jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/5/8 4Ob512/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.05.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr. Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith, Dr. Kodek, Dr. Niederreiter und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Anne I***, Hausfrau, Torsten, Lewwen Stamf V. 74, 12385 Farsta/Stockholm, Schweden, vertreten durch Dr. Norbert Gugerbauer und Dr. Gerhard Schatzlmayr, Rechtsanwälte in Schwanenstadt, wider die beklagte Partei Dr. Karl N***, öffentlicher Notar, Vöcklabruck, Salzburger Straße 10, vertreten durch Dr. Franz Hitzenberger und Dr. Christian Rumplmayr, Rechtsanwälte in Vöcklabruck, wegen 362.191,58 S sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 25. Oktober 1989, GZ 2 R 71/89-25, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Kreisgerichtes Wels vom 16. Dezember 1988, GZ. 7 Cg 204/87-19, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 13.602,60 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 2.267,10 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin - eine schwedische Staatsbürgerin - verlegte ihren Wohnsitz ab 1.10.1982 nach Österreich, nachdem sie vorher mehrere Jahre in der Schweiz gelebt hatte, wo sie über einen großen Wertpapierbestand verfügte. Sie wohnte seither in einer 129 m2 großen Mietwohnung in Leonding. Im Jahre 1985 lebte auch die 1970 geborene Tochter der Klägerin in dieser Wohnung; sie absolvierte eine Friseur- und Perückenmacherinnen-Lehre in Leonding. Die Klägerin wollte damals dauernd in Österreich wohnhaft bleiben; eine Ausreise nach Schweden wäre nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht gekommen, so etwa wegen einer Verschlechterung des Gesundheitszustandes oder einer Pflegebedürftigkeit ihrer in Schweden lebenden Mutter.

Am 30.9.1985 unterfertigte die Klägerin einen vom Beklagten errichteten Kaufvertrag über die Eigentumswohnung in Seewalchen, Neubrunn 6, Wohnung top. 2, mit Oswald L*** als Verkäufer; als Kaufpreis wurden 1,564.640 S vereinbart. In diesem Kaufvertrag erklärte die Klägerin ausdrücklich, ihren ständigen Wohnsitz in Österreich zu haben und Deviseninländerin zu sein, jedoch die schwedische Staatsbürgerschaft zu besitzen.

Der Beklagte hatte der Klägerin anläßlich der Unterfertigung des Vertrages mitgeteilt, daß sie auf Grund einer seit mehr als 50 Jahren geltenden Regelung als schwedische Staatsangehörige keiner Bewilligung der Ausländergrundverkehrskommission für den Ankauf der Eigentumswohnung bedürfe.

Der Handels- und Schiffahrtsvertrag vom 28.3.1929 zwischen der Republik Österreich und dem Königreich der Niederlande, BGBl 1930/299, hatte eine Inländergleichbehandlung beim Grunderwerb vorgesehen (Art 1 Abs 1 Satz 3). Der Handels- und Schiffahrtsvertrag vom 26.1.1934 zwischen Österreich und Schweden, BGBl 1934 I 208, enthält für den Grunderwerb der Angehörigen jedes der beiden Vertragsstaaten eine Meistbegünstigungsklausel (Art 1 Z 2), auf Grund deren seither auch der Grunderwerb durch schwedische Staatsangehörige in Österreich nicht genehmigungspflichtig war. Auf Grund eines Notenwechsels vom 28.2.1985 zwischen der Republik Österreich und dem Königreich der Niederlande über die Änderung des Handels- und Schiffahrtsvertrages vom 28.3.1929 fiel in der Folge die Inländergleichbehandlung von niederländischen Staatsangehörigen beim Grunderwerb weg. Diese Änderung trat am 1.7.1985 in Kraft; der Notenwechsel wurde mit dem am 18.7.1985 ausgegebenen Bundesgesetzblatt Nr. 299 kundgemacht. Damit fiel aber auch die Gleichbehandlung schwedischer Staatsangehöriger beim Grunderwerb in Österreich auf Grund der Meistbegünstigungsklausel des Handels- und Schiffahrtsvertrages vom 26.1.1934 zwischen Österreich und Schweden weg, so daß auch schwedische Staatsangehörige ab 1.7.1985 für den Erwerb einer Eigentumswohnung in Österreich einer entsprechenden grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurften.

Mit Bescheid vom 20.5.1986 versagte die Landesgrundverkehrskommission beim Amt der oö. Landesregierung der auf Grund des Kaufvertrages vom 30.9.1985 vorgesehenen Übertragung des Wohnungseigentums von Oswald L*** an die Klägerin die Genehmigung nach den Bestimmungen des

oö. Ausländergrunderwerbsgesetzes.

Die Klägerin begehrt vom Beklagten aus dem Titel des Schadenersatzes die Zahlung des ihr für den nicht genehmigten Ankauf der Eigentumswohnung entstandenen frustrierten Aufwandes in der Höhe des Klagebetrages. Der Beklagte habe ihr eine falsche Rechtsauskunft über den genehmigungsfreien Erwerb der Eigentumswohnung erteilt; bei richtiger Belehrung hätte sie den Kaufvertrag nicht geschlossen, weil der Erwerb der Eigentumswohnung von ihr nur als Ferienwohnung, hauptsächlich aber als Geldanlage und zu Spekulationszwecken beabsichtigt gewesen sei. Über diese ihre wahren Kaufabsichten habe ihr Schweizer Rechtsberater die Landesgrundverkehrskommission auftragsgemäß informiert, so daß dem Rechtsgeschäft die ausländergrundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt worden sei. Der Beklagte bestreitet die von ihm erteilte unrichtige Rechtsauskunft nicht; er macht aber geltend, daß die Klägerin den Vertragsabschluß nicht von einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig gemacht habe. Überdies habe sie die Erteilung einer solchen Genehmigung dadurch verhindert, daß sie aus ganz privaten Gründen die Landesgrundverkehrskommission über ihre angeblichen Motive für den Erwerb der Eigentumswohnung informiert habe, obwohl die Bewilligung praktisch schon zugesagt gewesen sei. Die Klägerin habe sich erst aus späteren persönlichen Erwägungen veranlaßt gesehen, die Eingabe bei der Landesgrundverkehrskommission zu überreichen, um so den Kaufvertrag rückgängig machen zu können; sie habe daher die damit verbundenen Vermögensnachteile selbst zu tragen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Es traf noch folgende wesentliche Tatsachenfeststellungen:

Die Klägerin interessierte sich im Jahre 1985 für den Erwerb einer Eigentumswohnung in Österreich. Sie las im September 1985 in einer Zeitung ein Inserat, in welchem der Verkauf einer Eigentumswohnung in Seewalchen angeboten wurde. Die Klägerin nahm Kontakt mit dem Kaufmann Willy Z*** auf, der im Haus Neubrunn 6 die damals noch frei verfügbaren zwei Eigentumswohnungen im Auftrag des Wohnungseigentümers Oswald L*** zum Verkauf vermittelte; dieser war Wohnungseigentümer von dreien der insgesamt vier Wohnungen des Hauses. Eine dieser Eigentumswohnungen bewohnte damals Willy Z*** selbst mit seiner Familie. Wohnungseigentümer der vierten Wohnung war ein deutscher Staatsbürger, der sie als Ferienwohnung benützte. Die Klägerin interessierte sich schon bei der ersten Besichtigung für die größere der beiden freien Eigentumswohnungen im Ausmaß von rund 112 m2. Bei einer zweiten Besichtigung der Wohnung war die Klägerin bereits entschlossen, sie zu kaufen, wollte sie aber auch noch ihrer Tochter zeigen. Sie besprach mit Willy Z*** verschiedene Änderungen in der Wohnung, die über ihren Wunsch noch vorgenommen werden sollten, so etwa die Schaffung einer Loggia oder eines Balkons im Ausmaß von ca. 6 m2 und eines überdachten PKW-Abstellplatzes.

Willy Z*** ging damals eher davon aus, daß die Klägerin als schwedische Staatsangehörige zum Erwerb der Eigentumswohnung eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung brauchen werde. Die Klägerin nahm dies zur Kenntnis und drückte sinngemäß ihre Zuversicht aus, daß sie gerade als schwedische Staatsangehörige die Bewilligung auch erhalten werde. Im übrigen hatte die Frage der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auch für die Klägerin

keine wesentliche Bedeutung. Sie machte den Kauf der Eigentumswohnung keineswegs davon abhängig, daß eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erforderlich sei; in diesem Fall hätte Willy Z*** mit der Klägerin gar nicht mehr weiter verhandelt, weil er eine solche Genehmigung eher für erforderlich hielt. Als die Eigentumswohnung auch der Tochter der Klägerin zusagte und mit Willy Z*** über die näheren Modalitäten des Kaufvertrages Einigkeit erzielt worden war, wurde mit dem Beklagten die Vertragsunterfertigung für den 30.9.1985 vereinbart. Die Klägerin hatte sowohl bei den Vertragsverhandlungen als auch bei der Einigung und zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung die Absicht, die Eigentumswohnung zunächst im Frühling und Sommer als Ferienwohnung, insbesondere an den Wochenenden, zu benützen, dann aber - zumal die Laufzeit ihres Mietvertrages für die Wohnung in Leonding noch zwei bis drei Jahre betrug - etwa ab 1987 dort zu wohnen, dort ihren Lebensabend zu verbringen und die Wohnung später ihrer Tochter zu vermachen. Für die Klägerin waren dabei nicht zuletzt der gleich zu Beginn zustande gekommene gute Kontakt und die Sympathie zur Familie Z*** maßgeblich. Bis zur Unterfertigung des Kaufvertrages beim Beklagten äußerte die Klägerin nie, daß sie die Eigentumswohnung als reine Geldanlage oder für Spekulationszwecke erwerben wolle; dies entsprach auch gar nicht ihrer Absicht. Die Wohnung war für sie nur insofern eine Geldanlage, als eben praktisch jeder Liegenschaftserwerb zumeist auch eine gesicherte Vermögensanlage bildet. Willy Z*** wäre zum Verkauf der Eigentumswohnung an die Klägerin nicht bereit gewesen, wenn sie ihm gesagt hätte, daß ihr Erwerb nur der Geldanlage und der Spekulation diene. Anläßlich der Vertragsunterzeichnung sagte die Klägerin dem Beklagten lediglich, daß sie jedenfalls später einmal nach Seewalchen übersiedeln und dort ihren Wohnsitz nehmen wolle.

Mit dem Rundschreiben der Notariatskammer für Oberösterreich vom 12.12.1985 erfuhr der Beklagte von der Änderung der Rechtslage betreffend den Grunderwerb durch schwedische Staatsangehörige. Diese Änderung war ihm bei der Durchsicht der von ihm bezogenen Bundesgesetzblätter nicht aufgefallen, weil sich das BGBl 1985/299 auf den Handels- und Schiffahrtsvertrag vom 28.3.1929 zwischen der Republik Österreich und dem Königreich der Niederlande bezog und eine Verbindung zu schwedischen Staatsangehörigen nicht erwähnt wurde. Der Beklagte gab seinem Substituten Dr. Reinhard P*** ohne vorherige Rücksprache mit der Klägerin den Auftrag, einen Antrag auf Genehmigung des Kaufvertrages nach den Bestimmungen des oö. Grundverkehrsgesetzes und des oö. Ausländergrunderwerbsgesetzes zu stellen. Dr. P*** verfaßte auf Grund der Informationen des Beklagten den Antrag am 3.1.1986; die Formulierung entsprach der in der Kanzlei des Beklagten gängigen Übung. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, daß die bereits in Österreich wohnhafte Klägerin die Eigentumswohnung erwerben wolle, um ihren ständigen Wohnsitz von Leonding nach Seewalchen zu verlegen. Im Haus sei erst eine Wohnung in das Wohnungseigentum eines Ausländers vergeben.

Anfang März 1986 erfuhr auch die Klägerin aus den Medien, daß die Gleichstellung schwedischer Staatsangehöriger mit Inländern beim Liegenschaftserwerb nicht mehr bestehe; sie telefonierte deshalb mit Dr. P***. Dieser beruhigte die Klägerin wegen der Bewilligung und teilte ihr sinngemäß mit, daß eine solche voraussichtlich erteilt und vom Beklagten diesbezüglich - wie auch tatsächlich geschehen - noch zusätzlich interveniert werde. Die Klägerin äußerte dabei keineswegs, daß sie wegen des Genehmigungserfordernisses den Kauf nicht mehr wünsche; sie war vielmehr nach wie vor an der Wohnung interessiert. Dr. P*** sprach mit ihr den Antrag für die ausländergrundverkehrsbehördliche Genehmigung durch und stellte dabei die auf eine irrige Information des Beklagten zurückgehende Angabe über die Dauer des Aufenthaltes der Klägerin in Österreich von 20 Jahren auf 3 1/2 Jahre richtig. Auch bei diesem Telefonat sprach die Klägerin nicht von einem Wohnungskauf zu Spekulationszwecken; sie blieb vielmehr dabei, daß sie die Wohnung für sich haben wolle.

Kurz darauf telefonierte die Klägerin abermals mit Dr. P*** und teilte ihm mit, sie habe einem Zeitungsinserat entnommen, daß nunmehr zwei weitere Wohnungen des Hauses als "Notverkauf" angeboten worden seien. Sie zeigte sich darüber irritiert und war sehr besorgt, daß die Familie Z*** aus dem Haus ausziehen könnte. Dr. P*** gewann dabei den Eindruck, daß für die Klägerin der persönliche Kontakt zu dieser Familie ein maßgeblicher Grund für den Abschluß des Kaufvertrages gewesen sei. Die Klägerin erkundigte sich jetzt auch über die Folgen einer Versagung der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Sie nahm daraufhin Kontakt zur oö. Landesgrundverkehrskommission auf und wurde dort an die Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck verwiesen, wo sich der Akt noch befinde. Der für den Grundverkehr zuständige Beamte in Vöcklabruck fragte die Klägerin, ob sie beabsichtige, in Seewalchen auf Dauer zu wohnen; als die Klägerin dies bejahte, sagte ihr der Beamte, daß ihr Ansuchen "schon bewilligt" sei. Tatsächlich bestanden auch nach der Sitzung der

Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck vom 24.3.1986 keine Bedenken gegen den Genehmigungsantrag der Klägerin; der Akt wurde mit einem entsprechenden Begleitschreiben an die Landesgrundverkehrskommission weitergeleitet. Dort erkundigte sich die Klägerin dann neuerlich und brachte in Erfahrung, daß die Bewilligung versagt werde, wenn sie die Wohnung nur zur Geldanlage und als Ferienwohnung erwerbe, ohne dort dauernd wohnen zu wollen.

Im Zusammenhang mit dem nunmehr angebotenen "Notverkauf" zweier Wohnungen des Hauses in Seewalchen befürchtete die Klägerin, daß die Familie Z*** von dort wegziehen werde. Auch hatte sich nach dem Vertragsabschluß der Gesundheitszustand ihrer Mutter in Schweden verschlechtert, weshalb sie mit einer jederzeit notwendigen Rückkehr nach Schweden rechnete. Sie wandte sich daher an den ihr bekannten Schweizer Rechtsanwalt Roland H*** in Luzern. Diesem erklärte sie, daß sie die Eigentumswohnung als Geldanlage und als Ferienwohnung gekauft habe. H*** erwähnte daraufhin, daß bewilligungslose Wohnungsverkäufe nach Schweizer Recht streng geahndet würden. Die Klägerin erteilte ihm daraufhin den Auftrag zur Verfassung eines Schreibens an die Landesgrundverkehrskommission entsprechend ihren Angaben; sie bezweckte damit, auf Grund der angeführten Umstände vom Kaufvertrag loszukommen.

Wäre das von der Klägerin veranlaßte und vom Rechtsanwalt H*** verfaßte Schreiben vom 30.4.1986 - in welchem unter anderem ausgeführt wurde, daß der Ankauf der Eigentumswohnung für die Klägerin eine reine Geldanlage gewesen sei und sie nie die Absicht gehabt habe, dort ihren dauernden künftigen Wohnsitz zu nehmen - bei der Landesgrundverkehrskommission nicht eingebracht worden, so wäre der Kaufvertrag vom 30.9.1985 nach den damaligen tatsächlichen Kaufinteressen der Klägerin, dem vom Beklagten verfaßten Antrag und der damals ohnehin schon positiven Stellungnahme der Bezirksverkehrsgrundkommission Vöcklabruck mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit genehmigt worden, zumal damals noch drei Wohnungen im Haus Neubrunn 6 im Wohnungseigentum des Österreichers Oswald L*** standen und eine für die Genehmigung erfahrungsgemäß maßgebliche Überfremdung (mehr als 50 % der Liegenschaft im Eigentum von Ausländern) nicht vorlag. Rechtlich folgerte das Erstgericht daraus, daß die unrichtige Auskunft des Beklagten vom 30.9.1985 über den ausländergrundverkehrsbehördlich nicht genehmigungspflichtigen Erwerb der Eigentumswohnung durch die Klägerin zwar objektiv dem Beklagten als Verletzung der ihn nach § 1299 ABGB treffenden Sorgfaltspflicht anzulasten sei; sie sei aber für den von der Klägerin geltend gemachten Schaden nicht kausal gewesen, wäre doch der Kaufvertrag von der Landesgrundverkehrskommission mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit genehmigt worden. Die Klägerin habe daher ihre frustrierten Aufwendungen selbst zu vertreten, weil sie nach dem Vertragsabschluß aus ausschließlich in ihrer Sphäre gelegenen Umständen das Interesse an der Eigentumswohnung verloren und deshalb die Versagung der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung durch ihre Eingabe vom 30.4.1986 selbst herbeigeführt habe.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil. Der Beklagte hafte als Notar nach§ 1299 ABGB für die Unkenntnis der Gesetze. Er habe daher zwar eine unrichtige Belehrung der Klägerin zu verantworten, doch sei dieser Fehler für den Schaden der Klägerin nicht kausal gewesen. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes sei der Klägerin der ihr obliegende Beweis der Ursächlichkeit der unrichtigen Auskunft des Beklagten für den ihr entstandenen Schaden nicht gelungen. Dieser sei durch das Schreiben vom 30.4.1986 herbeigeführt worden, in welchem die Klägerin die Landesgrundverkehrskommission nicht wahrheitsgemäß über ihre tatsächlichen Kaufmotive zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses informiert habe; sie habe vielmehr nachträglich das Interesse an der Eigentumswohnung aus anderen, in ihrer Sphäre liegenden Umständen verloren.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Klägerin wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinne einer Stattgebung des Klagebegehrens; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die geltend gemachten Mängel des Berufungsverfahrens liegen nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO).

Die Klägerin wendet sich nicht gegen die vom Berufungsgericht in Übereinstimmung mit Lehre und Rechtsprechung dargestellten Grundsätze zur Haftung eines Notars als Vertragsverfasser. In dieser Eigenschaft übt auch der Notar einen rechtsberatenden Beruf aus (Schwimann-Harrer, ABGB V § 1300 Rz 17). So wie bei einem Rechtsanwalt gehört

daher die Belehrung der meist rechtsunkundigen Vertragsparteien gleichermaßen zu den Aufgaben eines Notars (vgl SZ 56/181; SZ 58/165; RdW 1986, 268 ua); auch er muß für Gesetzesunkenntnis einstehen (Schwimann-Harrer aaO Rz 11; vgl RZ 1966, 32).

Entgegen der Meinung der Rechtsmittelwerberin hat aber das Berufungsgericht auch zutreffend erkannt, daß eine Schadenersatzpflicht des Beklagten nur bejaht werden könnte, wenn die (natürliche) Kausalität zwischen seiner schuldhaft unrichtig erteilten Auskunft vom 30.9.1985 und dem eingetretenen Erfolg (hier:

der Versagung der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Kaufvertrages) bestünde, und daß diesen Beweis die Klägerin zu erbringen hatte (Koziol, Haftpflichtrecht2 I 333, 327; SZ 52/15; SZ 54/179; SZ 55/53; SZ 58/143 ua). Eine solche Beweisführung ist ihr jedoch im vorliegenden Fall schon deshalb mißlungen, weil sie die Eigentumswohnung bis zum Vertragsabschluß und auch noch später entgegen ihrem Sachvorbringen keineswegs nur als Ferienwohnung, hauptsächlich aber als Geldanlage und zu Spekulationszwecken erwerben wollte; sie wollte vielmehr damals dauernd in Österreich wohnhaft bleiben und hatte die Absicht, die Wohnung zunächst im Frühling und Sommer als Ferienwohnung, insbesondere an den Wochenenden, zu benützen, dann aber etwa ab 1987 ständig dort zu wohnen, dort ihren Lebensabend zu verbringen und die Wohnung später auch ihrer Tochter zu vermachen. Eine Geldanlage war der Erwerb der Eigentumswohnung nur insofern, als ein solcher eben zumeist auch eine gesicherte Vermögensanlage bildet. Bei dieser Sachlage wäre aber der Kaufvertrag nach den Feststellungen der Vorinstanzen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auch ausländergrundverkehrsbehördlich genehmigt worden.

Der Klägerin ist daher schon der Beweis für ihre Sachbehauptung mißglückt, daß sie bei richtiger Auskunft des Beklagten den Kaufvertrag gar nicht abgeschlossen hätte, wurden doch die von ihr vorgebrachten, einer ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung entgegenstehenden Kaufabsichten nicht als erwiesen angenommen. Die Klägerin übersieht aber auch, daß sie dem Beklagten nicht die Unterlassung einer Aufklärung über die Notwendigkeit eines bestimmten Parteihandelns oder bestimmter Behauptungen in einem verwaltungsbehördlichen Verfahren zum Vorwurf gemacht hat, so daß auch nicht ein deshalb unterbliebener Antrag oder der Erfolg einer unterbliebenen Behauptung hypothetisch nachzuvollziehen ist. Vielmehr steht fest, daß der Kaufvertrag nach den bei seinem Abschluß bestehenden tatsächlichen Intentionen der Klägerin, dem später vom Substituten des Beklagten verfaßten Antrag und der damals ohnehin schon vorgelegenen positiven Stellungnahme der Bezirksgrundverkehrskommission Vöcklabruck mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit genehmigt worden wäre, wenn nicht die Klägerin selbst infolge eines Sinneswandels, und um vom Kaufvertrag "loszukommen", das Schreiben ihres Schweizer Rechtsanwaltes vom 30.4.1986 an die oö. Landesgrundverkehrskommission veranlaßt hätte. Die Bejahung oder Verneinung des natürlichen Ursachenzusammenhanges gehört aber in das Gebiet der Beweiswürdigung und kann daher im Revisionsverfahren - abgesehen von hier nicht vorliegenden Denkgesetzwidrigkeiten - nicht mehr überprüft werden (JBl 1972, 426; EvBl 1977/246; RZ 1979, 24; SZ 52/136; SZ 58/143 ua); dies umso mehr, als die Klägerin die in Rede stehende Tatsachenfeststellung des Erstgerichtes in ihrer Berufung unbekämpft gelassen hat. Nach nunmehr ständiger Rechtsprechung ist die Rechtswirksamkeit eines Vertrages, der einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, aufschiebend bedingt, wobei dieser Schwebezustand nicht auf dem Parteiwillen, sondern auf dem Gesetz beruht; wird die Genehmigung in der Folge versagt, so ist der Vertrag ex tunc rechtsunwirksam (SZ 52/1; SZ 54/156; SZ 56/194; NZ 1989, 185 ua). Das Rechtsgeschäft ist aber während des Schwebezustandes nicht wirkungslos; die Parteien eines bedingten Rechtsgeschäftes sind verpflichtet, alles zu tun, was notwendig ist, um beim Eintritt der Bedingung erfüllen zu können, und alles zu unterlassen, was die Erfüllung hindern würde (JBl 1975, 652; SZ 52/165; SZ 53/140; JBl 1988, 513 ua). Unzulässig ist jede Beeinflussung des Ablaufes der Ereignisse wider Treu und Glauben (EvBl 1989/65). Die festgestellte Vorgangsweise der Klägerin hat gegen diese Grundsätze verstoßen; ihr eigenes treuwidriges Verhalten hat daher die Versagung der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung und damit die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit des Kaufvertrages allein verursacht. Daß die von ihr im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag gemachten Aufwendungen, die Gegenstand ihres Schadenersatzbegehrens sind, solcherart frustriert wurden, hat sie somit ausschließlich ihrem eigenen treuwidrigen Verhalten zuzuschreiben. Fehlt es aber an einem natürlichen Ursachenzusammenhang zwischen der Versagung der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung des

Kaufvertrages und der unrichtigen Auskunft des Beklagten vom 30.9.1985 über die Gesetzeslage beim Grunderwerb durch schwedische Staatsangehörige, dann erweist sich der Ersatzanspruch der Klägerin schon aus diesem Grund als nicht gerechtfertigt; der Revision mußte daher ein Erfolg versagt bleiben.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E20628

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0040OB00512.9.0508.000

Dokumentnummer

JJT_19900508_OGH0002_0040OB00512_9000000_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