

# TE OGH 1998/1/14 3Ob2302/96t

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 14.01.1998

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Pimmer, Dr.Zechner und Dr.Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Mag.Hermann D\*\*\*\*\*, 2. Dr.Manfred R\*\*\*\*\*, 3. Erich D\*\*\*\*\* 4. Hermann S\*\*\*\*\* 5. P\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* alle vertreten durch Dr.Johann Szemelliker, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, wider die beklagten Parteien 1. Dr.Gabriele G\*\*\*\*\* 2. Anna M\*\*\*\*\* beide vertreten durch Dr.Gerhard Eckert, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 261.214,80 sA, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 6.März 1996, GZ 13 R 13/96v-22, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt vom 27. Oktober 1995, GZ 22 Cg 271/94t-17, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

## **Spruch**

Der Revision wird Folge gegeben; das angefochtene Urteil des Berufungsgerichtes wird aufgehoben; die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

## **Text**

Begründung:

Die Kläger brachten zur Begründung des Klagebegehrens auf Zahlung von S 271.214,80 sA vor, sie hätten erstmals im Dezember 1992 über den nunmehrigen Klagevertreter an die Beklagten ein Kaufangebot über die je zur Hälfte in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* W\*\*\*\*\* gelegt. Nachdem die Beklagten darauf nicht reagiert hätten, sei im November 1993 neuerlich ein höheres Angebot erstattet worden. Die Zweitbeklagte habe den Klagevertreter daraufhin mit Schreiben vom 22.11.1993 ersucht, sich an Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* zu wenden, der die finanziellen Interessen der Beklagten in Österreich vertrete und über eine beglaubigte Vollmacht zum Abschluß eines Kaufvertrags verfüge. Mit Schreiben vom 29.11.1993 sei an Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* ein Angebot mit einem Pauschalpreis von S 2,200.000 gelegt worden. Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* habe darauf dem Klagevertreter telefonisch angegeben, daß die Liegenschaft um S 2,500.000 verkauft würde. Der Klagevertreter habe dieses Angebot nach Rücksprache mit den Klägern mit dem Vorbehalt angenommen, daß die Finanzierung durch eine Bank sichergestellt werde; die Entscheidung hierüber werde innerhalb von acht Wochen ab dem 5.1.1994 erfolgen können. Bereits am 27.1.1994 habe Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* von der Finanzierungszusage verständigt werden können. Am 1.2.1994 hätten der Erstkläger und der Klagevertreter mit Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* in dessen Wohnung die näheren Details des abzuschließenden Kaufvertrags besprochen; Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* habe erklärt, er werde wegen einer

Gehbehinderung in den nächsten Tagen entscheiden, ob er den Vertrag in Wien oder in Wiener Neustadt unterfertigen werde. Der Kaufvertrag sei am 2.2.1994 Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* zugegangen. Da die Unterfertigung ausgeblieben sei, habe der Klagevertreter am 15.2.1994 schriftlich angefragt, was ihr entgegenstehe. Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* habe darauf am 24.2.1994 telefonisch mitgeteilt, die Liegenschaft sei bereits anderweitig verkauft worden, weil um S 200.000 mehr bezahlt worden sei. Die Kläger hätten aufgrund der mündlichen Zusage Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*s, den Vertrag zu unterfertigen, bereits Vorarbeiten getätigt; Dipl.Ing.L\*\*\*\*\* hätten sie für die Planung eines Bauprojekts S 210.000 bezahlt, dem Klagevertreter für dessen Tätigkeit S 51.214,80.

Die Beklagten wendeten ein, sie hätten Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* nicht ermächtigt, Zusagen abzugeben oder Verträge abzuschließen, die für sie mit Kosten verbunden seien. Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* habe dementsprechend keine Vereinbarungen getroffen oder Verträge abgeschlossen, aufgrund derer die Kläger zur Geltendmachung der Klagsforderung berechtigt wären. Es hätten nur unverbindliche Gespräche stattgefunden; bis zur Unterfertigung der schriftlichen Verträge in der hiefür vorgesehenen beglaubigten Form habe keine der Parteien gebunden sein sollen. Die von den Klägern getätigten Aufwendungen seien auf eigenes Risiko erfolgt und seien überdies zur zweckentsprechenden Vertragsdurchführung nicht erforderlich gewesen. Der von den Klägern behauptete Schaden sei weder durch die Beklagten verursacht noch sei ein solcher Schaden überhaupt bei den Klägern eingetreten. Richtig sei, daß in einem Schreiben des Klagevertreters vom 23.12.1992 an die Beklagten ein Kaufanbot gerichtet worden sei. Darin werde ausdrücklich hingewiesen, daß das Anbot schriftlich anzunehmen sei und alle mündlichen Nebenabreden zu diesem Kaufvertrag ungültig seien. Von den Beklagten bzw deren Vertreter sei weder dieses noch spätere Anbote angenommen worden.

Das Erstgericht wies die Klage ab; es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Die Kläger beschäftigen sich mit dem Ankauf und der Baureifmachung von Liegenschaften.

Der Klagevertreter wandte sich als Bevollmächtigter der Kläger an die Zweitbeklagte und gab betreffend die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG W\*\*\*\*\* am 23.12.1992 ein schriftliches Anbot über S 1,800.000 ab. Im Punkt V. dieses Schreibens hielt der Klagevertreter fest, daß mündliche Nebenabreden zu diesem Kaufanbot ungültig seien, sämtliche Vereinbarungen bedürften zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dieses Anbot wurde von den Beklagten nicht angenommen. Am 12.11.1993 erhöhte der Klagevertreter das von ihm gestellte Anbot auf einen Kaufpreis von S 2,200.000. Die Zweitbeklagte verwies den Klagevertreter betreffend den Kauf der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG W\*\*\*\*\* an den von den beklagten Parteien bevollmächtigten Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\*. Mit Schreiben vom 29.11.1993 wiederholte der Klagevertreter das Anbot zum Ankauf der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG W\*\*\*\*\* gegenüber Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\*. Dieser gab dem Klagevertreter gegenüber einen Kaufpreis von S 2,500.000 an, wobei alle Nebenkosten die Käufer tragen sollten. Der Klagevertreter wandte sich als Bevollmächtigter der Kläger an die Zweitbeklagte und gab betreffend die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG W\*\*\*\*\* am 23.12.1992 ein schriftliches Anbot über S 1,800.000 ab. Im Punkt römisch fünf. dieses Schreibens hielt der Klagevertreter fest, daß mündliche Nebenabreden zu diesem Kaufanbot ungültig seien, sämtliche Vereinbarungen bedürften zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dieses Anbot wurde von den Beklagten nicht angenommen. Am 12.11.1993 erhöhte der Klagevertreter das von ihm gestellte Anbot auf einen Kaufpreis von S 2,200.000. Die Zweitbeklagte verwies den Klagevertreter betreffend den Kauf der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG W\*\*\*\*\* an den von den beklagten Parteien bevollmächtigten Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\*. Mit Schreiben vom 29.11.1993 wiederholte der Klagevertreter das Anbot zum Ankauf der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG W\*\*\*\*\* gegenüber Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\*. Dieser gab dem Klagevertreter gegenüber einen Kaufpreis von S 2,500.000 an, wobei alle Nebenkosten die Käufer tragen sollten.

Mit Schreiben vom 5.1.1994 erklärte sich der Klagevertreter im Namen seiner Mandanten mit dem von Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* vorgeschlagenen Kaufpreis von S 2,500.000, welcher anlässlich einer allfälligen Kaufvertragsunterfertigung bar zur Zahlung fällig sein sollte, einverstanden, wobei sämtliche damit im Zusammenhang stehenden Nebenkosten die Käufer tragen sollten. Der Klagevertreter erklärte weiters, daß seine Mandantschaft eine Frist von ca acht Wochen benötige, um die Finanzierung des Projektes zu sichern. Weiters erklärte der Klagevertreter namens seiner Mandantschaft, das Anbot des Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* vorbehaltlich des Zustandekommens einer Finanzierung anzunehmen.

Am 1.2.1994 kam es in der Wohnung des Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* zu einem Treffen, an dem Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\*, der Klagevertreter, der Erstkläger und dessen Gattin sowie Frau Mag.S\*\*\*\*\*, die Gattin des Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\*,

teilnahmen. Der Klagevertreter ließ sich die Vollmacht des Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* zeigen und notierte die Vollmachtsdaten. Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* nannte auch die Geburtsdaten der Beklagten und die genauen Adressen. Weiters wurde darüber gesprochen, ob die Liegenschaft bucherlich oder außerbücherlich belastet sei. Der Klagevertreter erklärte dabei, daß, wenn das Grundstück belastet sei, er nicht kaufen werde. Bei dieser Besprechung erklärte Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* nicht, die Liegenschaft um 2,5 Mio zu verkaufen, der Klagevertreter und der Erstkläger gingen aber davon aus. Es wurde vereinbart, daß der Klagevertreter einen Kaufvertragsentwurf schicken werde. Offen blieb, wo der Kaufvertrag gemeinsam unterfertigt werden sollte.

Am 2.2.1994 übermittelte der Klagevertreter Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* einen Kaufvertragsentwurf; er verfaßte auch Schreiben an das Finanzamt, an die Gemeinde W\*\*\*\*\* und an das finanzierende Bankinstitut.

Mit Schreiben vom 15.2.1994 fragte der Klagevertreter bei Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* an, ob der Vertrag in der vorliegenden Form unterschrieben werden könne, und bat um eine Terminvereinbarung. Da Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* bis zum 24.2.1994 auf dieses Schreiben nicht antwortete, wandte sich der Klagevertreter telefonisch am 24.2.1994 an Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\*. Bei diesem Telefonat gab Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* bekannt, daß er die Liegenschaft an andere Interessenten verkauft habe.

Die Liegenschaft wurde mit Kaufvertrag vom 24.2.1994 tatsächlich an andere Interessenten verkauft.

Bereits am 5.3.1993 sprach einer der Kläger beim Bürgermeister der Gemeinde W\*\*\*\*\* betreffend eine Parzellierung der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG W\*\*\*\*\* vor; am 4.2.1994 kam es zu einer weiteren Besprechung, bei der auch Ing.L\*\*\*\*\* anwesend war. Er legte ein Projekt mit zwei Reihenhäusern, sohin zwölf Wohneinheiten vor. Der Bürgermeister der Gemeinde W\*\*\*\*\* erklärte, daß er sich eine Genehmigung nur dann vorstellen könne, wenn die Wohneinheiten um mindestens die Hälfte reduziert werden müßten. Ing.L\*\*\*\*\* plante daraufhin das Projekt um und änderte die Lagepläne.

Nachdem klar war, daß das Projekt nicht zustande kommen konnte, zumal die streitgegenständliche Liegenschaft an andere Interessenten verkauft worden war, legte Ing.L\*\*\*\*\* Honorarnote für seine Tätigkeit über S 210.000, die zu gleichen Teilen von den Kläger bezahlt wurden. Auch die Kosten des Klagevertreters in Höhe von S 51.214,80 wurden von den Klägern zu gleichen Teilen bezahlt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, beide Seiten seien an den Passus im Kaufanbot vom 23.12.1992 gebunden, daß mündliche Nebenabreden ungültig sind und sämtliche Vereinbarungen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürfen. Bei den Verkaufsgesprächen erlange daher ein Kaufanbot nur dann Gültigkeit, wenn es schriftlich gestellt werde. Ein solches schriftliches Kaufanbot über S 2.500.000 liege nicht vor. Auch eine mündliche Zusage des Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\*, den Kaufvertrag zu unterfertigen, habe nicht festgestellt werden können.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil - mit Ausnahme der (in Rechtskraft erwachsenen) Abweisung des Zinsenmehrbegehrens von 6 % Zinsen aus S 261.214,80 seit 31.10.1994 - im klagsstattgebenden Sinn ab und ließ die ordentliche Revision nicht zu, weil es den Boden gesicherter oberstgerichtlicher Judikatur nicht verlassen habe. Das Berufungsgericht führte aus, die als Feststellungsfehler gerügte Aktenwidrigkeit entfalte keine Relevanz, weil die Rechtsrüge zum Erfolg führe; aus diesem Grund sei auch ein Eingehen auf die Beweisrüge entbehrlich.

Auch wenn die Kläger mit Kaufanbot vom 23.12.1992 erklärt hätten, daß sämtliche Vereinbarungen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürfen, so stelle dies eine einseitige Willenserklärung der Kläger dar, der sich die Beklagten, ausgehend vom festgestellten Sachverhalt, nie unterworfen hätten. Es bedürfe deshalb nicht eines einvernehmlichen Abgehens von diesem Passus. Abgesehen davon, daß dieses Anbot von der Verkäuferseite niemals angenommen worden sei und durch Zeitablauf erloschen sei, bedürften daher weitere Anbote der Parteien nicht der Schriftlichkeit, um gültig zu sein. Die Schriftform sei nämlich von den Vertragsparteien nicht vereinbart worden.

Die Antwort der Beklagten auf das Anbot von S 2.200.000 vom 12.11.1993, nämlich um S 2.500.000 zu verkaufen, stelle eine ausreichend bestimmte, vom Bindungswillen getragene mündliche Offerte der Beklagten dar, welche von den Klägern mit Schreiben vom 5.1.1994 vorbehaltlich der binnen acht Wochen zu klarenden Finanzierung des Liegenschaftskaufes angenommen worden sei. Anlässlich einer Besprechung am 1.2.1994 hätten die Parteien weiters vereinbart, daß der Klagevertreter einen Kaufvertragsentwurf übersenden werde. Daraus ergebe sich aber, daß die Beklagten auch mit dem Vorbehalt, den Klägern eine Frist von acht Wochen zur Klärung der Finanzierung zu gewähren, einverstanden gewesen seien. Eine nochmalige Erklärung des Bevollmächtigten Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* anlässlich der

Besprechung am 1.2.1994, die Liegenschaft um S 2,500.000 verkaufen zu wollen, sei entbehrlich gewesen, zumal der Vertragsabschluß bereits perfekt gewesen sei und auch nach den Feststellungen des Erstgerichtes beide Teile von der bereits erfolgten Einigung ausgegangen seien.

Es liege auch keine für die Irrtumsanfechtung notwendige Diskrepanz zwischen dem wahren Willen des Verkäufers, die Liegenschaft um S 2,500.000 verkaufen zu wollen und seiner Erklärung dem Käufer gegenüber vor. Es bestehe somit ein gültiger Kaufvertrag zwischen den Vertragsparteien. Die Beklagten hätten den Klägern den Betrag von S 210.000 für frustrierte Planungskosten und die Kosten des Klagevertreters für Vertragsverhandlungen und Vertragserrichtung in Höhe von S 51.214,80 zu ersetzen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die außerordentliche Revision der Beklagten ist zulässig und berechtigt.

Das Berufungsgericht führt zwar zutreffend aus, daß auf Grundlage der erstgerichtlichen Feststellungen der Punkt V. des Kaufanbots der Kläger vom 23.12.1992, wonach sämtliche Vereinbarungen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürfen, für die weiteren Vertragsverhandlungen keine Gültigkeit hat, weil dieses Anbot durch Zeitablauf erloschen ist. Hingegen findet jedoch die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, bei der Besprechung am 1.2.1994 sei der Vertragsabschluß bereits perfekt gewesen und beide Teile seien von der bereits erfolgten Einigung ausgegangen, in den erstgerichtlichen Feststellungen keine Grundlage. Vielmehr stellte das Erstgericht im Gegenteil fest, daß Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* bei dieser Besprechung nicht erklärte, die Liegenschaft um S 2,500.000 zu verkaufen; der Klagevertreter und der Erstkläger gingen aber davon aus; es wurde vereinbart, daß der Klagevertreter einen Kaufvertragsentwurf schicken werde; offen sei geblieben, wo der Kaufvertrag gemeinsam unterfertigt werden sollte. Auf dieser Feststellungsgrundlage kann von einem bereits perfekten Vertragsabschluß keine Rede sein. Vielmehr kamen die Parteien überein, daß ein Vertragsentwurf verfaßt werden sollte. Sie gingen somit bei dieser Besprechung einvernehmlich davon aus, daß ein schriftlicher Vertrag vorliegen sollte. Haben die Parteien für einen Vertrag die Anwendung einer bestimmten Form verhalten, so wird jedoch nach § 884 ABGB vermutet, daß sie vor Erfüllung dieser Form nicht gebunden sein wollen. Diese Vermutung des § 884 ABGB ist zwar widerleglich. Wer sich auf die Verbindlichkeit der mündlichen Vereinbarung berufen will, den trifft daher die Beweislast. Er hat zu beweisen, daß keine konstitutive, sondern bloß eine deklaratorische Beurkundung beabsichtigt war, daß also die mündliche Vereinbarung mit Bindungswillen getroffen wurde (Apathy in Schwimann, ABGB\*\*2, Rz 1 zu § 884; Rummel in Rummel, ABGB\*\*2, Rz 2 zu § 884, jeweils mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Das Berufungsgericht führt zwar zutreffend aus, daß auf Grundlage der erstgerichtlichen Feststellungen der Punkt römisch fünf. des Kaufanbots der Kläger vom 23.12.1992, wonach sämtliche Vereinbarungen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürfen, für die weiteren Vertragsverhandlungen keine Gültigkeit hat, weil dieses Anbot durch Zeitablauf erloschen ist. Hingegen findet jedoch die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, bei der Besprechung am 1.2.1994 sei der Vertragsabschluß bereits perfekt gewesen und beide Teile seien von der bereits erfolgten Einigung ausgegangen, in den erstgerichtlichen Feststellungen keine Grundlage. Vielmehr stellte das Erstgericht im Gegenteil fest, daß Dipl.Ing.Rudolf S\*\*\*\*\* bei dieser Besprechung nicht erklärte, die Liegenschaft um S 2,500.000 zu verkaufen; der Klagevertreter und der Erstkläger gingen aber davon aus; es wurde vereinbart, daß der Klagevertreter einen Kaufvertragsentwurf schicken werde; offen sei geblieben, wo der Kaufvertrag gemeinsam unterfertigt werden sollte. Auf dieser Feststellungsgrundlage kann von einem bereits perfekten Vertragsabschluß keine Rede sein. Vielmehr kamen die Parteien überein, daß ein Vertragsentwurf verfaßt werden sollte. Sie gingen somit bei dieser Besprechung einvernehmlich davon aus, daß ein schriftlicher Vertrag vorliegen sollte. Haben die Parteien für einen Vertrag die Anwendung einer bestimmten Form verhalten, so wird jedoch nach Paragraph 884, ABGB vermutet, daß sie vor Erfüllung dieser Form nicht gebunden sein wollen. Diese Vermutung des Paragraph 884, ABGB ist zwar widerleglich. Wer sich auf die Verbindlichkeit der mündlichen Vereinbarung berufen will, den trifft daher die Beweislast. Er hat zu beweisen, daß keine konstitutive, sondern bloß eine deklaratorische Beurkundung beabsichtigt war, daß also die mündliche Vereinbarung mit Bindungswillen getroffen wurde (Apathy in Schwimann, ABGB\*\*2, Rz 1 zu Paragraph 884 ;, Rummel in Rummel, ABGB\*\*2, Rz 2 zu Paragraph 884, jeweils mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

Auf Grundlage der Feststellungen des Erstgerichtes wäre demnach die Klage aus diesem Grund abzuweisen, weil der nach der nicht widerlegten Vermutung des § 884 ABGB für die Gültigkeit des Vertrages erforderliche schriftliche Vertrag nicht zustande gekommen ist. Auf Grundlage der Feststellungen des Erstgerichtes wäre demnach die Klage aus diesem Grund abzuweisen, weil der nach der nicht widerlegten Vermutung des Paragraph 884, ABGB für die Gültigkeit

des Vertrages erforderliche schriftliche Vertrag nicht zustande gekommen ist.

Eine abschließende Beurteilung ist dem Obersten Gerichtshof jedoch noch nicht möglich, weil das Berufungsgericht, ausgehend von seiner unrichtigen Rechtsansicht, die Tatsachenrüge in der Berufung der Kläger nicht behandelt hat. Die Kläger haben insbesondere die Feststellungen zum Inhalt der Besprechung vom 1.2.1994 angefochten und die Feststellung begehrt, daß Einigung über Kaufgegenstand und Preis erzielt worden sei.

Deshalb ist dem Berufungsgericht die neuerliche Entscheidung aufzutragen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

#### **Anmerkung**

E48819 03A23026

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

ECLI:AT:OGH0002:1998:0030OB02302.96T.0114.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19980114\_OGH0002\_0030OB02302\_96T0000\_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)