jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/2/25 5Ob44/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.02.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Hofmann, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Karl M***, Versicherungsjurist, Dorfstraße 1, 6176 Völs bei Innsbruck, vertreten durch Dr. Paul Flach, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Ing. Martin E***, Architekt, Andreas Hofer Straße 4, 6020 Innsbruck, vertreten durch Dr. Helmuth Kasseroler, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Leistung und Feststellung (Streitwert S 570.000,--) infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 10. Jänner 1985, GZ. 2 R 283/84-33, womit das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 5.Juni 1984, GZ. 15 Cg 202/81-28, unter Rechtskraftvorbehalt mit Zurückverweisung der Sache zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Verfahrens über den Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluß sind weitere Kosten dieses Rechtsstreites.

Text

Begründung:

Auf dem Grundstück 51/4 in der Katastralgemeinde Völs war die Errichtung eines Eigentumswohnhauses in Aussicht genommen. Interessenten beauftragten schon im Jahr 1968 den Beklagten und erwarben Anteile an der Liegenschaft. Im Jahr 1971 wurde der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag geschlossen, das Eigentum der Wohnungsinteressenten an den Anteilen einverleibt und Wohnungseigentum begründet.

Die Gemeinde Völs erteilte am 29.November 1976 die Baubewilligung zur Errichtung des Neubaues in der Dorfstraße 7i = Birkenweg 5-7 in Völs.

Am 10.September 1977 erging ein Informations-Rundschreiben des Beklagten an die Wohnungswerber der "Hausgemeinschaft Völs", mit dem der Beklagte die mit der Ausführung der Professionistenarbeiten betrauten Unternehmer mitteilte, ankündigte, daß diese die Wohnungswerber frühzeitig wegen anfallender Sonderwünsche anschreiben werde, und bekanntgab, daß Mehrkosten von den Wohnungswerbern im Rahmen der Schlußrechnung zu tragen seien. Das "Atelier E***" sei bemüht, mit den Unternehmern zu Fixpreisen abzuschließen und die Erhöhung so niedrig wie möglich zu halten. Der Kläger erwarb mit dem Kaufvertrag vom 15.Februar 1978 von Kurt N*** dessen mit

Wohnungseigentum an der Wohnung 9 verbundenen 96/1350 Anteile und die mit Wohnungseigentum an der Garage 9 verbundenen 6/1350 Anteile an der Liegenschaft EZ 635 II mit den Grundstücken 50 und 51/4 in der Katastralgemeinde Völs. Sein Anteilseigentum wurde zu TZ 2397/1978 des Bezirksgerichtes Innsbruck einverleibt.

Am 19.Februar 1978 unterfertigte der Kläger folgende

Vertragsurkunde:

"Vollmacht und Auftrag.

Auftraggeber bzw. Vollmachtgeber:

Frl. Gertrude L***, Sekretärin, Ibk., Wolkensteingasse 12/4, im

nachfolgenden Auftraggeber genannt.

Auftragnehmer bzw. Vollmachtsnehmer:

Martin E***, Innsbruck; Innrain 67, im nachfolgenden

Auftragnehmer genannt.

I.

Der Auftragnehmer beabsichtigt, im Rahmen der von ihm vom Grundeigentümer erteilten Vollmacht das Angebot des Auftraggebers zum Kaufe jenes Grundanteiles, welcher für die Errichtung der Eigentumswohnung Top Nr 10 + 9 und Garageneinheit Top Nr I/Haus 2 im Wohnbauförderungsprojekt "Völs" erforderlich ist, zu dem ihm geeignet erscheinenden Zeitpunkt, jedoch längstens bis zu der ihm vom Auftraggeber gesetzten Frist anzunehmen.

II.

Der Auftraggeber beabsichtigt, Eigentümer der folgend beschriebenen Wohnung zu werden:

Wohnung Top.Nr. 10 + 9 im Hause 1 HP, bestehend aus 3 Zimmern, Küche oder Kochnische, Vorraum, Bad, WC, Loggia bzw. Balkon im Gesamtausmaß von ca. 86 m 2 , weiters an der Garageneinheit Top.Nr. VI/Haus 1.

III.

Für den Fall der Annahme des Anbotes im Sinne des Pkt I) erteilt der Auftraggeber dem Auftragnehmer die Vollmacht und den Auftrag für

A) im Rahmen dieser Vollmacht (Auftrag)

1) die Abwicklung sämtlicher Nebenleistungen (z.B. die Betrauung eines Anwaltes oder Notars für die Verfassung der Kauf- und Wohnungseigentumsverträge und dessen bücherlichen Durchführung, sowie die im Zusammenhang damit verbundenen finanziellen Gestionen vorzunehmen.

2) sämtliche Verhandlungen, insbesondere solche in Bezug auf die gesamte Kreditabwicklung mit den Geldinstituten im Falle der Inanspruchnahme von Bankkrediten zu führen,

3) a)

zur Verfassung und Durchführung der Baueingabe,

b) zur Intervention bei Behörden, bei der Bauverhandlung etc., insbesondere zur Festsetzung der Miteigentumsanteile,

4) im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft zu vergeben und zwar:

Aufträge für die statischen Berechnungen, der Projektierung, der Beheizung und sanitären Anlagen, sowie der elektrischen Anlagen und die Bau- und Professionistenarbeiten auf Grund der einzuholenden Offerte, sohin zur Vergebung aller Aufträge, um das Bauwerk schlüsselfertig herzustellen.

5) Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle für die Mitglieder der Wohnungseigentumsgemeinschaft,

6) zur Einleitung der erforderlichen Schritte namens der Miteigentumsgemeinschaft bei allfälligen Zahlungsverzögerungen eines der Mitglieder und sonstigen Verstößen desselben gegen übernommene

Verpflichtungen, soweit damit weder Kosten noch Barauslagen für den Auftragnehmer erwachsen, welch letztere die Miteigentumsgemeinschaft dem Auftraggeber zu ersetzen hat.

B) Im Rahmen dieses Auftrages (Vollmacht):

1) Die Erstellung der Planung, des Leistungsverzeichnisses und der Detailplanung,

2)

Durchführung der Bauleitung während der gesamten Baudauer,

3)

Erstellung der Abrechnung.

Vollmacht und Auftrag i.S. der Bestimmungen zu A) und B) sind seitens des Auftraggebers, seiner Erben und Rechtsnachfolger unwiderruflich. Hingegen ist der Auftragnehmer berechtigt, Vollmacht bzw. Auftrag ganz oder teilweise zu den gleichen Bedingungen an Dritte zu übertragen oder zurückzulegen.

IV.

1) a) Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Auftragnehmer bis spätestens 1.Aug. 1968 einen Betrag von

S 48.000,-- + S 10.000,-- + 24.000,-- bis 5.Okt. 1968 auf das Konto Nr.9807 bei der Sparkasse der Stadt Innsbruck zu bezahlen.

b) Der Auftragnehmer ist verpflichtet, aus der Summe zu a) sämtliche Gebühren und Auslagen, welche der Auftraggeber auf Grund des Kaufvertrages betreffend den von ihm zu erwerbenden Grundanteil zu leisten verbunden ist, ebenso die Kosten der Vermessung, der Vertragserrichtung und der bücherlichen Durchführung im Namen und für Rechnung des Auftraggebers zu bezahlen.

c) Der sich aus der Summe a) ergebende Restbetrag ist als Honorar (I) des Auftragnehmers im Sinne des Pkt III A Zf 1,2,3b insoweit abgegolten sind, als damit Barauslagen nicht verbunden sind. Diese Auslagen wie

d) solche, die unvorhersehbar waren und von den Bestimmungen zu b7 nicht erfaßt sind, hat der Auftraggeber gesondert zu ersetzen.

e) Eine allfällige, zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbssteuer und alle mit der Bausparkassen- und der Bankfinanzierung verbundenen Kosten und Barauslagen (z.B. auch Gebühren) hat der Auftraggeber gesondert und unmittelbar an den jeweiligen Forderungsberechtigten zu begleichen.

2) Das Honorar (II) des Auftragnehmers für die in Pkt III A 3a,4,5 und III B 1-3 zu erbringenden Leistungen, sowie für weitere in diesem Auftrag nicht ausdrücklich angeführten Arbeiten, ist Bestandteil der Baukosten, welche nach der Gebührenordnung für Baugewerbe berechnet werden.

V.

1) Die Baukosten für die in Pkt II bezeichnete(n) Einheit(en) werden nach Einholung der dazu notwendigen Firmenangebote vorausberechnet. Diese Baukosten werden durch das Atelier E*** vorausberechnet, sodaß die endgültigen Kosten erst anläßlich der Endabrechnung festgestellt werden können.

Sonderwünsche gelangen zu den Gestehungskosten + 5 % Bauleitungszuschlag zur Verrechnung. Der Unterfertigte erklärt sich mit der vom Auftragnehmer vorzunehmenden Baukostenberechnung ausdrücklich einverstanden.

VI.

1) Der Auftraggeber verpflichtet sich, seinen Liegenschaftsanteil bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Objektes ohne Einvernehmen mit dem Auftragnehmer nicht zu belasten und im Falle der Anspruchnahme von Bankkrediten zur Finanzierung allfälliger Baukosten den Nachweis dafür zu erbringen, daß ihm vom betreffenden Bankinstitut der aufzubringende Baukostenbetrag fristgerecht zur Verfügung steht.

2) Der Auftraggeber erklärt sich mit der vom Auftragnehmer erstellten Planung ausdrücklich einverstanden und genehmigt alle vorzusehenden Baustoffe und Einrichtungsgegenstände, sowie die vom Planer zu wählenden Farben. Weiters erklärt sich der Auftraggeber mit den durch den Auftragnehmer auszuwählenden Firmen und Mitarbeitern für

die Bauausführung einverstanden. Die Auswahl der Firmen erfolgt auf Grund von Offerten, wobei dem Bestbieter der Auftrag erteilt wird.

3) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, daß Änderungen im Grundriß seiner Wohnungseinheiten nur im beschränkten Rahmen und bei Wahrung der Wirtschaftlichkeit erfolgen können. Alle Sonderwünsche werden, soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar, erfüllt, wobei die Entscheidung hierüber im Ermessen des Auftragnehmers liegt. Die durch Planänderungen und Sonderwünsche auflaufenden Mehrkosten hat der Auftraggeber jedenfalls gesondert zu bezahlen.

Es besteht Einverständnis darüber, daß in den Bauplänen nur ungefähre Maße angegeben sind und diese Maße gegenüber der Ausführung geringfügig abweichen können.

4) Der Auftraggeber erklärt sich bereits jetzt damit einverstanden, daß der Auftragnehmer nach Fertigstellung des Bauvorhabens die Hausverwaltung übernimmt und diese so lange behält, bis die 3/4-Mehrheit der Miteigentümer nach ihren Miteigentumsanteilen gerechnet einen anderweitigen Beschluß fassen sollte. Der Auftragnehmer ist in seiner Eigenschaft als Hausverwalter Machthaber der Miteigentümer. Diese selbständige Vertretungsmacht bezieht sich aber nur auf Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung. Bei wichtigen Veränderungen gelten die Bestimmungen des ABGB. Der Auftragnehmer ist jedoch berechtigt, die Hausverwaltung jederzeit, auch ohne Angabe von Gründen, zurückzulegen.

5) Der Auftraggeber erklärt sich damit einverstanden, daß im Falle von Zahlungsverzögerungen der Auftragnehmer berechtigt ist, Kredite auf Namen und Kosten selbst gegen Aufrechnung von 8 % Zinsen p.a. in Vorlage zu treten.

6) Sollte der Auftraggeber mit der Bezahlung eines ihm bekanntgegebenen und vorgeschriebenen Baukostenbetrages, Unterfertigung einer Urkunde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben oder Erfüllung sonst einer übernommenen Verpflichtung mehr als zwei Wochen ab eingeschriebener Mahnung im Verzug sein, stellt dieser Umstand eine Verletzung der Verpflichtungen aus der Wohnungsgemeinschaft dar. In diesem Falle ist der Auftragnehmer berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten und vom Auftraggeber volle Genugtuung zu verlangen (§ 1323 ABGB).

7) Im Falle des Widerrufes dieser Vollmacht bzw. dieses Auftrages durch den Wohnungswerber, welche ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Auftragnehmers erfolgen kann, verliert der Wohnungswerber die Hälfte der Nebengebühren (Pkt IV/1), unbeschadet des Fortschrittes der geleisteten Arbeiten und unabhängig davon, ob der Auftraggeber selbst oder der Auftragnehmer einen Nachfolger für den Wohnungswerber namhaft macht. Allfällige Zahlungen auf die Baukosten (Pkt V) werden dem Auftraggeber zinsenlos binnen zwei Monaten ab rechtswirksamem Widerruf zurückerstattet. Darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche des Auftragnehmers im Sinne der Zl 6 werden in Vorbehalt genommen.

8) Bei Nichtzustandekommen des Projektes werden die vom Auftraggeber eingezahlten Beträge zinsenlos und abzugsfrei innerhalb einer Monatsfrist zurückerstattet.

VII.

Der Wohnungseigentümer beabsichtigt die geplanten Einheiten unter Inanspruchnahme eines Darlehens des Wohnbauförderungsfonds bzw. des Landes, wie dies im Wohnbauförderungsgesetz und des Bundesgesetzblattes Nr.....

vom ..... bzw. in den dazu in Ergänzung dieses Gesetzes erlassenen Landesgesetze vorgesehen und möglich ist, zu finanzieren. Alle vom Wohnbauförderungsfonds bzw. vom Land Tirol zur Errichtung der bezeichneten Einheiten nicht erbrachten Leistungen verpflichte ich mich aus eigenem zu bezahlen bzw. eine gesicherte Kreditfinanzierung nachzuweisen und die hiefür von mir verlangten Einzahlungen verpflichte ich mich termingerecht vorzunehmen.

Sollte der Wohnbauförderungsfonds oder eine andere Stelle für das gegenständliche Bauvorhaben das erforderliche Darlehen nicht oder nicht in angemessener Zeit bewilligen, so entscheidet die einfache Mehrheit der Miteigentümer (gerechnet nach den Miteigentumsanteilen) über eine anderweitige Finanzierungsmöglichkeit oder Verwertung des Grundstückes in Völs. Sollte ein Mitglied der Wohnungseigentumsgemeinschaft mit einem solchen Beschluß nicht einverstanden sein, steht ihm die Möglichkeit des Austrittes aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft unter der Voraussetzung offen, daß er einen Ersatzinteressenten namhaft macht, der in alle seine Rechte und Verpflichtungen eintritt.

VIII.

Der Auftraggeber verpflichtet sich, alle in dieser Urkunde von ihm übernommenen Verpflichtungen gewissenhaft und pünktlich zu erfüllen und alles zu unternehmen, um das Bauvorhaben nach Kräften zu fördern. Er hat alle aus einer nicht oder nicht vollständig oder nicht pünktlich erfüllten Verpflichtungen entstehenden Schäden der Miteigentumsgemeinschaft und dem oben genannten Beauftragten zu ersetzen.

Innsbruck, am 22.7.68 "Gertrude Lehner

"Dr. Mair" 19.2.78

Vorbehaltlich aller behördlichen Genehmigungen, sowie des Zustandekommens der Gemeinschaft nimmt Herr Ing.M.E*** die Vollmacht und Auftrag seinerseits an und verpflichtet sich, die im Vorstehenden erteilten Aufträge gewissenhaft durchzuführen.

Innsbruck, ...

Eichberger eh.

Gertrude Lehner geb.

.....

Name und Adresse des Kaufwerbers

Anbot

des Kaufwerbers und Interessenten für die Erwerbung eines Wohnungseigentums an Herrn Ing.Martin E*** als

Bevollmächtigter des Eigentümers der Liegenschaft Gp.51/4 KG.Völs.

I.

Ich habe zur Kenntnis genommen, daß Frau Maria R*** bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft GP.51/4 KG.Völs im Gesamtausmaß von ca. 2990 m 2 ist.

Ich habe ferner zur Kenntnis genommen, daß die unter I. erwähnte Liegenschaft zum Zwecke der Bildung einer Wohnungseigentumsgemeinschaft erworben werden soll.

II.

Ich übermache Ihnen hiemit in Ihrer Eigentschaft als Vollmachtsträger des eingangs erwähnten Grundeigentümers das verbindliche Angebot, aus dieser Liegenschaft einen solchen Anteil zu kaufen, der notwendig ist, mit das Wohnungseigentum für nachstehend beschriebene Wohneinheit zu sichern und zu erwerben, und zwar:

Wohnung Top Nr 10 + 9 im HP, bestehend aus 3 Zimmer, Küche oder Kochnische, Vorraum, Bad, WC, Loggia bzw. Balkon im Gesamtausmaß von ca. 86 m 2 und anteilmäßigem Keller, weiters an der Garageneinheit Top Nr VI/Haus 1.

III.

Der Kaufpreis für den im vorigen Punkt erwähnten Grundanteil beträgt, ohne Rücksicht darauf, welcher Grundanteil im Wege der Parifizierung auf mich entfällt, S 30.000,--, in Worten Schilling dreißigtausend. Der Kaufpreis ist fällig Zug um Zug mit der Annahme dieses Anbotes durch Sie und ist, sofern Ihrerseits keine andere Anweisung erfolgt, auf das Grundkaufskonto Nr.9807 bei der Sparkasse der Stadt Innsbruck einzubezahlen. Für den Fall, daß Sie mir andere Zahlungsmodalitäten gewähren, welche, um für beide Teile verbindlich zu sein, der schriftlichen Form bedürfen, sind Sie berechtigt, nach Setzung eines eingeschriebenen Schreibens mit einer Nachfrist von 8 Tagen, wobei der Postenlauf nicht gezählt wird, vom Vertrage zurückzutreten, falls ich innerhalb der erwähnten Frist meinen Verpflichtungen nicht nachgekommen bin.

Den Kaufvertrag haben folgende Bedingungen zu begleiten, denen ich mich unterwerfe:

a)

Beschreibung des zum Verkauf gelangenden Grundstückes

b)

Beschreibung des vom Kaufsinteressenten zu erwerbenden Anteiles

des Grundstückes zu a)

c)

Kaufpreis für den Grundstücksanteil

d)

Zahlungsmodalitäten

e)

Übergabe und Übernahme des Grundstücksanteiles durch den Käufer

in den Besitz und Genuß desselben mit Übergang von Wag und Gefahr, aber auch der Besitzvorteile mit bücherlicher Durchführung des Kaufvertrages und Bewilligung des Grundbuchsgesuches

f) Ausschluß jeder Haftung des Verkäufers für ein richtiges Ausmaß oder eine besondere Beschaffenheit des Kaufteilgrundstückes, jedoch Übernahme der Haftung, daß es sich um einen Baugrund handelt

g) Übergabe und Übernahme des Grundstückes lasten- und hypothekenfrei

h) die mit der Verfassung des Kaufvertrages und dessen bücherlicher Durchführung verbundenen Kosten und staatlichen Gebühren gehen zu Lasten des Käufers, welcher für sich auch die Gebührenfreiheit unter Berufung auf § 4-1-2a GEStG in Anspruch nimmt

i) beiderseitiger Verzicht auf die Anfechtung des Kaufvertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes

j) Übergang der im Vertrag festgesetzten Rechte und Pflichten auf die Erben und Rechtsnachfolger beider Teile

k) Vereinbarung der Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innsbruck zur Austragung aller aus dem Kaufvertrag entspringenden Streitigkeiten

l) Betrauung mit der Errichtung und bücherlichen Durchführung des Kaufvertrages sowie der Abgabe der Veräußerungsanzeige durch einen von Ihnen gewählten Anwalt oder Notar.

Ich verpflichte mich, innerhalb acht Tagen nach Annahme des Anbotes durch Sie einen mir vorgelegten Kaufvertrag zu obigen Bedingungen in legalisierter Form zu unterschreiben. Auch die Vorlage eines Kaufvertrages durch Sie gilt als Annahme meines Anbotes.

IV.

Mit diesem Anbot bleibe ich Ihnen solange im Wort, bis die geplante Wohnungseigentumsgemeinschaft zustandegebracht worden ist und überdies die Baubewilligung rechtskräftig erteilt wurde, längstens jedoch bis zum 1.6.1968.

Sollten Sie innerhalb offener Frist dieses Anbot nicht annehmen oder mangels der erwähnten Voraussetzungen nicht annehmen können oder dürfen, sind Sie verpflichtet, den von mir erlegten Kaufpreis abzugsfrei, jedoch ohne Zinsen an mich zurückzubezahlen.

Innsbruck, den 22.7.68 Gertrude Lechner

Dr. Mair 19.2.78

Der Beklagte hatte im Rahmen der Ausführung des Bauvorhabens Preisanbote der einzelnen Unternehmer eingeholt. Die Aufträge wurden nach den Richtlinien der Wohnbauförderung an die Billigstbieter erteilt.

Der Beklagte hat die Vertragsunterlagen erstellt, um die Baubewilligung eingereicht, die Angelegenheiten der Wohnbauförderung des Bauvorhabens abgewickelt, die Bauleitung geführt, die Ausschreibung und die Vergabe der Aufträge an die Professionisten vorgenommen und alle diese Leistungen im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümer erbracht. Das in dem seinerzeit von Gertrude L*** und dem Beklagten und am 19.Februar 1978 auch vom Kläger unterfertigten "Auftrag" erwähnte Honorar war für die Vorleistung im Zusammenhang mit den bei

Beginn des Projektes aufgelaufenen Kosten vorgeschrieben und hatte mit der eigentlichen Bauabrechnung nichts zu tun. Der Beklagte verrechnete für die Planung und Detailplanung den Liegenschafts- und Wohnungseigentümern am 31.Dezember 1979 S 1.659.670,10.

Der Kläger übernahm die Wohnung Nr.9, an der sein Wohnungseigentum begründet war, am 23.Mai 1979. In der Folge teilte der Kläger dem Beklagten wiederholt mit, daß er Mängel festgestellt habe, insbesonders Trittschall und Wassergeräusche und Lärm bei der Inbetriebnahme der Entlüftungsanlage. Der Beklagte nahm am 3. August 1979 Stellung und erklärte sich bereit, die Kosten einer Trittschallmessung zu übernehmen, wenn die Messung zu seinem Nachteil ausfalle. Am 23.August 1979 schrieb der Kläger dem Beklagten, er habe immer noch nicht Schlüssel erhalten, die alle Räume sperrten, und betrieb am 15.Oktober 1979 das Fehlen des Generalschlüssels. Zugleich rügte er störende Heizungsgeräusche und am 15.November 1979 zu laute Geräusche beim Baden.

Ein Gutachten des Universitätsinstitutes vom 20.März 1980 ergab, daß die Luftschallschutz- und Trittlärmschutzwerte den gesetzlichen Vorschriften entsprachen und nur der Installationslärm die zumutbare Grenze überschreite. Dieser Mangel könne durch Anbringung biegeweicher Vorsatzschalen behoben werden.

Der Beklagte führte weder Mängelbehebungen durch, noch leistete er dafür Zahlungen. Er leitete Rügen an die zuständigen Professionisten weiter, die Mängelbehebungen vornahmen. Die Unternehmer legten die Werklohnrechnungen an die Wohnungseigentümergemeinschaft zu Handen des sie vertretenden Beklagten, der auch die Wohnbauförderungsmittel an die einzelnen Unternehmer weiterleitete. Über die von den Unternehmern gestellten Haftrücklässe hatten die einzelnen Wohnungseigentümer keine Verfügung, weil dies der Beklagte im Rahmen der ihm erteilten Vollmacht wahrnahm.

Am 25.Juli 1980 ersuchte der Beklagte den Kläger, den ausstehenden Restbetrag zu begleichen und kündigte ihm an, daß die zweijährige "Garantie" für alle Bauleistungen auslaufe. Der Kläger wurde gebeten, die Mängel bekanntzugeben, der Beklagte werde die Mängelbehebung dann veranlassen. Die Messung der Geräusche im Kaminbereich habe Werte knapp über der Ö-Norm ergeben. In dem Schreiben folgt der Satz: "Wir sind aus diesem Grund bereit, auf unsere Kosten an dieser Wand eine schallisolierende Vorsatzschale aus Gipskartonplatten herstellen zu lassen." In einem weiteren Schreiben des Beklagten an den Kläger vom 16.Oktober 1980 schlug der Beklagte dem Kläger vor, die Verkleidung des Wandteiles mit einer Schallschutzplatte auszuführen und brachte zum Ausdruck, daß diese Arbeit "auch auf unsere Kosten" durchgeführt werde. Auch im Schreiben vom 11.März 1981 brachte der Beklagte zum Ausdruck, daß der vom Kläger beanstandete Mangel der Geräusche im Kaminbereich durch Anbringung einer 3 cm starken speziellen Gipskartonplatte, die für Schallisolierungen entwickelt wurde, behoben werde. Die Formulierung in den Schreiben des Beklagten sollte ausdrücken, daß er im Rahmen der erteilten Vollmacht die Mängelrüge des Klägers an den zuständigen Professionisten weiterleiten und dieser den Mangel beheben werde.

Der Kläger erhob am 28.April 1981 gegen den Beklagten die Klage mit dem Begehren, der Beklagte habe die bestimmt bezeichneten Mängel (mangelnde Trittschalldämmung, mangelnde Dämmung des Luftschalles, Hörbarkeit von Abflußgeräuschen, Badegeräuschen und Ventilatorgeräuschen aus anderen Wohnungen und aus der eigenen Wohnung, Lärmbelästigung durch die Heizungsanlage, Rissebildungen, Blasenbildungen an den Decken, Spachtelschäden, Rostschäden u.a.) binnen angemessener Frist zu beheben, er sei schuldig, in der Wohnung des Klägers eine Zentralschließanlage anzubringen, in eventu S 250.000,-- zu bezahlen, sowie festzustellen, daß der Beklagte für alle Mängel hafte. Der Beklagte sei nämlich als Generalunternehmer aufgetreten, sei auf Grund der vom Kläger und dem Beklagten unterfertigten Urkunde mit der Planung und Bauleitung beauftragt gewesen und hafte aus dem Titel des Schadenersatzes und der Gewährleistung für die bezeichneten Mängel. Der Beklagte habe sich auch bereit erklärt, die Behebung der Mängel auf eigene Kosten durchzuführen und damit die Ansprüche des Klägers anerkannt. Der Beklagte beantragte, alle Begehren des Klägers abzuweisen, weil er lediglich als planender Architekt und Machthaber der als Bauherren aufgetretenen Liegenschafts- und Wohnungseigentümer eingeschritten sei und ausschließlich auf deren Rechnung und Gefahr in ihrem Auftrag und mit ihrer Vollmacht gehandelt habe. Ein Vertragsverhältnis zu den mit Werkleistungen betrauten Unternehmern habe nur zwischen den Miteigentümern als Bestellern und den Unternehmern bestanden.

Das Erstgericht stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und wies das Klagebegehren ab. Der Beklagte sei auf Grund des Vollmachts- und Auftragsverhältnisses ermächtigt gewesen, alle Aufträge zur schlüsselfertigen Herstellung des Wohngebäudes im Namen und für Rechnung der Gemeinschaft der Eigentümer der Liegenschaft zu

erteilen. Es ergebe sich aus der Vertragsurkunde zweifelsfrei, daß der Beklagte nicht Generalunternehmer gewesen sei sondern nur im Rahmen der einzelnen Wohnungseigentümer die Werkverträge mit den Unternehmern geschlossen habe. Damit sei eine Haftung des Beklagten für Werkmängel ausgeschlossen, weil die einzelnen Unternehmer unmittelbar den Wohnungseigentümern für die mängelfreie Ausführung hafteten. Der Beklagte habe einen Anspruch des Klägers auch weder selbst noch durch seine Leute anerkannt, weil es nicht Sache des Beklagten gewesen sei, auf eigene Rechnung Mängel zu beheben sondern nur, sie als Machthaber des Klägers an die Professionisten weiterzuleiten.

Das Berufungsgericht gab der vom Kläger gegen das abweisende Urteil erhobenen Berufung Folge. Es hob das Urteil unter Setzung des Rechtskraftvorbehaltes mit dem Ausspruch, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,-- übersteige, auf und verwies die Rechtssache zu ergänzender Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Das Berufungsgericht teilte zwar die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß zwischen dem Kläger und dem Beklagten in der Tat ein Vertragsverhältnis begründet wurde, das vorwiegend Elemente des Bevollmächtigungsvertrages enthalte und als solcher zu beurteilen sei; es lehnte die vom Kläger erneut vorgetragene Rechtsmeinung ab, der Beklagte habe als Generalunternehmer vom Kläger den Bauauftrag erhalten. Der Kläger müsse den Wortlaut der von ihm unterschriebenen Vertragsurkunde und den objektiven Sinn dieser Erklärung gegen sich gelten lassen. Gegenstand des Vertrages sei es gewesen, daß der Beklagte die angeführten Geschäfte auf Rechnung des Klägers besorge und ausschließlich als Bevollmächtigter der Miteigentümer der Liegenschaft auftrete, damit das von diesen beabsichtigte Bauvorhaben verwirklicht werde. Dem Beklagten sei für die ganze Baudauer die Bauleitung übertragen gewesen. Er habe daher auch die Rechnungen der betrauten Unternehmer zu sammeln und den von der Landesregierung im Rahmen der Wohnbauförderung bestellten Prüfungsorganen zur Prüfung auf die Richtigkeit vorzulegen gehabt. Der Beklagte habe dem Kläger am 23.August 1980 von der Genehmigung der Endabrechnung durch die Landesregierung Mitteilung gemacht. Daß der Beklagte auch eigene Leistungen übernommen habe und insoweit Werkvertragselemente vorhanden seien, als der Beklagte Baupläne und Leistungsverzeichnisse herzustellen hatte, ändere nichts am Überwiegen des Charakters der Vereinbarung als Bevollmächtigungsvertrag. Der Kläger habe sich aber auch darauf gestützt, daß der Beklagte die Behebung der Mängel ausdrücklich zugesagt habe. Dieser Klagegrund sei nicht ausreichend erörtert worden. Es komme nicht darauf an, was der Beklagte mit seinen Erklärungen zum Ausdruck bringen wollte sondern darauf, welchen Erklärungswert der Kläger bei objektiver Betrachtung unter Berücksichtigung des Geschäftszweckes der Erklärung des Beklagten beilegen mußte. Die in den Schreiben ausgedrückte Bereitschaft, Mängel "auf unsere Kosten" zu beheben, lasse keinen anderen Schluß zu, als daß unbeschadet seines Rechtsstandpunktes der Beklagte sich dem Kläger gegenüber bereit erklärte, bestimmte Mängel beheben zu lassen und die Kosten dafür zu tragen. Diese Zusage sei deshalb nicht ungewöhnlich, weil der Beklagte als Machthaber das Geschäft emsig und redlich zu besorgen hatte und sich ergebe, daß über den mit den Bauarbeiten betrauten Unternehmer der Konkurs eröffnet ist. Es bedürfe daher der Erörterung und ergänzender Feststellungen, weil sich das Erstgericht mit der aus der Mängelbehebungszusage des Beklagten entstandenen Verpflichtung nicht befaßt habe. Den Aufhebungsbeschluß bekämpft der Beklagte mit seinem nach § 519 Abs.1 Z.3 und Abs.2 in Verbindung mit § 502 Abs.4 Z.2 ZPO zulässigen Rekurs, der darauf abzielt, daß das erstgerichtliche Urteil wieder hergestellt werde.

Der Kläger beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Nach den Tatsachenfeststellungen und dem Inhalt der Vertragsurkunde, den der Kläger billigte und seiner vertraglichen Beziehung zu dem Beklagten zugrunde legte, als er unmittelbar nach Erwerb der mit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr.9 untrennbar verbundenen Anteile an der Liegenschaft vom Voreigentümer in das schon mit den einzelnen Wohnungseigentümern bestandene Vertragsverhältnis eintrat und mit seiner Unterfertigung zum Ausdruck brachte, daß er den Beklagten mit der Fortführung der übernommenen Aufgaben betraute, hatten die Interessenten schon sehr früh den Beklagten damit betraut, in ihrem Namen und als ihr Vertreter alles zu unternehmen, damit auf der Liegenschaft ein Eigentumswohnhaus errichtet und Wohnungseigentum begründet werde. Dies geschah noch vor Baubeginn und der Kläger trat in den Vertrag ein, als bereits die Bauvorbereitungsphase abgeschlossen und mit dem Bau begonnen worden war. Gegen die zutreffende Ansicht der Vorinstanzen, daß der Beklagte dem Kläger aus dieser vertraglichen Beziehung nicht wie ein Unternehmer dem Besteller gegenübersteht, soweit es sich nicht um eigene vom Beklagten zu erbringende Planungs- und Bauüberwachungsleistungen handelt, bringt der Kläger, der sich in erster

Linie auf die nun nicht erwiesene Eigenschaft des Beklagten als Generalunternehmer berufen hatte, nichts mehr vor. Es steht fest, daß sich der Kläger wegen der Behebung von Mängeln an dem für ihn errichteten Werk an sich nicht an den Beklagten sondern nur an die Unternehmer halten konnte, die den Mangel zu vertreten hatten.

Das Berufungsgericht hat jedoch richtig erkannt, daß sich der Kläger über die seine Klagserhebung tragende Behauptung, der Beklagte habe als der Generalunternehmer für alle Mängel am Bauwerk einzustehen, hinaus als Klagegrund auch geltend gemacht hat, daß der Beklagte den Anspruch des Klägers, daß der Beklagte Mängel im Bereich seiner Eigentumswohnung auf seine Kosten behebe oder beheben lasse, anerkannt und zugesagt hat, bestimmte Mängelbehebungsarbeiten ausführen zu lassen. Das Erstgericht hat dazu aus Schreiben, die ein für den Beklagten tätig gewesener Angestellter an den Kläger richtete, festgestellt, daß der Beklagte eine bestimmte - wohl aber nur die Beschränkung der von der Heizungsanlage ausgehenden Lärmeinwirkung auf das zumutbare und durch die Bauvorschriften bestimmte Ausmaß - Sanierungsarbeit zugesagt und zum Ausdruck gebracht hat, daß dies "auf seine Kosten" erfolge.

Nun kann der Beklagte auch dann, wenn er vorwiegend die Verrichtung der Vertretungshandlungen für die Mit- und Wohnungseigentümer und die Überwachung des Bauprojektes bis zur schlüsselfertigen Übergabe übernommen hatte und daher als Bevollmächtigter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auftrat (JBl.1978, 32 ua.), für bestimmte Mängel einzustehen haben, die auf eine Vernachlässigung seiner Pflichten bei der Überwachung der bauausführenden Unternehmer oder gar auf einer Fehlleistung bei der Bauplanung zurückzuführen sind (SZ 44/20; SZ 49/60 ua.). In der auf das Andringen des Klägers, der Beklagte möge die Mängel beheben, antwortenden Zusicherung, der Beklagte lasse auf seine Kosten den Mangel beheben, kann daher durchaus ein selbständiger Verpflichtungsgrund liegen, woraus ein Anspruch des Klägers auf Erfüllung entstanden ist. Daß die aus einer Erklärung abzuleitenden Rechtsfolgen nicht danach zu beurteilen sind, was der Erklärende sagen wollte oder was der Erklärungsempfänger darunter verstanden hat, sondern wie die Erklärung bei objektiver Beurteilung der Sachlage zu verstehen war, weil das durch den Geschäftszweck und die Verkehrssitte objektiv begründete Vertrauen des Erklärungsempfängers auf den Erklärungswert, wie ihn ein redlicher, verständiger Mensch verstehen durfte, schon aus dem Gedanken der Verkehrssicherheit heraus zu schützen ist (Koziol-Welser 7 I 84; Rummel in Rummel, ABGB, Rdz 8 zu § 863 und Rdz 4 zu § 914; SZ 54/132; SZ 46/9 uva.), hat das Berufungsgericht zutreffend vorangestellt. Dies stellt auch der Beklagte nicht in Frage, er meint nur, daß nach diesen Auslegungsgrundregeln der seinen Erklärungen vom Berufungsgericht beigemessene Gehalt schon deshalb nicht angenommen werden könne, weil er nach Inhalt des "Vollmachts- und Auftragsvertrages" nur dazu verpflichtet war, Mängelrügen entgegenzunehmen und an die namens der Wohnungseigentümer betrauten Unternehmer weiterzuleiten. Als planender Architekt habe er nicht Mängel anzuerkennen und zu beheben gehabt. Diesen Ausführungen ist nur insoweit beizupflichten, als noch nicht abschließend beurteilt werden kann, ob der Beklagte dem Kläger gegenüber eine Verpflichtung eingegangen ist, einzelne vom Kläger bei ihm geltend gemachte Mängel selbst zu beheben und nicht bloß namens des Klägers auf Behebung des Mangels durch den dafür verantwortlichen Unternehmer zu dringen.

Anhaltspunkte dafür, daß der Beklagte sich zur Behebung all der im Urteilsbegehren bezeichneten Mängel verpflichtet hat, liegen nicht vor. Der Kläger ist, weil er erst in einem fortgeschrittenen Stadium der Errichtung des Eigentumswohnhauses Wohnungseigentümer wurde und in den Vertrag mit dem Beklagten eintrat, von einer verfehlten Rechtsauffassung ausgehend auf dem Standpunkt gestanden, der Beklagte müsse selbst Mängel beheben. Dies war nach Inhalt des Vertrages und auch bei Betrachtung aller anderen festgestellten Umstände rechtsirrig. Der Beklagte hat allerdings den Kläger in seinem Rechtsirrtum insoweit belassen, als er nicht nur mit der Einholung von Gutachten zu der vom Kläger beanstandeten Trittschall- und Luftschalldämmung und der Übernahme der Kosten den Anschein erweckte, der Beklagte habe solche Mängel, falls sie festgestellt werden sollten, zu vertreten, sondern später auch wiederholt die Anbringung der schallisolierenden Vorsatzschale vorgeschlagen und angeboten hat. Der Beklagte kann nicht mit Erfolg geltend machen, die Zusage an den Kläger, die Schalldämmung erfolge "auf unsere Kosten", sei eine unüberlegt abgefaßte Formulierung seines angestellten Bauleiters. Er hat die Erklärungen seiner Leute, deren er sich bei der Abwicklung der vertraglichen Beziehung zum Kläger bediente, gegen sich gelten zu lassen. Es ist bisher auch nicht geklärt, wer sonst als der Beklagte die Kosten dieser schalldämmenden Sanierungsmaßnahme tragen könnte. Auch bedarf es der Erörterung und der Feststellung, worauf dieser vom Beklagten selbst als Mangel empfundene Mißstand zurückzuführen war, ob also Planungsfehler oder Nachlässigkeit in der Bauüberwachung mit dazu beigetragen habe, daß von der Heizungsgruppe her eine das zulässige Ausmaß und die Zumutbarkeit

überschreitende Lärmeinwirkung auf die Wohnräume des Klägers ausgeht. In diesem Fall wäre es nämlich, wie das Berufungsgericht schon zu Recht aufgezeigt hat, verständlich, daß der Beklagte Zweifel an seiner eigenen Verantwortlichkeit durch die Zusage bereinigte, auf eigene Kosten die notwendige Mängelbehebungsarbeit ausführen zu lassen.

Zu all diesen Tatsachen fehlt es an der ausreichenden Erörterung mit den Parteien und der Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhaltes. Im fortgesetzten Verfahren wird zu klären sein, in welchem Umfange berechtigte Beschwerden des Klägers über Mängel an seiner Wohnungseinheit vom Beklagten dahin anerkannt wurden, daß sich der Beklagte über seine Pflichten aus dem Bevollmächtigungsvertrag hinaus selbständig zur Ausführung einzelner Mängelbehebungsarbeiten verpflichtete. Nur in diesem Umfang kann der Kläger sodann vom Beklagten Leistung verlangen, in allen anderen Belangen wird sein Leistungs- und das Feststellungsbegehren daran scheitern, daß nicht der Beklagte für Mängel - soweit solche überhaupt vorliegen - einzustehen hat. Es ist jedoch der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes insoweit zu folgen, als nicht schon jetzt abschließend jede Verpflichtung des Beklagten zur Erbringung von Mängelbehebungsleistungen ausscheidet. Damit steht zwar noch nicht fest, daß der Beklagte überhaupt die eine oder die andere Leistung, die Gegenstand des Klagebegehrens ist, dem Kläger schuldet. Es kann aber auch nicht, wie es der Beklagte mit seinem Rekurs anstrebt, schon jetzt ausgeschlossen werden, daß der Beklagte aus seiner Zusage nicht doch einzelne Mängelbehebungsarbeiten zu erbringen hat, wie etwa die Anbringung der schallisolierenden Vorsatzschale bei der Kamingruppe. Dabei wird allerdings auch noch zu klären sein, ob der Kläger das Anbot des Beklagten, diese Maßnahme zur Behebung eines Mangels auf eigene Kosten auszuführen, angenommen oder aber etwa abgelehnt hat. Daß diese Baumaßnahme inzwischen erfolgt ist, kann zwar wegen des Neuerungsverbotes im Rechtsmittelverfahren nicht Beachtung finden, es wird jedoch im fortgesetzten Verfahren wohl auch auf diese vom Kläger bestrittene Behauptung des Beklagten Bedacht zu nehmen sein.

Der Aufhebungsbeschluß ist deshalb zu bestätigen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs.1 Satz 2 ZPO, weil nicht gesagt werden kann, der Rekurs des Beklagten sei gänzlich erfolglos geblieben, wenn die an den festgestellten Sachverhalt geknüpften rechtlichen Folgerungen doch gegenüber der überbundenen Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, der Beklagte habe jedenfalls in einzelnen Belangen die Behebung von Mängeln auf seine Kosten übernommen, gemildert wurden.

Anmerkung

E07788

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00044.85.0225.000

Dokumentnummer

JJT_19860225_OGH0002_0050OB00044_8500000_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