

TE OGH 2025/10/28 3Ob154/25f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.10.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Brenn als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und die Hofräte Dr. Stefula und Mag. Schober als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. P*, vertreten durch die Hochleitner Rechtsanwälte GmbH in Eferding, gegen die beklagte Partei A* GmbH & Co KG, *, vertreten durch die Draxler Rechtsanwälte KG in Wien, und die Nebenintervenientin Stadtgemeinde E*, vertreten durch Mag. Markus Miedl, Rechtsanwalt in Linz, wegen Einwilligung in einen Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 2. Juli 2025, GZ 6 R 86/25x-61, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Der Kläger plante die Errichtung eines Gebäudes teils auf Eigengrund und teils auf einem Teil der angrenzenden Liegenschaft der Beklagten, den er zu diesem Zweck kaufen wollte. Die Beklagte gab gegenüber dem Kläger ein mit 31. Dezember 2019 befristetes Angebot zum Verkauf dieses Grundstücksteils ab, in dem sie sich unter anderem dazu verpflichtete, in den vom Kläger einzuleitenden Bauverfahren als Grundstückseigentümerin alle erforderlichen und zweckdienlichen Unterschriften zu leisten und sämtliche notwendigen Zustimmungserklärungen abzugeben. Zur Annahme dieses Angebots war der Kläger nur unter näher definierten aufschiebenden Bedingungen berechtigt. Dazu gehörten insbesondere 1.) die Erlangung aller für das zu errichtende Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude erforderlichen behördlichen Genehmigungen bis 31. März 2019 und 2.) die Einwilligung der Nebenintervenientin als ob der Liegenschaft der Beklagten Wiederkaufsberechtigte in die Einverleibung und Löschung des Vorkaufsrechts bis 16. März 2018. Keine dieser aufschiebenden Bedingungen wurde erfüllt, sodass das Bauprojekt letztlich nicht umgesetzt werden konnte.

[2] Die Vorinstanzen wiesen das primär auf Verpflichtung der Beklagten zum Abschluss eines ihrem Angebot entsprechenden Kauf- und Dienstbarkeitsvertrags und hilfsweise auf Schadenersatz und Feststellung der Haftung der Beklagten für alle künftigen Schäden gerichtete Klagebegehren ab. Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

[3] In seiner außerordentlichen Revision gelingt es dem Kläger nicht, eine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen.

[4] 1. Ein unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossener Vertrag bindet die Vertragspartner bereits insoweit, als der bedingt Verpflichtete alles tun und vorgehen muss, was notwendig ist, um den Eintritt der Bedingung erfüllen zu können und alles unterlassen muss, was die Erfüllung verhindern würde (RS0017406). Bei einem bedingten Vertrag ist jede Beeinflussung des Ablaufs der Ereignisse wider Treu und Glauben unzulässig. Eine Partei darf demnach auf die Bedingung nicht in einer Art und Weise einwirken, die die andere nach dem Sinn und Zweck des Vertrags redlicherweise nicht erwarten konnte (RS0017391). Wird der Eintritt einer Bedingung von der Partei, zu deren Nachteil er gereichen würde, wider Treu und Glauben verhindert, so gilt die Bedingung als eingetreten (RS0012728). Die Beurteilung, ob der Eintritt einer Bedingung in diesem Sinn zu fingieren ist, ist ein Sonderfall ergänzender Vertragsauslegung und damit eine Frage des Einzelfalls (9 Ob 49/23f mwN).

[5] 2.1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Beklagte habe den Eintritt der in deren Verkaufsangebot genannten aufschiebenden Bedingungen nicht gegen Treu und Glauben vereitelt, begründet keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung.

[6] 2.2. Nach den Feststellungen lag im Vorfeld des Verkaufsangebots der Beklagten ein erster Planentwurf eines vom Kläger beauftragten Architekten vor, der drei Gebäudeteile mit je drei Geschoßen und jeweils einem Flachdach bzw flach geneigten Dach vorsah. Der Geschäftsführer der Beklagten teilte zu diesem Planentwurf mit, dass er damit zwar prinzipiell einverstanden sei, zur Wahrung der Sichtachse „Stadtplatz Kirchturm“ allerdings die Zahl der Obergeschoße zu beschränken sei und kein ausgebautes Dachgeschoß ausgeführt werden dürfe. In der Folge einigten sich der Kläger und der Geschäftsführer der Beklagten darauf, dass zwei Gebäudeteile mit Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen und ein Gebäudeteil mit Erdgeschoß und einem Obergeschoß errichtet werde. Im Einreichplan vom 7. März 2019 war kein Flachdach oder flach geneigtes Dach mehr vorgesehen, sondern ein Steildach, und die einzelnen Gebäudeteile waren zwar ohne Dachgeschoß, jedoch jeweils mit ausgebauten Dachräumen geplant. Die Beklagte lehnte es ab, diesen Einreichplan und das entsprechende Bauansuchen zu unterfertigen, weil dieses Projekt mit dem seinerzeitigen Planentwurf nichts mehr zu tun habe.

[7] 2.3. Dass das Berufungsgericht die Erklärung der Beklagten, sie wünsche kein „ausgebautes Dachgeschoß“, dahin auslegte, es sei ihr dabei um die absolute Gebäudehöhe gegangen und nicht um die Abgrenzung von Dachgeschoß und Dachraum nach dem oberösterreichischen Bautechnikgesetz, begründet keine erhebliche Rechtsfrage. Daran kann auch die vom Kläger ins Treffen geführte Gesetzeslage nichts ändern, wonach die Höhe der Übermauerung der letzten Geschoßdecke beim ausgebauten Dachraum mit 1,2 m limitiert sei, beim ausgebauten Dachgeschoß hingegen nicht. Der Kläger übergeht dabei nämlich die Feststellung, dass es dem Geschäftsführer der Beklagten insbesondere um die Aufrechterhaltung der bestehenden Sichtachse „Stadtplatz Kirchturm“ ging. Das im Einreichplan vorgesehene Steildach hätte demgegenüber zu einer nicht unbeträchtlichen Erhöhung des Gebäudes und damit zu einer Beeinträchtigung der erwähnten Sichtachse geführt.

Textnummer

E145962

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0030OB00154.25F.1028.000

Im RIS seit

17.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

17.11.2025

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at