

TE OGH 1989/11/14 20b555/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.11.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Melber und Dr. Kropfitsch als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Günther F***, Malermeister, und 2) Gisela F***, Hausfrau, beide

Gröbenstädt 15a, D-8481 Moosbach, Bundesrepublik Deutschland, beide vertreten durch Dr. Gerhard Ebner, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Berta R***, Hausfrau und Pensionsinhaberin, Pirchmoos 63, 6306 Söll, vertreten durch Dr. Heinz Waldmüller, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen S 1,090.166,65 s.A. (Revisionsstreitwert S 862.027,39), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 15. März 1989, GZ. 3 R 51/89-90, womit infolge Berufung der klagenden Parteien und der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 18. Oktober 1988, GZ. 13 Cg 75/85-84, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 20.124,72 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin Umsatzsteuer von S 3.354,12, keine Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger waren je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 244 II KG Scheffau mit der darauf errichteten Pension "F***". Im Zuge des von den Klägern beabsichtigten Verkaufs ihrer Pension wurde die Firma "R***-W*** Realitätenvermittlungsges.m.b.H.", deren Geschäftsführer Dipl.Ing. Josef M*** ist, auf Grund eines von den Klägern erteilten Alleinvermittlungsauftrags tätig.

Nach Gesprächen mit Dipl.Ing. M*** am 1. Februar und 10. Februar 1984 besichtigte die Beklagte zusammen mit ihrem Ehegatten Alois R*** im Beisein der Zweitklägerin und des Dipl.Ing. M*** die Pension der Kläger. Von Seiten der Kläger wurde der Beklagten mitgeteilt, daß noch ein weiterer Interessent für die Liegenschaft vorhanden sei. Der Beklagten gefiel die Liegenschaft der Kläger sehr gut.

Nach mehreren Besprechungen unterfertigte die Beklagte am 16. Februar 1984 vor Dipl.Ing. M*** ein von diesem vorgelegtes und im Beisein der Beklagten und deren Ehegatten ergänztes Formular, welches folgenden Inhalt hatte:

"Kaufanbot

Ich, Berta R***, geboren 6.8.1939, 6306 Söll, Pirchmoos 254, erkläre unwiderruflich und rechtsverbindlich, daß ich von

Herrn und Frau Günther und Gisela F***, Scheffau, folgendes Objekt zu nachstehenden Bedingungen kaufe:

Objekt: Pension "F***", Scheffau; Kaufpreis S 3,5 Millionen inklusive Inventar, geldlastenfrei; die Bezahlung erfolgt:

1) S 1,000.000.-- bei Kaufvertrag; 2) S 2,000.000.-- per 1.4.1984 bzw. Hypothekenübernahme; 3) S 0,5 Million bei Übernahme und Übergabe; besondere Vereinbarungen: 1) Übernahme per 1.5.1984;

2) Privat-Inventar ist vom Kauf ausgenommen; 3) für das Betriebs-Inventar zahlt die Käuferin extra die Mehrwertsteuer;

Anzahlung: keine; für die Errichtung des Kaufvertrags schlage ich Herrn Notar Dr. A*** in Kufstein vor. Dieser Vertrag wird von mir unverzüglich unterfertigt. Die Kosten dieses Vertrages gehen zu meinen Lasten. Ich bestätige, daß ich (wir) die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Tiroler Immobilienmarktes" Lager Nr. 005 erhalten habe und mir deren Inhalt bekannt ist. Dieses Anbot ist für mich bis zum Abschluß eines Kaufvertrages rechtsverbindlich.

Söll, am 16.2.1984."

Die Kläger nahmen dieses Kaufanbot der Beklagten vollinhaltlich an, was Dipl.Ing. M*** am 17. Februar 1984 dem Schwiegersohn der Beklagten, Peter T***, mitteilte. Mit Schreiben vom 29. Februar 1984 gab der damalige Vertreter der Beklagten Rechtsanwalt Dr. H*** den Klägern bekannt, daß die Beklagte das Anbot der Kläger nicht annehmen und die Liegenschaft nicht kaufen könne.

Mit Schreiben vom 9. April 1984 übersandte der damalige Vertreter der Kläger Rechtsanwalt Dr. K*** dem damaligen Vertreter der Beklagten eine Kaufvertragsurkunde mit der Aufforderung an die Beklagte, den unterschriebenen Vertrag binnen Wochenfrist zurückzusenden.

Nachdem die Beklagte die Vertragsurkunde nicht unterschrieb, brachten die Kläger am 30. April 1984 beim Erstgericht eine Klage auf Feststellung ein, daß zwischen den Streitteilen ein der von Rechtsanwalt Dr. K*** verfaßten Vertragsurkunde entsprechender Kaufvertrag zustande gekommen sei.

In der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 3. Dezember 1985 (ON 22) änderten die Kläger ihr Begehren dahin, die Beklagte schuldig zu erkennen, ihnen den Betrag von S 1,090.166,65 s. A. zu bezahlen.

Hiezu brachten sie im wesentlichen vor:

Nachdem sich die Beklagte geweigert habe, die übersandte Kaufvertragsurkunde, welche auf Grund der ausdrücklich besprochenen Vertragsbedingungen ausgearbeitet worden sei, zu unterfertigen, hätten die Kläger die Pension mit Zustimmung der Beklagten anderweitig verkauft. Die sich dabei ergebende Differenz in der Höhe des Kaufpreises von S 750.000.-- sowie den Zinsschaden von S 340.166,65 habe die Beklagte den Klägern aus dem Titel des Schadenersatzes zu ersetzen.

Die Beklagte wendete im wesentlichen ein, sie sei zum Zeitpunkt des behaupteten Geschäftsabschlusses nicht geschäftsfähig gewesen. Sie habe sich in einem von den Klägern veranlaßten Irrtum befunden. Den Klägern sei Arglist vorzuwerfen. Der Unterhändler der Kläger habe die Ahnungslosigkeit, den Leichtsinn, die Verstandesschwäche, die Gutmütigkeit und Vertrauensseligkeit der Beklagten ausgenutzt, indem er sie einen Kaufpreis habe versprechen lassen, der zum Wert der Liegenschaft in einem auffallenden Mißverhältnis stehe. Der Vertrag sei aus diesem Grund wegen Wuchers nichtig. Die Kläger hätten die Liegenschaft ohne Zustimmung der Beklagten verkauft. Sie könnten daher keinen Schadenersatz fordern. Der übermittelte Kaufvertrag sei in wesentlichen Punkten von dem behaupteten Kaufanbot der Beklagten abgewichen, weshalb die Beklagte nicht verpflichtet gewesen wäre, den Vertrag zu unterzeichnen. Die Kläger hätten zudem ihre Schadensminderungsverpflichtung verletzt, weil sie die Liegenschaft nicht sofort anderweitig verkauften, nachdem sie erkannt hätten, daß die Beklagte den Vertrag weder zu halten wolle noch könne.

Das Erstgericht verurteilte die Beklagte zur Zahlung von S 862.027,39 s.A. an die Kläger; das auf Zahlung eines weiteren Betrags von S 228.139,26 s.A. gerichtete Mehrbegehren wies es ab. Das Erstgericht traf über den bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen folgende Feststellungen:

Am Tag nach der Besichtigung der Liegenschaft setzte sich die Beklagte mit der Zweitklägerin telefonisch in Verbindung und ersuchte darum, das Haus keinesfalls zu verkaufen, da sie großes Interesse an der Liegenschaft hätte. Auch bei einer weiteren Besichtigung ersuchte die Beklagte die Kläger, das Haus nicht an einen anderen Interessenten zu

verkaufen. Bei einer Besprechung zwischen der Beklagten und Dipl.Ing. M*** am 13. Februar 1984 im Haus der Beklagten wurde die Art der Finanzierung des Kaufpreises für die Liegenschaft der Kläger erörtert. Dabei wurde offenkundig, daß die Beklagte und ihr Ehegatte den Kaufpreis in Höhe von 3,5 Millionen Schilling nicht ohne weiters aufbringen konnten. Dipl.Ing. M*** und die Beklagte verblieben so, daß von Seiten der Beklagten Finanzierungsgespräche mit Banken und dem Reisebüro S*** geführt werden sollten. Am 15. Februar 1984 teilte die Beklagte Dipl.Ing. M*** telefonisch mit, daß die wesentlichen Fragen nun besprochen seien, und vereinbarte mit ihm für den 16. Februar 1984 einen neuen Gesprächstermin.

Das Ausfüllen des "Kaufanbotes" bei der Besprechung am 16. Februar 1984 nahm längere Zeit in Anspruch, wobei die einzelnen Punkte dieser Urkunde besprochen wurden. Die Art der Entrichtung des Kaufpreises von 3,5 Millionen Schilling wurde von

Dipl.Ing. M*** gemeinsam mit der Beklagten festgelegt. Vor Unterfertigung der Urkunde erklärte Dipl.Ing. M*** der Beklagten und deren Ehegatten, daß es sich hierbei um ein Kaufanbot handle. Er erwähnte auch ein auf der Liegenschaft lastendes Vorkaufsrecht. Nach Unterfertigung des Kaufanbots (Beilage B) händigte

Dipl.Ing. M*** der Beklagten einen Durchschlag dieser Urkunde aus.

Bei Unterfertigung der Urkunde wurde deren Text von Dipl.Ing. M*** nicht etwa teilweise verdeckt. Nicht festgestellt werden kann, daß es der Beklagten unmöglich gewesen wäre, den Kauf der Liegenschaft zu finanzieren, oder daß Dipl.Ing. M*** im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bewußt gewesen wäre, daß die Beklagte den Kauf nicht finanzieren werde können. Nicht feststellbar sind auch nähere Umstände, welche für Dipl.Ing. M*** im Zeitpunkt der Vertragsverhandlungen einen Rückschluß auf eine allfällige Unfähigkeit der Beklagten zur Finanzierung des Kaufpreises zugelassen hätten.

Dipl.Ing. M*** versuchte nicht, bei der Beklagten eine unrichtige Vorstellung vom Inhalt der Urkunde Beilage B zu erwecken. Er konnte nicht erkennen, daß die Beklagte allenfalls eine unrichtige Vorstellung vom Inhalt dieser Urkunde gehabt hätte. Nicht festgestellt werden konnte, daß die Beklagte bei Unterfertigung der Urkunde Beilage B eine unrichtige oder überhaupt keine Vorstellung davon hatte, was diese Urkunde in der zum endgültigen Text ergänzten Form zum Ausdruck bringt. Nicht feststellbar ist weiters, daß Dipl.Ing. M*** erkannt hätte, daß die Beklagte keinen ernstlichen Willen gehabt hätte, die Liegenschaft der Kläger zu kaufen oder daß sich aus dem Verhalten der Beklagten oder ihres Ehegatten Anhaltspunkte dafür ergeben hätten, daß die Beklagte nicht ernstlich die Liegenschaft der Kläger kaufen wollte.

In der Zeit, in welcher die Beklagte die Kaufverhandlungen mit Dipl.Ing. M*** führte, befand sie sich in einem psychisch angespannten Zustand. Es fanden damals heftige familiäre Auseinandersetzungen statt, unter denen sie litt. Nicht festgestellt werden kann, daß die Beklagte am Tag nach der Unterfertigung der Urkunde Beilage B einen "Nervenzusammenbruch" erlitten hätte. Nicht feststellbar ist weiters, daß sie im Zeitpunkt der Unterfertigung der Urkunde Beilage B sich in einem solchen Gemütszustand befunden hätte, der sie außerstande gesetzt hätte, die Bedeutung und den Zweck der Urkunde verstandesgemäß zu erfassen. Es konnten keine Feststellungen des Inhalts getroffen werden, daß die Beklagte im relevanten Zeitpunkt unter einer diese Einsichtsfähigkeit ausschließenden Bewußtseinsstörung oder psychischen Krankheit gelitten hätte.

Weder der anwesende Ehegatte der Beklagten noch ihre bei den Gesprächen teilweise anwesenden Kinder machten Dipl.Ing. M*** darauf aufmerksam, daß die Beklagte es mit ihrem Interesse für die Pension der Kläger nicht ernst meinen würde oder daß sie "außerhalb ihres Normalzustandes wäre". In der Familie der Beklagten war damals bekannt, daß sich diese für den Ankauf einer Pension interessierte. Spätestens mit Erhalt des an Rechtsanwalt Dr. H*** gerichteten Schreibens des Dr. K*** vom 2. März 1984 wußte die Beklagte davon, daß die Kläger das von ihr am 16. Februar 1984 abgegebene Anbot zum Kauf der Liegenschaft der Kläger angenommen hatten.

Der von Rechtsanwalt Dr. K*** an den Vertreter der Beklagten übersandte Vertragstext hatte folgenden Wortlaut:

"K a u f v e r t r a g

abgeschlossen zwischen Herrn Günther F***, geb. am 10.5.1933, Malermeister, wohnhaft in 6341 Scheffau Nr. 164, und Frau Gisela F*** geb. S***, geb. am 23.12.1937, Hausfrau, wohnhaft ebendort, als Verkäufer einerseits und Frau Berta R***, geb. am 6.8.1939, Hausfrau, wohnhaft in 6306 Söll, Pirchmoos 254, als Käuferin andererseits wie folgt:

I)

Herr Günther F*** und Frau Gisela F*** geb. S*** sind auf Grund des Kaufvertrages vom 30. Juni 1969 Eigentümer je zur Hälfte der Liegenschaft in EZI 244 II KG Scheffau, bestehend aus der GP 323/3 mit einem Ausmaß von 1.000 m² und mit dem darauf errichteten Haus Scheffau Nr. 164, Pension "F***".

II)

Die Verkäufer verkaufen hiemit und die Käuferin kauft hiemit die in Punkt 1. näher bezeichnete Liegenschaft in EZI 244 II KG Scheffau samt Haus und Inventar (soweit es zum Betrieb gehört). Das Inventar der Privatwohnung der Verkäufer ist von diesem Kaufvertrag nicht betroffen. Es wird von den Verkäufern vor der Übergabe der Liegenschaft entfernt.

Als Kaufpreis wird ein Betrag von S 3,250.000.--/in Worten: drei Millionen zweihundertfünfzigtausend/ für die Liegenschaft samt Haus und ein Betrag von S 250.000.--/ in Worten: Schilling zweihundertfünfzigtausend/ zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer für das Inventar vereinbart.

Der Kaufpreis ist bzw. war wie folgt zur Zahlung fällig:

S 1,000.000.--/in Worten: Schilling eine Million/ per 2.3.1984 und zwar zu treuen Händen von Herrn Dr. Herbert A***, Notar in Kufstein.

S 2,000.000.--/in Worten: Schilling zwei Millionen/ per 1.4.1984 ebenfalls zu treuen Händen von Notar Dr. Herbert A***, sofern nicht von der Käuferin die auf der Liegenschaft pfandrehtlich sichergestellten Bankdarlehen übernommen werden. Stichtag für die Übernahme der Darlehen ist der 1.4.1984. Für den Fall der Übernahme der pfandrehtlich sichergestellten Darlehen ist der zu diesem Stichtag aushaftende Saldo auf diese Kaufpreisrate in Höhe von

S 2,000.000.--/in Worten: Schilling zwei Millionen/ anzurechnen.

S 500.000.--/in Worten: Schilling fünfhunderttausend/ bei Übergabe bzw. Übernahme der Liegenschaft.

Die Mehrwertsteuer aus dem auf das betriebliche Inventar entfallenden Teil des Kaufpreises in Höhe von S 50.000.--/in Worten:

Schilling fünfzigtausend/ ist gesondert zu bezahlen, spätestens zusammen mit der letzten Kaufpreisrate. Die Zinsen des Treuhandgeldes stehen den Verkäufern zu.

III)

Als Stichtag für die Übernahme und Übergabe der Liegenschaft wurde der 1.5.1984 festgesetzt. An diesem Tag gehen sämtliche, mit dem Besitz der Liegenschaft verbundene Lasten und Gefahren, aber auch sämtliche Nutzungen auf die Käuferin über.

Sollte sich die Übergabe der Liegenschaft aus Gründen, die von den Verkäufern zu vertreten sind, verzögern, so wird dadurch auch die Fälligkeit der letzten Kaufpreisrate (und damit auch die Fälligkeit der Mehrwertsteuer) bis zum Tag der tatsächlichen Übergabe aufgeschoben.

Dieser Kaufvertrag kann jedoch erst dann grundbücherlich durchgeführt werden, wenn der gesamte Kaufpreis samt allfälligen Zinsen und Mehrwertsteuer entrichtet ist.

IV)

Für das vorhandene betriebliche Inventar wurde eine eigene Inventarliste angefertigt. Sie ist Bestandteil dieses Kaufvertrages.

V)

Die Käuferin hat die Liegenschaft eingehend besichtigt. Sie bestätigt, das Ausmaß dieser Liegenschaft in der Natur, sowie den Zustand - insbesondere den Bauzustand des Hauses und den Zustand des Inventars - genau zu kennen. Die Liegenschaft samt Haus und Inventar wird in dem Zustand übernommen, wie er sich im Zeitpunkt der Besichtigung am 11.2.1984 darbot. Darüberhinausgehende Gewährleistungsansprüche stehen der Käuferin nicht zu. Insbesondere haften die Verkäufer nicht für ein bestimmtes Ausmaß der Liegenschaft.

VI)

Die Verkäufer haften jedoch und leisten Gewähr dafür, daß die Liegenschaft lastenfrei übergeben wird, sofern die Käuferin nicht Darlehen übernimmt, die auf der Liegenschaft grundbücherlich sichergestellt sind.

VII)

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Abgaben und Kosten, insbesondere auch die Kosten des Vertragsverfassers, gehen zu Lasten der Käuferin.

VIII)

Die Käuferin erklärt hiemit an Eides statt, die Österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen und Deviseninländerin zu sein.

IX)

Die Vertragsteile willigen sohin, auch über einseitiges Ansuchen eines von ihnen, in nachstehende Grundbuchsamtshandlungen ob der Liegenschaft in EZI 244 II KG Scheffau:

Die Einverleibung des Alleineigentums für Berta R***, geb. am 6.8.1939."

Die finanzielle Lage der Kläger war im Februar 1984 bereits äußerst gespannt. Seit Ende des Jahres 1983 wurde von zwei Großgläubigern die Versteigerung ihrer Liegenschaft betrieben. Die Kläger glaubten wegen des anhängigen Versteigerungsverfahrens keine andere Wahl zu haben, als den sofortigen Verkauf ihrer Liegenschaft zu forcieren. Nachdem es den Klägern klar geworden war, daß es mit der Beklagten hinsichtlich der Abwicklung des Kaufes Schwierigkeiten geben würde, rief der Erstkläger immer wieder bei

Dipl.Ing. M*** und auch beim Immobilienbüro H*** wegen der Namhaftmachung eines anderen Käufers an. Zumindest zweimal gaben potentielle Interessenten für den Kauf der Liegenschaft der Kläger ihre diesbezüglichen Ambitionen deshalb auf, weil entweder die Zweitklägerin oder der Erstkläger ihnen von dem gegen die Beklagte anhängigen Rechtsstreit und dem Umstand erzählten, daß man eigentlich schon mit der Beklagten einen Kaufvertrag geschlossen hätte.

Mit Schreiben vom 13. September 1984 machte der Vertreter der Kläger, Rechtsanwalt Dr. K***, dem damaligen Verfahrenshelfer der Beklagten, Rechtsanwalt Dr. S***, unter anderem den Vorschlag, die Liegenschaft an einen anderen Interessenten zu verkaufen und den anhängigen Rechtsstreit wegen eines allfälligen Schadenersatzanspruchs der Kläger fortzusetzen. Die Beklagte war mit dem Verkauf der Liegenschaft einverstanden, was Dr. S*** Rechtsanwalt Dr. K*** mit Schreiben vom 25. Oktober 1985 mitteilte. Gleichzeitig verwies Dr. S*** darauf, daß nach dem Standpunkt der Beklagten ohnehin eine gültige Kaufvereinbarung nicht zustande gekommen sei.

Am 29. Oktober 1984 teilte Dr. K*** Rechtsanwalt Dr. S*** unter anderem mit, daß ein Interessent für die Liegenschaft der Kläger vorhanden wäre, der um 2,9 Millionen Schilling die Liegenschaft kaufen würde. Dr. S*** erwiderte hierauf, daß die Beklagte keinen besseren Käufer für die Liegenschaft der Kläger wüßte. Mit Schreiben vom 30. Oktober 1984 forderte Dr. K*** die Beklagte auf, binnen Monatsfrist einen besseren Käufer namhaft zu machen, widrigenfalls die Liegenschaft um den genannten Preis verkauft würde.

Mit Kaufvertrag vom 29. November 1984 verkauften die Kläger die Liegenschaft an Johann W*** um den Preis von S 2.750.000,--. Einen höheren Preis konnten sie vom Käufer nicht erzielen. Es waren auch andere Interessenten, die ein besseres Angebot gemacht hätten, nicht mehr zu finden.

Der erzielte Preis deckte sämtliche auf der Liegenschaft haftenden Lasten ab.

Für ihre Kredite bei der Raiffeisenbank Söll bezahlten die Kläger Kreditzinsen in Höhe von 8 %, für die Kredite bei der Raiffeisenbank Scheffau 7,5 % und für die Kredite bei der Bausparkasse der Freunde Wüstenrot 6,5 % an Normalzinsen. Nicht festgestellt werden kann, welche von den insgesamt aushaftenden Bankkrediten der Kläger im fraglichen Zeitraum fällig gestellt waren und in welcher Höhe den Klägern Verzugszinsen, Überziehungszinsen und ähnliche Spesen anfielen. Nicht feststellbar war weiters, in welcher Höhe Kredite der Kläger bei der Raiffeisenbank Söll, bei der Raiffeisenbank Scheffau oder bei der Bausparkasse der Freunde Wüstenrot aushafteten.

Der Verkehrswert der Liegenschaft der Kläger samt Inventar des Pensionsbetriebes betrug im Zeitraum Februar bzw. Mai 1984 ca. S 3.351.000,--.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, die Beklagte habe durch ihre

Unterschrift auf der Urkunde Beilage B ein an die Kläger gerichtetes Offert abgegeben, deren Liegenschaft, die Pension "F***" in Scheffau, samt Inventar des Pensionsbetriebs zum Preis von 3,5 Millionen Schilling zu kaufen. Nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Urkunde sei dieses Offert bis zum Abschluß des Kaufvertrags (gemeint wohl: Unterfertigung einer verbücherungsfähigen Urkunde) bindend gewesen.

Die von der Beklagten behaupteten Nichtigkeitsgründe seien nicht gegeben. Denn der Beklagten sei der Nachweis der mangelnden Geschäftsfähigkeit oder der mangelnden Ernstlichkeit nicht gelungen. Der Einwand des Wuchers sei nicht gerechtfertigt, weil zwischen dem vereinbarten Kaufpreis für die Liegenschaft samt Inventar von 3,5 Millionen Schilling und dem ermittelten Schätzwert von S 3,351.000,-- kein auffallendes Mißverhältnis bestanden habe. Für eine Sittenwidrigkeit des Offerts im Sinne des § 879 Abs. 1 ABGB fehle jedweder Anhaltspunkt.

Die Beklagte habe nicht beweisen können, daß sie sich im Zeitpunkt der Unterfertigung der Beilage B tatsächlich in einem Irrtum befunden habe, weshalb es an der Grundvoraussetzung für die Erfüllung der geltend gemachten Anfechtungstatbestände der Irreführung und der Täuschung fehle.

Bei einem Verhältnis von 3,5 Millionen Schilling zu S 3,351.000,-- zwischen Leistung und Gegenleistung könne von einer Verkürzung über die Hälfte im Sinne des § 1336 ABGB keine Rede sein, weshalb auch diese Einrede nicht berechtigt sei.

Da die Kläger das Offert der Beklagten angenommen hätten und die Beklagte Kenntnis von der Annahme ihres Offerts durch die Kläger erlangt habe, sei zwischen den Streitteilen rechtswirksam ein Kaufvertrag über die Liegenschaft der Kläger zustandegekommen. Die Beklagte habe das im Schreiben des Rechtsanwalts Dr. K*** vom 13. September 1984 gemachte Anbot zur einvernehmlichen Auflösung des Kaufvertrages unter Schadenersatzvorbehalt angenommen, was mit Schreiben ihres Vertreters Dr. S*** vom 25. Oktober 1984 dem Vertreter der Kläger mitgeteilt worden sei. Damit sei der zwischen den Klägern und der Beklagten abgeschlossene Kaufvertrag einvernehmlich aufgehoben. Da die Kläger ausdrücklich einen Vorbehalt hinsichtlich eines Schadenersatzanspruchs wegen Nichterfüllung gemacht hätten, seien sie berechtigt, einen solchen Anspruch gegen die Beklagte geltend zu machen. Die Beklagte habe nicht beweisen können, daß sie an der Nichtzuhaltung des Vertrags mit den Klägern kein Verschulden treffe. Sie habe daher den Klägern den Verlust von S 750.000,-- aus dem Deckungsgeschäft als Nichterfüllungsschaden zu ersetzen.

Der Einwand der Verletzung der Schadensminderungspflicht gehe fehl, weil den Klägern wegen des anhängigen Versteigerungsverfahrens kein Spielraum für Preisverhandlungen mehr geblieben sei. Dieser Umstand sei vielmehr der Beklagten zuzurechnen, welche durch die Nichtzuhaltung des Vertrags die Kläger letztlich in diese Zwangslage geführt habe.

Da die Kläger die Höhe und die Verzinsung der aushaftenden Kredite nicht nachgewiesen hätten, seien ihnen Zinsen nur in der Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen von 4 % zuzusprechen gewesen. In dem Offert der Beklagten vom 16. Februar 1984 sei zwar kein Termin für die Vertragsunterfertigung fixiert worden. Im Hinblick darauf, daß die zweite Zahlungsrate jedenfalls am 1. April 1984 fällig gewesen sei, sei das Anbot dahingehend auszulegen, daß die Beklagte verpflichtet gewesen wäre, spätestens nach Ablauf von einem Monat nach Unterfertigung des Offerts, also mit 16. März 1984, den verbücherungsfähigen Vertrag zu unterfertigen. Die Beklagte habe sich somit seit 16. März 1984 mit S 1,000.000,--, seit 1. April 1984 mit weiteren S 2,000.000,-- und seit 1. Mai 1984 mit weiteren S 500.000,-- den Klägern gegenüber in Verzug befunden, weshalb sie die gesetzlichen Verzugszinsen zu bezahlen habe. Daran könne auch der Umstand nichts ändern, daß der Kaufvertrag letztlich einvernehmlich aufgelöst worden sei, weil der Vorbehalt der Kläger auf Geltendmachung von Schadenersatz im Schreiben vom 13. September 1984 auch den Anspruch der Kläger auf Ersatz von Verzugszinsen erfaßt habe.

Unter Berücksichtigung der Zahlungseingänge aus dem Deckungsverkauf ergebe sich somit ein berechtigtes Begehren auf Ersatz von Zinsen in Höhe von S 112.027,39. Das diesbezügliche Mehrbegehren von S 228.139,26 sei abzuweisen gewesen. Mangels eines entsprechenden Nachweises könnten die Kläger auch für den Zeitraum ab 20. Februar 1985 anstelle der begehrten 12 % Zinsen nur 4 % Zinsen ansprechen. Die berechtigte Klagsforderung mache somit insgesamt S 862.027,39 aus.

Diese Entscheidung des Erstgerichts wurde von beiden Streitteilen mit Berufung bekämpft.

Das Berufungsgericht gab mit dem angefochtenen Urteil beiden Rechtsmitteln in der Hauptsache keine Folge.

Rechtliche Beurteilung

Es verneinte das Vorliegen von der Beklagten behaupteter Verfahrensmängel, übernahm die Feststellungen des

Erstgerichts als unbedenklich und führte rechtlich im wesentlichen aus, daß die von den Klägern in ihrer Berufung erhobene Rechtsrüge nicht gesetzmäßig ausgeführt sei, weil sie nicht vom festgestellten Sachverhalt ausgehe.

Nach den Feststellungen des Erstgerichts habe die Beklagte die Urkunde Beilage B nicht als Kaufanbot der Kläger verstanden, sodaß von einem Irrtum der Beklagten keine Rede sein könne. Damit fehle es an der Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Anfechtung des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Kaufvertrags wegen Irrtums im Sinne des § 871 ABGB.

Der Inhalt des Kaufanbots Beilage B und des von Dr. K*** verfaßten Kaufvertrags habe in den wesentlichen Punkten (Kaufgegenstand, Kaufpreis, Zahlungsmodalitäten etc.) übereingestimmt. Abgesehen davon sei zwischen den Streitteilen der Kaufvertrag mit Annahme des Kaufanbots der Beklagten vom 16. Februar 1984 durch die Kläger zustandegekommen. Es hätte daher die Bindung der Beklagten an den Kaufvertrag mit dem Inhalt laut Kaufanbot vom 16. Februar 1984 selbst dann bestanden, wenn die von Dr. K*** verfaßte Vertragsurkunde inhaltlich mit dem Kaufanbot nicht übereingestimmt hätte.

Die Beklagte habe auf das Schreiben des Dr. K*** vom 2. Mai 1984, in welchem wegen eines Kaufinteressenten der Vorschlag gemacht worden sei, die Beklagte bei Schadloshaltung der Kläger aus dem Kaufvertrag zu entlassen, überhaupt nicht reagiert und ihr Vertreter Dr. S*** habe erst mit Schreiben vom 25. Oktober 1985 dem Vertreter der Kläger Dr. K*** mitgeteilt, daß die Beklagte mit dem Vorschlag, die Liegenschaft anderweitig zu verkaufen, einverstanden sei. Bis zu diesem Zeitpunkt seien die Kläger ebenso wie die Beklagte an den seinerzeit abgeschlossenen Kaufvertrag gebunden gewesen; die Kläger wären daher gar nicht berechtigt gewesen, die Liegenschaft an jemand anderen zu verkaufen. Am 25. Oktober 1985 sei jedoch der in der Zwischenzeit aufgetretene Kaufinteressent am Kauf der Liegenschaft nicht mehr interessiert gewesen. Aus den Feststellungen des Erstgerichts lasse sich also ableiten, daß es sich die Beklagte selbst zuzuschreiben habe, daß der Verkauf der Liegenschaft nicht um einen höheren als den dann letztlich erzielten Kaufpreis erfolgen konnte und sich damit der für die Kläger aus der Nichteinhaltung des Kaufvertrags seitens der Beklagten ergebende Schaden wesentlich erhöhte.

Der Vertreter der Kläger habe der Beklagten angeboten, sie vorbehaltlich der Schadenersatzforderungen der Kläger wegen Nichterfüllung aus dem Kaufvertrag zu entlassen. Die Beklagte sei mit dem Vorschlag der Kläger, die Liegenschaft anderweitig zu verkaufen, einverstanden gewesen. Das Erstgericht sei daher zutreffend davon ausgegangen, daß das Offert der Kläger zur einvernehmlichen Auflösung des Kaufvertrags unter Schadenersatzvorbehalt von der Beklagten angenommen und daher der Kaufvertrag einvernehmlich aufgelöst worden sei. Das Verschulden der Beklagten liege darin, daß sie nicht bereit gewesen sei, den zwischen ihr und den Klägern abgeschlossenen Kaufvertrag zuzuhalten, weshalb sie verpflichtet sei, den Klägern gemäß § 920 ABGB den dadurch entstandenen Schaden, also den Differenzbetrag zwischen dem vereinbarten und dem von den Klägern beim Deckungsverkauf erzielbaren Kaufpreis samt Zinsen zu ersetzen.

Die Frage der Finanzierung des Kaufpreises durch die Beklagte sei deren Sache gewesen. Außerdem hätten sich die Kläger vor Annahme des Kaufanbots der Beklagten ohnehin über deren Bonität erkundigt. Daß die Kläger die Liegenschaft nicht sofort an den nächsten Interessenten verkauften, könne ihnen nicht angelastet werden, weil sie bis zur einvernehmlichen Auflösung des Kaufvertrags ebenfalls an diesen gebunden gewesen seien. Von einem Mitverschulden der Kläger am Eintritt des Schadens könne also keine Rede sein. Das Erstgericht sei daher mit Recht davon ausgegangen, daß die Beklagte den Klägern den Betrag von S 750.000,-- zuzüglich S 112.027,39 an kapitalisierten Zinsen, insgesamt S 862.027,39, zu ersetzen habe.

Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die Revision der Beklagten. Sie bekämpft sie aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil "aufzuheben und in der Weise abzuändern, daß das Klagebegehren kostenpflichtig abgewiesen wird"; hilfsweise stellt sie den Antrag, "den Untergerichten die neuerliche Verhandlung und Verfahrensergänzung aufzutragen".

Die Kläger haben eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag erstattet, der Revision der Beklagten keine Folge zu geben. Die Revision ist zulässig, sachlich aber nicht berechtigt. Der Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs. 3 ZPO). Aber auch der Rechtsrüge der Beklagten kommt keine Berechtigung zu.

Wenn sie hier zunächst sinngemäß ausführt, daß sich die Kläger alle Erklärungen des für sie mit

Verhandlungsvollmacht einschreitenden Dipl.Ing. M*** zurechnen lassen müßten und dessen Verhalten für die Überzeugung der Beklagten, es handle sich bei der Urkunde Beilage B um ein Kaufanbot der Kläger, ursächlich gewesen sei, so ist dem lediglich zu entgegnen, daß die Vorinstanzen nicht feststellen konnten, daß die Beklagte bei Unterfertigung der Urkunde Beilage B eine unrichtige oder überhaupt keine Vorstellung davon hatte, was diese Urkunde in der zum endgültigen Text ergänzten Form zum Ausdruck bringt. Diese dem im Revisionsverfahren nicht mehr bekämpfbaren Tatsachenbereich zuzuordnende Negativfeststellung der Vorinstanzen wird von der Beklagten bei ihren Revisionsausführungen vernachlässigt; sie verhindert es, daß sich die Beklagte mit Erfolg darauf berufen kann, daß sie bei Unterfertigung der Urkunde Beilage B von einer unrichtigen Vorstellung über ihren Inhalt ausgegangen wäre.

Dem Hinweis der Beklagten darauf, daß ihr Kaufanbot und der ihr von Dr. K*** übermittelte schriftliche Kaufvertragsentwurf inhaltlich nicht übereingestimmt hätten, ist lediglich zu entgegnen, daß dies, was die wesentlichen Punkte des Kaufvertrags anlangt, nicht zutrifft und daß bereits das Berufungsgericht durchaus zutreffend darauf verwiesen hat, daß zwischen den Streitteilen der Kaufvertrag mit Annahme des Kaufanbots der Beklagten vom 16. Februar 1984 durch die Kläger zustandekam und daß daher die Bindung der Beklagten an den Kaufvertrag mit dem aus dem Kaufanbot vom 16. Februar 1984 zu entnehmenden Inhalt selbst dann bestanden hätte, wenn die von Dr. K*** verfaßte Vertragsurkunde inhaltlich mit dem Kaufanbot nicht übereingestimmt hätte.

Es trifft durchaus zu, daß § 918 Abs. 1 ABGB dem vertragstreuen Teil die Wahl einräumt, die Erfüllung (und Schadenersatz wegen Verspätung) zu verlangen oder den Rücktritt vom Vertrag (mit den im § 921 ABGB normierten Rechtsfolgen) zu erklären. Entgegen den Revisionsausführungen kann es aber dem vertragstreuen Teil weder als Verschulden angerechnet werden, wenn er auf Vertragserfüllung besteht, noch verliert der vertragstreue Teil sein Rücktrittsrecht dadurch, daß er zunächst auf der Zuhaltung des Vertrags besteht (vgl. SZ 37/17). Im vorliegenden Fall ist ein Schadenersatzanspruch nach § 921 ABGB ausschließendes oder minderndes Verschulden der Kläger weder darin zu erkennen, daß sie sich zunächst auf den (zutreffenden) Standpunkt stellten, daß zwischen ihnen und der Beklagten ein Kaufvertrag zustandegekommen sei und daß die Beklagte zur Erfüllung dieses Vertrags verpflichtet sei, noch darin, daß sie sich (offenbar unter dem Eindruck der durch die Prozeßführung dokumentierten mangelnden Bereitschaft der Beklagten zur Zuhaltung des von ihr geschlossenen Vertrags) später um eine einvernehmliche Vertragsaufhebung unter Vorbehalt ihrer Schadenersatzansprüche nach § 921 ABGB (siehe dazu EvBl. 1988/93) bemühten. Zutreffend ist aber jedenfalls die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, daß die Kläger solange, als sie sich berechtigt auf den Standpunkt stellten, daß Beklagte den mit ihnen geschlossenen Kaufvertrag zuzuhalten habe - und dies war nach den Feststellungen der Vorinstanzen bis zu dem mit Schreiben des Vertreters der Beklagten vom 25. Oktober 1985 angenommenen Vorschlag der Kläger zur einvernehmlichen Aufhebung des Kaufvertrags unter Vorbehalt der Schadenersatzansprüche der Kläger nach § 921 ABGB der Fall -, an den Kaufvertrag in gleicher Weise wie die Beklagte gebunden, und daher nicht berechtigt waren, den Kaufgegenstand an jemand anderen zu veräußern.

Daß es aber die Kläger schuldhaft verabsäumt hätten, bei ihrem nach erfolgter einvernehmlicher Vertragsauflösung unter Vorbehalt von Schadenersatzansprüchen nach § 921 ABGB durchgeführten Deckungsverkauf einen höheren Kaufpreis zu erzielen, ergibt sich aus den Verfahrensergebnissen nicht und wird auch von der Beklagten mit ihren Revisionsausführungen nicht behauptet.

Zutreffend hat das Berufungsgericht auch darauf hingewiesen, daß die Aufbringung des versprochenen Kaufpreises Sache der Beklagten war. Ein Verschulden der Kläger kann entgegen den Revisionsausführungen keinesfalls daraus abgeleitet werden, daß sie sich über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Beklagten nicht genügend informiert hätten, zumal von den Vorinstanzen nicht festgestellt werden konnte, daß es der Beklagten unmöglich gewesen wäre, den Kauf der Liegenschaft zu finanzieren.

Insgesamt vermag die Beklagte mit ihren Rechtsmittelausführungen auch eine dem Berufungsgericht unterlaufene unrichtige rechtliche Beurteilung nicht aufzuzeigen, sodaß ihrer Revision ein Erfolg versagt bleiben muß.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E19032

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0020OB00555.89.1114.000

Dokumentnummer

JJT_19891114_OGH0002_0020OB00555_8900000_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