

TE OGH 2007/2/22 3Ob13/07v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.02.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Prückner, Hon. Prof. Dr. Sailer und Dr. Jensik sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Caroline R*****, vertreten durch Dr. Klaus Gürtler, Rechtsanwalt in Hall in Tirol, wider die beklagte Partei Ing. Michael F*****, vertreten durch Stix Rechtsanwältepartnerschaft in Innsbruck, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 5. Oktober 2006, GZ 2 R 136/06a-17, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 10. April 2006, GZ 8 Cg 176/05s-12, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben und das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei die mit 2.926,08 EUR (darin 487,68 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit 2.922,82 EUR (darin 292,47 EUR Umsatzsteuer und 1.168 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Vater der Klägerin war Eigentümer einer Eigentumswohnung in einem um das Jahr 1900 errichteten Wohnhaus in Innsbruck, das 1990 umgebaut wurde und fünf selbständige Wohneinheiten aufweist. Mit Schenkungsvertrag vom 7. Mai 1999 wurde der Klägerin diese Wohnung geschenkt, das Eigentum wurde erst im Jahr 2002 verbüchert. Schon zuvor war die Wohnung aufgrund der Mietverträge vom 28. Februar 1995 und vom 27. Oktober 1998 an den Beklagten vermietet gewesen. Beide Mietverträge enthielten die Feststellung, dass freie Mietzinsbildung zulässig sei und das Vertragsobjekt nach dem 31. Dezember 1967 errichtet worden sei. Das befristete Mietverhältnis wurde zuletzt aufgrund einer vom Beklagten ausgeübten Option bis zum 30. November 2004 verlängert. Gegen den Übergabsauftrag vom 14. Juni 2004 erhob der Beklagte keine Einwendungen. Die Klägerin wollte die Wohnung verkaufen. Ihr Vater schaltete Verkaufsanzeigen in einer Tageszeitung. Darüber informiert setzte sich der Beklagte mit dem Vater der Klägerin in Verbindung, der sein Einverständnis erklärte, dass der Beklagte als Käufer den Vorzug erhalte, wenn er den von einem Bestbieter gebotenen Preis bezahle. Am 29. Juli 2004 fand eine Besichtigung der Eigentumswohnung mit zehn Kaufinteressenten im Beisein des Beklagten statt. Mit Kaufvertrag vom 28. Oktober 2004 verkaufte die durch ihren Vater vertretene Klägerin die Eigentumswohnung an den Beklagten um 273.000 EUR, das ist der von einem Bestbieter gebotene Preis. Der Kaufpreis sollte bis 30. November 2004 vom Beklagten beim Vertragserrichter gezahlt werden. Im Kaufvertrag wurde u.a. festgehalten, dass „die Wohnung derzeit an den Käufer ... [Beklagten] vermietet ist. Seine Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses erlischt frühestens mit dem Tag jenes Monates, in welchem der

Gesamtkaufpreis durch den Treuhänder an die Verkäuferin oder an die von ihr bevollmächtigte Person ausgefolgt wird" (P IV 14. des Kaufvertrags). Der Besitz an der Wohnung sollte per 30. November 2004 an den Käufer übergehen. Weiters wurde im Kaufvertrag festgestellt: Der Vater der Klägerin war Eigentümer einer Eigentumswohnung in einem um das Jahr 1900 errichteten Wohnhaus in Innsbruck, das 1990 umgebaut wurde und fünf selbständige Wohneinheiten aufweist. Mit Schenkungsvertrag vom 7. Mai 1999 wurde der Klägerin diese Wohnung geschenkt, das Eigentum wurde erst im Jahr 2002 verbüchert. Schon zuvor war die Wohnung aufgrund der Mietverträge vom 28. Februar 1995 und vom 27. Oktober 1998 an den Beklagten vermietet gewesen. Beide Mietverträge enthielten die Feststellung, dass freie Mietzinsbildung zulässig sei und das Vertragsobjekt nach dem 31. Dezember 1967 errichtet worden sei. Das befristete Mietverhältnis wurde zuletzt aufgrund einer vom Beklagten ausgeübten Option bis zum 30. November 2004 verlängert. Gegen den Übergabsauftrag vom 14. Juni 2004 erhob der Beklagte keine Einwendungen. Die Klägerin wollte die Wohnung verkaufen. Ihr Vater schaltete Verkaufsanzeigen in einer Tageszeitung. Darüber informiert setzte sich der Beklagte mit dem Vater der Klägerin in Verbindung, der sein Einverständnis erklärte, dass der Beklagte als Käufer den Vorzug erhalte, wenn er den von einem Bestbieter gebotenen Preis bezahle. Am 29. Juli 2004 fand eine Besichtigung der Eigentumswohnung mit zehn Kaufinteressenten im Beisein des Beklagten statt. Mit Kaufvertrag vom 28. Oktober 2004 verkaufte die durch ihren Vater vertretene Klägerin die Eigentumswohnung an den Beklagten um 273.000 EUR, das ist der von einem Bestbieter gebotene Preis. Der Kaufpreis sollte bis 30. November 2004 vom Beklagten beim Vertragserrichter gezahlt werden. Im Kaufvertrag wurde u.a. festgehalten, dass „die Wohnung derzeit an den Käufer ... [Beklagten] vermietet ist. Seine Verpflichtung zur Bezahlung des Mietzinses erlischt frühestens mit dem Tag jenes Monates, in welchem der Gesamtkaufpreis durch den Treuhänder an die Verkäuferin oder an die von ihr bevollmächtigte Person ausgefolgt wird" (P römisch IV 14. des Kaufvertrags). Der Besitz an der Wohnung sollte per 30. November 2004 an den Käufer übergehen. Weiters wurde im Kaufvertrag festgestellt:

„Der Käufer hat das Vertragsobjekt eingehend besichtigt und kennt daher dessen Ausmaß, Lage und Beschaffenheit sowie Verwend- und Verwertbarkeit, wofür von der Verkäuferin keinerlei Gewährleistung bzw Haftung übernommen wird".

Entgegen der vereinbarten Treuhandregelung bezahlte der Beklagte den Kaufpreis nicht und verlangte in seinem Schreiben vom 24. November 2004 eine Reduzierung des Kaufpreises, weil er erfahren habe, dass das Gebäude ein um 1900 errichteter Altbau sei, sodass die Wohnung nicht frei vermietbar sei. Der Vater der Klägerin lehnte eine Reduktion des Kaufpreises ab.

Mit Telefax vom 30. November 2004 erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten unter Setzung einer Nachfrist zur Entrichtung des Kaufpreises bis spätestens 7. Dezember 2004 den Rücktritt vom Kaufvertrag. Der Beklagte wies mit Schreiben vom 7. Dezember 2004 den Vertragsrücktritt zurück und beharrte auf Preisminderung, ohne deren Ausmaß zu beziffern. Ab Dezember 2004 leistete der Beklagte monatliche Zahlungen, die er als Miet- und Betriebskosten widmete. Die Klägerin widersprach wiederholt dahin, dass sie sämtliche Zahlungen nur aus dem Titel „Benützungsentgelt" annehme. Einer Oppositionsklage des Beklagten gegen die der Klägerin aufgrund des Übergabsauftrags bewilligte Räumungsexekution wurde mit der Begründung stattgegeben, dass der Exekutionstitel wegen des Besitzüberganges aufgrund des Kaufvertrags überholt sei. Mit ihrer am 21. September 2005 beim Erstgericht eingelangten Räumungsklage begehrte die Klägerin die Räumung der Wohnung wegen titelloser Benützung durch den Beklagten. Die Klägerin sei wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten.

Der Beklagte wendete im Wesentlichen ein, er sei von der Beklagten und ihrem Vater über das Alter des Gebäudes in Irrtum geführt worden. Die im Mietvertrag zugesagte freie Mietzinsbildung sei bei einem Altbau nicht möglich. Dadurch sei die Wohnung wesentlich weniger wert. Der Vertragsrücktritt sei sittenwidrig und widerspreche den Grundsätzen von Treu und Glauben. Selbst bei Annahme eines wirksamen Vertragsrücktritts benütze der Beklagte die Wohnung nicht titellos. In diesem Fall käme P IV 14. des Kaufvertrags zur Anwendung, wonach der Mietvertrag (erst) mit dem letzten Tag des Monats erlösche, in welchem der Kaufpreis vom Treuhänder an die Verkäuferin ausgefolgt werde. Bis dahin bestehe einverständlich ein Mietverhältnis. Die Klägerin bestritt eine Irreführung des Beklagten. Er hätte das Alter des Gebäudes aufgrund des von ihm eingesehenen Wohnungseigentumsvertrags aus dem Jahr 1990 ersehen können. Zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses bzw. zu einem neuen Mietverhältnis sei es nicht gekommen. Der Beklagte wendete im Wesentlichen ein, er sei von der Beklagten und ihrem Vater über das Alter des Gebäudes in Irrtum geführt worden. Die im Mietvertrag zugesagte freie Mietzinsbildung sei bei einem Altbau nicht möglich. Dadurch sei die Wohnung wesentlich weniger wert. Der Vertragsrücktritt sei sittenwidrig und widerspreche

den Grundsätzen von Treu und Glauben. Selbst bei Annahme eines wirksamen Vertragsrücktritts benütze der Beklagte die Wohnung nicht titellos. In diesem Fall käme P römisch IV 14. des Kaufvertrags zur Anwendung, wonach der Mietvertrag (erst) mit dem letzten Tag des Monats erlösche, in welchem der Kaufpreis vom Treuhänder an die Verkäuferin ausgefolgt werde. Bis dahin bestehe einverständlich ein Mietverhältnis. Die Klägerin bestritt eine Irreführung des Beklagten. Er hätte das Alter des Gebäudes aufgrund des von ihm eingesehenen Wohnungseigentumsvertrags aus dem Jahr 1990 ersehen können. Zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses bzw. zu einem neuen Mietverhältnis sei es nicht gekommen.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren statt. Von seinen Feststellungen ist über den schon wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch Folgendes hervorzuheben:

Im Zuge der Vertragsgespräche habe der Vater der Klägerin dem Beklagten eine Kopie des Wohnungseigentumsvertrags übermittelt, in dem darauf hingewiesen worden sei, dass es sich bei dem Haus um einen Altbau aus der Jahrhundertwende handle, der vollkommen saniert und um einen Zubau erweitert worden sei. Die Wohnung top 3 befinde sich im Altbestand des Hauses. Der Beklagte sei beim Ankauf der Wohnung von deren freien Vermietbarkeit ausgegangen. Dies sei im Kaufvertragstext nicht zugesichert gewesen. Darüber hätten die Parteien auch nicht gesprochen. Im Vertragstext sei vielmehr der Punkt aufgenommen worden, dass die Verkäuferin keinerlei Gewährleistung oder Haftung übernehme. Wenn er über die fehlende freie Vermietbarkeit der Wohnung gewusst hätte, hätte der Beklagte die Wohnung dennoch gekauft, aber nur um einen reduzierten Preis. Zu einer „willentlichen Verlängerung“ des Bestandverhältnisses über den 30. November 2004 hinaus sei es nicht gekommen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im Wesentlichen aus, dass der Beklagte wegen des Fehlens der freien Vermietbarkeit der Wohnung keinen wesentlichen Irrtum geltend mache, sondern eine Vertragsanpassung nach § 872 ABGB anstrebe. Der Irrtum des Beklagten sei durch die seinerzeitige Fassung der Mietverträge durch den Vater der Klägerin verursacht worden. Das Verhalten ihres Vertreters müsse sich die Klägerin zurechnen lassen. Nach der Parteienabsicht sollte der Kauf die Miete ablösen, keinesfalls sollte der Beklagte weiter Mieter bleiben. Auch wenn der Vertragsrücktritt sehr früh und mit kurzer Nachfrist erklärt worden sei, hätte der Beklagte doch (wenigstens) den ihm selbst als angemessen erscheinenden Kaufpreis bezahlen müssen. Dies sei bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz nicht geschehen. Der Klägerin sei der Beweis gelungen, dass sie einer Kaufpreisminderung, wenn eine solche vor Abschluss des Kaufvertrags verlangt worden wäre, nicht zugestimmt hätte. Für diese Weigerung der Klägerin liege im Rahmen der nach der Rsp gebotenen Interessenabwägung ein sachlicher Rechtfertigungsgrund vor. Schließlich hätten andere Kaufinteressenten den mit dem Beklagten vereinbarten Preis geboten. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im Wesentlichen aus, dass der Beklagte wegen des Fehlens der freien Vermietbarkeit der Wohnung keinen wesentlichen Irrtum geltend mache, sondern eine Vertragsanpassung nach Paragraph 872, ABGB anstrebe. Der Irrtum des Beklagten sei durch die seinerzeitige Fassung der Mietverträge durch den Vater der Klägerin verursacht worden. Das Verhalten ihres Vertreters müsse sich die Klägerin zurechnen lassen. Nach der Parteienabsicht sollte der Kauf die Miete ablösen, keinesfalls sollte der Beklagte weiter Mieter bleiben. Auch wenn der Vertragsrücktritt sehr früh und mit kurzer Nachfrist erklärt worden sei, hätte der Beklagte doch (wenigstens) den ihm selbst als angemessen erscheinenden Kaufpreis bezahlen müssen. Dies sei bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz nicht geschehen. Der Klägerin sei der Beweis gelungen, dass sie einer Kaufpreisminderung, wenn eine solche vor Abschluss des Kaufvertrags verlangt worden wäre, nicht zugestimmt hätte. Für diese Weigerung der Klägerin liege im Rahmen der nach der Rsp gebotenen Interessenabwägung ein sachlicher Rechtfertigungsgrund vor. Schließlich hätten andere Kaufinteressenten den mit dem Beklagten vereinbarten Preis geboten.

Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab. Es übernahm mit Ausnahme einer für das Revisionsverfahren nicht relevanten aktenwidrigen Feststellung den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt und billigte dessen Ansicht, dass es zu keiner Verlängerung des am 30. November 2004 beendeten Bestandverhältnisses gekommen sei. In der rechtlichen Beurteilung führte die zweite Instanz im Wesentlichen aus, dass der durch die unrichtigen Feststellungen in den beiden Mietverträgen veranlasste Irrtum des Beklagten über das Alter des Gebäudes und damit über die Möglichkeiten der freien Mietzinsbildung zwar einen grundsätzlich irrelevanten Motivirrtum darstellten, der hier aber dennoch beachtlich sei, weil er auf eine Verletzung von Aufklärungspflichten beruhe. Der Vater der Klägerin wäre verpflichtet gewesen, „von sich aus“ auf die Unrichtigkeit der Feststellungen in den Mietverträgen hinzuweisen, und hätte sich nicht mit der Übersendung des Wohnungseigentumsvertrags begnügen dürfen. Damit sei der Motivirrtum wie ein unwesentlicher Geschäftsirrtum zu behandeln. Das Recht auf Rücktritt vom Vertrag gemäß § 918 ABGB stehe

nur dem vertragstreuen Teil zu. Wer selbst in einer Leistungsstörung verfangen sei, könne nicht wirksam zurücktreten. Dies müsse auch für den vorliegenden Fall gelten, dass der den Rücktritt Erklärende die Leistungsstörung (den Verzug) des Vertragspartners durch die Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten herbeigeführt habe. Der Kaufvertrag sei daher weiter aufrecht. Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab. Es übernahm mit Ausnahme einer für das Revisionsverfahren nicht relevanten aktenwidrigen Feststellung den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt und billigte dessen Ansicht, dass es zu keiner Verlängerung des am 30. November 2004 beendeten Bestandverhältnisses gekommen sei. In der rechtlichen Beurteilung führte die zweite Instanz im Wesentlichen aus, dass der durch die unrichtigen Feststellungen in den beiden Mietverträgen veranlasste Irrtum des Beklagten über das Alter des Gebäudes und damit über die Möglichkeiten der freien Mietzinsbildung zwar einen grundsätzlich irrelevanten Motivirrtum darstellten, der hier aber dennoch beachtlich sei, weil er auf eine Verletzung von Aufklärungspflichten beruhe. Der Vater der Klägerin wäre verpflichtet gewesen, „von sich aus“ auf die Unrichtigkeit der Feststellungen in den Mietverträgen hinzuweisen, und hätte sich nicht mit der Übersendung des Wohnungseigentumsvertrags begnügen dürfen. Damit sei der Motivirrtum wie ein unwesentlicher Geschäftsirrtum zu behandeln. Das Recht auf Rücktritt vom Vertrag gemäß Paragraph 918, ABGB stehe nur dem vertragstreuen Teil zu. Wer selbst in einer Leistungsstörung verfangen sei, könne nicht wirksam zurücktreten. Dies müsse auch für den vorliegenden Fall gelten, dass der den Rücktritt Erklärende die Leistungsstörung (den Verzug) des Vertragspartners durch die Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten herbeigeführt habe. Der Kaufvertrag sei daher weiter aufrecht.

Die von der zweiten Instanz zugelassene Revision der klagenden Partei ist zulässig und berechtigt.

Die Revisionswerberin vertritt zunächst den Standpunkt, dass nur ein Motivirrtum des Beklagten vorläge, der mangels listiger Irreführung nicht nach § 871 f ABGB anfechtbar sei. Eine Aufklärungspflicht über das relevante Thema der Vermietbarkeit der Wohnung aufgrund des Alters des Gebäudes habe nicht bestanden, weil das Kaufmotiv des Beklagten, also die besonderen Eigenschaften des Kaufobjekts für den Vater der Klägerin gar nicht erkennbar gewesen wäre. Selbst wenn man aber von einem anfechtbaren Geschäftsirrtum ausginge, hätte der angeblich irreführte Beklagte seinen Anspruch auf Vertragskorrektur konkretisieren, den Preisminderungsanspruch also beziffern müssen. Eine Vertragsanpassung wegen unwesentlichen Geschäftsirrtums setze überdies voraus, dass der Irrende behaupte und nachweise, die Vertragsparteien hätten nach dem hypothetischen Parteiwillen bei entsprechender Aufklärung zu den vom Irrenden behaupteten Bedingungen abgeschlossen. Dem stehe hier die Feststellung entgegen, dass der Vater der Klägerin mit einer Preisreduzierung nicht einverstanden gewesen sei. Eine einseitige Aufzwingung eines anderen Vertragsinhalts sei nicht zulässig. Die Revisionswerberin vertritt zunächst den Standpunkt, dass nur ein Motivirrtum des Beklagten vorläge, der mangels listiger Irreführung nicht nach Paragraph 871, f ABGB anfechtbar sei. Eine Aufklärungspflicht über das relevante Thema der Vermietbarkeit der Wohnung aufgrund des Alters des Gebäudes habe nicht bestanden, weil das Kaufmotiv des Beklagten, also die besonderen Eigenschaften des Kaufobjekts für den Vater der Klägerin gar nicht erkennbar gewesen wäre. Selbst wenn man aber von einem anfechtbaren Geschäftsirrtum ausginge, hätte der angeblich irreführte Beklagte seinen Anspruch auf Vertragskorrektur konkretisieren, den Preisminderungsanspruch also beziffern müssen. Eine Vertragsanpassung wegen unwesentlichen Geschäftsirrtums setze überdies voraus, dass der Irrende behaupte und nachweise, die Vertragsparteien hätten nach dem hypothetischen Parteiwillen bei entsprechender Aufklärung zu den vom Irrenden behaupteten Bedingungen abgeschlossen. Dem stehe hier die Feststellung entgegen, dass der Vater der Klägerin mit einer Preisreduzierung nicht einverstanden gewesen sei. Eine einseitige Aufzwingung eines anderen Vertragsinhalts sei nicht zulässig.

Der Beklagte replizierte, dass ein Irrtum über wertbildende Eigenschaften (stets) ein Geschäfts- und kein Motivirrtum sei. Im Übrigen sei sogar von listiger Irreführung auszugehen. Schließlich wiederholt der Beklagte seinen Standpunkt über das Vorliegen eines verlängerten Mietverhältnisses und vertritt die Ansicht, dass es wegen der Ablehnung einer Reduzierung des Kaufpreises nicht zumutbar gewesen sei, „den Kaufpreis vorerst zu bezahlen, auch nicht einen geminderten“.

Zu diesem beiderseitigen Vorbringen im Revisionsverfahren ist Folgendes auszuführen:

Rechtliche Beurteilung

I. Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Ausführungen zur Wirksamkeit des Rücktritts der Klägerin vom Kaufvertrag sind folgende, in der stRsp vertretenen Grundsätze voranzustellen: römisch eins. Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Ausführungen zur Wirksamkeit des Rücktritts der Klägerin vom Kaufvertrag sind

folgende, in der stRsp vertretenen Grundsätze voranzustellen:

1. Vor Übernahme des Kaufobjekts oder der vereinbarten Leistungen kommen die Vorschriften über den Vertragsrücktritt (§§ 918 ff ABGB) zur Anwendung, nach Übergabe die Gewährleistungsvorschriften (3 Ob 328/99b; RIS-Justiz RS0018319). Die Übergabe von Liegenschaften wird erst durch die Einverleibung bewirkt (so schon 6 Ob 515/77).

2. Grundsätzlich gilt zwar, dass das Recht auf Vertragsrücktritt nach § 918 ABGB mit der Wirkung der Vertragsaufhebung ex tunc (RIS-Justiz RS0018414) nur dem vertragstreuen Teil zusteht (RIS-Justiz RS0016326); es wurde aber auch schon ausgesprochen, dass auch dem selbst in einer Leistungsstörung Verfangenen das Rücktrittsrecht zusteht, wenn seine Interessen durch Nichterfüllung des anderen Vertragsteils so beeinträchtigt werden, dass ihm die Aufrechterhaltung des Vertrags nicht mehr zugemutet werden kann (7 Ob 646/87).

Der Rücktritt wird erst nach angemessener Nachfrist wirksam (RIS-Justiz RS0018395). Auch eine zu kurz bemessene Frist ist wirksam, wenn der Schuldner nicht in angemessener Frist Erfüllungsbereitschaft bekundet (RIS-Justiz RS0018439). Die Nachfrist muss nur tatsächlich gewährt werden (RIS-Justiz RS0018340). Da im vorliegenden Fall der Beklagte bis heute weder den vollen noch einen geminderten Kaufpreis bezahlte, kommt der allenfalls von der Klägerin zu kurz bemessenen Nachfrist keine Bedeutung zu.

3. Der Irrtum über den Wert der Sache ist ein Motivirrtum, der grundsätzlich nur bei listiger Irreführung zur Anfechtung berechtigt (RIS-Justiz RS0014920).

Entgegen der Ansicht der Revisionswerberin ist dem Berufungsgericht zuzustimmen, dass auch die Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten zur Anfechtung wegen irriger Wertvorstellungen berechtigt (1 Ob 339/98d). Ein solcher Irrtum gilt als Geschäftsirrtum (§ 871 Abs 2 ABGB; RIS-Justiz RS0016184).

4. Der wegen unwesentlichen Irrtums zustehende Anspruch auf Vertragsanpassung (§ 872 ABGB; RIS-Justiz RS0016237) setzt voraus, dass der andere Vertragsteil hypothetisch den Willen gehabt hätte, gegebenenfalls auch zu den Bedingungen abzuschließen, die der Irrende durchzusetzen bestrebt ist (RIS-Justiz RS0016237).

Die Behauptungs- und Beweislast trifft den Irrenden, der die Vertragsanpassung anstrebt, nicht nur in Ansehung der konkreten irrigen, vom Gegner veranlassten Vorstellung, sondern auch dahin, dass er behaupten und beweisen muss, bestimmte Faktoren (hier die freie Vermietbarkeit der Wohnung) seien für die Preisbestimmung maßgebend gewesen und der Vertrag wäre bei Kenntnis der wahren Umstände mit einem anderen Kaufpreis abgeschlossen worden (RIS-Justiz RS0016262), dass also die Reduktion des Kaufpreises dem hypothetischen Parteiwillen redlicher Vertragsparteien entspricht (5 Ob 144/98g).

Das Ausmaß der Preisreduktion ist nach der sogenannten relativen Berechnungsmethode zu ermitteln (dazu RIS-Justiz RS0014772, RS0016260).

Schon an dieser Stelle ist zu bemerken, dass der Beklagte zu den genannten Themen seiner Behauptungspflicht nicht nachgekommen ist.

5. Das Leistungsverweigerungsrecht des § 1052 ABGB besteht nur dort, wo kein Austauschverhältnis mit

Aufrechnungsmöglichkeit (mangels Gleichartigkeit) vorliegt. Die Kaufpreisforderung und der Anspruch auf Kaufpreisminderung sind jeweils Geldansprüche und daher aufrechenbar. Das Leistungsverweigerungsrecht hat den Zweck, Druck auf den Leistungsstörer zum Zweck der Verbesserung der mangelhaften Sache (des mangelhaften Werks; der mangelhaften Leistung) auszuüben (RIS-Justiz RS0018507; zum nur teilweisen Leistungsverweigerungsrecht: 4 Ob 554/87). Begehrt der Besteller Preisminderung, ist er nicht zur Verweigerung der Gegenleistung, sondern nur zur Kompensation (mit) der Preisminderungsforderung berechtigt (6 Ob 651/90; RIS-Justiz RS0018759). Der Besteller kann nur den entsprechenden Betrag vom Entgelt abziehen (5 Ob 630/89). Nur bei Bestehen eines Verbesserungsanspruchs wird die Fälligkeit des Entgelts aufgeschoben und besteht ein Leistungsverweigerungsrecht (RIS-Justiz RS0019929).

5. Das Leistungsverweigerungsrecht des Paragraph 1052, ABGB besteht nur dort, wo kein Austauschverhältnis mit Aufrechnungsmöglichkeit (mangels Gleichartigkeit) vorliegt. Die Kaufpreisforderung und der Anspruch auf Kaufpreisminderung sind jeweils Geldansprüche und daher aufrechenbar. Das Leistungsverweigerungsrecht hat den Zweck, Druck auf den Leistungsstörer zum Zweck der Verbesserung der mangelhaften Sache (des mangelhaften Werks; der mangelhaften Leistung) auszuüben (RIS-Justiz RS0018507; zum nur teilweisen Leistungsverweigerungsrecht: 4 Ob 554/87). Begehrt der Besteller Preisminderung, ist er nicht zur Verweigerung der Gegenleistung, sondern nur zur Kompensation (mit) der Preisminderungsforderung berechtigt (6 Ob 651/90; RIS-Justiz RS0018759). Der Besteller kann nur den entsprechenden Betrag vom Entgelt abziehen (5 Ob 630/89). Nur bei Bestehen eines Verbesserungsanspruchs wird die Fälligkeit des Entgelts aufgeschoben und besteht ein Leistungsverweigerungsrecht (RIS-Justiz RS0019929).

6. Vorvertragliche Aufklärungspflichten des Verkäufers sind eingeschränkte Pflichten. Es besteht keine allgemeine Rechtspflicht, den Geschäftspartner über alle Umstände aufzuklären, die auf seine Entscheidung Einfluss haben könnten. Eine Aufklärungspflicht besteht, wenn der andere nach den Grundsätzen des redlichen Verkehrs eine Aufklärung erwarten durfte (RIS-Justiz RS0014811; RS0016390).

II. Die Anwendung der angeführten Rechtsgrundsätze auf den festgestellten Sachverhalt führt zur Bejahung der Wirksamkeit des von der Klägerin erklärten Vertragsrücktritts:römisch II. Die Anwendung der angeführten Rechtsgrundsätze auf den festgestellten Sachverhalt führt zur Bejahung der Wirksamkeit des von der Klägerin erklärten Vertragsrücktritts:

1. Grundsätzlich hatte die Klägerin den Beklagten über das Alter des Gebäudes, in dem sich das Kaufobjekt (die Eigentumswohnung) befindet, nicht aufzuklären, weil der Beklagte in keiner Weise zu erkennen gab, dass für ihn die nur für Bauten nach 1967 geltende freie Mietzinsbildung vom maßgeblicher Bedeutung wäre. Im Übrigen ist das Alter eines Hauses eine Eigenschaft des Kaufobjekts, über die sich zunächst der Käufer selbst zu informieren hat. Einer Aufklärungspflicht könnte hier zwar nach dem Grundsatz von Treu und Glauben aus den festgestellten unrichtigen Zusagen in den dem Kauf vorausgehenden Mietverträgen erschlossen werden. Dazu müsste aber feststehen, dass der Klägerin tatsächlich als Liegenschaftseigentümerin das Verhalten ihres Vaters bei Abschluss der vorangegangenen Mietverträge zugerechnet werden kann. Schließlich agierte er damals ausschließlich im eigenen Namen, auf eigene Rechnung und zur Wahrung ausschließlich seiner Interessen. Erst beim Verkauf der Wohnung trat er als Vertreter der Klägerin auf. Da zu diesem Thema die Prozessparteien aber nichts weiter ausführen, kann es der Auffassung der Vorinstanzen hier von einer vorvertraglichen Aufklärungspflicht der Verkäuferin deshalb ausgegangen werden, weil dem Mieter und nunmehrigen Kaufinteressenten ein falscher Sachverhalt mitgeteilt worden war.

2. Dies hätte zwar den Beklagten nach der zu I.3. referierten Rechtslage grundsätzlich zur Irrtumsanfechtung nach § 872 ABGB berechtigt, weil der Irrtum über einen Wertfaktor von der Klägerin veranlasst worden war. Der preisbildende Umstand wurde aber von den Vertragsparteien gerade nicht als Vertragsgrundlage herangezogen, sondern dadurch eliminiert, dass es vereinbarungsgemäß für die Preisbildung ausschließlich auf den Umstand ankommen sollte, um welchen Preis die Klägerin an einen Bestbieter verkaufen hätte können. Dies hat das Erstgericht durchaus richtig erkannt. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts wäre demnach nur dann nicht zu beanstanden, wenn sich die Parteien ohne Bindung an das Anbot eines Bestbieters geeinigt hätten, sodass unter gewissen Voraussetzungen unterstellt werden könnte, dass der Kaufvertrag auch mit einem geminderten Kaufpreis abgeschlossen worden wäre, wenn der Beklagte rechtzeitig aufgeklärt worden wäre und sich dann eben herausstellte, dass der vereinbarte Kaufpreis erheblich vom Verkehrswert abwich. Genau dies kann aber hier nach dem maßgeblichen hypothetischen Parteiwillen (RIS-Justiz RS0016237) bei einer nur auf einen externen Preisfaktor abstellenden Preisvereinbarung (nach dem Ergebnis einer privaten Versteigerung) nicht angenommen werden und wurde auch nicht festgestellt. Zu wiederholen ist, dass der Beklagte nicht einmal seiner Behauptungslast nachgekommen ist (siehe P I. 4.). Die

Verletzung einer Aufklärungspflicht ist demnach für die Beurteilung nach § 872 ABGB nicht relevant. Sie könnte allenfalls einen Wandlungsanspruch oder - Verschulden vorausgesetzt - Schadenersatzansprüche auslösen. Für einen Preisminderungsanspruch bietet sie keine Grundlage.² Dies hätte zwar den Beklagten nach der zu römisch eins.³ referierten Rechtslage grundsätzlich zur Irrtumsanfechtung nach Paragraph 872, ABGB berechtigt, weil der Irrtum über einen Wertfaktor von der Klägerin veranlasst worden war. Der preisbildende Umstand wurde aber von den Vertragsparteien gerade nicht als Vertragsgrundlage herangezogen, sondern dadurch eliminiert, dass es vereinbarungsgemäß für die Preisbildung ausschließlich auf den Umstand ankommen sollte, um welchen Preis die Klägerin an einen Bestbieter verkaufen hätte können. Dies hat das Erstgericht durchaus richtig erkannt. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts wäre demnach nur dann nicht zu beanstanden, wenn sich die Parteien ohne Bindung an das Anbot eines Bestbieters geeinigt hätten, sodass unter gewissen Voraussetzungen unterstellt werden könnte, dass der Kaufvertrag auch mit einem geminderten Kaufpreis abgeschlossen worden wäre, wenn der Beklagte rechtzeitig aufgeklärt worden wäre und sich dann eben herausstellte, dass der vereinbarte Kaufpreis erheblich vom Verkehrswert abwich. Genau dies kann aber hier nach dem maßgeblichen hypothetischen Parteiwillen (RIS-Justiz RS0016237) bei einer nur auf einen externen Preisfaktor abstellenden Preisvereinbarung (nach dem Ergebnis einer privaten Versteigerung) nicht angenommen werden und wurde auch nicht festgestellt. Zu wiederholen ist, dass der Beklagte nicht einmal seiner Behauptungslast nachgekommen ist (siehe P römisch eins. 4.). Die Verletzung einer Aufklärungspflicht ist demnach für die Beurteilung nach Paragraph 872, ABGB nicht relevant. Sie könnte allenfalls einen Wandlungsanspruch oder - Verschulden vorausgesetzt - Schadenersatzansprüche auslösen. Für einen Preisminderungsanspruch bietet sie keine Grundlage.

3. Der Vertragsrücktritt der Klägerin wegen Zahlungsverzugs des Beklagten wurde auch aus folgendem weiteren Grund rechtswirksam erklärt:

Wegen faktisch eingeräumter Nachzahlungsmöglichkeit und der bis zum Schluss der Verhandlung nicht erfolgten Zahlung des Kaufpreises braucht auf das Thema der Angemessenheit der Nachfrist nicht eingegangen werden. Der Beklagte war jedenfalls nicht berechtigt, den vollen Kaufpreis zurückzuhalten. Selbst wenn ihm ein Preisminderungsanspruch zustünde, hätte er nach der schon erläuterten Rechtslage die Preisminderung konkret zu beziffern und jedenfalls eine Teilleistung zu erbringen gehabt. Die Ablehnung einer Reduktion des Kaufpreises durch die Klägerin berechtigte den Beklagten lediglich zum Gerichtserlag (§ 1425 ABGB), nicht aber zu einer gänzlichen Leistungsverweigerung. Im Ergebnis bedeutet die Leistungsverweigerung des Beklagten eine Druckausübung, um die Klägerin zum Abschluss eines neuen Vertrags unter Wegfall der vereinbarten Preisbindung an den Kaufpreis eines Bestbieters zu veranlassen. Dem Beklagten steht jedoch nach der dargelegten Rechtslage keinesfalls das Recht zu, der Klägerin einseitig einen neuen Vertrag aufzuzwingen (vgl. SZ 54/88). Wegen faktisch eingeräumter Nachzahlungsmöglichkeit und der bis zum Schluss der Verhandlung nicht erfolgten Zahlung des Kaufpreises braucht auf das Thema der Angemessenheit der Nachfrist nicht eingegangen werden. Der Beklagte war jedenfalls nicht berechtigt, den vollen Kaufpreis zurückzuhalten. Selbst wenn ihm ein Preisminderungsanspruch zustünde, hätte er nach der schon erläuterten Rechtslage die Preisminderung konkret zu beziffern und jedenfalls eine Teilleistung zu erbringen gehabt. Die Ablehnung einer Reduktion des Kaufpreises durch die Klägerin berechtigte den Beklagten lediglich zum Gerichtserlag (Paragraph 1425, ABGB), nicht aber zu einer gänzlichen Leistungsverweigerung. Im Ergebnis bedeutet die Leistungsverweigerung des Beklagten eine Druckausübung, um die Klägerin zum Abschluss eines neuen Vertrags unter Wegfall der vereinbarten Preisbindung an den Kaufpreis eines Bestbieters zu veranlassen. Dem Beklagten steht jedoch nach der dargelegten Rechtslage keinesfalls das Recht zu, der Klägerin einseitig einen neuen Vertrag aufzuzwingen (vergleiche SZ 54/88).

III. Ein dem Räumungsanspruch entgegenstehender Benützungstitel liegt nicht vor. Entgegen den Ausführungen in der Revisionsbeantwortung hat der Beklagte nach den getroffenen Feststellungen kein Mietrecht. Dazu kann auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichts, das in dieser Frage das Erstgericht voll bestätigte, verwiesen werden (§ 510 Abs 3 ZPO). römisch III. Ein dem Räumungsanspruch entgegenstehender Benützungstitel liegt nicht vor. Entgegen den Ausführungen in der Revisionsbeantwortung hat der Beklagte nach den getroffenen Feststellungen kein Mietrecht. Dazu kann auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichts, das in dieser Frage das Erstgericht voll bestätigte, verwiesen werden (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E835343Ob13.07v

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inZak 2007/309 S 174 - Zak 2007,174 = MietSlg 59.091 = MietSlg 59.119(7)XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0030OB00013.07V.0222.000

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2009

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