jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/6/4 5Ob48/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.06.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshof Hon.-Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Gerhard K*****gesellschaft mbH, *****, 2.) Gerhard K*****, 3.) Dr. Marjan P*****, 4.) Olaf H*****, 5.) Julia S*****, 6.) Prof. Suse M*****, 7.) Dr. Otto S*****, 8.) Marianne K*****, 9.) Klaus E*****, 10.) Gert Z*****, 11.) Kurt T*****, 12.) Dr. Günther H*****, 13.) Dipl.-Ing. Albrecht F*****, 14.) Gertraud P*****, 15.) Irmgard G*****, 16.) Monika B*****, 17.) Dr. Doris H*****, 18.) Gertraud K*****, 19.) Hannes K*****, 20.) Ursula G*****, 21.) Mathilda L*****, 22.) Helga T*****, 23.) Gerhard R*****, 24.) Werner G*****, 25.) Friedrich L*****, 26.) Dkfm. Franz W*****, 27.) Dr. Jörg Z*****, 28.) Josef M*****, 29.) Dr. Rudolf P*****, 30.) Trude K*****, 31.) Dipl.-Ing. Friedrich F*****, 32. Roswitha W*****, 33.) Dr. Anneliese H*****, 34.) Dr. Rupert G*****, 35.) Dr. Fritz L*****, 36.) Johann S*****, 37.) Dipl.-Ing. Fred S*****, 38.) Dr. Heinz T*****, 39.) Wolfgang S*****, 40.) Veronika K*****, 41.) Franz K*****, 42.) Dipl.-Ing. Max M*****, 43.) Prof. Dr. Dieter U*****, 44.) Dr. Uta K*****, 45.) Mag. Fritz B*****, 46.) Hertha G*****, 47.) Dr. Hans H*****, 48.) Gerhard K*****. 49.) Klaus S*****, sämtliche wohnhaft in *****, alle vertreten durch die Interessengemeinschaft P*****gasse, eingetragener Verein, dieser vertreten durch Dr. Eckhardt Blahut, Rechtsanwalt in Wien und der weiteren klagenden Partei 50.) K***** KG, *****, vertreten durch Dr. Eckhardt Blahut, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei I*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Ernst Ploil, Rechtsanwalt in Wien, und der Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei 1.) Dr. Ing. F***** KG, *****, 2.) E*****gesellschaft mbH, *****, und 3.) U***** AG, *****, sämtliche vertreten durch Dr. Bernd Fritsch und Dr. Hans-Peter Benischke, Rechtsanwälte in Graz, wegen Durchführung von Verbesserungsarbeiten (Streitwert 1.949.443,10 S) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 27. Jänner 1984, GZ 3 R 240/83-64, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 31. August 1983, GZ 11 Cg 78/80-58, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den Klägern die mit 27.188,73 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 1.200 S an Barauslagen und 2.362,61 S an USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer von Wohnungen in der Wohnhausanlage *****. Die Beklagte war Wohnungseigentumsorganisator dieser Wohnhausanlage. Bei der Planung dieser Anlage unterlief der Beklagten insofern ein Fehler, als sie auf die hydrogeologische Untersuchung des Baugrundes verzichtete, was wegen der

Beschaffenheit der Bodenverhältnisse nicht hätte geschehen dürfen. Bei der Ausführung des Baus durch die ARGE Dr. Ing. F*****, E*****gesellschaft mbH und U***** Aktiengesellschaft (in der Folge ARGE genannt) unterliefen insoweit Ausführungsmängel, als die Kellerwände und Kellerböden zwar Schutz gegen Bodenfeuchtigkeit, nicht jedoch gegen anstehendes Grundwasser bieten. Seit 11. 9. 1973 dringt nach starken, längeren Regenperioden Feuchtigkeit ein, womit auch in Zukunft zu rechnen ist. Am 3. 10. 1973 verlangte die Beklagte von der ARGE die Mängelbehebung. Am 4. 10. 1973 erklärte der Geschäftsführer der Beklagten den Wohnungseigentümern anlässlich einer Besprechung, dass alle Mängel behoben werden. Nach dem weiteren Eindringen von Wasser in die Keller am 18. 10. 1973 bekräftigte der Geschäftsführer der Beklagten die Zusage zur Mängelbehebung gegenüber den Wohnungseigentümern, was am 11. 2. 1976 die Beklagte den Wohnungseigentümern gegenüber auch schriftlich erklärte. Am 30. 7. 1975 kam es zum letzten Verbesserungsversuch durch die ARGE.

Mit der von den Klägern als Wohnungseigentümer gegen die Beklagte als Wohnungseigentumsorganisator am 30. 5. 1978 eingebrachten Klage begehrten die Kläger die Beklagte schuldig zu erkennen, die Wohnhausanlage, die mit Baumängeln behaftet ist, „denen zufolge Wassereintritt in den Kellerräumlichkeiten erfolgt ist“, durch geeignete Sanierungsmaßnahmen in einen mängelfreien und ordentlichen Zustand zu versetzen, verbunden mit der Möglichkeit, sich von dieser Verpflichtung durch die Zahlung eines Betrags von 1.949.443,10 S sA zu befreien. Weiters stellten sie das Eventualbegehren auf Zahlung eines „Minderungsbetrags“ von 1.925.000 S sA. Die Beklagte habe zwar als Generalunternehmer in den mit ihnen abgeschlossenen Kaufverträgen „die Geltendmachung sämtlicher Gewährleistungsansprüche gegenüber Dritten, insbesondere gegen die mit der Bauausführung beauftragte Arbeitsgemeinschaft, abgetreten“, sie habe jedoch ungeachtet dessen aufgrund der zahlreichen Beschwerden und Aufforderungen zur Mängelbehebung schließlich im November 1975 selbst der ARGE den Auftrag zur Errichtung einer Drainage rund um die Wohnhausanlage erteilt. Damit seien jedoch die Mängel nicht behoben worden. Das von den Klägern eingeholte Gutachten eines Ziviltechnikers habe ergeben, dass die Niederschlagswasser in allen drei Häusern der Anlage, insbesondere in den Aufzugs- und Installationsschächten und den Kellerfußböden eindringe und die Drainage deshalb zur Behebung des Mangels ungeeignet gewesen sei. Die Kosten einer ordnungsgemäßen und ausreichenden Sanierung habe der Sachverständige mit 1.925.000 S geschätzt. Die Beklagte habe zwar anlässlich ihrer Planung eine derartige Drainagierung vorgesehen, diese jedoch schuldhaft aus dem Plan herausgenommen. Die von der Beklagten 1976 in Auftrag gegebene Drainage sei als misslungener Verbesserungsversuch zu werten, sodass die Gewährleistungsfrist noch offen sei. Außerdem sei eine vertragliche Kürzung der Gewährleistungsfrist und eine Abdingung der Gewährleistungsansprüche zufolge § 24 Abs 1 WEG unwirksam. Schließlich brachten die Kläger noch vor, dass die Beklagte mehrmals, zuletzt mit Schreiben vom 10. 11. 1975 die Sanierung der Mängel durch den Bau einer Drainage zugesagt und der ARGE einen solchen Auftrag gesondert erteilt habe.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Sie bestritt ihre Passivlegitimation, weil sie die Kläger mit der Übergabe der Miteigentumsanteile aus der Gewährleistung entlassen hätte und sie den Klägern ihre Gewährleistungsansprüche gegen die ARGE abgetreten hätte. Die vereinbarte zweijährige Gewährleistungsfrist nach der Ö-Norm sei schon vor Klagserhebung abgelaufen gewesen. Die über Intervention der Beklagten errichtete Drainage begründe nicht die geltend gemachten Gewährleistungsansprüche. Die Beklagte treffe auch kein Verschulden am Planungsfehler, sie habe die Planungsarbeiten der ARGE übertragen. Sie habe sich nie veranlasst gesehen, die Mängelbehebung vorzunehmen; lediglich die ARGE habe aus „Imagepflegegründen“ sich veranlasst gesehen, etwas zu unternehmen.

Das Erstgericht hab dem Klagebegehren statt.

Bei der rechtlichen Beurteilung des bereits wiedergegebenen Sachverhalts ging das Erstgericht davon aus, dass die Beklagte als Wohnungseigentumsorganisator aus dem Titel der Gewährleistung für den geltend gemachten Anspruch hafte. Die vertraglich vereinbarte Befreiung von der Haftung für Mängel und die Verkürzung der Gewährleistungsfrist auf zwei Jahre seien nach der gemäß § 29 Abs 2 WEG auch auf vor dem Inkrafttreten des WEG abgeschlossene Rechtsgeschäfte anzuwendenden Bestimmung des § 24 Abs 1 WEG unwirksam. Dazu komme noch die ausdrückliche Zusage der Beklagten, die nach wie vor bestehenden Mängel zu sanieren.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der Beklagten in der Hauptsache nicht Folge und sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstands 300.000 S übersteige. Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichts als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens und einer unbedenklichen Beweiswürdigung und bejahte sowohl die Aktivlegitimation der Kläger als auch die passive Klagslegitimation der Beklagten. Die Kläger hätten die Unwirksamkeit

der in den Kaufverträgen enthaltenen Vereinbarung, wonach die Verkäuferin nach der Übergabe des Kaufobjekts von jeglicher die Bauführung betreffenden Gewährleistungen frei sei und nur die im Übergabeprotokoll ausdrücklich festgehaltenen Mängel davon ausgenommen seien und die Beklagte mit der Übergabe der Wohnungen sämtliche ihr aus der Bauführung und Lieferung durch Dritte zustehenden gesetzlichen und vertraglichen Gewährleistungsansprüche in Bezug auf das jeweilige Kaufobjekt abträten und die Käufer diese Abtretung jeweils angenommen hätten, im Hinblick auf § 24 WEG behauptet. Da die Kläger mit ihrer aufgrund der Abtretung gegen die Bauführer geltend gemachten Gewährleistungsansprüchen nicht durchgedrungen seien und mit der Vorschrift des § 24 Abs 1 Z 4 WEG 1975 habe erreicht werden sollen, dass das in den §§ 918 bis 921, 932 ABGB enthaltene nachgiebige Recht zum Nachteil des als abstrakt schwächer gewerteten künftigen Wohnungseigentümers nicht beschränkt werden könne, müssten den Wohnungseigentümern insbesondere Verbesserungsansprüche nach Maßgabe der zitierten Bestimmungen bei Gewährleistungsmängeln zustehen. Eine derartige Freizeichnungsklausel wie die vorliegende sei dahin auszulegen, dass die eigene Haftung des Veräußerers nur insoweit abbedungen sei, als sich der Erwerber aus dem abgetretenen Anspruch gegen die Baubeteiligten schadlos halten könne. Im vorliegenden Fall hätten die Kläger den Gewährleistungsanspruch gegen die ARGE nur deshalb nicht durchsetzen können, weil sie die gegenüber deren Mitglieder ebenfalls auf Verbesserung gerichtete Klage erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist eingebracht hätten; ob sich die Kläger aus den abgetretenen Ansprüchen gegen die Baubeteiligten hätten schadlos halten können, sei daher zweifelhaft. Den Zweifel am Gewährleistungsanspruch der Kläger gegen die Beklagte hätten die Parteien durch das Anerkenntnis der Beklagten, die Mängelbehebung durchzuführen, auf das sich die Kläger in diesem Verfahren beriefen, beseitigt. Da die Klägerin von der Beklagten die Behebung der Mängel forderten und die Beklagte diese zugesagt habe, sei zwischen den Streitteilen eine neue Vereinbarung zustande gekommen, aufgrund deren die Beklagte zur Behebung der Mängel im eigenen Namen verpflichtet sei. Die Beklagte sei daher passiv legitimiert. Im Falle der Anerkennung des Mangels durch die Abgabe einer Verbesserungszusage werde die Gewährleistungsfrist bedeutungslos. Der Gewährleistunganspruch könne dann innerhalb der allgemeinen Verjährungsfrist durchgesetzt werden. Da die Beklagte die letzte Verpflichtungserklärung am 11. 2. 1976 gegenüber den Klägern abgegeben habe, sei die Klage innerhalb der allgemeinen Verjährungsfrist erhoben worden, sodass auf die Frage der Wirksamkeit der Vereinbarung der Verkürzung der Gewährleistungsfrist nicht mehr eingegangen werden müsse. Schließlich brachte das Berufungsgericht noch zum Ausdruck, dass die von den Klägern begehrte Verurteilung der Beklagten doch hinlänglich bestimmt sei, weil die Kläger den von der Beklagten zu behebenden Mangel durch Hinweis darauf, dass Wasser in die Kellerräumlichkeiten eintrete, konkret bezeichnet hätten und es nicht notwendig sei, alle Stellen des Wassereintritts anzuführen, und die Behebung des Mangels der Undichtheit eines Kellers eine in das Baugewerbe fallende Fachfrage darstelle, die die Kläger im Einzelnen gar nicht beurteilen könnten. Die Beklagte habe die für eine sachgemäße Behebung der Mängel erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen oder durch einen von ihr beauftragten sachkundigen Unternehmer ergreifen zu lassen.

Gegen dieses Urteil des Gerichts zweiter Instanz richtet sich die auf den Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Kläger beantragten, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

In ihrer Rechtsrüge vertritt die Beklagte vorerst die Ansicht, dass ihre Verbesserungszusage am Rechtsgrund ihrer Verbesserungspflicht nichts habe ändern können, diese sich wohl auch nach ihrer Zusage auf das Gewährleistungsrecht gründe. Die im Vertrag vorgesehene Zession habe nicht den Zweck gehabt, dass sie und die ARGE den Klägern nebeneinander kumulativ gewährleistungspflichtig sein sollten. Wenn die im Vertrag angestrebte Verlagerung der Gewährleistungspflicht zur ARGE durch das Inkrafttreten des WEG 1975 unwirksam geworden sei, diese Unwirksamkeit aber weder von der Beklagten noch der ARGE, sondern nur von den Wohnungseigentümern habe geltend gemacht werden können, bedeute dies, dass die Kläger ein Wahlrecht zwischen der Inanspruchnahme der Beklagten oder der der ARGE gehabt hätten. Durch die Einbringung der Klage gegen die Mitglieder der ARGE sei dieses Wahlrecht konsumiert worden. Es erscheine daher unbillig, ihnen im Nachhinein wegen des Misserfolgs der Prozessführung gegen die ARGE-Mitglieder einen „zweiten Versuch“ zu gewähren. Durch die Schutzbestimmung des § 24 Abs 1 Z 4 WEG sollte eine Schlechterstellung des Wohnungseigentümers in Bezug auf seine

Gewährleistungsansprüche verhindert werden, eine Besserstellung des Wohnungseigentümers gegenüber den Bestimmungen des ABGB verlange das WEG aber nicht. Eine solche Besserstellung läge aber vor, wenn den Wohnungseigentümern nach ihrer Klage gegen die Baufirma auch noch die Klage gegen den Organisator zustünde. Eine Berufung auf § 24 WEG 1975 sei den Klägern daher nach ihrem Entschluss, die ARGE-Mitglieder zu klagen, nicht mehr möglich. Dem kann nicht gefolgt werden.

Insoweit die Revisionswerberin meint, ihre Verbesserungszusage habe am Rechtsgrund ihrer Verbesserungspflicht nichts ändern können, bekämpft sie die diesbezügliche Annahme eines konstitutiven Anerkenntnisses der Beklagten durch das Berufungsgericht. Ob ein echtes (konstitutives) oder ein unechtes (deklaratives) Anerkenntnis durch die Beklagte vorliegt, also ein neuer Verpflichtungsgrund oder eine bloße Wissenserklärung der Beklagten, mit der sie keine Rechtsfolgen herbeiführen, sondern nur bekanntgeben wollte, dass das Recht der Beklagten auf Gewährleistung (durch die Bauführer) ihres Wissens nach besteht, ist durch Auslegung des Parteiwillens im Einzelfall zu ermitteln, wobei nicht am Wortlaut der Erklärung zu haften, sondern deren Sinn zu erforschen ist (EvBl 1979/101). Dabei sind vor allem die mit dem Anerkenntnis verfolgten Zwecke, die beiderseitige Interessenlage und die allgemeine Verkehrsauffassung über die Bedeutung eines solchen Anerkenntnisses maßgeblich (vgl Ertl in Rummel, ABGB, Rdz 7 zu § 1380). Ausgehend vom damaligen – auch noch im vorliegenden Prozess vertretenen – Rechtsstandpunkt der Beklagten, wonach sie im Hinblick auf ihre Vereinbarungen mit den Klägern keine Gewährleistungspflicht treffe, dem beiderseitigen Interesse an einer klaglosen Abwicklung des Bauvorhabens und dem Sinn der Gespräche im Anschluss an die Wassereintritte, nämlich solche in Zukunft zu verhindern, kann im Zusammenhang damit, dass die Beklagte auch tatsächlich Sanierungsmaßnahmen in Auftrag gegeben hat, in der Annahme des Berufungsgerichts, die wiederholte Zusage der Beklagten, es würden alle Mängel behoben, stelle einen eigenen, von der Vereinbarung der Beklagten mit den Klägern losgelösten Verpflichtungsgrund dar, kein Rechtsirrtum erblickt werden.

Wenn die Revisionswerberin nun meint, durch die den Klägern wiederholt gemachte Zusage der Mängelbehebung sei den Klägern lediglich ein Wahlrecht zwischen ihren Gewährleistungsansprüchen den Bauführern gegenüber und dem Verbesserungsanspruch gegen sie eingeräumt worden, so ist ihr zu entgegnen, dass in den Feststellungen der Vorinstanzen für eine solche Annahme jegliches sachliches Substrat fehlt. Die Beklagte zieht auch gar nicht mehr in Zweifel, dass der Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen gegen sie als Wohnungseigentumsorganisator rechtsunwirksam ist (§ 24 Abs 1 iVm § 29 Abs 2 WEG 1975) und die Kläger sich bereits im erstinstanzlichen Verfahren auf die Unwirksamkeit dieser Vereinbarung und ihren Gewährleistungsanspruch gegen die Beklagte berufen haben. Von dieser Sach- und Rechtslage ausgehend besteht kein Anlass, die von der Beklagten den Klägern über die Mängelbehebung gegebene Zusage in dem in der Revision dargestellten Sinn auszulegen. Es kann daher keine Rede davon sein, dass die Kläger durch ihren – im Übrigen erfolglos gebliebenen – Prozess gegen die Bauführer auf ihren der Beklagten gegenüber zustehenden Anspruch auf Behebung der Baumängel verzichtet hätten.

Die Beklagte hält in ihrer Revision schließlich auch noch ihren gegen die Fassung des Urteilsbegehrens erhobenen Einwand aufrecht. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführte, dürfen nach Lehre und Rechtsprechung die Anforderungen an eine entsprechende Individualisierung des Klagebegehrens nicht überspannt werden (vgl MietSlg 35.761, 23.549/16 ua), und genügt es bei anderen Ansprüchen als Geldforderungen unter Bedachtnahme auf § 7 Abs 1 EO, wenn für das Klagebegehren eine Fassung gewählt wird, aus der sich unter Berücksichtigung des Sprach- und Ortsgebrauchs sowie der Verkehrsauffassung entnehmen lässt, zu welcher Leistung die Beklagte verpflichtet wird (MietSlg 35.761, 30.717 ua). Das Begehren, die mit Baumängeln, nämlich dem Wassereintritt in den Kellerräumlichkeiten behaftete Wohnhausanlage der Kläger durch geeignete Sanierungsmaßnahmen in einen mängelfreien und ordentlichen Zustand zu versetzen, ist nach Ort der Leistung, Beschaffenheit und Umfang des Begehrens hinlänglich klar. Dass die technische Durchführung der Verbesserung nicht umschrieben ist, macht das Begehren nicht unbestimmt, weil davon ausgegangen werden darf, dass die Leistungen den bestehenden Vorschriften und den im betreffenden Geschäftszweig herrschenden Grundsätzen entsprechend ausgeführt werden (Heller-Berger-Stix 192; MietSlg 35.761 ua).

Damit erweist sich aber die Revision als unberechtigt, weshalb ihr der Erfolg versagt werden musste.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E115665

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00048.840.0604.000

Im RIS seit

21.09.2016

Zuletzt aktualisiert am

21.09.2016

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