jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/4/11 8Ob46/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.04.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Graf, Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R*****kasse O*****, vertreten durch Dr.Peter Greil, Rechtsanwalt in I*****, wider die beklagten Parteien 1.) Jakobus Johannes ***** L***** und 2.) Catarina Maria ***** L***** beide *****, beide vertreten durch Dr.Karl Hepperger, Rechtsanwalt in I*****, wegen S 613.666 sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 26.April 1989, GZ 3 R 123/89-30, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 30.Dezember 1988, GZ 41 Cg 19/88-25, teilweise abgeändert und teilweise bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den Beklagten die Kosten des Revisionsverfahrens von S 19.405,98 (inkl. S 3.234,33 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Auf Grund des von der nun klagenden Bank an eigene Order ausgestellten Rektawechsels hat das Erstgericht die beiden Beklagten als Akzeptanten mit dem Wechselzahlungsauftrag vom 22.1.1988 zur ungeteilten Hand zur Zahlung der Wechselsumme von S 613.687 samt Zinsen, Kosten und Provision an die klagende Bank verpflichtet.

In ihren dagegen erhobenen Einwendungen brachten die Beklagten vor:

Dem von ihnen als Käufer mit Johann Z***** als Verkäufer geschlossenem Kaufvertrag vom 31.1.1986 über die Liegenschaft EZ 210 ***** sei die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt worden. Nach diesem Kaufvertrag sollte ein Teil des mit S 900.000 vereinbarten Kaufpreises dadurch abgedeckt werden, daß sie, die Beklagten, die auf der Liegenschaft mit einem Höchstbetragspfandrecht von S 600.000 besicherte Forderung der klagenden Bank übernehmen. Dazu hätten sie sich auch mit der Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde vom 3./11.9.1986 verpflichtet. Der klagenden Bank sei aber bekannt gewesen, daß die Gültigkeit dieser Verpflichtung von der Genehmigung des Kaufvertrages durch die Grundverkehrsbehörde abhängig sei. Obwohl diese Genehmigung nicht erteilt worden sei, habe die klagende Bank den "womöglich" im Zusammenhang mit der Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde blanko unterfertigten Wechsel widmungswidrig ausgefüllt. Das Darlehen sei ihnen, den Beklagten, von der klagenden Bank auch nie ausbezahlt worden. Die Rechtswirksamkeit der Verpflichtung gegenüber der klagenden Bank sei vom Eigentumserwerb an der Liegenschaft abhängig gewesen.

Die klagende Bank entgegnete, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des genannten Kaufvertrages sei lediglich deswegen nicht erfolgt, weil die Beklagten als deutsche Staatsbürger ihrer Zusage, eine in ihrem Eigentum stehende, im Inland gelegene Liegenschaft zu veräußern, nicht nachgekommen seien. Sie hätten am 23.4.1986 den Antrag auf Gewährung eines Darlehens von S 600.000 mit dem Verwendungszweck "Ankauf-Rohbau-Übernahmekredit (Z*****)" gestellt; dieses Darlehen sei ihnen durch Übernahme der offenen Kreditforderung der klagenden Bank gegenüber Johann Z***** auch zugezählt worden. Zwar sei der Kaufvertrag vom Eintritt der aufschiebenden Bedingung seiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig, die Beklagten hätten die Schuld des Verkäufers Johann Z***** jedoch im Darlehensvertrag vom 3.9. bzw 11.9.1986 zur Selbstzahlung übernommen und in der Folge auch Zinsenzahlungen geleistet. Dabei habe es sich aber um ein unbedingtes Rechtsgeschäft gehandelt. Die erforderlichen Kontoumbuchungen seien am 8.9.1986 erfolgt. Zur Sicherstellung des Darlehens hätten die Beklagten der klagenden Bank zwei Blankowechsel übergeben, einer hievon werde hiemit vertragsgemäß mangels Zahlung nach der mit Schreiben vom 22.12.1987 erfolgten vorzeitigen Fälligstellung geltend gemacht.

Diesem Vorbringen erwiderten die Beklagten, die klagende Bank habe auf der Liegenschaft des Verkäufers Johann Z***** ein erstrangiges Pfandrecht erwirkt und könne sich aus diesem befriedigen; ssieselbst, die Beklagten, hätten alles unternommen, um ihre eigene Liegenschaft zu verkaufen, doch sei der Verkauf nicht gelungen. Spätestens nach Zusendung des Kaufvertrages am 15.4.1986 habe die klagende Bank gewußt, daß ihm die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erteilt werde.

Das Erstgericht hielt den Zahlungsauftrag hinsichtlich eines Betrages von S 613.666 sA aufrecht und verurteilte die Beklagten unter Abweisung des Mehrbegehrens zur Zahlung dieses Betrages. Es traf folgende entscheidungserhebliche Feststellungen:

Die Beklagten unterfertigten am 31.1.1986 als Käufer einen Kaufvertrag über das im Eigentum des Verkäufers Johann Z***** stehende Grundstück Nr 195/2 EZ 210 *****. Die Zahlung des Kaufpreises von S 900.000 wurde in Punkt 3 wie folgt vereinbart:

"Die Berichtigung des Kaufpreises erfolgt in der Weise, daß die auf der Liegenschaft in EZ 210 ***** zu COZ 1 mit einem Höchstbetragspfandrecht von S 600.000 besicherte Schuld gegenüber der R*****kasse O***** mbH von den Käufern zur ungeteilten Hand zur Selbstzahlung übernommen wird, wie diese Forderung zum Tag der Vertragsunterfertigung aushaftet.

Der sich auf den vereinbarten Kaufpreis von S 900.000 ergebende Differenzbetrag ist mit dem Tage der Unterfertigung dieses Vertrages durch sämtliche Vertragsteile beim Vertragsverfasser zu erlegen, der diesen Betrag zur Lastenfreistellung hinsichtlich der hypothekarischen Belastungen zu verwenden hat und erst nach Vorliegen der Freistellungs- bzw Löschungserklärungen der Pfandgläubiger den verbleibenden Überling an den Verkäufer ausfolgen darf."

Punkt 6 des Kaufvertrages lautet wie folgt:

"Der Verkäufer ist österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer, die Käufer hingegen sind Staatsbürger der Niederlande und Devisenausländer. Dieses Rechtsgeschäft bedarf daher der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde.

Sämtliche Vertragsteile sind sich dessen bewußt, daß nach der derzeitigen Praxis der Rechtsprechung der Grundverkehrsbehörden eine Genehmigung ihres Kaufvertrages nicht zu erlangen sein wird.

Es wurde jedoch seitens der zuständigen Grundverkehrsbehörde eine Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes für den Fall in Aussicht gestellt, daß die Käufer die in ihrem Eigentum je zur ideellen Hälfte stehende Liegenschaft in EZ 160 ***** an einen österreichischen Staatsbürger veräußern.

Die Verkäufer (richtig wohl: Käufer) verpflichten sich, diese in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft EZ 160 ***** möglichst umgehend an einen Inländer zu verkaufen und somit die Voraussetzung für die mögliche Genehmigung dieses Kaufvertrages zu schaffen.

Bedingung für die Rechtsgültigkeit dieses Kaufvertrages ist sohin, daß die Käufer, die Ehegatten ***** L*****, die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft in EZ 160 ***** an einen Inländer verkaufen.

Die Käufer verpflichten sich, diese Bedingung zu erfüllen. Sollte aus der Nichterfüllung dieser Bedingung dem Verkäufer ein Schaden entstehen, verpflichten sich die Käufer den Verkäufer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten".

Dieser Kaufvertrag war von Rechtsanwalt Dr.Ekkehard E***** verfaßt worden, der zuvor von dem zuständigen Landesbeamten Dr.Hermann M***** auf Anfrage die "allgemeine" Auskunft bekommen hatte, daß eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung an Ausländer erteilt werden könne, wenn gleichzeitig von diesen eine andere Liegenschaft veräußert werde.

Am 6.2.1986 hatte Dr.E***** namens der Beklagten einen Antrag auf grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages eingebracht und Dr.M***** ersucht, mit der Entscheidung zuzuwarten, da sich die Beklagten bemühten, eine andere Liegenschaft zu veräußern. Dr.M***** sagte hierauf ein Zuwarten zu, ohne einen Zeitraum zu nennen. Am 16.5.1986 erging ein ablehnender Bescheid, nach dem es den Beklagten trotz der Beauftragung mehrerer Immobilienmakler und mehrfacher Verkaufsversuche nicht gelungen war, ihre Liegenschaft zu veräußern. Die gegen den vorgenannten Bescheid erhobene Berufung hatte keinen Erfolg.

Am 23.4.1986 hatten sich die Beklagten mit der klagenden Bank in Verbindung gesetzt. Dabei wurde besprochen, daß sie in Entsprechung des Kaufvertrages den Kredit (die Kreditschuld) des Verkäufers Johann Z***** in Höhe von 600.000 S zu übernehmen haben. Der Geschäftsleiter der klagenden Bank, Alfons H*****, erhielt von dem Beamten der Grundverkehrsbehörde Dr.M***** noch am gleichen Tage ebenfalls eine dem Punkt 6 des Kaufvertrages entsprechende Auskunft. H***** füllte sodann den Kreditantrag aus, in dessen Punkt 2 als Verwendungszweck "Kauf-Rohbau-Übernahmekredit (Z*****)" angeführt wurde; in der Rubrik "angebotene Sicherheiten" wurden die Worte "Grundbuch erster Rang" eingesetzt. In der Rubrik "Vermögensverhältnisse" wurde ein Realbesitz der Beklagten in G***** im Ausmaß von 752 m2 angeführt.

Am 3.9.1986 unterfertigten die Beklagten eine Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde und zwei Blankowechsel. In der Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde wurde festgehalten, daß das Darlehen von den Beklagten für den Ankauf einer Liegenschaft in G***** verwendet wird. Mit dem zu übernehmenden Kredit wurden die Beklagten am 8.9.1986 belastet. Sie bezahlten in der Zeit vom 12.9.1986 bis 10.11.1987 die im einzelnen angeführten Zinsenbeträge. Am 22.12.1987 haftete der Darlehensbetrag samt weiteren Zinsen mit S 613.666 aus. Der Darlehensvertrag war zwischen den Streitteilen ohne Bedingung abgeschlossen worden; er wurde daher auch nicht davon abhängig gemacht, daß der Kaufvertrag Beilage ./C gültig ist. Die klagende Bank erfuhr erst am 16.6.1987 durch ein Schreiben des Rechtsanwaltes Dr.E*****, daß der Kaufvertrag von der Grundverkehrsbehörde nicht genehmigt wurde.

Im Rahmen der Beweiswürdigung führte das Erstgericht aus, es sei den Beklagten nach der Zeugenaussage des Geschäftsführers der klagenden Partei, Alfons H***** bewußt gewesen, daß sie den Darlehensbetrag nicht ausbezahlt erhalten, sondern daß sie eine Schuld in dieser Höhe übernehmen müßten. Alfons H***** habe auch angegeben, daß das Darlehensgeschäft ohne Bedingungen geschlossen worden sei; die Beklagten hätten Gegenteiliges auch nicht behauptet.

Rechtlich vertrat das Erstgericht den Standpunkt, der Kaufvertrag über die Liegenschaft EZ 210 ***** sei zwar nichtig, doch berühre dies nicht die Gültigkeit des zwischen den Streitteilen geschlossenen Darlehensvertrages, weil es sich bei diesem um eine vom Kaufvertrag völlig unabhängige Vereinbarung handle, die auf den Kaufvertrag nur insoferne Bezug nehme, als das Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises aufgenommen und die gekaufte Liegenschaft zum Pfand bestellt worden sei. Da die von den Beklagten zur Sicherung des Darlehens zugesagte Verpfändung der Liegenschaft in EZ 210 ***** auf Grund der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht mehr möglich sei, habe die klagende Bank der Vereinbarung gemäß berechtigt das Darlehen fällig gestellt.

Das Berufungsgericht hob den Wechselzahlungsauftrag zur Gänze auf und wies das Klagebegehren ab. Es traf folgende ergänzende Feststellungen:

Die klagenden Bank hatte am 23.4.1986 Kenntnis vom Inhalt des am 31.1.1986 zwischen Johann Z***** und den Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrages, da ihr zuvor eine Kopie der Kaufvertragsurkunde übermittelt worden war. Aus den von Amts wegen beigeschafften Grundbuchsauszügen ergibt sich, daß die von der Klägerin geltend gemachte Darlehensforderung, die Gegenstand der im Kaufvertrag vom 31.1.1986 vereinbarten Schuldübernahme durch die Beklagten war, nach wie vor durch ein Simultanpfandrecht im Höchstbetrag von S 600.000, eingetragen auf der Liegenschaft EZ ***** als Haupteinlage und in der Liegenschaft EZ 210 ***** als Nebeneinlage, abgesichert ist.

In seiner rechtlichen Beurteilung verwies das Berufungsgericht darauf, daß auf den vorliegenden Rechtsfall gemäß Art 93 WG und § 38 IPRG österreichisches Recht anzuwenden sei und führte im weiteren aus:

Trotz des Inhaltes der von den Streitteilen unterfertigten, unter Verwendung eines Formulares hergestellten Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde Beilage ./B sei nicht von einem zwischen ihnen vereinbarten Darlehen, sondern von einer Schuldübernahme durch die Beklagten im Sinne des § 1405 ABGB auszugehen. Dies ergebe sich daraus, daß der klagenden Bank bereits zum Zeitpunkt der Unterfertigung des das Rechtsgeschäft einleitenden Kreditantrages Beilage ./A der Inhalt des Kaufvertrages vom 31.1.1986 und somit auch der Umstand bekannt gewesen sei, daß die Beklagten die auf der Liegenschaft in EZ 210 ***** zu COZ 1 mit einem Höchstbetragspfandrecht von S 600.000 besicherte Schuld des Verkäufers Johann Z***** gegenüber der klagenden Bank in Anrechnung auf den vereinbarten Kaufpreis zur Selbstzahlung übernahmen. Dieser Schuldübernahme habe die klagende Bank spätestens durch die Unterfertigung der Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde, die auf den Kaufvertrag vom 31.1.1986 bezug nehme, zugestimmt. Bei der Beurteilung des Rechtsverhältnisses zwischen den Streitteilen könne somit der Inhalt des Kaufvertrages vom 31.1.1986 nicht außer Betracht bleiben, sondern es sei darauf abzustellen, welchen Zweck die Parteien des Kaufvertrages mit der Vereinbarung der Schuldübernahme verfolgt hätten. Der Kaufvertrag vom 31.1.1986 habe, wie auch der klagenden Bank bekannt gewesen sei, bis zur Entscheidung der Grundverkehrsbehörde über den Antrag auf Genehmigung im Sinne einer aufschiebenden Rechtsbedingung nur schwebend Wirksamkeit gehabt. Bei aufschiebenden Bedingungen sei im Zweifel anzunehmen, daß die Hauptleistung erst nach Eintritt der Bedingung fällig werde. Dem stehe nicht entgegen, daß die Beklagten die Schuld des Verkäufers Johann Z***** gegenüber der klagenden Bank nach dem Kaufvertrag in der zum Tag der Vertragsunterfertigung bestehenden Höhe übernommen hätten, weil der Kaufvertrag im Falle einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ex tunc wirksam geworden wäre. Aus demselben Grunde liege in dem von der klagenden Bank geltend gemachten Umstand, daß die Beklagten die ihnen von ihr vorgeschriebenen Zinsen bezahlten, weder ein ausdrückliches noch konkludentes Anerkenntnis einer unbedingten Schuldübernahme. Ausdrückliche Erklärungen in dieser Richtung fehlten und eine stillschweigende Erklärung nach § 863 ABGB liege nur dann vor, wenn kein vernünftiger Grund bestehe, an der Absicht der Beklagten zu zweifeln, unabhängig vom Schicksal des Kaufvertrages in die Schuld des Verkäufers einzutreten. Nach der vorliegenden Sachlage bestehe aber im Gegenteil kein vernünftiger Grund zur Annahme, die Beklagten seien mit der vereinbarten Schuldübernahme unabhängig davon einverstanden gewesen, ob der Kaufvertrag Rechtswirksamkeit erlange und sie Eigentümer der Liegenschaft EZ 210 ***** würden. Die Tatsache der Zinsenzahlungen der Beklagten könne auch so verstanden werden, daß sie auch noch nach rechtskräftiger Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung mit einer Veräußerung ihrer Liegenschaft in EZ 160 ***** und mit einer allenfalls erfolgreichen neuerlichen Antragstellung bei der Grundverkehrsbehörde rechneten. Der klagenden Bank sei bekannt gewesen, daß die Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrages keineswegs sicher sei, und sie erleide aus dem Umstand, daß die Vereinbarung der Schuldübernahme durch die Beklagten das Schicksal des Kaufvertrages vom 31.1.1986 teile, schwebend wirksam gewesen und durch die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung ex tunc beseitigt worden sei, keinen Nachteil, weil sie im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung keine Zahlungen geleistet und die angereiften Zinsen bezahlt erhalten habe und nach wie vor über die bereits vor der Vereinbarung der Schuldübernahme bestehenden Sicherheiten verfüge. Sie habe auch nicht behauptet, Johann Z***** definitiv aus der persönlichen Haftung für die der Schuldübernahme zugrundeliegende Schuld entlassen zu haben. Eine zusätzliche persönliche Haftung der Beklagten für diese Schuld auch nach der Feststellung der Unwirksamkeit des Kaufvertrages und der darin vereinbarten Verpflichtungen der Beklagten dem Verkäufer gegenüber würde der klagenden Bank einen sachlich nicht gerechtfertigten Vorteil verschaffen. Inwieweit es die Beklagten als Verschulden zu verantworten hätte, daß sie ihre Liegenschaft in EZ 160 ***** nicht verkauften und damit eine Voraussetzung für eine mögliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages vom 31.1.1986 nicht schufen, könne dahingestellt bleiben. Ein Verstoß gegen die entsprechende vertragliche Verpflichtung der Beklagten vermöge zwar deren Schadenersatzpflicht zu begründen, doch sei damit für die klagende Bank nichts gewonnen, weil sie ohnehin nach wie vor über die auch vor Abschluß des Übernahmevertrages bestehenden Sicherheiten verfüge und somit kein Schaden erkennbar sei.

Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes sei der der eingeklagten Wechselforderung zugrundeliegende Vertrag zwischen den Streitteilen auch nicht unbedingt, sondern unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen worden, daß die Beklagten nach grundverkehrsbehördlicher Genehmigung des Kaufvertrages vom 31.1.1986 tatsächlich zur

Entrichtung des Kaufpreises in der vereinbarten Form verpflichtet seien. Diese Bedingung sei nicht eingetreten, sodaß die Beklagten der Wechselforderung erfolgreich den Einwand entgegensetzen könnten, der klagenden Bank aus dem Grundgeschäft nichts zu schulden. Daran ändere auch nichts die von den Parteien unbekämpft gebliebene Tatsachenfeststellung im erstgerichtlichen Urteil, der Darlehensvertrag zwischen den Streitteilen sei ohne Bedingung abgeschlossen und nicht davon abhängig gemacht worden, daß der Kaufvertrag vom 31.1.1986 gültig sei. Diese Feststellung könne sich als Tatsachenfeststellung nur auf eine ausdrückliche Vereinbarung in dieser Richtung beziehen. Die Frage, ob sich aus der Natur des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Vertrages im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vom 31.1.1986 eine stillschweigend vereinbarte Bedingung ableiten lasse, sei im Wege der rechtlichen Beurteilung zu lösen.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die auf die Anfechtungsgründe des § 503 Abs 1 Z 2 bis 4 aF ZPO gegründete Revision der klagenden Bank mit dem Antrage, in Abänderung der angefochtenen Entscheidung das erstgerichtliche Urteil wiederherzustellen.

Rechtliche Beurteilung

In der Verfahrensrüge verweist die Revisionswerberin zunächst darauf, aus der richtigen ergänzenden berufungsgerichtlichen Feststellung, sie habe am 23.4.1986 vom Inhalt des Kaufvertrages vom 31.1.1986 Kenntnis gehabt, könne nicht der rechtliche Schluß gezogen werden, der zwischen den Streitteilen geschlossene Darlehensvertrag sei als Zustimmung zur Schuldübernahme zu werten.

Dieses Vorbringen ist der Rechtsrüge zuzuordnen und daher bei deren Behandlung zu erörtern.

In der von der Revisionswerberin gerügten amtswegigen Einholung von Grundbuchsauszügen durch das Berufungsgericht liegt kein Verfahrensmangel (§ 510 Abs 3 ZPO). Ob die auf diese Grundbuchsauszüge gegründeten Feststellungen entscheidungswesentlich sind, ist eine Frage der rechtlichen Beurteilung. Zu ihr gehört, wie die Revisionswerberin selbst erkennt, auch die Frage der allfälligen Bedeutsamkeit der bei der Unterfertigung des Kaufvertrages offenen Höhe der Kreditschuld des Liegenschaftseigentümers Johann Z*****. Eine Auslegung der Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde Beilage ./B ist in diesem Zusammenhang entgegen der diesbezüglichen Revisionsbehauptung nicht erforderlich, weil der berufungsgerichtliche Hinweis, in dieser Urkunde werde auf den Kaufvertrag Bezug genommen, durch die erstgerichtlichen Feststellungen gedeckt und die Frage einer damit verbundenen Zustimmung zur Schuldübernahme rechtlicher Natur ist.

Auch die Revisionsbehauptungen über Aktenwidrigkeiten sind unzutreffend (§ 510 Abs 3 ZPO). Sie beziehen sich überdies im wesentlichen auf, wie bereits dargelegt, nicht gegebene Verfahrensmängel oder haben der Rechtsrüge zuzuordnende und in dieser ohnehin wiederum enthaltene Rechtsausführungen zum Gegenstand. Die Ausführung des Berufungsgerichtes zu der im Kaufvertrag vereinbarten Höhe der Schuldübernahme entspricht Punkt 3 Abs 2 des Kaufvertrages.

Die Anfechtungsgründe des § 503 Abs 1 Z 2 und 3 aF ZPO liegen daher nicht vor.

In der Rechtsrüge vertritt die Revisionswerberin die Ansicht, die berufungsgerichtliche Beurteilung, es liege eine Schuldübernahme der Beklagten im Sinne des § 1405 ABGB vor, ermangle einer hinreichenden Feststellungsgrundlage. Der Kreditschuld des Liegenschaftseigentümers Johann Z***** seien andere Zinsvereinbarungen und Sicherstellungen zugrundegelegen als jener der Beklagten auf Grund des Darlehens- und Pfandbestellungsvertrages, sodaß eine Änderung des Schuldverhältnisses gegeben sei. Im Falle einer Schuldübernahme sei es bankenüblich, daß nur ein Schuldbeitritt erfolge, der Urschuldner also neben dem Schuldübernehmer weiter hafte. Die Regelung des Punktes 3 Abs 3 des Kaufvertrages könne höchstens eine Erfüllungsübernahme im Sinne des § 1404 ABGB darstellen. Das Darlehen sei von der klagenden Bank an die Beklagten in der Form ausbezahlt worden, daß das Kreditkonto des Verkäufers Johann Z***** um den Betrag von S 600.000 reduziert worden sei. Eine Zustimmung der klagenden Bank zur Schuldübernahme im Sinne des § 1405 ABGB liege nicht vor. Sie habe darauf vertrauen können, daß das Vertragswille der Vertragsparteien sei, was sich aus den Urkunden ergebe, und daß sie im Wege der Darlehensaufnahme durch die Beklagten Zahlung gemäß den §§ 1404, 1412 ABGB erlange. Bei Unwirksamkeit des Darlehensvertrages erleide sie einen Schaden, weil sie die von den Beklagten bezahlten Zinsen rückerstatten müsse. Liege eine Schuldübernahme nach § 1405 ABGB vor, so erscheine es von Bedeutung, ob die Beklagten die Nichtgenehmigung des Kaufvertrages durch die Grundverkehrsbehörde dadurch herbeigeführt hätten, daß sie schuldhaft ihre Liegenschaft nicht verkauften. Für diesen Fall seien sie nämlich für den Verzögerungsschaden

verantwortlich, der der klagenden Bank im Falle der Notwendigkeit einer Versteigerung der zum Pfand bestellten Liegenschaft des Eigentümers Johann Z***** drohe. Aus dem Darlehens- und Pfandbestellungsvertrag in Zusammenhalt mit dem Kaufvertrag vom 31.1.1986 lasse sich entgegen der berufungsgerichtlichen Ansicht keine stillschweigend vereinbarte Bedingung ableiten.

Den Revisionsausführungen kann nicht gefolgt werden.

Zutreffend hat das Berufungsgericht gemäß Art 93 WG und§ 38 IPRG österreichisches Sachrecht als maßgeblich angenommen. Dies wird auch von der Revisionswerberin nicht in Zweifel gezogen.

Nach dem festgestellten Inhalt des Punktes 3 des zwischen den Beklagten als Käufern mit Johann Z***** als Verkäufer über dessen Liegenschaft EZ 210 ***** geschlossenen Kaufvertrages vom 31.1.1986 hat die Entrichtung des Kaufpreises von S 900.000 ua derart zu erfolgen, daß die auf der Liegenschaft mit einem Höchstbetragspfandrecht von S 600.000 besicherte Schuld (COZ 1) gegenüber der klagenden Bank von den Beklagten zur ungeteilten Hand zur Selbstzahlung übernommen wird. Der klagenden Bank wurde eine Kopie dieses Kaufvertrages übermittelt und sie hatte Kenntnis von seinem Inhalt. In den sodann zwischen den Streitteilen am 23.4.1986 geführten Vertragsverhandlungen wurde besprochen, daß die Beklagten "in Entsprechung des Kaufvertrages den Kredit (= die Kreditschuld) des Johann Z***** in der Höhe von S 600.000 zu übernehmen haben". Der Geschäftsführer der klagenden Bank füllte hiebei den Kreditantrag aus, unter dessen Punkt 2 als Verwendungszweck "Kauf-Rohbau-Übernahmekredit (Z*****)" angeführt wurde. In der dann von den Streitteilen unterfertigten, formularmäßigen "Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde" Beilage ./B wurde als Verwendungszweck des im Laufe von 10 Jahren rückzahlbaren "Darlehens" in der Höhe von S 600.00 ebenfalls "Ankauf-Liegenschaft am G*****" angeführt. Gemäß Punkt 16 dieser Vereinbarung Beilage ./B verpfänden die Beklagten "die in ihrem Eigentum stehende" Kaufliegenschaft der klagenden Bank zur Sicherstellung des Darlehensbetrages sA.

Im Sinne dieser Feststellungen war es somit erklärter Zweck des zwischen den Streitteilen geschlossenen "Darlehens- und Pfandbestellungsvertrages", daß die beiden Beklagten als künftige Eigentümer der Liegenschaft die auf ihr hypothekarisch sichergestellte Kreditschuld des Verkäufers Johann Z***** - vgl § 1408 ABGB - auch als Personalschuldner übernehmen und zur Sicherung dieser ihrer Kreditschuld die ihnen dann in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft auch selbst zum Pfand bestellen. Der Kauf war solcherart der von den Streitteilen übereinstimmend erklärte und nach der Sachlage auch einzig erkennbare Grund für die Übernahme der Kreditschuld des Liegenschaftsverkäufers Johann Z***** durch die Beklagten, und die vereinbarte Bestellung der Kaufliegenschaft zum Pfande durch die Beklagten erschien ohne diesen Kauf gar nicht möglich. Demgemäß setzte die Erreichung des Vertragszweckes aber jedenfalls die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages und den Eigentumserwerb an der Liegenschaft voraus. Der rechtswirksame Kaufvertrag bildete für den Darlehens- und Pfandbestellungsvertrag wegen des engen sachlichen Zusammenhanges und der inneren und wirtschaftlichen Einheit der beiden Verträge (vgl Koziol-Welser I8 319; Aicher in Rummel ABGB2 Rz 16 zu § 1063; Koziol in ÖBA 1989, 207; HS 10.987/4) notwendigerweise die Geschäftsgrundlage. Die Gültigkeit des Kaufvertrages ist unter solchen Umständen eine geschäftstypische Voraussetzung des Darlehens- und Pfandbestellungsvertrages, weil sie jedermann bei einem derartigen Geschäft unterstellt. Eine Regelung für den Fall der Unwirksamkeit des Kaufvertrages haben die Streitteile im Darlehens- und Pfandbestellungsvertrag nicht getroffen, obschon sie wußten, daß der Kaufvertrag nur bedingt wirksam war, weil er der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurfte. Beide Teile gingen offenkundig von der festen Geschäftsgrundlage aus, daß der Kaufvertrag zufolge grundverkehrsbehördlicher Genehmigung Rechtswirksamkeit erlangen würde. Diese grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages gehörte nicht dem Risikobereich einer der beiden Parteien an, sie fiel in die neutrale Sphäre (vgl RZ 1974/59 betreffend die Versagung der gewerbebehördlichen Genehmigung des Betriebes einer Tankstelle; MietSlg 23.077 betreffend die gewerbebehördliche Nichtgenehmigung einer Verpachtung). Allen Vertragspartnern mußte die Möglichkeit der Nichtgenehmigung schon im Hinblick auf die diesbezüglichen Ausführungen im Kaufvertrag bekannt sein, sodaß sich auch keine von ihnen darauf berufen kann, daß der Wegfall der Geschäftsgrundlage nur dem anderen Teil vorhersehbar gewesen sei (vgl RZ 1974/59; 3 Ob 505-514/78; 5 Ob 537/86 ua). Der Wegfall der typischen Geschäftsgrundlage, durch den der von den Vertragspartnern anerkannte wesentliche Vertragszweck nicht nur zeitweilig unerreichbar wird, berechtigt mangels anderwärtiger Behebbarkeit des eingetretenen Störungsfalles, zB durch ergänzende Vertragsauslegung unter Aufrechterhaltung des Vertrages (vgl hiezu Bydlinski NZ 1986, 79) oder Anwendung sonstiger gesetzlicher Lösungsregelungen (vgl Rummel in Rummel ABGB2 Rz 6 zu § 901) zur Vertragsauflösung. Dies ist hier der Fall.

Den Beklagten ist gegenüber der klagenden Bank das Recht der Berufung auf die Unwirksamkeit des von ihnen mit Johann Z***** geschlossenen Kaufvertrages auch nicht deswegen genommen, weil sie sich in diesem Kaufvertrag gegenüber Johann Z***** verpflichtet hatten, durch Veräußerung ihres eigenen Grundstückes zur Erlangung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung beizutragen. Die Verletzung dieser Pflicht könnte auch im Verhältnis zwischen den Streitteilen dann nicht folgenlos bleiben, wenn die Beklagten den Eintritt der Wirksamkeit des Kaufvertrages (durch die grundverkehrsbehördliche Genehmigung) gleich dem Eintritt einer Bedingung wider Treu und Glauben vereitelt hätten. Davon kann aber keine Rede sein. Gemäß § 15 Abs 1 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 LGBl 1983/1969 waren sie verpflichtet, binnen zwei Monaten nach Abschluß des Kaufvertrages vom 31.1.1986 um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung anzusuchen. Ihr fristgerechtes Ansuchen wurde im Mai 1986 abgewiesen. In der Zwischenzeit hatten die Beklagten seit Kaufvertragsabschluß nachgewiesenermaßen zahlreiche vergebliche, von der klagenden Bank in ihrer Ernsthaftigkeit und Zweckmäßigkeit in erster Instanz auch gar nicht bezweifelte Verkaufsversuche unternommen. Gegen den abweisenden grundverkehrsbehördlichen Bescheid erster Instanz erhoben sie, wenngleich erfolglos, Berufung. Ein die Wirksamkeit des Kaufvertrages vereitelndes Verhalten wider Treu und Glauben fällt den Beklagten unter diesen Umständen nicht zur Last. Ihre Berufung darauf, daß der Erwerb des Eigentums an der Liegenschaft des Verkäufers Johann Z***** Geschäftsvoraussetzung für den zwischen den Streitteilen geschlossenen Darlehens- und Pfandbestellungsvertrag gewesen sei und dieser Vertrag mangels eines solchen Erwerbes als unwirksam dh aufgelöst gelte, ist daher streitentscheidend. Als Klageanspruch wird hinsichtlich des hier für die Parteien des Wechselgeschäftes maßgeblichen Grundgeschäftes die vorzeitige Rückzahlung des gesamten Darlehens geltend gemacht und diese Klageforderung demgemäß ausschließlich aus dem Darlehens- und Pfandbestellungsvertrag abgeleitet. Mangels aufrechten Bestandes dieses Vertrages ist sie zu verneinen.

Der Revision ist daher nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E25760

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0080OB00046.89.0411.000

Dokumentnummer

JJT_19910411_OGH0002_0080OB00046_8900000_000

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