jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1998/9/29 1Ob262/98f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Anna G*****, vertreten durch Dr. Ferdinand Rankl, Rechtsanwalt in Micheldorf, wider die beklagte Partei Marianne D*****, vertreten durch Dr. Konrad Meingast und Dr. Kurt Dallamaßl, Rechtsanwälte in Gmunden, wegen S 100.000,-- sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wels als Berufungsgericht vom 18. März 1998, GZ 22 R 94/98z-16, womit das Urteil des Bezirksgerichts Gmunden vom 5. Jänner 1998, GZ 6 C 391/97a-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei hat die Kosten des Revisionsverfahrens selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 16. 8. 1984 erwarb die Klägerin von zwei Eheleuten ein Grundstück. Den Kaufvertrag verfaßte der im Oktober 1995 verstorbene Ehemann der Beklagten, dessen Nachlaß dieser aufgrund deren unbedingten Erbserklärung eingeantwortet wurde. Der Ehemann der Beklagten war bis 1980 als Grundbuchsrechtspfleger tätig und mit der Familie der Verkäufer bekannt gewesen. Bereits 1981 hatte er einen Schenkungsvertrag verfaßt, mit welchem die Eheleute einen Teil ihres Grundstücks 186/5 ihrem Sohn übertrugen. Dieses neu gebildete Grundstück erhielt die Bezeichnung 186/12. An dieses Grundstück grenzt östlich das Grundstück 186/10 an, das im Eigentum eines Bekannten der Klägerin, mit dem sie eine Lebensgemeinschaft einzugehen plante, stand. Zugunsten dieses Grundstücks bestand schon 1981 ein rechtsgeschäftlich erworbenes Fahrtrecht an den Grundstücken 186/5 und 186/9, welch letzteres im Eigentum einer anderen Person stand. In der Folge wurden auf den Grundstücken 186/12 und 186/10 von den jeweiligen Grundeigentümern Häuser errichtet. Die Klägerin lernte ihren Bekannten kennen, als sich dessen Haus (auf dem Grundstück 186/10) bereits im Rohbau befand. Sie beabsichtigte, später gemeinsam mit dem Bekannten in dessen im Bau befindlichen Haus zu wohnen. Als sich 1984 die Möglichkeit bot, das südlich des Grundstücks 186/10 gelegene Teilgrundstück des Grundstücks 186/5, das spätere Grundstück 186/15, zu erwerben, kaufte es die Klägerin. Der Ehemann der Beklagten errichtete - über wessen Ersuchen auch immer - den Kaufvertrag. Der schriftlichen Vertragserrichtung gingen Vertragsverhandlungen voran, an denen auch die Klägerin und deren Bekannter teilnahmen. Zumindest bei einem dieser Vertragsgespräche war auch der Ehegatte der Beklagten anwesend. Im Zuge dieser Gespräche bekundeten die Klägerin und ihr Bekannter übereinstimmend ihren Willen, daß

das Kaufgrundstück eine Erweiterung des Gartens bzw der Freifläche des Hauses auf dem Grundstück 186/10 darstellen und nur in Verbindung mit diesem Haus benützt werden sollte. Die Klägerin und ihr Bekannter planten, auf dem Grundstück 186/15 einen Swimmingpool zu errichten und Kleintiere zu halten. Vom Grundstück des Bekannten der Klägerin her sollte eine Toröffnung als Zugang zu diesem Grundstück dienen. Es war nicht beabsichtigt, auf dem Grundstück 186/15 ein Haus zu errichten. Es herrschte Übereinstimmung dahin, daß die Zufahrt zum Kaufgrundstück auf dem vom Bekannten der Klägerin zu seinem Grundstück 186/10 benützten Weg bis zu diesem Grundstück erfolgen sollte. Danach sollte ein Weg parallel zur westlichen Grundgrenze des Grundstücks 186/10 zum Grundstück 186/15 führen; eine Zufahrt mit mehrspurigen Fahrzeugen war allerdings bereits damals wegen einer auf dem Grundstück 186/10 befindlichen Garage nicht möglich. Das war sowohl für die Vertragsparteien wie auch für den Ehegatten der Beklagten erkennbar. Die Möglichkeit der Schaffung anderer Zugangs- und Zufahrtswege zum Grundstück 186/15, insbesondere vom öffentlichen Gut her, wurde im Zuge der Vertragsgespräche nicht erörtert. Die Vertragsparteien gingen davon aus, daß der Zugang über das Grundstück 186/10 ausreichend und daß dieser „aufgrund der Verbindung der Eigentümer der benachbarten Liegenschaften zueinander" gesichert sei. Eine schriftliche Regelung eines Geh- und Fahrtrechts am Grundstück 186/10 wurde nicht in Erwägung gezogen. Im Kaufvertrag selbst wurde festgehalten, daß die Zufahrt zur Kaufliegenschaft gesichert sei. Der an der Westgrenze des Grundstücks 186/10 geplante Weg, der zum Grundstück 186/15 führen sollte, wurde in der Folge nicht angelegt. 1986 trennte sich die Klägerin von ihrem Bekannten; die Frage eines Geh- oder Fahrtrechtes an dessen Grundstück wurde im Zuge der Trennung nicht erörtert. Der Bekannte der Klägerin verkaufte das Grundstück 186/10 im Jahre 1990, ohne den Käufer von einem allfälligen Geh- oder Fahrtrecht zugunsten des Grundstücks der Klägerin (186/15) in Kenntnis zu setzen. Erst im Jahre 1992 nahm die Klägerin mit dem Käufer des Grundstücks 186/10 Kontakt wegen einer Zufahrt zu ihrem Grundstück auf, weil sie die Errichtung eines Wochenendhauses auf ihrem Grundstück beabsichtigte.

Die Klägerin begehrte von der Beklagten S 100.000 mit der Behauptung, deren verstorbener Ehegatte habe es bei Errichtung des Kaufvertrags grob fahrlässig unterlassen, eine Zufahrt zu der von der Klägerin erworbenen Liegenschaft grundbücherlich sicherzustellen. Die Vertragsparteien seien nicht entsprechend aufgeklärt worden. Nunmehr bestehe keine Möglichkeit einer Grundstückszufahrt, sodaß das Grundstück nahezu wertlos sei. Der Schaden belaufe sich auf zumindest S 100.000. Dem Ehemann der Beklagten sei bekannt gewesen, daß das Wegerecht am Grundstück 186/10 als ordnungsgemäße Zufahrt nicht geeignet sei. Zur Sicherung des Zufahrtsrechts der Klägerin hätte daher eine Zufahrt von der öffentlichen Straße über die Grundstücke 186/9 und 186/5 begründet und grundbücherlich sichergestellt werden müssen.

Die Beklagte wendete ein, das Grundstück 186/15 sei zur Vergrößerung des Hausgartens des Grundstücks 186/10 zugekauft worden. Es habe nicht die Absicht bestanden, es als Bauland zu nutzen. Deshalb sei sowohl bei den Vertragsverhandlungen wie auch bei der Vertragserrichtung und beim Abschluß des Vertrags eine Zufahrt zum Grundstück der Klägerin über allfällige Grundflächen der Verkäufer nicht eingefordert und auch von keinem der Vertragspartner in Erwägung gezogen worden. Vielmehr habe die Klägerin mit ihrem Bekannten vereinbart, daß das Geh- und Fahrtrecht zu dessen Grundstück auch zum Grundstück der Klägerin ausgeübt werden könne. Dementsprechend sei im Kaufvertrag festgehalten worden, daß die Zufahrt gesichert sei. Der Bekannte der Klägerin habe im Zuge des Verkaufs seiner Liegenschaft eine allenfalls mündlich zugesicherte Dienstbarkeit zugunsten der Klägerin nicht erwähnt, sodaß der Käufer des Grundstücks 186/10 dieses gutgläubig lastenfrei erworben habe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es beurteilte den oben bereits wiedergegebenen Sachverhalt rechtlich wie folgt:

Der Ehemann der Beklagten habe die Errichtung des Kaufvertrags freiwillig übernommen, weshalb er für die zu dessen Besorgung notwendigen Fachkenntnisse einstehen müsse. Zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung habe kein Anlaß bestanden, nach weiteren als den von den Vertragsparteien geforderten, beabsichtigten oder bereits bestehenden Zugangs- oder Zufahrtsmöglichkeiten zu suchen. Mit der „gesicherten Zufahrt" laut Kaufvertrag sei das vereinbarte Wegerecht am Grundstück 186/10 gemeint gewesen. Dem Vertragserrichter könne daher nicht angelastet werden, er habe im Zuge der Vertragserrichtung Aufklärungspflichten verletzt.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach letztlich aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Eine gesonderte Nutzung des Grundstücks 186/15 sei nicht vorgesehen gewesen. Eine die dienenden Grundstücke erheblich erschwerende Änderung der Benützungsart, die eine unzulässige Erweiterung der zugunsten des Grundstücks 186/10 bestehenden Dienstbarkeit hervorgerufen hätte, habe nicht befürchtet werden müssen. Es sei

beabsichtigt gewesen, daß die Klägerin auf dem Grundstück 186/10 gemeinsam mit ihrem Bekannten und späteren Lebensgefährten wohnen und das Grundstück 186/15 als (zusätzliche) Gartenfläche nutzen werde. Eine unzulässige Erweiterung der zugunsten des Grundstücks 186/10 bestehenden Dienstbarkeit wäre demnach nicht eingetreten; der Klägerin wäre eine rechtmäßige Zufahrt bis zum Grundstück 186/10 und schließlich über dieses zu ihrem Grundstück zugestanden. Ihr Vorbringen in der Berufung, im Kaufvertrag sei ein Verzicht des Bekannten der Klägerin und Eigentümers des Grundstücks 186/10 auf das zugunsten dieser Liegenschaft begründete Geh- und Fahrtrecht vereinbart worden, stelle eine unzulässige Neuerung dar. Aufgrund des hier zu entscheidenden Sachverhalts sei dem Ehemann der Beklagten die Verletzung einer Aufklärungsobliegenheit als Vertragsverfasser nicht anzulasten, es habe keine Notwendigkeit für ihn bestanden, die Klägerin dazu aufzufordern, mit den Verkäufern bzw dritten Personen in Verhandlungen einzutreten, um die Zustimmung zur Errichtung einer Zufahrt (über fremde Grundstücke) zu erlangen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist unzulässig. An den die Zulässigkeit der Revision bejahenden Ausspruch des Berufungsgerichts ist das Revisionsgericht nicht gebunden (§ 508a ZPO).Die Revision der Klägerin ist unzulässig. An den die Zulässigkeit der Revision bejahenden Ausspruch des Berufungsgerichts ist das Revisionsgericht nicht gebunden (Paragraph 508 a, ZPO).

Die Vorinstanzen sind zutreffend davon ausgegangen, daßjeder, der sich zu einem Amt, zu einer Kunst, zu einem Gewerbe oder Handwerk öffentlich bekennt oder der ohne Not freiwillig ein Geschäft übernimmt, für den Mangel der erforderlichen Kenntnisse gemäß § 1299 ABGB einzustehen hat. Diese Haftung trifft auch denjenigen, der, ohne Fachmann zu sein, eine Arbeit übernimmt, die in der Regel wegen der notwendigen Kenntnisse nur von einem Fachmann besorgt zu werden pflegt. Die Vorinstanzen hatten daher zu prüfen, ob der Ehemann der Beklagten als Vertragsverfasser den ihm obliegenden Sorgfaltspflichten nachgekommen ist. Im Rahmen dieser Überprüfung haben sie die von der Judikatur und Lehre entwickelten Grundsätze beachtet und sind entgegen der Ansicht der Revisionswerberin von diesen nicht abgegangen:Die Vorinstanzen sind zutreffend davon ausgegangen, daß jeder, der sich zu einem Amt, zu einer Kunst, zu einem Gewerbe oder Handwerk öffentlich bekennt oder der ohne Not freiwillig ein Geschäft übernimmt, für den Mangel der erforderlichen Kenntnisse gemäß Paragraph 1299, ABGB einzustehen hat. Diese Haftung trifft auch denjenigen, der, ohne Fachmann zu sein, eine Arbeit übernimmt, die in der Regel wegen der notwendigen Kenntnisse nur von einem Fachmann besorgt zu werden pflegt. Die Vorinstanzen hatten daher zu prüfen, ob der Ehemann der Beklagten als Vertragsverfasser den ihm obliegenden Sorgfaltspflichten nachgekommen ist. Im Rahmen dieser Überprüfung haben sie die von der Judikatur und Lehre entwickelten Grundsätze beachtet und sind entgegen der Ansicht der Revisionswerberin von diesen nicht abgegangen:

Jeder Vertragserrichter hat die Vertragsparteien in rechtlicher Hinsicht zu belehren; er hat sie auf Bedenken gegen ein beabsichtigtes Geschäft aufmerksam zu machen, gegebenenfalls auch wirtschaftliche Auswirkungen zu berücksichtigen und inbesondere über jene Umstände aufzuklären, von denen er annehmen muß, daß sie den Vertragsparteien unbekannt seien. Eine unzulängliche Belehrung macht haftbar (JBl 1998, 446 uva; Reischauer in Rummel, ABGB2 Rz 16 zu § 1299). Durchaus durfte die Klägerin darauf vertrauen, daß der Ehemann der Beklagten darauf bedacht sein werde, sie vor Nachteilen zu schützen und für ihre rechtliche und tatsächliche Sicherheit zu sorgen (1 Ob 591/92; 1 Ob 523/90 uva). Dabei darf aber die Belehrungs- und Beratungspflicht nicht überspannt werden; sie besteht nur im Rahmen des bei objektiver und gewissenhafter Beurteilung Möglichen und Zumutbaren (JBl 1998, 4 4 6 ; 4 Ob 1629/95; 1 Ob 523/90). So ist eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Vertragspartner, insbesondere deren allfällige ungünstige Entwicklung, nur im Rahmen des objektiv Möglichen und Zumutbaren zu verlangen (NZ 1990, 230). Erscheinen Sicherungsmaßnahmen aufgrund der gegebenen Umstände nicht nötig (hier: beabsichtigte Lebensgemeinschaft zwischen der Klägerin und ihrem Bekannten und die darauf gegründete „unverdächtige“ Einräumung eines Wegerechts), so ist es auch nicht geboten, solche Sicherungsmaßnahmen - grundbücherliche Sicherstellung - zu treffen und dem Vertragserrichter die Pflicht aufzuerlegen, die Vertragsparteien mit allen möglichen und denkbaren Sicherungsmaßnahmen zu konfrontieren (vgl 4 Ob 1629/95). Sie sind nur über jene Umstände aufzuklären, von denen der Vertragserrichter annehmen muß, daß sie den Vertragsparteien unbekannt seien (RdW 1989, 221; Reischauer aaO). Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses waren weder für die Vertragsparteien noch für den Vertragserrichter Schwierigkeiten dabei, das Grundstück 186/15 zu erreichen, zu vermuten (vgl NZ 1987, 284); der Vertrag wurde auch entsprechend den Vorstellungen der Vertragsparteien verfaßt (vgl SZ 59/106). Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des vorliegenden Falls

(vgl NZ 1973, 120) kann dem Ehemann der Beklagten somit mangelnde Gewissenhaftigkeit und Sorgfalt bei der Vertragserrichtung nicht vorgeworfen werden.Jeder Vertragserrichter hat die Vertragsparteien in rechtlicher Hinsicht zu belehren; er hat sie auf Bedenken gegen ein beabsichtigtes Geschäft aufmerksam zu machen, gegebenenfalls auch wirtschaftliche Auswirkungen zu berücksichtigen und inbesondere über jene Umstände aufzuklären, von denen er annehmen muß, daß sie den Vertragsparteien unbekannt seien. Eine unzulängliche Belehrung macht haftbar (JBl 1998, 446 uva; Reischauer in Rummel, ABGB2 Rz 16 zu Paragraph 1299,). Durchaus durfte die Klägerin darauf vertrauen, daß der Ehemann der Beklagten darauf bedacht sein werde, sie vor Nachteilen zu schützen und für ihre rechtliche und tatsächliche Sicherheit zu sorgen (1 Ob 591/92; 1 Ob 523/90 uva). Dabei darf aber die Belehrungs- und Beratungspflicht nicht überspannt werden; sie besteht nur im Rahmen des bei objektiver und gewissenhafter Beurteilung Möglichen und Zumutbaren (JBl 1998, 446; 4 Ob 1629/95; 1 Ob 523/90). So ist eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage der Vertragspartner, insbesondere deren allfällige ungünstige Entwicklung, nur im Rahmen des objektiv Möglichen und Zumutbaren zu verlangen (NZ 1990, 230). Erscheinen Sicherungsmaßnahmen aufgrund der gegebenen Umstände nicht nötig (hier: beabsichtigte Lebensgemeinschaft zwischen der Klägerin und ihrem Bekannten und die darauf gegründete „unverdächtige“ Einräumung eines Wegerechts), so ist es auch nicht geboten, solche Sicherungsmaßnahmen - grundbücherliche Sicherstellung - zu treffen und dem Vertragserrichter die Pflicht aufzuerlegen, die Vertragsparteien mit allen möglichen und denkbaren Sicherungsmaßnahmen zu konfrontieren vergleiche 4 Ob 1629/95). Sie sind nur über jene Umstände aufzuklären, von denen der Vertragserrichter annehmen muß, daß sie den Vertragsparteien unbekannt seien (RdW 1989, 221; Reischauer aaO). Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses waren weder für die Vertragsparteien noch für den Vertragserrichter Schwierigkeiten dabei, das Grundstück 186/15 zu erreichen, zu vermuten vergleiche NZ 1987, 284); der Vertrag wurde auch entsprechend den Vorstellungen der Vertragsparteien verfaßt vergleiche SZ 59/106). Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des vorliegenden Falls vergleiche NZ 1973, 120) kann dem Ehemann der Beklagten somit mangelnde Gewissenhaftigkeit und Sorgfalt bei der Vertragserrichtung nicht vorgeworfen werden.

Das Gericht zweiter Instanz hat auch zu Recht darauf hingewiesen, daß die Ausführungen der Klägerin in der Berufung, ihr Bekannter habe im Zuge der Errichtung des Kaufvertrags in einem Vertragspunkt auf das ihm zugunsten des Grundstücks 186/10 eingeräumte Geh- und Fahrtrecht verzichtet, gegen das im Rechtsmittelverfahren herrschende Neuerungsverbot verstoßen.

Zu den hier relevanten Rechtsfragen liegt Judikatur des Obersten Gerichtshofs vor, von der das Gericht zweiter Instanz nicht abgewichen ist; es hat den besonderen Umständen des Falls bei Anwendung der in der Judikatur herausgebildeten Grundsätze Rechnung getragen. Demnach ist die Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 40und 50 ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Revisionsbeantwortung auf den vorliegenden Zurückweisungsgrund nicht hingewiesen.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 40 u, n, d, 50 ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Revisionsbeantwortung auf den vorliegenden Zurückweisungsgrund nicht hingewiesen.

Textnummer

E51573

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0010OB00262.98F.0929.000

Im RIS seit

29.10.1998

Zuletzt aktualisiert am

09.07.2012

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at