jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/10/17 2Ob557/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.10.1989

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. Melber, Dr. Kropfitsch und Dr. Schwarz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Brigitte S***, Angestellte, 8071 Gössendorf, Bundesstraße 165, vertreten durch Dr. Richard Benda, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Eduard S***, Pensionist, 8650 Kindberg, Kreutzerstraße 50, vertreten durch Dr. Karl Krawagna und Dr. Walter Wolf, Rechtsanwälte in Bruck/Mur, wegen Feststellung (Streitwert S 350.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 3. März 1989, GZ 1 R 23/89-25, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Kreisgerichtes Leoben vom 25. November 1988, GZ 8 Cg 85/88-19, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 12.983,40 (darin keine Barauslagen und S 2.163,90 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin begehrte mit der vorliegenden Klage die Feststellung, daß sie das Anbot des Beklagten vom 14. April 1986 rechtswirksam angenommen habe und daß dadurch ein Kaufvertrag zustande gekommen sei. Sie bewertete ihr Interesse mit S 350.000,-- und führt aus, daß die Zahlungen bis zum Zehnten eines jeden Monats zu leisten gewesen seien und daß der Beklagte alle Zahlungen jeweils innerhalb von zwei Monaten erhalten habe.

Der Beklagte wendete ein, daß die im Anbot enthaltene auflösende Bedingung mehrmals eingetreten sei. Der Mietzins sei jeweils am Ersten eines jeden Monats im vorhinein zu bezahlen. Da er gegen die Mutter der Klägerin bereits eine Räumungsklage wegen rückständiger Mietzinse eingebracht gehabt habe, habe er vom Notar die Formulierung begehrt, daß die Klägerin mit den Zahlungen - bei sonstiger Unwirksamkeit des Anbots - nicht länger als einen Monat in Rückstand geraten dürfe. Es sei daher vereinbart worden, daß das Anbot unwirksam werden sollte, wenn die Mieterin mit zwei fälligen Monatsmieten in Rückstand gerate. Die Beträge seien im übrigen einen oder einige Tage nach Einzahlung durch die Klägerin am Konto des Beklagten eingegangen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt, wobei es im

wesentlichen von folgenden Feststellungen ausging:

Die Mutter der Klägerin, Rosa S***, schloß am 1. Februar 1977 mit Walter S*** als Eigentümer der Liegenschaft mit dem Haus Gössendorf, Bundesstraße 165, einen Mietvertrag betreffend eine Wohnung in diesem Haus. Der

vereinbarte Hauptmietzins betrug monatlich S 2.500,-- (Beilage ./1). Die Klägerin zog im Jahre 1979 oder 1980 in diese Wohnung ein. Mit Kaufvertrag vom 6. November 1985 erwarb der Beklagte von Walter S*** die Liegenschaft samt Haus. Der Beklagte beabsichtigte, die in seinem Haus vorhandenen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, und bot der Klägerin an, die von ihr und ihrer Mutter bewohnte Wohnung - mit einem entsprechenden Miteigentumsanteil an der Liegenschaft - als Wohnungseigentum zu erwerben. Die Klägerin war damit einverstanden. Beide begaben sich in die Kanzlei des Öffentlichen Notars Dr. A*** in Graz, wo das auf drei Jahre befristete Anbot des Beklagten zum Abschluß eines Kaufvertrags am 14. April 1986 formuliert wurde (Beilage ./A). Danach sollte der Gesamtkaufpreis S 350.000,-- betragen und in monatlichen Raten von S 3.000,--, jeweils zahlbar bis 10. eines jeden Monats, "ab Kaufvertrag" (gemeint: ab Abschluß des Kaufvertrages) berichtigt werden. Sämtliche ab dem Monat Mai 1986 für die Wohnung geleisteten Mietzahlungen sollten auf den Kaufpreis angerechnet werden.

Der Punkt h.) des Anbots hat folgenden Wortlaut:

"h.) Für den Fall, daß die Mietenzahlungen, hinsichtlich der anbotsgegenständlichen Wohnung für einen Zeitraum von 2 Monaten aushaften, verliert dieses Anbot sämtliche Wirkungen. (Die Mietzahlungen von monatlich derzeit S 3.000,-- sind von Frau Brigitte S*** zur Einzahlung zu bringen)."

Dieses Anbot wurde vom Beklagten unterschrieben. Vor Stellung dieses Anbots wurde ebenfalls am 14. April 1986 in der Kanzlei des erwähnten Notars eine Vereinbarung zwischen dem Beklagten als Vermieter und Rosa S*** als Mieterin unter Beitritt der Klägerin geschlossen, wonach der im Mietvertrag vom 1. Februar 1977 vereinbarte Hauptmietzins mit monatlich S 2.500,-- zuzüglich Betriebskosten, Umsatzsteuer und Heizkosten wertgesichert festgesetzt wurde. Diese Vereinbarung wurde von der Klägerin und vom Beklagten unterschrieben (Beilage ./B). Die Klägerin erteilte ihrer Bank einen Dauerauftrag zur Überweisung eines monatlichen Betrags von S 3.000,-- an den Beklagten. Da das Konto der Klägerin nicht immer Deckung aufwies, wurden die Überweisungen zumindest teilweise verspätet vorgenommen. So wurden die monatlichen Beträge, innerhalb des Zeitraums von Mai 1986 bis Juni 1988 für November 1986 am 15. Dezember 1986, für Jänner 1987 am 3. Februar 1987, für Mai 1987 am 15. Juni 1987 und für Juni 1987 am 6. Juli 1987 überwiesen. Mit eingeschriebenem Schreiben vom 23. November 1987 gab der Klagevertreter namens der Klägerin dem Beklagten bekannt, daß das Anbot vom 14. April 1986 angenommen und die Klägerin den Gesamtkaufpreis bar bezahlen werde (Beilage ./C). Der Beklagte beantwortete dieses Schreiben mit Brief vom 30. November 1987 (Beilage ./D), worin er mitteilte, er fühle sich an das Anbot nicht mehr gebunden, da dieses unwirksam geworden sei, nachdem mehrfach die Mietenzahlungen für zwei Monate aushafteten.

Zur Rechtsfrage führte das Erstgericht aus, daß der monatliche Betrag von S 3.000,-- jeweils bis zum Zehnten eines jeden Monats zur Zahlung fällig sei und daß der im Punkt h.) des Anbots erwähnte Zeitraum mindestens 60 Tage umfasse. Da der von der Klägerin zu leistende Monatsbetrag nie länger als zwei Monate ausgehaftet habe, habe die Klägerin das Anbot rechtswirksam angenommen. Sie sei daher berechtigt, eine Feststellungsklage zu erheben.

Infolge Berufung des Beklagten änderte das Gericht zweiter Instanz das Urteil des Erstgerichts im Sinne der Klagsabweisung ab. Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstands, über den es entschieden hat, S 300.000,-- übersteigt, und traf nach Beweiswiederholung folgende ergänzende Feststellungen:

Der Beklagte wollte ursprünglich sein Anbot selbst formulieren. Nach dem Einwand der Klägerin, daß ihr die Abfassung durch einen Juristen lieber wäre, schlug sie dem Beklagten den Öffentlichen Notar Dr. A*** vor. Der Beklagte erklärte sich damit einverstanden, worauf sich beide in die Kanzlei des erwähnten Notars begaben. Die Klägerin bezahlte auch die Gebühren des Notars. Da die Mutter der Klägerin den Mietzins nicht immer pünktlich bezahlt hatte und der Beklagte die Einkommensverhältnisse der Klägerin und deren Mutter als nicht günstig beurteilte, war er auf eine pünktliche Bezahlung des Mietzinses bedacht. Er brachte vor dem Notar bzw. Notariatskandidaten in Anwesenheit der Klägerin zum Ausdruck, daß er eine "kleinere Verzögerung" der Zahlung des Mietzinses durch die Klägerin akzeptiere, daß aber eine solche nicht mehr als einen Monat betragen dürfe und daß er sich an das Anbot nicht mehr gebunden fühle, wenn die Klägerin mit mehr als einem Monatsbetrag in Rückstand geraten sollte.

Im übrigen übernahm das Berufungsgericht die Feststellungen des Erstgerichts als unbedenklich, gelangte aber zu einer anderen rechtlichen Beurteilung. Die Auslegungsregel des § 914 ABGB gelte nicht nur für Verträge, sondern auch für einseitige Erklärungen (Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 914; Schwimann/Binder, ABGB IV/1). Das Anbot des Beklagten vom 14. April 1986 sei eine solche einseitige Erklärung. Bei der Ausltgung dieser Erklärung sei nicht an dem buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen, worunter die dem

Erklärungsgegner erkennbare Absicht des Erklärenden zu verstehen sei. Der Beklagte habe vor dem Notar in Anwesenheit der Klägerin zum Ausdruck gebracht, daß die Verzögerung der Zahlung des Mietzinses durch die Klägerin nicht mehr als einen Monat betragen dürfe und daß er sich an das Anbot nicht mehr gebunden fühle, wenn auch schon der nächstfolgende Mietzins fällig geworden sein sollte. Es sei daher davon auszugehen, daß der im Punkt h.) des Anbots erwähnte Zeitraum von zwei Monaten von der Klägerin so verstanden werden mußte, daß das Anbot des Beklagten hinfällig werde, wenn sie mit der Zahlung eines monatlichen Mietzinses in Rückstand geraten und bereits die Fälligkeit des nächstfolgenden monatlichen Mietzinses eintreten sollte. Es könne auch nicht fraglich sein, daß die Fälligkeit des monatlichen Mietzinses jeweils am Ersten eines jeden Monats eintreten sollte, da ja im Punkt h.) des Anbots von den von der Klägerin zu leistenden Mietzahlungen die Rede sei und die bezüglichen Zahlungen ab Mai 1986 auf den in Aussicht genommenen Kaufpreis von S 350.000,-- angerechnet werden sollten (Punkt b.) des Anbotes). Die vor dem Anbot formulierte Vereinbarung Beilage ./B habe den Hauptmietzins betroffen, wobei auf den Mietvertrag vom 1. Februar 1977 (Beilage ./1) Bezug genommen worden sei. Daraus ergebe sich, daß der monatlich zu zahlende Hauptmietzins (§ 3 Punkt 2. des Vertrags Beilage ./1) im voraus zu leisten sei (§ 3 Punkt 9. des Vertrags, Beilage ./1). Daß die Klägerin dies so verstanden habe, ergebe sich daraus, daß, wie die von ihr vorgelegte und vom Beklagten als richtig bezeichnete Aufstellung ON 10 zeige, die Überweisungen - je nach Deckung ihres Bankkontos - zwar nie am Ersten eines Monats, aber teilweise doch vor dem Zehnten des Monats (sh. z.B. die gaten 8. August 1986, 5. August 1987, 3. November 1987, 4. Jänner 1988 und 8. April 1988) vorgenommen wurden. Selbst wenn man - wie die Klägerin - die Ansicht vertrete, daß der Hauptmietzins am Zehnten eines jeden Monats fällig werde, wäre für sie nichts gewonnen, weil jedenfalls auch unter solchen Voraussetzungen die Zahlung des fälligen Mietzinses verspätet erfolgt sei. So sei der Zins für November 1986 erst am 15. Dezember 1986 und jener für Mai 1987 erst am 15. Juni 1987 überwiesen worden. Daran könne auch nichts ändern, daß die Klägerin mit Einzahlung vom 4. Dezember 1987 einen Betrag von S 9.000,-- auf das Konto des Beklagten überwiesen habe, da ja in diesem Zeitpunkt bereits die erwähnten verspäteten Überweisungen vorgelegen seien. Die Klägerin behaupte, daß der Beklagte bis zum Zeitpunkt ihrer Annahme des Anbots nie darauf hingewiesen habe, sie sei mit den Mietzinszahlungen in Rückstand geraten. Der Beklagte sei als Anbotsteller aber nicht verpflichtet gewesen, die Klägerin auf Rückstände aufmerksam zu machen. Es sei vielmehr Sache der Klägerin gewesen, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen, um das Anbot des Beklagten nicht unwirksam werden zu lassen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichts wendet sich die Revision der Klägerin aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Klagsstattgebung.

Der Beklagte beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Klägerin führt in ihrem Rechtsmittel aus, der Beklagte habe zwar den Standpunkt vertreten, daß kleinere Verzögerungen bei der Bezahlung des Mietzinses von ihm akzeptiert werden, daß aber eine solche nicht mehr als ein Monat betragen dürfe, und daß das Anbot außer Kraft trete, wenn die Klägerin mit mehr als einem Monatsbetrag in Rückstand geraten sollte. In krassem Widerspruch dazu spreche aber Punkt h.) des Anbots von Mietenzahlungen und einem Zeitraum von "zwei Monaten". Selbst wenn man damit argumentieren könnte, daß mit "zwei Monaten" gemeint war, daß durch die Fälligkeit der zweiten Monatsmiete der auslösende Bedingungsfall eingetreten sei, so sei es denkunlogisch, daß man von Mietenzahlungen spreche, wenn tatsächlich nach dem Parteiwillen des Beklagten gemeint gewesen sei, daß bereits die Nichtbezahlung eines Mietzinses trotz eingetretener Fälligkeit das Anbot außer Kraft setzen sollte. Nach Ansicht der Revision habe das Erstgericht von der Bedeutung des Wortes her "optimal formuliert", wenn es den Zeitraum von zwei Monaten mit 60 Tagen umschrieben habe, da selbst die Aussage des Beklagten, die nunmehr zur Feststellung erhoben wurde, wonach er "kleinere Verzögerungen" zu akzeptieren bereit war, auf einen Zeitraum abgestellt habe. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Gemäß § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Diese Bestimmung gilt auch für einseitige Erklärungen (vgl. ZVR 1988/124 ua.). Zunächst ist vom Wortsinn auszugehen. Der Ausleger darf jedoch dabei nicht stehenbleiben. Er muß vielmehr den Willen der Parteien erforschen. Darunter ist die dem Erklärungsgegner erkennbare Absicht des Erklärenden zu verstehen (SZ 49/59 ua).

Unter der Absicht der Parteien im Sinne des § 914 ABGB ist nichts anderes als der Geschäftszweck zu verstehen, den jeder der vertragschließenden Teile redlicherweise der Vereinbarung unterstellen muß (vgl. SZ 49/59; SZ 52/18; JBl 1978, 428, JBl 1979, 146). Läßt sich auch auf diese Weise kein eindeutiger Sinn ermitteln, so ist die Willenserklärung so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Hiezu sind die Umstände der Erklärung und die im Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche heranzuziehen, wobei auch die näheren Umstände, unter denen eine Erklärung erfolgt, von Bedeutung sind. Maßgebend ist also weder allein der Wille des Erklärenden noch die subjektive Auslegung des Erklärungsempfängers, sondern vielmehr der objektive Erklärungswert der Willensäußerung (SZ 48/44; ZfRV 1977, 297; SZ 49/64 uva.). Zu berücksichtigen sind bei der Vertragsauslegung auch die von den Parteien vor dem Vertragsabschluß abgegebenen Erklärungen (JBl 1982, 142; SZ 59/223 ua.). Werden diese Grundsätze auf den im vorliegenden Fall festgestellten Sachverhalt angewendet, spricht zunächst schon die Auslegung nach dem Wortsinn ..... "daß die Mietenzahlungen ..... für

einen Zeitraum von zwei Monaten aushaften" ..... in Verbindung mit

den Bestimmungen des Mietvertrags vom 1. Februar 1977 (Beilage ./1), daß der monatlich zu zahlende Hauptmietzins im voraus zu leisten ist (§ 3 Punkt 2. und 9. des Mietvertrags) dafür, daß das Anbot des Beklagten hinfällig sein sollte, wenn die Klägerin mit der Zahlung eines monatlichen Mietzinses in Rückstand geraten und bereits die Fälligkeit des nächstfolgenden Mietzinses eingetreten war. Hiezu kommt noch, daß der Beklagte in Gegenwart der Klägerin vor dem Notar erklärte, daß er eine "kleinere Verzögerung" der Zahlung des Mietzinses durch die Klägerin akzeptiere, daß aber eine solche nicht mehr als einen Monat betragen dürfe und daß er sich an das Anbot nicht mehr gebunden fühle, wenn die Klägerin mit mehr als einem Monatsbetrag in Rückstand geraten sollte.

Bei Berücksichtigung dieser Umstände und Anwendung der Auslegungsregeln des§ 914 ABGB ist dem Berufungsgericht beizupflichten, daß der im Punkt h.) des Anbots erwähnte Zeitraum von zwei Monaten von der Klägerin so verstanden werden mußte, daß das Anbot des Beklagten hinfällig werde, wenn sie mit der Zahlung eines monatlichen Mietzinses in Rückstand geraten und bereits die Fälligkeit des nächstfolgenden monatlichen Mietzinses eingetreten war. Da aber nach den Feststellungen etwa der Mietzins für November 1986 erst am 15. Dezember 1986 und jener für Mai 1987 erst am 15. Juni 1987 überwiesen wurden, kann in der Auffassung, daß durch diese verspätete Entrichtung der Mietzinse gemäß Punkt h.) des Anbotes dieses hinfällig geworden war und damit das Feststellungsbegehren abgewiesen werden mußte, keine unrichtige rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes erblickt werden. Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E18646

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0020OB00557.89.1017.000

Dokumentnummer

JJT_19891017_OGH0002_0020OB00557_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