

TE OGH 1975/12/11 70b251/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.12.1975

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schopf als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Neperscheni, Dr. Flick, Dr. Petrasch und Dr. Kuderna als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dipl.-Ing. R* S*, Pensionist, *, vertreten durch Dr. Robert Lindmayr, Rechtsanwalt in Liezen, wider die beklagte Partei H* B*, Steuerbevollmächtigter, *, vertreten durch Dr. Roger Haarmann, Rechtsanwalt in Liezen, wegen S 89.000,— samt Anhang, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 22. September 1975, GZ. 4 R 114/75-25, womit das Urteil des Kreisgerichtes Leoben vom 29. April 1975, GZ. 8 Cg 6/74-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 3.224,40 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin sind S 600, — an Barauslagen und S 194,40 an Umsatzsteuer enthalten) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrt vom Beklagten die Rückzahlung einer für einen künftigen Kaufvertrag hingegebenen Anzahlung von S 89.000,— samt Anhang mit der Begründung, es sei zum Abschluss des mittels Vorvertrag vereinbarten Hauptvertrages nicht gekommen. Dem Kläger sei ein Anbot des Beklagten zugekommen, wonach der Beklagte in Admont liegende baureife Grundstücke verkaufe. Der Begriff „baureif“ sei dahin erläutert worden, dass darunter eine schotterfeste Straße, Wasser, Abwässerableitung sowie Stromzuleitung zur Grundstücksmitte zu verstehen sei. Der Quadratmeterpreis für ein baureifes Grundstück sei mit S 170,— angeboten worden. Auf Grund dieses Angebotes habe der Kläger mit dem Beklagten einen Vorvertrag abgeschlossen. Darin habe sich der Beklagte verpflichtet, mit dem Kläger einen Kaufvertrag über ein Trennstück in der Größe von ca. 525 m² zum Zwecke der Bebauung mit einem Wohnhaus aus dem Flurstück * der KG. * bei Admont mit der Parzellennummer * nach dem Abschluss von Widmungsverhandlungen, „die ebenfalls Gegenstand des Kaufvertrages sein sollen“, gegen Leistung einer Anzahlung in der Höhe von S 89.000,— bis 24. Juli 1972 abzuschließen. Die Parteien hätten einen Preis von S 170,— pro m² des baureifen Geländes zuzüglich Nebenkosten vereinbart. Der Beklagte habe sich schließlich zur Rückzahlung des Anzahlungsbetrages verpflichtet, falls es nicht zum Abschluss der Widmungsverhandlungen kommen sollte. Der Kläger habe am 19. Juli 1972 an den öffentlichen Notar Dr. Johann Pfeifer den Betrag von S 89.000,— als Anzahlung überwiesen. Er habe darnach feststellen müssen, dass die Parzellen nicht baureif seien und dass der Beklagte mit den erforderlichen Aufschließungsarbeiten nicht einmal begonnen habe. Der Beklagte habe dem Kläger versichert, dass die

Aufschließung ehestens in Angriff genommen werde, sodass der Kläger im Herbst 1972, spätestens aber im Frühjahr 1973, ein Haus bauen könne. Am 13. November 1972 sei der Widmungsbescheid der Marktgemeinde Admont ergangen, mit welchem dem Beklagten verschiedene Auflagen erteilt worden seien, die dieser bis zum Tag der Einbringung der Klage (11. Jänner 1974) zu erfüllen nicht imstande gewesen sei. Die Parzelle sei daher noch immer nicht baureif, sodass der Beklagte mit der Erfüllung der von ihm übernommenen Verpflichtung, ein baureifes Grundstück zu verkaufen in Verzug geraten sei. Der Kläger habe daher mit Schreiben vom 3. August 1973 seinen Rücktritt vom Vorvertrag erklärt und habe den Beklagten – ergebnislos – zur Rückzahlung des Anzahlungsbetrages aufgefordert.

Der Beklagte beantragte Klagsabweisung. Er bestritt dem Kläger ein verbindliches Anbot übermittelt zu haben. Das vom Kläger richtig wiedergegebenen Vorvertrag vom 18. Juli 1975 erwähnte Datum „24. Juli 1972“ habe sich nur auf die Anzahlung, nicht aber auf den Abschluss des Kaufvertrages bezogen. Dieser hätte erst nach Beendigung der Widmungsverhandlungen abgeschlossen werden sollen. Dem Kläger sei auf Grund der vor der Vereinbarung des Vorvertrages erfolgten Besichtigung bekannt gewesen, dass das Kaufobjekt noch nicht baureif sei. Der Beklagte habe keine Verpflichtung bezüglich des Termines der Aufschließungsarbeiten übernommen. Mit Rücksicht auf eine Abänderung der von der Marktgemeinde Admont dem Beklagten erteilten Auflagen und im Hinblick auf die erst am 20. Juli 1974 erfolgte Erstellung des Vermessungsplanes hätte der Beklagte erst frühestens an diesem Tag mit den Aufschließungsarbeiten beginnen können. Da eine Genehmigung des Kaufvertrages nach dem Grundverkehrsgesetz bis heute nicht erfolgt sei, könnten die Aufschließungsarbeiten noch immer nicht in Auftrag gegeben werden. Schließlich habe sich der Kläger geweigert, den Kaufvertrag zu unterfertigen, sodass er und nicht der Beklagte in Verzug geraten sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt und wies nur einen Teil des Zinsenbegehrens ab. Es legte seiner Entscheidung folgende wesentliche Feststellungen zugrunde:

Der Kläger und seine Gattin, die ihren Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland hatten, beabsichtigten, in Österreich ein Grundstück zu erwerben und darauf ein Haus zu bauen. Aus einem vom Beklagten eingeschalteten Zeitungsinserat erfuhren sie, dass im Gebiet von Admont baureife Grundstücke zu verkaufen seien. Nach einer Kontaktaufnahme wurde dem Kläger vom Beklagten eine allgemeine Beschreibung der Örtlichkeit und der näheren Bedingungen zugesendet. In dieser Beschreibung wurde zum Ausdruck gebracht, dass die Parzellen baureif geliefert werden, das heißt, schotterfeste Straße, Wasser und Abwasser ab Straße, Strom ab Grundstücksmitte, Telefon möglich. Der Beklagte hat sich in dieser Beschreibung als Eigentümer und Verkäufer bezeichnet.

Der Kläger setzte sich sogleich mit dem ebenfalls in der BRD. lebenden Beklagten telefonisch in Verbindung und vereinbarte mit ihm einen Besichtigungstermin für den 18. Juli 1972. An diesem Tag führte der Kläger mit dem vom Beklagten dazu beauftragten Maurermeister H* K* in Admont die ersten Besprechungen und besichtigte das Grundstück. Er teilte dem H* K* mit, er wolle seine alten Tage zur Gänze in Österreich verbringen und interessiere sich daher für eine ganzjährige Wohnstätte. Auf die Frage nach dem Ablauf des Baugeschehens erklärte K*, man könnte etwa sechs Wochen nach Beendigung der Aufschließungsarbeiten mit dem Rohbau des Hauses fertig sein, die Aufschließungsarbeiten könnten sofort in Angriff genommen werden, der Rohbau im September oder Oktober 1972 fertiggestellt sein; das Haus werde im Frühjahr 1973 zum Einziehen bereit sein. Der Kläger zeigte an dieser Terminfrage großes Interesse, weil er in der BRD. zur Finanzierung des gegenständlichen Grundstückskaufes eine Liegenschaft verkaufen musste.

Am Nachmittag des 18. Juli 1972 besprachen die Parteien in Admont in der Wohnung des Beklagten den Ablauf des Baugeschehens. Der Beklagte teilte dem Kläger mit, dass die Aufträge für die Aufschließungsarbeiten bereits vergeben seien. Der Kläger konnte den Äußerungen des Beklagten entnehmen, dass diese Arbeiten in unmittelbar nächster Zeit beginnen werden. Der Beklagte erklärte sinngemäß zum Kläger, dieser werde im Herbst bauen und im Frühjahr 1973 einziehen können. Der Kläger unterfertigte schließlich eine vom Beklagten bereits am 6. Juli 1972 unterschriebene Urkunde mit folgendem wesentlichen Inhalt:

Verpflichtung des unterzeichneten Herrn H* B* – nachstehend Verkäufer genannt – gegenüber Herrn Dipl.-Ing. R* S* – nachstehend Käufer genannt – zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit dem Käufer für ein Trennstück in der Größe von ca 525 m² zwecks Bebauung mit einem Wohnhaus aus dem Flurstück * der KG. * bei Admont, in der Anlage bezeichnet mit der Parzellennummer *, nach Abschluss der Widmungsverhandlungen, die ebenfalls

Gegenstand des Kaufvertrages sein sollen, gegen Leistung einer Anzahlung durch den Käufer auf den Grundstückspreis in Höhe von S 89.000,— bis zum 24. Juli 1972. Der Preis für einen Quadratmeter baureifen Geländes soll mit S 170,— zuzüglich Nebenkosten vereinbart werden. Sollte es nicht zum Abschluss der Widmungsverhandlungen für das vorgenannte Flurstück kommen, ist der Anzahlungsbetrag zurückzuzahlen.

Der Kläger überwies im Sinne dieser Vereinbarungen am 19. Juli 1972 an den Treuhänder öffentlichen Notar Dr. Johann Pfeifer in Liezen den Betrag von S 89.000,—.

Der Beklagte hatte am 20. Juli 1971 und am 4. August 1971 die baubehördliche Widmung des Grundstückes * zu einem Baugrundstück bei der Marktgemeinde Admont beantragt. Diese Umwidmung wurde mit Bescheid vom 13. November 1972 vorgenommen, doch wurden dem Beklagten Auflagen erteilt, unter anderem hinsichtlich der Wasserversorgung, der Straßenzuführung, der Kanalisation, der Stromversorgung und der Kläranlage. Dem Beklagten waren diese Auflagen schon vor Erlassung des Bescheides bekannt. Bei einer mit den Professionisten am 24. Oktober 1972 auf der Baustelle durchgeführten Besprechung wurde diesen mitgeteilt, dass das Geld für die Aufschließungsarbeiten bei der Bezirkssparkasse Liezen sichergestellt sei. Die Rückfrage eines Professionisten ergab, dass man bei der Sparkasse von Geldern nichts wisse. Daraufhin waren die Professionisten nicht bereit, die Aufschließungsarbeiten zu beginnen. H* K* teilte diesen Sachverhalt und die weiteren Verzögerungen dem Kläger in mehreren Briefen mit. Erst Anfangs September 1974 wurde mit den Aufschließungsarbeiten begonnen.

Mit Schreiben vom 2. Juni 1973 teilte die Marktgemeinde Admont dem Beklagten mit, es wäre empfehlenswert, Wasserleitungsrohre mit einem Durchmesser von 100 mm statt Rohre mit einem solchen vom 80 mm zu verwenden. Die Aufschließungsarbeiten wurden dadurch aber nicht verzögert, weil im Falle der bereits erfolgten Verlegung der schwächer dimensionierten Rohre es dabei geblieben wäre. Die Grundstücksvermessung wurde erst im Feber 1974 durchgeführt. Sie stand jedoch mit den Aufschließungsarbeiten nicht im Zusammenhang. Die Durchführung der Vermessung nach der Aufschließung, insbesondere nach dem Bau der Straße, ist zweckmäßiger als vor diesem Zeitpunkt.

Wegen der Verzögerungen fanden in Hamburg zwei Besprechungen – die erste im Herbst 1972 – statt, in deren Verlauf die Interessenten ihren Unmut zum Ausdruck brachten. Der Beklagte konnte jedoch keine verbindlichen Zusagen machen. Der Kläger drängte schließlich aus eigener Initiative auf den Abschluss eines Kaufvertrages. Der Öffentliche Notar Dr. Pfeifer verfertigte einen Vertragsentwurf, der vom Beklagten am 1. März 1973 unterfertigt wurde. Der Kläger weigerte sich ihn zu unterschreiben mit der Begründung, es fehle darin die Verpflichtung des Beklagten, ein baureifes Grundstück zu übergeben. Er verfasste hierauf selbst einen Entwurf und übersandte ihn an den Notar. Dieser fertigte einen weiteren Entwurf an, in dem ausdrücklich die Verpflichtung zur Übergabe eines baureifen Grundstückes aufgenommen und ferner ausgeführt wurde, was darunter zu verstehen sei. Der Kläger unterschrieb diesen Entwurf, der Beklagte weigerte sich jedoch dies zu tun. Mit Schreiben vom 3. August 1973 erklärte der Kläger dem Beklagten, dass er „diesen Grundstückskauf als null und nichtig“ ansehe. Er ersuchte ferner um Rückzahlung des als Anzahlung überwiesenen Betrages von S 89.000,— samt Zinsen.

In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, dass die Parteien am 18. Juli 1972 einen Vorvertrag über den Abschluss eines Kaufvertrages abgeschlossen hätten. Der hiefür vereinbarte Zeitpunkt sei die Beendigung der Widmungsverhandlungen, das sei der 13. November 1972 gewesen. Infolge fruchtlosen Verstreichens der Jahresfrist des § 936 ABGB. sei das Recht auf Abschluss des Kaufvertrages erloschen, sodass der Beklagte gemäß dem § 1435 ABGB. verpflichtet sei, die Anzahlung herauszugeben. Überdies wäre der Kläger an den Vorvertrag deshalb nicht mehr gebunden, weil infolge der Verzögerung mit dem Beginn der Aufschließungsarbeiten und der Weigerung des Beklagten, einen Kaufvertrag über ein baureifes Grundstück abzuschließen, das Zutrauen des Klägers zum Beklagten verlorengegangen sei. In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, dass die Parteien am 18. Juli 1972 einen Vorvertrag über den Abschluss eines Kaufvertrages abgeschlossen hätten. Der hiefür vereinbarte Zeitpunkt sei die Beendigung der Widmungsverhandlungen, das sei der 13. November 1972 gewesen. Infolge fruchtlosen Verstreichens der Jahresfrist des Paragraph 936, ABGB. sei das Recht auf Abschluss des Kaufvertrages erloschen, sodass der Beklagte gemäß dem Paragraph 1435, ABGB. verpflichtet sei, die Anzahlung herauszugeben. Überdies wäre der Kläger an den Vorvertrag deshalb nicht mehr gebunden, weil infolge der Verzögerung mit dem Beginn der Aufschließungsarbeiten und der Weigerung des Beklagten, einen Kaufvertrag über ein baureifes Grundstück abzuschließen, das Zutrauen des Klägers zum Beklagten verlorengegangen sei.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und teilte dessen Auffassung über das Zustandekommen eines Vorvertrages. Die Entscheidung des Rechtsstreites sei jedoch nicht aus den Bestimmungen des § 936 ABGB zu finden, weil die Parteien innerhalb der Jahresfrist dieser Vorschrift in Verhandlungen über den Abschluss des Hauptvertrages eingetreten seien. Sie hätten jedoch eine Einigung über den Kaufgegenstand nicht erzielt, sodass der Hauptvertrag nicht zustandegekommen sei. Der Beklagte sei daher aus dem Rechtsgrunde des § 1435 ABGB. zur Rückzahlung der vom Kläger seinerzeit geleisteten Anzahlung verpflichtet. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und teilte dessen Auffassung über das Zustandekommen eines Vorvertrages. Die Entscheidung des Rechtsstreites sei jedoch nicht aus den Bestimmungen des Paragraph 936, ABGB zu finden, weil die Parteien innerhalb der Jahresfrist dieser Vorschrift in Verhandlungen über den Abschluss des Hauptvertrages eingetreten seien. Sie hätten jedoch eine Einigung über den Kaufgegenstand nicht erzielt, sodass der Hauptvertrag nicht zustandegekommen sei. Der Beklagte sei daher aus dem Rechtsgrunde des Paragraph 1435, ABGB. zur Rückzahlung der vom Kläger seinerzeit geleisteten Anzahlung verpflichtet.

Gegen diese Entscheidung richtet sich, die nur aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung erhobene Revision des Beklagten mit dem Antrag, die Entscheidungen der Untergerichte im klagsabweisenden Sinn abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt, der Revision einen Erfolg zu versagen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass der Vorvertrag zwischen Ausländern im Inland abgeschlossen wurde und dass eine Behauptung in der Richtung, es sei hiebei auf eine ausländische Rechtsordnung Bedacht genommen worden, nicht vorliegt. Gemäß dem § 36 ABGB. ist daher inländisches Recht anzuwenden. Die Untergerichte haben somit, wenn auch ohne Begründung, zutreffend österreichisches Recht angewendet. Vorauszuschicken ist, dass der Vorvertrag zwischen Ausländern im Inland abgeschlossen wurde und dass eine Behauptung in der Richtung, es sei hiebei auf eine ausländische Rechtsordnung Bedacht genommen worden, nicht vorliegt. Gemäß dem Paragraph 36, ABGB. ist daher inländisches Recht anzuwenden. Die Untergerichte haben somit, wenn auch ohne Begründung, zutreffend österreichisches Recht angewendet.

Der Haupteinwand des Revisionswerbers richtet sich gegen die Auffassung der Untergerichte, es sei nur ein Vorvertrag, nicht aber auch ein Hauptvertrag zustandegekommen. Demgegenüber vertritt er die Ansicht, infolge Einigung über Ware und Preis sei bereits am 6. Juli bzw. am 18. Juli 1972 ein Kaufvertrag abgeschlossen worden.

Dieser Auffassung kann jedoch nicht beigetreten werden. Die Verabredung, künftig einen Vertrag mit bestimmtem Inhalt und zu einem bestimmten Zeitpunkt abschließen zu wollen, heißt Vorvertrag. Leistungsgegenstand des Vorvertrages ist somit der Abschluss des Hauptvertrages. Der Vorvertrag muss alle wesentlichen Punkte des Hauptvertrages enthalten, weil sonst nicht feststünde, welcher Vertrag künftig geschlossen werden soll. Hiefür genügt die Bestimmbarkeit des Inhaltes. Der Vorvertrag muss so bestimmt sein, dass er auch als Hauptvertrag verbindlich wäre. Für die Bestimmbarkeit des für den Abschluss des Hauptvertrages maßgeblichen Zeitpunktes genügt auch die Bezugnahme auf ein bestimmtes Ereignis (Gschnitzer in Klang2, IV/1, 576 f.; Koziol-Welser, Grundriss des bürgerlichen Rechts3, I, 88; 4 Ob 612-614/75; 1 Ob 409/57; MietSlg 5520 u.v.a.). Dieser Auffassung kann jedoch nicht beigetreten werden. Die Verabredung, künftig einen Vertrag mit bestimmtem Inhalt und zu einem bestimmten Zeitpunkt abschließen zu wollen, heißt Vorvertrag. Leistungsgegenstand des Vorvertrages ist somit der Abschluss des Hauptvertrages. Der Vorvertrag muss alle wesentlichen Punkte des Hauptvertrages enthalten, weil sonst nicht feststünde, welcher Vertrag künftig geschlossen werden soll. Hiefür genügt die Bestimmbarkeit des Inhaltes. Der Vorvertrag muss so bestimmt sein, dass er auch als Hauptvertrag verbindlich wäre. Für die Bestimmbarkeit des für den Abschluss des Hauptvertrages maßgeblichen Zeitpunktes genügt auch die Bezugnahme auf ein bestimmtes Ereignis (Gschnitzer in Klang2, IV/1, 576 f.; Koziol-Welser, Grundriss des bürgerlichen Rechts3, römisch eins, 88; 4 Ob 612-614/75; 1 Ob 409/57; MietSlg 5520 u.v.a.).

Aus diesen Grundsätzen folgt, dass die Einigung der Parteien über Ware und Preis entgegen der Auffassung des Beklagten, für die Frage der Beurteilung der Vereinbarung als Vor- oder Hauptvertrag nicht zielführend sein kann, weil diese Einigung in beiden Fällen erforderlich ist. Da die Parteien nach den Feststellungen am 18. Juli 1972 ausdrücklich

vereinbart haben, einen Kaufvertrag über das näher bezeichnete Grundstück zu einem späteren, hinlänglich bestimmten Zeitpunkt und zu einem bestimmten Kaufpreis abzuschließen, lag ein Vorvertrag im Sinne des § 936 ABGB. vor, der alle wesentlichen Punkte eines Kaufvertrages enthielt, wobei einzelne Fragen des Hauptvertrages, wie etwa das genaue Ausmaß des Kaufobjektes sowie das Ergebnis und die Beendigung der Widmungsverhandlung, noch nicht völlig geklärt waren (7 Ob 246/74, 2 Ob 116/73). Der Umstand, dass der Flächeninhalt des Grundstückes mit „ca. 525 m²“ angegeben wurde, vermag die Bestimmtheit des Kaufobjektes nicht in Frage zu stellen, weil zwischen den Parteien über das zu verkaufende Grundstück Klarheit herrschte und das genaue Ausmaß nur von der Vermessung und der Herstellung eines Teilungsplanes abhing (6 Ob 274/72). Auch der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages wurde mit dem Abschluss der Widmungsverhandlungen hinreichend konkretisiert. Den Untergerichten ist daher darin beizustimmen, dass die am 18. Juli 1972 geschlossene Vereinbarung als Vorvertrag zu qualifizieren ist. Das vom Beklagten in seinen Rechtsmittelausführungen dagegen vorgebrachte Argument, der Kläger habe die Klage ausdrücklich auf den Rechtsgrund des „Rücktrittes vom Vertrag“ gestützt, und sei daher selbst von einem Vertrag (und nicht von einem Vorvertrag) ausgegangen, ist schon deshalb verfehlt, weil der Kläger in Wahrheit von einem „Rücktritt vom Vorvertrag“ gesprochen hat. Im übrigen hat der Kläger in diesem Zusammenhang der Klage ausdrücklich jene Sachverhaltselemente als Klagszuspruch zugrundegelegt (insbesondere die schriftliche Vereinbarung vom 18. Juli 1972), deren rechtliche Beurteilung aus den dargelegten Erwägungen zur Annahme eines Vorvertrages führt. Aus diesen Grundsätzen folgt, dass die Einigung der Parteien über Ware und Preis entgegen der Auffassung des Beklagten, für die Frage der Beurteilung der Vereinbarung als Vor- oder Hauptvertrag nicht zielführend sein kann, weil diese Einigung in beiden Fällen erforderlich ist. Da die Parteien nach den Feststellungen am 18. Juli 1972 ausdrücklich vereinbart haben, einen Kaufvertrag über das näher bezeichnete Grundstück zu einem späteren, hinlänglich bestimmten Zeitpunkt und zu einem bestimmten Kaufpreis abzuschließen, lag ein Vorvertrag im Sinne des Paragraph 936, ABGB. vor, der alle wesentlichen Punkte eines Kaufvertrages enthielt, wobei einzelne Fragen des Hauptvertrages, wie etwa das genaue Ausmaß des Kaufobjektes sowie das Ergebnis und die Beendigung der Widmungsverhandlung, noch nicht völlig geklärt waren (7 Ob 246/74, 2 Ob 116/73). Der Umstand, dass der Flächeninhalt des Grundstückes mit „ca. 525 m²“ angegeben wurde, vermag die Bestimmtheit des Kaufobjektes nicht in Frage zu stellen, weil zwischen den Parteien über das zu verkaufende Grundstück Klarheit herrschte und das genaue Ausmaß nur von der Vermessung und der Herstellung eines Teilungsplanes abhing (6 Ob 274/72). Auch der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages wurde mit dem Abschluss der Widmungsverhandlungen hinreichend konkretisiert. Den Untergerichten ist daher darin beizustimmen, dass die am 18. Juli 1972 geschlossene Vereinbarung als Vorvertrag zu qualifizieren ist. Das vom Beklagten in seinen Rechtsmittelausführungen dagegen vorgebrachte Argument, der Kläger habe die Klage ausdrücklich auf den Rechtsgrund des „Rücktrittes vom Vertrag“ gestützt, und sei daher selbst von einem Vertrag (und nicht von einem Vorvertrag) ausgegangen, ist schon deshalb verfehlt, weil der Kläger in Wahrheit von einem „Rücktritt vom Vorvertrag“ gesprochen hat. Im übrigen hat der Kläger in diesem Zusammenhang der Klage ausdrücklich jene Sachverhaltselemente als Klagszuspruch zugrundegelegt (insbesondere die schriftliche Vereinbarung vom 18. Juli 1972), deren rechtliche Beurteilung aus den dargelegten Erwägungen zur Annahme eines Vorvertrages führt.

Geht man jedoch von diesem Vorvertrag und von den Feststellungen aus, dann ist es zum Abschluss eines Hauptvertrages nicht gekommen, weil sich die Parteien über die Formulierung des Vertragstextes nicht einigen konnten und weil ein der Kläger infolge der Weigerung des Beklagten, ein baureifes Grundstück zu verkaufen, das Zutrauen verloren hat. Gemäß dem § 936 Satz 2 ABGB erlischt das aus dem Vorvertrag erfließende Recht auf Abschluss eines Hauptvertrages bzw. die diesem Recht gegenüberstehende Verpflichtung, wenn nicht innerhalb eines Jahres nach dem für den Abschluss festgesetzten Zeitpunkt von einer der Parteien auf den Abschluss gedrungen wurde. Hiefür ist die Einbringung einer auf den Abschluss des Hauptvertrages gerichteten Klage notwendig, wogegen außergerichtliche Handlungen nicht genügen (Koziol-Welser a.a.O.; MietSlg 5520). Im Gegenstand begann die Frist mit der Erlassung des Widmungsbescheides, somit am 13. November 1972. Da eine Klage auf Abschluss des Hauptvertrages weder innerhalb eines von diesem Zeitpunkt an zu rechnenden Jahres noch überhaupt eingebracht wurde, ist der Vorvertrag unwirksam geworden. Dieser Auffassung versucht der Beklagte in den Revisionsausführungen durch den Hinweis auf die mangelnde Einwendung des erloschenen Rechts seitens der klagenden Partei entgegenzutreten und meint, die Frist des § 936 ABGB. sei eine Verjährungsfrist, die nur über Einwendung berücksichtigt werden könne. Geht man jedoch von diesem Vorvertrag und von den Feststellungen aus, dann ist es zum Abschluss eines Hauptvertrages nicht gekommen, weil sich die Parteien über die Formulierung des Vertragstextes nicht einigen konnten und weil ein der Kläger infolge der Weigerung des Beklagten, ein baureifes

Grundstück zu verkaufen, das Zutrauen verloren hat. Gemäß dem Paragraph 936, Satz 2 ABGB erlischt das aus dem Vorvertrag erfließende Recht auf Abschluss eines Hauptvertrages bzw. die diesem Recht gegenüberstehende Verpflichtung, wenn nicht innerhalb eines Jahres nach dem für den Abschluss festgesetzten Zeitpunkt von einer der Parteien auf den Abschluss gedrungen wurde. Hiefür ist die Einbringung einer auf den Abschluss des Hauptvertrages gerichteten Klage notwendig, wogegen außergerichtliche Handlungen nicht genügen (Koziol-Welser a.a.O.; MietSlg 5520). Im Gegenstand begann die Frist mit der Erlassung des Widmungsbescheides, somit am 13. November 1972. Da eine Klage auf Abschluss des Hauptvertrages weder innerhalb eines von diesem Zeitpunkt an zu rechnenden Jahres noch überhaupt eingebracht wurde, ist der Vorvertrag unwirksam geworden. Dieser Auffassung versucht der Beklagte in den Revisionsausführungen durch den Hinweis auf die mangelnde Einwendung des erloschenen Rechts seitens der klagenden Partei entgegenzutreten und meint, die Frist des Paragraph 936, ABGB. sei eine Verjährungsfrist, die nur über Einwendung berücksichtigt werden könne.

Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist diese Frist jedoch eine Präklusivfrist (Koziol-Welser a.a.O.; Gschnitzer a.a.O., 578; Ehrenzweig I/1 300 ff. und II/1, 140; MietSlg 5520). Dies ergibt sich auch aus den vom Gesetzgeber verwendeten Worten, dass das Recht, wenn nicht innerhalb der Jahresfrist auf die Vollziehung der Zusage (nämlich auf den Abschluss des Hauptvertrages) gedrungen wurde, erlischt. Die vom Revisionswerber aufgeworfene Frage, ob diese Frist von Amts wegen oder nur über Einwendung wahrgenommen werden kann, braucht im vorliegenden Fall nicht beantwortet zu werden, weil alle tatsächlichen Umstände, die für die Feststellung des ergebnislosen Fristablaufes notwendig sind, vom Kläger in erster Instanz ohnehin vorgebracht und unter Beweis gestellt wurden, sodass die Untergerichte die erforderlichen Feststellungen treffen und die sich daraus ergebenden rechtlichen Schlüsse ziehen konnten. Eine formelle Erhebung der Einwendung des Ablaufes der Präklusivfrist ist hingegen auf keinen Fall erforderlich (7 Ob 159/75; JBl 1960, 493; SZ 30/34 u.a.). Dazu kommt, dass der Kläger infolge der Weigerung des Beklagten im Hauptvertrag ein baureifes Grundstück zu verkaufen, obgleich im Vorvertrag der Kaufpreis ausdrücklich für ein baureifes Grundstück vereinbart worden war, mit Recht das Zutrauen zum Beklagten verloren hatte (§ 936 Satz 1 ABGB.). Die Verpflichtung zum Abschluss des Hauptvertrages ist daher auch aus diesem Grunde erloschen. Damit ist aber für den Beklagten gemäß dem § 1435 ABGB. der rechtliche Grund, den als Anzahlung auf den Kaufpreis erhaltenen und mit diesem fast übereinstimmenden Betrag von S 89.000,— zu behalten, weggefallen, sodass er zu dessen Rückzahlung an den Kläger verpflichtet ist. Die angefochtene Entscheidung stimmt daher mit der Rechtslage überein, sodass der Revision ein Erfolg versagt werden musste. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist diese Frist jedoch eine Präklusivfrist (Koziol-Welser a.a.O.; Gschnitzer a.a.O., 578; Ehrenzweig I/1 300 ff. und II/1, 140; MietSlg 5520). Dies ergibt sich auch aus den vom Gesetzgeber verwendeten Worten, dass das Recht, wenn nicht innerhalb der Jahresfrist auf die Vollziehung der Zusage (nämlich auf den Abschluss des Hauptvertrages) gedrungen wurde, erlischt. Die vom Revisionswerber aufgeworfene Frage, ob diese Frist von Amts wegen oder nur über Einwendung wahrgenommen werden kann, braucht im vorliegenden Fall nicht beantwortet zu werden, weil alle tatsächlichen Umstände, die für die Feststellung des ergebnislosen Fristablaufes notwendig sind, vom Kläger in erster Instanz ohnehin vorgebracht und unter Beweis gestellt wurden, sodass die Untergerichte die erforderlichen Feststellungen treffen und die sich daraus ergebenden rechtlichen Schlüsse ziehen konnten. Eine formelle Erhebung der Einwendung des Ablaufes der Präklusivfrist ist hingegen auf keinen Fall erforderlich (7 Ob 159/75; JBl 1960, 493; SZ 30/34 u.a.). Dazu kommt, dass der Kläger infolge der Weigerung des Beklagten im Hauptvertrag ein baureifes Grundstück zu verkaufen, obgleich im Vorvertrag der Kaufpreis ausdrücklich für ein baureifes Grundstück vereinbart worden war, mit Recht das Zutrauen zum Beklagten verloren hatte (Paragraph 936, Satz 1 ABGB.). Die Verpflichtung zum Abschluss des Hauptvertrages ist daher auch aus diesem Grunde erloschen. Damit ist aber für den Beklagten gemäß dem Paragraph 1435, ABGB. der rechtliche Grund, den als Anzahlung auf den Kaufpreis erhaltenen und mit diesem fast übereinstimmenden Betrag von S 89.000,— zu behalten, weggefallen, sodass er zu dessen Rückzahlung an den Kläger verpflichtet ist. Die angefochtene Entscheidung stimmt daher mit der Rechtslage überein, sodass der Revision ein Erfolg versagt werden musste.

Die Kostenentscheidung ist in den §§ 41, 50 ZPO. begründet. Die Kostenentscheidung ist in den Paragraphen 41, 50, ZPO. begründet.

Textnummer

E800238

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1975:0070OB00251.75.1211.000

Im RIS seit

17.02.2025

Zuletzt aktualisiert am

17.02.2025

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