jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/6/25 6Ob138/98g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.06.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag.Engelmaier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kellner, Dr.Schiemer, Dr.Prückner und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Heinz O*****, 2. Rosemarie O*****, beide vertreten durch Dr.Götz Schattenberg und Dr.Ernst Moser, Rechtsanwälte in Linz, wider die beklagte Partei Christine K*****, vertreten durch Dr.Manfred Harrer, Rechtsanwalt in Linz, wegen 140.336,-- S, infolge des Rekurses der klagenden Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 5.Dezember 1997, GZ 6 R 206/97z-41, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Linz vom 20.Juni 1997, GZ 1 Cg 96/95y-34, aufgehoben und die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien haben der beklagten Partei die mit 9.207,-- S (darin 1.534,59 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Rekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Kläger kauften von der Beklagten im Jahr 1993 eine Liegenschaft mit einem darauf errichteten, ca 80 Jahre alten Einfamilienhaus mit drei Wohnräumen und Nebenräumen. Die Außenwände des Hauses bestehen aus nicht wärmegedämmten Steinmauern. Das Haus ist durch eine vom Rechtsvorgänger der Beklagten im Jahr 1981 oder 1982 errichteten Fußbodenheizung beheizbar. Im Wohnraum befindet sich ein Kachelofen. Die Parteien vereinbarten im Kaufvertrag, daß die Verkäuferin für keine bestimmte Eigenschaft, keinen bestimmten Bauzustand und kein bestimmtes Ausmaß des Kaufobjekts und auch nicht für eine bestimmte Beschaffenheit des mitverkauften Inventars hafte. Das Kaufobjekt wurde am 30.10.1993 übergeben. Die Kläger ließen eine Gasetagenheizung installieren und wendeten dafür 124.736 S auf.

Die Kläger begehren nach Klageeinschränkung (ON 19) 140.336 S. Sie hätten unmittelbar nach Kaufvertragsabschluß festgestellt, daß die Räumlichkeiten des Hauses mit der vorhandenen Fußbodenheizung auch nicht in Kombination mit dem Kachelofen nicht ausreichend beheizt werden konnten. Sie hätten auch feststellen müssen, daß die Hauswände durchfeuchtet seien und sich in fast allen Räumlichkeiten Schimmelflecken gebildet hätten. Die Beklagte habe diese Mängel arglistig verschwiegen. Sie habe unmittelbar vor Kaufvertragsabschluß alle Wände des Hauses ausmalen

lassen, um die Schimmelflecken vor potentiellen Käufern zu verbergen. Sie habe damit die Kläger hinsichtlich der nicht vorhandenen Wärmedämmung und der Feuchtigkeit der Räumlichkeiten arglistig in Irrtum geführt. Die Beklagte habe ferner ausdrücklich zugesichert, daß die Fußbodenheizung ausreichend dimensioniert sei, um eine entsprechende Raumtemperatur erreichen zu können, und weiters auch, daß das Haus trocken sei. Um das Haus bewohnbar zu machen, hätten die Käger eine Gasetagenheizung um 124.736,40 S einbauen lassen. Die Bekämpfung des Schimmelpilzes mittels eines chemischen Mittels erfordere einen Aufwand von 3.000 S. Weiters sei die Installation eines Entfeuchtungsgerätes mit einem Kostenaufwand von 12.600 S notwendig. Die Kläger stützten ihr Begehren auf Zuspruch des Deckungskapitals für die notwendigen Verbesserungen auf den Titel der Gewährleistung und des Schadenersatzes. Der vertragliche Verzicht auf Gewährleistung sei infolge arglistigen Verschweigens der Mängel unwirksam. Für gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften sei immer zu haften.

Die Beklagte bestritt das Klagevorbringen, beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und brachte im wesentlichen vor, daß die Mängel darauf zurückzuführen seien, daß die Kläger das Haus nicht entsprechend beheizt hätten. Unter Einbeziehung des Kachelofens sei die mit der Fußbodenheizung erzielbare Heizleistung ausreichend. In der Zeit, in der die Beklagte das Haus bewohnt habe, sei es zu keiner Schimmelbildung gekommen. Die Kläger hätten das Haus besichtigt und einen Gewährleistungsausschluß vereinbart. Über die Dimensionierung der Fußbodenheizung habe die Beklagte keine Angaben gemacht.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Von seinen Feststellungen auf den S 4 bis 9 in ON 34 ist als wesentlich hervorzuheben, daß die Beklagte die Räumlichkeiten unmittelbar vor Übergabe an die Kläger ausgemalt habe. Der Schimmelpilz sei mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit schon zum Zeitpunkt der Übergabe des Kaufobjekts vorhanden, infolge des Ausmalens der Räumlichkeiten aber nicht sichtbar gewesen. Mit dem geheimen Mangel hätten die Kläger nicht rechnen müssen. Die Beklagte habe hiefür ungeachtet des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses zu haften. Da die Beklagte eine Verbesserung abgelehnt habe, stehe den Klägern der Verbesserungsaufwand aus dem Titel des Schadenersatzes zu. Der Schadenersatzanspruch sei auch wegen Irreführung im Sinne des § 874 ABGB berechtigt. Beim Schadenersatzanspruch sei der Schaden grundsätzlich nach der relativen Berechnungsmethode zu ermitteln. Da sich die Beklagte aber auf den Standpunkt gestellt habe, sie habe das Kaufobjekt mängelfrei übergeben und könne nicht zur Gewährleistung herangezogen werden, sei es gerechtfertigt, den Klägern Schadenersatz in der Höhe der tatsächlichen Verbesserungskosten zuzusprechen. Die Beklagte habe nicht den Einwand erhoben, die Kläger hätten durch die Wahl der Sanierungsvariante mit der Installierung einer Gasetagenheizung gegenüber einer gleichwertigen anderen Sanierungsvariante durch Vornahme einer Wärmedämmung gegen die Schadensminderungspflicht verstoßen. Da die zweitgenannte Sanierungsvariante nur um 15.000 S billiger gewesen wäre, bestünden keine Bedenken, den Klägern die beantragten Sanierungskosten für die Errichtung einer Gasetagenheizung zuzusprechen.Das Erstgericht gab der Klage statt. Von seinen Feststellungen auf den S 4 bis 9 in ON 34 ist als wesentlich hervorzuheben, daß die Beklagte die Räumlichkeiten unmittelbar vor Übergabe an die Kläger ausgemalt habe. Der Schimmelpilz sei mit einer an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit schon zum Zeitpunkt der Übergabe des Kaufobjekts vorhanden, infolge des Ausmalens der Räumlichkeiten aber nicht sichtbar gewesen. Mit dem geheimen Mangel hätten die Kläger nicht rechnen müssen. Die Beklagte habe hiefür ungeachtet des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses zu haften. Da die Beklagte eine Verbesserung abgelehnt habe, stehe den Klägern der Verbesserungsaufwand aus dem Titel des Schadenersatzes zu. Der Schadenersatzanspruch sei auch wegen Irreführung im Sinne des Paragraph 874, ABGB berechtigt. Beim Schadenersatzanspruch sei der Schaden grundsätzlich nach der relativen Berechnungsmethode zu ermitteln. Da sich die Beklagte aber auf den Standpunkt gestellt habe, sie habe das Kaufobjekt mängelfrei übergeben und könne nicht zur Gewährleistung herangezogen werden, sei es gerechtfertigt, den Klägern Schadenersatz in der Höhe der tatsächlichen Verbesserungskosten zuzusprechen. Die Beklagte habe nicht den Einwand erhoben, die Kläger hätten durch die Wahl der Sanierungsvariante mit der Installierung einer Gasetagenheizung gegenüber einer gleichwertigen anderen Sanierungsvariante durch Vornahme einer Wärmedämmung gegen die Schadensminderungspflicht verstoßen. Da die zweitgenannte Sanierungsvariante nur um 15.000 S billiger gewesen wäre, bestünden keine Bedenken, den Klägern die beantragten Sanierungskosten für die Errichtung einer Gasetagenheizung zuzusprechen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und hob das angefochtene Urteil zur Verfahrensergänzung auf. Das Berufungsgericht hegte Bedenken gegen die auf das eingeholte Gutachten gestützte Beweiswürdigung des Erstgerichtes zu den Feststellungen, die Beklagte habe vor der Übergabe des Kaufobjekts die

Räumlichkeiten ausmalen lassen und die Schimmelpilzbildung sei schon zum Zeitpunkt der Übergabe vorhanden gewesen. Hinsichtlich dieser Themen liege keine Außerstreitstellung der Beklagten vor. Die Beklagte habe das Klagevorbringen mehrmals bestritten. Es hätten daher die von der Beklagten angebotenen Beweise durchgeführt werden müssen. Auf das Gutachten allein habe sich das Erstgericht nicht stützen dürfen. Der Sachverständige habe zwar mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine Schimmelpilzbildung vor der Übergabe bekräftigt, andererseits aber auch ausgeführt, daß mit einer ausreichenden Beheizung und Belüftung des Hauses eine Schimmelpilzbildung hintangehalten hätte werden können. Letztlich sei es möglich, daß eine Schimmelpilzbildung auch erst nach der Übergabe entstanden sein konnte. Die Feststellung über das Ausmalen der Räumlichkeiten durch die Beklagte könne nicht nur auf das Sachverständigengutachten gestützt werden, es hätten die beantragten übrigen Beweise durchgeführt werden müssen. In rechtlicher Hinsicht erachtete das Berufungsgericht die Sache wegen mangelnder Erörterung rechtserheblicher Tatsachen für noch nicht spruchreif. Der Anspruch auf Ersatz von Verbesserungskosten, also des Erfüllungsinteresses, hänge davon ab, ob der Mangel behebbar sei. Bei einem Spezieskauf mit zugesagten oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften könne die vertragsgemäße Erfüllung, die von vornherein gar nicht möglich sei, nicht im Wege des Interesses an der Erfüllung schadenersatzrechtlich honoriert werden, weil der Verkäufer das Ausbleiben der Erfüllung nicht verursacht habe. Verursacht sei lediglich das Vertrauen des Käufers worden, das dieser in die Erfüllung gesetzt habe. Es sei nur der Vertrauensschaden zu ersetzen. Wenn der Geschädigte trotz Unbehebbarkeit des Mangels am Vertrag festhalte, gebühre nur Ersatz nach der relativen Berechnungsmethode, was im Ergebnis einer Preisminderung entspreche. Ein Mangel, der nur durch Neu- und Umkonstruktion des Vertragsobjektes behoben werden könne, sei als unbehebbar zu bewerten. Das verkaufte Haus habe weder eine Außenwanddämmung noch eine Zentralheizungsanlage gehabt. Die Ursache der Schimmelpilzbildung sei in der schlechten Wärmedämmung zu suchen. Eine allfällige mangelhafte Heizleistung hätte zur Verschlechterung des Zustands beigetragen. Der Einbau einer Gasetagenheizung und die Installierung eines Entfeuchtungsgerätes seien Änderungen, durch die das Kaufobjekt eine andere als die vereinbarte Beschaffenheit erhalte. Der Ersatz hiefür bedeute den Ersatz des Erfüllungsinteresses. Da die Kläger ihr Begehren aber auch darauf gestützt hätten, daß die Beklagte die ausreichende Dimensionierung der vorhandenen Fußbodenheizung ausdrücklich zugesichert habe, sei das Verfahren noch nicht spruchreif. Eine solche Zusage "überspiele" den Gewährleistungsverzicht. Zu einer solchen Zusage habe das Erstgericht keine Feststellungen getroffen. Es stelle zwar der Einbau einer Zentralheizungsanlage eine Umkonstruktion und damit ein Abgehen vom Geschuldeten dar, der Zuspruch dieser Kosten zur Erreichung der zugesicherten Eigenschaft des Hauses sei aber dann nicht zu beanstanden, wenn die Kosten im Rahmen des Aufwands lägen, der für eine Herstellung des vertragsgemäßen Zustands (ausreichende Dimensionierung der Fußbodenheizung) erforderlich sei. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren die Beweise zum Thema der behaupteten Zusagen aufzunehmen haben.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Die Rechtsfragen über die Rechtsfolgen bei behebbaren oder unbehebbaren Mängeln und die Notwendigkeit einer teilweisen Änderung des Vertragsgegenstandes seien von erheblicher Bedeutung. Aus der Entscheidung 6 Ob 2144/96d könne allenfalls abgeleitet werden, daß auch bei Vorliegen unbehebbarer Mängel die Kosten einer Verbesserung aus dem Titel des Schadenersatzes zuzusprechen seien.

Mit ihrem Rekurs beantragen die Kläger die Abänderung dahin, daß das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt werde.

Die Beklagte beantragt, den Rekurs als unzulässig zurückzuweisen; hilfsweise wird beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Der Rekurs ist - entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichtes - nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Das Berufungsgericht hat das Verfahren im Bereich der Tatsachenfeststellungen für ergänzungsbedürftig gehalten, weil es die erstinstanzlichen Feststellungen über den Schimmelpilzbefall zum Zeitpunkt der Übergabe des Kaufobjekts nur aufgrund des eingeholten Sachverständigengutachtens für nicht ausreichend begründet qualifizierte. Die im Rekurs dagegen erhobenen Einwendungen der Kläger betreffen in Wahrheit die Beweiswürdigung des Gerichtes

zweiter Instanz. Im Tatsachenbereich ist der Oberste Gerichtshof nicht Rechtsmittelinstanz. Daß es für die Haftung der Verkäuferin wegen Mängel auf den Übergabszeitpunkt ankommt, ist richtig und unstrittig. Die Aufhebung aus dem Grund fehlender Spruchreife zur Ergänzung des strittigen Sachverhalts ist frei von Rechtsirrtum.

Bei seinen Rechtsausführungen zur Haftung des Verkäufers für wesentliche unbehebbare Mängel sowohl nach Gewährleistungsrecht als auch nach Schadenersatzrecht ist das Berufungsgericht nicht von der von ihm richtig zitierten oberstgerichtlichen Rechtsprechung abgewichen. Die Kläger begehren nicht den Verbesserungsaufwand für die Reparatur oder Erneuerung der mangelhaften Fußbodenheizung (mit der eine übliche Raumtemperatur nicht erreicht werden kann), sondern den Ersatz der Kosten einer völlig anderen Heizungsanlage. Das Berufungsgericht hat dazu richtig und im Einklang mit der oberstgerichtlichen Rechtsprechung ausgeführt, daß Mängel, die nur durch eine Neu- oder Umkonstruktion des Kaufgegenstandes saniert werden können, als unbehebbar zu qualifizieren sind (SZ 28/237, SZ 68/42 uva), was noch dahin zu ergänzen ist, daß die Unbehebbarkeit auch dann anzunehmen ist, wenn die Mängelbehebung zwar technisch machbar ist, aber nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand bewerkstelligt werden kann (4 Ob 2341/96k). Daß die in den zitierten Vorentscheidungen vertretenen Grundsätze wegen nicht vergleichbaren Sachverhalts hier nicht anwendbar sein sollten, wird von den Klägern zwar behauptet, trifft aber jedenfalls dann nicht zu, wenn eine Sanierung der bestehenden Fußbodenheizung zu verhältnismäßigen Kosten nicht möglich sein sollte. Zumindest beim Kaufvertrag vertritt der Oberste Gerichtshof einheitlich die Meinung, daß Mängel in der Konstruktion eines Kaufobjekts, die einer gewöhnlich vorauszusetzenden oder zugesagten Eigenschaft der Sache zuwiderlaufen, als unbehebbar zu qualifizieren sind. Die Möglichkeit der Anschaffung zusätzlicher Geräte zur Erreichung des Gebrauchszwecks macht den Mangel noch nicht zu einem behebbaren (SZ 58/208 = JBl 1986, 448). Bei unbehebbaren Mängeln scheidet ein auf Gewährleistungsrecht gegründeter Verbesserungsanspruch begrifflich aus, damit aber auch der Anspruch auf Ersatz des Deckungskapitals für eine gar nicht mögliche Sanierung. Dem Käufer bleibt nur die Möglichkeit der Wandlung oder - wenn er die Sache behalten will - das ihm nach einhelliger jüngerer Lehre und Rechtsprechung zustehende Recht auf Preisminderung (SZ 64/15 uva; Koziol/Welser, Grundriß10 256 mwN). Die Preisminderung ist aber nach der sogenannten relativen Berechnungsmethode vorzunehmen, um die mit dem Kaufpreis im Verhältnis zum Verkehrswert des Kaufobjekts festgelegte subjektive Äquivalenz aufrecht zu erhalten (SZ 62/185 uva; Koziol aaO 258; Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 64 zu § 932 mwN). Zu keinem anderen Ergebnis gelangt man bei der Beurteilung des Sachverhalts nach Schadenersatzrecht (Gewährleistungsansprüche und Schadenersatzansprüche bestehen seit der Entscheidung des verstärkten Senats SZ 63/37 nebeneinander, was auch für Ansprüche aus Kaufverträgen gilt: ecolex 1990, 474 uva). Zutreffend verweist das Berufungsgericht darauf, daß der geklagte Verkäufer bei unbehebbaren Mängeln der vorhandenen Speziessache nur den Vertrauensschaden zu ersetzen hat. Das Erfüllungsinteresse steht nur bei behebbaren Mängeln zu (JBl 1980, 316; ecolex 1992, 628 uva; Koziol/Welser aaO 270 mwN). Zu ersetzen ist nur der Schaden, den der Erwerber dadurch erleidet, daß er die mangelhafte Sache für mängelfrei gehalten und deshalb für die Sache mehr bezahlt hat, als er bei Kenntnis der Eigenschaft der Sache bezahlt hätte (JBl 1980, 316 mwN). Auch die von den Klägern behauptete listige Irreführung (§ 870 ABGB) berechtigt den Getäuschten, der am Vertrag festhält, nur zum Ersatz des Vertrauensschadens im Wege der Vertragsanpassung (§ 872 ABGB; Apathy in Schwimann, ABGB2 Rz 4 zu § 874 mwN), die auch hier nach der relativen Berechnungsmethode vorzunehmen ist (JBl 1991, 584 uva). Lediglich bei einer vom Verkäufer übernommenen Garantie wäre das Erfüllungsinteresse zu ersetzen (SZ 57/37). Auf eine Garantie berufen sich die Kläger aber gerade nicht.Bei seinen Rechtsausführungen zur Haftung des Verkäufers für wesentliche unbehebbare Mängel sowohl nach Gewährleistungsrecht als auch nach Schadenersatzrecht ist das Berufungsgericht nicht von der von ihm richtig zitierten oberstgerichtlichen Rechtsprechung abgewichen. Die Kläger begehren nicht den Verbesserungsaufwand für die Reparatur oder Erneuerung der mangelhaften Fußbodenheizung (mit der eine übliche Raumtemperatur nicht erreicht werden kann), sondern den Ersatz der Kosten einer völlig anderen Heizungsanlage. Das Berufungsgericht hat dazu richtig und im Einklang mit der oberstgerichtlichen Rechtsprechung ausgeführt, daß Mängel, die nur durch eine Neu- oder Umkonstruktion des Kaufgegenstandes saniert werden können, als unbehebbar zu qualifizieren sind (SZ 28/237, SZ 68/42 uva), was noch dahin zu ergänzen ist, daß die Unbehebbarkeit auch dann anzunehmen ist, wenn die Mängelbehebung zwar technisch machbar ist, aber nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand bewerkstelligt werden kann (4 Ob 2341/96k). Daß die in den zitierten Vorentscheidungen vertretenen Grundsätze wegen nicht vergleichbaren Sachverhalts hier nicht anwendbar sein sollten, wird von den Klägern zwar behauptet, trifft aber jedenfalls dann nicht zu, wenn eine Sanierung der bestehenden Fußbodenheizung zu verhältnismäßigen Kosten nicht möglich sein sollte. Zumindest beim Kaufvertrag vertritt der Oberste Gerichtshof einheitlich die Meinung, daß Mängel

in der Konstruktion eines Kaufobjekts, die einer gewöhnlich vorauszusetzenden oder zugesagten Eigenschaft der Sache zuwiderlaufen, als unbehebbar zu qualifizieren sind. Die Möglichkeit der Anschaffung zusätzlicher Geräte zur Erreichung des Gebrauchszwecks macht den Mangel noch nicht zu einem behebbaren (SZ 58/208 = JBl 1986, 448). Bei unbehebbaren Mängeln scheidet ein auf Gewährleistungsrecht gegründeter Verbesserungsanspruch begrifflich aus, damit aber auch der Anspruch auf Ersatz des Deckungskapitals für eine gar nicht mögliche Sanierung. Dem Käufer bleibt nur die Möglichkeit der Wandlung oder - wenn er die Sache behalten will - das ihm nach einhelliger jüngerer Lehre und Rechtsprechung zustehende Recht auf Preisminderung (SZ 64/15 uva; Koziol/Welser, Grundriß10 256 mwN). Die Preisminderung ist aber nach der sogenannten relativen Berechnungsmethode vorzunehmen, um die mit dem Kaufpreis im Verhältnis zum Verkehrswert des Kaufobjekts festgelegte subjektive Äquivalenz aufrecht zu erhalten (SZ 62/185 uva; Koziol aaO 258; Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 64 zu Paragraph 932, mwN). Zu keinem anderen Ergebnis gelangt man bei der Beurteilung des Sachverhalts nach Schadenersatzrecht (Gewährleistungsansprüche und Schadenersatzansprüche bestehen seit der Entscheidung des verstärkten Senats SZ 63/37 nebeneinander, was auch für Ansprüche aus Kaufverträgen gilt: ecolex 1990, 474 uva). Zutreffend verweist das Berufungsgericht darauf, daß der geklagte Verkäufer bei unbehebbaren Mängeln der vorhandenen Speziessache nur den Vertrauensschaden zu ersetzen hat. Das Erfüllungsinteresse steht nur bei behebbaren Mängeln zu (JBl 1980, 316; ecolex 1992, 628 uva; Koziol/Welser aaO 270 mwN). Zu ersetzen ist nur der Schaden, den der Erwerber dadurch erleidet, daß er die mangelhafte Sache für mängelfrei gehalten und deshalb für die Sache mehr bezahlt hat, als er bei Kenntnis der Eigenschaft der Sache bezahlt hätte (JBl 1980, 316 mwN). Auch die von den Klägern behauptete listige Irreführung (Paragraph 870, ABGB) berechtigt den Getäuschten, der am Vertrag festhält, nur zum Ersatz des Vertrauensschadens im Wege der Vertragsanpassung (Paragraph 872, ABGB; Apathy in Schwimann, ABGB2 Rz 4 zu Paragraph 874, mwN), die auch hier nach der relativen Berechnungsmethode vorzunehmen ist (JBl 1991, 584 uva). Lediglich bei einer vom Verkäufer übernommenen Garantie wäre das Erfüllungsinteresse zu ersetzen (SZ 57/37). Auf eine Garantie berufen sich die Kläger aber gerade nicht.

Das Berufungsgericht hat die dargelegte Rechtslage richtig wiedergegeben und ist von der zitierten oberstgerichtlichen Rechtsprechung nicht abgewichen. Wenn es zum Thema der Zusagen der geklagten Verkäuferin sowohl über die Funktionsfähigkeit der bestehenden Heizungsanlage als auch über das Fehlen einer Schimmelpilzbildung bzw einer Feuchtigkeit des Hauses das Verfahren für ergänzungsbedürftig erachtete, kann dem der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, nicht entgegentreten, wenn die Ansicht des Berufungsgerichtes nicht auf einer falschen Rechtsansicht beruht. Dies ist nicht der Fall. Die Rekurswerber vertreten dazu die Auffassung, daß das Verfahren schon deshalb spruchreif sei, weil sie ihren Anspruch nicht nur auf eine ausdrücklich zugesagte Eigenschaft des Kaufobjekts, sondern auch auf eine "normalerweise vorausgesetzte" Eigenschaft, nämlich die Beheizbarkeit des zu Wohnzwecken gekauften Hauses, gestützt hätten. Deshalb sei der Gewährleistungsausschluß nicht rechtswirksam. Bei Richtigkeit dieses Rechtsstandpunktes bliebe für einen Gewährleistungsausschluß, der außerhalb des Verbraucherschutzes grundsätzlich zulässig ist (Koziol aaO 262 mwN), praktisch kein Anwendungsbereich. Bei offenkundigen Mängeln wird ohnehin nicht gehaftet (§ 928 ABGB), der Gewährleistungsausschluß betrifft also geheime Mängel. Wenn diese wesentlich sind, wäre nach Meinung der Rekurswerber ein Gewährleistungsverzicht nicht möglich, weil vorauszusetzen ist, daß die Eignung einer Sache zum zweckbestimmten Gebrauch immer als "normalerweise vorausgesetzt" anzusehen ist. Auf gesetzliche Bestimmungen kann die Rechtsmeinung der Kläger nicht gestützt werden. Da sich die Rekurswerber dazu auch nicht auf oberstgerichtliche Rechtsprechung oder Lehre berufen können, ist das Rechtsmittel mangels erheblicher Rechtsfragen nicht zulässig. Es ist nämlich die Ansicht des Berufungsgerichtes zu teilen, daß nur eine nicht erfüllte Zusage bestimmter Eigenschaften den Gewährleistungsverzicht "überspielt", also unwirksam macht (Koziol aaO 262 mwN; SZ 53/37 uva). Bei entsprechenden Feststellungen über Eigenschaftszusagen könnte der Klageanspruch auf Gewährleistungsrecht gestützt werden, bei Feststellungen, welche die Annahme einer arglistigen Täuschung rechtfertigen, auch auf Schadenersatzrecht. In beiden Fällen ist der Anspruch aber aus den dargelegten Gründen der Höhe nach auf den nach der relativen Berechnungsmethode zu ermittelnden Preisminderungs- oder Schadenersatzanspruch begrenzt. Der Ersatz des Sanierungsaufwandes kommt nur bei behebbaren Mängeln in Betracht.Das Berufungsgericht hat die dargelegte Rechtslage richtig wiedergegeben und ist von der zitierten oberstgerichtlichen Rechtsprechung nicht abgewichen. Wenn es zum Thema der Zusagen der geklagten Verkäuferin sowohl über die Funktionsfähigkeit der bestehenden Heizungsanlage als auch über das Fehlen einer Schimmelpilzbildung bzw einer Feuchtigkeit des Hauses das Verfahren für ergänzungsbedürftig erachtete, kann dem der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, nicht entgegentreten, wenn die Ansicht des

Berufungsgerichtes nicht auf einer falschen Rechtsansicht beruht. Dies ist nicht der Fall. Die Rekurswerber vertreten dazu die Auffassung, daß das Verfahren schon deshalb spruchreif sei, weil sie ihren Anspruch nicht nur auf eine ausdrücklich zugesagte Eigenschaft des Kaufobjekts, sondern auch auf eine "normalerweise vorausgesetzte" Eigenschaft, nämlich die Beheizbarkeit des zu Wohnzwecken gekauften Hauses, gestützt hätten. Deshalb sei der Gewährleistungsausschluß nicht rechtswirksam. Bei Richtigkeit dieses Rechtsstandpunktes bliebe für einen Gewährleistungsausschluß, der außerhalb des Verbraucherschutzes grundsätzlich zulässig ist (Koziol aaO 262 mwN), praktisch kein Anwendungsbereich. Bei offenkundigen Mängeln wird ohnehin nicht gehaftet (Paragraph 928, ABGB), der Gewährleistungsausschluß betrifft also geheime Mängel. Wenn diese wesentlich sind, wäre nach Meinung der Rekurswerber ein Gewährleistungsverzicht nicht möglich, weil vorauszusetzen ist, daß die Eignung einer Sache zum zweckbestimmten Gebrauch immer als "normalerweise vorausgesetzt" anzusehen ist. Auf gesetzliche Bestimmungen kann die Rechtsmeinung der Kläger nicht gestützt werden. Da sich die Rekurswerber dazu auch nicht auf oberstgerichtliche Rechtsprechung oder Lehre berufen können, ist das Rechtsmittel mangels erheblicher Rechtsfragen nicht zulässig. Es ist nämlich die Ansicht des Berufungsgerichtes zu teilen, daß nur eine nicht erfüllte Zusage bestimmter Eigenschaften den Gewährleistungsverzicht "überspielt", also unwirksam macht (Koziol aaO 262 mwN; SZ 53/37 uva). Bei entsprechenden Feststellungen über Eigenschaftszusagen könnte der Klageanspruch auf Gewährleistungsrecht gestützt werden, bei Feststellungen, welche die Annahme einer arglistigen Täuschung rechtfertigen, auch auf Schadenersatzrecht. In beiden Fällen ist der Anspruch aber aus den dargelegten Gründen der Höhe nach auf den nach der relativen Berechnungsmethode zu ermittelnden Preisminderungs- oder Schadenersatzanspruch begrenzt. Der Ersatz des Sanierungsaufwandes kommt nur bei behebbaren Mängeln in Betracht.

Mit der vom Berufungsgericht für seinen Zulässigkeitsausspruch zitierten Entscheidung6 Ob 2144/96d wurde über einen nach Werkvertragsrecht zu beurteilenden Anspruch entschieden, in dem vorrangig die anteilige Haftung mehrerer Schädiger zu beurteilen war. Mangels vergleichbaren Sachverhalts vermag die Vorentscheidung die Zulässigkeit des Rekurses gegen den Aufhebungsbeschluß in einer Sache, in der es um die Rechtsfolgen unbehebbarer Mängel bei einem Spezieskauf geht, nicht zu begründen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 und 52 Abs 1 ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Rekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rekurses hingewiesen, weshalb ihr die Kosten für die Gegenschrift zuzusprechen sind.Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf den Paragraphen 41,, 50 und 52 Absatz eins, ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Rekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rekurses hingewiesen, weshalb ihr die Kosten für die Gegenschrift zuzusprechen sind.

Anmerkung

E50745 06A01388

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0060OB00138.98G.0625.000

Dokumentnummer

JJT_19980625_OGH0002_0060OB00138_98G0000_000

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