jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2021/1/19 10Ob47/20i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.01.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten Univ.-Prof. Dr. Neumayr als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Fichtenau und Dr. Grohmann, den Hofrat Mag. Ziegelbauer und die Hofrätin Dr. Faber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W***** GmbH, *****, vertreten durch Schmid & Horn Rechtsanwälte GmbH in Graz, gegen die beklagte Partei J*****, vertreten durch Mag. Hannes Arneitz und Mag. Eva Dohr, Rechtsanwälte in Villach, wegen Feststellung (Streitwert: 15.100 EUR), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 19. August 2020, GZ 5 R 64/20a-11, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 6. März 2020, GZ 69 Cg 86/19p-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.096,56 EUR bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 182,76 EUR Ust) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Mit Kauf- und Bauträgervertrag vom 10. 1. 2018 erwarb der Beklagte von der Klägerin Liegenschaftsanteile, verbunden mit Wohnungseigentum an einer im Erdgeschoß gelegenen Wohnung und einem Pkw-Abstellplatz. Der Kaufpreis betrug 167.500 EUR, wovon 163.000 EUR auf die Wohnung entfielen. Der Kaufpreis war nach einem Ratenplan nach § 10 Abs 2 BTVG zu entrichten.

[2] Mit Schreiben seines Rechtsvertreters vom 6. 8. 2019 machte der Beklagte gegenüber der Klägerin geltend, dass sie ihm vor Abschluss des Kaufvertrags ausdrücklich einen „unverbaubaren Panoramablick" zugesichert habe. Allein aufgrund der Lage der Wohnung mit freiem Blick auf die Karawanken habe sich der Beklagte für den Kauf entschieden. Anfang Juni 2019 sei jedoch unmittelbar vor der Wohnung des Beklagten mit dem Bau eines Mehrparteienhauses begonnen worden. Es liege daher kein bloß geringfügiger Mangel vor, der den Beklagten zur Wandlung des Kaufvertrags berechtigen würde. Der Beklagte mache jedoch eine Preisminderung in Höhe von 8 % des Kaufpreises der Wohnung geltend und fordere von der Klägerin die Zahlung von 13.040 EUR zuzüglich der Kosten des einschreitenden Rechtsanwalts.

[3] Die Klägerin antwortete mit Schreiben vom 18. 9. 2019, dass sie das Wandlungsbegehren des Beklagten annehme, die geltend gemachten Gewährleistungsansprüche jedoch prinzipiell bestreite.

[4] Der Beklagte hielt mit Schreiben vom 20. 9. 2019 gegenüber der Klägerin an seiner Forderung fest und setzte eine Frist für die Zahlung. Er kündigte an, seine Ansprüche gerichtlich durchzusetzen, wenn diese Frist nicht eingehalten werde.

[5] Die Klägerin antwortete mit Schreiben vom 2. 10. 2019, dass nur einer Wandlung zugestimmt werde. Die Geltendmachung der Preisminderung sei rechtsmissbräuchlich, weil der behauptete Mangel so schwer sei, dass es zu einer völlig unbilligen Preisminderung käme.

[6] Mit einem weiteren Schreiben vom 7. 11. 2019 hielt die Klägerin an ihrer unpräjudiziellen Bereitschaft zur Wandlung fest. Sie müsse sich jedoch die unrichtige Rechtsberühmung des Beklagten nicht gefallen lassen. Diese führe zu einem „unangenehmen wirtschaftlichen und juristischen Schwebezustand, der abzustellen" sei. Der Beklagte möge sich binnen 14 Tagen verpflichten, entweder den Kaufvertrag rückabzuwickeln oder hinkünftig sämtliche Behauptungen zu unterlassen, er habe aufgrund der vermeintlichen Zusage eines unverbaubaren Panoramablicks „welch immer namenhabende Ersatz/Minderungsansprüche".

[7] Der Beklagte hielt im Schreiben vom 22. 11. 2019 an der geforderten Preisminderung von 8 % des Kaufpreises fest.

[8] Die Klägerin ließ sich sowohl von ihrem Steuerberater als auch vom Klagevertreter beraten und hatte dafür ein Entgelt zu zahlen. Aufgrund der Information durch den Steuerberater bildete die Klägerin in der Bilanz zum 31. 3. 2019 eine Rückstellung in Höhe von rund 15.000 EUR für die Kapitalforderung des Beklagten zuzüglich einer weiteren Rückstellung für die drohenden Prozesskosten, deren Höhe nicht feststeht. Gegenüber finanzierenden Kreditunternehmen führen Rückstellungen immer zu Erklärungsbedarf. Durch die Rückstellungen fiel das Jahresergebnis der Klägerin schlechter aus. Im allgemeinen Geschäftsbetrieb der Klägerin kam es durch die Rückstellungen zu keiner Beeinträchtigung.

[9] In einem anderen, vor dem Erstgericht anhängigen Verfahren, haben die Käufer einer Eigentumswohnung gegenüber der Beklagten einen Preisminderungsanspruch geltend gemacht, weil der zugesicherte „unverbaubare Panoramablick" durch eine vorgelagerte Bauführung nicht mehr gegeben sei. Abgesehen davon wurden aus diesem Grund keine weiteren Ansprüche gegen die Klägerin geltend gemacht. Derzeit sind lediglich zwei Wohnungen von Sichtbeeinträchtigung betroffen. Durch aktuelle Bautätigkeiten könnte es zu weiteren Sichtbeeinträchtigungen kommen.

[10] Die Klägerin begehrt gegenüber dem Beklagten die Feststellung, dass der Beklagte hinsichtlich des Erwerbs der Miteigentumsanteile und dem damit untrennbar verbundenen Wohnungseigentum aufgrund der Bauausführung am vorgelagerten Grundstück und des sich dadurch ergebenden eingeschränkten Ausblicks keinen (auf Gewährleistungsrecht gestützten) Preisminderungsanspruch von 8 % des Kaufpreises, daher von 13.040 EUR, habe. Sie brachte dazu vor, dass sie zwar erklärt habe, das Wandlungsbegehren des Beklagten anzunehmen. Gewährleistungsansprüche stünden diesem aber nicht zu, weil die Bautätigkeit am südlichen Nachbargrundstück bereits bei der Erstbesichtigung durch den Beklagten im November 2017 erkennbar gewesen sei. DieGeltendmachung eines Preisminderungsanspruchs von 8 % sei darüber hinaus rechtsmissbräuchlich. Jedermann sei bekannt, dass die Gewinnspanne bei Bauträgerprojekten 3 % bis 5 % betrage. Der Beklagte habe sich dennoch dieses Rechts berühmt und gerichtliche Schritte zu dessen Durchsetzung angedroht. Die Klägerin habe deshalb Rückstellungen für die Forderung des Beklagten und Verfahrenskosten bilden müssen, woraus ein reduziertes Gewinnausschüttungspotential von gesamt 24.840 EUR resultiere. Die Klägerin habe daher ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung.

[11] Der Beklagte bestritt das Feststellungsinteresse der Klägerin. Rückstellungen hätten noch gar nicht gebildet werden müssen. Die Klägerin sei in ihren wirtschaftlichen Interessen nicht beeinträchtigt worden. Lediglich zwei Wohnungen seien von der Verbauung in der Aussicht beeinträchtigt. Die Nichteinhaltung des zugesagten Panoramablicks sei nicht ein bloß geringfügiger Mangel, sodass der Beklagte das Wahlrecht zwischen Wandlung und Preisminderung habe, denn Verbesserung oder Austausch seien nicht möglich. Wandlung habe er nie begehrt. Die Klägerin könne das Feststellungsinteresse nicht mit der Geltendmachung eines Anspruchs begründen: Würde dies bejaht, würde der Beklagte zur Klage gezwungen. Der Beklagte wolle jedoch zur Beurteilung seines Anspruchs noch ein Sachverständigengutachten abwarten.

[12] Das Erstgericht, das die Verhandlung „zunächst auf die Frage des Bestehens eines Feststellungsinteresses

eingeschränkt" hatte, wies das Klagebegehren ab. Das Feststellungsinteresse sei zu verneinen. Es sei nicht möglich, lediglich die Feststellung eines Teils eines Rechtsverhältnisses zu begehren. Darüber hinaus fehle einem negativen Feststellungsbegehren das rechtliche Interesse, wenn durch die möglichen Einwendungen im Leistungsstreit der Feststellungsanspruch voll ausgeschöpft werde. Der Beklagte müsse die von ihm behaupteten Gewährleistungsansprüche innerhalb der gesetzlichen Fristen gerichtlich geltend machen. In diesem Leistungsstreit könne die Klägerin mit Einwendungen alles erreichen, was sie mit der negativen Feststellungsklage bezwecke. Ein Zuwarten bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist sei der Klägerin jedenfalls zumutbar.

[13] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Die Klägerin strebe nicht die Feststellung an, dass dem Beklagten keine Gewährleistungsansprüche zustünden. Sie begehre vielmehr die Feststellung, dass dem Beklagten einer der beiden sekundären Gewährleistungsbehelfe – Wandlung oder Preisminderung – nicht zustehe, nämlich jener der Preisminderung. Die Klägerin bestreite damit das dem Beklagten gemäß § 932 Abs 4 ABGB zustehende Wahlrecht. Im Ergebnis begehre sie damit aber nicht die endgültige Klärung der Rechtslage, sondern lediglich die Feststellung eines Teils eines Rechtsverhältnisses, wofür ihr das rechtliche Interesse fehle. Eine von der Rechtsprechung anerkannte Konstellation, in der der Verkäufer die Preisminderung nicht gegen sich gelten lassen müsse, weil etwa das ihm zuerkannte Entgelt gegen null ginge, behaupte die Klägerin nicht. Darüber hinaus habe der Beklagte sein Wahlrecht noch gar nicht ausgeübt. Auf die bloße Möglichkeit der künftigen Rechtsgestaltung könne eine Feststellungsklage nicht gestützt werden. Schließlich sei die Klägerin durch die Rückstellungen in ihrem Geschäftsbetrieb nicht beeinträchtigt, dies könne auch nach deren Umfang nicht ernsthaft angenommen werden.

[14] Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteige. Die Revision sei zulässig, weil zur Frage, ob der Gewährleistungspflichtige schon aufgrund einer außergerichtlichen Geltendmachung eines sekundären Gewährleistungsbehelfs ein rechtliches Interesse an der Feststellung habe, dass dieser dem Gewährleistungsberechtigten nicht zustehe, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

[15] Gegen diese Entscheidung richtet sich die vom Beklagten beantworteteRevision der Klägerin, mit der sie inhaltlich die Stattgebung ihrer Klage begehrt.

Rechtliche Beurteilung

[16] Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulassungsausspruch unzulässig.

[17] Die Revisionswerberin macht geltend, dass sie mit ihrem Feststellungsbegehren in zulässiger Weise nur die vom Beklagten begehrte Preisminderung aufgreife. Auch einzelne Folgen einer Rechtsbeziehung oder daraus abgeleitete Ansprüche seien feststellungsfähig. Die Berechtigung des Klagebegehrens ergebe sich aus der falschen Berühmung des Beklagten, einen Preisminderungsanspruch von 8 % zu haben. Schon das Erfordernis, infolge der anwaltlichen Klagedrohung eine Rückstellung bilden zu müssen, schränke die Bewegungsfreiheit der Klägerin im Wirtschaftsleben ein und behindere sie an der Vornahme wirtschaftlicher Maßnahmen.

[18] Dem ist entgegenzuhalten:

[19] 1. Nach § 228 ZPO kann auf die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses oder Rechts geklagt werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, dass jenes Rechtsverhältnis oder Recht durch eine gerichtliche Entscheidung alsbald festgestellt werde. Der Kläger hat das rechtliche Interesse darzutun (RIS-Justiz RS0037977 [T1]). Das Bestehen eines rechtlichen Interesses richtet sich stets nach den Umständen des Einzelfalls, denen in der Regel keine über diesen hinausgehende Bedeutung zukommt (RS0039177 [T1]).

[20] 2. Prozessökonomischer Zweck der Feststellungsklage ist es, die Rechtslage dort zu klären, wo ein von der Rechtsordnung anerkanntes Bedürfnis nach Klärung strittiger Rechtsbeziehungen besteht, sei es, um weitere Streitigkeiten zu vermeiden, sei es, um eine brauchbare Grundlage für weitere Entscheidungen zu schaffen (RS0037422). Der Zweck der negativen Feststellungsklage ist primär, einen für beide Teile nachteiligen Schwebezustand zu beenden, eine Rechtsanmaßung des Beklagten als Ursache der Rechtsunsicherheit abzuwehren und den Gegner zu zwingen, das angemaßte Recht zu beweisen oder aufzugeben (RS0039109; RS0038974; Frauenberger-Pfeifer in Fasching/Konecny^{3} III/1 § 228 Rz 30 mwN).

[21] 3. Bei einer negativen Feststellungsklage besteht das rechtliche Interesse an der Feststellung des Nichtbestehens eines Rechts immer dann, wenn der Beklagte ein solches Recht zu haben behauptet. Es ist dabei

gleichgültig, ob ein solches Recht im Einzelfall überhaupt bestehen kann, also objektiv gesehen möglich ist, oder ob es bei richtiger Beurteilung von Haus aus feststeht, dass es keine gesetzliche Grundlage hat. Das rechtliche Interesse wird durch eine den Kläger belastende „Berühmung" begründet. Das rechtliche Interesse erfordert neben der Berühmung eines solchen Rechts aber auch eine dadurch hervorgerufene Gefährdung der Rechtsstellung des Klägers. Es genügt dabei schon, wenn der Kläger in seiner Bewegungsfreiheit im Rechtsleben, in der Vornahme wirtschaftlicher Maßnahmen behindert wird. Darüber hinaus muss die begehrte Feststellung das zur Beseitigung dieser Gefährdung geeignete Mittel sein (RS0039096; vgl auch RS0039260). An die Frage der Klärungsbedürftigkeit eines Rechts oder Rechtsverhältnisses ist kein allzu strenger Maßstab anzulegen (RS0038908 [T12]).

[22] Diese Rechtsprechung haben die Vorinstanzen beachtet, sie wird auch von der Revisionswerberin nicht in Frage gestellt.

[23] 4.1 Ein Rechtsverhältnis ist die bestimmte, durch den vorgetragenen Sachverhalt gegebene und konkretisierte rechtliche Beziehung zwischen Personen oder zwischen einer Person und einem Gegenstand. Richtig ist, dass auch einzelne Rechtsfolgen eines Rechtsverhältnisses Gegenstand eines Feststellungsurteils sein können (RS0038986 ua), wie einzelne Forderungen oder daraus abgeleitete Ansprüche (2 Ob 61/19p). Gegenstand der Feststellung ist mit anderen Worten der Bestand oder Nichtbestand der aus einem bestimmten Sachverhalt abgeleiteten Rechtsbeziehung (4 Ob 231/06h mwH).

[24] 4.2 Die aus dem Kaufvertrag abgeleitete Rechtsbeziehung, nämlich ihre Verpflichtung als Verkäuferin, dem Beklagten als Käufer aus dem Kaufvertrag dafür Gewähr zu leisten, dass die verkaufte Sache dem Vertrag entspricht (§ 921 Abs 1 Satz 1 ABGB), bestreitet die Klägerin gar nicht. Sie bietet dem Beklagten die Wandlung des Vertrags an. Die Klägerin hält dem vom Beklagten bisher nur behaupteten Preisminderungsanspruch lediglich entgegen, dass dieser überhöht und rechtsmissbräuchlich geltend gemacht werde. Um zu begründen, dass ihr Feststellungsbegehren trotz Vorliegens eines – von ihr bestrittenen – Mangels gerechtfertigt sei, erachtet sie in der Revision einen Preisminderungsanspruch von 2 % sogar als denkbar.

[25] 4.3 Das negative Feststellungsbegehren der Klägerin zielt vielmehr darauf, das dem Beklagten als Käufer von § 932 Abs 4 ABGB eingeräumte Wahlrecht zu nehmen, bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen und eines nicht geringfügigen Mangels im Rahmen gerichtlicher Geltendmachung Wandlung oder Preisminderung zu verlangen. Damit zeigt die Revisionswerberin aber keine ein Feststellungsinteresse begründende Rechtsanmaßung des Beklagten als Ursache einer Rechtsunsicherheit für sie auf, wie sie etwa in dem von der Revisionswerberin für ihren Standpunkt ins Treffen geführten Entscheidung 8 Ob 137/19h vorlag:

[26] Denn der Gesetzgeber selbst räumt dem Käufer in § 932 Abs 4 ABGB dieses Wahlrecht ein. Bedenken gegen das Wahlrecht aus dem Blickwinkel der Interessenwahrung des Verkäufers bestehen nach Rechtsprechung und herrschender Lehre zum Kaufvertrag (nur) dann, wenn sich der Kaufpreis nach der relativen Berechnungsmethode (fast) auf null reduzierte, der Käufer also die Sache behalten dürfte, vom Verkäufer aber den (fast) vollen Kaufpreis zurückverlangen könnte (7 Ob 212/06m = ecolex 2007/40, 99 [B. Jud]; P. Bydlinski in KBB6 § 932 Rz 20; Reischauer in Rummel/Lukas4 § 932 ABGB Rz 394 f; Ofner in Schwimann/Kodek4 § 932 ABGB Rz 79, 83 mwH in FN 250).

[27] Dies ist hier schon nach dem Vorbringen der Klägerin nicht der Fall, die sich ja ausdrücklich gegen die Geltendmachung eines Preisminderungsanspruchs von 8 % des Kaufpreises zur Wehr setzt. Das Vorbringen der Klägerin, diese Höhe läge über der „jedermann bekannten" (ON 6) Gewinnspanne bei Bauträgerprojekten, sodass in der Nichtannahme des Wandlungsbegehrens eine absichtliche Schädigung der Klägerin liege, ist vor dem Hintergrund der dargestellten Gesetzeslage nicht geeignet, das Feststellungsinteresse im konkreten Fall zu begründen.

[28] Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision daher zurückzuweisen.

[29] Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO, die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. Im Kostenverzeichnis wurde die Umsatzsteuer unrichtig berechnet.

Textnummer

E130586

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:0100OB00047.20I.0119.000

Im RIS seit

10.02.2021

Zuletzt aktualisiert am

07.05.2021

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