

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/4/26 30b295/05m

JUSLINE Entscheidung

2 Veröffentlicht am 26.04.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner, Dr. Prückner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Slobodan A*****, vertreten durch Dr. Michael Velik, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei I***** GmbH & Co KG, ***** vertreten durch Dr. Michael Brunner und Dr. Elmar Reinitzer, Rechtsanwälte in Wien, wegen 53.380,62 EUR s.A., infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien vom 23. August 2005, GZ 16 R 146/05s-34, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 21. September 2005, GZ 16 R 146/05s-36, womit das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 18. April 2005, GZ 28 Cg 2/03z-30, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger kaufte von der beklagten Partei mit Kaufvertrag vom 11. April 2002 45/1431-stel Anteile an einer Liegenschaft, mit denen untrennbar Wohnungseigentum am Büro Stiege 2/Top 3 - beim Kauf bereits "behördlich" auf Wohnung umgewidmet - verbunden ist, um den Kaufpreis von 44.000 EUR.

Der Kläger wollte nach Wien übersiedeln und dort rasch eine bezugsfertige Wohnung haben. Er kam mit Djordje B***** genannt "Georgy" [im Ersturteil offenbar irrig als phonetische Wiedergabe des südslawischen Vornamens Djordje], in Kontakt, der für eine Versicherungs- und Vermögensberatungsagentur arbeitete und ihm die Wohnung und auch einen Kredit dafür anbot. Eigentümer dieser und mehrerer anderer Wohnungen im Haus war die beklagte Partei. Der Geschäftsführer der Komplementär GmbH der beklagten Partei versuchte, die Sanierung des Hauses und den Abverkauf der Wohnungen voranzutreiben. Er war damit einverstanden, dass Djordje, der offenbar schon früher mit dem Haus zu tun hatte, der beklagten Partei Käufer für Wohnungen vermittelte. Der Kläger hatte vorwiegend mit diesem Kontakt und bezog seine Informationen in erster Linie von ihm. Den Geschäftsführer lernte er entweder bei

der Vertragsunterfertigung beim Notar oder schon bei einem Treffen davor kennen. Beide versicherten ihm, dass der Beginn der Sanierung der Wohnung unmittelbar bevorstehe und die Wohnung dann zwei Monate später bezugsfähig sein werde. An der Möglichkeit, die Wohnung selbst zu sanieren, war der Kläger nicht interessiert.

Zu dieser Zeit, also im Frühjahr 2002, befand sich das Sanierungsverfahren im Stadium der Erarbeitung eines Vergabevorschlags. Der Förderungsantrag an den Wiener Bodenbereitstellungs-Stadterneuerungsfonds (WBSF) war am 19. Juni 2000 gestellt worden. Daneben lief bei der Schlichtungsstelle [des Magistrats der Stadt Wien] ein Verfahren auf Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß §§ 18 ff MRG in Ansehung der "Altmietverhältnisse". Der WBSF hatte am 23. März 2001 einen die Sanierung befürwortenden Vorprüfbericht erstellt. Auf Grund der durchgeführten Ausschreibung war am 26. März 2001 der erste Vergabevorschlag bei diesem Fonds eingereicht worden. Dieser Vergabevorschlag wurde mehrmals an eine mit der Baubetreuung betraute KEG zur Überarbeitung zurückgestellt, weil immer wieder die maximal förderbaren Kosten überschritten wurden. Zum Teil war eine Überarbeitung auch wegen der Änderung der Förderungsbestimmungen notwendig, zumal eine Modifikation des Sanierungskonzepts vorteilhaft war. Weitere Verzögerungen verursachte ein mehrmaliger Sachbearbeiterwechsel beim WBSF. Die zuletzt zuständige Sachbearbeiterin übernahm den Akt am 28. Jänner 2002, noch immer im Stadium der Erarbeitung des Vergabevorschlags. Im März/April 2002 war noch in keiner Weise absehbar, wann ein genehmigungsfähiger Vergabevorschlag vorliegen und der endgültige Prüfbericht erstellt sein würde. Der endgültige Prüfbericht, also die Empfehlung zur Förderung wird an die für die Zusicherung der Förderung zuständige MA 50 übermittelt.. Damit darf erst ab dem Vorliegen dieser Zusicherung begonnen werden. Eine vorzeitige Baubewilligung ist möglich, kann aber auch erst ab Einlangen des endgültigen Prüfberichts bei dieser Magistratsabteilung beantragt werden. Das von der beklagten Partei angenommene Kaufanbot unterfertigte der Kläger am 8. März 2002. Darin verpflichtete er sich auch, eine Provision von 1.745 EUR brutto zu zahlen. Die Textierung erarbeitete die beklagte Partei gemeinsam mit dem Notar, der Kläger wirkte daran nicht mit. Am 12. April 2002 unterfertigten der Kläger und der Geschäftsführer der beklagten Partei bei einem Notar den Kaufvertrag. Die hier relevanten Punkte lauten: Zu dieser Zeit, also im Frühjahr 2002, befand sich das Sanierungsverfahren im Stadium der Erarbeitung eines prüffähigen Vergabevorschlags. Der Förderungsantrag an den Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) war am 19. Juni 2000 gestellt worden. Daneben lief bei der Schlichtungsstelle [des Magistrats der Stadt Wien] ein Verfahren auf Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß Paragraphen 18, ff MRG in Ansehung der "Altmietverhältnisse". Der WBSF hatte am 23. März 2001 einen die Sanierung befürwortenden Vorprüfbericht erstellt. Auf Grund der durchgeführten Ausschreibung war am 26. März 2001 der erste Vergabevorschlag bei diesem Fonds eingereicht worden. Dieser Vergabevorschlag wurde mehrmals an eine mit der Baubetreuung betraute KEG zur Überarbeitung zurückgestellt, weil immer wieder die maximal förderbaren Kosten überschritten wurden. Zum Teil war eine Überarbeitung auch wegen der Änderung der Förderungsbestimmungen notwendig, zumal eine Modifikation des Sanierungskonzepts vorteilhaft war. Weitere Verzögerungen verursachte ein mehrmaliger Sachbearbeiterwechsel beim WBSF. Die zuletzt zuständige Sachbearbeiterin übernahm den Akt am 28. Jänner 2002, noch immer im Stadium der Erarbeitung des Vergabevorschlags. Im März/April 2002 war noch in keiner Weise absehbar, wann ein genehmigungsfähiger Vergabevorschlag vorliegen und der endgültige Prüfbericht erstellt sein würde. Der endgültige Prüfbericht, also die Empfehlung zur Förderung wird an die für die Zusicherung der Förderung zuständige MA 50 übermittelt.. Damit darf erst ab dem Vorliegen dieser Zusicherung begonnen werden. Eine vorzeitige Baubewilligung ist möglich, kann aber auch erst ab Einlangen des endgültigen Prüfberichts bei dieser Magistratsabteilung beantragt werden. Das von der beklagten Partei angenommene Kaufanbot unterfertigte der Kläger am 8. März 2002. Darin verpflichtete er sich auch, eine Provision von 1.745 EUR brutto zu zahlen. Die Textierung erarbeitete die beklagte Partei gemeinsam mit dem Notar, der Kläger wirkte daran nicht mit. Am 12. April 2002 unterfertigten der Kläger und der Geschäftsführer der beklagten Partei bei einem Notar den Kaufvertrag. Die hier relevanten Punkte lauten:

"4. ... Das Vertragsobjekt wurde vom Verkäufer vor

Vertragsunterfertigung eingehend besichtigt und ist ihm dessen

Zustand auf Grund eigener Wahrnehmungen bekannt.

5. ... Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für ein bestimmtes

Ausmaß, Erträgnis oder eine bestimmte Beschaffenheit des

Vertragsobjekts, ...

6. ... Es wird festgestellt, dass eine Sockelsanierung unter

Zuhilfenahme öffentlicher Förderungen zur Verbesserung des gegenständlichen Hauses eingereicht wurde.

In diesem Zusammenhang sollen nicht nur die allgemeinen Teile der Liegenschaft, sondern auch das Vertragsobjekt, einschließlich der Errichtung eines Wintergartens, saniert werden.

Die Sanierungskosten sind durch Aufnahme von Hypothekardarlehen auf der gesamten Liegenschaft zu finanzieren und verpflichtet sich der Käufer, auf seine vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile diesbezüglich zu verpfänden und die Darlehen gemäß der Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Zentrale Schlichtungsstelle, bzw. entsprechend der Endabrechnung gemäß dem Prüfbericht des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, sowie gemäß den Eigenmittelanteil der anteilig der Hauptmietszinsreserve entspricht, zur Bezahlung zu übernehmen.

Laut Vorprüfbericht des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds beträgt die Belastung für die Sanierung der allgemeinen Teile des Hauses EUR 1,97 und für die Sanierung des Vertragsobjektes EUR 1,63 pro m2 Nutzfläche pro Monat auf 15 Jahre.

...

... Mit der Sanierung des Vertragsobjekts wird nach Vorliegen des

Prüfberichtes des Wiener Bodenbereitstellungs- und

Stadterneuerungsfonds voraussichtlich im Mai 2002 begonnen, die

Errichtung des Wintergartens und die Zuteilung des Gartenteils

erfolgt nach Fertigstellung der Sanierung der allgemeinen Teile der

Liegenschaft voraussichtlich im Sommer 2003

11. ... Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung

dieses Kaufvertrags verbundenen Kosten und Abgaben sowie Steuern

gehen ... zu Lasten des Käufers.

Zur Besicherung dieser den Käufer treffenden Zahlungsverpflichtung verpflichtet sich derselbe, gleichzeitig mit dem Kaufpreis den Betrag von EUR 1.980 (...) zur Bezahlung der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr für die Einverleibung seines Eigentumsrechts an den Urkundenverfasser zu überweisen."

Da der Kläger so rasch wie möglich nach Wien übersiedeln wollte, stellt ihm der Geschäftsführer der beklagten Partei die Wohnung Nr. 7 im selben Haus als notdürftige Unterkunft zur Verfügung, wobei vereinbart wurde, dass der Kläger dafür nichts zu bezahlen habe, aber ab 1. Mai 2002 die Betriebskosten für die von ihm gekaufte Wohnung Nr. 3 bezahle. Eine dieser Vereinbarung entsprechende Anweisung erteilte der Geschäftsführer der beklagten Partei noch am Tag der Vertragsunterfertigung an die Hausverwaltung.

Der Kläger nahm sich über die Vermittlung von Djordje einen Kredit mit einer Nettokreditsumme von 706.838,82 S auf. Davon hatte er sogleich 34.840,80 S als Einmalprämie für die Kreditausfallsversicherung zu zahlen sowie eine einmalige Bereitstellungsgebühr von 21.205,17 S, ferner Erhebungsspesen von 7.471,84 S und die Rechtsgebühr 5.654,80 S. Insgesamt waren dies Kosten von 69.172,48 S (5.026,96 EUR). Für die Vermittlung bezahlte er vereinbarungsgemäß an Djordje 1.745 EUR und an den Notar 1.980 EUR sowie weitere 148,77 EUR an Barauslagen für die Vertragserrichtung und 55 EUR für die Vormerkung im Grundbuch. Da die Ersatzwohnung kein Schloss hatte, besorgte sich der Kläger eines um 49 EUR. Von Mai 2002 bis Juni 2003 und nochmals im August 2003 bezahlte der Kläger die Betriebskosten und zwar 122,16 EUR monatlich im Jahr 2002 und 141,63 EUR monatlich im Jahr 2003. Den Schlüssel für die Ersatzwohnung Nr. 7 gab er im Dezember 2003 zurück. Ab Frühsommer 2002 urgierte der Kläger bei der beklagten Partei den Baubeginn. Mit Schreiben vom 7. Juni 2002 teilte ihm deren Geschäftsführer mit, dass es zwar aus Gründen, die beim WBSF lägen, zu einer Verzögerung gekommen sei, dass aber "mit Hochdruck" daran gearbeitet werde und dass "im Zuge des Baubeginns vorrangig mit Ihrer Wohnung gestartet" werde. Da weiterhin keine Baumaßnahmen gesetzt wurden und der Kläger auch mündlich nur vertröstet wurde, wandte er sich an den Vertragserrichter, weil er vom Vertrag zurücktreten wollte. Dieser lud den Geschäftsführer zusammen mit dem Kläger in seine Kanzlei, den

Termin nahm Ersterer aber nicht wahr. Am 23. Dezember 2002 übermittelte der WBSF der beklagten Partei den geprüften und genehmigten Vergabevorschlag. Das teilte der Geschäftsführer der beklagten Partei dem Kläger mit Schreiben vom 26. September 2002 mit, wobei er eine Hausversammlung zur Unterfertigung einer Darlehensurkunde ankündigte und in Aussicht stellte, dass unverzüglich mit dem Bau gestartet und noch vor Einbruch des Winters der Fenstertausch vorgenommen werde. Weiters werde mit der Sanierung der leerstehenden Wohnungen begonnen. Die Wohnung des Klägers stand leer; dieser war jedoch nicht mehr bereit, noch länger zuzuwarten. An der von der Hausverwaltung für 20. November 2002 einberufenen Hausversammlung nahm der Kläger nicht mehr teil. Erst am 14. April 2003 wurde vom WBSF der endgültige Prüfbericht erstellt und versendet. Auf Grund dessen bewilligte die MA 50 über Antrag der beklagten Partei am 2. Dezember 2003 den vorzeitigen Baubeginn, widerrief diese Bewilligung jedoch mit Schreiben vom 10. März 2004, weil die Bank die Finanzierungszusage zurückgezogen hatte. Am 18. Februar 2004 hob das zuständige Bezirksgericht u.a. den Beschluss der Miteigentümer auf Durchführung der Sockelsanierung auf. Ein konkreter Beginn von Bauarbeiten war auch bei Schluss der Verhandlung erster Instanz am 17. Dezember 2004 noch nicht in Aussicht. Der Kläger nahm sich über die Vermittlung von Djordje einen Kredit mit einer Nettokreditsumme von 706.838,82 S auf. Davon hatte er sogleich 34.840,80 S als Einmalprämie für die Kreditausfallsversicherung zu zahlen sowie eine einmalige Bereitstellungsgebühr von 21.205,17 S, ferner Erhebungsspesen von 7.471,84 S und die Rechtsgebühr 5.654,80 Sitzung Insgesamt waren dies Kosten von 69.172,48 S (5.026,96 EUR). Für die Vermittlung bezahlte er vereinbarungsgemäß an Djordje 1.745 EUR und an den Notar 1.980 EUR sowie weitere 148,77 EUR an Barauslagen für die Vertragserrichtung und 55 EUR für die Vormerkung im Grundbuch. Da die Ersatzwohnung kein Schloss hatte, besorgte sich der Kläger eines um 49 EUR. Von Mai 2002 bis Juni 2003 und nochmals im August 2003 bezahlte der Kläger die Betriebskosten und zwar 122,16 EUR monatlich im Jahr 2002 und 141,63 EUR monatlich im Jahr 2003. Den Schlüssel für die Ersatzwohnung Nr. 7 gab er im Dezember 2003 zurück. Ab Frühsommer 2002 urgierte der Kläger bei der beklagten Partei den Baubeginn. Mit Schreiben vom 7. Juni 2002 teilte ihm deren Geschäftsführer mit, dass es zwar aus Gründen, die beim WBSF lägen, zu einer Verzögerung gekommen sei, dass aber "mit Hochdruck" daran gearbeitet werde und dass "im Zuge des Baubeginns vorrangig mit Ihrer Wohnung gestartet" werde. Da weiterhin keine Baumaßnahmen gesetzt wurden und der Kläger auch mündlich nur vertröstet wurde, wandte er sich an den Vertragserrichter, weil er vom Vertrag zurücktreten wollte. Dieser lud den Geschäftsführer zusammen mit dem Kläger in seine Kanzlei, den Termin nahm Ersterer aber nicht wahr. Am 23. Dezember 2002 übermittelte der WBSF der beklagten Partei den geprüften und genehmigten Vergabevorschlag. Das teilte der Geschäftsführer der beklagten Partei dem Kläger mit Schreiben vom 26. September 2002 mit, wobei er eine Hausversammlung zur Unterfertigung einer Darlehensurkunde ankündigte und in Aussicht stellte, dass unverzüglich mit dem Bau gestartet und noch vor Einbruch des Winters der Fenstertausch vorgenommen werde. Weiters werde mit der Sanierung der leerstehenden Wohnungen begonnen. Die Wohnung des Klägers stand leer; dieser war jedoch nicht mehr bereit, noch länger zuzuwarten. An der von der Hausverwaltung für 20. November 2002 einberufenen Hausversammlung nahm der Kläger nicht mehr teil. Erst am 14. April 2003 wurde vom WBSF der endgültige Prüfbericht erstellt und versendet. Auf Grund dessen bewilligte die MA 50 über Antrag der beklagten Partei am 2. Dezember 2003 den vorzeitigen Baubeginn, widerrief diese Bewilligung jedoch mit Schreiben vom 10. März 2004, weil die Bank die Finanzierungszusage zurückgezogen hatte. Am 18. Februar 2004 hob das zuständige Bezirksgericht u.a. den Beschluss der Miteigentümer auf Durchführung der Sockelsanierung auf. Ein konkreter Beginn von Bauarbeiten war auch bei Schluss der Verhandlung erster Instanz am 17. Dezember 2004 noch nicht in Aussicht.

Der Kläger begehrte von der beklagten Partei die Rückzahlung des Kaufpreises von 44.000 EUR s.A., und zwar auf Grund entsprechenden Einwands derselben - Zug um Zug gegen Rückgabe der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von Geldlasten; weiters die Zahlung von insgesamt 11.681,57 EUR s.A. aus dem Titel des Schadenersatzes. Er brachte dazu im Wesentlichen dazu vor, es sei ihm von der beklagten Partei zugesagt worden, dass er die Wohnung jedenfalls bis Sommer 2002 beziehen könne. Diese sei aber nach wie vor nicht bezugsfertig, mit den Bauarbeiten sei noch nicht einmal begonnen worden. Schon im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses habe der beklagten Partei bekannt gewesen sein müssen, dass bei weitem nicht die erforderlichen Voraussetzungen für den Baubeginn im darauf folgenden Monat vorgelegen seien. Er habe mit Brief vom 29. Oktober 2002 von der beklagten Partei die Rückabwicklung des Kaufvertrags begehrt und sie zur Wandlung aufgefordert. Der beklagten Partei sei von Anfang an bekannt gewesen, dass es ihm darauf angekommen sei, jedenfalls bis Herbst 2002 eine bezugsfähige Wohnung in Wien zu haben.

Ergänzend brachte er vor, er sei, wie auch das zuständige Bezirksgericht festgestellt habe, nicht verpflichtet gewesen,

die Unterschrift für einen Kredit zu leisten, für den er eine Solidarhaftung für sämtliche Kreditmittel übernommen hätte. Außerdem habe er die Wandlung erklärt, ehe er zur Unterschrift aufgefordert worden sei.

Die beklagte Partei wendete ein, das Vertragsobjekt sei dem Kläger schulden-, lasten- und bestandfrei in sein Eigentum übergeben worden. Es sei ihm die Möglichkeit eingeräumt worden, das Kaufobjekt im Zuge einer geförderten Sockelsanierung mitsanieren zu lassen, ohne dass ihr dadurch eine Verpflichtung erwachsen sei. Es sei ihm weiterhin unbenommen, das Kaufobjekt aus eigenem - und nicht im Zusammenhang mit der Haussanierung - zu sanieren. Er habe sich jedoch, um in den Genuss der Förderungen zu kommen, der Haussanierung angeschlossen. Die beklagte Partei habe ihn wiederholt darauf hingewiesen, dass bei Inanspruchnahme von Förderungsmittel auf Grund des Verfahrensablaufs einige Zeit in Kauf genommen werden müsse und konkrete Zeitangaben daher unmöglich seien. Eine Verpflichtung, die Sanierung des Kaufobjekts vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, habe sie mit dem Kaufvertrag nicht übernommen. Es sei dem Kläger lediglich unverbindlich angeboten worden, seine Wohnung im Zuge der Haussanierung mitsanieren zu lassen. Die Angabe des voraussichtlichen Baubeginns und der Fertigstellung sei eine reine Wissenserklärung gewesen. Im Zusammenhang mit einer geförderten Sockelsanierung sei man überwiegend von Behörden abhängig, auf deren Arbeitsweise und Erledigung man keinen Einfluss habe. Verzögerungen hätten sich vor allem durch drei Sachbearbeiterwechsel beim WBSF ergeben. Sie habe alles daran gesetzt, das Verfahren weiter voranzutreiben. Das Vorbringen, dem Kläger sei es darauf angekommen, jedenfalls bis Herbst 2002 eine bezugsfähige Wohnung in Wien zu erhalten, widerspreche dem Kaufvertragstext. Abgesehen davon, dass die beklagte Partei keine Verpflichtung zur Sanierung des Vertragsobjekts treffe, stehe eine solche auch nicht im kaufvertraglichen Austauschverhältnis, weshalb das Wandlungsbegehren rechtlich bereits von vornherein ausgeschlossen sei. Der behauptete Mangel betreffe weder den kaufvertraglichen Leistungsgegenstand noch sei er wesentlich oder unbehebbar. Der Kläger sei in der Lage, seine Wohnung selbst zu sanieren und er bezahle die Kosten der Sanierung - auch im Rahmen der Förderung - letztlich selbst, wenn auch zu günstigeren Konditionen. Abgesehen davon sei eine Haftung oder sonstige Gewährleistung, die vertraglich angeführten Fälle ausgenommen, ausgeschlossen. Selbst wenn eine Verzögerung eingetreten sein sollte, habe die beklagte Partei diese weder verschuldet noch sonst zu vertreten. Durch die Rückerstattung von Betriebskosten würde der Kläger ungerechtfertigt bereichert.

Da der Kläger seinen Liegenschaftsanteil mit einem Höchstbetragspfandrecht belastet habe, könne er seine Wohnung nicht mehr in dem Zustand zurückstellen, in dem er sie erhalten habe. Außerdem verweigere er seit November 2002 die für die Sanierung notwendigen Unterschriften, zu denen er sich vertraglich verpflichtet habe. Er blockiere selbst das § 18 MRG-Verfahren sowie die Gewährung von Förderungsdarlehen. Daher habe er es auch selbst zu vertreten, dass die Sanierung nicht im besprochenen Umfang durchgeführt werden könne. Die Behörde habe bereits Ersatzvornahmen angedroht. Weiters hätten die behaupteten Spesen für die Kreditaufnahme nicht der Marktlage entsprochen, der Kläger habe daher seine Schadensminderungspflicht verletzt. Schließlich habe er einen höheren Kredit als notwendig aufgenommen. Für die Betriebskosten habe er ohnedies die entsprechende Gegenleistung erhalten.Da der Kläger seinen Liegenschaftsanteil mit einem Höchstbetragspfandrecht belastet habe, könne er seine Wohnung nicht mehr in dem Zustand zurückstellen, in dem er sie erhalten habe. Außerdem verweigere er seit November 2002 die für die Sanierung notwendigen Unterschriften, zu denen er sich vertraglich verpflichtet habe. Er blockiere selbst das Paragraph 18, MRG-Verfahren sowie die Gewährung von Förderungsdarlehen. Daher habe er es auch selbst zu vertreten, dass die Sanierung nicht im besprochenen Umfang durchgeführt werden könne. Die Behörde habe bereits Ersatzvornahmen angedroht. Weiters hätten die behaupteten Spesen für die Kreditaufnahme nicht der Marktlage entsprochen, der Kläger habe daher seine Schadensminderungspflicht verletzt. Schließlich habe er einen höheren Kredit als notwendig aufgenommen. Für die Betriebskosten habe er ohnedies die entsprechende Gegenleistung erhalten.

Hilfsweise machte die beklagte Partei noch geltend, dass der Rücktritt im Oktober 2002 jedenfalls verfrüht gewesen sei. Das Erstgericht gab der Klage im Umfang von 44.000 EUR Zug um Zug gegen geldlastenfreie Rückgabe der gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile sowie im Ausmaß von weiteren 9.380,62 EUR s. A. samt Stufenzinsen statt. Ein Mehrbegehren von 2.300,95 EUR samt Stufenzinsen wies es dagegen unangefochten ab.

Ausgehend von den eingangs im Wesentlichen wiedergegebenen Feststellungen beurteilte es den Zeitpunkt des Sanierungsbeginns und der Bezugsfertigkeit der Wohnung als einen vom Kläger offengelegten wesentlichen Vertragspunkt. Ihm seien diesbezüglich auch konkrete Zusagen gemacht worden, die auf Grund der Formulierung des

Vertragstextes, aber auch auf Grund der festgestellten Umstände, die zum Vertragsabschluss geführt hätten, verbindlich seien. Der Hinweis auf "voraussichtliche" Termine im Kaufvertrag bedeute nur, dass der Kläger im gewissen Umfang mit Verzögerungen rechnen müsse. Er habe sich jedoch darauf verlassen dürfen, dass die Schätzung der beklagten Partei nach besten Wissen seriös und realistisch erfolge. Davon könne aber keine Rede sein, weil zum Zeitpunkt dieser Zusage noch nicht einmal die Genehmigung des Vergabevorschlags, geschweige denn der endgültige Prüfbericht vorgelegen sei. Mit einer Verzögerung um mehrere Monate auf nicht absehbare Zeit habe der Kläger jedenfalls nicht rechnen müssen.

Es sei im Kaufvertrag klar vereinbart worden, dass auch die Wohnung des Klägers im Zuge der Gesamtsanierung mitsaniert werde. Es sei unerheblich, ob es ihm auch freigestanden wäre, sich nachträglich noch für eine selbständige Sanierung der Wohnung entscheiden, weil er das nicht getan habe. Die Nichteinhaltung der Terminzusagen sei daher als wesentlicher Mangel und - logischerweise - auch unbehebbarer Mangel der vertraglichen Leistung der beklagten Partei zu qualifizieren, der den Kläger nach Verstreichen der zumutbaren Verzögerung von einigen Wochen berechtigt habe, vom Vertrag zurückzutreten. Da dieser Rücktritt wirksam sei, sei der Kläger auch nicht verpflichtet, die erst nachher geforderten Unterschriften zu leisten. Im Übrigen wäre seine Verweigerung zumindest bis zum Vorliegen des Prüfberichts nicht kausal für die Verzögerung gewesen. Auch die Schadenersatzforderungen seien zum größten Teil berechtigt, weil der beklagten Partei auf Grund ihrer ohne jede realistische Grundlage erfolgten Terminzusagen zumindest grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden müsse. Nicht berechtigt seien die Rückforderungen für Betriebskosten von Juli 2003 und September bis Dezember 2003, ebenso die Kosten für das Schloss für die Ersatzwohnung. Das Berufungsgericht bestätigte den allein angefochtenen klagsstattgebenden Teil dieser Entscheidung. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und sah die Rechtsrüge der beklagten Partei als nicht berechtigt an. Auf Grund des Vertragsdatums seien schon die Regeln des Gewährleistungsrechts idF des GewRÄG anzuwenden. Auf Grund des Vorbringens der beklagten Partei sei davon auszugehen, dass dem Kläger das Kaufobjekt übergeben worden sei. Nach § 922 Abs 1 ABGB nF leiste derjenige, der einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlasse, Gewähr, dass sie dem Vertrag entspreche. Welche konkreten Eigenschaften bzw. welche Verwendungsmöglichkeiten die versprochene Leistung aufweisen müsse, ergebe sich aus dem Vertrag. Die Zusage einer Eigenschaft oder Gebrauchsmöglichkeit sei eine Willenserklärung. Hier sei nicht eine Verpflichtung der beklagten Partei zur Sanierung der verkauften Wohnung zu prüfen, sondern nur, ob die Zusage des raschen Baubeginns und des Abschlusses der Bauarbeiten binnen zwei Monaten Vertragsinhalt geworden sei. Zwar könne aus den Formulierungen im schriftlichen Kaufvertrag keine verbindliche Zusage eines raschen Sanierungsbeginns abgeleitet werden. Es seien zur Auslegung der schriftlichen und mündlichen Erklärungen über den Beginn der Sanierungsarbeiten aber "auch der Kaufvertrag selbst" und die Umstände bei seinem Abschluss zu berücksichtigen. Bei einer Sockelsanierung liege die Leistung der beklagten Partei vor allem in der organisatorischen Abwicklung von Förderung und Finanzierung der Bauarbeiten. Gerade weil die Frage dieser Sockelsanierung im Vertrag geregelt worden sei und vor dem Hintergrund, dass der Beklagte rasch eine bezugsfähige Wohnung in Wien benötigt habe, habe er die Erklärungen zum Baubeginn und zum Bauabschluss nicht als bloße Anpreisungen werten, sondern dahin verstehen dürfen, dass die Bezugsfertigkeit der Wohnung zum Vertragsinhalt geworden sei. Die mündliche Zusicherung sei auch vom Geschäftsführer der beklagten Parteigeäußert worden. Dem Erstgericht sei darin zuzustimmen, dass die Bekanntgabe eines "voraussichtlichen" Baubeginns nur bedeute, dass Verzögerungen von einigen Wochen, allenfalls von wenigen Monaten hingenommen werden müssten. Es sei aber nicht einmal bei Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz am 17. September 2004 ein konkreter Baubeginn in Aussicht gestellt worden. Wegen des Abweichens der Leistung der beklagten Partei vom vertraglich Vereinbarten sei diese mangelhaft. Die Ausführung in der Berufung zur Unterscheidung von Haupt- und selbständigen Nebenpflichten sowie zum Austauschverhältnis von Leistungen unter dem Aspekt des Rücktrittsrechts seien unmaßgeblich, weil wegen der Übergabe des Kaufobjekts nicht die Verzugs-, sondern die Gewährleistungsregeln anzuwenden seien. Im Zeitpunkt der Wandlung sei die Weigerung des Klägers zur Unterfertigung von Kredit- und Pfandbestellungsurkunden für die Verzögerung der Sanierung nicht kausal gewesen. Der Vorrang von Verbesserung oder Austausch nach § 932 ABGB nF komme hier nicht zum Tragen, weil wegen der beschränkten Gebrauchsmöglichkeit des Kaufobjekts kein bloß geringfügiger Mangel vorgelegen sei. Hier komme vor allem die Unmöglichkeit oder Unverhältnismäßigkeit von Verbesserung oder Austausch in Betracht. Die gerichtlich begehrte Wandlung sei daher wirksam. Der Vorwurf der Verletzung der Schadensminderungspflicht sei nicht berechtigt. Die vom Kläger getätigten Aufwendungen seien erst wegen der Nichteinhaltung der Zusage und der folgenden Wandlung des Kaufvertrags nutzlos und dadurch zum Schaden für ihn geworden. Somit habe er nicht

nachträglich den eingetretenen Schaden gering halten können. Es sei im Kaufvertrag klar vereinbart worden, dass auch die Wohnung des Klägers im Zuge der Gesamtsanierung mitsaniert werde. Es sei unerheblich, ob es ihm auch freigestanden wäre, sich nachträglich noch für eine selbständige Sanierung der Wohnung entscheiden, weil er das nicht getan habe. Die Nichteinhaltung der Terminzusagen sei daher als wesentlicher Mangel und - logischerweise auch unbehebbarer Mangel der vertraglichen Leistung der beklagten Partei zu qualifizieren, der den Kläger nach Verstreichen der zumutbaren Verzögerung von einigen Wochen berechtigt habe, vom Vertrag zurückzutreten. Da dieser Rücktritt wirksam sei, sei der Kläger auch nicht verpflichtet, die erst nachher geforderten Unterschriften zu leisten. Im Übrigen wäre seine Verweigerung zumindest bis zum Vorliegen des Prüfberichts nicht kausal für die Verzögerung gewesen. Auch die Schadenersatzforderungen seien zum größten Teil berechtigt, weil der beklagten Partei auf Grund ihrer ohne jede realistische Grundlage erfolgten Terminzusagen zumindest grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden müsse. Nicht berechtigt seien die Rückforderungen für Betriebskosten von Juli 2003 und September bis Dezember 2003, ebenso die Kosten für das Schloss für die Ersatzwohnung. Das Berufungsgericht bestätigte den allein angefochtenen klagsstattgebenden Teil dieser Entscheidung. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und sah die Rechtsrüge der beklagten Partei als nicht berechtigt an. Auf Grund des Vertragsdatums seien schon die Regeln des Gewährleistungsrechts in der Fassung des GewRÄG anzuwenden. Auf Grund des Vorbringens der beklagten Partei sei davon auszugehen, dass dem Kläger das Kaufobjekt übergeben worden sei. Nach Paragraph 922, Absatz eins, ABGB nF leiste derjenige, der einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlasse, Gewähr, dass sie dem Vertrag entspreche. Welche konkreten Eigenschaften bzw. welche Verwendungsmöglichkeiten die versprochene Leistung aufweisen müsse, ergebe sich aus dem Vertrag. Die Zusage einer Eigenschaft oder Gebrauchsmöglichkeit sei eine Willenserklärung. Hier sei nicht eine Verpflichtung der beklagten Partei zur Sanierung der verkauften Wohnung zu prüfen, sondern nur, ob die Zusage des raschen Baubeginns und des Abschlusses der Bauarbeiten binnen zwei Monaten Vertragsinhalt geworden sei. Zwar könne aus den Formulierungen im schriftlichen Kaufvertrag keine verbindliche Zusage eines raschen Sanierungsbeginns abgeleitet werden. Es seien zur Auslegung der schriftlichen und mündlichen Erklärungen über den Beginn der Sanierungsarbeiten aber "auch der Kaufvertrag selbst" und die Umstände bei seinem Abschluss zu berücksichtigen. Bei einer Sockelsanierung liege die Leistung der beklagten Partei vor allem in der organisatorischen Abwicklung von Förderung und Finanzierung der Bauarbeiten. Gerade weil die Frage dieser Sockelsanierung im Vertrag geregelt worden sei und vor dem Hintergrund, dass der Beklagte rasch eine bezugsfähige Wohnung in Wien benötigt habe, habe er die Erklärungen zum Baubeginn und zum Bauabschluss nicht als bloße Anpreisungen werten, sondern dahin verstehen dürfen, dass die Bezugsfertigkeit der Wohnung zum Vertragsinhalt geworden sei. Die mündliche Zusicherung sei auch vom Geschäftsführer der beklagten Parteigeäußert worden. Dem Erstgericht sei darin zuzustimmen, dass die Bekanntgabe eines "voraussichtlichen" Baubeginns nur bedeute, dass Verzögerungen von einigen Wochen, allenfalls von wenigen Monaten hingenommen werden müssten. Es sei aber nicht einmal bei Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz am 17. September 2004 ein konkreter Baubeginn in Aussicht gestellt worden. Wegen des Abweichens der Leistung der beklagten Partei vom vertraglich Vereinbarten sei diese mangelhaft. Die Ausführung in der Berufung zur Unterscheidung von Haupt- und selbständigen Nebenpflichten sowie zum Austauschverhältnis von Leistungen unter dem Aspekt des Rücktrittsrechts seien unmaßgeblich, weil wegen der Übergabe des Kaufobjekts nicht die Verzugs-, sondern die Gewährleistungsregeln anzuwenden seien. Im Zeitpunkt der Wandlung sei die Weigerung des Klägers zur Unterfertigung von Kredit- und Pfandbestellungsurkunden für die Verzögerung der Sanierung nicht kausal gewesen. Der Vorrang von Verbesserung oder Austausch nach Paragraph 932, ABGB nF komme hier nicht zum Tragen, weil wegen der beschränkten Gebrauchsmöglichkeit des Kaufobjekts kein bloß geringfügiger Mangel vorgelegen sei. Hier komme vor allem die Unmöglichkeit oder Unverhältnismäßigkeit von Verbesserung oder Austausch in Betracht. Die gerichtlich begehrte Wandlung sei daher wirksam. Der Vorwurf der Verletzung der Schadensminderungspflicht sei nicht berechtigt. Die vom Kläger getätigten Aufwendungen seien erst wegen der Nichteinhaltung der Zusage und der folgenden Wandlung des Kaufvertrags nutzlos und dadurch zum Schaden für ihn geworden. Somit habe er nicht nachträglich den eingetretenen Schaden gering halten können.

Das Gericht zweiter Instanz erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig.

Die Revision der beklagten Partei ist entgegen diesem Ausspruch zulässig und auch iSd hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der Vorwurf der beklagten Partei, das Gericht zweiter Instanz habe zu Unrecht die Nichterfüllung einer Zusage über Beginn und Durchführung von Sanierungsarbeiten als Mangel der geschuldeten Hauptleistung, nämlich der Übergabe der Wohnung qualifiziert, ist berechtigt. Zutreffend ging das Gericht zweiter Instanz davon aus, dass auf den nach dem 31. Dezember 2001 geschlossenen Kaufvertrag zwischen den Parteien das ABGB idF des Gewährleistungsrechts-ÄnderungsG (GewRÄG BGBI I 48/2001) anzuwenden ist (Art IV leg.cit.).Der Vorwurf der beklagten Partei, das Gericht zweiter Instanz habe zu Unrecht die Nichterfüllung einer Zusage über Beginn und Durchführung von Sanierungsarbeiten als Mangel der geschuldeten Hauptleistung, nämlich der Übergabe der Wohnung qualifiziert, ist berechtigt. Zutreffend ging das Gericht zweiter Instanz davon aus, dass auf den nach dem 31. Dezember 2001 geschlossenen Kaufvertrag zwischen den Parteien das ABGB in der Fassung des Gewährleistungsrechts-ÄnderungsG (GewRÄG Bundesgesetzblatt Teil eins, 48 aus 2001,) anzuwenden ist (Art römisch IV leg.cit.).

- 1. Gewährleistung ist nach § 922 Abs 1 zweiter Satz ABGB die Haftung dafür, dass die einem anderen gegen Entgelt überlassene Sache die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat, dass sie einer Beschreibung, einer Probe oder einem Muster entspricht und dass sie die Natur des Geschäfts oder der getroffenen Abrede gemäß verwendet werden kann. Wie schon nach der früheren Rechtslage (1 Ob 577/91 = JBI 1992, 243 mwN) ist auch nach dem neuen Recht für solche Mängel Gewähr zu leisten, die bei der Übergabe vorhanden sind (§ 924 erster Satz ABGB). Neu ist lediglich die Vermutung des zweiten Satzes dieser Norm, wonach dies bis zum Beweis des Gegenteils vermutet wird, wenn der Mangel innerhalb von sechs Monaten nach der Übergabe hervorkommt. Diese in der Lehre (Reischauer, JBI 2002, 137 ff [143];1. Gewährleistung ist nach Paragraph 922, Absatz eins, zweiter Satz ABGB die Haftung dafür, dass die einem anderen gegen Entgelt überlassene Sache die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat, dass sie einer Beschreibung, einer Probe oder einem Muster entspricht und dass sie die Natur des Geschäfts oder der getroffenen Abrede gemäß verwendet werden kann. Wie schon nach der früheren Rechtslage (1 Ob 577/91 = JBl 1992, 243 mwN) ist auch nach dem neuen Recht für solche Mängel Gewähr zu leisten, die bei der Übergabe vorhanden sind (Paragraph 924, erster Satz ABGB). Neu ist lediglich die Vermutung des zweiten Satzes dieser Norm, wonach dies bis zum Beweis des Gegenteils vermutet wird, wenn der Mangel innerhalb von sechs Monaten nach der Übergabe hervorkommt. Diese in der Lehre (Reischauer, JBI 2002, 137 ff [143];
- P. Bydlinski in KBB § 924 ABGB Rz 1) als (nahezu) selbstverständlich bezeichnete Voraussetzung wurde allerdings im bisherigen Verfahren offenbar übersehen. Tatsächlich finden sich weder Prozessbehauptungen noch Feststellungen über die körperliche Übergabe der dem Kläger im Rahmen des Wohnungseigentumsobjekts zugewiesenen Räume. Voraussetzung der Gewährleistung ist ja die vorbehaltlose Entgegennahme der vom Schuldner als Vertragserfüllung angebotene Leistung durch den Gläubiger (stRsp, zuletzt 9 Ob 81/04h = JBI 2006, 174 [Staudegger] = MR 2005, 480; RIS-Justiz RS0018234). Zwar kann mit dem Berufungsgericht auf Grund des Zugeständnisses der beklagten Partei davon ausgegangen werden, dass die Eigentumsübertragung im Grundbuch an den Kläger erfolgte, eine bloße Vertragsbestimmung über die Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsobjekts in den Besitz und Genuss des Klägers (Punkt 4. des Kaufvertrags) ergibt aber keinen Beweis dafür, dass eine solche insbesondere iS einer vorbehaltlosen Übernahme erfolgt wäre. Entgegen der Ansicht der zweiten Instanz kann aber ohne Klärung der Frage, wann die Übergabe des Kaufobjekts an den Kläger erfolgte, nicht beurteilt werden, ob die Sache iSd § 922 Abs 1 erster Satz ABGB dem Vertrag entsprach.P. Bydlinski in KBB Paragraph 924, ABGB Rz 1) als (nahezu) selbstverständlich bezeichnete Voraussetzung wurde allerdings im bisherigen Verfahren offenbar übersehen. Tatsächlich finden sich weder Prozessbehauptungen noch Feststellungen über die körperliche Übergabe der dem Kläger im Rahmen des Wohnungseigentumsobjekts zugewiesenen Räume. Voraussetzung der Gewährleistung ist ja die vorbehaltlose Entgegennahme der vom Schuldner als Vertragserfüllung angebotene Leistung durch den Gläubiger (stRsp, zuletzt 9 Ob 81/04h = JBI 2006, 174 [Staudegger] = MR 2005, 480; RIS-JustizRS0018234). Zwar kann mit dem Berufungsgericht auf Grund des Zugeständnisses der beklagten Partei davon ausgegangen werden, dass die Eigentumsübertragung im Grundbuch an den Kläger erfolgte, eine bloße Vertragsbestimmung über die Übergabe bzw. Übernahme des Vertragsobjekts in den Besitz und Genuss des Klägers (Punkt 4. des Kaufvertrags) ergibt aber keinen Beweis dafür, dass eine solche insbesondere iS einer vorbehaltlosen Übernahme erfolgt wäre. Entgegen der Ansicht der zweiten Instanz kann aber ohne Klärung der Frage, wann die Übergabe des Kaufobjekts an den Kläger erfolgte, nicht beurteilt werden, ob die Sache iSd Paragraph 922, Absatz eins, erster Satz ABGB dem Vertrag entsprach.

Wie sich allein schon aus der wörtlichen Auslegung des § 922 Abs 1

zweiter Satz iVm § 924 Abs 1 erster Satz ABGB ergibt, sind

Eigenschaften und Verwendungsmöglichkeiten, für die Gewähr zu leisten ist, nur solche, die im Zeitpunkt der Übergabe dem Vertragsobjekt anhaften. Erst künftig herzustellende Eigenschaften können keine Eigenschaften oder Verwendungsmöglichkeiten bilden, für die nach dem geltenden Gewährleistungsrecht einzustehen wäre. Dass der Kläger seinen Anspruch darauf stützen würde, die beklagte Partei schulde ihm die Übergabe einer (von ihr) sanierten und bewohnbaren Wohnung, lässt sich seinen Behauptungen nicht entnehmen; eine solche Verpflichtung wurde auch im Urteil der zweiten Instanz offen gelassen. Tatsächlich finden sich dazu in den Entscheidungen der Vorinstanzen auch keine Feststellungen. Aus dem Vertrag ist nicht zu erkennen, ob die in Aussicht gestellte Sanierung mit einer öffentlichen Förderung zu den Pflichten gehört, die die beklagte Partei mit dem Kaufvertrag übernahm. Dagegen könnte sprechen, dass die beklagte Partei als Eigentümerin von mehreren Liegenschaftsanteilen, verbunden mit Wohnungseigentum im betreffenden Haus, schon vor dem Vertrag versuchte, die Sanierung des Hauses voranzutreiben; weiters, dass es in Punkt 6. des Kaufvertrags, was die "Sockelsanierung" angeht, einleitend nur heißt: "Es wird festgestellt ...". Selbst wenn aber die beklagte Partei eine solche Verpflichtung übernommen hätte, wurde bisher weder vom Kläger behauptet noch von den Tatsacheninstanzen festgestellt, dass diese Verpflichtung vor der Übergabe zu erfüllen gewesen wäre. Schon deshalb müsste die geltend gemachte Gewährleistung scheitern. Wäre nämlich die Sanierung bis zur Übergabe gar nicht geschuldet, was der Kläger behaupten und beweisen müsste, könnte deren bisheriges Unterbleiben kein Mangel der Sache sein.

Auch wenn Rsp und Lehre, ebenso die ErlRV zum GewRÄG einen Anlagemangel, also eine bei Übergabe bloß latent vorhandene negative Eigenschaft, als Voraussetzung der Gewährleistung genügen lassen (P. Bydlinski aaO § 924 ABGB Rz 1 mwN), kann der ja nicht mit der physischen oder rechtlichen Beschaffenheit des Vertragsobjekts zusammenhängende Umstand, dass im April 2002 noch in keiner Weise absehbar war, wann ein für die Genehmigung durch die zuständigen Behörden geeigneter Vergabevorschlag vorliegen und wann deren endgültiger Prüfbericht erstellt sein würde, nicht als ein solcher Anlageschaden beurteilt werden. Auch wenn Rsp und Lehre, ebenso die ErlRV zum GewRÄG einen Anlagemangel, also eine bei Übergabe bloß latent vorhandene negative Eigenschaft, als Voraussetzung der Gewährleistung genügen lassen (P. Bydlinski aaO Paragraph 924, ABGB Rz 1 mwN), kann der ja nicht mit der physischen oder rechtlichen Beschaffenheit des Vertragsobjekts zusammenhängende Umstand, dass im April 2002 noch in keiner Weise absehbar war, wann ein für die Genehmigung durch die zuständigen Behörden geeigneter Vergabevorschlag vorliegen und wann deren endgültiger Prüfbericht erstellt sein würde, nicht als ein solcher Anlageschaden beurteilt werden.

Demnach bedarf es schon nach den dargelegten Erwägungen jedenfalls der Aufhebung der Entscheidung der Vorinstanzen, um die Frage der Übergabe und der geschuldeten Eigenschaft des Vertragsobjekts in diesem Zeitpunkt zu erörtern und für den Fall, dass entsprechende Tatsachenbehauptungen aufgestellt werden, auch Feststellungen dazu zu treffen.

2. Sollte allerdings demnach ein Gewährleistungsanspruch nicht gegeben sein, muss dies noch nicht zum Scheitern des Rückzahlungsbegehrens führen.

Vielmehr ist auch die Frage eines berechtigten Rüktritts des Klägers vom Vertrag nach 918 ABGB zu prüfen. Zwar führt der Kläger schon im Rubrum seiner Klageschrift "Wandlung" als Rechtsgrund des Zahlungsbegehrens über 44.000 EUR an und erklärt auch unter Punkt 7.Vielmehr ist auch die Frage eines berechtigten Rüktritts des Klägers vom Vertrag nach Paragraph 918, ABGB zu prüfen. Zwar führt der Kläger schon im Rubrum seiner Klageschrift "Wandlung" als Rechtsgrund des Zahlungsbegehrens über 44.000 EUR an und erklärt auch unter Punkt 7.

und 8. derselben, auf Grund des dargestellten Mangels des

Rechtsgeschäfts Wandlung zu begehren, durch welche auch Aufwendungen

und Schäden entstanden seien. Er macht aber bereits in der Klage

geltend, die beklagte Partei habe den ihm in Aussicht gestellten

Termin, die Wohnung jedenfalls bis Sommer 2002 beziehen zu können,

nicht eingehalten; er habe mit Brief vom 29. Oktober 2002 gegenüber der beklagten Partei die Rückabwicklung des Kaufvertrags begehrt; diese habe wesentliche Bestimmungen des Vertrags, auf die es ihm zudem gerade angekommen sei, nicht erfüllt. Demnach kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass der Kläger sein Begehren ausschließlich auf Gewährleistung gestützt hätte, weil er dieses ausdrücklich nur auf diesen Klagegrund beschränken habe wollen (1 Ob 198/02w = SZ 2002/126 u.v.a.; RIS-Justiz RS0037610). Auch die beklagte Partei selbst sah in der vor dem Prozess abgegebenen schriftlichen Erklärung vom 29. Oktober 2002 einen Rücktritt (AS 129 im erstgerichtlichen Akt). Unter Wandlung ist die Aufhebung des Vertrags zu verstehen (§ 932 Abs 1 ZPO), weshalb früher der Begriff der Wandlung auch im Zusammenhang mit der Vertragsaufhebung wegen wesentlichen Irrtums nach § 871 ABGB gebraucht wurde (Gschnitzer in Klang2 IV/1 122). Auch der Rücktritt vom Vertrag nach § 918 ABGB bewirkt Rückabwicklungsansprüche nach § 921 ABGB und führt primär zum Wegfall des Vertrags, allerdings bloß mit schuldrechtlicher und nicht sachenrechtlicher Rückwirkung (P. Bydlinski aaO § 918 ABGB Rz 15 mwN). Auch wenn es sich bei einer - soweit dies festgestellt werden sollte - erst nach Übergabe der "Eigentumswohnung" an den Käufer geschuldeten Sanierung sowohl der betreffenden Wohnung als auch der allgemeinen Teile der Liegenschaft nicht um die Hauptleistung handeln kann, würde auch die Verletzung einer äquivalenten Nebenleistungspflicht zum Rücktritt berechtigen (8 Ob 157/00x; Reischauer in Rummel3 §§ 922, 923 ABGB Rz 11 und§ 918 ABGB Rz 21; P. Bydlinski aaO§ 918 ABGB Rz 5, je mwN).nicht eingehalten; er habe mit Brief vom 29. Oktober 2002 gegenüber der beklagten Partei die Rückabwicklung des Kaufvertrags begehrt; diese habe wesentliche Bestimmungen des Vertrags, auf die es ihm zudem gerade angekommen sei, nicht erfüllt. Demnach kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass der Kläger sein Begehren ausschließlich auf Gewährleistung gestützt hätte, weil er dieses ausdrücklich nur auf diesen Klagegrund beschränken habe wollen (1 Ob 198/02w = SZ 2002/126 u.v.a.; RIS-Justiz RS0037610). Auch die beklagte Partei selbst sah in der vor dem Prozess abgegebenen schriftlichen Erklärung vom 29. Oktober 2002 einen Rücktritt (AS 129 im erstgerichtlichen Akt). Unter Wandlung ist die Aufhebung des Vertrags zu verstehen (Paragraph 932, Absatz eins, ZPO), weshalb früher der Begriff der Wandlung auch im Zusammenhang mit der Vertragsaufhebung wegen wesentlichen Irrtums nach Paragraph 871, ABGB gebraucht wurde (Gschnitzer in Klang2 IV/1 122). Auch der Rücktritt vom Vertrag nach Paragraph 918, ABGB bewirkt Rückabwicklungsansprüche nach Paragraph 921, ABGB und führt primär zum Wegfall des Vertrags, allerdings bloß mit schuldrechtlicher und nicht sachenrechtlicher Rückwirkung (P. Bydlinski aaO Paragraph 918, ABGB Rz 15 mwN). Auch wenn es sich bei einer - soweit dies festgestellt werden sollte - erst nach Übergabe der "Eigentumswohnung" an den Käufer geschuldeten Sanierung sowohl der betreffenden Wohnung als auch der allgemeinen Teile der Liegenschaft nicht um die Hauptleistung handeln kann, würde auch die Verletzung einer äquivalenten Nebenleistungspflicht zum Rücktritt berechtigen (8 Ob 157/00x; Reischauer in Rummel3 Paragraphen 922,, 923 ABGB Rz 11 und Paragraph 918, ABGB Rz 21; P. Bydlinski aaO Paragraph 918, ABGB Rz 5, je mwN).

Ob zumindest die Sanierung der dem Wohnungseigentumsobjekt des Klägers ausschließlich zugewiesenen Räume als eine derartige Nebenleistung zwischen den Parteien vereinbart wurde, ist demnach entscheidend für die Beantwortung der Frage, ob ein (schuldhafter) Verzug der beklagten Partei ein Rücktrittsrecht des Klägers bewirkte. Bei der Ermittlung des Inhalts der vertraglichen Vereinbarung wird zu berücksichtigen sein, dass sich der Kläger in Punkt 6. des Kaufvertrags u.a. verpflichtete, abgesehen von der Verpfändung seiner Liegenschaftsanteile, die zu gewährenden Darlehen für die Sanierung gemäß einem bestimmten Eigenmittelanteil zur Bezahlung zu übernehmen. Damit ist

jedenfalls klargestellt, dass der vereinbarte Kaufpreis für die Übereignung der Liegenschaftsanteile samt der Wohnung in dem dem Kläger bei Vertragsabschluss bekannten damaligen Zustand vereinbart war und die Verbesserung des Hauses durch die Sanierung nicht im Entgeltverhältnis mit diesem Kaufpreis stand. Dies könnte allenfalls für die Organisation der Sanierung anders zu beurteilen sein. Für die Frage eines berechtigten Rücktritts ist demnach die vom Berufungsgericht offen gelassene Frage, ob eine Verpflichtung der beklagten Partei gegenüber dem Kläger zur Sanierung im dargelegten Sinn innerhalb bestimmter Frist vereinbart wurde, von entscheidender Bedeutung. Dabei wird zu beachten sein, dass die im Vertrag zwischen den Streitteilen angesprochene "Sockelsanierung" in § 34 Abs 1 Z 5 des Wiener Wohnbauförderungs- und WohnhaussanierungsG (WWFSG) 1989 definiert wird. Demnach handelt es sich um die im Rahmen eines Sanierungskonzepts erfolgende durchgreifende, allenfalls auch schrittweise Sanierungen eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen. Eine Förderung nach dem 2. Hauptstück des genannten Gesetzes kann u.a. auch für Wohnungseigentümer und für Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen in bestimmten Gebäuden gewährt werden (§§ 35, 36 leg.cit.).Ob zumindest die Sanierung der dem Wohnungseigentumsobjekt des Klägers ausschließlich zugewiesenen Räume als eine derartige Nebenleistung zwischen den Parteien vereinbart wurde, ist demnach entscheidend für die Beantwortung der Frage, ob ein (schuldhafter) Verzug der beklagten Partei ein Rücktrittsrecht des Klägers bewirkte. Bei der Ermittlung des Inhalts der vertraglichen Vereinbarung wird zu berücksichtigen sein, dass sich der Kläger in Punkt 6. des Kaufvertrags u.a. verpflichtete, abgesehen von der Verpfändung seiner Liegenschaftsanteile, die zu gewährenden Darlehen für die Sanierung gemäß einem bestimmten Eigenmittelanteil zur Bezahlung zu übernehmen. Damit ist jedenfalls klargestellt, dass der vereinbarte Kaufpreis für die Übereignung der Liegenschaftsanteile samt der Wohnung in dem dem Kläger bei Vertragsabschluss bekannten damaligen Zustand vereinbart war und die Verbesserung des Hauses durch die Sanierung nicht im Entgeltverhältnis mit diesem Kaufpreis stand. Dies könnte allenfalls für die Organisation der Sanierung anders zu beurteilen sein. Für die Frage eines berechtigten Rücktritts ist demnach die vom Berufungsgericht offen gelassene Frage, ob eine Verpflichtung der beklagten Partei gegenüber dem Kläger zur Sanierung im dargelegten Sinn innerhalb bestimmter Frist vereinbart wurde, von entscheidender Bedeutung. Dabei wird zu beachten sein, dass die im Vertrag zwischen den Streitteilen angesprochene "Sockelsanierung" in Paragraph 34, Absatz eins, Ziffer 5, des Wiener Wohnbauförderungs- und WohnhaussanierungsG (WWFSG) 1989 definiert wird. Demnach handelt es sich um die im Rahmen eines Sanierungskonzepts erfolgende durchgreifende, allenfalls auch schrittweise Sanierungen eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen. Eine Förderung nach dem 2. Hauptstück des genannten Gesetzes kann u.a. auch für Wohnungseigentümer und für Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen in bestimmten Gebäuden gewährt werden (Paragraphen 35,, 36 leg.cit.).

3. Was den weiters geltend gemachten Schadenersatzanspruch angeht, hängt dessen Schicksal wesentlich davon ab, ob die beklagte Partei dem Kläger zur Gewährleistung verpflichtet ist oder lediglich zur Rückabwicklung nach §§ 918, 921 ABGB. Zwar setzt in beiden Fällen ein Schadenersatzanspruch Verschulden der beklagten Partei voraus, das allerdings nach § 1298 ABGB vermutet wird; dieses Verschulden bezieht sich aber in den beiden Fällen auf jeweils andere Umstände. Während es nach § 921 ABGB darauf ankommt, ob die Nichterfüllung verschuldet wurde, wofür hier jene Tatsachen von Bedeutung sind, aus denen sich die Bewilligung der Förderung verzögerte - bereits in der Klagebeantwortung hatte dazu die beklagte Partei geltend gemacht, dass diese Verzögerung ohne ihr Verschulden erfolgt sei - , kommt es nach § 933a Abs 1 ABGB im Fall der Gewährleistung darauf an, ob der Übergeber den Mangel verschuldete. Wie sich bereits aus der Klagserzählung ergibt, wirft der Kläger der beklagten Partei vor, sie habe ihm zugesagt, die Sanierungsarbeiten würden bereits in dem auf den Vertragsschluss folgenden Monat beginnen und zwei Monate später fertig gestellt sein, obwohl sie hätte wissen müssen, dass dies nicht der Fall sein werde. Wäre die oben dargestellte Voraussetzung für einen Gewährleistungsanspruch (Wandlungsanspruch) des Klägers gegeben, hätte die beklagte Partei die geltend gemachten Vertrauensschäden dann zu ersetzen, wenn sie entweder den Mangel (unsanierter Zustand) schuldhaft verursacht oder ihn schuldhaft nicht beseitigt hätte (P. Bydlinski aaO § 933a ABGB Rz 2). Allerdings stützt sich der Kläger, wie aus der Klagserzählung erhellt, im Wesentlichen auf die Verletzung von vorvertraglichen Aufklärungspflichten durch die beklagte Partei, für die ebenfalls nach § 1298 ABGB eine Umkehr der Beweislast für das Verschulden besteht (herrschende Rsp; Karner in KBB, § 1298 ABGB Rz 3 mwN). Auch insoweit wird zu prüfen sein, ob der beklagten Partei der Entlastungsbeweis gelingt.3. Was den weiters geltend gemachten Schadenersatzanspruch angeht, hängt dessen Schicksal wesentlich davon ab, ob die beklagte Partei dem Kläger zur Gewährleistung verpflichtet ist oder lediglich zur Rückabwicklung nach Paragraphen 918,, 921 ABGB. Zwar setzt in beiden Fällen ein Schadenersatzanspruch Verschulden der beklagten Partei voraus, das allerdings nach Paragraph

1298, ABGB vermutet wird; dieses Verschulden bezieht sich aber in den beiden Fällen auf jeweils andere Umstände. Während es nach Paragraph 921, ABGB darauf ankommt, ob die Nichterfüllung verschuldet wurde, wofür hier jene Tatsachen von Bedeutung sind, aus denen sich die Bewilligung der Förderung verzögerte - bereits in der Klagebeantwortung hatte dazu die beklagte Partei geltend gemacht, dass diese Verzögerung ohne ihr Verschulden erfolgt sei - , kommt es nach Paragraph 933 a, Absatz eins, ABGB im Fall der Gewährleistung darauf an, ob der Übergeber den Mangel verschuldete. Wie sich bereits aus der Klagserzählung ergibt, wirft der Kläger der beklagten Partei vor, sie habe ihm zugesagt, die Sanierungsarbeiten würden bereits in dem auf den Vertragsschluss folgenden Monat beginnen und zwei Monate später fertig gestellt sein, obwohl sie hätte wissen müssen, dass dies nicht der Fall sein werde. Wäre die oben dargestellte Voraussetzung für einen Gewährleistungsanspruch (Wandlungsanspruch) des Klägers gegeben, hätte die beklagte Partei die geltend gemachten Vertrauensschäden dann zu ersetzen, wenn sie entweder den Mangel (unsanierter Zustand) schuldhaft verursacht oder ihn schuldhaft nicht beseitigt hätte (P. Bydlinski aaO Paragraph 933 a, ABGB Rz 2). Allerdings stützt sich der Kläger, wie aus der Klagserzählung erhellt, im Wesentlichen auf die Verletzung von vorvertraglichen Aufklärungspflichten durch die beklagte Partei, für die ebenfalls nach Paragraph 1298, ABGB eine Umkehr der Beweislast für das Verschulden besteht (herrschende Rsp; Karner in KBB, Paragraph 1298, ABGB Rz 3 mwN). Auch insoweit wird zu prüfen sein, ob der beklagten Partei der Entlastungsbeweis gelingt.

Die Rechtssache erweist sich demnach als noch nicht spruchreif. Da es auch der Erörterung der dargelegten Rechtsfragen in erster Instanz bedarf, sind die Urteile beider Vorinstanzen aufzuheben. Die Rechtssache ist an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E80960 3Ob295.05m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0030OB00295.05M.0426.000

Dokumentnummer

JJT 20060426 OGH0002 0030OB00295 05M0000 000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

 ${\tt JUSLINE @ ist\ eine\ Marke\ der\ ADVOKAT\ Unternehmensberatung\ Greiter\ \&\ Greiter\ GmbH.}$ ${\tt www.jusline.at}$