



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

[Print]

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' ste-
hen im Ruf, die eigentlichen Ent-
scheidungen in Prozessen zu tref-
fen: Etwas wenn es gilt, die Ver-
schludensträge nach einem Ver-
kehrsunfall zu klären oder einen
ärztlichen Kunstfehler festzustel-
len. Tatsächlich werden mit ihren
Feststellungen oft die Weichen für
die rechtliche Beurteilung unwi-
derrücklich 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 Käufel von Neubau-
wohnungen in Mattsee am Mattsee
(Salzburg) einen geldwerten Scha-
den 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 Käufel 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 blickten die Wohnungskäu-
fer jetzt vor allem auf das Nachbar-
haus und dessen Dach. Sie ma-
chen den Verkäufer ihrer Wohnun-
gen – eine Gesellschaft, die auch
als Bauträger, Malter, Bauleiter
und Projektmanager aufgetreten
ist – dafür verantwortlich, mit fal-
schen Zusagen geworden zu ha-
ben. Mehr noch: Da der Verkäufer
auch die Nachbarliegenschaft ver-
marktet habe, bestehe der „berech-
tigte Verdacht“, dass er die Kläger
über die zukünftige Verbauung des
Seeblicks arglistig getäuscht habe.

213.610 Euro Schadenersatz?

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

Das Landesgericht Salzburg
entzog dem Streit freilich insofem

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

Ein gegenläufiges Privatgutach-
ten, das die Kläger vorlegten,
konnte das Gericht nicht umstim-
men; es sei „unbeachtlich“. Damit
war aber nicht das letzte Wort ge-
sprochen. 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 wertbe-
stimmende und preisbestimmen-
de Merkmal darstellt“ (6 R 134/
18w). „Aus diesem Grund ist
das Sachverständigengutachten
genauer zu hinterfragen.“

Nach allgemeiner Lebenserfah-
rung mache es sehr wohl einen
Unterschied, ob Verkäufer be-
stimmte Eigenschaften des Objekts
zusichern oder nicht. Und wenn es
in Mattsee keine geeigneten Ver-
gleichsobjekte gebe, anhand derer
eine Wertdifferenz je nach Seeblick

Grundrechte dreifach abgesichert

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

VON THOMAS OLECHOWSKI

Wien. Der Innenminister ist der An-
sicht, dass „das Recht der Politik
zu folgen hat und nicht die Politik
dem Recht“. Das ist richtig und
falsch zugleich. Denn die Entste-
hung von neuem Recht ist immer
das Ergebnis einer politischen Ent-
scheidung, zugleich aber bildet
das Recht den Rahmen für neue
politische Entscheidungen. Dies ist
der Kern der Lehre vom „Stufen-
bau der Rechtsordnung“, einer seit
rund 100 Jahren etablierten Lehre,
die bis heute die Vorstellung von
Rechtsentstehung und Rechtsan-
wendung prägt.

In einer rechtsstaatlichen De-
mokratie kann und muss es mög-
lich sein, über die Schaffung von
neuem Recht auf jeder dieser Stu-
fen zu diskutieren. Dem Innenmi-
nister 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, multilatera-
ler Vertrag, dem Österreich 1958

beigetreten ist, und der von einem
völkerrechtlichen Organ, dem Eu-
ropäischen Gerichtshof für Men-
schenrechte (EGMR) in Straßburg,
geschützt wird. Sie wurde darüber
hinaus 1964 vom österreichischen
Verfassungsgesetzgeber in Verfas-
sungsrang erhoben und wird seit-
dem vom Verfassungsgerichtshof
(VfGH) als Prüfmaßstab herange-
zogen, 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 Verfas-
sungsstatus abzuwecken und sie
innerstaatlich durch ein österei-
chisches Verfassungsgesetz, das
Menschenrechte garantiert, zu er-
setzen. Fraglich ist, was damit ge-
wonnen wäre. Selbst wenn es zu-
wege 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 aufkündigen
zu wollen, so sei er vor den unab-
sehbaren politischen Folgen auf
gesamteuropäischer Ebene ge-
warnt: Es dürfen aber Zweifel da-
ran angebracht werden, dass eine
derartige völkerrechtliche Kündi-
gung zum von Minister vielleicht
gewünschten Effekt führen würde.
Denn neben den österreichischen
Grundrechten und der EMRK exis-
tiert noch die Grundrechtecharta
der Europäischen Union, die in
weiten Bereichen wörtlich mit der
EMRK übereinstimmt und eben-
falls vom VfGH – sowie auch vom
Gerichtshof der Europäischen Uni-
on 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

feststellbar wäre, dann müsste man

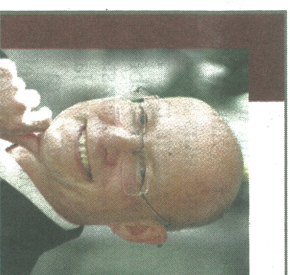
oben andere Objekte in ähnlich
strukturierten Gemeinden zum
Vergleich heranziehen. Jedenfalls
hätte das Landesgericht laut OLG
dem Antrag der Kläger auf Einho-
lung eines weiteren Gutachtens
zustimmen müssen. Für Anwalt
Manuel Traxler, dessen Kanzlei
Gesswein-Spiessberger Traxler
Rechtsanwälte die Kläger vertritt,
zeigt der OLG-Beschluss, dass man
sich sehr wohl auch gegen Er-
kenntnisse von Gerichtssachver-
ständigen zur Wehr setzen kann.
Das Landesgericht Salzburg muss
jetzt den Fall noch einmal prüfen.

„Inter“ heißt das dritte Geschlecht

Höchstergericht billigt
Bezeichnung für Personen
zwischen Frau und Mann.

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

Eine Person des dritten Ge-
schlechts hatte vor dem Lan-
desverwaltungsgericht OÖ da-
rum gekämpft, offiziell als „in-
ter“, „anders“, „X“ oder „unbe-
stimmt“ eingestuft zu werden.
Das Gericht entschied für das
primär beantragte „inter“ und
berichtigte die Eintragung des
Geschlechts. Das Innenmini-
sterium legte dagegen eine aus-
drücklich zugelassene Revision
ein, um Klarheit über die zu
wählende Bezeichnung zu er-
reichen. Ergebnis: Für den
VwGH bestehen keine Beden-
ken, wenn das Gericht „inter“
als Ausdruck der dritten Ge-
schlechtsidentität verwendet
(Ro 2018/01/0015).



Univ.-Prof. Dr. Michael Einzinger

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 Reakverfassung an das strenge
Legalitätsprinzip gebunden. Hierin liegt das Wesen eines Rechtsstaates.
Auch „selbstsame 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
erwa was die Besetzung von Führungsfunktionen der Republik betrifft.
Der Wertrechtsstaatlicher Strukturen zeigt sich in autoritären Willkürlichen
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 Stule
eines demokratischen Rechtsstaates. Ihre Aushöhlung oder finanzielle
Ausdünnung gefährdet daher den Rechtsstaat ebenso, wie prohibitive
Gebühren 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

BEZAHLTE ANZEIGE