

Seeblick verbaut: 190.000 Euro Ersatz

Mattsee. Drei Käufer von Neubauwohnungen bekommen einen Teil des Preises zurück - obwohl eine Gerichtsgutachterin anfangs keinen finanziellen Nachteil ortete.

Wien/Salzburg. Gerichtssachverständige stellen oft die Weichen für die richterliche Entscheidung, aber nicht immer. Das zeigt ein Prozess dreier Käufer von Neubauwohnungen in Mattsee am Mattsee (Salzburg), die nicht ganz das bekamen, was ihnen versprochen worden war.

Sie hatten die damals noch zu errichtenden Wohnungen unter der Zusage gekauft, dass der freie Blick auf den See und das Schloss Mattsee unverbaubar sei. Einer der Käufer hatte sogar einen zusätzlichen Balkon bauen lassen, um dort im Freien die Aussicht auf den See genießen zu können.

Doch es kam anders. Außer dem Haus der späteren Kläger wurde auf dem näher zum See gelegenen Nachbargrundstück ein weiteres errichtet. Statt auf den See und das Schloss blicken die Käufer jetzt vor allem auf das

Nachbarhaus und dessen Dach - Schloss und See sind bestenfalls eingeschränkt wahrnehmbar.

Dessen ungeachtet kam eine vom Landesgericht Salzburg bestellte Gerichtssachverständige zu dem erstaunlichen Schluss, dass die Käufer gar keinen Nachteil erlitten hätten: Neubauten seien in Mattsee generell sehr selten, schon gar solche mit einem auch nur beschränkten Seeblick, meinte die Gutachterin. Die Aussicht sei also gar nicht preisbestimmend, so die Argumentation.

Privatgutachten überzeugte

Mithilfe eines gegenteiligen Privatgutachtens gelang es den Käufern allerdings, die auch vom Gericht übernommene Einschätzung in Zweifel zu ziehen: Das OLG Linz betonte in zweiter Instanz, dass die Lage einer Immobilie und insbesondere der Aus-

blick auf einen See oder ein Schloss „in der Regel das wertbestimmende und preisbestimmende Merkmal darstellt“ (6 R 134/18w - „Die Presse“ hat berichtet).

Mittlerweile hat das LG Salzburg nochmals entschieden: Auf Basis eines neuen Gutachtens eines Gerichtssachverständigen sprach es den Käufern einen Ersatz von insgesamt 190.000 Euro an Preisminderung plus zu viel gezahlter Steuern und Gebühren zu (1 Cg 108/17z). Der Kaufpreis hatte 1,2 Mio. Euro betragen, die Verkäufer hätten mit vertraglichen Mitteln den freien Blick absichern können.

Für Manuel Traxler (Kanzlei Gesswein-Spiessberger Traxler Rechtsanwälte) zeigt der Fall, dass man sich als Prozesspartei „nicht zwingend dem Gutachten eines gerichtlichen Sachverständigen beugen“ muss. (kom)