

# TE OGH 1992/1/15 20b578/91 (20b579/91)

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 15.01.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Kralik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Melber, Dr.Kropfitsch, Dr.Zehetner und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M\*\*\*\*\* Club A\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Peter Weidisch und Dr.Hildegard Hinterhöller, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagten Parteien 1. Werner K\*\*\*\*\*, und 2. Fritz P\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Wilfried Plattner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen S 217.700 sA und S 198.800 sA infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 18.Juni 1991, GZ 2 R 350, 360/90-31, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 21.September 1990, GZ 13 Cg 106/89-27, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien je zur Hälfte die mit S 17.974,44 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (einschließlich je zur Hälfte S 2.995,74 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei ist ein ideeller Verein mit dem Zweck, seinen Mitgliedern auf Dauer gesicherte Ferienwohnrechte im Haus A\*\*\*\*\* (A\*\*\*\*\* Sporthotel Gesellschaft mbH) in \*\*\*\*\* zu verschaffen und hiebei seine Mitglieder zu betreuen. Über Vermittlung von Marina S\*\*\*\*\* bzw des Andreas B\*\*\*\*\* unterfertigten die Beklagten jeder für sich am 13. bzw. 29.5.1988 einen Zeichnungsschein (Aufnahmeantrag) an die klagende Partei ua mit folgendem Inhalt:

"Ich beantrage hiermit als ordentliches Mitglied im Sinne der Statuten des Vereines aufgenommen zu werden und gleichzeitig das Ferienwohnrecht im Haus A\*\*\*\*\* für ein Hotelappartement Typ \*\*\*\*\*, für die jeweiligen Jahreswochen 30, 31 (Erstbeklagter) bzw für ein Hotelappartement Typ \*\*\*\*\*, für die jeweiligen Jahreswochen 31, 32 und 33 (Zweitbeklagter) eingeräumt zu erhalten. Die Statuten des Vereines sind mir bekannt und werden von mir anerkannt. Der Preis für den Erwerb der ordentlichen Mitgliedschaft und das Ferienwohnrecht beträgt (inkl öS Umsatzsteuer) DM 31.100 (= S 217.700 Erstbeklagter) bzw DM 28.400 (= S 198.800 Zeitbeklagter)".

Die klagende Partei begehrte von den Beklagten die Bezahlung dieser Beträge, weil sie ihr demnach als ordentliche Mitglieder beigetreten seien und die Ferienwohnrechte im Hotel Haus A\*\*\*\*\* erworben hätten.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Sie hätten den Aufnahmeantrag ausdrücklich nur unter

der Bedingung unterfertigt, daß die klagende Partei die Finanzierung des "Kaufpreises" besorge. Diese Bedingung sei jedoch aus Gründen, die die Beklagten nicht zu vertreten hätten, nicht erfüllt worden. Das Rechtsgeschäft sei außerdem nichtig, weil es Grundverkehrsbestimmungen umgehe.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren gegen beide Beklagte statt. Es traf - zusammengefaßt dargestellt - noch folgende Feststellungen:

Die Vermittler des Rechtsgeschäfts Marina S\*\*\*\*\* und Andreas B\*\*\*\*\* waren bei der klagenden Partei weder angestellt noch beschäftigt. Sie hatten Vertriebsverträge mit der Vorgängerin der klagenden Partei, der Firma System M\*\*\*\*\* Vertriebsgesellschaft mbH & Co KG, \*\*\*\*\* abgeschlossen. S\*\*\*\*\* und B\*\*\*\*\* sicherten den Beklagten eine Finanzierung durch ein österreichisches Bankhaus (erwähnt wurde das Bankhaus D\*\*\*\*\*) zu.

Zu diesem Zweck wurden auch von den Beklagten Unterlagen angefordert. Eine Finanzierung kam jedoch nicht zustande.

Für Pachtverträge mit Ausländern besteht nach bisheriger Übung keine Bewilligungspflicht der Grundverkehrsbehörde, wenn damit auch Hotelleistungen verbunden sind.

Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, daß die Vermittler der Vereinbarung zwischen den Beklagten und der klagenden Partei nicht berechtigt gewesen seien, mündliche Zusicherungen, die im Zeichnungsschein nicht enthalten waren, zu machen. Daher sei die klagende Partei daran auch nicht gebunden. Nach den Feststellungen bedürften die strittigen Vereinbarungen nicht der grundverkehrsbehördlichen Gehemigung.

Das Berufungsgericht gab den Berufungen der Beklagten Folge und änderte die gegenüber jedem Beklagten gesondert getroffenen erstgerichtlichen Entscheidungen dahin ab, daß es das Klagebegehren gegenüber beiden Beklagten abwies. Es ließ die ordentliche Revision zu, verwies auf die Rechtswahl der Parteien, nach welcher österreichisches Recht anzuwenden sei und stellte nach Beweiswiederholung dezidiert fest, daß die Vermittler Marina S\*\*\*\*\* und Andreas B\*\*\*\*\* den beiden Beklagten jeweils ausdrücklich mündlich zugesichert haben, ihr Aufnahmeantrag erfolge unter der Bedingung, daß die klagende Partei für die Finanzierung der Ferienwohnrechte sorge. Da die Vermittler befugt waren, Erklärungen von Aufnahmewerbern entgegenzunehmen und auch über Antragsformulare verfügten, müsse ihre Anscheinsvollmacht ohne jeden Zweifel bejaht werden. Sie seien mit Wissen und Willen der klagenden Partei als Vermittler der Ferienwohnungen aufgetreten; die klagende Partei müsse sich daher auch ihre mündlichen Erklärungen zurechnen lassen, zumal im Zeichnungsschein kein Hinweis darauf enthalten war, daß mündliche Erklärungen und Ergänzungen zum Text des Aufnahmeantrages ausgeschlossen seien. Im übrigen sei der Erwerb von Ferienwohnungen durch Ausländer im Rahmen des sogenannten "Time sharing-Modells" nach dem Grundverkehrsgesetz bewilligungspflichtig. Die "gegenteilige Feststellung" des Erstgerichtes sei in Wirklichkeit eine im Gesetz nicht gedeckte Rechtsansicht.

Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die Revision der klagenden Partei mit dem Antrag, das angefochtene Urteil abzuändern und die Urteile des Erstgerichtes wieder herzustellen.

Die Beklagten beantragen in der Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Das Berufungsgericht hat zutreffend auf die Grundsätze der Anscheinsvollmacht verwiesen, die dann vorliegt, wenn Umstände vorhanden sind, die geeignet sind, im Dritten den begründeten Glauben zu erwecken, daß der Vertreter zum Abschluß des Geschäftes befugt sei. Das Vertrauen muß dabei seine Grundlage im Verhalten des Vollmachtsgebers haben, der diesen äußeren Tatbestand schuf und die Überzeugung des Dritten vom Vorhandensein der Vertretungsmacht begründete (JBI 1982, 197 = SZ 54/111; SZ 45/71; JBI 1981, 152 uza). Fraglos mußten und konnten die Beklagten darauf vertrauen, daß die das Geschäft mit den Ferienwohnungen vermittelnden Personen, die über Antragsformulare mit dem Wortlaut der klagenden Partei an der Spitze derselben verfügten und von der klagenden Partei auch tatsächlich dazu verwendet wurden, solche Verträge abzuschließen (die klagende Partei beruft sich ja auf die Gültigkeit dieser Verträge), auch berechtigt waren, über die Finanzierung derselben bindende Erklärungen abzugeben.

"Für die Finanzierung zu sorgen", bedeutet aber schon nach dem allgemeinen Sprachgebrauch (vgl. Gschritzer in

Klang 2 III, 650) nichts anderes, als Kreditmittel zur Verfügung zu stellen, ohne die die Beklagten das Geschäft nicht schließen wollten oder konnten. Da die klagende Partei diese ausdrücklich zur Bedingung erhobene Vertragsbestimmung jedoch nicht erfüllte, bedingte Rechte aber erst nach Eintritt der Bedingungen entstehen (Ehrenzweig I/1, 242; Gschnitzer, Lehrbuch, Allgemeiner Teil 214; SZ 55/110 ua), hat das Berufungsgericht das Klagebegehren auf Bezahlung des Preises für den Erwerb der ordentlichen Vereinsmitgliedschaften und des Ferienwohnrechtes mit Recht abgewiesen.

Auf Fragen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der strittigen Verträge war daher nicht mehr einzugehen; der Revision war vielmehr schon aus den dargestellten Gründen der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E27993

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

ECLI:AT:OGH0002:1992:0020OB00578.91.0115.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19920115\_OGH0002\_0020OB00578\_9100000\_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)