jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/11/27 5Ob102/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.11.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Rudolf D***, Wien 23.,Akaziengasse 73, Reihenhaus Nr. 1, 2) Anna S***, Wien 23.,Akaziengasse 73, Reihenhaus Nr. 2, 3 a) Eheleute Eduard F*** und 3 b) Gertraud F***, Wien 23.,Akaziengasse 73, Reihenhaus Nr. 3, 4) Renta T***, Wien 23.,Akaziengasse 73, Reihenhaus Nr. 4, 5 a) Eheleute Dr.Ferdinand O*** und 5 b) Roswitha O***, Wien 23.,Akaziengasse 71, Reihenhaus Nr. 5, 6 a) Eheleute Günter K*** und 6 b) Johanna K***, Wien

23.,Akaziengasse 71, Reihenhaus Nr. 8, 7 a) Eheleute Gottfried L*** und 7 b) Renate L***, Wien 23.,Akaziengasse 69, Reihenhaus Nr. 9,

8) Roswitha L***, Wien 23.,Akaziengasse 69, Reihenhaus Nr. 10, 9 a) Eheleute Walter B*** und 9 b) Renate B***, Wien 23.,Akaziengasse 69, Reihenhaus Nr. 11, 10 a) Eheleute Michael L*** und 10 b) Christine L***, Wien 23.,Akaziengasse 69, Reihenhaus Nr. 12, 11 a) Eheleute Hans F*** und 11 b) Monika F***, Wien 23.,Akaziengasse 69, Reihenhaus Nr. 13, 12 a) Eheleute Nikolaus S*** und 12 b) Christa S***, Wien

23.,Akaziengasse 67; Reihenhaus Nr. 14, 13) Stefan S***, Wien 23.,Akaziengasse 67, Reihenhaus Nr. 15, 14 a) Eheleute Peter S*** und 14 b) Ilse S***, Wien 23.,Akaziengasse 67, Reihenhaus Nr. 16, 15 a) Eheleute Johann B*** und 15 b) Tuula B***, Wien 23.,Akaziengasse 67, Reihenhaus Nr. 17, 16 a) Eheleute Dipl.Ing.Peter P*** und 16 b) Susanne P***, Wien 23.,Akaziengasse 65, Reihenhaus Nr. 19, 17) Othmar B***, Wien 23.,Akaziengasse 65, Reihenhaus Nr. 20, 18 a) Eheleute Friedrich S*** und 18 b) Elfriede S***, Wien 23.,Akaziengasse 65, Reihenhaus Nr. 21, 19 a) Eheleute Gerhard S*** und 19 b) Renee S***, Wien 23.,Akaziengasse 65, Reihenhaus Nr. 22, 20 a) Eheleute Johann S*** und 20 b) Monika S***, Wien 23.,Akaziengasse 65, Reihenhaus Nr. 23, 21 a) Eheleute Gerhart P*** und 21 b)Ingeborg P***, Wien 23.,Akaziengasse 63, Reihenhaus Nr. 24, 22 a) Eheleute Wilhelm O*** und 22 b) Waltraud O***, Wien 23.,Akaziengasse 63, Reihenhaus Nr. 25, 23 a) Eheleute Alfred K*** und 23 b) Renate K***, Wien 23.,Akaziengasse 63, Reihenhaus Nr. 26, 24 a) Eheleute Herbert S*** und

24 b) Franziska S***, Wien 23.,Akaziengasse 63, Reihenhaus Nr. 27, 25 a) Eheleute Friedrich S*** und 25 b) Maria Luise S***, Wien 23,Akaziengasse 63, Reihenhaus Nr. 28, 26 a) Eheleute Werner R*** und 26 b) Sylvia R***, Wien 23.,Akaziengasse 59, Reihenhaus Nr. 29, 27 a) Eheleute Klaus T*** und 27 b) Christine T***, Wien 23.,Akaziengasse 59, Reihenhaus Nr. 30, 28 a) Eheleute Otto H*** und 28 b) Renate H***, Wien 23.,Akaziengasse 59, Reihenhaus Nr. 31, alle vertreten durch Dr.Erich Kadlec, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei G*** BAU- UND W*** "W***-SÜD",

eingetragene Genossenschaft mbH, Wien 23.,Untere Aquäduktgasse 7, vertreten durch Dr.Alfred Peter Musil, Rechtsanwalt in Wien, wegen Mängelbehebung (Streitwert 1,5 Mill. S) und Feststellung (Streitwert 1 Mill. S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 25.Juni 1990,

GZ 14 R 225/89-62, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 31.März 1989, GZ 52 Cg 76/85-55, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag der klagenden Parteien auf Zuspruch von Kosten für die Revisionsbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Die beklagte G*** BAU- UND W***

errichtete auf der ihr gehörenden Liegenschaft EZ 834 KG Siebenhirten in den Jahren 1979 bis 1982 mit Hilfe von Mitteln der Wohnbauförderung 1968 die aus 32 Reihenhäusern und einer Sammelgarage bestehende Wohnhausanlage Wien 23.,Akaziengasse 59-73. Die Kläger sind die Mit- und Wohnungseigentümer der Reihenhäuser 1-5, 8-17 und 19-31. Die Mit- und Wohnungseigentümer der Reihenhäuser 6, 7, 18 und 32 haben sich an dem gegenständlichen Verfahren nicht beteiligt.

Die Kläger fordern I. die Durchführung im Klagebegehren genau beschriebener Baumaßnahmen an den Trennwänden und Außenwänden der Reihenhäuser zwecks Erreichung des ihnen zugesagten hohen Schallschutzes sowie II. die Feststellung, daß die Beklagte ihnen für alle sich aus den unter I. genannten Mängeln bzw. der Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen ergebenden Schäden und Nachteile, insbesondere auch für die sich hieraus ergebende Verringerung der Wohnfläche, die Kosten für Ersatzwohnungen während der Dauer der Durchführung der unter I. beschriebenen Maßnahmen und für die Kosten der Wiederherstellung des früheren Einrichtungszustandes der Wohnungen hafte.

Die Beklagte beantragt die Abweisung beider Begehren. Das Erstgericht gab sowohl dem Leistungs- als auch dem Feststellungsbegehren statt. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Josef G***, dem Hauptpolier der bauausführenden Firma S*** BaugesmbH, fiel schon während der Bauarbeiten auf, daß die Häuser sehr "hellhörig" waren. Es gab auch schon in diesem Stadium Anfragen und Beschwerden der Wohnungseigentumsbewerber. Die Beklagte hatte im Prospekt die Reihenhäuser mit hohem Schallschutz angeboten. Josef G*** berichtete von seinen Beobachtungen Ing. H***, dem Geschäftsführer der S*** BaugesmbH. Eine von der Baufirma veranlaßte Messung ergab einen ungenügenden Schallwert (42 dB). Nachdem Ing. H*** dies Anton P***, der für die Beklagte die Bauaufsicht ausübte, mitgeteilt hatte, wurde zunächst beschlossen, daß im Winter 1981/82 eine Schalldämmung an den Haustrennwänden gemacht wird; es wurde zu diesem Zweck auch Material bestellt. In der Folge vertrat aber die Beklagte die Meinung, daß der Bau ohnedies den Vorschriften entspreche. Deshalb gab Anton P*** Ing. H*** bekannt, daß von einer Verbesserung der Schalldämmung doch Abstand genommen werde. Die Beklagte vertrat die Ansicht, daß das mehrschalige Mauerwerk, welches ein höheres Gewicht hat als eine 12 cm starke Ziegelmauer, aus diesem Grund auch eine bessere Schalldämmung haben müsse. Man vermutete bei der Beklagten, daß die von der Baufirma veranlaßte Schallmessung an einer "ungünstigen" Stelle (d.h. dort, wo Sonderwünsche wie zusätzliche Leitungen eingebaut worden waren) vorgenommen worden sein dürfte. Die Kläger wurden vor der Übergabe der Häuser, die - wie außer Streit steht - am 30.8.1982 stattfand, von der Beklagten nicht darüber informiert, daß eine Messung des Schalldämmwertes einen zu niedrigen Wert ergeben hatte. Im Hinblick auf das hohe Gewicht der Mauerkonstruktion wurde von der Beklagten vor Übergabe der Häuser an die Kläger keine (weitere) Messung des Schalldämmwertes veranlaßt. Erst im August 1983 ergab ein von der Beklagten eingeholtes Gutachten des TGM neuerlich den Schalldämmwert von 42 dB. Die Beklagte holte einen Kostenvoranschlag ein und ließ in einem Raum zur Verbesserung der Schalldämmung Vorsatzschalen anbringen. Danach ergab eine Messung des TGM in diesem Raum einen Dämmwert von 50 dB. Da die Kläger nicht bereit waren, die Anhebung des Schalldämmwertes selbst zu bezahlen, diese Maßnahme aber nach Meinung der Beklagten eine Verbesserung darstellte, blieb die Anbringung der Vorsatzschalen auf einen Raum der ganzen Reihenhausanlage beschränkt. Ein Gespräch in normal geführter Lautstärke ist bei geschlossenen Fenstern im angrenzenden Raum des Nachbarhauses sowohl im Obergeschoß als

auch im Erdgeschoß deutlich vernehmbar. Im Vorzimmer- und Küchenbereich ist eine noch verstärkte Schallübertragung festzustellen. Das Klingeln an einer Tür ist in allen benachbarten Reihenhäusern etwa gleich gut zu hören. Die Trittschallübertragung ist wegen der durchgehenden Stahlbetondeckenkonstruktion ohne Trennfuge von Reihenhaus zu Reihenhaus deutlich wahrnehmbar. Durch zusätzliche Elektroinstallationen wie zB Steckdosen ist keine wesentliche Verschlechterung der Schalldämmung eingetreten.

Der Luftschallschutz der Reihenhaustrennwände und -außenwände liegt mit 41 dB deutlich unter dem Erfordernis der Wiener Bauordnung in der 1982 geltenden Fassung (richtig: in der Fassung vor der Bauordnungs-Novelle 1976; siehe das Gutachten des Sachverständigen ON 21 S. 12 und Beilage 13 hiezu) von 49 bis 50 dB. Diesen Wert weist eine mindestens 12 cm starke Ziegelmauer auf. Nach der ÖNORM B 8115 (Ausgabe April 1959) beträgt der Luftschallschutzwert für Wohnungstrennwände in der Schallschutzgruppe 1 52 dB, in der Schallschutzgruppe 2 57 dB. Die Reihenhäuser befinden sich zu beiden Seiten und großteils auch an den Stirnseiten in Grünlage, weshalb sie in die Schallschutzgruppe 2 einzuordnen sind.

Grundlage des Vertrages zwischen der S*** BaugesmbH und der Beklagten sind alle einschlägigen Normen. Gemäß Punkt III. der Kauf- und Eigentumsverträge haftet die Verkäuferin dem Käufer für einen bestimmten Bauzustand nur in dem Umfang, in dem die bauausführende Firma ihr gegenüber haftet. Die Anwartschaftsverträge verweisen auf den Prospekt der Beklagten.

Die Wände der Reihenhäuser sind in Mantelbeton ausgeführt. Es handelt sich um eine dreischalige Konstruktion und nicht um eine Massivwand. Schon im Herstellungszeitpunkt war unter Fachleuten bekannt, daß Anplankungen von Holzwolleleichtbauplatten, verputzt, zu einer deutlichen Verschlechterung der Schalldämmung der ursprünglich einschaligen Massivwand führen. Die ÖNORM B 3352 weist auf einen ungünstigen Resonanzeffekt bei federnden Dämmschichten hin. Bei einer mehrschaligen Wandkonstruktion kann die Schalldämmung nicht nach dem Massegesetz (Gewichtsformel) ermittelt werden. Ein Fachmann hätte in Kenntnis der ÖNORMEN Messungen vornehmen müssen. Darüber hinaus ist die durchgehende Stahlbetondecke - sie bewirkt eine durchgehende Schallängsleitung zwischen den Reihenhäusern - ein grober schallschutztechnischer Mangel.

Eine andere Möglichkeit der Verbesserung des derzeit bestehenden unzureichenden Schallschutzes als durch die von den Klägern begehrten Maßnahmen besteht für die Trennwandkonstruktion nicht, wenn die bestehende Konstruktion möglichst beibehalten und nicht allzu viel an zusätzlichem Raumvolumen beansprucht werden soll. Die von den Klägern geforderten Arbeiten würden bestensfalls bewirken, daß der Schallschutz den Stand der Technik im Jahr 1982 erreicht und die damals geltenden Vorschriften erfüllt, keinesfalls aber eine Verbesserung des seinerzeitigen Schallschutzerfordernisses herbeiführen.

Die Kosten einer Sanierung im Sinne des Begehrens der Kläger betragen rund 12 Mill. S. Dazu kommen die Kosten der notwendigen zeitweisen Umsiedlung der Bewohner sowie die Nebenkosten, die durch die Demontage und teilweise Anpassung der vorhandenen Einbaumöbel anfallen. Allein der Bauauftrag der Beklagten an die S*** BaugesmbH lautete auf mehr als 21 Mill. S.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlicher Beurteilung:

Gemäß § 97 Abs 1 der Bauordnung für Wien 1974 sei die ÖNORM B 8115 für das hier in Rede stehende Bauvorhaben gültig gewesen. Danach seien bauliche Anlagen in allen Teilen nach den Erfahrungen der technischen Wissenschaften aus solchen Baustoffen herzustellen, die den geltenden Vorschriften entsprechen. Weiters sei gemäß § 2 Abs 1 der DV der Wiener Landesregierung zum Wohnbauförderungsgesetz, LGBl. 1973/3, eine Ausstattung als normale Ausstattung anzusehen, die die hiefür geltenden Rechtsvorschriften und maßgebenden allgemein anerkannten Regeln der Technik beachte. Gemäß § 100 der Wiener Bauordnung hätten Wohnungstrennwände aus mindestens 12 cm starken Zielgemauern oder aus solchen feuerbeständigen Wänden zu bestehen, die diesen Ziegelmauern in jeder Hinsicht, auch an Schalldichtigeit, gleichkämen. § 2 Abs 1 Z 8 WBFG 1968 in der Fassung der Novelle 1972 verstehe unter normaler Ausstattung eine einwandfreie Ausführung auch hinsichtlich des Schallschutzes. Da die Wandkonstruktionen in den Reihenhäusern hinsichtlich des Schallschutzes den gesetzlichen Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik, Stand 1982, nicht entsprächen und überdies die laut Prospekt bedungene Eigenschaft eines hohen Schallschutzes nicht aufwiesen, bestehe der Anspruch der Kläger gemäß § 932 ABGB auf Beseitigung des behebbaren Mangels zu Recht. Die Beklagte habe den Klägern die Häuser in Kenntnis des Mangels verkauft und übergeben; sie habe zumindest leichte Fahrlässigkeit zu verantworten. Die Beklagte sei daher zum Ersatz jeglichen Schadens

verpflichtet, der aus der Mangelhaftigkeit des Kaufgegenstandes resultiere. Da der Schaden vor Abschluß der Mängelbehebung nicht beziffert werden könne und die Beklagte eine Haftung ablehne, hätten die Kläger ein rechtliches Interesse im Sinne des § 228 ZPO, weshalb auch ihr Feststellungsbegehren gerechtfertigt sei. Unverhältnismäßig sei der Verbesserungsauftrag dann, wenn er in keinem Verhältnis zu dem dadurch für den Besteller erzielten Vorteil stehe, sich daher die Beseitigung dieses Mangels gar nicht lohne. Selbst wenn die Kosten der Mängelbeseitigung den Wert des Werkes übersteigen, rechtfertige dies für sich allein noch nicht die Annahme der Unverhältnismäßigkeit. Die Kläger seien durch den schlechten Luft- und Trittschallschutz ihrer Häuser in ihrer Lebensqualität in einem solchen Umfang beeinträchtigt, daß der Einrede der Unverhältnismäßigkeit kein Erfolg beschieden sein könne. Der Hinweis der Beklagten auf das Kostendeckungsprinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und auf den Umstand, daß sie keine Regreßmöglichkeit gegen die Baufirma habe, könne sie nicht von ihrer Gewährleistungs- und Schadenersatzpflicht den Klägern gegenüber befreien.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten teilweise Folge und änderte das Ersturteil bezüglich der Leistungsfrist dahin ab, daß die unter I. näher beschriebenen Arbeiten binnen 3 Monaten zu beginnen und binnen einem Jahr zu beenden sind; es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 50.000 S übersteigt und die ordentliche Revision zulässig sei. Das Berufungsgericht übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis einer richtigen Beweiswürdigung im Rahmen eines mängelfreien Verfahrens und trat im wesentlichen auch der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes bei; es bejahte überdies die von der Beklagten erstmals in der Berufung bestrittene Aktivlegitimation der Kläger.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist unzulässig, weil die Entscheidung nicht von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechtes oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, etwa weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abweicht oder eine solche Rechtsprechung fehlt oder uneinheitlich ist.

Was zunächst die Frage der Voraussetzungen für die

Klagelegitimiation der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer

betrifft, derentwegen das Berufungsgericht die ordentliche Revision

mangels Vorliegens einer einheitlichen Rechtsprechung des Obersten

Gerichtshofes für zulässig erklärte, so ist es nunmehr ständige

Rechtsprechung (vgl. insbesondere MietSlg. 33.109 = SZ 54/99 =

JBl 1982, 370; MietSlg. 34.138 = JBl 1984, 204; MietSlg. 35.072;

MietSlg. 37.081 = JBl 1986, 108 mit Besprechung von Selb ua,

zuletzt etwa 5 Ob 65/88), daß die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen ebenso wie von Gewährleistungsansprüchen in Ansehung von Mängeln, die nicht nur in der Benützung eines einzelnen Miteigentümers stehende Teile der gemeinschaftlichen Liegenschaft betreffen, sondern sich auf die gesamte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Sache auswirken, Gesamthandforderungen der Liegenschaftsmiteigentümer im Sinne der §§ 848 Satz 2, 890 ABGB sind. Die Frage, wer zur Geltendmachung dieser Ansprüche gegenüber dem Schuldner befugt ist und welche Willensbildung der Miteigentümer dieser Geltendmachung hinsichtlich der Auswahl und Festlegung der zu verfolgenden Ansprüche vorauszugehen hat, ist demnach in sinngemäßer Anwendung der §§ 825 ff ABGB - im Anwendungsbereich des WEG 1975 in Verbindung mit den §§ 14 f, 17 dieses Gesetzes - zu beantworten. Daraus folgt, daß der Geltendmachung derartiger Ansprüche, die zur ordentlichen Verwaltung gehört, wenn diese Ansprüche in den Rahmen der Gewährleistung oder des Schadenersatzes fallende und den Miteigentümern daher keine zusätzlichen Kosten verursachende, der ordnungsgemäßen Erhaltung von gemeinsamen Teilen der Liegenschaft dienende und keinerlei über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfassende Verbesserungsarbeiten zum Gegenstand haben, ein diesbezüglicher Beschluß der Miteigentümermehrheit, der auch die Minderheit bindet, vorausgehen muß. Selbst bei einer Beschlußfassung über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung bedarf es aber - auch wenn eine förmliche Abstimmung im Unterschied zum Fall des § 834 ABGB nicht erforderlich sein mag - einer Verständigung aller Miteigentümer derart, daß jedem

Gemeinschaftsmitglied Gelegenheit gegeben ist, zu den beabsichtigten Maßnahmen Stellung zu nehmen. Daß die unzureichende Schalldämmung auch Behebungsarbeiten in den einzelnen den Mit- und Wohnungseigentümern zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Reihenhäusern erfordert, bedeutet nach dem hier festgestellten Sachverhalt noch nicht, daß sich dieser Mangel nicht auf die gesamte im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Sache auswirkt. Daß eine Konstruktionsmethode, die von Anfang an eine ausreichende Schalldämmung gewährleistet hätte, teurer gewesen wäre als die von der Beklagten gewählte Konstruktion, wurde von der Beklagten nie substantiiert genug eingewendet und steht nach den Sachverhaltsannahmen des Berufungsgerichtes nicht fest. Es kann daher nicht gesagt werden, daß die Erhebung des klagegegenständlichen Verbesserungsbegehrens wegen der von den Mit- und Wohnungseigentümern zu ersetzenden "Sowieso-Kosten" als eine die ordentliche Verwaltung überschreitende wichtige Veränderung der Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer oder einer Beschlußfassung des Außerstreitrichters bedürfte. Daß die Minderheit keine Gelegenheit gehabt hätte, ihrer Meinung im Rahmen der Willensbildung Ausdruck zu verleihen, wurde ebensowenig eingewendet wie der Umstand, daß im Falle der Anhörung der Minderheit der Mehrheitsbeschluß zur gegenständlichen Klagsführung nicht gefaßt worden wäre (vgl. JBl 1985, 102 ua). Da der Mehrheitsbeschluß in Sachen der ordentlichen Verwaltung die Minderheit bindet, muß diese die Vornahme der Behebungsarbeiten in ihren Reihenhäusern dulden, sodaß auch der Einwand ins Leere geht, durch Behebungsarbeiten bloß auf einer Seite der Trennwand könne eine wirkungsvolle Verbesserung der Schalldämmung nicht erreicht werden. Die Bejahung der Aktivlegitimation der Kläger hält sich demnach im Rahmen der ständigen Rechtsprechung; eine erhebliche Rechtsfrage des materiellen Rechtes liegt entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes nicht vor.

Die von den Vorinstanzen übereinstimmend verneinte Frage, ob die Reihenhäuser, welche die Beklagte errichten ließ, den von dieser vertraglich zugesagten hohen Schallschutz aufwiesen, hängt gleichfalls nicht von einer erheblichen Rechtsfrage ab. Daß die Vorinstanzen bei Erzielung des Auslegungsergebnisses, die Beklagte sei zur Herstellung einer Schalldämmung mindestens im Ausmaß der Vorschriften der ÖNORMEN verpflichtet gewesen, die Grundsätze der Vertragsauslegung mißachtet hätten, wird nicht dargetan. Daß der Luftschallschutz der Reihenhäusertrennwände und -außenwände mit 41 dB deutlich unter dem Erfordernis der ÖNORM B 8115 (Ausgabe April 1959), die hiefür in der Schallschutzgruppe 1 52 dB und in der Schallschutzgruppe 2 57 dB verlangt, liegt, steht fest. Ob die gegenständliche Reihenhausanlage in die Schallschutzgruppe 1 oder 2 fällt, ist keine erhebliche Rechtsfrage. Der vorhandene Schallschutz erreicht nicht einmal die vom § 100 der Wiener Bauordnung in der Fassung vor der Novelle 1976 für verschiedene Wohnungen trennende Scheidewände vorgeschriebene, einer mindestens 12 cm starken Ziegelmauer entsprechende Schalldichtigkeit von 49 bis 50 dB. Was die von den Klägern begehrten Baumaßnahmen im einzelnen betrifft, so sind die hinsichtlich der Errichtung der Staubschutzwände erstmals im Berufungsverfahren konkret erhobenen Einwände vom Berufungsgericht mit Recht als unbeachtliche Neuerungen abgetan worden. Die Beurteilung, daß eine andere Möglichkeit der Verbesserung des derzeit bestehenden unzureichenden Schallschutzes als durch die von den Klägern begehrten Maßnahmen nicht besteht, wenn die bestehende Konstruktion möglichst beibehalten und nicht allzu viel an zusätzlichem Raumvolumen beansprucht werden soll, beinhaltet keine erhebliche Rechtsfrage.

Nach § 1167 ABGB - welche Bestimmung auf den Verbesserungsanspruch nach§ 932 ABGB analog anzuwenden ist (SZ 55/29 ua) - kann Verbesserung begehrt werden, falls diese nicht einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würde. Unverhältnismäßig ist der für die Verbesserung erforderliche Aufwand, wenn er in keinem Verhältnis zu dem dadurch für den Besteller zu erzielenden Vorteil aus der Verbesserung und dem Nachteil steht, den der Mangel für ihn bedeutet. Die Höhe der Behebungskosten allein ist nicht ausschlaggebend, sondern es ist vor allem auf die Wichtigkeit einer Behebung des Mangels für den Besteller Bedacht zu nehmen. Wenn sich der Mangel eher nur als ein geringer Nachteil im Gebrauch darstellt, können schon verhältnismäßg geringe Behebungskosten unverhältnismäßig sein, wenn der Mangel den Gebrauch aber entscheidend beeinträchtigt, dann sind auch verhältnismäßig hohe Behebungskosten noch kein Grund, die Verbesserung abzulehnen (JBl 1990, 461 mwN). Selbst wenn die Kosten der Mängelbeseitigung den Wert des Werkes übersteigen, rechtfertigt dies allein noch nicht die Annahme eines unverhältnismäßigen Verbesserungsaufwandes (SZ 53/7 mwN). Die Verneinung einer Unverhältnismäßigkeit im vorliegenden Fall hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechung. Der Verbesserungsaufwand von 12 Mill. S und mehr ist dabei nicht mit den Bauverwaltungskosten im Sinne des § 5 Abs 3 der Entgeltsrichtlinienverordnung BGBl. 1979/522 idF BGBl. 1985/85, sondern mit den Baukosten zu vergleichen, die nach der Endabrechnung - wie die Beklagte selbst vorgebracht hat (AS 65) - 40,872.500 S betrugen und bei Neuerrichtung der Reihenhausanlage entsprechend höher ausfielen. Der Einwand

der Beklagten, der Erfolg der von den Klägern begehrten Behebungsmaßnahmen sei ungewiß, geht nicht von der Sachverhaltsannahme des Berufungsgerichtes aus, daß diese Maßnahmen jedenfalls eine wesentliche Verbesserung der Schalldämmwerte und damit eine relevante Verbesserung der durch die unzureichende Dämmung entstandenen Lage mit sich bringen werden.

Den Standpunkt der Beklagten, das Kostendeckungsprinzip des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes sei als lex specialis gegenüber den Gewährleistungsbestimmungen des ABGB anzusehen, hat der Oberste Gerichtshof bereits in SZ 57/50 abgelehnt, auf welche Entscheidung verwiesen werden kann.

Das Berufungsgericht gewährte der Beklagten zur Beendigung der Arbeiten ohnehin eine Leistungsfrist von einem Jahr, wie dies von ihr in der Berufung verlangt wurde, sodaß sich eine weitere Behandlung der diesbezüglichen Revisionsausführungen, die von einer gewährten Leistungsfrist von 3 Monaten ausgehen, erübrigt. Mit ihrer rechtlichen Beurteilung, daß die Beklagte ihrer den Klägern und den übrigen Mit- und Wohnungseigentümern gegenüber eingegangenen vertraglichen Verpflichtung, Reihenhäuser mit hohem Schallschutz zu übergeben, zumindest leicht fahrlässig nicht nachgekommen ist, befinden sich die Vorinstanzen aufgrund des von ihnen festgestellten Sachverhaltes gleichfalls in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung, zumal sich die Beklagte bei Erfüllung ihrer Vertragspflicht fachkundiger Erfüllungsgehilfen bedient hat. Die Ausführung der Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der Aktenwidrigkeit des Berufungsurteils zeigt ebenfalls keine erhebliche Rechtsfrage auf.

Die Revision war daher zurückzuweisen.

Der Antrag der Kläger auf Zuspruch von Kosten für ihre Revisionsbeantwortung war abzuweisen, weil darin auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen worden ist.

Anmerkung

E22402

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00102.9.1127.000

Dokumentnummer

JJT_19901127_OGH0002_0050OB00102_9000000_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