jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1989/3/1 1Ob670/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.03.1989

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Markus B***, Schüler, 2. Almerie B***, Pensionistin, beide Konrad Duden-Gasse 59, 1130 Wien, vertreten durch Dr. Otto Reich-Rohrwig und Dr. Helmut Winkler, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Ludwig H***, Angestellter, 2. Eva S***, Angestellte, beide Wötzling 4, 3233 Kilb, vertreten durch Dr. Peter Zöchbauer, Rechtsanwalt in St. Pölten, wegen S 857.881,44 sA, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 21. Juni 1988, GZ 11 R 77/88-34, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes St. Pölten vom 30. Dezember 1987, GZ 1 Cg 344/85-30, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den klagenden Parteien die mit S 18.436,77 (darin enthalten S 1.676,07 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu bezahlen.

**Text**

Entscheidungsgründe:

Der am 11. Dezember 1980 verstorbene Albert B*** war Eigentümer der Liegenschaft EZ 601 KG Kilb, bestehend aus den Grundstücken 10 Baufläche Haus Nr. 4 in Wötzling, 234/1 Garten und 234/2 sowie 234/3 je Wiese. Dabei handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Besitz mit einem Vierkanthof und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Gesamtflächenmaß von 10.066 m2. Der Vierkanthof besteht aus einem Wohn-, Stall- und Scheunentrakt. Der Wohntrakt besteht aus einer Diele, einem Schlafzimmer, einer Küche, zwei weiteren Zimmern, einem Vorraum, einem Kabinett und einem Bad. Sämtliche Wohnräumlichkeiten weisen sowohl an den Böden als auch an den Wänden Feuchtigkeitsschäden und einen mangelhaften Bauzustand auf. Die Elektroinstallationen im ganzen Haus sind unter Putz verlegt, die Beheizung des Wohntraktes wird durch Einzelraumheizung vorgenommen. Der Stalltrakt hat betonierte Fußböden, grob und fein verputzte Außen- und Innenwände und hölzerne Verbundglasfenster. Zwischen Erd- und Obergeschoß liegt eine Platzlgewölbedecke, auf der eine Tramdecke mit größtenteils durchgemorschtem Holzbohlenbelag aufgebracht ist. Im Scheunentrakt finden sich nur im Bereich eines Kellerraumes massiv errichtete Kellerwände, ein betonierter Kellerfußboden und eine Stahlbetonfertigteildecke. Über den größten Teil des Scheunentraktes erstreckt sich eine Zwischendecke in sehr schlechtem Bauzustand.

Der am 28. März 1965 geborene Sohn des Erblassers, der Erstkläger, und die Schwester des Erblassers, die Zweitklägerin, sind zu zwei Dritteln bzw. einem Drittel Erben nach Albert B***. Im Verlassenschaftsverfahren (AZ 3 A 889/80 des Bezirksgerichtes Hietzing) war der damals minderjährige Erstkläger durch den Kollisionskurator Dr. Ulrich

K*** vertreten, die Zweitklägerin durch (den mittlerweile verstorbenen ursprünglichen Klagevertreter) Dr. Wilhelm S***. Die Verlassenschaft nach Albert B*** beabsichtigte, die Liegenschaft EZ 601 KG Kilb zu verkaufen. Im September 1982 wurde diese Liegenschaft im Verlassenschaftsverfahren mit einem Verkehrswert von S 750.000 bewertet.

Im Frühjahr 1983 wurden die Beklagten auf die zum Kauf angebotene Liegenschaft aufmerksam. Nach der Besichtigung kam es vorbehaltlich der pflegschafts- und abhandlungsbehördlichen Genehmigung zwischen den Beklagten und Dr. Wilhelm S*** zur Einigung auf einen Kaufpreis von S 1,200.000. Am 16. September 1983 begaben sich die Beklagten in die Kanzlei Dris. Wilhelm S*** und gaben bekannt, daß sie einen Betrag von S 200.000 als erste Rate für den Kaufpreis erlegt hätten. Sie erklärten, das Objekt dringend beziehen zu wollen. Nach Kontaktpflege mit dem Verlassenschafts- und Pflegschaftsgericht gestattete Dr. Wilhelm S*** den Beklagten die prekaristische Benützung der Liegenschaft gegen die schriftlich übernommene Verpflichtung der Beklagten, diese unter Verzicht auf Räumungsaufschub bis 31. Oktober 1983 wieder zu räumen, falls der Kaufvertrag bis dorthin nicht zustandekomme. Noch am 16. September 1983 zogen die Beklagten in den Vierkanthof ein. Dr. Wilhelm S*** machte ihnen gegenüber weder damals noch später irgendwelche Zusagen über den Zustand der Liegenschaft, insbesondere (den Bauzustand) des Hauses. Am 4. Oktober 1983 erlegten die Beklagten (auf den vereinbarten Kaufpreis) weitere S 200.000. Nach Einschaltung des für den Erstkläger bestellten Kollisionskurators Dr. Ulrich K***, welcher mit den Beklagten einige Punkte des Vertragsentwurfes abänderte, wurden die Beklagten am 21. November 1983 von der endgültigen Fassung des Vertragsentwurfes informiert. Obwohl sie den Text etwa eine Woche zur Verfügung hatten, äußerten sie gegen diesen keine Abänderungswünsche. Noch vor der Vertragsunterfertigung (am 29. November 1983 durch die Beklagten) erwähnten die Beklagten gegenüber Dr. Ulrich K***, daß sie auf dem Objekt eine Tierzucht betreiben wollten, dabei war auch von dem Pferdestall die Rede. Sie beklagten sich vorher auch darüber, daß das Haus in keinem guten Zustand sei. Dr. Ulrich K*** machte ihnen aber gleichfalls keinerlei Zusagen über einen bestimmten Zustand des Kaufobjektes. Am 29. November 1983, also rund zweieinhalb Monate nach dem Einzug in den Vierkanthof, unterschrieben die Beklagten den Kaufvertrag Beilage ./B, den Dr. Ulrich K*** als Kollisionskurator für den Erstkläger ebenfalls an diesem Tag und die Zweitklägerin am 6. Dezember 1983 unterschrieben. Mit diesem Kaufvertrag erwarben die Beklagten die Liegenschaft um den Preis von S 1,200.000. Der Restkaufpreis von S 800.000, der wertgesichert wurde, sollte ein Jahr nach Vertragsunterzeichnung fällig werden und ab diesem Zeitpunkt mit 12 % zu verzinsen sein. Gemäß Punkt III des Vertrages sollte dieser erst dann rechtsgültig und rechtswirksam sein, wenn er durch das Verlassenschafts- und Pflegschaftsgericht genehmigt und die zuständige Grundverkehrskommission ihre Zustimmung schriftlich erteilt haben werde. Im Anschluß an diese Vertragsbestimmung erklärten die Käufer, daß sie auf den Liegenschaften eine Pferdezucht betreiben und in dem Gebäude Haus Nr. 4 in Wötzling wohnen wollen. Nach Punkt VI leistete die Verkäuferin (Verlassenschaft nach Albert B***) keine Gewähr, weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für den Bau- und Erhaltungszustand der Baulichkeiten; die Käufer erklärten, daß sie sowohl die Baulichkeiten als auch die anderen Liegenschaften genau geprüft und untersucht hätten und sie in diesem Zustand kauften, in dem sie sich heute befinde bzw. das ganze Objekt, wie es liegt und steht. Auch für die Bodenbeschaffenheit oder für irgendeine andere Eigenschaft oder Beschaffenheit der Liegenschaften leistete die Verkäuferin keine Gewähr .... Im Punkt VII erklärten die Vertragsparteien im Hinblick auf eine allfällige Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, daß ihnen das Wertverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bekannt sei und sie mit diesem Wertverhältnis ausdrücklich einverstanden seien.

Der Vertrag wurde am 12.Dezember 1983 pflegschafts- und verlassenschaftsbehördlich genehmigt. Die Grundverkehrsbezirkskommission Mank erteilte ihre Zustimmung am 16. Jänner 1984. Grundbücherlich wurde der Kaufvertrag bisher nicht durchgeführt, weil die Beklagten nur einen Teil der Grunderwerbssteuer bezahlten und daher keine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern vorliegt.

Die Grundwerte der vier Grundstücke betrugen im Herbst 1983 insgesamt S 373.000; der Bauwert des Vierkanthofes betrug unter Berücksichtigung seiner zahlreichen Mängel S 561.000, der gesamte Verkehrswert der Liegenschaft daher S 934.000. Der Bauwert wurde durch Ermittlung der angemessenen Herstellungskosten abzüglich einer variablen Abminderung für Baualter, Baumängel und Bauschäden errechnet. Diese Abminderung lag für den Wohntrakt wegen des unzureichenden Instandhaltungszustandes (insbesondere Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildung und durchmorschte Fußböden) bei 80 %, für den Stall- und Scheunentrakt wegen seines sanierungsbedürftigen Daches sogar bei 85 %. Bei der Ermittlung dieses Verkehrswertes wurden von den Beklagten vor Abschluß des Kaufvertrages vorgenommene Investitionen (Elektroinstallationen und Erneuerung von Wasserleitungsrohren sowie Einleitung eines

Telefones) im Betrag von rund S 80.000 berücksichtigt. Bei starkem Niederschlag oder Tauwetter dringt in die Scheune und bei der Durchfahrt Wasser ein. Zur Unterbindung dieses Wassereintrittes müßte eine Drainagierung vorgenommen werden, die rund S 74.000 kostete. Die Kosten für eine Sanierung des Dachstuhls und der Dacheindeckung betragen rund S 200.000.

Die Kläger begehren mit der vorliegenden Klage von den Beklagten entsprechend ihren Erbquoten den restlichen Kaufpreis von S 857.881,44 samt Nebengebühren mit dem Vorbringen, sämtliche von den Beklagten für die Zahlungsverweigerung angeführten Gründe seien ungerechtfertigt, weil diese in Kenntnis der vorhandenen Mängel den Kaufvertrag abgeschlossen und auf die Anfechtung des Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte sowie auf Gewährleistung verzichtet hätten.

Die Beklagten beantragten Abweisung des Klagebegehrens und wendeten ein, die Kläger bzw deren Rechtsvertreter hätten sie über den wahren Zustand des Kaufobjektes in Irrtum geführt und durch List zum Kaufabschluß bewogen. Der Vertrag werde deshalb angefochten und Vertragsrücktritt erklärt. Wegen wesentlicher und unbehebbarer Mängel der Bausubstanz (des Vierkanthofes) werde auch Wandlung geltend gemacht. Der Vertragsrücktritt werde auch darauf gestützt, daß ausdrücklich bedungene Eigenschaften, die Liegenschaft sei zur Pferdezucht und das Haus zur Bewohnung geeignet, nicht zuträfen. Die Gültigkeit des Vertrages werde auch wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes angefochten. Überdies rechtfertigten die vorliegenden Mängel eine Preisminderung von mindestens S 600.000. Das Erstgericht erkannte im Sinn des Klagebegehrens. Die Beklagten seien verpflichtet, den unbestritten aushaftenden Restkaufpreis zu bezahlen, weil sie auf Gewährleistungsansprüche und eine allfällige Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes verzichtet hätten. Von Irreführung oder List könne keine Rede sein, weil sie mehr als zwei Monate vor Unterfertigung des Kaufvertrages das Vertragsobjekt bereits bezogen und benutzt hätten, so daß sie dessen Mängel bereits erkannten oder erkennen hätten können. Der Vertrag entspreche dem geltenden Prinzip der Vertragsfreiheit und verstoße gegen keine zwingenden gesetzlichen Normen. Infolge Berufung der Beklagten bestätigte das Berufungsgericht das Urteil des Erstgerichtes. Es erachtete die geltend gemachten Berufungsgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, unrichtigen bzw. unvollständigen Tatsachenfeststellung und unrichtigen Beweiswürdigung als nicht gegeben und billigte auch die Rechtsansicht des Erstrichters. Schon wegen des Zeitverlaufes zwischen dem Beginn der Benützung der Kaufliegenschaft und dem Abschluß des Kaufvertrages könne von Irreführung oder gar List beim Vertragsabschluß seitens der Kläger keine Rede sein. Im übrigen hätten die Beklagten rechtsgültig auf Gewährleistungsansprüche verzichtet. Dieser Verzicht sei auch nicht als sittenwidrig anzusehen, weil die vorhandenen oder erkennbaren Mängel des Kaufgegenstandes für die Beklagten jederzeit wahrnehmbar gewesen und auch wahrgenommen worden seien, und von der Verkäuferseite keinerlei Zusagen einer besonderen Eignung des Kaufgegenstandes (für Pferdezucht oder Wohnen) oder listige Verschweigung eines Mangels erfolgt sei. Zwar sei der Verzicht auf die Anfechtung des Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte gemäß § 935 ABGB idF des § 33 Z 6 KSchG nicht rechtswirksam, zumal nicht feststellbar gewesen sei, daß die Beklagten den wahren Wert der Liegenschaft im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gekannt hätten; die Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes liege allerdings nicht vor. Selbst bei Berücksichtigung der von den Beklagten ihren Angaben zufolge vor dem Vertrag geleisteten Investitionen, die vom Sachverständigen und dessen Gutachten folgend vom Erstgericht dem Verkehrswert zugrundegelegt worden seien, ergebe sich kein Wert der Liegenschaft unter S 600.000, wodurch erst dieser Rechtsbehelf zum Tragen kommen könnte. Auch der Wuchereinwand im Sinne des § 879 Abs 2 Z 4 ABGB sei verfehlt, weil die Kläger die Beklagten nicht ausgebeutet hätten. Sollten sich diese tatsächlich in einer Zwangslage befunden haben, weil sie mit ihren Pferden der Obdachlosigkeit ausgeliefert gewesen wären, dann sei dieser Umstand von den Klägern keineswegs ausgebeutet worden, vielmehr hätten sich die Beklagten eben um ein anderes Objekt für ihre Zwecke umsehen müssen und nicht den ihnen rund zweieinhalb Monate nach Einzug in das Kaufobjekt vorgelegten Kaufvertrag unterschreiben dürfen.

**Rechtliche Beurteilung**

Die von den Beklagten gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhobene Revision ist nicht gerechtfertigt.

Die gerügte Mangelhaftigkeit des Verfahrens und Aktenwidrigkeit liegen nach Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Soweit die Beklagten unter diesen Revisionsgründen auch die Beweiswürdigung der Vorinstanzen bekämpfen, bringen sie keinen gesetzlichen Revisionsgrund zur Darstellung.

In der Rechtsrüge verlassen die Beklagten den Boden der eingangs dargelegten Tatsachenfeststellungen, wenn sie

nach wie vor von einer Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes ausgehen wollen. Die Feststellungen der Tatsacheninstanzen lauten hier dahin, daß mit dem Kaufpreis von S 1,200.000 diese Verkürzung nicht erfolgt ist. Auch die in der Revision - schlagwortartig - aufrecht erhaltene Irrtumsanfechtung ist nicht am maßgeblichen Urteilssachverhalt orientiert, so daß es bei einem Hinweis auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanzen sein Bewenden hat.

Gemäß § 929 ABGB hat keinen Anspruch auf Gewährleistung, wer ausdrücklich darauf verzichtet hat. Da es sich bei den Gewährleistungsnormen, soweit nicht Spezialvorschriften eingreifen, um dispositives Recht handelt, ist ein Verzicht auf die Gewährleistung grundsätzlich zulässig (Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 929; Koziol-Welser8 I 249; Mayrhofer, Schuldrecht I 434 f; JBl 1972, 531; 1 Ob 746/83; 1 Ob 711/83 uva). Die Bestimmung des § 9 KSchG kommt hier schon deshalb nicht zur Anwendung, weil es sich um kein Verbrauchergeschäft im Sinne dieser Gesetzesstelle handelt, zumindest aber die Kläger bzw. die Verlassenschaft nach Albert B*** nicht als Unternehmer anzusehen war. Der Gewährleistungsverzicht erstreckt sich regelmäßig auch auf geheime Mängel (JBl 1972, 531; 1 Ob 746/83 uam), zumal dann, wenn zahlreiche Mängel ohnehin erkennbar sind und auch vor Vertragsabschluß wahrgenommen werden. Im Punkt VI des Kaufvertrages haben im übrigen die Beklagten ausdrücklich zur Kenntnis genommen, daß die Kläger bzw. die verkaufende Verlassenschaft für eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufgegenstandes, der von ihnen besichtigt - ja bereits lange Zeit hindurch benützt - wurde, keine Haftung übernahmen. Nach der Sachlage haben ihnen die Kläger keine bestimmten Eigenschaften der Kaufsache zugesagt, so daß der vereinbarte Gewährleistungsausschluß nach Maßgabe seiner Zusage Geltung hat (SZ 53/37; SZ 49/124; 1 Ob 746/83 uva). Das Berufungsgericht hat aber auch den Wuchereinwand der Beklagten zutreffend abgelehnt, da nach den Urteilsfeststellungen die Kläger bzw. die verkaufende Verlassenschaft eine für die Beklagten allenfalls subjektiv bestehende Zwangslage in keiner Weise ausgenützt oder ausgebeutet haben; nicht die Kläger drängten auf Abschluß des Vertrages, sondern die Beklagten benützten zunächst die Liegenschaft längere Zeit prekaristisch und unterfertigten dann in Kenntnis der Örtlichkeiten und der zahlreichen Mängel des Kaufobjektes den Kaufvertrag frei von jeder durch die Verkäuferseite ausgenützten Zwangslage.

Der Revision ist der Erfolg zu versagen.

Die Revisionskostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

**Anmerkung**

E16979

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0010OB00670.88.0301.000

**Dokumentnummer**

JJT_19890301_OGH0002_0010OB00670_8800000_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