

TE OGH 2007/2/13 4Ob3/07f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.02.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner als Vorsitzenden und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Musger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Mag. Andrea J***** Z*****, und 2) Mag. Markus Z*****, beide vertreten durch Denk & Kaufmann Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Günther N*****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen 46.692 EUR sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 19. Oktober 2006, GZ 12 R 117/06y-17, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

1. Die Vorinstanzen gaben der Gewährleistungsklage auf Ersatz der Wertminderung infolge derzeitiger Unbebaubarkeit der vom Beklagten verkauften Liegenschaft dem Grunde nach statt. Deren sofortige Bebaubarkeit sei hier als bedungene Eigenschaft der Kaufsache anzusehen. Mangels ausreichender Breite des Zufahrtswegs, die auch nicht ohne weiteres hergestellt werden könne, könne auf absehbare Zeit aber keine Bewilligung für einen Neubau erlangt werden. Es liege ein Mangel vor, der die Käufer mangels Verbesserungsmöglichkeit zur Preisminderung berechtige. Der Mangel sei nicht offenkundig gewesen, zumal einem juristischen Laien nicht habe auffallen müssen, dass ein bloß 2,5 m breiter Zufahrtsweg einer Neubaubewilligung in Wien entgegenstehe.

2. Der Beklagte macht als erhebliche Rechtsfrage zunächst geltend, das Berufungsgericht habe einer Vertragsnorm einen Inhalt unterstellt, der mit dem äußersten Wortsinn dieser Norm nicht in Einklang zu bringen sei.

Rechtliche Beurteilung

Eine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung bei Auslegung der Bestimmungen des von den Streitparteien geschlossenen Kaufvertrags liegt nicht vor. Die Vorinstanzen haben nicht nur den Wortlaut des schriftlichen Kaufvertrags („...als Wohngebiet der Bauklasse I, 20 % gekuppelt verbaubar, ..., gewidmet“), sondern auch den Inhalt der vorangegangenen Gespräche und der einleitenden Verkaufsanzeige („Schrebergarten mit Baumöglichkeit“) festgestellt. Davon ausgehend ist die Auslegung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls (1 Ob 672/86 = SZ 59/223; 7 Ob 542/91 = JBl 1991, 642; RIS-JustizRS0017934) bei der nach § 914 ABGB gebotenen Erforschung der

Parteiabsicht (Was haben die Kläger in für den Beklagten erkennbarer Weise gewollt?) mit dem Ergebnis, der Beklagte schulde eine unter Beachtung geltender Bauvorschriften sogleich bebaubare Liegenschaft, nicht zu beanstanden. Insofern ist noch zu betonen, dass der Beklagte die auf die Auskunft eines Nachbarn gestützten Bedenken der Kläger zur Möglichkeit einer Zufahrt mit schweren Lastkraftwagen mit dem durch den Makler weitergeleiteten Hinweis, die Einwände des Nachbarn seien „nicht ernst zu nehmen“, zerstreute und nach dem Inhalt der Kaufvertragsurkunde „den uneingeschränkten Zugang und die uneingeschränkte Zufahrt ... zum Kaufgegenstand“ über den weiteren Kaufgegenstand „Straßenanlagen“ zusicherte. Eine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung bei Auslegung der Bestimmungen des von den Streitparteien geschlossenen Kaufvertrags liegt nicht vor. Die Vorinstanzen haben nicht nur den Wortlaut des schriftlichen Kaufvertrags („...als Wohngebiet der Bauklasse römisch eins, 20 % gekuppelt verbaubar, ..., gewidmet“), sondern auch den Inhalt der vorangegangenen Gespräche und der einleitenden Verkaufsanzeige („Schrebergarten mit Baumöglichkeit“) festgestellt. Davon ausgehend ist die Auslegung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls (1 Ob 672/86 = SZ 59/223; 7 Ob 542/91 = JBl 1991, 642; RIS-Justiz RS0017934) bei der nach Paragraph 914, ABGB gebotenen Erforschung der Parteiabsicht (Was haben die Kläger in für den Beklagten erkennbarer Weise gewollt?) mit dem Ergebnis, der Beklagte schulde eine unter Beachtung geltender Bauvorschriften sogleich bebaubare Liegenschaft, nicht zu beanstanden. Insofern ist noch zu betonen, dass der Beklagte die auf die Auskunft eines Nachbarn gestützten Bedenken der Kläger zur Möglichkeit einer Zufahrt mit schweren Lastkraftwagen mit dem durch den Makler weitergeleiteten Hinweis, die Einwände des Nachbarn seien „nicht ernst zu nehmen“, zerstreute und nach dem Inhalt der Kaufvertragsurkunde „den uneingeschränkten Zugang und die uneingeschränkte Zufahrt ... zum Kaufgegenstand“ über den weiteren Kaufgegenstand „Straßenanlagen“ zusicherte.

3. Der Beklagte nahm das Kaufanbot der Kläger bereits zwei Monate vor Errichtung des schriftlichen Vertrags durch den von den Klägern beauftragten Rechtsanwalt an, sodass der die Streitparteien bindende Vertrag nach den getroffenen Feststellungen schon ohne jenen Rechtsbeistand zustandekam, dessen Beziehung der Revisionswerber als Argument für die Offenkundigkeit des Mangels der Liegenschaft ins Treffen geführt. Dass dem Rechtsanwalt aufgrund seiner anzunehmenden Kenntnis der Wiener Bauordnung die fehlende Bebaubarkeit (Neubau) infolge zu schmalen Zufahrt- und Zugangswegs hätte auffallen müssen, steht somit der Verneinung eines für die Kläger offenkundigen Mangels nicht entgegen. Der Oberste Gerichtshof sprach bereits aus, dass einem juristischen Laien die Unkenntnis einschlägiger baurechtlicher Bestimmungen nicht als grob fahrlässige Missachtung eines

augenfälligen Mangels vorgeworfen werden kann (6 Ob 653/86 = JBl

1987, 383; 10 Ob 192/98b = bbl 1999, 120 = MietSlg 50.097). Mangels

Offenkundigkeit des Bebaubarkeitsmangels wird daher die Frage zur Relevanz eines offenkundigen Mangels für den Gewährleistungskläger nicht mehr aufgeworfen. Es ist ferner auch in diesem Kontext auf die unter 2. erörterte ausdrückliche Zusage einer uneingeschränkten Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit zu verweisen.

Anmerkung

E83493 4Ob3.07f

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in bbl 2007,157/126 - bbl 2007/126 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0040OB00003.07F.0213.000

Dokumentnummer

JJT_20070213_OGH0002_0040OB00003_07F0000_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