



Vor der Bebauung des Nachbargrundstücks war der Mattsee gut zu überblicken, seither dominiert das Haus der neuen Nachbarn die Aussicht.



[privat]

Seeblick verbaut, Gutachten verhaut

Schadenersatz. In Mattsee scheiterten Wohnungskäufer mit Klage über Wertverlust, weil Ausblick trotz Zusage nicht frei geblieben sei. Erst die zweite Instanz bestätigt Mängel in Gerichtsgutachten.

VON BENEDIKT KOMMENDA

Wien/Linz. Gerichtsgutachter stehen im Ruf, die eigentlichen Entscheidungen in Prozessen zu treffen: Etwa wenn es gilt, die Verschuldensfrage nach einem Verkehrsunfall zu klären oder einen ärztlichen Kunstfehler festzustellen. Tatsächlich werden mit ihren Feststellungen oft die Weichen für die rechtliche Beurteilung unwiderruflich und für alle Instanzen gestellt. Anders stellt sich die Lage dar, wenn ein Gerichtsgutachten der allgemeinen Lebenserfahrung widerspricht: Dann kann es sehr wohl bekämpft werden, wie eine rechtskräftige Entscheidung des Oberlandesgerichts Linz zeigt.

In diesem Fall ging es um die Frage, ob drei Käufer von Neubauwohnungen in Mattsee am Mattsee (Salzburg) einen geldwerten Schaden erlitten haben. Sie haben nach ihren Angaben die Wohnungen unter der Zusage gekauft, dass der freie Blick auf den See und das Schloss Mattsee unverbaubar sei. Einer der Käufer hat sogar einen zusätzlichen Balkon bauen lassen, um dort im Freien die Aussicht auf den See genießen zu können.

Doch es kam anders. Denn nicht nur das Haus der späteren

Kläger wurde errichtet, sondern – auf dem näher zum See gelegenen Nachbargrundstück – ein weiteres Haus. Statt auf den See und das Schloss blicken die Wohnungskäufer jetzt vor allem auf das Nachbarhaus und dessen Dach. Sie machen den Verkäufer ihrer Wohnungen – eine Gesellschaft, die auch als Bauträger, Makler, Bauleiter und Projektmanager aufgetreten ist – dafür verantwortlich, mit falschen Zusagen geworben zu haben. Mehr noch: Da der Verkäufer auch die Nachbarliegenschaft vermarktet habe, bestehe der „berechtigte Verdacht“, dass er die Kläger über die zukünftige Verbauung des Seeblicks arglistig getäuscht habe.

213.610 Euro Schadenersatz?

Unter den Titeln Schadenersatz und Gewährleistung verlangen die Käufer einen Teil des Preises zurück, in Summe 213.610 Euro. Der Verkäufer bestreitet jedoch sowohl die behaupteten Zusicherungen als auch jegliche Möglichkeit, die Bebauung des Nachbargrundstücks zu beeinflussen. Zudem hätten die Kläger schon vor dem Kauf gewusst, dass vor ihrem künftigen Haus noch ein Grundstück liege.

Das Landesgericht Salzburg entzog dem Streit freilich insofern

den Boden, als es gar keinen finanziellen Nachteil ortete. Es berief sich auf eine Gerichtssachverständige, die zum Schluss gekommen war, der freie Blick hätte auf die Kaufentscheidung überhaupt keinen Einfluss nehmen können. Neubauten seien in Mattsee generell sehr selten, schon gar solche mit einem auch nur beschränkten Seeblick. Folge: Die Aussicht sei gar nicht preisbestimmend.

Ein gegenteiliges Privatgutachten, das die Kläger vorlegten, konnte das Gericht nicht umstimmen; es sei „unbeachtlich“. Damit war aber nicht das letzte Wort gesprochen. Das OLG Linz betonte in zweiter Instanz, dass die Lage einer Immobilie und insbesondere der Ausblick auf einen See oder ein Schloss „in der Regel das wertbestimmende und preisbestimmende Merkmal darstellt“ (6 R 134/18w). „Aus diesem Grund ist das Sachverständigen Gutachten genauer zu hinterfragen.“

Nach allgemeiner Lebenserfahrung mache es sehr wohl einen Unterschied, ob Verkäufer bestimmte Eigenschaften des Objekts zusichern oder nicht. Und wenn es in Mattsee keine geeigneten Vergleichsobjekte gebe, anhand derer eine Wertdifferenz je nach Seeblick

feststellbar wäre, dann müsste man eben andere Objekte in ähnlich strukturierten Gemeinden zum Vergleich heranziehen. Jedenfalls hätte das Landesgericht laut OLG dem Antrag der Kläger auf Einholung eines weiteren Gutachtens stattgeben müssen. Für Anwalt Manuel Traxler, dessen Kanzlei Gesswein-Spiessberger Traxler Rechtsanwälte die Kläger vertritt, zeigt der OLG-Beschluss, dass man sich sehr wohl auch gegen Erkenntnisse von Gerichtssachverständigen zur Wehr setzen kann. Das Landesgericht Salzburg muss jetzt den Fall noch einmal prüfen.

„Inter“ heißt das dritte Geschlecht

Höchstgericht billigt Bezeichnung für Personen zwischen Frau und Mann.

Wien. Es gibt Menschen, die körperlich weder klar weiblich noch eindeutig männlich sind und die sich auch keinem der beiden Geschlechter zugehörig fühlen. Diese Intersexuellen haben ein Recht auf eine eigene Geschlechtsbezeichnung im Personenstandsregister und in Urkunden. Das steht seit Mitte 2018 fest, als der Verfassungsgerichtshof so entschieden hat (G 77/2018). Offen war bisher nur, wie die Bezeichnung genau lauten soll. Der Verwaltungsgerichtshof hat nun das Wort „inter“ für in Ordnung befunden.

Eine Person des dritten Geschlechts hatte vor dem Landesverwaltungsgericht OÖ darum gekämpft, offiziell als „inter“, „anders“, „X“ oder „unbestimmt“ eingestuft zu werden. Das Gericht entschied für das primär beantragte „inter“ und berichtete die Eintragung des Geschlechts. Das Innenministerium legte dagegen eine ausdrücklich zugelassene Revision ein, um Klarheit über die zu wählende Bezeichnung zu erreichen. Ergebnis: Für den VwGH bestehen keine Bedenken, wenn das Gericht „inter“ als Ausdruck der dritten Geschlechtsidentität verwendet (Ro 2018/01/0015). (kom)

Grundrechte dreifach abgesichert

Recht und Politik. Warum sogar die Aufkündigung der Europäischen Menschenrechtskonvention nicht die von Innenminister Kickl vielleicht erwünschte Wirkung hätte.

VON THOMAS OLECHOWSKI

Wien. Der Innenminister ist der Ansicht, dass „das Recht der Politik zu folgen hat und nicht die Politik dem Recht“. Das ist richtig und falsch zugleich. Denn die Entstehung von neuem Recht ist immer das Ergebnis einer politischen Entscheidung, zugleich aber bildet das Recht den Rahmen für neue politische Entscheidungen. Dies ist der Kern der Lehre vom „Stufenbau der Rechtsordnung“, einer seit rund 100 Jahren etablierten Lehre, die bis heute die Vorstellung von Rechtsentstehung und Rechtsanwendung prägt.

In einer rechtsstaatlichen Demokratie kann und muss es möglich sein, über die Schaffung von neuem Recht auf jeder dieser Stufen zu diskutieren. Dem Innenminister muss aber klar sein, dass er, wenn er von der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) spricht, über Änderungen an den obersten Stufen des Rechts und damit über politisch extrem sensible Materien redet, die von klugen Politikern nur dann ange-

Die EMRK ist zweierlei: Sie ist ein völkerrechtlicher, multilateraler Vertrag, dem Österreich 1958 beigetreten ist, und der von einem völkerrechtlichen Organ, dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) in Straßburg, geschützt wird. Sie wurde darüber hinaus 1964 vom österreichischen Verfassungsgesetzgeber in Verfassungsrang erhoben und wird seitdem vom Verfassungsgerichtshof (VfGH) als Prüfmaßstab herangezogen, genauso, wie wenn es sich um einen genuin österreichischen Grundrechtskatalog handelte.

Verfassungsänderung möglich

Es ist prinzipiell möglich, sollte sich eine Zweidrittelmehrheit im Nationalrat für dieses Unterfangen finden, der EMRK den Verfassungsstatus abzuerkennen und sie innerstaatlich durch ein österreichisches Verfassungsgesetz, das Menschenrechte garantiert, zu ersetzen. Fraglich ist, was damit gewonnen wäre. Selbst wenn es zuwege gebracht werden sollte, dass die Judikatur des österreichischen VfGH in Fragen des Grundrechts-

urteilungen Österreichs durch den EGMR die Folge.

Sollte der Innenminister aber mit dem Gedanken spielen, die EMRK völkerrechtlich aufzukündigen zu wollen, so sei er vor den unabsehbaren politischen Folgen auf gesamteuropäischer Ebene gewarnt. Es dürfen aber Zweifel daran angebracht werden, dass eine derartige völkerrechtliche Kündigung zum vom Minister vielleicht gewünschten Effekt führen würde: Denn neben den österreichischen Grundrechten und der EMRK existiert noch die Grundrechtecharta der Europäischen Union, die in weiten Bereichen wörtlich mit der EMRK übereinstimmt und ebenfalls vom VfGH – sowie auch vom Gerichtshof der Europäischen Union in Luxemburg – als Prüfmaßstab herangezogen wird. Bislang hat diese „doppelte“ europarechtliche Verankerung der Grundrechte in Österreich nur eine untergeordnete Bedeutung gespielt. Sollte aber der Straßburger Gerichtshof künftig ausfallen, könnte womöglich der Luxemburger Gerichtshof in die entstandene Bresche springen.



Univ.-Prof. Dr. Michael Enzinger

Wer MACHT recht?

ÖSTERREICH IST EINE DEMOKRATISCHE REPUBLIK. IHR RECHT GEHT VOM VOLK AUS. Grundprinzip unserer Verfassung ist die repräsentative, also parlamentarische Demokratie: Die Legislative liegt daher in Händen des Parlaments. Es gibt auch Schranken, an die der Gesetzgeber gebunden ist, etwa auch die EMRK. Durch freie geheime Wahlen ist sichergestellt, dass jede politische Überzeugung, so sie im Verfassungsbogen Platz hat, die Chance hat, ihre weltanschaulichen Vorstellungen im Gesetzgebungsprozess zu verwirklichen. Politik steht also nicht über dem Recht. In welchem Verhältnis Recht und Gesetz zueinander stehen, ist Gegenstand zahlloser wissenschaftlicher Diskurse. Wir haben aber aus der Vergangenheit gelernt: 1938 haben sich die Machthaber den Deckmantel der Legitimität zur Verschleierung ihrer Verbrechen gegeben.

DIE GESAMTE STAATLICHE VERWALTUNG DARF NUR AUFGRUND DER GESETZE AUSGEÜBT WERDEN. Die Exekutive ist daher auch in der Realverfassung an das strenge Legalitätsprinzip gebunden. Hierin liegt das Wesen eines Rechtsstaates. Auch „seltsame rechtliche Konstruktionen“ sind zu vollziehen. Punkt. Rechtsstaat muss gelebt werden. Die Repräsentanten des Staates tragen diese Verantwortung nach innen und nach außen. Das ist kein Lippenbekenntnis, sondern verlangt Handeln nach diesen Grundsätzen etwa was die Besetzung von Führungsfunktionen der Republik betrifft. Der Wert rechtsstaatlicher Strukturen zeigt sich in autoritären illiberalen Systemen. Rechtsstaatlichkeit ist daher keine Selbstverständlichkeit. Wer Rechtsstaatlichkeit in Frage stellt, ist sich seiner Verantwortung nicht bewusst und leistet der Politikverdrossenheit Vorschub.

DIE RICHTER SIND IN AUSÜBUNG IHRES RICHTERLICHEN AMTES UNABHÄNGIG. Die Rechtsprechung ist die dritte Säule eines demokratischen Rechtsstaates. Ihre Aushöhlung oder finanzielle Ausdünnung gefährdet daher den Rechtsstaat ebenso, wie prohibitive Gerichtsgebühren den Zugang zum Recht. Die Wahrung der Rechte und Interessen der rechtsuchenden Bevölkerung liegt in den Händen der Anwaltschaft. Nur ihre rechtliche, politische und wirtschaftliche Unabhängigkeit ist Gewähr dafür, dass die beiden anderen Staatsgewalten Rechtskonformität beachten. Dies wurde durch die revolutionären Ereignisse 1848 erkämpft und darf auch heute nicht in Frage gestellt werden.

Meint ein besorgter Kammerpräsident.