jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/6/22 5Ob195/09a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.06.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Franz H*****, und 2. Christine H*****, beide vertreten durch Dr. Peter Kaliwoda, Rechtsanwalt in St. Pölten-Spratzern, gegen die beklagte Partei Gemeinnützige D*****-Aktiengesellschaft, *****, vertreten durch Dr. Walter Kossarz, Rechtsanwalt in Krems/Donau, wegen Vertragsaufhebung (Streitwert 20.500 EUR) und (restlich) 89.961,76 EUR sA, über den Revisionsrekurs (richtig: Rekurs) der Kläger und den Rekurs der Beklagten gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 23. April 2009, GZ 1 R 72/09d-59, womit infolge Berufung der Kläger das Urteil des Landesgerichts Krems/Donau als Handelsgericht vom 21. Jänner 2009, GZ 6 Cg 265/04m-54, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs (richtig: Rekurs) der Kläger und der Rekurs der Beklagten werden zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung (richtig: Rekursbeantwortung) selbst zu tragen.

Die Kläger sind schuldig, der Beklagten die mit 2.360,55 EUR (darin 393,42 EUR an USt) bestimmten Kosten ihrer Rekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die beklagte Wohnbauvereinigung erwarb die Liegenschaft EZ 621 GB ***** zu Bauzwecken. Sie erhielt mit Bescheid vom 17. 7. 1998 die Baubewilligung für die Errichtung der Wohnanlage „K*****“ auf dem Grundstück Nr 188 dieser Liegenschaft. Dort errichtete die Beklagte in der Folge die „Reihenhausanlage K*****“ (Liegenschaftsadresse *****). Es handelt sich dabei um 2 reihenhausartige Gebäudegruppen zu je 3 Wohneinheiten. Jede Wohneinheit weist eine Wohnnutzfläche von rund 88 m² auf.

Noch vor Errichtung der Anlage bediente sich die Beklagte zur Bewerbung des Bauvorhabens gegenüber Kaufinteressenten - wie auch den Klägern - eines 21 Seiten umfassenden Prospekts beinhaltend 7 Seiten an Plänen. Dieser Prospekt enthielt (ua) eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung, in welcher die zu errichtenden Wohneinheiten wie folgt beschrieben sind:

„Die Bebauung erfolgt in 2 Gebäudeteilen mit jeweils 3 Wohneinheiten, welche sich zeilenartig in Nord-/Südrichtung erstrecken, sowie gedeckte PKW-Stellplätze mit einem Müllraum an der östlichen Grundstücksgrenze. Es steht grundsätzlich ein Haustyp mit einer Wohnnutzfläche von ca 88 m² zur Verfügung, wobei im Block A die Ausführung

eines Kellergeschosses als Eingangsebene, ein Erdgeschoss auf Gartenniveau und Obergeschoss ausgeführt wird. Der Block B wird entsprechend dem Block A hergestellt, jedoch erfolgt die bauliche Ausführung des Dachraumes mit einem Trempelmauerwerk, sowie einem zusätzlichen Stiegenaufgang zum Dachgeschoß hin, sodass ein nachträglicher Ausbau durchgeführt werden kann. Das Raumprogramm umfasst im Kellergeschoss den Eingangsbereich bestehend aus Windfang, Vorraum samt Stiegenaufgang, sowie einem Richtung Osten belichteten Wirtschaftsraum, hangseitig ist der Aufstellungsraum für die Heizanlage sowie der erforderliche Brenngutlagerraum vorgesehen. Das Erdgeschoss besteht aus Vorraum mit WC sowie Wohnzimmer mit zugehöriger Kochnische samt offenem Stiegenaufgang. Im Obergeschoss befinden sich ein Vorraum samt Spiel- oder Arbeitsbereich, sowie 2 Zimmer und Bad. Der Block A verfügt weiters über eine Dachaufstiegstreppe zum verbleibenden Dachboden und der Block B wird mit einem Stiegenaufgang samt T30-Türe als Aufschließung für eventuellen Dachbodenausbau ausgestattet."

Auf Basis dieser Informationsbroschüre gaben die Kläger am 21. 1. 1999 ein Kaufanbot (zum Anwartschaftsvertrag) betreffend das Objekt 2 ab, welches die Beklagte mit Schreiben vom 24. 2. 1999 annahm. Die Übergabe des Objekts an die Kläger erfolgt am 15. 2. 2000 und ihr Einzug im September 2000. Der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag wurde am 26. 3. 2001 unterfertigt und lautet auszugsweise wie folgt:

„...

Auf der obigen Liegenschaft wurde von der Verkäuferin unter Zugrundelegung des ... baubehördlich genehmigten Einreichplanes ... die Wohnhausanlage `K*****´ ... errichtet. ...

... ergibt sich, dass es sich bei der Wohnhausanlage `K*****´ ... um 2 separat errichtete Baukörper handelt, in welchen sich jeweils 3 separate Wohneinheiten befinden.

Die genauen Nutzflächen sind aus den Seiten 8 und 9 des vorgenannten Nutzwertgutachtens ersichtlich.

...".

Nach ihrem Einzug bemängelten die Kläger wie auch ihre Nachbarn vor allem den Schallschutz der Häuser. Die Vornahme von Verbesserungen im Objekt der Kläger scheiterte daran, dass sich die Streitteile nicht auf die hinsichtlich des Schallschutzes anzuwendenden technischen Normen bzw die einzuhaltenden Grenzwerte einigen konnten.

Die Kläger stellten nach mehrfachen Änderungen und Modifikationen ihrer Sachanträge primär das Begehren, den Anwartschaftsvertrag vom 21. 1. 1999 sowie den Kaufvertrag vom 26. 3. 2001 „gemäß §§ 922 ff ABGB aF" aufzuheben und ob dem Mit- und Wohnungseigentumsanteil der Kläger die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts der Beklagten anzuordnen sowie die Beklagte zu Zahlung von insgesamt 94.319,06 EUR sA insbesondere aus dem Titel frustrierter Aufwendungen und „Annuitätenminderung" zu verpflichten. In eventu begehrten die Kläger Verbesserung in der Form, die Beklagte habe dafür Sorge zu tragen, dass von ihrer Liegenschaft EZ 621 GB ***** ... gemäß dem zum Zeitpunkt der Baubewilligung vom 17. 7. 1998 anzuwendenden NÖ Bauvorschriften oder Ö-Normen jene Maßnahmen gesetzt werden, die

1. einen Luftschallschutz von mindestens 60 dB, einen Trittschallschutz von höchstens 46 dB und einen Schallschutz beim Betrieb von haustechnischen Einrichtungen und Toren von höchstens 25 dB bei gleichbleibenden oder intermittierenden Geräuschen oder von höchstens 30 dB bei kurzzeitigen schwankenden Geräuschen vom Reihenhaus 1 zum Reihenhaus 2 und vom Reihenhaus 3 zum Reihenhaus 2 gewährleisten;

2. einen den niederösterreichischen Bauvorschriften entsprechenden Brandschutz in der Art und Weise gewährleisten, dass die Wohnungstrennwände zwischen den Häusern 1 und 2 und 2 und 3 durchgehend von der Sohle bis zur Dachhaut errichtet werden, und zwar in jener Stärke und in jenem Ausmaß, wie sie von der Sohle bis zur Decke des Obergeschoßes bisher errichtet wurden.

Die Kläger brachten - zusammengefasst - vor, sie hätten sich bei den Verkaufsgesprächen für ein Reihenhaus in ruhiger Lage interessiert. In den Informationsunterlagen sei der Begriff Reihenhaus auch verwendet worden. Tatsächlich hätten sie aber nur eine Eigentumswohnung in einem Reihenhaus erhalten und seien starken Lärmbelästigungen ausgesetzt. Für den Schallschutz sei die die Ö-Norm B 8115-2 zum Stand 1. 11. 1994 anzuwenden. § 48 Niederösterreichische Bautechnikverordnung 1997 (NÖ BTV 1997) gelte nur für Wohnungen in einem Reihenhaus, nicht aber für Reihenhäuser in einer Reihenhausanlage. Die Brandschutzbestimmungen seien ebenfalls nicht eingehalten, weil bei einem dreigeschoßigen Reihenhaus jede Wohnungstrennwand durchgehend von der Kellersohle bis 15 cm über die Dachhaut reichen müsse. Die von der Beklagten vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen seien

unzureichend gewesen, weil die Einhaltung eines Luftschallschutzes von lediglich 50 dB geplant gewesen sei. Da die bestehenden Mängel nur durch Neu- bzw Umkonstruktion behoben werden könnten, liege ein wesentlicher unbehebbarer Mangel vor, der die Wandlung rechtfertige.

Die Beklagte wandte - ebenfalls zusammengefasst - ein, dass in den Informationsunterlagen Bauweise und Ausführung der Wohneinheiten eindeutig beschrieben gewesen seien. Die maßgeblichen Schall- und Brandschutzbestimmungen seien eingehalten. Ihr Sanierungskonzept hätte auf technisch mögliche und zumutbare Weise bestehende Mängel behoben, sei von den Klägern aber nicht angenommen worden. Wandlungs- und Zahlungsbegehren seien daher unberechtigt.

Das Erstgericht wies ein Teilbegehren auf Zahlung von - als Nebengebührenbegehren qualifizierten - 4.357,30 EUR sA zurück und das Wandlungs- sowie das restliche Zahlungsbegehren von 89.961,76 EUR sA ab. Dem auf Verbesserung gerichteten Eventualbegehren gab das Erstgericht im Umfang der Herstellung eines Trittschallschutzes von maximal 48 dB und eines Schallschutzes beim Betrieb von haustechnischen Einrichtungen und Toren von höchstens 25 dB bei gleichbleibenden oder intermittierenden Geräuschen oder von höchstens 30 dB bei kurzzeitig schwankenden Geräuschen statt. Im darüber hinausgehenden Umfang wies das Erstgericht auch das Verbesserungsbegehren ab. Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, dass nicht die Ö-Norm B 8115-2, sondern die NÖ BTV 1997 als lex specialis einschlägig sei, deren Schallschutzanforderungen erfüllt seien. Auch der Brandschutz entspreche den maßgeblichen Vorschriften. Im Bereich des Trittschallschutzes und des Schallschutzes beim Betrieb haustechnischer Anlagen seien demgegenüber Verbesserungen erforderlich. Die Sanierung sei möglich, weshalb vom Vorliegen wesentlicher, aber behebbarer Mängel auszugehen sei. Die frustrierten Aufwendungen beträfen das nicht berechtigte Begehren auf Rückabwicklung und auch eine „Annuitätenminderung" komme nicht in Betracht, weshalb das Zahlungsbegehren abzuweisen gewesen sei.

Das Berufungsgericht gab der lediglich von den Klägern erhobenen Berufung dahin Folge, dass es das Ersturteil aufhob und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwies. Es war rechtlich der Ansicht, dass die Parteien im Rahmen ihrer vertraglichen Vereinbarungen keine besonderen Schall- und Brandschutzeigenschaften für das Objekt der Kläger, keine bestimmten Grenzwerte und auch die Geltung von Ö-Normen, insbesondere der Ö-Norm B 8115-2, nicht vereinbart hätten. Einschlägig sei die NÖ BTV 1997, die auch für die Reihenhausanlage und das von den Klägern erworbene Objekt gelte. Die maßgeblichen Grenzwerte würden demnach für die Luftschalldämmung mindestens 57 dB und für die Trittschalldämmung höchstens 48 dB betragen. Für den Schallschutz beim Betrieb haustechnischer Anlagen sei das Erstgericht mangels Regelung in der NÖ BTV 1997 - ohnehin entsprechend der Ansicht der Kläger - von der Ö-Norm B 8115-2 ausgegangen. Während die brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt seien, lägen hinsichtlich bestimmter Ursachen für Grenzwertüberschreitungen und betreffend die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sekundäre Feststellungsmängel vor, die näher bezeichnete Ergänzungen der Sachverhaltsgrundlage erforderten. Nach den gebotenen Sanierungsmaßnahmen allenfalls bestehen bleibende geringe unbehebbare Mängel könnten ausnahmsweise mit einer Preisminderung ausgeglichen werden (vgl 5 Ob 512/95). Ein Anspruch auf Rückabwicklung bestehe nach den bisherigen Verfahrensergebnissen nicht. Eine Irreführung der Kläger hinsichtlich bestimmter schalltechnischer Grenzwerte sei nicht erfolgt. Auch ein Rücktritt wegen Verbesserungsverzugs oder Vertrauensverlustes gegenüber der Beklagten sei nicht gerechtfertigt, weil das Fehlschlagen von Verbesserungsversuchen auf das unberechtigte Verlangen der Kläger nach Einhaltung eines Luftschallschutzes von mindestens 60 dB zurückzuführen sei. Das Zahlungsbegehren sei ebenfalls unberechtigt, weil es teilweise Ansprüche im Zusammenhang mit der nicht begründeten Rückabwicklung betreffe und für die im Übrigen geltend gemachte „Annuitätenminderung" eine Rechtsgrundlage fehle.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil zur - über den Einzelfall hinaus bedeutsamen - Frage, ob die Bestimmungen der NÖ BTV 1997, insbesondere § 48 leg cit, auch auf eine Wohneinheit in einem Reihenhaus iSd § 1 NÖ BTV 1997, die selbst als „Reihenhaus" bezeichnet werde, anwendbar seien, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliege.

Gegen den Beschluss des Berufungsgerichts richten sich dieRekurse beider Parteien, wobei die Kläger ihr Rechtsmittel unrichtig (vgl § 519 iVm § 84 Abs 2 letzter Satz ZPO) als „Revisionsrekurs" bezeichneten.

Die Kläger erklären zwar, den Beschluss des Berufungsgerichts „nur in seinen Entscheidungsgründen (richtig:

Begründung) wegen § 503 Z 2, 3 und 4 ZPO“ anzufechten, begehren allerdings primär dessen Abänderung dahin, dass ihrem „Urteilsbegehren inhaltlich voll stattgegeben werde“. Hilfsweise begehren die Kläger, dass auf das ihnen verkaufte und zugesagte Reihenhaus „die Ö-Norm B 8115-2, Ausgabe 1. 11. 1994 ... betreffend Reihenhäuser zur Anwendung kommt“, die Entscheidungen der Vorinstanzen aufgehoben werden und diesen aufgetragen werde, ihrer rechtlichen Beurteilung die Ausführungen der Berufung der Kläger zugrunde zu legen. In eventu stellen die Kläger weitere Anträge, die darauf gerichtet sind, den Vorinstanzen bestimmte Rechtsansichten der Kläger zu überbinden.

Die Beklagte begehrt in ihrem Rekurs die Abänderung der Entscheidung des Berufungsgerichts dahin, dass die Berufung der Kläger abgewiesen und das Urteil des Erstgerichts bestätigt werde. Hilfsweise stellen die Beklagten den Antrag, den Beschluss des Berufungsgerichts zur neuerlichen Entscheidung aufzuheben.

Beide Streitteile erstatteten Rekursbeantwortungen, wobei die Kläger ihre Rechtsmittelbeantwortung wiederum unrichtig (vgl § 521a Abs 1 iVm § 84 Abs 2 letzter Satz ZPO) als „Revisionsrekursbeantwortung“ bezeichneten. Die Kläger beantragten in ihrer Rechtsmittelbeantwortung, näher bezeichnete Rechtsansichten der Beklagten zu verwerfen und für den Fall, dass keine Wandlung angeordnet werde, dem Erstgericht aufzutragen, die Ausführungen der Kläger in deren „Revisionsrekurs“ (richtig: Rekurs) zugrunde zu legen. Die Beklagten beantragen in ihrer Rekursbeantwortung, den Rekurs der Kläger zurückzuweisen, in eventu abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Beide Rekurse sind entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 526 Abs 2 Satz 2 ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig. Dies ist - wie folgt - kurz (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO) zu begründen:

A. Zum „Revisionsrekurs“ (richtig: Rekurs) der Kläger:

1. Unter dem Titel der Aktenwidrigkeit machen die Kläger geltend (IV. [S 28 bis 30 in ON 61]; VIII. [S 50 f ON 61]), das Berufungsgericht sei unrichtig davon ausgegangen, die Kläger hätten ein Eventualbegehren auf Verbesserung gestellt, in dem sie für den Luftschallschutz einen Grenzwert von 55 dB zugrunde gelegt hätten. Tatsächlich spiele dieser Wert keine Rolle und sei von ihnen auch nicht beansprucht worden.

Ob dem Berufungsgericht insofern ein Fehler bei der Wiedergabe des Vorbringens und der (mehrfach geänderten) Begehren der Kläger unterlaufen ist, kann aber dahin stehen, weil nur eine - entscheidungswesentliche - Aktenwidrigkeit den Rechtsmittelgrund verwirklicht (vgl RIS-Justiz RS0043265; RS0043367 [T1]; RS0043271 [insb T1]) und eine solche Entscheidungsrelevanz zeigen die Klägern nicht auf (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).

2 . Die Kläger stellen über weite Strecken ihres Rechtsmittels einen „Sachverhalt vom Jänner 1999 bis Vertragsunterzeichnung 26. 3. 2001“ (II. [S 7 bis 21 in ON 61]) sowie einen „Sachverhalt vom 26. 3. 2001 bis zur Klagseinbringung“ (III. [S 22 bis 27 in ON 61]) dar. Diese Erzählung von Geschehnisabläufen enthält (ua) die Wiedergabe von Urkunden- und Gutachtensinhalten sowie Zeugen- und Parteiaussagen. Alle diese Ausführungen sind schon vorweg insoweit unbeachtlich, als sie - unzulässig (vgl RIS-Justiz RS0043603) - von den Feststellungen des Erstgerichts abweichen oder/und die Beweiswürdigung der Vorinstanzen bekämpfen (vgl RIS-Justiz RS0043371). Dies gilt vielfach auch für Ausführungen, die die Kläger der Rechtsrüge zuordnen, und in denen sie von einem gewünschten, aber nicht festgestellten Sachverhalt ausgehen, wie etwa die im Rechtsmittel der Kläger verschiedentlich enthaltene Behauptung (vgl etwa S 16 in ON 61), es seien ihnen gegenüber - vom Erstgericht gerade nicht festgestellte - Zusagen von bestimmten Grenzwerten für den Schallschutz erfolgt. Auch die Ausführungen der Kläger zu V.A. und V.B. (S 31 f in ON 61), VII. (S 42 bis 49 in ON 61), IX. (S 52 bis 54) betreffen Tat- und Beweisfragen, die in dritter Instanz nicht mehr erfolgreich geltend gemacht werden können.

3.1. Die Kläger gehen rechtlich davon aus, dass sie nicht jenes Wohnobjekt erhalten hätten, welches ihnen die Beklagten nach Maßgabe der vertraglichen Grundlagen zugesagt habe. Sie hätten nämlich nicht das vermeintlich versprochene „Reihenhaus“, sondern lediglich eine „Eigentumswohnung“ (in einem Reihenhaus) bekommen. Die Kläger werfen der Beklagten insoweit auch vor, sie mit den zur Verfügung gestellten Informationen betreffend die Qualität ihres Wohnobjekts, insbesondere hinsichtlich Schall- und Brandschutz in die Irre geführt zu haben. Dazu berufen sich die Kläger auf näher bezeichnete Teile der Ö-Norm B 8115-2 (Ausgabe 1994), auf Bestimmungen der NÖ BTV 1997 und

auf Passagen in eingeholten Sachverständigengutachten (S 5 f in ON 61). Die Kläger meinen weiters, mit dem Begriff „Reihenhaus“ etwas „Anderes und Besseres“ als mit einer Eigentumswohnung verbunden zu haben (insbesondere S 78 in ON 61).

3.2. Was hier nach den Vertragsgrundlagen von der Beklagten zugesagt und geschuldet war, ist eine Frage der Vertragsauslegung, welche nur dann eine erhebliche Rechtsfrage darstellt, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936; RS0042871). Nach den den Klägern zur Verfügung gestandenen Unterlagen, namentlich aufgrund der Pläne und insbesondere der Baubeschreibung war völlig klar, dass „6 Wohneinheiten - Reihenhäuser ... beabsichtigt und 2 Baukörper mit je 3 Wohneinheiten geplant“ waren (näher zum Vertragsinhalt auch noch 3.3.3.). Wenn die Vorinstanzen bei dieser Sachlage nicht der Ansicht der Kläger folgten, es sei diesen ein „selbstständiges Reihenhaus in einer Reihenhausanlage“ verkauft worden, dann liegt darin jedenfalls keine Fehlbeurteilung der Vorinstanzen, die im Interesse der Rechtssicherheit oder der Einzelfallgerechtigkeit vom Obersten Gerichtshof aufgegriffen und wahrgenommen werden müsste.

3.3.1. Die Kläger haben primär ein Begehren auf „Wandlung“ gestellt und dieses ausdrücklich - sogar im Urteilsantrag - auf einen bestimmten Rechtsgrund, nämlich auf „§§ 922 ff ABGB aF“ gestützt. Soweit die Kläger einen Geschäftsirrtum zur Anfechtung der kaufvertraglichen Vereinbarungen der Streitteile in Anspruch nehmen, widerspricht dies zunächst dem mit dem Wandlungsbegehren ausdrücklich geltend gemachten Rechtsgrund (wobei sie bereits mit Schriftsatz ON 3 ausdrücklich eine „Klagsrückziehung hinsichtlich der Irrtumsanfechtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags“ erklärten). Für diesen Anfechtungsgrund fehlt aber auch inhaltlich eine taugliche Sach- und Rechtsgrundlage:

3.3.2. Der Geschäftsirrtum im engeren Sinn betrifft die unrichtige Vorstellung über innerhalb des Geschäfts liegende Punkte, namentlich dessen Inhalt (Gegenstand; vgl RIS-Justiz RS0014910; RS0014902). Erst durch Vertragsauslegung im Einzelfall (vgl 7 Ob 111/06h) und auf der Grundlage der erstgerichtlichen Feststellungen über das Zustandekommen des Vertrags und das Vertragsverständnis der Parteien kann festgestellt werden, ob ein Umstand zum Inhalt (Gegenstand) des Geschäft gehörte und ob darüber ein Irrtum vorlag. Der Irrtum über gesetzliche Vorschriften bildet nur dann einen Geschäftsirrtum, und zwar einen Erklärungsirrtum, wenn die Parteien diese gesetzlichen Vorschriften durch Verweisung zum mittelbaren Inhalt einer Erklärung gemacht haben (vgl RIS-Justiz RS0014890). Daraus folgt zunächst, dass für die Frage einer Fehlvorstellung der Kläger über die Beschaffenheit des Vertragsobjekts nicht primär und begriffsjuristisch auf legistische Definitionen bestimmter Wohnobjekte (Wohnhaus/Wohnung/Reihenhaus/Reihenhausanlage - hiezu näher unter 4.) in - unstrittig - nicht zum Vertragsinhalt erhobenen bautechnischen, spezifisch den Schall- und Brandschutz betreffenden Vorschriften abzustellen ist, wie dies die Kläger in ihrem Rechtsmittel durchwegs praktizieren. Maßgeblich für eine allfällige Irrtumsanfechtung ist vielmehr der von der Beklagten den Klägern vermittelte Eindruck von der Beschaffenheit (Qualität) des Vertragsobjekts (Wohnung 2).

3.3.3. Nach den hier maßgeblichen Feststellungen hatten die Kläger selbst hinsichtlich des Schallschutzes nur insoweit konkrete Vorstellungen, als dieser dem in ihrer früheren Wohnung bestandenen zumindest gleichwertig sein sollte (Ersturteil S 37). Zusagen in Richtung bestimmter dB-Werte lagen nicht vor und waren von den Klägern auch nicht eingefordert worden (ebenfalls Ersturteil S 37). Bei den Gesprächen vor Unterfertigung des Anbots (Blg ./A) durch die Kläger bezeichnete zwar die Sachbearbeiterin der Beklagten das zu erwerbende Objekt als „Reihenhaus“, doch waren nach den den Klägern zur Verfügung gestandenen Unterlagen - wie oben zu 3.2. schon angesprochen - „6 Wohneinheiten - Reihenhäuser ... beabsichtigt und 2 Baukörper mit je 3 Wohneinheiten geplant“. Noch deutlicher wird die Bau- und Ausstattungsbeschreibung (in ihrem Punkt II.), wo es (ua) heißt:

„Die Bebauung erfolgt in 2 Gebäudeteilen mit jeweils 3 Wohneinheiten, welche sich zeilenartig in Nord-/Südrichtung erstrecken ...“

Wie die Kläger angesichts solcher Objektbeschreibungen (subjektiv) zur Ansicht gelangt sein wollen, die Beklagte habe den Eindruck erweckt, ihnen werde ein selbstständiges Reihenhaus in einer Reihenhausanlage verkauft, bleibt unerfindlich und eine derartige Annahme der Kläger hat das Erstgericht auch nicht festgestellt.

3.3.4. Auch im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag ist davon die Rede, dass es sich „um 2 separat errichtete Baukörper handelt, in welchen sich jeweils 3 separate Wohneinheiten befinden“, wobei die genauen Nutzflächen aus

dem Nutzwertgutachten ersichtlich waren. Diesen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag haben die Kläger am 26. 3. 2001, demnach längst nach ihrem Einzug (!) und nach bereits erfolgter Beanstandung des vermeintlich unzulänglichen Schallschutzes (!) unterfertigt (vgl Ersturteil S 44 f), was für diesen Zeitpunkt eine Fehlvorstellung über Art und spezifische Beschaffenheit des Objekts schlechterdings ausschließt.

Wenn daher die Vorinstanzen das Vorliegen eines relevanten Geschäftsirrtums verneinten, dann ist in dieser Beurteilung eine aufzugreifende Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls gleichfalls nicht zu erkennen.

4. Nach § 1 NÖ Bautechnikverordnung 1997 (NÖ BTV 1997) gilt als „Reihenhaus" im Sinn dieser Verordnung ein Wohngebäude mit

„1. reihenartig, nicht übereinander angeordneten Wohnungen (einschließlich Keller und Dachboden)

2. höchstens drei Geschossen mit Aufenthaltsräumen über dem anschließenden Gelände und

3. jeweils eigenen Wohnungseingängen unmittelbar vom Freien."

Der Baukörper mit dem Objekt der Kläger ist daher ein Reihenhaus iSd§ 1 NÖ BTV 1997. Dieses Begriffsverständnis entspricht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (vgl 5 Ob 591/89 = WBl 1989, 348; 5 Ob 65/02y) und die in § 1 NÖ BTV 1997 enthaltene Definition ist derart eindeutig, dass sich insoweit auch dann keine erhebliche Rechtsfrage stellt, wenn gerade zu dieser Bestimmung noch keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliegt (RIS-Justiz RS0042656). Aus Ziffer 1 dieser Begriffsbestimmung folgt weiters zweifelsfrei, dass das Objekt der Kläger - für den Anwendungsbereich der NÖ BTV 1997 und unabhängig von der Beschreibung in den Vertragsunterlagen - als „Wohnung" zu qualifizieren ist. Dies führt, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, zur Geltung des § 48 NÖ BTV 1997 und folglich - was unter dieser Prämisse auch die Kläger zugestehen (S 50 in ON 61) und insbesondere keine parallele Anwendung der Ö-Norm B 8115-2 zusammen mit der NÖ BTV 1997 in Anspruch nehmen (anders als 10 Ob 24/09s) - zu Grenzwerten beim Luftschall von mindestens 57 dB und beim Trittschall von höchstens 48 dB. Damit ist allen weiteren Rechtsmittelausführungen der Kläger der Boden entzogen, soweit diese für den Luft- und Trittschallschutz die Ö-Norm B 8115-2 (Ausgabe 1994) als maßgeblich unterstellen.

5. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass ein Rücktritt der Kläger aus wichtigem Grund, nämlich wegen Verbesserungsverzugs oder wegen Vertrauensverlustes in die Beklagte, nicht gerechtfertigt sei, beruht abermals auf der einzelfallbezogenen Bewertung des jeweiligen Verhaltens der Streitteile. Die Beklagte hat ihre grundsätzliche Verbesserungsbereitschaft bekundet und zielführende Maßnahmen scheiterten bislang im Wesentlichen daran, dass sich die Streitteile über die maßgeblichen Grenzwerte nicht einigen konnten, wobei - wie das vorliegende Verfahren zeigt - nicht zuletzt (auch) die Kläger von einer unzutreffenden Rechtslage, nämlich der Unanwendbarkeit der NÖ BTV 1997, ausgingen und sich die tatsächliche Ermittlung möglicher Grenzwertüberschreitungen als durchaus komplexes Unterfangen erwies. Unter diesen Umständen ist die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, die Beklagte habe die Verbesserung nicht endgültig verweigert, nicht korrekturbedürftig. Die Unfähigkeit der Beklagten zur Durchführung geeigneter Sanierungsmaßnahmen im Objekt der Kläger kann - offenbar entgegen deren Ansicht - allein aufgrund der vermeintlich nicht zielführenden Maßnahmen in den Nachbarobjekten ebenfalls nicht angenommen werden.

6. Die Vorinstanzen waren - entgegen dem Standpunkt der Kläger (Punkt X. in ON 61) - der Ansicht, dass händisch zu bedienende (ausziehbare) Dachbodenstiegen und Fensterjalousien nicht als haustechnische Anlagen im Sinn der Ö-Norm B 8115-2 (Ausgabe 1994) zu qualifizieren seien. Diese Rechtsmeinung beruht auf der Einschätzung, dass (händisch betriebene) Dachbodenstiegen und Fensterjalousien nicht mit den in der genannten Ö-Norm beispielhaft aufgezählten haustechnischen Anlagen wie Wasser- und Abwasseranlagen, Energieversorgungsanlagen, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen, Aufzüge, Waschanlagen, Küchen, Schwimm- oder Sportanlagen und Müllsammelanlagen vergleichbar seien. Ein unvertretbares Auslegungsergebnis ist darin nicht zu erkennen und aus der Ö-Norm EN ISO 16032 ergibt sich nicht notwendigerweise Gegenteiliges, betrifft letztere doch nicht die Qualifikation von Einrichtungen als haustechnische Anlagen, sondern die Festlegung von Messverfahren.

7. Ob im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen eine Verringerung der Stiegenbreite notwendig sein wird (Punkt XII. in ON 61), steht - nach dem einzelfallbezogenen Verständnis der erstgerichtlichen Feststellungen durch das Berufungsgericht - derzeit genauso wenig fest wie die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit einer solchen Maßnahme, sodass damit im Zusammenhang stehende Rechtsfragen derzeit nicht zu beantworten sind.

8. Der Standpunkt der Kläger, die Beklagte habe ihnen vertraglich ein „selbständiges Reihenhaus“ zugesagt, entspricht nicht der Sach- und Rechtslage (vgl 3.2. und 3.3.3. und 3.3.4.). Die aus dieser - unberechtigten - Rechtsansicht der Kläger abgeleitete Forderung nach einer „Brandmauer“ (Punkt XIII. in ON 61) ist daher ebenfalls unbegründet.

9. Die Vorinstanzen waren der Ansicht, den Klägern sei nach dem Inhalt der Vertragsgrundlagen klar gewesen, dass der Dachboden nicht benützbar sei. Dies folge insbesondere aus den Plänen, der Baubeschreibung und nicht zuletzt aus dem Preisunterschied zu den Objekten im Block B, in dem ein Dachbodenausbau vorgesehen war. Eine unvertretbare Vertragsauslegung ist auch in diesem Punkt nicht zu erkennen.

10. Die allfällige Möglichkeit einer sanierungsbedingten Einschränkung der Nutzfläche im Objekt der Kläger steht nach der Sachverhaltsbeurteilung durch das Berufungsgericht (noch) nicht fest und deren Beurteilung als (unbehebbarer) wesentlicher oder unwesentlicher Mangel ist grundsätzlich eine Einzelfallbeurteilung, die die spezifische Beschaffenheit des Wohnobjekts der Kläger zu berücksichtigen hat.

11. Die Ausführungen der Kläger zum „frustrierten Aufwand“ (Punkt XVIII. in ON 61) und zur (fiktiven) Anrechnung einer Miete (Punkt XX. in ON 61) gehen von der derzeit nicht feststehenden Berechtigung des Wandlungsbegehrens aus.

12. Die „Annuitäten“ sind die Zahlungen der Kläger an die den Objektankauf finanzierende Bank. Für den Standpunkt der Kläger (Punkt XIX. in ON 61), diese Zahlungen seien (unabhängig von einer Vertragsrückabwicklung) wegen eingeschränkter Möglichkeit der Wohnungsnutzung teilweise der Beklagten aufzuerlegen, ist weder im Titel des Schadenersatzes noch (analog) in § 1096 ABGB eine Grundlage zu erkennen. Zur in diesem Zusammenhang erneut relevierten „grob fahrlässigen In-die-Irreführung“ durch die beklagte Partei kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zu 3.3.2. bis 3.3.4. verwiesen werden.

13. Soweit das Berufungsgericht für die Beurteilung der Mängelbehebung den Sachverhalt noch in tatsächlicher Hinsicht für ergänzungsbedürftig erachtet, kann dem der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, nicht entgegentreten (RIS-Justiz RS0042179; RS0006737).

Die Kläger machen somit insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage geltend, weshalb ihr Rechtsmittel zurückzuweisen war.

B. Zum Rekurs der Beklagten:

1.1. Die Beklagte sieht in ihrem Rekurs eine erhebliche Rechtsfrage in einem vermeintlichen Widerspruch in der Entscheidungsbegründung des Berufungsgerichts. Dieses meine nämlich einerseits, es sei die Art der Sanierung der Beklagten zu überlassen, während es andererseits ausführe, die Eigentümer der Nachbarobjekte seien nicht zur Duldung von Sanierungsmaßnahmen verpflichtet, weshalb sich diese und deren Auswirkungen auf das Objekt der Kläger beziehen müsse. Tatsächlich sei die Trennwand zwischen den Wohnungseigentumsobjekten allgemeiner Teil der Liegenschaft, auf dem die Kläger nach bestehender Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs Maßnahmen zur Mängelbehebung durchsetzen könnten. Demnach müssten dann Sanierungsmaßnahmen auch in den Nachbarobjekten zulässig sein.

1.2. Diese Ausführungen der Beklagten stellen zunächst insofern eine unzulässige Neuerung dar, als diese noch in erster Instanz den Klägern die Legitimation zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft abgesprochen hat (P 15 in ON 11).

1.3. Es stellt im Übrigen keinen Widerspruch dar, wenn das Berufungsgericht zwar (im Ergebnis) die Sanierungsmaßnahmen der Art nach der Beklagten überlassen, diese aber auf das Objekt der Kläger beschränkt sehen will. Dies entspricht der Rechtsprechung, wonach schon die Wahl des Gewährleistungsbehelfs betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer allein zusteht, sondern darüber ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft oder eine substituierende Entscheidung des Außerstreitrichters erforderlich ist (RIS-Justiz RS0108157 [T7; T13; T15]; RS0108158 [T4; T8; T12; T17]; RS0082907 [T6; T9; T13]); dass diesen Erfordernissen hier entsprochen sei, behauptet die Beklagte nicht.

2. Soweit auch die Beklagte die vom Berufungsgericht erkannte Notwendigkeit der Verbreiterung der Sachverhaltsgrundlage bestreitet, so gilt insoweit - wie zu A. 13. -, dass dem der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, nicht entgegentreten kann (RIS-Justiz RS0042179; RS0006737).

Auch im Rekurs der Beklagten wird somit keine erhebliche Rechtsfrage geltend gemacht.

C. Kostenentscheidung

Die Kläger haben gemäß §§ 50, 40 ZPO die Kosten ihrer „Revisionsrekursbeantwortung“ (richtig: Rekursbeantwortung) selbst zu tragen, weil sie nicht auf die Unzulässigkeit des Rekurses der Beklagten hingewiesen haben.

Der Beklagten stehen gemäß §§ 50, 41 ZPO die Kosten ihrer Rekursbeantwortung hingegen zu, weil sie auf die Unzulässigkeit des (unrichtig als „Revisionsrekurs“ bezeichneten) Rekurses hingewiesen hat.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E94457

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00195.09A.0622.000

Im RIS seit

11.08.2010

Zuletzt aktualisiert am

02.05.2012

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