
Dr. Eva Maria Jost-Draxl

Richterin am Landesgericht Klagenfurt

Mag. Irene Kreschischnig

Sachverständige für Immobilien sowie Land- und Forstwirtschaft

„Unverbaubarer Panoramablick“ als preisbestimmender Faktor

Immer wieder werden Immobiliensachverständige in ihren Immobilienbewertungen mit der Problematik „Wert der schönen Aussicht“ konfrontiert und nicht selten kommt es aus diesem Grund zu Uneinigkeiten.

Nun hat sich der OGH in einer kürzlich ergangenen Entscheidung mit dieser Thematik beschäftigt. Da dieses Thema interessant für zukünftige Immobilienbewertungen sein könnte, wurden wir eingeladen, diese Entscheidung zu besprechen:

Eine Wohnbaugesellschaft errichtete eine aus zwei Baukörpern bestehende Wohnungseigentumsanlage, in welcher die Käufer eine im Erdgeschoß gelegene Eigentumswohnung erwarben. Die Verkäuferin bewarb alle Wohnungen der Anlage mit einem „unverbaubaren Panoramablick“, der wegen einer Geländestufe von mehreren Metern südlich der Baukörper auch für die betreffende Erdgeschoßwohnung gegeben sein sollte. Dieser unverbaubare Panoramablick war für die Käufer entscheidendes Kriterium für den Kauf der Wohnung. Ein Jahr nach dem Kauf wurde direkt vor der Wohnung der Käufer ein zweigeschoßiges Gebäude mit Spitzdach errichtet, das den Ausblick auf die Berge von Wohnraum und Terrasse aus massiv einschränkte. Die Käufer machten daher aus dem Titel der Gewährleistung einen Preis minderungsanspruch geltend.

Der Auftrag des Gerichts erster Instanz an die Sachverständige lautete, einerseits den Verkehrswert der Eigentumswohnung mit unverbaubarem Panoramablick und andererseits den Verkehrswert mit nicht unverbaubarem, eingeschränktem Panoramablick festzustellen. Die Sachverständige schätzte die Verkehrswertminderung mit 15 % ein.

In erste Instanz gab das **LG Klagenfurt** mit **Urteil vom 1. 9. 2020, 69 Cg 57/19y-28**, dem Klagebegehren auf Preis minderung statt und führte rechtlich aus wie folgt:

„Hinsichtlich des Gewährleistungsanspruchs war zunächst zu prüfen, ob ein gewährleistungsrechtlich relevanter Mangel vorliegt. Dazu ist die Frage zu beurteilen, ob die Zusage eines ‚unverbaubaren Panoramablicks‘ Vertragsinhalt wurde, denn gemäß § 922 Abs 2 ABGB sind öffentliche Äußerungen nur dann relevant, wenn sie kraft (konkludenter) Vereinbarung Eingang in den Vertrag gefunden haben (ÖBA 2008, 188). Wurden Prospekte oder Werbungen

durch den (künftigen) Verkäufer selbst versendet, besteht kein Zweifel, dass darin enthaltene Angaben über die Sache gewährleistungsrechtlich relevant sind und konkludent Eingang in den Vertrag fanden. Hinsichtlich individueller Zusagen durch einen Dritten (also nicht durch den Vertragspartner) kann sich der Verkäufer von der Gewährleistungspflicht nur durch den Nachweis befreien, dass er die Zusage weder kannte noch kennen konnte (Zöchling-Jud in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02}, § 923 Rz 21 und 23) ().

Seit Umsetzung der Verbrauchsgüterkauf-Richtlinie durch das GewRÄG schreibt § 922 Abs 2 ABGB fest, dass die Frage, ob eine Leistung dem Vertrag entspricht, auch danach zu beurteilen ist, was ein Übernehmer aufgrund der über sie gemachten öffentlichen Äußerungen, vor allem in der Werbung, erwarten kann (ÖBA 2008, 188; Zöchling-Jud in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02}, § 923 Rz 20). Was der Übernehmer aufgrund der öffentlichen Äußerungen erwarten kann, ist dabei aus der Sicht eines verständigen Erwerbers zu beurteilen. Dies entspricht auch dem vom EuGH entwickelten Verbraucherleitbild des Gemeinschaftsrechts. Es kommt somit nicht darauf an, was sich ein bestimmter Verbraucher im Einzelfall gedacht hat, sondern darauf, was der durchschnittliche, aufgeklärte, rationale Verbraucher in der fraglichen Situation erwartet hätte. Dabei können nur ‚vernünftige‘ Erwartungen maßgebend sein, marktschreierische Werbung und allgemeine Werbeaussagen, die nichts über Qualität und Eigenschaften der Sache aussagen, sind nicht umfasst (Zöchling-Jud in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02}, § 923 Rz 25).

Die Bewerbung der Wohnanlage ‚mit einem unverbaubaren Panoramablick‘ unterschied nicht zwischen Wohnungen im Obergeschoß und Gartenwohnungen.

Der Inhalt der öffentlichen Aussagen war der Verkäuferin zuzurechnen. In Anlehnung an das Verbraucherleitbild des EuGH kann ein durchschnittlicher, aufgeklärter und rational denkender Verbraucher bei Durchsicht dieser Werbung annehmen, dass sämtliche Wohneinheiten über einen unverbaubaren Panoramablick verfügen. Auf die Richtigkeit der öffentlichen Aussagen konnten die Käufer vertrauen. Durch die Bewerbung mit einem ‚unverbaubaren Panoramablick‘ bot die Verkäuferin die Eigentumswohnung im Erdgeschoß mit der ausdrücklichen Eigenschaft des ‚unverbaubaren Panoramablicks‘ an. Diese Eigenschaft wur-

de mit der Annahme des Angebots durch die Käufer zum Vertragsinhalt.

Der Punkt ‚Gewährleistung‘ im Kauf- und Bauträgervertrag hielt fest, dass keine über die den Käufern zur Verfügung gestellten Unterlagen hinausreichenden Zusagen gemacht wurden, weshalb zu prüfen war, ob die öffentliche Äußerung zu berücksichtigen ist.

Beim vorliegenden Kauf- und Bauträgervertrag handelte es sich um einen Standardvertrag. Standardverträge entsprechen ihrem Wesen nach allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw Vertragsformblättern, da bei Verwendung von Standardverträgen der Vertragspartner typischerweise einer ‚verdünnten Willensfreiheit‘ unterliegt, zumal er auf den Vertragsinhalt nicht oder nur schwer Einfluss nehmen kann (Kothbauer, Zur Inhaltskontrolle des § 879 Abs 3 ABGB, immoex 2011, 160) Die Einbeziehung der Vertragspunkte des Standardvertrages erfolgt – in Anlehnung an AGB – nicht ausdrücklich, sondern ebenfalls konkludent. Im Ergebnis stehen einander somit zwei konkludente Vereinbarungen gegenüber. Da der Standardvertrag für eine unbestimmte Vielzahl von Rechtsverhältnissen vorformuliert ist, kann er eine für den Einzelfall getroffene Vereinbarung keinesfalls durchkreuzen oder aushöhlen. Dementsprechend müssen die im Standardvertrag enthaltenen Klauseln einer widersprechenden Individualvereinbarung weichen. Es spielt dabei keine Rolle, ob es sich um eine ausdrückliche oder schlüssige Einzelabrede handelt (ÖBA 2008, 188). Zusammenfassend verdrängen somit öffentliche Äußerungen, die als Individualvereinbarung (konkludent oder ausdrücklich) Vertragsinhalt wurden, inhaltlich entgegenstehende AGB-Bestimmungen. Dies muss umso mehr gelten, wenn es keinen inhaltlichen Widerspruch zwischen Vertragsklauseln und öffentlichen Äußerungen gibt, sondern lediglich die Einbeziehung öffentlicher Äußerungen strittig ist. Die öffentlichen Äußerungen der beklagten Partei, die gegenständliche Wohnung verfüge über einen unverbaubaren Panoramablick, ist somit trotz der eingeschränkten Gewährleistungsbestimmung im Vertrag konkludent Vertragsinhalt geworden und wurde vom Verkäufer darüber hinaus auch zugesichert.

Der unverbaubare Panoramablick ist ein wesentliches Merkmal der von den Klägern erworbenen Eigentumswohnung. Dementsprechend sprach auch das OLG Linz in seiner Entscheidung 6 R 134/18w aus, dass die Lage einer Immobilie und insbesondere der Ausblick auf einen See oder ein Schloss in der Regel das wertbestimmende und preisbestimmende Merkmal darstelle. Durch die Verbauung des Panoramablicks liegt somit ein gewährleistungsrechtlich relevanter Mangel iSd §§ 922 ff ABGB vor. Gemäß § 932 Abs 4 ABGB hat der Übernehmer, wenn sowohl die Verbesserung als auch der Austausch unmöglich sind, das Recht auf Preisminderung oder, sofern es sich nicht um einen geringfügigen Mangel handelt, auf Wandlung. Dabei steht den Klägern als Übernehmer das Wahlrecht zwischen Preisminderung und Wandlung zu (Zöchling-Jud in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1,02}, § 932 Rz 60).

Die von den Käufern geltend gemachte Preisminderung ist nach der relativen Berechnungsmethode zu ermitteln. Nach dieser hat sich der vereinbarte Preis zum geminderten Preis so zu verhalten, wie der objektive Wert der Sache ohne Mangel zum objektiven Wert der Sache mit Mangel ($P:p = W:w$). Die Preisminderung ergibt sich aus der Differenz zwischen P und p . Die relative Berechnungsmethode setzt die Entgeltminderung in ein Verhältnis zu den Bedingungen, zu denen die Vertragsparteien kontrahiert haben, und versucht, jene Situation herbeizuführen, die auch vertraglich hergestellt worden wäre, wenn die Parteien die Mangelhaftigkeit vorhergesehen hätte (Zöchling-Jud in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1,02}, § 932 Rz 36).“

Mit Urteil vom 26. 11. 2020, 3 R 127/20a, gab das OLG Graz der Berufung nicht Folge, ließ die ordentliche Revision nicht zu und erkannte unter anderem zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens und der Heranziehung von Vergleichsobjekten aus derselben Wohnanlage: „Der Berufungssenat teilt die Auffassung der Sachverständigen, eine bessere Vergleichsmöglichkeit als mit anderen Wohnungen der betreffenden Wohnhausanlage, in der derart viele Vergleichspreise von vergleichbaren Objekten vorliegen, die innerhalb eines kurzen Zeitraums gehandelt worden seien, gebe es gar nicht, handle es sich doch ohnehin um eine von der Verkäuferin kalkulierte, errichtete und abverkaufte Wohnungseigentumsanlage, sodass nicht nachvollziehbar sei, weswegen sie sich sträube, diese Situation zu nutzen, seien doch die anderen Eigentumswohnungen der Anlage gerade aus diesem Grund für die Ermittlung des Verkehrswerts des Kaufobjekts ideal.“

In diesem Verfahren wurde auch die Thematik aufgeworfen, **welcher Teil einer Wohnung** den wertbestimmenden Faktor „schöner Ausblick“ hat. Für die Käufer kaufentscheidend war der Ausblick vom Wohnraum aus, weshalb dies auch so bewertet wurde. Dass der schöne Ausblick vom Garten aus (teilweise) weiterhin gegeben ist, war hier daher für die Bewertung der Wertminderung nicht ausschlaggebend.

Zur (möglichen) Aufteilung der Beeinträchtigung in Prozent der Gesamtfläche einer Wohnung erkannte das OLG Graz: „Der Kaufpreis einer Wohnung gliedert sich nicht nach deren Räumen auf, dies wäre vollkommen unüblich. Eigentumswohnungen werden als Einheit stets nach ihrer gesamten Nutzfläche gehandelt. Tatsächlich sei es allgemein bekannt, dass ein besonderer Ausblick aus den Wohnräumen im engeren Sinn (etwa Wohnzimmer, Esszimmer und gegebenenfalls von der Terrasse) entscheidend und werterhöhend für ein Wohnobjekt sei, nicht aber ein solcher aus einem Abstellraum, dem Badezimmer oder WC oder aus Gängen, und Preise sich an der Wohnung in ihrer Gesamtheit orientieren und nicht ‚auf einzelne Räume aufgeteilt‘ würden. Der Sachverständigen ist somit beizupflichten, wenn sie ausführt, der werterhöhende, schöne Ausblick richte sich nach den Wohnräumen, betreffe dann aber die gesamte Wohnung.“

Eine Wertminderung durch das Fehlen eines unverbaubaren Panoramablicks trat unabhängig davon ein, dass

dieser Umstand die Benutzbarkeit des Wohnungseigentumsobjektes nicht einschränkt, reduziert sich dadurch doch üblicherweise der stets konsumierbare optische Genuss für seine Bewohner und damit der für die Wohnung erzielbare Verkehrswert.“

Der Antrag auf Abänderung des Zulassungsanspruchs wurde vom OLG Graz als berechtigt angesehen und ausgesprochen, dass die ordentliche Revision nach § 502 Abs 1 ZPO doch zulässig sei: „Soweit vom Berufungsgerecht überblickbar, fehle eine höchstgerichtliche Judikatur zu dieser Thematik. Das OLG Linz hat in seinem Aufhebungs- und Zurückverweisungsbeschluss vom 20. 11. 2018, 6 R 134/18w, im Verfahren 1 Cg 108/17z des LG Salzburg im Zusammenhang mit einem vergleichbaren Sachverhalt (des Fehlens der ausdrücklich zugesicherten Eigenschaft des Seeblicks) den Rekurs an den OGH wegen Fehlens einer höchstgerichtlichen Rechtsprechung zwar zugelassen, die Parteien haben den OGH aber nicht angerufen.

Es sei nicht von der Hand zu weisen, dass die Rechtsfolgen des Fehlens der ausdrücklich zugesicherten Eigenschaft einer besonders attraktiven Aussicht aus einer Immobilie über den Anlassfall hinaus von Bedeutung sein können. Mögen diese ... durch das Leistungsstörungenrecht und die dazu vorliegende höchstgerichtliche Rechtsprechung nach Auffassung des Berufungssenats auch klar vorgezeichnet sein, könne eine Stellungnahme des OGH dazu zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung von erheblicher Bedeutung sein.“

Der OGH wies die Revision mit **Beschluss vom 20. 4. 2021, 5 Ob 40/21z**, zurück und sprach dazu aus:

„2.3. Warum ein unverbaubarer Panoramablick von einer Immobilie nicht als deren (ausdrücklich oder stillschweigend) zugesicherte Eigenschaft und damit als preisbestimmender Faktor iSd § 922 ABGB angesehen werden sollte, erschließt sich dem Senat nicht. Dass am Markt für Immobilien mit einem freien (Panorama-)Blick höhere Preise erzielt werden, weil dieser allgemein als Vorteil wahrgenommen wird, liegt auf der Hand. Es handelt sich dabei nicht um einen rein subjektiven Wert einer besonderen Vorliebe ohne objektiv nachvollziehbare Grundlage, der bei der Wertermittlung allenfalls auszuscheiden wäre

(vgl RIS-Justiz RS0053719), oder um einen bloßen Liebhaberwert, der nur für eine bestimmte Person oder einen begrenzten Personenkreis aus rein subjektiven Erwägungen oder ungewöhnlichen persönlichen Umständen von geldwertem Interesse ist (vgl RIS-Justiz RS0086317; Zoppel in Schwimann/Kodek, ABGB⁵, § 305 Rz 12) In diesem Sinn äußerte sich der OGH (5 Ob 36/90) – in einem Verfahren nach § 13 WEG 1975 – bereits zu einem ‚freien Blick‘ von den Terrassen einzelner Objekte der Anlage, die durch eine geplante Wintergartenerrichtung eingeschränkt würden; danach ist nicht gleichgültig, ob Wohnungseigentümer gegenüber ein höheres Objekt stehen haben oder der Blick erst durch den weiter dahinter liegenden Horizont begrenzt wird. Derartige Umstände wertete der Senat dort bereits als beim Kauf einer Eigentumswohnung erheblich.

2.4. Auch der Umstand, dass das ABGB die Hausdienstbarkeit des Aussichtsrechts nach § 476 Z 11 ABGB kennt, spricht dafür, in einer (unverbaubaren) Aussicht einen wertbestimmenden Faktor zu sehen. Nach der Judikatur kann eine Aussichtsdiensbarkeit nämlich zur Freihaltung des horizontalen Ausblicks verpflichten (1 Ob 672/80; Koch in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB⁶, § 476 Rz 2; RIS-Justiz RS0011570) und der OGH sprach – im Enteignungsentschädigungsverfahren – bereits aus (6 Ob 602/82), dass das Grundstück des Berechtigten im Wert dann gemindert wird, wenn durch lastenfreie Enteignung des dienenden Grundstücks das Dienstbarkeitsrecht erlischt.

2.5. Auf Basis dieser Judikaturgrundsätze und der eindeutigen gesetzlichen Regelung des § 922 ABGB (vgl RIS-Justiz RS0042656) ist die Auffassung der Vorinstanzen, der zugesagte unverbaubare Ausblick der Immobilie sei ein wertbestimmendes Kriterium, dessen Fehlen zu Gewährleistungsansprüchen grundsätzlich berechtigt, nicht zu beanstanden.“

Korrespondenz:

Dr. Eva Maria Jost-Draxl

E-Mail: Eva.Jost-Draxl@justiz.gv.at

Mag. Irene Kreschischnig

E-Mail: office@petritschhof.at