

TE OGH 2015/1/29 9Ob61/14g

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.01.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hopf als Vorsitzenden sowie den Hofrat Mag. Ziegelbauer, die Hofrätin Dr. Dehn, den Hofrat Dr. Hargassner und die Hofrätin Mag. Korn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. H***** H*****, und 2. Mag. B***** H*****, beide: *****, beide vertreten durch Dr. Heinz Häupl Rechtsanwalts GmbH in Nußdorf, gegen die beklagte Partei Mag. R***** B*****, vertreten durch Mag. Gernot Strobl, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Einverleibung des Eigentums (Streitwert: 280.000 EUR), hilfsweise: Einwilligung in einen Kaufvertrag (Streitwert: 280.000 EUR), über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 25. Juli 2014, GZ 4 R 126/14y-44, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen, die hinsichtlich der Abweisung des Klagehauptbegehrens als in Rechtskraft erwachsen unberührt bleiben, werden im Umfang des Eventualbegehrens dahin abgeändert, dass sie lauten:

„Die beklagte Partei ist gegenüber den klagenden Parteien schuldig, in den Kaufvertrag Beilage ./D, welcher einen Bestandteil dieser Entscheidung bildet, mit den Einschränkungen einzuwilligen, dass

1. unter Punkt 5 ('Übergabe, Übernahme, Besitz- und Gefahrenübergang') der Absatz

'Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Liegenschaft zu räumen, sobald sie einen geeigneten Ersatz gefunden hat, spätestens aber bis 30. 6. 2013.'

durch

'Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Liegenschaft zu räumen, sobald sie einen geeigneten Ersatz gefunden hat, spätestens aber bis 30. 6. 2015.'

ersetzt wird und

2. unter Punkt 10 ('Anfechtungsverzichte') der 1. Absatz

'Die Vertragsparteien erklären auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums zu verzichten und erklären weiters, dass die in diesem Vertrag vereinbarte Gegenleistung dem tatsächlichen Wert des Vertragsobjektes entspricht.'

durch

'Die Vertragsparteien erklären, dass die in diesem Vertrag vereinbarte Gegenleistung dem tatsächlichen Wert des Vertragsobjektes entspricht.'

ersetzt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 23.934,86 EUR (darin 2.909,50 EUR Barauslagen und 3.504,23 EUR USt) bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 4.001,44 EUR (darin enthalten 666,91 EUR USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit 2.881,28 EUR (darin enthalten 480,21 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind je zur Hälfte Eigentümer einer Liegenschaft am G*****. Sie arbeiten als Landwirte auf gepachtetem Grund und beziehen daraus auch ihr Einkommen. Zusätzlich will die Zweitklägerin in Zukunft auch als Texterin arbeiten.

Die aus L***** stammende Beklagte lebte seit 2006 mit ihrem Lebensgefährten in Österreich, sie spricht perfekt Deutsch. Die Beklagte erwarb im Jahr 2007 eine Liegenschaft in der Nachbarschaft der Kläger. Im Jahr 2011 trennte die Beklagte sich von ihrem Lebensgefährten. Sie wollte in weiterer Folge wegziehen und das Haus verkaufen.

Die Beklagte suchte bereits vor dem Kaufangebot der Kläger einen Käufer für ihre Liegenschaft. Nachdem eine Interessentin abgesprungen war, bekundeten die Kläger ihr Kaufinteresse. Die Kläger wohnten in ihrem Haus am G***** auf sehr engem Raum, sie verfügten außerdem nur über sehr wenig ebene Fläche zum Abstellen von Fahrzeugen. Sie wollten die Liegenschaft der Beklagten daher zur Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse erwerben. Sie überlegten, die renovierungsbedürftigen Gebäude auf der Liegenschaft der Beklagten in Eigenregie zu sanieren, dann dorthin zu übersiedeln und das alte Haus zu verkaufen, oder an ein Kind zu übergeben.

Die Beklagte nannte als Preisvorstellung 300.000 EUR. Die Kläger boten einen Kaufpreis von 250.000 EUR an, den die Beklagte jedoch ablehnte. Im Zuge weiterer Gespräche einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von 280.000 EUR für die Liegenschaft der Beklagten. Zum Zeitpunkt der Vereinbarung betrug der Verkehrswert der Liegenschaft etwa 300.000 EUR.

Die Errichtung des grundbuchfähigen Kaufvertrags wollten die Parteien zunächst aufschieben, weil noch einige Nebenbestimmungen ungeregelt waren. Um den bevorstehenden Kauf zu fixieren, aber noch Zeit zur Klärung aller relevanten Umstände für den endgültigen Kaufvertrag zu haben, unterzeichneten die Parteien am 3. 3. 2012 zunächst eine Urkunde mit der Bezeichnung „Vorvertrag“. Diese Urkunde enthält die Daten der Beklagten als Verkäuferin, der Kläger als Käufer, sowie die genaue Bezeichnung der Liegenschaft der Beklagten samt Grundstücksnummern und der Gesamtfläche, und schließlich den vereinbarten Kaufpreis „für die obgenannten Grundstücke samt den 2 Gebäuden“ in Höhe von 280.000 EUR.

Die Parteien vereinbarten, dass die Beklagte nicht sofort ausziehen müsse, sondern noch längere Zeit im Haus bleiben könne, bis sie einen geeigneten Ersatz gefunden habe; als Auszugstermin war der Juni 2013 im Gespräch. Ein konkretes Datum für den Auszug der Beklagten war bis zu einem Termin der Beklagten beim Jugendamt am 12. 3. 2012 aber noch ungewiss.

Die Beklagte hatte den ernstlichen Willen, die Liegenschaft zu verkaufen. Sie wurde weder von den Klägern getäuscht, noch nutzten die Kläger eine Notlage der Beklagten aus.

In den Tagen nach der Unterzeichnung des Vorvertrags leiteten beide Seiten die nötigen Schritte für die Vertragserstellung ein. Sie übergaben Urkunden, besichtigten Räumlichkeiten, klärten Finanzierungen, prüften Schlösser und vereinbarten Besprechungstermine. So vereinbarten sie zur Unterzeichnung des Kaufvertrags einen Termin bei einem Notar, wofür die Beklagte selbst zwei Zeitpunkte vorschlug. Der Kaufvertrag sollte so schnell wie möglich, jedenfalls nach dem 12. 3. 2012, erstellt und unterzeichnet werden. Am 10. 3. 2012 wurde der erste Vertragsentwurf besprochen.

Ab 19. 3. 2012 unterließ die Beklagte die Mitwirkung an der Vertragserstellung und erklärte am 27. 3. 2012 ihren Rücktritt. Mit Schreiben vom 29. 3. 2012 forderten die Kläger von der Beklagten die Unterfertigung eines vom Rechtsanwalt der Kläger erstellten Kaufvertrags. Dies lehnte die Beklagte ab.

Die Kläger begehrt mit ihrem Hauptbegehren die Einverleibung des Eigentums an der Liegenschaft je zur Hälfte gegen Zahlung des Kaufpreises von 280.000 EUR an die Beklagte. Mit ihrem Eventualbegehren begehrt sie die Einwilligung der Beklagten in den vorgelegten Kaufvertrag (./D) über diese Liegenschaft. Die Beklagte habe die Liegenschaft am 3. 3. 2012 an die Kläger verkauft. Die Vereinbarung vom 3. 3. 2012 sei als Kaufvertrag zu werten, der Wert der Liegenschaft entspreche dem Kaufpreis. Die Beklagte weigere sich, eine für das Grundbuch taugliche Urkunde zur Einverleibung des Eigentumsrechts zu unterfertigen. Die Kläger hätten mit Schreiben vom 29. 3. 2012 einen Kaufvertrag, der auch die getroffene Einigung in Detailpunkten enthalte, der Beklagten übermittelt, die aber auch dessen Unterfertigung verweigere. Die Kläger seien nicht als Unternehmer aufgetreten, sondern wollten die Liegenschaft zu Wohnzwecken erwerben, sodass kein Rücktrittsrecht der Beklagten bestehe.

Die Beklagte wandte dagegen ein, dass sie zwar den Vorvertrag vom 3. 3. 2012 unterfertigt habe. Sie sei aber infolge der Trennung von ihrem Lebensgefährten unter Druck gewesen und habe nicht beabsichtigt, die Liegenschaft zu verkaufen. Sie habe erklärt, dass der Vorvertrag, der weder einen konkreten Übergabetermin noch andere relevante vertragliche Regelungen, zB betreffend die Gewährleistung, enthalten habe, für sie völlig unverbindlich sei. Bei Unterzeichnung des Vorvertrags sei klar gewesen, dass es zum Verkauf der Liegenschaft der Beklagten erst kommen solle, wenn diese eine adäquate Ersatzwohnung gefunden und erworben hätte. Die Beklagte habe sich in Bedrängnis und einer Notlage befunden, der Vorvertrag werde wegen Arglist, eines von den Klägern veranlassten Irrtums und Verkürzung über die Hälfte angefochten. Der von den Klägern vorgelegte Kaufvertrag enthalte Regelungen, die zwischen den Parteien nicht vereinbart seien. Insbesondere sei weder der in Pkt 5. des Kaufvertrags genannte Räumungstermin 30. 6. 2013, noch der in Pkt 10. des Kaufvertrags genannte Anfechtungsverzicht wegen Irrtums vereinbart worden. Die Kläger hätten beabsichtigt, die Liegenschaft zu bewirtschaften, die Zweitklägerin habe sich darüber hinaus ein Büro einrichten wollen. Die Kläger seien daher als Unternehmer, die Beklagte als Konsumentin anzusehen. Beim Abschluss des Vorvertrags habe es sich um ein Haustürgeschäft iSd § 3 KSchG gehandelt. Von diesem sei die Beklagte, die über ihr Rücktrittsrecht nicht belehrt worden sei, am 27. 3. 2012 fristgerecht zurückgetreten. Die Beklagte wandte dagegen ein, dass sie zwar den Vorvertrag vom 3. 3. 2012 unterfertigt habe. Sie sei aber infolge der Trennung von ihrem Lebensgefährten unter Druck gewesen und habe nicht beabsichtigt, die Liegenschaft zu verkaufen. Sie habe erklärt, dass der Vorvertrag, der weder einen konkreten Übergabetermin noch andere relevante vertragliche Regelungen, zB betreffend die Gewährleistung, enthalten habe, für sie völlig unverbindlich sei. Bei Unterzeichnung des Vorvertrags sei klar gewesen, dass es zum Verkauf der Liegenschaft der Beklagten erst kommen solle, wenn diese eine adäquate Ersatzwohnung gefunden und erworben hätte. Die Beklagte habe sich in Bedrängnis und einer Notlage befunden, der Vorvertrag werde wegen Arglist, eines von den Klägern veranlassten Irrtums und Verkürzung über die Hälfte angefochten. Der von den Klägern vorgelegte Kaufvertrag enthalte Regelungen, die zwischen den Parteien nicht vereinbart seien. Insbesondere sei weder der in Pkt 5. des Kaufvertrags genannte Räumungstermin 30. 6. 2013, noch der in Pkt 10. des Kaufvertrags genannte Anfechtungsverzicht wegen Irrtums vereinbart worden. Die Kläger hätten beabsichtigt, die Liegenschaft zu bewirtschaften, die Zweitklägerin habe sich darüber hinaus ein Büro einrichten wollen. Die Kläger seien daher als Unternehmer, die Beklagte als Konsumentin anzusehen. Beim Abschluss des Vorvertrags habe es sich um ein Haustürgeschäft iSd Paragraph 3, KSchG gehandelt. Von diesem sei die Beklagte, die über ihr Rücktrittsrecht nicht belehrt worden sei, am 27. 3. 2012 fristgerecht zurückgetreten.

Die Kläger erklärten dazu, dass weder ein Einwand gegen die Verlängerung des Übergabetermins, noch gegen eine Entfernung des Anfechtungsverzichts aus dem vorgelegten Kaufvertrag bestehe. Es sei vereinbart worden, dass die Beklagte die Liegenschaft benutzen könne, bis sie einen Ersatz gefunden habe, nicht jedoch bis an ihr Lebensende (ON 21).

Das Erstgericht wies das Hauptbegehren ab. In diesem Umfang erwuchs sein Urteil mangels Anfechtung in Teilrechtskraft. Es gab dem Eventualbegehren mit der Einschränkung statt, dass es den in Pkt 5. des

vorgelegten Kaufvertrags genannten Räumungstermin 30. 6. 2013 durch den Termin 30. 6. 2015 ersetzte. Rechtlich führte das Erstgericht aus, dass die Parteien zwar über Kaufpreis und Kaufgegenstand einig gewesen seien, sie hätten aber die Absicht gehabt, den Kauf erst mit einem rechtsgültigen Kaufvertrag zu erledigen. Im Zeitpunkt des Abschlusses des schriftlichen Vorvertrags sei noch keine Einigung über wichtige Vertragsbestandteile vorgelegen, insbesondere sei noch unklar gewesen, wie lange die Beklagte die Liegenschaft noch weiter nutzen sollte. Zwar sei kein genauer Zeitpunkt für den Abschluss des Kaufvertrags vereinbart worden, dieser sollte nach der Parteienabsicht jedenfalls nach einem Termin der Beklagten beim Jugendamt am 12. 3. 2012 erfolgen. Die Parteien hätten daher einen ausreichend konkretisierten Vorvertrag gemäß § 936 ABGB abgeschlossen. Ein Wertmissverhältnis liege nicht vor, sodass § 934 ABGB nicht zur Anwendung gelange. Das Geschäft betreffe ausschließlich die Privatsphäre der Kläger, sodass auch § 3 KSchG nicht zur Anwendung gelange. Das Erstgericht wies das Hauptbegehren ab. In diesem Umfang erwuchs sein Urteil mangels Anfechtung in Teilrechtskraft. Es gab dem Eventualbegehren mit der Einschränkung statt, dass es den in Pkt 5. des vorgelegten Kaufvertrags genannten Räumungstermin 30. 6. 2013 durch den Termin 30. 6. 2015 ersetzte. Rechtlich führte das Erstgericht aus, dass die Parteien zwar über Kaufpreis und Kaufgegenstand einig gewesen seien, sie hätten aber die Absicht gehabt, den Kauf erst mit einem rechtsgültigen Kaufvertrag zu erledigen. Im Zeitpunkt des Abschlusses des schriftlichen Vorvertrags sei noch keine Einigung über wichtige Vertragsbestandteile vorgelegen, insbesondere sei noch unklar gewesen, wie lange die Beklagte die Liegenschaft noch weiter nutzen sollte. Zwar sei kein genauer Zeitpunkt für den Abschluss des Kaufvertrags vereinbart worden, dieser sollte nach der Parteienabsicht jedenfalls nach einem Termin der Beklagten beim Jugendamt am 12. 3. 2012 erfolgen. Die Parteien hätten daher einen ausreichend konkretisierten Vorvertrag gemäß Paragraph 936, ABGB abgeschlossen. Ein Wertmissverhältnis liege nicht vor, sodass Paragraph 934, ABGB nicht zur Anwendung gelange. Das Geschäft betreffe ausschließlich die Privatsphäre der Kläger, sodass auch Paragraph 3, KSchG nicht zur Anwendung gelange.

Die Beklagte schulde aufgrund des Vorvertrags nicht schon die Erfüllung des Hauptvertrags, sodass das Klagehauptbegehren nicht berechtigt sei. Hingegen sei die Beklagte verpflichtet, in den Abschluss des Hauptvertrags einzuwilligen. Der dem Gericht vorgelegte Kaufvertrag enthalte jedoch Regelungen, die einer sofortigen Einwilligung der Beklagten entgegenstehen. Eine Abänderung durch das Gericht sei zulässig, wenn sich dadurch nicht wesentliche Abweichungen vom Vertragsinhalt ergeben und die Abänderung nicht zum Nachteil der Beklagten reiche. Zwar sei der Räumungstermin 30. 6. 2013 nicht ausdrücklich vereinbart gewesen. Diese Klausel sei aber einer Anpassung durch das Gericht zugänglich, soweit sie zum Vorteil der Beklagten sei. Die Festsetzung eines Räumungstermins mit 30. 6. 2015 sei sachlich, weil die Beklagte damit die Liegenschaft noch etwa drei Jahre weiter benützen könne und auch noch nach Rechtskraft des Urteils Zeit habe, sich eine Ersatzwohngelage zu beschaffen. Hingegen seien die weiteren Einwendungen der Beklagten gegen bestimmte Vertragsklauseln nicht berechtigt, weil es sich dabei um gewöhnliche Klauseln handle, die zur Rechtssicherheit und Abwicklung des Vertrags dienten. Ein Anfechtungsverzicht wegen Irrtums sei bei einer gerichtlich aufgetragenen Einwilligung der Beklagten gegenstandslos.

Das Berufungsgericht gab der von der Beklagten gegen den klagestattgebenden Teil des Ersturteils erhobenen Berufung nicht Folge. Es schade nicht, dass zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Vorvertrags noch keine Einigung über den Räumungstermin bestanden habe, weil es sich dabei nicht um einen wesentlichen Vertragsbestandteil eines Kaufvertrags handle. Nach den Feststellungen sei vereinbart gewesen, den Hauptvertrag so schnell wie möglich nach dem 12. 3. 2012 abzuschließen, sodass es auch nicht schade, dass der beabsichtigte Zeitpunkt der Abschließung des Hauptvertrags dem Vorvertrag nicht zu entnehmen sei. Zutreffend sei das Erstgericht auch davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Konsumentenschutzgesetzes auf den vorliegenden Vertrag nicht gegeben seien. Die Vereinbarung eines Räumungstermins, der nach Übergabe der Liegenschaft liege, gereiche der Beklagten ohne Zweifel zum Vorteil, sodass die diesbezügliche Abweichung des Erstgerichts vom vorgelegten Kaufvertrag ein zulässiges Minus darstelle. Auch das weitere Argument des Erstgerichts, dass ein Anfechtungsverzicht wegen Irrtums bei einer gerichtlich aufgetragenen Einwilligung auf Seiten der Beklagten ohnehin nicht zur Anwendung gelange, sei zutreffend.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision mangels Vorliegens einer erheblichen

Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig sei. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung im gänzlich klageabweisenden Sinn abzuändern.

In der ihnen vom Obersten Gerichtshof freigestellten Revisionsbeantwortung beantragten die Kläger, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist zulässig, sie ist auch teilweise berechtigt.

1.1 Gegenstand des Vorvertrags iSd § 936 ABGB ist die Verpflichtung zum Abschluss eines künftigen Hauptvertrags (RIS-Justiz RS0019140, RS0019079; Reischauer in Rummel³ § 936 Rz 1). Dabei muss der Vorvertrag schon so bestimmt sein, dass er jederzeit als Hauptvertrag verbindlich wäre, das heißt, er muss alle wesentlichen Vertragsbestimmungen des Hauptvertrags schon enthalten (RIS-Justiz RS0018034; P. Bydlinski in KBB4 § 936 Rz 2). Hier haben sich die Parteien in der - von ihnen ausdrücklich als „Vorvertrag“ bezeichneten - Vereinbarung vom 3. 3. 2012 zwar bereits über Ware und Preis geeinigt, sie wollten jedoch die Errichtung eines „grundbuchfähigen“ Kaufvertrags noch aufschieben, weil noch einige Nebenbestimmungen ungeregelt waren. Die Parteien waren insbesondere über den Zeitpunkt des Auszugs der Beklagten noch nicht einig. Dies betrifft aber entgegen der Rechtsansicht der Revisionswerberin nicht den gesetzlichen Mindestinhalt („essentialia negotii“) des Kaufvertrags (Bollenberger in KBB4 § 861 Rz 4), sondern lediglich einen sonstigen Vertragspunkt, bei dem ein allfälliger Dissens der Annahme eines Vorvertrags nicht entgegensteht (Reischauer in Rummel³ § 936 Rz 2). Ausgehend davon sind die Vorinstanzen zutreffend vom Abschluss eines Vorvertrags am 3. 3. 2012 ausgegangen, weil das Zustandekommen des Hauptvertrags nach dem maßgeblichen Parteiwillen von der Unterfertigung eines schriftlichen Kaufvertrags abhängig sein sollte (2 Ob 33/05z ua; 4 Ob 1584/94 mwH; Gruber in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.02 § 936 Rz 2).

1.1 Gegenstand des Vorvertrags iSd Paragraph 936, ABGB ist die Verpflichtung zum Abschluss eines künftigen Hauptvertrags (RIS-Justiz RS0019140, RS0019079; Reischauer in Rummel³ Paragraph 936, Rz 1). Dabei muss der Vorvertrag schon so bestimmt sein, dass er jederzeit als Hauptvertrag verbindlich wäre, das heißt, er muss alle wesentlichen Vertragsbestimmungen des Hauptvertrags schon enthalten (RIS-Justiz RS0018034; P. Bydlinski in KBB4 Paragraph 936, Rz 2). Hier haben sich die Parteien in der - von ihnen ausdrücklich als „Vorvertrag“ bezeichneten - Vereinbarung vom 3. 3. 2012 zwar bereits über Ware und Preis geeinigt, sie wollten jedoch die Errichtung eines „grundbuchfähigen“ Kaufvertrags noch aufschieben, weil noch einige Nebenbestimmungen ungeregelt waren. Die Parteien waren insbesondere über den Zeitpunkt des Auszugs der Beklagten noch nicht einig. Dies betrifft aber entgegen der Rechtsansicht der Revisionswerberin nicht den gesetzlichen Mindestinhalt („essentialia negotii“) des Kaufvertrags (Bollenberger in KBB4 Paragraph 861, Rz 4), sondern lediglich einen sonstigen Vertragspunkt, bei dem ein allfälliger Dissens der Annahme eines Vorvertrags nicht entgegensteht (Reischauer in Rummel³ Paragraph 936, Rz 2). Ausgehend davon sind die Vorinstanzen zutreffend vom Abschluss eines Vorvertrags am 3. 3. 2012 ausgegangen, weil das Zustandekommen des Hauptvertrags nach dem maßgeblichen Parteiwillen von der Unterfertigung eines schriftlichen Kaufvertrags abhängig sein sollte (2 Ob 33/05z ua; 4 Ob 1584/94 mwH; Gruber in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.02 Paragraph 936, Rz 2).

1.2 § 936 ABGB setzt auch voraus, dass die Parteien die „Zeit der Abschließung“ des Hauptvertrags vereinbaren. § 936 ABGB spricht aber weder davon, dass der Zeitpunkt für den Vertragsabschluss kalendermäßig, noch dass er ausdrücklich bestimmt sein muss. Dem Erfordernis der Parteienvereinbarung wäre auch dann entsprochen, wenn der Zeitpunkt für den Abschluss des Hauptvertrags in indirekter Weise durch Bezugnahme auf ein bestimmtes Ereignis festgesetzt wird (7 Ob 619/91 mwH) bzw ganz allgemein durch Vertragsauslegung ermittelbar ist (SZ 49/160; RIS-Justiz RS0019160 [T1]; P. Bydlinski aaO § 936 Rz 3 mwH; Perner in Kodek/Schwimann⁴ § 936 Rz 16; Gruber aaO § 936 Rz 10).

1.2 Paragraph 936, ABGB setzt auch voraus, dass die Parteien die „Zeit der Abschließung“ des Hauptvertrags vereinbaren. Paragraph 936, ABGB spricht aber weder davon, dass der Zeitpunkt für den Vertragsabschluss kalendermäßig, noch dass er

ausdrücklich bestimmt sein muss. Dem Erfordernis der Parteienvereinbarung wäre auch dann entsprochen, wenn der Zeitpunkt für den Abschluss des Hauptvertrags in indirekter Weise durch Bezugnahme auf ein bestimmtes Ereignis festgesetzt wird (7 Ob 619/91 mwH) bzw ganz allgemein durch Vertragsauslegung ermittelbar ist (SZ 49/160; RIS-Justiz RS0019160 [T1]; P. Bydlinski aaO Paragraph 936, Rz 3 mwH; Perner in Kodek/Schwimann4 Paragraph 936, Rz 16; Gruber aaO Paragraph 936, Rz 10).

Die Behauptung der Revisionswerberin, es habe den Parteien der Bindungswille gefehlt, weil überhaupt erst ein Vertragsentwurf ausgearbeitet werden sollte, findet in den Sachverhaltsfeststellungen keine Grundlage. Danach bestand bereits Einigkeit über den Kaufpreis und den Kaufgegenstand und sollte der „grundbuchfähige“ Kaufvertrag so schnell wie möglich nach einem Termin, den die Beklagte beim Jugendamt am 12. 3. 2012 wahrzunehmen hatte, abgeschlossen werden. Bereits zwei Tage vor diesem Termin wurde der erste Vertragsentwurf besprochen, nur wenige Tage später, am 19. 3. 2012, unterließ die Beklagte die weitere Mitwirkung an der schon in Angriff genommenen Vertragserstellung. Zutreffend haben die Vorinstanzen die im konkreten Fall getroffene Vereinbarung, bis zum Termin beim Jugendamt zuzuwarten und danach ehebaldigst den Hauptvertrag abzuschließen, als ausreichend erachtet (Reischauer aaO § 936 Rz 4). Die Behauptung der Revisionswerberin, es habe den Parteien der Bindungswille gefehlt, weil überhaupt erst ein Vertragsentwurf ausgearbeitet werden sollte, findet in den Sachverhaltsfeststellungen keine Grundlage. Danach bestand bereits Einigkeit über den Kaufpreis und den Kaufgegenstand und sollte der „grundbuchfähige“ Kaufvertrag so schnell wie möglich nach einem Termin, den die Beklagte beim Jugendamt am 12. 3. 2012 wahrzunehmen hatte, abgeschlossen werden. Bereits zwei Tage vor diesem Termin wurde der erste Vertragsentwurf besprochen, nur wenige Tage später, am 19. 3. 2012, unterließ die Beklagte die weitere Mitwirkung an der schon in Angriff genommenen Vertragserstellung. Zutreffend haben die Vorinstanzen die im konkreten Fall getroffene Vereinbarung, bis zum Termin beim Jugendamt zuzuwarten und danach ehebaldigst den Hauptvertrag abzuschließen, als ausreichend erachtet (Reischauer aaO Paragraph 936, Rz 4).

2. Auch in der Revision hält die - dafür behauptungs- und beweispflichtige (RIS-JustizRS0065264) - Beklagte an ihrem Standpunkt fest, dass das Konsumentenschutzgesetz auf den vorliegenden Sachverhalt anzuwenden sei. Die Revision ist in diesem Punkt allerdings nicht gesetzmäßig ausgeführt, weil sie nicht von den - insofern unangefochtenen - Sachverhaltsfeststellungen ausgeht, wonach die Kläger die Liegenschaft der Beklagten zur Befriedigung ihrer privaten Wohnzwecke erwerben wollten. Soweit die Revisionswerberin rügt, dass Beweisergebnisse unrichtig verwertet und Feststellungen falsch bzw aktenwidrig getroffen worden seien, wendet sie sich damit gegen die im Revisionsverfahren nicht anfechtbare Beweiswürdigung der Vorinstanzen, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist. In der Übernahme von Feststellungen des Erstgerichts kann schon definitionsgemäß keine Aktenwidrigkeit liegen (RIS-Justiz RS0043240), sodass auch dieser in diesem Zusammenhang geltend gemachte Revisionsgrund nicht vorliegt.

3.1 Die Verpflichtung zum Abschluss eines künftigen Hauptvertrags bedeutet, dass einer der Vertragspartner zur gehörigen Zeit ein entsprechendes Offert des anderen Teils annehmen muss (7 Ob 619/91; 6 Ob 570/93). Gegenstand des - im Revisionsverfahren allein noch zu behandelnden - Eventualbegehrens ist die Einwilligung der Beklagten in den von den Klägern vorgelegten Kaufvertrag Beil ./D. Es ist nicht strittig, dass die im Vorvertrag getroffenen Vereinbarungen über Kaufgegenstand und -preis zutreffend in diesen Kaufvertrag aufgenommen wurden. Die Beklagte wendet sich aber auch im Revisionsverfahren gegen den von den Vorinstanzen abweichend von Punkt 5. des Vertrags festgesetzten Räumungstermin und gegen den in Punkt 10., 1. Absatz des Vertrags enthaltenen Verzicht auf die Anfechtung des Kaufvertrags wegen Irrtums, weil beides nicht vereinbart gewesen und nachteilig für die Beklagte sei.

3.2 Entgegen den Ausführungen der Beklagten zum Räumungstermin haben die Parteien nach den Feststellungen nicht vereinbart, dass die Beklagte (gemeint offenbar: ohne zeitliche Beschränkung) beliebig lange in ihrem Haus bleiben könnte. Vereinbart war vielmehr, dass die Beklagte (lediglich) „längere Zeit“ im Haus bleiben kann, um einen geeigneten Ersatz zu finden. Entgegen den Ausführungen der Revisionswerberin sind die Vorinstanzen daher zutreffend von der Vereinbarung einer unbedingten Verpflichtung zur Räumung des Hauses in angemessener Dauer ausgegangen. Damit weicht aber der von den Klägern vorgelegte Kaufvertrag in diesem Punkt nicht von der Parteienvereinbarung ab, sodass sich der

vorliegende Sachverhalt erheblich von dem zu 6 Ob 570/93 entschiedenen unterscheidet, weshalb aus dieser Entscheidung für die Beklagte nichts zu gewinnen ist. Eine Unrichtigkeit der Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass vor diesem Hintergrund die Festsetzung eines Räumungstermins erst mit 30. 6. 2015 anstelle des im Kaufvertrag in Aussicht genommenen Räumungstermins 30. 6. 2013 jedenfalls günstiger für die Beklagte ist, zeigt die Revisionswerberin nicht auf.

3.3 Zutreffend weist die Beklagte in ihrer Revision aber darauf hin, dass der in Pkt 10. des vorgelegten Kaufvertrags enthaltene Anfechtungsverzicht wegen Irrtums nicht von der Vereinbarung der Parteien umfasst war. Diese Klausel ist zumindest potentiell nachteilig für die Beklagte, sodass sie insofern auch nicht zur Einwilligung verpflichtet werden kann. Da diese Abweichung zum Nachteil der Beklagten aber durch Streichung der vereinbarungswidrigen Bestimmung ausgeschaltet werden kann, ohne dass dadurch die Rechtsnatur des Vertrags geändert würde - dagegen haben sich die Kläger im Verfahren wie bereits ausgeführt auch nicht ausgesprochen -, führt dieser Umstand nicht zur Abweisung des gesamten Klagebegehrens (RIS-Justiz RS0011225; 4 Ob 2303/96x, RIS-Justiz RS0037563 [T3]).

Der Revision der Beklagten war daher teilweise Folge zu gegeben und dem Klagebegehren mit der Einschränkung stattzugeben, dass der den Anfechtungsverzicht enthaltende Pkt 10., Abs 1 des Kaufvertrags ersatzlos zu entfallen hat. Der Revision der Beklagten war daher teilweise Folge zu gegeben und dem Klagebegehren mit der Einschränkung stattzugeben, dass der den Anfechtungsverzicht enthaltende Pkt 10., Absatz eins, des Kaufvertrags ersatzlos zu entfallen hat.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 50 Abs 1, 43 Abs 2 ZPO. Die Revisionswerberin war nur mit einem gegenüber dem gesamten Anfechtungsgegenstand nicht ins Gewicht fallenden Teil ihres Revisionsantrags erfolgreich, sodass der Revisionsgegnerin der Ersatz der gesamten Kosten ihrer Revisionsbeantwortung zuzuerkennen ist und auch kein Anlass zu einer Abänderung der Kostenentscheidungen der Vorinstanzen besteht (1 Ob 81/09g uva; Obermaier, Kostenhandbuch2 Rz 408 mwH). Es bedarf auch keiner Auseinandersetzung mit der in der Berufung der Beklagten erfolgten Bekämpfung der Kostenentscheidung erster Instanz. Diese wurde aufgrund der Kostenrüge der Beklagten vom Berufungsgericht geprüft und gebilligt. Dass die Kostenentscheidung des Berufungsgerichts in der Revision nicht anfechtbar ist, erkennt die Beklagte selbst (§ 528 Abs 2 Z 3 ZPO, RIS-Justiz RS0110033; RS0044233). Auf die in der Revision enthaltenen Ausführungen zur Kostenentscheidung des Berufungsgerichts ist daher ebenfalls nicht einzugehen.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 50, Absatz eins, 43, Absatz 2, ZPO. Die Revisionswerberin war nur mit einem gegenüber dem gesamten Anfechtungsgegenstand nicht ins Gewicht fallenden Teil ihres Revisionsantrags erfolgreich, sodass der Revisionsgegnerin der Ersatz der gesamten Kosten ihrer Revisionsbeantwortung zuzuerkennen ist und auch kein Anlass zu einer Abänderung der Kostenentscheidungen der Vorinstanzen besteht (1 Ob 81/09g uva; Obermaier, Kostenhandbuch2 Rz 408 mwH). Es bedarf auch keiner Auseinandersetzung mit der in der Berufung der Beklagten erfolgten Bekämpfung der Kostenentscheidung erster Instanz. Diese wurde aufgrund der Kostenrüge der Beklagten vom Berufungsgericht geprüft und gebilligt. Dass die Kostenentscheidung des Berufungsgerichts in der Revision nicht anfechtbar ist, erkennt die Beklagte selbst (Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO, RIS-Justiz RS0110033; RS0044233). Auf die in der Revision enthaltenen Ausführungen zur Kostenentscheidung des Berufungsgerichts ist daher ebenfalls nicht einzugehen.

RECHTSANWALT

VERTEIDIGER IN STRAFSACHEN

Selbstberechnung / Abgabeanzeige zu
Erfassungs-Nummer
am

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

R B geboren am , wohnhaft in , als
verkaufende Partei einerseits sowie II II , geboren am
und Mag. B II , geboren am
, beide wohnhaft in , als kaufende Partei
andererseits

wie folgt:

RA Mag.
KV 14

1. Grundbuchstand

[illegible]

Figure 1 is a schematic representation of the experimental design. It shows a sequence of events for two groups: 'Control' and 'Experimental'. The 'Control' group starts with 'Baseline', followed by 'Training' (with 'No feedback' and 'No transfer' conditions), and then 'Transfer' (with 'No feedback' and 'No transfer' conditions). The 'Experimental' group starts with 'Baseline', followed by 'Training' (with 'Feedback' and 'Transfer' conditions), and then 'Transfer' (with 'Feedback' and 'Transfer' conditions). The 'Transfer' phase is divided into 'No feedback' and 'Feedback' conditions. The 'Control' group shows a decrease in error rate over time, while the 'Experimental' group shows an increase in error rate over time.

[illegible]

2. Kaufvereinbarung

Frau P 3 geboren am - im folgenden Verkäuferin genannt - verkauft und
 übergibt je zur Hälfte an Herrn H 2 geboren am - und Frau
 Mag. B 11. geboren am - im folgenden Käufer
 genannt - und diese kaufen und übernehmen zu gleichen Teilen die Liegenschaft **Einlagezahl**
Grundbuch **samt dem hierauf befindlichen Objekt**
 und , mit allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, so wie die Verkäuferin das
 Kaufobjekt besaß und benützte oder zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre,
 um den beiderseits vereinbarten Pauschalkaufpreis von € 280.000,- (Euro
 zweihundertachtzigtausend).

3. Kaufpreisentrichtung, Treuhandabwicklung

Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt auf folgende Weise:

Die Käufer verpflichten sich den vereinbarten Kaufpreis von € 280.000,- spesen- und abzugsfrei bis spätestens 4 Wochen nach Eintritt der Rechtsgültigkeit dieses Vertrages auf das Treuhandkonto Nr. _____ bei der _____ mit dem einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag beider Vertragsparteien an den Treuhänder zu erlegen.

Der Treuhänder überweist an die verkaufende Partei den Kaufpreis einschließlich angereifter Anderkontozinsen, abzüglich Kontoführungs- und Überweisungsspesen auf das von dieser noch bekanntzugebende Konto nach:

- * Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages,
- * Erlag der selbstberechneten Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr,
- * ordnungsgemäßer Übergabe des Kaufgegenstandes, welche seitens der Käufer dem Treuhänder unverzüglich zu bestätigen ist,
- * Erhalt des Beschlusses des Bezirksgerichtes Salzburg über die Anmerkung einer das gegenständliche Rechtsgeschäft absichernden Rangordnung der Veräußerung

Sollte eine der für die Auszahlung des Treuhandbetrages notwendigen Bedingungen nicht eintreten, hat der Treuhänder den gesamten Erlagsbetrag einschließlich angereifter Anderkontozinsen, abzüglich Kontoführungs- und Überweisungsspesen nach Auflösung des gegenständlichen Rechtsgeschäftes an die Käufer zurückzustellen.

Im Falle des Zahlungsverzuges sind vom Fälligkeitstag bis zum Zahlungstag 6 % Verzugszinsen p.a. zu bezahlen.

Die vereinbarte treuhändige Entgegennahme des Kaufpreises unterliegt der bei der _____ Rechtsanwaltskammer eingerichteten freiwilligen Treuhandrevision und wird in das bei der _____ Rechtsanwaltskammer eingerichtete Treuhandbuch eingetragen.

Die Vertragsteile stimmen in diesem Zusammenhang der Meldung der übernommenen Treuhandschaft unter Bekanntgabe des Treugebers, des zugrundeliegenden Rechtsgeschäftes sowie die Höhe des Treuhandrahmens an die _____ Rechtsanwaltskammer ausdrücklich zu. Die kaufende Partei erteilt des Weiteren ihre Zustimmung dazu, dass von den auf dem Treuhandkonto des bestellten Treuhänders vorgenommenen Buchungen sowie über die im Rahmen der Kaufpreisfinanzierung vorgenommenen Einzahlungen an die einzahlenden Stellen entsprechende Buchungsmittelungen übermittelt werden.

Die Abwicklung der Treuhandschaft unterliegt der Kontrolle von aus dem Kreis der _____ Rechtsanwälte zu bestimmenden Revisionsbeauftragten, die einer besonderen Verschwiegenheitsverpflichtung unterliegen. Die Vertragsteile entbinden in diesem Zusammenhang den bestellten Treuhänder ausdrücklich von seiner Verschwiegenheitspflicht gegenüber einem solchen Revisionsbeauftragten.

Die Haftung des Treuhänders versteht sich als – nicht verschuldensunabhängige (persönliche) – Haftung und ist mit der bestehenden Versicherungssumme begrenzt.

4. Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr - Selbstberechnung

4.1. Die kaufende Partei hat

a. eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 %,	das sind	EUR	9.800,00
b. eine Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 %	das sind	EUR	3.080,00
gesamt somit		EUR	12.880,00

zu bezahlen hat.

4.2. Die kaufende Partei beauftragt und ermächtigt nunmehr den Schriftverfasser und Treuhänder zur Selbstberechnung von Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr für das vertragsgegenständliche Kaufgeschäft. Der hierfür oben errechnete Betrag von EUR 12.880,00 ist daher von der kaufenden Partei gesondert binnen 14 Tagen ab beidseitiger Vertragsunterfertigung auf das Grunderwerbsteuerkonto des Schriftverfassers Konto Nr. : bei der mit dem Sitz in , unter Angabe des Zahlungszweckes „Abgaben zum KV H zu überweisen.

4.3. Gleichzeitig wird der Schriftverfasser und Treuhänder beauftragt, ermächtigt und angewiesen, die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr bei Fälligkeit an das Finanzamt bzw. an das Grundbuchgericht zu bezahlen. Die kaufende Partei verpflichtet sich dem Treuhänder gegenüber, eine allfällige Nachforderung auf die Grunderwerbsteuer bzw. Eintragungsgebühr zu bezahlen;

5. Übergabe, Übernahme, Besitz- und Gefahrenübergang

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt mit Eintritt der Rechtsgültigkeit dieses Kaufvertrages, frühestens jedoch mit vollständigem Kaufpreiserlag sowie vollständigem Ertrag des selbstberechneten Betrages an Grunderwerbsteuer und gerichtlicher Eintragungsgebühr.

Als Verrechnungstag für die Erträge des Vertragsvermögens einerseits, sowie für die von demselben zu entrichtenden Steuern und Abgaben andererseits, wird ebenfalls der vorgenannte Stichtag vereinbart.

Die Verkäuferin ist verpflichtet, die Liegenschaft zu räumen, sobald sie einen geeigneten Ersatz gefunden hat, spätestens aber bis 30.6.2013.

Die Verkäuferin ist berechtigt, sämtliche noch im Haus verbliebenen Fahrnisse bis zum Tag der Übergabe zu entfernen. Nach diesem Termin, gehen die Fahrnisse in den Besitz der Käufer über.

6. Gewährleistung, Zusagen

Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjektes, welches die Käufer aus eigener Wahrnehmung hinreichend zu kennen erklären. Wohl aber dafür, dass dieses außer den im Grundbuch ersichtlichen Einträgen frei von Geld- und Reallasten sowie Grunddienstbarkeiten, Bestandrechten und behördlichen Auflagen ist und in den bürgerlichen Besitz und Genuss der Käufer gelangt.

7. Erklärung/en nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz

Sämtliche Vertragsteile erklären an Eides Statt, Angehörige eines Mitgliedsstaates der Europäischen Union und somit nicht Ausländer im Sinne der Begriffsbestimmungen des GVG zu sein.

8. Kosten

8.1. Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren einschließlich der vorzuschreibenden Grunderwerbsteuer, der gerichtlichen Eintragungsgebühr sowie der mit der Einholung aller Genehmigungen erforderlichen Verwaltungsabgaben trägt die kaufende Partei – unbeschadet der gesetzlichen Solidarhaftung – alleine.

8.2. Für Zwecke der Abgabenbemessung wird festgehalten, dass der Auftrag zur Errichtung des gegenständlichen Kaufvertrages von der kaufenden Partei erteilt wurde und die Vertragskosten demzufolge nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzurechnen sind. (VwGH vom 21.2.1985, Zl. 84/1 6/0031-6.)

9. Vollmacht

9.1. Die Vertragsteile bevollmächtigen mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages Herrn geb.

9.2. Mit Unterfertigung dieses Vertrages wird der bestellte Vertragserichter von sämtlichen Vertragsteilen bevollmächtigt, beauftragt und ermächtigt, alles zur Verbücherung dieses Kaufvertrages Erforderliche vorzunehmen, alle nötigen behördlichen Genehmigungen einzuholen, die Vertragsteile in allen behördlichen Verfahren zu vertreten, notwendige Abänderungen, Nachträge und Ergänzungen dieses Rechtsgeschäftes vorzunehmen und beglaubigt ausdrücklich im Sinne und in Form einer Selbstkontraktion im Namen aller Vertragsteile zu unterfertigen, zweckdienliche Erklärungen aller Art, insbesondere auch Erklärungen nach den grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen und der Oberösterreichischen Bauordnung sowie Aufsandungserklärungen im Sinne der Bestimmungen des Grundbuchgesetzes 1955 abzugeben, Grundbuchgesuche aller Art einzubringen und zu unterfertigen, auch wenn diese nicht zum Vorteil eines der Vertragsteile gereichen, insbesondere auch Grundbuchgesuche auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung.

Textnummer

E109735

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:00900B00061.14G.0129.000

Im RIS seit

09.02.2015

Zuletzt aktualisiert am

25.07.2019

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