

TE OGH 1998/8/12 4Ob213/98x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.08.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kodek als Vorsitzenden, den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Griß und Dr. Schenk sowie den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Eva W*****, vertreten durch Dr. Peter Schmautzer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei N*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Reinhard Langner, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 800.000.- s.A., infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 18. Juni 1998, GZ 2 R 42/98f-20, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Klägerin macht nach einvernehmlicher Aufhebung eines Kaufvertrages über eine Eigentumswohnung einen Schadenersatzanspruch wegen schuldhafter Vereitelung des Verkaufes der Wohnung durch die Beklagte geltend. Ausgehend von der behaupteten Vereinbarung, die Beklagte werde Mängel der Wohnung (Feuchtigkeitsschäden) beheben und sich bemühen, einen maximalen Verkaufspreis zu erzielen sowie der Klägerin S 2,200.000.- zuzüglich eines allenfalls darüber hinausgehenden Erlöses zu zahlen, wirft die Klägerin der Beklagten vor, ihrer Verpflichtung auf Mängelbehebung nicht nachgekommen zu sein; sie berechnet ihren Schaden als Differenz zwischen dem erzielbaren Verkaufspreis von S 3,300.000.- und dem von der Beklagten tatsächlich ausgezahlten Betrag von S 2,200.000.-.

Nach den Feststellungen der Tatsacheninstanzen haben die Streitteile im Mai 1995 vereinbart, daß sich die Beklagte im Einvernehmen mit der Klägerin bemühen wird, für die Wohnung einen maximalen Verkaufspreis zu erzielen, der der Klägerin zuzukommen hat. Die Beklagte hat der Klägerin bereits S 2,200.000.- gezahlt. Im April 1995 bot ein Interessent S 3,100.000.- für die Wohnung; die Klägerin war damals der Meinung, daß für die Wohnung ein Preis von S 3,500.000.- erzielbar sei, und lehnte dieses Anbot als zu niedrig ab. Im September 1997 verkaufte die Beklagte die Wohnung

sodann um S 2,300.000.-. Der Verkehrswert der Wohnung betrug damals (unter Berücksichtigung von Feuchtigkeitsschäden im Keller und einem schlechten Erhaltungszustand der Terrasse) S 2,200.000.-; daß sich die Beklagte zur Behebung dieser Mängel verpflichtet hätte, wurde hingegen nicht festgestellt.

Nach den Prozeßbehauptungen der Klägerin lag das schadensstiftende Verhalten der Beklagten darin, einen für die Klägerin günstigen Vertragsabschluß schuldhaft vereitelt zu haben. Voraussetzung dafür, den von der Klägerin geltend gemachten Schadenersatzanspruch zumindest dem Grunde nach zu bejahen, ist demnach der Nachweis einer konkreten Abschlußchance; daß ein konkreter Kaufinteressent durch ein der Beklagten zurechenbares schuldhaftes Verhalten vom beabsichtigten Vertragsabschluß wieder Abstand genommen habe, hat die Klägerin aber nicht bewiesen. Ob allenfalls die vorhandenen Mängel an der Wohnung verhindert haben, daß ein für die Klägerin günstiges konkretes Kaufanbot erstattet worden ist, kann in diesem Zusammenhang deshalb unerörtert bleiben, weil eine Verpflichtung der Beklagten zur Sanierung des Kellers und der Terrasse nicht festgestellt wurde; ihr kann damit auch kein rechtswidriges Unterlassen zum Vorwurf gemacht werden.

Besteht der Schadenersatzanspruch der Klägerin aber schon dem Grunde nach nicht zu Recht, hängt die Entscheidung im Rechtsstreit auch nicht von der Lösung der in der Revision ausschließlich zur Höhe aufgeworfenen Fragen ab, ob nämlich dann, wenn eine Wohnung zum besten erzielbaren Preis zu verkaufen ist, ausschließlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden ist, und ob das Gutachten des Sachverständigen hier wegen Anwendung einer unrichtigen Methode der Verkehrswertberechnung gegen die Denkgesetze der Logik verstöße.

Wird (gemessen am tatsächlichen Vorbringen: MietSlg 42/35 mwN) ein bestimmter Rechtsgrund (hier: Schadenersatz) ausdrücklich geltend gemacht, ist das Gericht daran gebunden und darf dann der Klage nicht aus einem anderen Rechtsgrund stattgeben (stRsp zB SZ 47/11 mwN; RZ 1992/15; SZ 68/178 mwN uva). Die Vorinstanzen haben deshalb zutreffend eine Prüfung des Klagebegehrens unter dem Gesichtspunkt vertraglicher Ansprüche unterlassen.

Wenn die Revision abschließend einen Verfahrensmangel des Berufungsgerichtes geltend macht, der in der Übergehung des in der Berufung geltend gemachten Feststellungsmangels zur Behauptung, die Beklagte habe sich ausdrücklich zur Behebung der Schäden an der Wohnung verpflichtet, liegen soll, sind auch diese Ausführungen nicht zielführend. Das Erstgericht hat nämlich den Inhalt der Vereinbarung zwischen den Streitteilen in ihrer endgültigen, nach dem 17.5.1995 abgeänderten Fassung erkennbar abschließend festgestellt; eine Verbesserungszusage der Beklagten lag danach aber nicht vor. Auf gegenteilige Beweisergebnisse konnte die Beklagte in zweiter Instanz nicht verweisen, sodaß ihre Beweisrügen schon aus diesem Grund nicht erfolgreich gewesen wäre.

Die Revision war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E51118 04A02138

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0040OB00213.98X.0812.000

Dokumentnummer

JJT_19980812_OGH0002_0040OB00213_98X0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>