jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/10/24 1Ob183/00v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.10.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Rudolf K*****, vertreten durch Höhne & In der Maur Rechtsanwälte OEG in Wien, wider die beklagten Parteien 1) Dr. Diethard S*****, und 2) Martina S*****, beide vertreten durch Dr. Heidi Bernhart, Rechtsanwältin in Wien, und die Nebenintervenientin Dr. Ilse K*****, Rechtsanwältin in Wien, als Masseverwalterin im Konkurs über das Vermögen der T***** Gesellschaft m. b. H., *****, wegen 1,438.388,44 S sA infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das mit Beschluss vom 3. April 2000, GZ 16 R 50/99m-114, berichtigte Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 17. Dezember 1999, GZ 16 R 50/99m-110, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 19. Jänner 1999, GZ 54 Cg 2/98f-104, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird, soweit in ihr Nichtigkeit geltend gemacht wird, zurückgewiesen.

Im Übrigen wird der Revision Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird - abgesehen von den bereits rechtskräftig erledigten und daher unberührt bleibenden Anspruchsteilen (Zuspruch von 16.221 S samt 4 % Zinsen seit 9. 4. 1993 sowie Abweisung von 254.313,89 S und des "Zinsenmehrbegehrens", gemessen am Zuspruch des Ersturteils) - aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung über die Berufung der beklagten Parteien an das Gericht zweiter Instanz zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

Text

Begründung:

Das im Anlassfall maßgebende Wiener Wohnhaus in sehr guter Wohnlage wurde 1963 in Scheibenbauweise in Hanglage errichtet. Die Benützungsbewilligung wurde 1966 erteilt. Das unterkellerte Gebäude hat samt dem ausgebauten Dachboden vier Geschoße. Die Liegenschaft steht im Miteigentum mehrerer Personen, jeweils verbunden mit Wohnungseigentum an den einzelnen Wohnungen. Sie hat eine Fläche von 1907 m2 und verfügt über einen von allen Wohnungseigentümern benützbaren Garten. Die streitverfangene Wohnung Nr. 12 liegt im 1. Stock. Sie weist über eine Nutzfläche von 70,99 m2 und einen Balkon von 9,76 m2 auf.

Im Frühjahr 1968 traten am Gebäude erstmals bis zu 2 cm breite Risse zutage. Mit Bescheid vom 8. 1. 1969 trug die Baubehörde die Vorlage eines Befunds auf. Mit Bescheid vom 30. 6. 1970 ordnete sie die Durchführung von

Sanierungsmaßnahmen binnen sechs Monaten an. Seither gab es keine behördlichen Aufträge mehr.

Bei einer Befundaufnahme am 19.10.1970 stellte ein Bausachverständiger im Bereich der Kellerdecke und der Fundamentoberkante einen außen und im Keller gut sichtbaren Riss fest, der in seinem Verlauf von "kaum sichtbar" bis etwa 5 mm breit war. Risse waren auch bei der hangseitigen Ausmauerung und bei der talseitigen Ausfachung wahrnehmbar. Weitere Risse fanden sich in der Feuermauer und an den Trenn- und Zwischenwänden der an die Feuermauer anschließenden Wohnungen. In der Wohnung Nr. 2 wies der Fußboden starke Unebenheiten auf. Überdies war ein Außenwandofen vom Parapett losgerissen. Eine Hangdrainagierung fehlte. Nach Ansicht des Sachverständigen hatten - aus ungeklärter Ursache - vertikale und horizontale Bewegungen des Gebäudes stattgefunden. Für die Rissbildung maßgebend seien Verschiebungen der Rand- und Mittelscheiben. Eine Gefahr für die Standsicherheit des Gebäudes bestehe nicht. Er empfahl jedoch exakte Vermessungen zur Klärung der Bewegungsursache.

Über Auftrag "der Hausverwaltung und der Eigentümer" führte der Sachverständige vom 29. 1. 1971 bis 7. 6. 1975 mehrere Vermessungen durch. Im Gutachten vom 25. 4. 1972 erläuterte er, dass "die Nordfront ungleichmäßigere Vertikalbewegungen als die Südfront" aufweise. Diese Bewegungen hätten nicht "ausschließlich" bautechnische, sondern "überwiegend" geologische Gründe. Eine Beseitigung der Bauschäden solle "vorläufig nur kosmetisch durch Abklopfen des Verputzes, Neuausmalen und Anpassen der Türblätter" erfolgen. Risse würden bis zu einer endgültigen Sanierung, deren Umfang noch nicht abschätzbar sei, immer wieder auftreten. Eine bautechnische Bewegungsursache sei im Mangel einer wirksamen "Queraussteifung und Lastverteilung in der Querrichtung" und einer "Verschließung der tragenden Scheiben" sowie im Nichtaufliegen des Fußbodens der Wohnung Nr. 2 auf einer Stahlbetondeckenkonstruktion zu erblicken.

In einem Schreiben vom 26. 4. 1972 an die Hausverwaltung erklärte der Sachverständige, keinen Vorschlag für eine dauerhafte Sanierung machen zu können, weil eine solche "mit bauökonomisch tragbarem Aufwand nicht möglich" sei. Ein Teil der Hausbewohner werde sich damit abfinden müssen, "mit den Schäden zumindest eine unbestimmte Zeit hinaus noch zu leben, wolle man allenfalls hohe verlorene Aufwendungen aller" vermeiden". Im Falle einer Fixierung der Nordwand durch Unterfangung könnte der andere Teil des Hauses absinken, was zu weiteren Rissen an anderen Stellen führen müsste. Die Behebung der bisherigen Schäden in den Wohnungen solle auf "billige Weise" erfolgen. Danach solle "das Haus beobachtet werden". Mit Schreiben vom 29. 5. 1974 teilte der Sachverständige der Hausverwaltung mit, die Vertikalbewegungen seien "stark ungleichmäßig", es sei jedoch "ein deutliches Abklingen feststellbar". Die Talseite setze sich doppelt so schnell wie die Hangseite. Eine Hangrutschung sei als Ursache wahrscheinlicher als die Bodenmechanik. Wenn die Vertikalverschiebungen nicht abklingen sollten, sei die Beiziehung eines Geologen zweckmäßig. Sanierungsarbeiten sollten sich in "kosmetischen" Maßnahmen erschöpfen, weil einer endgültigen Sanierung die Unterfangung aller tragenden Scheiben des Objekts und/oder eine ausreichende Hangsanierung mit einem erheblichen finanziellen Aufwand vorausgehen müsste. Mit Schreiben vom 16. 7. 1975 informierte der Sachverständige die Hausverwaltung, dass nach dem Ergebnis des Vergleichs zweier Messungen eine "Hebung" eingetreten sei, die eher eine geologische als eine bautechnische Ursache habe. Eine Ursache sei jedoch auch "die mangelhafte Bauweise des Objekts" wie eine unzureichende Fundierung und der Mangel einer ausreichenden "Verschließung". Das "Gelände sinke relativ in den Untergrund ein, hebe und senke sich an der Stelle des Objekts oszillierend in Verbindung mit einer Horizontalbewegung". Der Hangbewegung sei mit wirtschaftlich tragbarem Aufwand nicht beizukommen. Aufgetretene Schäden könnten "durch kosmetische Arbeiten" nicht dauerhaft behoben werden. Es sei mit Schäden "aufgrund von Baumängeln bei der Herstellung und zufolge geologischer Umstände" auch in Zukunft zu rechnen.

Die immer wieder aufgetretenen Risse wurden jeweils bloß "kosmetisch", in der Regel auf Kosten der Gemeinschaft der Miteigentümer beseitigt.

Bis 1992 führte der Sachverständige sodann weitere Messungen durch und berichtete regelmäßig über deren Ergebnisse. Mit Schreiben vom 11. 10. 1979 teilte er der Hausverwaltung mit, eine Besichtigung des Objekts habe keine "gefahrdrohenden Umstände" ergeben. Sofortmaßnahmen bedürfe es nicht. Seit der letzten Messung am 26. 6. 1975 seien zwar Senkungen eingetreten, die jedoch kein bedrohliches Ausmaß erreichten. Vor allem in der Wohnung Nr. 2 seien Schäden aufgetreten, die durch "kosmetische Maßnahmen" beseitigt werden sollten. Das Wiederauftreten von Rissen und Höhenänderungen des Fußbodens in dieser Wohnung seien nicht auszuschließen.

Die Beklagten erwarben 1985 als Ehegatten zu je 127/3963 Anteilen Miteigentum an der erörterten Liegenschaft, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 12. Sie bewohnten diese Wohnung von 1985 bis zum Sommer 1991. Im Erwerbszeitpunkt waren Mauerrisse am Gebäude sichtbar. Die Beklagten hatten damals allerdings noch keine Kenntnis von den "geologischen bzw bautechnischen Problemen des Hauses". Mit Schreiben vom 6. 10. 1988 informierte die Hausverwaltung die Wohnungseigentümer über "neuerliche beträchtliche Setzungsrisse ... an einer Zwischenwand in top Nr. 10". Darin wurden auch die Tätigkeit des Bausachverständigen und das Ergebnis seiner letzten Überprüfung, wonach "die Setzung des Hauses nicht unproportional weiterschreite und keine akuten Schäden zu erwarten seien", in Erinnerung gerufen. Wegen der neuerlichen Risse werde eine weitere Vermessung durch den Sachverständigen vorgeschlagen. Sollte sich als Ursache der "Verputz- und Malereischäden" in der Wohnung Nr. 10, wie zu erwarten sei, eine "Setzung der Fundamente" herausstellen, müsse die Gemeinschaft der Eigentümer die Reparaturkosten tragen.

Am 30. 11. 1989 berichtete der Sachverständige der Hausverwaltung, dass der Zustand der Wohnung Nr. 2 seit der letzten Besichtigung unverändert sei. In der Wohnung Nr. 25 verlaufe in einer Zwischenwand ein schräg aufsteigender Vertikalriss. Die Tapete werfe Falten, die beiden Türen im betroffenen Bereich schlössen schlecht. Das Gebäude habe in den neun Jahren seit der letzten Besichtigung und Vermessung "keine ernsten kausalen Schäden durch Setzungen bzw Hangrutschungen" erlitten. Die sichtbaren Schäden bezögen sich nur auf nicht tragende Teile. "Maßnahmen an der tragenden Substanz" würden weiterhin nicht empfohlen, Übelstände sollten durch Ausbesserungen behoben werden. Sollten sich jedoch die Schäden häufen, so wäre die Wiederaufnahme der periodischen Vermessungen zweimal jährlich "zur Feststellung der Tendenz der Vertikalbewegung angebracht". Die 1989 aufgetretenen Risse könnten auf Spannungen in Zwischenwänden zurückzuführen sein.

Mit Schreiben vom 4. 10. 1990 teilte die Hausverwaltung den Wohnungseigentümern mit, dass in letzter Zeit wieder einige Meldungen über das verstärkte Auftreten von Setzungsrissen in Wohnungen eingegangen seien. Solche Meldungen bezögen sich auch auf Wohnungen, die von "Schäden in diesem Ausmaß" bisher nicht betroffen gewesen seien. Dem Bausachverständigen müsse die Durchführung einer weiteren Überprüfung aufgetragen werden.

Am 12. 11. 1990 erstattete der Bausachverständige im Auftrag der Hausverwaltung ein Gutachten. Er erläuterte, dass "die Schäden in bautechnischer Hinsicht als geringfügig anzusehen, wenngleich zum Teil nur mit größerem Aufwand zu beseitigen" seien. Die Behebung der Schäden durch das Verschließen von Rissen, das Nachpassen von Türen und Fenstern und "Schönheitsreparaturen" wirke nur "temporär", weil damit die Schadensursachen nicht behoben würden. Die Ausbesserungen hätten also nur eine mehr oder weniger lang anhaltende optische Wirkung. Gelockerte Fliesen könnten in einzelnen Wohnungen abfallen, was eine Verletzungsgefahr bedinge. Hohl liegende Fliesen sollten daher vorsorglich abgenommen und die Verfliesung erneuert werden. In den zwei Jahren seit der letzten Besichtigung und in den elf Jahren seit der letzten Vermessung seien durch "Setzungen und Hangrutschungen ... keine ernsten kausalen Schäden verursacht" worden. Die sichtbaren Schäden beträfen bloß nicht tragende Teile. Das Ergebnis des Berichts vom 30. 11. 1989 werde aufrechterhalten. Maßnahmen an der tragenden Substanz würden nicht empfohlen. Übelstände sollten durch örtliche Ausbesserungen beseitigt werden. Wenn sich die Schäden merklich vergrößern sollten, wäre die "Wiederaufnahme der periodischen Vermessungen zwecks Feststellung der Tendenz der Vertikalbewegung" angezeigt. Derzeit bestehe dafür keine Veranlassung. Das Wiederauftreten sogar mehrmals behobener Schäden sei wegen der "mangelhaften Bauart und Fundierung des Objekts in Verbindung mit geringfügigen Hangbewegungen" zu erwarten. Auch das Auftreten neuer Risse - so Abrisse Wand-Decke, Kerbrisse ausgehend von Türecken, Schräg-, Vertikal- und Horizontalrisse in Zwischenwänden - sei nicht auszuschließen, sondern gleichfalls zu erwarten. Durch das Verschließen von Rissen werde die Tragfähigkeit der Wände nicht wiederhergestellt, sondern nur eine mehr oder weniger dicke Haut aufgebracht, die bereits bei geringen Beanspruchungen wieder reisse. Bei einer Erschöpfung der bisherigen Tragreserven würden die Materialbruch- oder die Haftfestigkeit überschritten. Mit diesen Tatsachen müssten die Bewohner leben. Eine durchgreifende Sanierung, "die kausale Schäden mit Sicherheit" verhindere, sei unwirtschaftlich. Die "Gültigkeit dieser Aussage sei periodisch zu überprüfen".

Mit Schreiben vom 27. 11. 1990 informierte die Hausverwaltung die Wohnungseigentümer darüber, dass der Sachverständige bei der Begehung einiger Wohnungen am 6. 11. 1990 "im Prinzip ... gleiche Setzungsschäden" - querlaufende Risse in Feinverputz, Malerei und Tapeten - vorgefunden habe. Diese Schäden wiesen auf Fundamentbewegungen hin, sie seien aber nach wie vor "nicht substanzgefährdend, sondern lediglich optische Fehler, die entsprechend zu beheben seien".

Ende der 80er Jahre traten dann auch in der streitverfangenen Wohnung Risse in nicht mehr feststellbarem Umfang auf. Daraufhin kontaktierte der Erstbeklagte die Hausverwaltung, die ihm mitteilte, dass "die Risse mit dem Haus zusammenhängen und die Kosten der Sanierung von der Gemeinschaft getragen" würden. Die Beklagten beauftragten sodann die von der Hausverwaltung empfohlenen Professionisten mit der Schadensbehebung. Die Handwerker verrechneten ihre Leistungen direkt mit der Hausverwaltung. 1991 kam es in der streitverfangenen Wohnung neuerlich zur Rissbildung. Es handelte sich dabei um mehrere vertikale Mauerrisse in einer Länge von etwa 1 bis 1,3 m und einer Breite von 1 bis 2 mm. Diese Risse wurden nicht mehr behoben, weil die Beklagten bereits den Verkauf der Wohnung planten. Mit Schreiben vom 23. 7. 1991 an die Hausverwaltung hielt der Erstbeklagte fest, dass die durch Setzungsrisse verursachten Schäden in der Wohnung "auf Kosten der Hausgemeinschaft behoben würden".

Mit Schreiben vom 16. 9. 1991 beraumte die Hausverwaltung eine Versammlung der Wohnungseigentümer für den 2. 10. 1991 an. Dieser Termin fand statt. Ob daran auch die Beklagten teilnahmen, ist nicht feststellbar. Bei der Besprechung wurde darauf hingewiesen, dass wegen des trockenen Sommers 1990 besonders starke Setzungen aufgetreten seien, die in vielen Wohnungen Schäden verursacht hätten. Weil die Schadensursachen "nicht im Einflussbereich des Einzelnen" lägen, wurde Übereinstimmung erzielt, die Reparaturen in den betroffenen Wohnungen "zu Lasten der Gemeinschaft aus Mitteln des Reparaturfonds" zu finanzieren.

Den Beklagten sind die voranstehend erwähnten Schreiben der Hausverwaltung vom 6. 10. 1988, 4. 10. 1990, 27. 11. 1990 und 16. 9. 1991 zugegangen. Die Zweitbeklagte überließ alle Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Veräußerung der Wohnung dem Erstbeklagten und bevollmächtigte ihn, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Der Erstbeklagte beauftragte mit der Verkaufsvermittlung die Nebenintervenientin und informierte einen ihrer Mitarbeiter dahin, dass "gewisse optische Mängel im Hause auftreten sowie dass die Behebung der Mängel von der Hausgemeinschaft getragen würden". Als Grundlage dieser Information übergab der Erstbeklagte dem Mitarbeiter der Nebenintervenientin das Schreiben der Hausverwaltung vom 27. 11. 1990. Es hat folgenden wesentlichen Wortlaut:

"Betrifft: Gebäudesetzungen

Bei der Begehung Ihres Hauses mit dem Bausachverständigen ... am 6. November 1990, konnten einige Wohnungen besichtigt werden, die im Prinzip alle die gleichen Setzungsschäden, die querlaufenden Risse im Feinverputz, Malerei und Tapeten verursachen, zeigen.

Laut Gutachten des Sachverständigen weisen diese Schäden zwar auf die bekannten Fundamentbewegungen hin, sind aber nach wie vor nicht substanzgefährdend, sondern lediglich optische Fehler, die entsprechend zu beheben sind."

Zusätzliche Informationen erteilte der Erstbeklagte nicht. Für den Kläger besorgte dessen Schwester die Wohnungssuche. Sie besichtigte die streitverfangene Wohnung, deren Verkauf von der Nebenintervenientin inseriert worden war, insgesamt dreimal, einmal in Begleitung des Klägers, einmal gemeinsam mit dem Sachverständigen einer Bank, der den Verkehrswert der Wohnung im November 1991 - der Kläger finanzierte den späteren Wohnungskauf durch Kreditaufnahme - mit 1,8 Mio S schätzte. Einmal besichtigte der Kläger die Wohnung auch in Begleitung einer Mitarbeiterin der Nebenintervenientin. Deren Wände hatten damals Risse in nicht mehr feststellbarem Umfang. Sie waren dem Kläger aufgefallen. Daraufhin erklärte ihm die Mitarbeiterin der Nebenintervenientin, diese Risse seien "nach Information des Verkäufers ein optisches Problem, das durch Übermalen bzw Ausmalen behoben werden könne". Weitere Informationen über die Rissbildung in der Wohnung und im Haus erhielt der Kläger nicht. Er verfügte über die Wohnungsschlüssel bereits vor Abschluss des Wohnungskaufvertrags. Dieser Vertrag mit dem Kläger als Käufer und den Beklagten als Verkäufer wurde am 6. 12. 1991 geschlossen. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 1,9 Mio S vereinbart und bezahlt, obgleich im Kaufvertrag nur ein Betrag von 1,5 Mio S genannt ist. Die Vertragstextierung hatte der Erstbeklagte als Substitut eines öffentlichen Notars besorgt. Pkt. IV. des Vertrags hat folgenden Wortlaut:Zusätzliche Informationen erteilte der Erstbeklagte nicht. Für den Kläger besorgte dessen Schwester die Wohnungssuche. Sie besichtigte die streitverfangene Wohnung, deren Verkauf von der Nebenintervenientin inseriert worden war, insgesamt dreimal, einmal in Begleitung des Klägers, einmal gemeinsam mit dem Sachverständigen einer Bank, der den Verkehrswert der Wohnung im November 1991 - der Kläger finanzierte den späteren Wohnungskauf durch Kreditaufnahme - mit 1,8 Mio S schätzte. Einmal besichtigte der Kläger die Wohnung auch in Begleitung einer Mitarbeiterin der Nebenintervenientin. Deren Wände hatten damals Risse in nicht mehr feststellbarem Umfang. Sie waren dem Kläger aufgefallen. Daraufhin erklärte ihm die Mitarbeiterin der Nebenintervenientin, diese Risse seien "nach Information des Verkäufers ein optisches Problem, das durch Übermalen

bzw Ausmalen behoben werden könne". Weitere Informationen über die Rissbildung in der Wohnung und im Haus erhielt der Kläger nicht. Er verfügte über die Wohnungsschlüssel bereits vor Abschluss des Wohnungskaufvertrags. Dieser Vertrag mit dem Kläger als Käufer und den Beklagten als Verkäufer wurde am 6. 12. 1991 geschlossen. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 1,9 Mio S vereinbart und bezahlt, obgleich im Kaufvertrag nur ein Betrag von 1,5 Mio S genannt ist. Die Vertragstextierung hatte der Erstbeklagte als Substitut eines öffentlichen Notars besorgt. Pkt. römisch IV. des Vertrags hat folgenden Wortlaut:

"Die Verkäuferseite haftet dafür, dass der Vertragsgegenstand frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten sowie Rechten dritter Personen ist, er haftet jedoch nicht für ein bestimmtes Ausmaß oder irgend eine Beschaffenheit desselben. Die Käuferseite erklärt, den Vertragsgegenstand besichtigt zu haben und über den Zustand voll informiert zu sein."

Mit Schreiben vom 22. 10. 1992 informierte die Hausverwaltung die Wohnungseigentümer, dass sich "die Setzungsschäden in den Zwischenwänden in den letzten Monaten sehr verstärkt hätten". Zuvor behobene Schäden seien teilweise wieder aufgetreten, teilweise hätten sich die alten Schäden auch verstärkt. Es seien daher umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Eine Besprechung der Wohnungseigentümer wurde auf den 11. 11. 1992 anberaumt. Am 3. 11. 1992 berichtete der Bausachverständige im Auftrag der Hausverwaltung über die Besichtigung der Wohnungen Nr. 2, 6, 10 und 16 und kam zu Ergebnis, dass wesentliche Änderungen seit der letzten Besichtigung nicht eingetreten seien. Die Gesamtbeurteilung entsprach daher inhaltlich jener vom 12. 11. 1990. Nicht feststellbar ist, ob die Risse in nicht tragenden Bauteilen "auf Setzungen der tragenden Gebäudeteile zurückzuführen sind".

Erst durch die soeben dargestellte Entwicklung wurde der Kläger mit dem "gesamten Ausmaß des Problems mit den Rissbildungen am Haus" vertraut. Er entschloss sich daraufhin zum Verkauf der Wohnung. Nach längeren - zunächst trotz der Einschaltung von Immobilienmaklern erfolglos gebliebenen - Bemühungen gelang ihm der Verkauf am 13. 6. 1997 um 1,5 Mio S. Der Verkehrswert der Wohnung betrug im Juli 1997 1,915.000 S.

Der Kläger begehrte ursprünglich die Aufhebung des Wohnungskaufvertrags und die Zahlung von 2,270.811,94 sA Zug um Zug "gegen Rückgabe der ... Wohnung". Nach mehrmaliger Ausdehnung und Einschränkung begehrte er zuletzt den Zuspruch von 408.332 S an Kapital und von 1,030.056,44 an kapitalisierten Zinsen aus einem Kapital von 2 Mio S vom 1. 4. 1993 bis zum 25. 9. 1997 und weitere - als Nebenforderungen geltend gemachte - Verzugszinsen von 4 % aus verschiedenen Kapitalbeträgen seit dem "Klagstag" (ON 102) und brachte vor, ihm sei bei Abschluss des Kaufvertrags verschwiegen worden, dass das Gebäude, in dem die streitverfangene Wohnung liege, schwere Baumängel aufweise. Er habe auch keine Information darüber erhalten, dass behobene Schäden durch die mangelhafte Bauart und Fundierung des Gebäudes immer wieder auftreten würden und eine "durchgreifende Sanierung" unwirtschaftlich sei. Ihm seien die Schäden als einem Laien des Bauwesens vor Abschluss des Kaufvertrags nicht aufgefallen. Die Beklagten, die das Kaufobjekt sechseinhalb Jahre als Wohnung benützt hätten, hätten über die Baumängel Bescheid gewusst. Die Entwicklung des Zustands des Hauses und der Wohnungen sei laufend durch einen Bausachverständigen beurteilt worden. Dieser Sachverständige habe sein erstes Gutachten bereits kurz nach Abschluss der Bauarbeiten erstattet. Der Abschluss des Kaufvertrags beruhe auf einem Geschäftsirrtum, den die Beklagten schuldhaft verursacht hätten. Die Beklagten hätten in dem vom Erstbeklagten textierten Vertrag die Vorstellung erweckt, der Kaufgegenstand habe die im Geschäftsverkehr gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften. Im Falle einer Information über die Mängel des Kaufobjekts wäre der Vertragsabschluss unterblieben. Den Beklagten sei sogar Arglist vorzuwerfen. Er begehre daher die Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts und den Ersatz seines Vermögensschadens. Dieser errechne sich aus der Differenz zwischen dem bezahlten und dem erlösten Kaufpreis, der Maklerprovision, der Grunderwerbssteuer, der Einverleibungsgebühr, den Kosten für die Demontage einer Sauna und den Kreditkosten abzüglich der Mieteinnahmen, die er im Zeitraum vom Dezember 1991 bis Mai 1997 hätte erzielen können. "Vorsichtshalber" werde das Klagebegehren auf jeden anderen erdenklichen Rechtsgrund, insbesondere auch auf Gewährleistung gestützt. Der in Pkt. 4. des Kaufvertrags vereinbarte Gewährleistungsausschluss greife nicht, weil die Mängel für ihn nicht erkennbar gewesen seien und ihn die Beklagten insofern arglistig getäuscht hätten. Überdies hätten die Beklagten "Schutz- und Sorgfaltspflichten aus dem Kaufvertrag" verletzt, weil sie ihn weder über den Zustand des Hauses noch über die Ergebnisse der laufenden Begutachtung des Objekts durch einen Bausachverständigen informiert hätten (ON 95 S. 1).

Die Beklagten wendeten ein, der Kläger habe über die Mauerrisse am Haus und in der Wohnung vor Abschluss des Kaufvertrags Bescheid gewusst. Die Risse, die bloße "Schönheitsfehler" seien und die Gebäudesubstanz nicht gefährdeten, seien deutlich wahrnehmbar und daher offenkundig gewesen. Sie würden den ordentlichen Gebrauch

der Wohnung nicht hindern. Von Arglist könne keine Rede sein. Der Gewährleistungsausschluss sei wirksam vereinbart worden. Der Kläger hätte ferner bei ihnen oder bei der Hausverwaltung oder durch die Einholung des Gutachtens eines Sachverständigen (ON 39 S. 7) "leicht" Erkundigungen über die Ursache der Risse und deren Folge einholen können und hätte dies auch tun müssen. An allfälligen Vermögensschäden treffe den Kläger daher ein Mitverschulden von 50 %. Durch den Kauf habe er sich überdies Mietzinsaufwendungen in beträchtlicher Höhe erspart.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit 408.332 S samt 4 % Zinsen aus 166.121 S seit dem "Klagstag" und 775.742,55 S samt 4 % Zinsen aus 295.009,50 S seit 18. 11. 1998 statt und wies das Mehrbegehren an kapitalisierten Zinsen von 254.313,89 S und das als Nebenforderung geltend gemachte "Zinsenmehrbegehren" ab. Es traf - abgesehen vom eingangs wiedergegebenen Sachverhalt - noch folgende, für das Verständnis dieser Entscheidung bedeutsame Feststellungen:

Der Kläger hätte den Kaufvertrag über die streitverfangene Wohnung bei Kenntnis der Umstände, dass das "Haus" aufgrund von "Setzungen seit 1968 regelmäßig von einem Bausachverständigen besichtigt und kontrolliert werde", eine "endgültige Sanierung aufgrund der wahrscheinlich geologisch(en) und bautechnischen Ursachen für die Rissbildung unwirtschaftlich sei und weiters die Risse voraussichtlich immer wieder auftreten würden", nicht abgeschlossen.

Ob bzw in welchem Umfang an den allgemeinen Teilen des Hauses im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (sichtbare) Risse vorhanden waren, sei nicht feststellbar. Nicht festellbar sei auch, ob der Kläger allenfalls bestehende Risse vor der Vertragsunterfertigung bemerkt habe.

In rechtlicher Hinsicht war das Erstgericht der Ansicht, die Frage nach einem allfälligen Verzicht auf den Vertragsaufhebungsanspruch "durch die Verfügung über die Sache" sei unter Zugrundelegung der für schlüssige Willenserklärungen nach § 863 ABGB maßgebenden Grundsätze zu beurteilen. Für einen allfälligen Verlust des Anfechtungsrechts durch Verzicht wären die Beklagten behauptungs- und beweispflichtig gewesen. Sie hätten jedoch kein solches Vorbringen erstattet. Schon deshalb sei daher zu unterstellen, dass "das Anfechtungsrecht des Klägers" durch die Wohnungsveräußerung nicht verloren gegangen sei. Dem Kläger sei vor dem Vertragsabschluss bloß mitgeteilt worden, die Rissbildung in der Wohnung sei nur ein optisches Problem. Über die anderen, für die Bildung des Geschäftswillens bedeutsamen Eigenschaften des Kaufobjekts habe er geirrt. Dieser Irrtum sei von den Beklagten veranlasst worden. Er sei auch wesentlich, weil der Kaufvertrag ohne ihn nicht zustande gekommen wäre. Dürfe ein Vertragspartner nach der Verkehrsauffassung mit dem "Vorhandensein oder Nichtvorhandensein gewisser den Geschäftsinhalt betreffender Umstände rechnen", so gelte ein Irrtum schon dann als veranlasst, wenn die Mitteilung von Tatsachen, die der Verkehrsanschauung widersprächen, unterblieben sei. Der Kläger habe nach der Verkehrsanschauung nicht mit den im Anlassfall maßgebenden Ursachen der Rissbildung und der regelmäßigen Kontrollen des Objekts durch einen Bausachverständigen rechnen müssen. Demnach hätten die Beklagten den Kläger "in Irrtum geführt". Das Verhalten einer Mitarbeiterin der Nebenintervenientin als Verkaufsvermittlerin sei den Beklagten zuzurechnen. Sei die Rückstellung des Erhaltenen nach einer erfolgreichen Vertragsanfechtung zufolge Weiterveräußerung nicht mehr möglich, so schulde der Empfänger Wertersatz nach Maßgabe seines Nutzens im Zeitpunkt der Leistung. Die Beklagten hätten auf den Verkehrswert der Wohnung von 1,9 Mio S im Zeitpunkt der Weiterveräußerung keine Einwendung gestützt und auch keine Aufrechnungseinrede erhoben. Der Kläger habe daher Anspruch auf die geltend gemachte Differenz zwischen dem bezahlten und dem erlösten Kaufpreis von 400.000 S. Ihm seien auch die eingeklagten Vermögensschäden zuzuerkennen, weil den Beklagten eine schuldhafte - zumindest fahrlässige - Verletzung von Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten vorwerfbar sei. Werde von den Vermögensschäden von 883.532 S die vom Kläger anerkannte Mietzinsersparnis von 475.200 S abgezogen, so ergebe sich als Differenz ein Betrag von 408.332 S. Von den kapitalisierten Zinsen seien nur 775.742,55 S gerechtfertigt, weil das Mehrbegehren von 254.313,89 bereits im vorhin genannten Betrag von 408.332 S enthalten sei. Die als Nebenforderung geltend gemachten Verzugszinsen von 4 % stünden dem Kläger nur aus 295.009,50 S seit 18. 11. 1998 zu.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil in Ansehung eines Zuspruchs von 16.221 S samt 4 % Zinsen seit 9. 4. 1993 und wies - abgesehen von der unbekämpft gebliebenen Abweisung von 254.313,89 S und des "Zinsenmehrbegehrens" - auch das restliche Klagebegehren ab; es sprach aus, dass die ordentliche Revision unzulässig sei. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass der Kläger durch die Weiterveräußerung des Kaufobjekts auf die Vertragsanfechtung nicht schlüssig verzichtet habe. Nach der Weiterveräußerung habe der Klagevertreter im Verhandlungstermin vom 7. 7. 1998 sogar ausdrücklich erklärt, die Irrtumsanfechtung aufrechtzuerhalten (ON 95 S. 1).

Dass der Leistungsempfänger bei Unmöglichkeit der Rückstellung des Vertragsobjekts Wertersatz nach Maßgabe seines Nutzens im Zeitpunkt des Empfangs zu leisten habe, entspreche der neueren Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. Unzutreffend sei die Ansicht der Beklagten, der Kläger habe gar kein eindeutiges Vertragsaufhebungsbegehren gestellt. Er habe vielmehr die den Irrtum begründenden Tatsachen vorgebracht und evidentermaßen verdeutlicht, dass er den Kaufvertrag anfechte. Vom Verzicht auf das Anfechtungsrecht zu unterscheiden sei jedoch die Frage nach der Verwirklichung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 871 ABGB.

Ein Irrtum über wesentliche Eigenschaften des Vertragsobjekts berechtige nur dann zur Anfechtung, wenn sie ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart worden seien. Stillschweigend vereinbart seien nur die üblicherweise vorausgesetzten Eigenschaften des Vertragsobjekts. Ein Irrtum über Umstände, die für die Bestimmung der Gegenleistung bedeutsam seien, sei stets ein Geschäftsirrtum. Der Erhaltungszustand des Gebäudes habe im Anlassfall offenkundig den Wohnungswert und damit auch den Inhalt des Kaufvertrags beeinflusst. Wohnungseigentümer seien verpflichtet, die Betriebs- und Reparaturkosten für die gesamte Liegenschaft anteilig zu tragen, was sich auch auf den Verkehrswert der einzelnen Wohnungen auswirke. Da ein bestimmter Zustand des Hauses nicht ausdrücklich zugesagt worden sei, könne der vom Kläger behauptete Irrtum über Eigenschaften des Kaufobjekts nur dann beachtlich sein, wenn es nicht einmal die üblicherweise vorausgesetzten Eigenschaften aufgewiesen hätte. Die Frage nach der Verkehrsüblichkeit stehe im engen Zusammenhang mit dem Problem, ob die Beklagten eine Aufklärungspflicht verletzt und deshalb den Irrtum des Klägers veranlasst hätten. Ein Irrtum werde durch eine adäquate Verursachung veranlasst. Der Anfechtungsgegner müsse also den Irrtum nicht verschuldet, aber soviel zu seiner Entstehung beigetragen haben, dass sein Vertrauen auf die Erklärung des Irrenden nicht mehr schutzwürdig sei. Bei der "Irrtumserregung durch Unterlassen" sei eine weitere Einschränkung angebracht. Danach müsse der Anfechtungsgegner Aufklärungs- oder Sorgfaltspflichten verletzt haben, die er entweder aufgrund des Gesetzes oder nach der Verkehrsanschauung hätte erfüllen müssen. Nach der Verkehrsanschauung sei über den Mangel gewöhnlich vorausgesetzter Eigenschaften des Vertragsobjekts aufzuklären. Was im Anlassfall als verkehrsübliche Eigenschaften hätte vorausgesetzt werden dürfen, sei nicht nur für das Schicksal der Irrtumsanfechtung, sondern - bei einem Verschulden an einer unterlassenen Aufklärung - auch für den geltend gemachten Schadenersatzanspruch von entscheidender Bedeutung.

Bei wirtschaftlichen Umsatzgeschäften, bei denen Leistungen entgeltlich ausgetauscht würden, werde an die Erfüllung der Aufklärungspflicht ein geringerer Sorgfaltsmaßstab angelegt, weil die Vertragspartner widerstreitende Interessen verfolgten. Das gelte vor allem für "preisbildende Faktoren". Umsatzgeschäfte seien nicht nur solche, die jemand regelmäßig zur Erzielung eines Einkommens betreibe. Wesentlich sei vielmehr, dass bei solchen Verträgen zwischen den Vertragspartnern "kein persönliches Vertrauensverhältnis" wie etwa bei einem Dienst- oder Gesellschaftsvertrag bestehe. Danach sei für den Kläger auch der Wohnungskauf ein wirtschaftliches Umsatzgeschäft gewesen. Anhaltspunkte dafür, dass er seine Interessen deshalb nicht in ausreichendem Maß habe wahrnehmen können, weil die Beklagten über ein "deutlich größeres Fachwissen auf dem Gebiet des Bauwesens verfügt hätten", bestünden nicht. Die Beklagten hätten daher eine Aufklärungspflicht über wertbildende Faktoren "nur bei besonders sorglosem Vorgehen" verletzt. Bisher habe der Oberste Gerichtshof die Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten durch Unterlassung nur dann angenommen, wenn der Widerspruch des Vertragsobjekts "zu den verkehrsüblich vorausgesetzten Eigenschaften besonders augenscheinlich" gewesen sei (immolex 1997/159; immolex 1997/134; JBl 1985, 32; SZ 37/76; SZ 28/103). Zwar weise das Haus, in dem die streitverfangene Wohnung liege, eine "besondere bauliche Problematik auf", doch sei die Gebäudesubstanz durch die an den Außenmauern und in den Wohnungen immer wieder auftretenden Risse nicht gefährdet, weil sie nicht tragende Teile beträfen. Die Schäden seien in bautechnischer Hinsicht als geringfügige und eher bloß optische Mängel zu qualifizieren. An dieser Einschätzung habe sich bis 1992 nichts geändert. Entscheidend sei somit, dass die Schäden die bei Abschluss des Kaufvertrags angestrebte Wohnungsnutzung nicht ausgeschlossen hätten. Soweit "die Behebung von kleinen Schäden immer wieder notwendig" gewesen sei, seien die Kosten ohnehin von der Gemeinschaft der Miteigentümer getragen worden. Der Kläger habe nicht einmal behauptet, dass er durch die besonderen Umstände des vorliegenden Einzelfalls "im Vergleich zu anderen Gebäuden gleichen Alters höhere Rücklagen zu zahlen oder Reparaturkosten zu tragen gehabt" habe. Die Erhaltungskosten eines in den 60er Jahren errichteten Hauses seien "ganz allgemein" höher als die eines Neubaus, der aufgrund eines verbesserten bautechnischen Standards errichtet worden sei. Somit könne sich der Kläger nicht erfolgreich darauf berufen, das Gebäude habe dem verkehrsüblichen Standard widersprochen. Die Beklagten hätten daher Aufklärungspflichten "gerade noch nicht verletzt".

Da die Vertragsparteien eines Kaufvertrags unterschiedliche Interessen verfolgten, käme es zu einer realitätsfernen Überspannung der Rechtspflichten des Verkäufers, wollte man ihn dazu verhalten, "die Eigenschaften des Vertragsobjekts so negativ darzustellen, dass er keinesfalls einen über den Marktwert liegenden Preis erzielen" könne. Das Risiko der Bewertung des Kaufgegenstands habe nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich der Käufer zu tragen. Der Kläger habe über ein Gutachten der kreditgewährenden Bank zum Wohnungswert und über die Wohnungsschlüssel noch vor dem Vertragsabschluss verfügt. Er hätte sich daher "bereits vor Vertragsschluss ausführlich über den Zustand der Wohnung und des Gebäudes informieren können". Besondere Umstände - wie Arglist der Beklagten -, die dennoch für eine Verletzung von Aufklärungspflichten sprächen, lägen nicht vor. Der Erstbeklagte habe der Nebenintervenientin das Schreiben der Hausverwaltung vom 27. 11. 1990 übergeben. Als Laie auf dem Gebiet des Bauwesens habe er keinen Anlass gehabt, an der darin wiedergegebenen Einschätzung zu zweifeln. Eine Mitarbeiterin der Nebenintervenientin habe den Kläger bei einer Wohnungsbesichtigung auch "im Sinne der an sie weitergegebenen Informationen" informiert, bei den Rissen handle es sich bloß um optische Mängel. Der Kaufgegenstand sei daher, wie zusammenzufassen sei, sowohl "hinsichtlich der Bewohnbarkeit als auch der Eignung als Kapitalanlage im Rahmen des Verkehrsüblichen" gelegen. Somit hätten die Beklagten durch die Unterlassung weiterer Aufklärungen keine Rechtspflicht verletzt und deshalb einen Irrtum des Klägers auch nicht veranlasst. Demnach scheide auch deren Haftung aus dem Titel des Schadenersatzes aus. Der vereinbarte Gewährleistungsausschluss sei mangels Sittenwidrigkeit wirksam. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Klägers sei zu verneinen, habe er doch genügend Zeit zur Besichtigung des Vertragsobjekts gehabt. Die bedeutsamen Schäden seien auch keine geheimen Mängel. Die Beklagten hätten ferner nicht eine Situation wirtschaftlichen Drucks zu Lasten des Klägers ausgenützt. Dem Kläger stehe daher auch kein Wandlungs- oder Preisminderungsanspruch zu. Berechtigt sei lediglich der Anspruch auf Ersatz der Kosten der Saunademontage. Die Beklagten hätten die Sauna ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer errichtet, weshalb sie der Kläger habe entfernen müssen. Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil das Berufungsgericht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gefolgt sei.

Die Revision ist, wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen ergeben wird, zulässig; sie ist im Rahmen ihres Aufhebungsantrags - abgesehen vom geltend gemachten Nichtigkeitsgrund - auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

I. Zur behaupteten Nichtigkeit:römisch eins. Zur behaupteten Nichtigkeit:

Nach Ansicht des Klägers entbehrt der mangels Anfechtung bereits rechtskräftige Zuspruch von 16.221 S sA durch das Berufungsgericht jeglicher juristischen Begründung. Deshalb sei das angefochtene Urteil, das die Verwirklichung einer gesetzlichen Anspruchsgrundlage soweit nicht erkennen lasse, in Ansehung der noch nicht rechtskräftig erledigten Teile des Klagebegehrens (!) nach § 477 Abs 1 Z 9 1. Fall ZPO nichtig. Der Zuspruch könne allerdings nur aus der "Verletzung einer Aufklärungspflicht" hergeleitet werden. Damit bestehe auch "ein dermaßen schwerwiegender Widerspruch zu den übrigen Entscheidungsgründen", dass dieser Umstand gleichfalls eine Nichtigkeit - offenkundig nach § 477 Abs 1 Z 9 2. Fall ZPO - begründe.

Dem ist nicht beizutreten. Die Überprüfbarkeit des Berufungsurteils hängt nicht davon ab, ob und bejahendenfalls, wie ein bereits rechtskräftiger Teilzuspruch begründet wurde, maßgebend ist vielmehr nur dessen Nachprüfbarkeit in den durch den Umfang der Anfechtung gezogenen Grenzen. Auf dieser Grundlage kann von einer mangelnden Überprüfbarkeit des ausführlich begründeten Berufungsurteils keine Rede sein. Als Beleg dafür kann selbst sogar die Revision ins Treffen geführt werden, setzt sich doch der Kläger in diesem Rechtsmittel auf insgesamt 32 Seiten eingehend mit einer angeblich nicht nachprüfbaren Entscheidung auseinander, wobei er - in einem Satz zusammengefasst - zum Ergebnis gelangt, die Rechtsausführungen des Berufungsgerichts träfen zwar abstrakt zu, sie seien jedoch in den entscheidungswesentlichen Punkten unzutreffend auf den Anlassfall angewendet worden.

Auch die Behauptung eines "schwerwiegenden Widerspruchs" in den Urteilsgründen kann - selbst ungeachtet der voranstehenden Begründung - nicht zu dem vom Revisionswerber angestrebten Ziel führen, weil ein Urteil nur dann im Sinne des § 477 Abs 1 Z 9 2. Fall ZPO mit sich selbst in Widerspruch steht, wenn sich der Widerspruch aus dem Urteilsspruch ergibt (Kodek in Rechberger, ZPO2 § 477 Rz 12).

Somit ist die Revision, soweit in ihr Nichtigkeit geltend gemacht wird, zurückzuweisen.

II. Zum Aufhebungsbeschluss:römisch II. Zum Aufhebungsbeschluss:

1. Der Kläger wirft den Beklagten vor, seine Aufklärung über die wahre Beschaffenheit des Kaufobjekts vorsätzlich unterlassen und ihn deshalb beim Vertragsabschluss arglistig getäuscht zu haben. Sie hätten durch ihr jedenfalls zumindest fahrlässiges Verhalten aber einen wesentlichen Geschäftsirrtum ihres Partners beim Vertragsabschluss veranlasst.

Nach den Feststellungen hatte die Zweitbeklagte den Erstbeklagten bevollmächtigt, alle Maßnahmen zum Verkauf der streitverfangenen Eigentumswohnung zu ergreifen und die dafür erforderlichen Rechtsakte zu setzen. Der Erstbeklagte seinerseits erteilte der Nebenintervenientin den Auftrag zur Verkaufsvermittlung. Die Nebenintervenientin war demgemäß Geschäftsgehilfin der Beklagten. Die Aufklärung von Interessenten über die Beschaffenheit des Kaufobjekts fiel bei Vorbereitung eines Vertragsabschlusses in deren Aufgabenkreis. Unvollständige Auskünfte in diesem Punkt sind auch in typischer Weise geeignet, eine Fehlvorstellung des späteren Käufers über die Beschaffenheit des Kaufobjekts hervorzurufen. Wäre daher durch eine unzulängliche Beschreibung der Eigenschaften des Kaufobjekts durch eine Mitarbeiterin der Nebenintervenientin ein relevanter Willensmangel des Klägers - so etwa auch durch Arglist (SZ 64/32 [Immobilienmakler]; Apathy in Schwimann, ABGB2 § 875 Rz 1) - verursacht worden, so wäre dieses Verhalten den Beklagten als Geschäftsherrn zuzurechnen. Die Beklagten wären dann so zu behandeln, als hätten sie selbst gehandelt (SZ 67/136; SZ 63/50 [Immobilienmakler]; SZ 64/32 [Immobilienmakler]; Apathy aaO § 875 Rz 1; Koziol in Koziol/Welser I11 150).

1. 1. Der Erstbeklagte übergab der Nebenintervenientin das Schreiben der Hausverwaltung vom 27. 11. 1990, dessen Inhalt als Initialaufklärung über die mit der Beschaffenheit des Wohnungseigentumsobjekts verknüpfte Problematik und daher auch für den Kläger als allfälliger Anstoß zur Einholung von Detailinformationen ausgereicht hätte. Die involvierte Mitarbeiterin der Nebenintervenientin reichte dieses Schreiben aber nicht an den Kläger weiter, sondern erklärte ihm die vom ihm in der Wohnung wahrgenommenen Risse bloß mit dem Hinweis, sie seien "nach Information des Verkäufers ein optisches Problem, das durch Übermalen bzw Ausmalen behoben werden könne". Diese vorvertragliche Aufklärung war unvollständig und, was unter 3. noch näher zu begründen sein wird, auch ungenügend. Sie entsprach durch ihre Loslösung von den bautechnischen und bauökonomischen Details nur der "halben Wahrheit". Allein dieser Umstand vermag aber den Vorwurf der Arglist durch Verschweigung einer bestimmten Beschaffenheit des Kaufobjekts noch nicht zu tragen.

Die Verschweigung von Tatsachen bei Vertragsabschluss kann nur dann eine (listige) Täuschung des Partners bewirken, wenn eine Aufklärung geboten war, also eine Pflicht zum Reden bestand (SZ 68/152). Der Vermittlerin könnte im Anlassfall Arglist überdies nur dann unterstellt werden, wenn ihr bewusst gewesen wäre, dass die vorvertragliche Aufklärungspflicht durch die tatsächlich erteilte Auskunft nicht erfüllt werden konnte, und sie wissentlich notwendige weitere Informationen deshalb zurückgehalten hätte, um den Vertragsabschluss mit dem Kläger nicht zu gefährden. Für solche Schlussfolgerungen mangelt es an Anhaltspunkten in den Feststellungen, weil die Vermittlerin danach auch durch eine bloß fahrlässige Fehleinschätzung des Umfangs der gebotenen Aufklärung zur Ansicht gelangt sein konnte, es genüge, den Kläger über den - nach den damals bekannten bautechnischen und bauökonomischen Gegebenheiten - zutreffenden Umstand eines dem Kaufobjekt anhaftenden optischen Mangels aufzuklären, ohne durch die Weitergabe des Schreibens der Hausverwaltung vom 27. 11. 1990 gleichzeitig auch einen Hinweis auf die Genese und vorhersehbare Entwicklung des Mangels geben zu müssen. Dieses Ergebnis wird nicht zuletzt dadurch untermauert, dass im Anlassfall selbst die Vorinstanzen unterschiedlicher Ansicht über den Umfang der vorvertraglichen Aufklärungspflicht waren. Demzufolge kann - mangels verlässlicher Grundlagen in den Feststellungen - auch der Immobilienmaklerin nicht angelastet werden, sie habe ihre Auskunft über die Beschaffenheit des Objekts im Wissen um eine inhaltlich weitergehende vorvertragliche Aufklärungspflicht bewusst verkürzt, um den Kläger als Kaufinteressenten durch eine solche List zum Vertragsabschluss zu bewegen.

Somit kann der eingangs dargestellten Ansicht des Klägers, soweit der Vorwurf der Arglist betroffen ist, nicht beigetreten werden.

2. Im vorvertraglichen Schuldverhältnis, das vom späteren Zustandekommen eines Vertrags unabhängig ist (1 Ob 377/97s mzwN aus der Rsp; Welser in Koziol/Welser II11 14 f) hat der Verkäufer den Kaufinteressenten unter anderem über die Beschaffenheit des in Aussicht genommenen Leistungsgegenstands aufzuklären. Es besteht allerdings keine Rechtspflicht, den Partner über alle Umstände aufzuklären, die für seine Willensbildung bedeutsam sein könnten (SZ 55/51; Apathy aaO § 871 Rz 21; Welser aaO 16 je mwN). Der Umfang der Aufklärungspflicht wird nach herrschender Ansicht durch die Grundsätze des redlichen Geschäftsverkehrs begrenzt (2 Ob 313/99i; 1 Ob 227/98h;

immolex 1997, 240; RdU 1997, 136 [Kerschner]; SZ 68/152; SZ 68/105; SZ 55/51; SZ 52/22; Welser aaO 16 mwN).

Der Irrtum eines Vertragspartners zufolge Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht durch den anderen ist als ein vom Aufklärungspflichtigen beim Vertragspartner veranlasster Geschäftsirrtum anzusehen (immolex 1997, 240; SZ 58/69; SZ 55/51). Die schuldhafte Verletzung einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht durch einen Geschäftsgehilfen ist dem Geschäftsherrn zuzurechnen, der für das Verhalten des Gehilfen gegenüber dem Geschädigten nach § 1313a ABGB einzustehen hat (SZ 63/50; Welser aaO 17). Hat daher jemand für die - wenngleich nur fahrlässige - Verletzung vorvertraglicher Aufklärungs- pflichten zu haften, so hat er den reinen Vermögensschaden des anderen (1 Ob 377/97s; SZ 56/135; SZ 55/113; SZ 55/84; SZ 51/79), und zwar dessen negatives Vertragsinteresse, zu ersetzen. Dabei ist der Geschädigte so zu stellen, wie er ohne Pflichtverletzung stünde (1 Ob 377/97s; 3 Ob 509/95; SZ 52/90; SZ 48/102).

Nach den Grundsätzen des vorvertraglichen Schuldverhältnisses haftet - nach Irrtumsrecht - überdies auch der Vertragspartner, dem die fahrlässige Herbeiführung eines rechtlich relevanten Irrtums des anderen zuzurechnen ist (Koziol aaO 151).

3. Im Lichte der voranstehenden Erwägungen bedarf es daher der Bestimmung der Grenzen der vorvertraglichen Aufklärungspflicht über die Beschaffenheit des Kaufobjekts.

Mangelt es - wie hier - an der konkreten Zusage einer bestimmten Beschaffenheit des Kaufobjekts, so darf der Käufer im redlichen Geschäftsverkehr gemäß § 922 ABGB darauf vertrauen, dass es die gewöhnlich vorausgesetzten - also verkehrsübliche - Eigenschaften hat (RdU 1997, 136; so etwa auch Kerschner, RdU 1997, 138 und Wilhelm, ecolex 1997, 729 - je bei sonst kritischer Auseinandersetzung mit besprochenen Entscheidungen).

Zwar besteht bei wirtschaftlichen Umsatzgeschäften wegen des Widerstreits der Interessen der Vertragspartner keine besondere Aufklärungspflicht über die für die Preisbildung maßgebenden Tatsachen und muss daher jeder Vertragspartner selbst prüfen, ob das Geschäft für ihn vorteilhaft ist (SZ 68/152 mwN; F. Bydlinski, JBl 1980, 393 ff), gilt diese Einschränkung doch nicht auch für eine Beschaffenheit des Kaufobjekts, die nicht einmal den nach der Verkehrsübung erwartbaren Eigenschaften entspricht (idS unter Zusammenfassung der Lehre F. Bydlinski, JBl 1980, 394).

Ist eine Eigentumswohnung Vertragsgegenstand, so lassen sich deren nach der Verkehrsübung vorausgesetzten Eigenschaften nur unter gebührender Berücksichtigung der Rechtsnatur des Wohnungseigentums ermitteln.

Gemäß § 13 Abs 3 WEG 1975 hat der Wohnungseigentümer die Wohnung und die für sie bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, dass den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Diese Instandhaltungspflicht umfasst aber nicht auch die Behebung ernster Schäden des Hauses. Solche Schäden sind vielmehr auf Kosten der Miteigentümergemeinschaft zu beheben. Darunter fallen auch Schäden innerhalb der einzelnen Wohnungen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 13 WEG Rz 14 iVm § 14 WEG Rz 5). Jeder Miteigentümer hat zufolge § 13a Abs 1 Z 1 WEG 1975 Anspruch auf die Behebung derartiger Schäden im Rahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft (Würth/Zingher aaO § 14 WEG Rz 5). Zur Vorsorge für die (auch) dafür notwendigen Aufwendungen (Würth/Zingher aaO § 16 Rz 3) haben die Miteigentümer gemäß § 16 Abs 1 WEG 1975 eine angemessene Rücklage zu bilden und gemäß § 19 Abs 1 WEG 1975 alle Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.Gemäß § 13 Absatz 3, WEG 1975 hat der Wohnungseigentümer die Wohnung und die für sie bestimmten Einrichtungen auf seine Kosten so zu warten und instand zu halten, dass den anderen Miteigentümern kein Nachteil erwächst. Diese Instandhaltungspflicht umfasst aber nicht auch die Behebung ernster Schäden des Hauses. Solche Schäden sind vielmehr auf Kosten der Miteigentümergemeinschaft zu beheben. Darunter fallen auch Schäden innerhalb der einzelnen Wohnungen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 13 WEG Rz 14 in Verbindung mit § 14 WEG Rz 5). Jeder Miteigentümer hat zufolge § 13a Abs 1 Z 1 WEG 1975 Anspruch auf die Behebung derartiger Schäden im Rahmen der ordnungsgemäßen Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft (Würth/Zingher aaO § 14 WEG Rz 5). Zur Vorsorge für die (auch) dafür notwendigen Aufwendungen (Würth/Zingher aaO § 16 Rz 3) haben die Miteigentümer gemäß § 16 Abs 1 WEG 1975 eine angemessene Rücklage zu bilden und gemäß § 19 Abs 1 WEG 1975 alle Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Demnach sind Risse an den Wohnungswänden und sonstige Schäden innerhalb der Wohnungen von deren

Eigentümern (nur) zu tragen, wenn es sich dabei um rein optische Probleme - also um "Schönheitsfehler" - handelt, die "durch Übermalen bzw Ausmalen behoben werden können". Nur solche Schäden waren Inhalt der dem Kläger zuteil gewordenen Aufklärung; diese ließ keinerlei Schlüsse auf schwerwiegende Schadensursachen - etwa auf die häufige Wiederkehr von Schäden in mehreren Wohnungen, aber auch auf eine möglicherweise weiterführende nachteilige Entwicklung des Schadensbildes aus bestimmten, nur geologisch erklärbaren Ursachen sowie auf aus bauökonomischer Sicht unbehebbar beautechnische Mängel an den allgemeinen Teilen des Gebäudes - zu. Dem Kläger blieb damit die der Verkehrsanschauung zuwiderlaufende Beschaffenheit des gesamten Wohnungseigentumsobjekts einschließlich der von ihm gekauften Wohnung verborgen, ist doch nach der Verkehrsauffassung nicht anzunehmen

- dass ein rein "optisches Problem" in einer bestimmten Wohnung das Wohnungseigentumsobjekt als Ganzes, also auch seine allgemeinen Teile und mehrere andere Wohnungen erfasst,

- dass sich Schäden wegen stetiger Gebäudesetzungen durch unbeherrschbare Bewegungen des Fundaments und Vertikalverschiebungen infolge geringfügiger Hangbewegungen bzw (möglicher) Hangrutschungen, aber auch infolge mangelhafter Bauführung, die sich in einer unzureichenden Fundierung, im Mangel einer wirksamen "Queraussteifung und Lastverteilung in der Querrichtung", im Fehlen einer "Verschließung der tragenden Scheiben" und im Nichtaufliegen des Fußbodens der Wohnung Nr. 2 auf einer Stahlbetondeckenkonstruktion manifestiert, periodisch wiederholen werden,

- dass die Schadensursachen mit bauwirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht dauerhaft behoben werden können und daher ihr stetiges Wiederauftreten in Kauf genommen werden muss,

- dass das Haus laufend von einem Bausachverständigen zu begutachten war, in der Vergangenheit über mehr als zwei Jahrzehnte - auf Kosten der Miteigentümer - auch tatsächlich immer wieder begutachtet wurde und bei der Häufung bzw Vergrößerung von Schäden periodische Vermessungen "zur Feststellung der Tendenz der Vertikalbewegung angebracht" sind,

- dass die Gültigkeit der Aussage, tragende Teile des Hauses seien von den wiederkehrenden Schäden (noch) nicht betroffen, demzufolge periodisch zu überprüfen ist, und

- dass die in den einzelnen Wohnungen und an den allgemeinen Teilen des Hauses immer wieder auftretenden Schäden "in der Regel" auf Kosten der Gemeinschaft der Miteigentümer - und auch dies nur ohne nachhaltige Wirkung - zu beheben sind.

Der Sachverständige hat die in der streitverfangenen Wohnung aufgetretenen Schäden bloß deshalb auf ein "optisches Problem" reduziert, weil sie - jedenfalls bisher - noch keine tragenden Teile des Gebäudes betrafen, ihre Ursachen jedoch mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht behebbar sind, sodass sich deren Beseitigung auf die oberflächliche Ausbesserung beschränken muss, ohne dass damit eine durchgreifende Sanierung bewerkstelligt werden könnte. Die rechtliche Beurteilung des Sachverhalts kann sich schon deshalb nicht auf die Annahme eines rein "optischen Problems" beschränken, ausschlaggebend ist vielmehr, dass das Kaufobjekt angesichts der nicht behebbaren Schadensursachen von nicht verkehrsüblicher Beschaffenheit war (und ist). Daran ändert der Umstand nichts, dass die in der streitverfangenen Wohnung immer wieder auftretenden Risse deren Gebrauchsmöglichkeit - zumindest innerhalb des in diesem Prozess beurteilten Zeitraums - nicht wesentlich beeinträchtigte, erschöpfen sich doch die rechtlichen Interessen des Käufers einer Eigentumswohnung nicht nur in deren (gegenwärtigen) Gebrauchsfähigkeit. Wie aus der bereits erläuterten Rechtsnatur des Wohnungseigentums folgt, erstrecken sich seine rechtlichen Interessen nämlich auch auf alle für ihn als Mitglied der Eigentumsgemeinschaft bedeutsamen Belange.

Die Aufklärung des Klägers über die Beschaffenheit des Kaufobjekts vor Abschluss des Vertrags war somit angesichts der tatsächlich erteilten Information unvollständig. Sie war deshalb auch objektiv unrichtig und unzureichend, weil das Kaufobjekt, wie schon erörtert, nicht bloß mit einem "optischen Mangel" behaftet war. Wurde aber dem Kläger in fahrlässiger Verkennung des Umfangs der gebotenen Aufklärung vorenthalten, dass die ihm zum Kauf angebotene Eigentumswohnung nicht einmal der verkehrsüblichen Beschaffenheit entspricht, so schulden ihm die Beklagten den voranstehenden Erwägungen zufolge bei Veranlassung eines wesentlichen Irrtums unter den bereits von den Vorinstanzen aufgezeigten Gesichtspunkten nicht nur die Rückabwicklung des Vertrags, sondern haften ihm auch für den Vertrauensschaden.

Für diese Beurteilung ist es ohne Bedeutung, ob die im Berufungsverfahren bekämpften negativen Feststellungen, es sei nicht feststellbar, ob bzw in welchem Umfang im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses an den allgemeinen Teilen des Hauses (sichtbare) Risse vorhanden gewesen seien bzw ob der Kläger allenfalls bestehende Risse vor der Vertragsunterfertigung bemerkt habe, zutreffen. Selbst bei Vorhandensein solcher Risse hätte der Kläger, auch wenn er sie bemerkt hätte, noch nicht auf die den Beklagten bekannten spezifischen bautechnischen und bauökonomischen Zusammenhänge schließen können, über die er infolge der den Beklagten zuzurechnenden unvollständigen Aufklärung im Dunkeln gelassen wurde. Dem Kläger kann deshalb - entgegen der Ansicht der Beklagten - auch keinerlei Mitverschulden angelastet werden, weil er den wahren Zustand des Wohnungseigentumsobjekts vor dem Abschluss des Kaufvertrags nicht selbst erhob.

4. Der Kläger zeigt in seiner gründlich erarbeiteten Revision den Kern jener rechtlichen Zusammenhänge auf, die seinem Prozessstandpunkt in der Irrtumsfrage Berechtigung verleihen. Die Beklagten führen zur Widerlegung dieses Standpunkts nichts Stichhältiges ins Treffen. Soweit sie sich - unter Übernahme der vom Berufungsgericht gewählten Formulierung - auf die dem Kläger zuteil gewordene Aufklärung berufen, ist ihnen zu entgegnen, dass der Kläger gerade nicht im Sinne der an eine Mitarbeiterin der Nebenintervenientin "weitergegebenen Informationen" aufgeklärt wurde, sondern ihm der zuvor erörterte entscheidungswesentliche Sachzusammenhang infolge des bloßen Hinweis auf ein lediglich der besichtigten Wohnung anhaftendes "optisches Problem" verborgen blieb. Soweit das Berufungsgericht argumentierte, die Erhaltungskosten eines in den 60er Jahren errichteten Hauses seien "ganz allgemein" höher als die eines Neubaus, der aufgrund eines verbesserten bautechnischen Standards errichtet wurde, verkannte es, dass es im Anlassfall nicht um die natürliche Abnützung des Wohnungseigentumsobjekts und der einzelnen Wohnungen durch die Alterung der Bausubstanz, sondern um eine von allem Anfang an nicht der Verkehrsübung entsprechende Beschaffenheit des Vertragsgegenstands geht. Die Beklagten hätten dessen Eigenschaften in Erfüllung ihrer Aufklärungspflicht - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - auch nicht "so negativ" darstellen müssen, dass keinesfalls ein den Marktwert übersteigender Preis erzielbar gewesen wäre, doch waren sie jedenfalls zu einer wahrheitsgemäßen Darstellung der geologischen und bautechnischen Ursachen für die Rissbildung verpflichtet. Unzutreffend ist die Behauptung der Beklagten, der Kläger hätte - nach den Feststellungen - vor dem Erwerb der Eigentumswohnung einen "Bausachverständigen" beigezogen. Die Wohnung wurde nur vom Sachverständigen einer Bank besichtigt, der deren Verkehrswert im November 1991 auf 1,8 Mio S schätzte. Es handelte sich dabei um einen reinen Schätzungsakt, ohne dass nach den Feststellungen die nähere Geschichte des Bauwerks und die Ursache von Rissbildungen erhoben worden wäre.

Soweit das Berufungsgericht den Gewährleistungsverzicht des Klägers für wirksam hielt, tritt der erkennende Senat dieser Ansicht bei (siehe dazu etwa auch RdU 1996, 88 [Berger]). Die Gründe des Klägers für die behauptete Rechtsunwirksamkeit des Gewährleistungsverzichts überzeugen nicht. Der Lösung dieser Frage kommt überdies - nach der derzeitigen Sachlage - auch keine streitentscheidende Bedeutung zu, weil der Kläger den geltend gemachten Anspruch primär auf Arglist bzw auf die schuldhafte Veranlassung eines wesentlichen Geschäftsirrtums stützte. Diese Rechtsgrundlagen reichen im Grundsätzlichen bereits aus, dem Klagebegehren sowohl in Hinsicht auf den geltend gemachten Rückabwicklungsanspruch als auch in Ansehung des eingeklagten Vertrauensschadens zum Erfolg zu verhelfen.

Die Rechtssache ist all

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at