

# TE OGH 1987/9/29 20b510/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.09.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Kropfisch und Dr. Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ä\*\*\* FÜR W\*\*\*, 1010 Wien,

Weihburggasse 10-12, vertreten durch Dr. Franz Salzer und Dr. Gunter Granner, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien

1. Dr. Stefan S\*\*\* und 2. Ingrid S\*\*\*, beide Firmengesellschafter, beide 1190 Wien, Weimarerstraße 71, beide vertreten durch Dr. Paul Bachmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Zahlung von S 831.560,18 s.A. und Feststellung (Gesamtstreitwert S 1.000.000,-), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 29. September 1986, GZ 14 R 187/86-12, womit das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 10. März 1986, GZ 26 Cg 322/85-7, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben und das angefochtene Urteil aufgehoben; zugleich wird auch das Urteil des Erstgerichtes aufgehoben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen; die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind als weitere Verfahrenskosten zu behandeln.

## Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 24. März/1. April 1982 verkauften die Beklagten die ihnen gehörende Liegenschaft EZ 890 der KG Innere Stadt mit dem Haus Nibelungengasse 13 an die Klägerin. Die Klägerin forderte von den Beklagten die Bezahlung von S 831.560,18 s.A. und stellte auch ein Feststellungsbegehren. Sie brachte vor, daß im Zuge einer Vermietung eines Teiles der Räume in diesem Haus sich im Sommer 1985 herausgestellt habe, daß die übliche Tragfähigkeit der Decken nicht gegeben sei. Dies sei auf eine fehlerhafte Konstruktion und Herstellung dieser Decken zurückzuführen. Gemäß der Bestimmung des Kaufvertrages hätten die Verkäufer die uneingeschränkte Haftung dafür übernommen, daß die klagsgegenständliche Liegenschaft frei von verborgenen Mängeln sei. Die Klägerin begehrte nun die Kosten ersetzt, die sie aufwenden mußte, um die Tragfähigkeit der Decke des Hauses, wie eine solche bei der Art des Baues gegeben sein mußte, herzustellen. Ferner begehrte sie den Ersatz jener Mietzinse, welche ihr bereits entgangen seien, weil Teile des Hauses infolge der mangelnden Deckentragfähigkeit nicht vermietet werden konnten,

sowie die Feststellung der Haftung der Beklagten für jenen Aufwand und Mietzinsentgang, welcher der Klägerin im Zuge der Behebung der vorhandenen Mängel entstehen werde. Die bisherigen Baukosten hätten S 638.104,04 betragen, der Mietzinsentgang betrage S 193.456,10, zusammen daher S 831.560,18.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens, weil sie nach dem geschlossenen Kaufvertrag für die geltend gemachten Mängel nicht einzustehen hätten; überdies sei die Gewährleistungsfrist des § 933 ABGB abgelaufen.

Außer Streit wurde gestellt, daß vor der Prüfung der Deckenbelastbarkeit keinerlei äußere Hinweise bestanden, die Bedenken gegen die Tragfähigkeit der Decken hätten aufkommen lassen. Das Erstgericht wies das Leistungs- und das Feststellungsbegehren ab, wobei es von folgenden Feststellungen ausging:

Punkt III des Vertrages hat folgenden Wortlaut:

"1) Die Sub I 1 bezeichnete Liegenschaft, welche von der Käuferin besichtigt worden ist, wird in dem Zustande verkauft und übergeben, in dem sie sich tatsächlich befindet, sodaß die Verkäufer weder für eine bestimmte Beschaffenheit der Liegenschaft, noch für ein bestimmtes Flächenausmaß oder eine sonstige Eigenschaft derselben, welche sich auf den Zustand der Liegenschaft und die auf dieser errichteten Baulichkeit bezieht, irgend eine Gewähr oder Haftung übernimmt.

Die Verkäufer haften jedoch dafür,

a) daß in Ansehung des Hauses ..... eine rechtskräftige

Benutzungsbewilligung ..... vorliegt und deren Benützung derart, wie diese tatsächlich erfolgt, die hierfür erforderliche Widmung zugrunde liegt,

b) daß kein behördlicher Auftrag zur Vornahme von baulichen

Maßnahmen ..... unerfüllt vorliegt und derartige Verfahren, bei den hierfür zuständigen Behörden auch nicht anhängig sind.

2) Die Verkäufer übernehmen die uneingeschränkte Haftung dafür, daß

a) die Käuferin in Durchführung dieses Kaufvertrages grundbücherliche Eigentümerin der kaufgegenständlichen Liegenschaft wird,

b) die kaufgegenständliche Liegenschaft frei von verborgenen Mängeln und von Schuldlasten (Geldlasten) welcher Art auch immer ist, und zwar frei auch von solchen dieser Schuldlasten, welche aus dem Grundbuchstand nicht ersichtlich sein sollten.

3) Als Stichtag für

a) den Übergang des tatsächlichen Besitzes an der kaufgegenständlichen Liegenschaft auf die Käuferin,

b) den Übergang aller mit dem Besitz der kaufgegenständlichen Liegenschaft verbundenen Nutzungen und Lasten, ebenso von Gefahr und Zufall ....

wird der Ablauf des 31. März 1982 vereinbart ...."

Zur Rechtsfrage führte das Erstgericht aus, daß sich Punkt 1.) des Punktes III.) des Kaufvertrages auf die Sachmängel, Punkt 2.) aber auf Rechtsmängel beziehe. Nach Punkt III.) 1.) des Kaufvertrages hätten die Beklagten für keine bestimmte Eigenschaft der auf der Liegenschaft befindlichen Baulichkeit einzustehen, außer dafür, daß eine rechtskräftige Benutzungsbewilligung vorliege und daß kein Bauauftrag unerfüllt sei. Demnach hätten die Beklagten für den Zustand der Decken des Hauses vereinbarungsgemäß nicht zu haften; überdies sei die gesetzliche Gewährleistungsfrist des § 933 ABGB im Klagszeitpunkt bereits verstrichen gewesen. Die Berufung der Klägerin blieb erfolglos. Das Gericht zweiter Instanz erachtete das erstgerichtliche Verfahren als mängelfrei, übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich, verneinte das Vorliegen von Feststellungsmängeln und billigte auch die rechtliche Beurteilung der ersten Instanz.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der Klägerin aus dem Anfechtungsgrund der

unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Aufhebung und Rückverweisung an eine der Vorinstanzen zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung; hilfsweise wird Abänderung im Sinne der Feststellung des Zurechtbestehens des Klagebegehrens dem Grunde nach mittels Zwischenurteiles beantragt.

Die Beklagten stellen in ihrer Revisionsbeantwortung den Antrag, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist im Sinne ihres Aufhebungsantrages berechtigt. Die Klägerin führt in ihrem Rechtsmittel aus, daß Punkt III 2. b dahin auszulegen sei, daß die Beklagten in dieser Vertragsklausel die Freiheit des Kaufobjektes von verborgenen Sachmängeln garantiert hätten. Während in Punkt III 1. nur ein allgemeiner Gewährleistungs- und Haftungsausschluß für Sachmängel festgelegt sei, werde dieser Punkt III lit 2 b dahin eingeschränkt, daß eine "uneingeschränkte Haftung" für einen bestimmten Sachzustand des Gebäudes, nämlich für die Freiheit von verborgenen Mängeln, übernommen werden. Feststellungen über die der Vereinbarung nach Punkt III 2. zugrundeliegende Parteiabsicht seien nicht getroffen worden.

Hiezu ist folgendes auszuführen:

Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, Punkt III des Kaufvertrages sei so klar, daß eine Erforschung der Absicht der Parteien nicht erforderlich gewesen sei. Gemäß Punkt III 2. hätten die Verkäufer dafür einzutreten, daß die Käuferin Eigentümerin werde (also eine Gewährleistung für einen allfälligen Rechtsmangel) sowie für Mängel und Schuldlasten (Geldlasten), welche aus dem Grundbuchstand nicht ersichtlich seien. Daß die in diesem Punkt genannten Geldlasten keine Sachmängel sein sollten, sei durch die Worte "und zwar" und den Hinweis auf den Grundbuchstand deutlich gemacht. Der Punkt 2. des Punktes III beziehe sich also nur auf Rechtsmängel und nicht auf Sachmängel. Diese seien im Punkt 1. des Punktes III genau und deutlich geregelt.

Gemäß § 914 ABGB ist bei Auslegung von Verträgen nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdruckes zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Daraus ergibt sich, daß unter der Absicht der Parteien der Geschäftszweck zu verstehen ist, den jeder der vertragschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen muß. Zunächst muß sich die Auslegung daher an den verwendeten Ausdruck halten und wenn dieser unklar ist, also die Beachtung des buchstäblichen Sinnes des Ausdruckes nicht zum Ziel führt, hat es zur Erforschung des wirklichen Parteiwillens unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles zu kommen (vgl. MietSlg 30.124 ua.).

Dem Berufungsgericht ist wohl beizupflichten, daß Punkt III 1.

im ersten Absatz einen Haftungsausschluß hinsichtlich des Vorliegens

von Sachmängeln enthält. Hingegen bezieht sich der zweite Absatz a

und b auf die Haftung für Rechtsmängel. Punkt III 2. a betrifft

eindeutig eine Haftungsübernahme für Rechtsmängel, ebenso b

hinsichtlich der Haftung für Schuldlasten (Geldlasten). Entgegen

der Auffassung des Berufungsgerichtes kann aber allein aus dem

Wortlaut der zu b nicht mit der erforderlichen Eindeutigkeit

geschlossen werden, daß sich der Ausdruck "frei von verborgenen

Mängeln" ausschließlich auf Rechtsmängel bezieht und die Regelung

betreffend Sachmängel abschließend in Punkt III 1. des Vertrages

getroffen wurde. Es bedarf somit entsprechender Feststellungen über

die Parteiabsicht in der Richtung, ob die Haftungsübernahme laut

Punkt III 2. b ausschließlich Rechtsmängel betraf oder auch

Sachmängel. Im letzteren Fall wird auch die Parteiabsicht hinsichtlich des Umfanges dieser Haftung zu erforschen und darauf Bedacht zu nehmen sein, daß bei Zusage bestimmter Eigenschaften einer Sache der Verkäufer auch im Falle des vereinbarten Ausschlusses der Gewährleistung haftet (vgl. SZ 42/180, SZ 49/124 ua.). In diesem Fall wäre auch der

Einwand des Beklagten bezüglich des Ablaufes der Gewährleistungsfrist zu behandeln, da auch diese Frage im derzeitigen Verfahrensstadium noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Bei Zusicherung einer nicht sofort feststellbaren bestimmten Eigenschaft beginnt nämlich der Lauf der Gewährleistungsfrist erst in dem Zeitpunkt, in dem der Mangel mit Sicherheit erkannt werden kann (vgl. HS 7341/51, SZ 39/7 ua.).

Da das Erstgericht lediglich den Inhalt des Kaufvertrages feststellte, darüber hinaus aber keinerlei Feststellungen traf, mußten die Urteile der Vorinstanzen aufgehoben und die Rechtssache an das Erstgericht zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen werden.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.

#### **Anmerkung**

E12027

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00510.87.0929.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870929\_OGH0002\_0020OB00510\_8700000\_000

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)