

# TE OGH 1985/11/13 1Ob680/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.11.1985

## 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. Gamerith, Dr. Hofmann und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A\*\*\* C "T\*\*\*, reg. Gen.m.b.H.,

Grünbergweg 5 c, 4810 Gmunden, vertreten durch Dr. Roland Wollrab, Rechtsanwalt in Gmunden, wider die beklagten Parteien 1.) Rudolf D, Monteur, 2.) Margit E, Hausfrau, beide Schörihub 68, 4810 Gmunden, beide vertreten durch Dr. Walter Brunhuemer, Rechtsanwalt in Gmunden, und der auf Seiten der klagenden Partei beigetretenen Nebenintervenientin Firma F & G,

Bauunternehmung, Kuferzeile Nr. 32, 4810 Gmunden, vertreten durch Dr. Wilfried Mayer, Rechtsanwalt in 4810 Gmunden, wegen S 278.767,70 samt Anhang (Revisionsstreitwert S 268.767,50 samt Anhang) infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wels als Berufungsgerichtes vom 15. April 1985, GZ R 227/85-71, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Gmunden vom 17. Dezember 1984, GZ 3 C 697/80-64, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagten sind schuldig, der klagenden Partei die mit S 11.554,15 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (davon S 963,10 Umsatzsteuer und S 960,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei errichtete im Jahre 1973 in Gmunden vier Reihenhäuser; für eines traten die Beklagten als Kaufwerber auf. Da eine schlüsselfertige Übergabe des Hauses an die Beklagten nicht finanzierbar gewesen wäre, vereinbarten die Streitteile, daß die klagende Partei nur den Rohbau herstellen lasse und die Beklagten den Innenausbau selbst vornehmen sollten. Die Abrechnung des weiteren Ausbaues sollte aber über die klagende Partei laufen, weil dies für die Wohnbauförderung beim Land Oberösterreich notwendig war. Der schriftliche Kaufvertrag, mit dem das Haus den Beklagten um einen Kaufpreis von S 1,016.461,13 verkauft wurde, wurde erst am 3.7.1978 errichtet.

Die klagende Partei begehrte von den Beklagten zuletzt Zahlung des offenen Restkaufpreises von S 278.767,50 s.A.

Die Beklagten erhoben im ersten Rechtsgang einen Preisminderungsanspruch bis zur Höhe des Klagsbetrages. Die Wände zwischen den Reihenhäusern seien so schlecht isoliert worden, daß von den Nachbarhäusern jedes Geräusch in ihr Haus dringe. Das Berufungsgericht hob im ersten Rechtsgang das Zwischenurteil des Erstgerichtes unter Rechtskraftvorbehalt auf und trug dem Erstgericht zwecks Prüfung des von der ersten Instanz angenommenen

Ablaufes der Gewährleistungsfrist insbesondere auf, den Tag der Ablieferung der Sache (= Übergabe des Rohbaus) zu klären. Der Oberste Gerichtshof bestätigte mit Entscheidung vom 23.3.1983, 1 Ob 570/83, auf die zur näheren Darstellung des Verfahrens im ersten Rechtsgang verwiesen wird, den Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes, hielt aber weitere Feststellungen über den Zeitpunkt der Übergabe des Rohbaus an die Beklagten nicht für erforderlich, da die Gewährleistungsfrist des § 933 Abs. 1 ABGB im Zeitpunkt der Mängelanzeige durch die Beklagten noch nicht abgelaufen gewesen sei.

Im zweiten Rechtsgang wendeten die Beklagten Verjährung des erst mit Klagsausdehnung (Schriftsatz ON 9 der in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung am 25.3.1982, ON 18 vorgetragen wurde) geltend gemachten Teiles der Klagsforderung (S 167.900,-- - ein (ON 60).

Das Erstgericht verurteilte die Beklagten zur ungeteilten Hand zur Zahlung von S 268.767,58 samt Anhang und wies das Mehrbegehren von S 100.000,-- - insoweit unbekämpft - ab und traf folgende wesentliche Feststellungen:

In dem im Kaufvertrag vom 3.7.1978 angeführten Kaufpreis von S 1,016.461,13 seien nicht nur die Kosten des Rohbaus, sondern auch die Kosten des weiteren Ausbaus enthalten. Die Beklagten hätten mit dem Innenausbau des Hauses und dem Außenputz die Fa. F & G beauftragt. Die Rechnungen über diese Arbeiten seien über die klagende Partei gelaufen. Etwa ein Jahr nach dem Beziehen des Hauses hätten die Beklagten dessen große "Hellhörigkeit" bemerkt. Für Rohbauten werde nach ÖNORM B 8115 eine Schalldemmmzahl von 56 dB und für Gebäudetrennwände ein Schallschutzmaß von + 5 dB gefordert. Lärmmessungen im Hause der Beklagten hätten ergeben, daß dieses nur ein Schallschutzmaß von + 4 dB erreiche, so daß das erforderliche Maß um 1 dB unterschritten worden sei. Zur Erhöhung des Schallschutzes sei auf Holzständern eine Vorsatzschale aus Gipskartonplatten mit Mineralfasereinlage ca. 8 cm dick zu errichten, die einen Gesamtaufwand von S 25.000,-- erfordere, wovon 80 % auf Verbesserung und 20 % als Preisminderung auf die Einhaltung des normgemäßen Luftschallschutzmaßes von + 5 dB entfielen. Durch diese Maßnahme gehe eine Nutzfläche von 0,8 m<sup>2</sup> je Geschoß des Hauses verloren. Wie der Schall über die 1 cm breite Fuge zwischen den Häusern übertragen werde, könne mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht festgestellt werden. Es lasse sich auch nicht ermitteln, ob die Schallübertragung mit einem Fehlmaß von 1 dB auf den Rohbau oder auf den Ausbau zurückzuführen sei. Das Erstgericht war der Ansicht, daß die geltend gemachte Preisminderung in einer Höhe von S 10.000,-- liege. Die klagende Partei sei als indirekte Stellvertreterin der zukünftigen Hauseigentümer aufgetreten, so daß sich ihre Ansprüche auf Ersatz der Restbaukosten auf § 1014 ABGB gründeten. Für Ansprüche nach dieser Gesetzesstelle gelte die 30-jährige Verjährungsfrist. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge und sprach aus, daß die Revision gemäß § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO zulässig sei.

Die zweite Instanz war der Ansicht, daß den Beklagten (höhere als die rechtskräftig zugesprochenen) Preisminderungsansprüche nicht zustünden, weil ihnen nicht der Beweis gelungen sei, daß die noch geltend gemachten Mängel auf die von der klagenden Partei erbrachten Leistungen zurückzuführen seien. Die (den Betrag von S 110.867,50 übersteigende) Forderung der klagenden Partei sei nicht verjährt. Die von der klagenden Partei aus dem Titel des Verkaufs einer Liegenschaft samt Rohbau und aus der Übernahme der Abrechnung des weiteren Ausbaus erbrachten Leistungen seien als Einheit aufzufassen, da sie den wesentlichen Geschäftszweck verfolgten, den Beklagten Eigentum an einem Grundstück samt Reihenhause zu verschaffen. Die für die "Lieferung von Sachen" gemäß § 1486 Abs. 1 ABGB festgesetzte dreijährige Verjährungsfrist gelte für bewegliche Sachen. Der Kaufpreis für den Verkauf einer Liegenschaft samt Haus (Rohbau) verjähre aber binnen 30 Jahren. Diese Verjährungsfrist gelte auch für die Nebenleistungen, die die klagende Partei durch die Bevorschussung der weiteren Ausbauarbeiten und die Abrechnung des Bauvorhabens erbracht habe.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision der Beklagten ist nicht berechtigt.

Der Aufhebungsbeschluß des Obersten Gerichtshofes vom 23.3.1983, 1 Ob 570/83, in dem ausgesprochen wurde, daß "im zweiten Rechtsgang nur mehr zu klären sei, ob die festgestellte Hellhörigkeit des Hauses .... einen Mangel im Sinne der §§ 922, 1167 ABGB bilde und ob und in welchem Umfang daraus die von den Beklagten erhobenen Preisminderungsansprüche berechtigt seien", steht der Beurteilung des Berufungsgerichtes, die Beklagten hätten nicht bewiesen, daß dieser Mangel auf die von der klagenden Partei erbrachten Leistungen zurückzuführen sei, nicht entgegen. Die Ursachen der Lärmdurchlässigkeit des Hauses waren erst im zweiten Rechtsgang eingehend zu

untersuchen, erst in diesem Verfahrensabschnitt wurde die negative Feststellung getroffen, daß sich nicht ermitteln lasse, ob die Schallübertragung mit einem Fehlmaß von 1 dB auf den (von der klagenden Partei errichteten) Rohbau oder auf den (von den Beklagten selbst bei der Fa. F & G in Auftrag gegebenen) Ausbau zurückzuführen ist. Das Vorliegen eines Sachmangels muß der Erwerber (Besteller) beweisen (Gschnitzer in Klang 2 IV/1, 544; Reischauer in Rummel, ABGB, RdZ 19 zu § 932 ABGB; HS 651; 1 Ob 517/80;

5 Ob 766/81). Gleiches gilt für die Frage, ob ein Mangel auf eine von mehreren getrennten und zeitlich aufeinanderfolgenden Leistungen mehrerer Lieferanten (Verkäufer, Unternehmer) zurückzuführen ist;

für die früher erbrachte Leistung folgt dies jedenfalls daraus, daß der Gläubiger die Mangelhaftigkeit im Zeitpunkt der Übergabe zu beweisen hat (Reischauer aaO; HS 651; 5 Ob 766/81). Da nicht feststeht, daß die beanstandete "Schalldurchlässigkeit" auf Mängel des von der klagenden Partei errichteten Rohbaus zurückzuführen ist, steht den Beklagten (über den bereits rechtskräftig zuerkannten Betrag hinaus) gegen die klagende Partei kein (weiterer) Preisminderungsanspruch zu, so daß auf Fragen der Berechnung des Minderungsanspruches nicht einzugehen ist.

Verfehlt ist auch die Berufung der Beklagten auf § 1298 ABGB, da diese Bestimmung nicht die Beweislast für die Kausalität eines bestimmten Verhaltens umkehrt, sondern nur dem Schädiger den Beweis der Einhaltung der entsprechenden Sorgfalt auferlegt, im vorliegenden Fall aber eine Schlechterfüllung durch die klagende Partei nicht bewiesen ist. Im übrigen bedürfte es der Berufung der Beklagten auf ein Verschulden nur für Mangelfolgeschäden, die nicht geltend gemacht wurden. Wandlung (als Folge der Unbehebbarkeit eines Mangels) wurde in erster Instanz nicht geltend gemacht; ihre Voraussetzungen liegen nach den Feststellungen des Erstgerichtes auch nicht vor.

Die Forderung der klagenden Partei ist auch nicht verjährt. Alle Leistungen der klagenden Partei wurden nach dem Willen der Streitparteien als Einheit behandelt und einer einheitlichen Abrechnung zugeführt. Von den Beklagten wurde auch eine bestimmte Widmung der von ihnen auf die Gesamtleistungen der klagenden Partei erbrachten Teilzahlungen nicht behauptet. Die eigentliche Liegenschaftsverkaufspreisforderung unterliegt nicht dem § 1486 Z 1 ABGB (Schubert in Rummel, ABGB, RdZ 2 zu § 1486; Klang in seinem Komm. 2 VI 621; SZ 53/104; 5 Ob 42/82); aber auch sonst liegt keine Forderung aus "Geschäften des täglichen Lebens" iS des § 1486 ABGB vor. Ob man die von der klagenden Partei außerhalb des Liegenschaftsverkaufes erbrachten Leistungen als (kurzfristige) Darlehen (einer Siedlungsgenossenschaft an einen Siedlungswerber) oder, weil sie im Rahmen der Abrechnung des gesamten Bauvorhabens und der damit verbundenen Geschäftsbesorgungen durch die Siedlungsgenossenschaft erfolgten, als Ansprüche nach § 1014 ABGB betrachtet, ist gleichgültig, weil sowohl für die Rückzahlung gewährter Darlehen (Klang aaO 622; Schubert in Rummel aaO RdZ 3;

SZ 55/187; 4 Ob 658/75) als auch für Aufwandsersatzansprüche nach § 1014 ABGB die 30-jährige Verjährungsfrist gilt (SZ 50/147;

SZ 28/98; Schubert in Rummel aaO RdZ 3). Die dreijährige Verjährung wurde zwar wiederholt für Auslagenersatz (von Hausverwaltern) für die Bezahlung von Forderungen des täglichen Lebens, die aus dem schuldrechtlichen Auftragsverhältnis immer wieder entstehen, angenommen (SZ 56/49; SZ 54/177; SZ 52/137 ua), doch liegt eine solche (periodisch wiederkehrende) Forderung des täglichen Lebens nicht vor (vgl. SZ 54/177).

Der Revision ist daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E07019

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

ECLI:AT:OGH0002:1985:0010OB00680.85.1113.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19851113\_OGH0002\_0010OB00680\_8500000\_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)