

# TE OGH 2003/8/7 8Ob213/02k

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 07.08.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Kuras, Dr. Neumayr und Dr. Lovrek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Franz G\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Ulrich Daghofer, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Mag. Arch. Felix H\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Arnold, Rechtsanwalts-Kommandit-Partnerschaft in Wien, und die Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei, U\*\*\*\*\* AG, vormals \*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Gstirner, Siegl & Choc, Rechtsanwälte OEG in Graz, wegen 275.072,70 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 12. Juli 2002, GZ 12 R 142/01t-154, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

Die Parteien schlossen einen Kaufvertrag über den Verkauf einer aus verschiedenen Grundstücken einer EZ des Grundbuchs Leitersdorf (Steiermark) bestehenden Liegenschaft zu einem Gesamtkaufpreis von S 8 Mio. Der Vertrag sollte mit der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde rechtswirksam werden. Für den Gefahrenübergang wurde der Tag der Rechtswirksamkeit des Vertrages festgesetzt. Vor der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wurden einige der Grundstücke von allgemeinem Wohngebiet in Freiland umgewidmet. Der Verkehrswert der Liegenschaft vor der Umwidmung betrug S 7, 3 Mio, danach nur noch S 4,4 Mio. Der Beklagte zahlte daraufhin einen verminderten Kaufpreis. Der Kläger begehrte die Zahlung des restlichen Betrages, in eventu die Aufhebung des Vertrages wegen Irrtums bzw die Rückabwicklung wegen Rücktritts infolge Zahlungsverzuges. Die Vorinstanzen haben dem Hauptbegehr nur teilweise stattgegeben.

## Rechtliche Beurteilung

Nach einheitlicher Lehre und Rechtsprechung geht eine zufällig vor dem bedungenen Übergang der Gefahrtragung aber nach Vertragsabschluss eingetretene Wertminderung des Kaufgegenstandes zu Lasten des Verkäufers und ist die vereinbarte Gegenleistung verhältnismäßig zu mindern (vgl Aicher in Rummel ABGB3 §§ 1048-1051 Rz 6 und 7; Binder in Schwimann ABGB2 § 1049 Rz 1 iVm § 1064 ABGB mwN). Die Parteien haben hier nun ausdrücklich vereinbart, dass der Gefahrenübergang erst mit der Wirksamkeit des Vertrages erfolgen und der Vertrag erst mit der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wirksam werden soll. Nach einheitlicher Lehre und Rechtsprechung geht

eine zufällig vor dem bedungenen Übergang der Gefahrtragung aber nach Vertragsabschluss eingetretene Wertminderung des Kaufgegenstandes zu Lasten des Verkäufers und ist die vereinbarte Gegenleistung verhältnismäßig zu mindern vergleiche Aicher in Rummel ABGB3 Paragraphen 1048 -, 1051, Rz 6 und 7; Binder in Schwimann ABGB2 Paragraph 1049, Rz 1 in Verbindung mit Paragraph 1064, ABGB mwN). Die Parteien haben hier nun ausdrücklich vereinbart, dass der Gefahrenübergang erst mit der Wirksamkeit des Vertrages erfolgen und der Vertrag erst mit der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung wirksam werden soll.

Soweit die Revision vermeint, dass der Vertrag dennoch dahin auszulegen sei, dass bereits der Tag des Vertragsabschlusses für den Gefahrenübergang maßgeblich sein sollte, releviert sie eine Frage der Vertragsauslegung, die regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO darstellt (vgl Kodek in Rechberger ZPO2 § 502 Rz 3). Inwieweit die Vorinstanzen gegen allgemeine Auslegungsregeln verstößen hätten zeigt die Revision ebensowenig auf wie eine Fehlbeurteilung, die aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifen wäre (vlg RIS-Justiz RS0042776 mwN; RIS-Justiz RS0112106). Soweit die Revision vermeint, dass der Vertrag dennoch dahin auszulegen sei, dass bereits der Tag des Vertragsabschlusses für den Gefahrenübergang maßgeblich sein sollte, releviert sie eine Frage der Vertragsauslegung, die regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO darstellt vergleiche Kodek in Rechberger ZPO2 Paragraph 502, Rz 3). Inwieweit die Vorinstanzen gegen allgemeine Auslegungsregeln verstößen hätten zeigt die Revision ebensowenig auf wie eine Fehlbeurteilung, die aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifen wäre (vlg RIS-Justiz RS0042776 mwN; RIS-Justiz RS0112106).

Soweit sich die Revision in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen von Steiner (Grundverkehrsbehördliche Genehmigung und Bedingungslehre JBI 1996, 413) bezieht, verkennt sie, dass sich der Autor gar nicht mit den Fragen eines vertraglich vereinbarten Zeitpunktes des Gefahrenüberganges beschäftigt. Vielmehr setzt er sich mit der gesetzlichen Wirkung der aufgrund der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß § 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken teilweise geänderten Grundverkehrsgesetze der Länder auseinander. Im Zusammenhang mit den darin teilweise enthaltenen Regelungen über die zivilrechtlichen Wirkungen des Erfordernisses einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung verbleibt er mit der ständigen Rechtsprechung bei seiner bereits früher geäußerten Ansicht, dass die Genehmigung eines Vertrags durch die Grundverkehrsbehörde eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrags (vgl auch RIS-Justiz RS0061101, zuletzt 4 Ob 114/01w). Soweit sich die Revision in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen von Steiner (Grundverkehrsbehördliche Genehmigung und Bedingungslehre JBI 1996, 413) bezieht, verkennt sie, dass sich der Autor gar nicht mit den Fragen eines vertraglich vereinbarten Zeitpunktes des Gefahrenüberganges beschäftigt. Vielmehr setzt er sich mit der gesetzlichen Wirkung der aufgrund der Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Paragraph 15 a, B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffend den Verkehr mit Baugrundstücken teilweise geänderten Grundverkehrsgesetze der Länder auseinander. Im Zusammenhang mit den darin teilweise enthaltenen Regelungen über die zivilrechtlichen Wirkungen des Erfordernisses einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung verbleibt er mit der ständigen Rechtsprechung bei seiner bereits früher geäußerten Ansicht, dass die Genehmigung eines Vertrags durch die Grundverkehrsbehörde eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrags vergleiche auch RIS-Justiz RS0061101, zuletzt 4 Ob 114/01w).

Wenn die Revision weiters geltend macht, dass die Minderung des Kaufpreises ausgehend von der relativen Berechnungsmethode doch nur jene Grundstücke erfassen könne, die von der Umwidmung betroffen gewesen seien, so steht diesem Einwand schon das Neuerungsverbot entgegen (vgl Kodek aaO § 504 Rz 3; vgl dazu, dass im Übrigen auch der Kläger von einem "Mischpreis ausging, dessen Einvernahme Bd II AS 241, 243) und wird keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO aufgezeigt. Wenn die Revision weiters geltend macht, dass die Minderung des Kaufpreises ausgehend von der relativen Berechnungsmethode doch nur jene Grundstücke erfassen könne, die von der Umwidmung betroffen gewesen seien, so steht diesem Einwand schon das Neuerungsverbot entgegen vergleiche Kodek aaO Paragraph 504, Rz 3; vergleiche dazu, dass im Übrigen auch der Kläger von einem "Mischpreis ausging, dessen Einvernahme Bd römisch II AS 241, 243) und wird keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufgezeigt.

Der Beklagte hat seinen Anspruch auf Minderung des Kaufpreises auf die zwischen Kaufvertragsabschluss und dem bedungenen Gefahrenübergang eingetretene Wertminderung gestützt. Diese wurde aufgrund von Sachverständigengutachten auch nachgewiesen. Soweit die Revision releviert, dass der Kläger entgegen der Annahme des Berufungsgerichtes im Ergebnis aus verschiedenen anderen Vorbringen ersichtlich doch vorgebracht habe, dass es

sich um "Bauerwartungsland" handle, so ist vorweg darauf zu verweisen, dass der Kläger diese Frage in der Berufung im Rahmen der Tatsachenrüge bei der Bekämpfung der auf das Sachverständigengutachten gestützten Feststellung des verminderten Verkehrswertes releviert hat. Die Ermittlung des Verkehrswertes der von der Wertminderung betroffenen Grundstücke gehört - noch - dem Tatsachenbereich an (SZ 60/269). Die von einem Sachverständigen zur Gewinnung von Tatsachenfeststellungen anzuwendenden Regeln der Wissenschaft, Sachkunde und Kunstfertigkeit sind Erfahrungsgrundsätze zur Gewinnung des Sachverhaltes; ihre Anfechtung betrifft die rechtliche Beurteilung nur insoweit, als dabei ein Verstoß gegen zwingende Denkgesetze und zwingende Gesetze des sprachlichen Ausdrucks unterlaufen ist (RIS-Justiz RS0043122). Ein solcher ist hier nicht ersichtlich. Vor allem aber stellt die im Wesentlichen ja nur relevierte Auslegung des Vorbringens keine Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO dar (vgl RIS-Justiz RS0042828; RIS-Justiz RS0114544 jeweils mwN). Darauf ist der Kläger im Übrigen auch zu seinen abschließenden Ausführungen hinsichtlich der teilweisen Abweisung des Zinsenbegehrens zu verweisen. Die in der Revision aufgeworfene Frage, ob es zur Abwehr eines Preisminderungsanspruches ausreicht, die Sittenwidrigkeit und die Verletzung der nachvertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten zu behaupten und zu beweisen, oder ob auch ein Schadenersatzanspruch geltend gemacht werden muss, stellt sich hier schon deshalb nicht, weil sich die Revision gar nicht mit der von den Vorinstanzen verneinten Frage der Relevanz eines erst viele Jahre nach dem Gefahrenübergang (1994) gesetzten Verhaltens (ab 1999) auseinandersetzt. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, warum die mangelnde Bereitschaft des Beklagten, die erworbenen Grundstücke teilweise wieder abzugeben - was offensichtlich Voraussetzung für eine Rückwidmung wäre - sittenwidrig sein sollte (vgl zur Abgrenzung der missbräuchlichen Rechtsausübung - Schikane - etwa Krejci in Rummel aaO § 879 Rz 138 ff; Apathy in Schwimann aaO § 879 Rz 10). Auch soweit die Vorinstanzen in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung davon ausgegangen sind, dass die Verhandlung und Entscheidung über ein Eventualbegehr jedenfalls im Zweifel (vgl OGH 16. 5. 1991 6 Ob 543/91) von der Bedingung der gänzlichen Abweisung des Hauptbegehrens abhängig ist (RIS-Justiz RS0037585 mwN anders nur zu getrennten Schäden 5 Ob 280/98g; Rechberger/Frauenberger in Rechberger ZPO2 § 226 Rz 6), vermag die Revision keine erhebliche Rechtsfrage darzustellen. Hinzuweisen ist darauf, dass der Kläger primär gestützt auf den Kaufvertrag den restlichen Kaufpreis einklagt und nur "in eventu" die Aufhebung und Rückabwicklung des Kaufvertrages begeht. Dann ist aber auch das zum Eventualbegehr erstattete Vorbringen erst bei der Entscheidung über das Eventualbegehr zu beurteilen, während der Kläger nunmehr meint, dass aufgrund seines zum Eventualbegehr erstatteten Vorbringens eines Vertragsrücktrittes zwar das Hauptbegehr zur Gänze abzuweisen, aber dafür dem Eventualbegehr zur Gänze stattzugeben wäre. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass nach ständiger Rechtsprechung ein Vertragsrücktritt des Verkäufers nach § 918 ABGB nach Übertragung des Eigentums nicht mehr in Betracht kommt (vgl RIS-Justiz RS0018315 mwN, RIS-Justiz RS0018319 mwN; kritisch Reischauer in Rummel aaO § 918 Rz 10; ebenso kritisch Binder in Schwimann aaO § 918 Rz 74). Der Beklagte hat seinen Anspruch auf Minderung des Kaufpreises auf die zwischen Kaufvertragsabschluss und dem bedungenen Gefahrenübergang eingetretene Wertminderung gestützt. Diese wurde aufgrund von Sachverständigengutachten auch nachgewiesen. Soweit die Revision releviert, dass der Kläger entgegen der Annahme des Berufungsgerichtes im Ergebnis aus verschiedenen anderen Vorbringen ersichtlich doch vorgebracht habe, dass es sich um "Bauerwartungsland" handle, so ist vorweg darauf zu verweisen, dass der Kläger diese Frage in der Berufung im Rahmen der Tatsachenrüge bei der Bekämpfung der auf das Sachverständigengutachten gestützten Feststellung des verminderten Verkehrswertes releviert hat. Die Ermittlung des Verkehrswertes der von der Wertminderung betroffenen Grundstücke gehört - noch - dem Tatsachenbereich an (SZ 60/269). Die von einem Sachverständigen zur Gewinnung von Tatsachenfeststellungen anzuwendenden Regeln der Wissenschaft, Sachkunde und Kunstfertigkeit sind Erfahrungsgrundsätze zur Gewinnung des Sachverhaltes; ihre Anfechtung betrifft die rechtliche Beurteilung nur insoweit, als dabei ein Verstoß gegen zwingende Denkgesetze und zwingende Gesetze des sprachlichen Ausdrucks unterlaufen ist (RIS-Justiz RS0043122). Ein solcher ist hier nicht ersichtlich. Vor allem aber stellt die im Wesentlichen ja nur relevierte Auslegung des Vorbringens keine Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar vergleiche RIS-Justiz RS0042828; RIS-Justiz RS0114544 jeweils mwN). Darauf ist der Kläger im Übrigen auch zu seinen abschließenden Ausführungen hinsichtlich der teilweisen Abweisung des Zinsenbegehrens zu verweisen. Die in der Revision aufgeworfene Frage, ob es zur Abwehr eines Preisminderungsanspruches ausreicht, die Sittenwidrigkeit und die Verletzung der nachvertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten zu behaupten und zu beweisen, oder ob auch ein Schadenersatzanspruch geltend gemacht werden muss, stellt sich hier schon deshalb nicht, weil sich die Revision gar nicht mit der von den Vorinstanzen verneinten Frage der Relevanz eines erst viele Jahre nach dem Gefahrenübergang (1994) gesetzten

Verhaltens (ab 1999) auseinandersetzt. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, warum die mangelnde Bereitschaft des Beklagten, die erworbenen Grundstücke teilweise wieder abzugeben - was offensichtlich Voraussetzung für eine Rückwidmung wäre - sittenwidrig sein sollte vergleiche zur Abgrenzung der missbräuchlichen Rechtsausübung - Schikane - etwa Krejci in Rummel aaO Paragraph 879, Rz 138 ff; Apathy in Schwimann aaO Paragraph 879, Rz 10). Auch soweit die Vorinstanzen in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung davon ausgegangen sind, dass die Verhandlung und Entscheidung über ein Eventualbegehren jedenfalls im Zweifel vergleiche OGH 16. 5. 1991 6 Ob 543/91 von der Bedingung der gänzlichen Abweisung des Hauptbegehrens abhängig ist (RIS-Justiz RS0037585 mwN anders nur zu getrennten Schäden 5 Ob 280/98g; Rechberger/Frauenberger in Rechberger ZPO2 Paragraph 226, Rz 6), vermag die Revision keine erhebliche Rechtsfrage darzustellen. Hinzuweisen ist darauf, dass der Kläger primär gestützt auf den Kaufvertrag den restlichen Kaufpreis einklagt und nur "in eventu" die Aufhebung und Rückabwicklung des Kaufvertrages begeht. Dann ist aber auch das zum Eventualbegehren erstattete Vorbringen erst bei der Entscheidung über das Eventualbegehren zu beurteilen, während der Kläger nunmehr meint, dass aufgrund seines zum Eventualbegehren erstatteten Vorbringens eines Vertragsrücktrittes zwar das Hauptbegehren zur Gänze abzuweisen, aber dafür dem Eventualbegehren zur Gänze stattzugeben wäre. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass nach ständiger Rechtsprechung ein Vertragsrücktritt des Verkäufers nach Paragraph 918, ABGB nach Übertragung des Eigentums nicht mehr in Betracht kommt vergleiche RIS-Justiz RS0018315 mwN, RIS-Justiz RS0018319 mwN; kritisch Reischauer in Rummel aaO Paragraph 918, Rz 10; ebenso kritisch Binder in Schwimann aaO Paragraph 918, Rz 74).

Insgesamt vermag es die Revision jedenfalls nicht, eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des§ 502 Abs 1 ZPO darzustellen.Insgesamt vermag es die Revision jedenfalls nicht, eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO darzustellen.

#### **Anmerkung**

E70407 8Ob213.02k

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0080OB00213.02K.0807.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20030807\_OGH0002\_0080OB00213\_02K0000\_000

**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](http://www.jusline.at)