mit der „gelben Zone“ eines Gefahrenzonenplans hier jedenfalls keine Mängelhaftigkeit darstellt, ungeachtet des Umstands, dass sich in diesem Bereich der Beginn der Einfahrt zur Tiefgarage befindet, vertretbar. Ob und unter welchen Voraussetzungen angesichts der äußerst geringen „Wiederkehrswahrscheinlichkeit“ von 150 Jahren die Lage eines bebauten Grundstücks im Bereich einer Gefahrenzone im Sinn des Paragraph 11, ForstG überhaupt eine Mängelhaftigkeit darstellen kann, ist hier nicht relevant. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des zu beurteilenden Einzelfalls, ist die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die geringfügige Überschneidung des Randbereichs der Liegenschaft mit der „gelben Zone“ eines Gefahrenzonenplans hier jedenfalls keine Mängelhaftigkeit darstellt, ungeachtet des Umstands, dass sich in diesem Bereich der Beginn der Einfahrt zur Tiefgarage befindet, vertretbar.

Ob zu einem nach der Übergabe der Liegenschaft liegenden Zeitpunkt eine Erweiterung des Gefahrenzonenplans oder die - kostenpflichtige - Gründung einer Wassergenossenschaft geplant ist, ist für das gegenständliche Verfahren ohne Bedeutung, ist doch maßgebender Zeitpunkt für die Beurteilung der Mangelfreiheit bzw Mängelhaftigkeit die tatsächliche Übergabe des Kaufobjekts (Reischauer aaO Rz 7 mwH; RIS-Justiz RS0018498 ua).

Da die Entscheidung im vorliegenden Fall nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von der Qualität des§ 502 Abs 1 ZPO abhängt ist die Revision zurückzuweisen. Da die Entscheidung im vorliegenden Fall nicht von der Lösung einer Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO abhängt ist die Revision zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO; die beklagte Partei hat in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 ZPO; die beklagte Partei hat in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

## **Anmerkung**

E843858Ob46.07h

## **Schlagworte**

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.105XPUBLEND

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0080OB00046.07H.0521.000

**Zuletzt aktualisiert am**

01.10.2009

**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](http://www.jusline.at)