

TE OGH 1989/4/13 60b552/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.04.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schobel, Dr.Melber, Dr.Schlosser und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Otto K***, Landwirt, 2.) Rosa K***, Landwirtin, beide Dick 1, 5133 Gilgenberg, beide vertreten durch Dr.Berndt Sedlazeck, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagten Parteien 1.) Georg S***, Landwirt, 2.) Anna Maria S***, Landwirtin,

beide 5411 Oberalm 43, beide vertreten durch Dr.Hilbert Seidel, Rechtsanwalt in Hallein, wegen S 995.700 s.A. (Revisionsinteresse S 945.000 s.A.) infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 6. Dezember 1988, GZ 2 R 190/88-18, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 29. März 1988, GZ 7 Cg 66/87-8, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird, soweit sie Nichtigkeit geltend macht, zurückgewiesen.

Im übrigen wird der Revision nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den beklagten Parteien die mit S 18.519,30 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 3.086,55 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit dem vom öffentlichen Notar Dr.Otmar Heißl in Braunau am Inn verfaßten Vertrag vom 19.Dezember 1984 verkauften die Kläger den Beklagten das ihnen gehörige Kammerstättergut Nr. 1 zu Dick, 5133 Gilgenberg, das aus den Liegenschaften EZ 1 und EZ 148 je KG Mayrhof besteht, einschließlich allem, was mit diesen Liegenschaften erd-, mauer-, niet- oder nagelfest verbunden war, sowie die Anteile des Gutes an der Molkerei Bergland, nicht aber das Liegenschaftszubehör oder freie Fahrnisse, um den Gesamtkaufpreis von 13 Mio S. Davon bezahlten die Beklagten bereits vor Unterfertigung des Kaufvertrages einen Teilbetrag von S 100.000. Ein weiterer Betrag von 4,5 Mio S sollte bis längstens 31.Mai 1985 und der Rest von 8,4 Mio S bis spätestens 31.Oktober 1985 fällig sein. Auf Verzinsung und Wertsicherung bis zu den beiden Fälligkeitsterminen verzichteten die Verkäufer ausdrücklich. Unter Punkt IV. des Kaufvertrages trafen die Streitteile unter anderem folgende Vereinbarung:

"Den Käufern wird hiemit das Recht eingeräumt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn bei den Käufern oder in deren Familie ein Todesfall eintritt, ferner im Falle der höheren Gewalt, oder Ablehnung der Umwidmung von Grundstücken in Oberalm zwecks Realisierung des Kaufpreises.

Falls die Käufer zurücktreten, verpflichten sie sich insbesondere zur Tragung der Kosten dieses Vertrages, und verfällt die Anzahlung von S 100.000 zugunsten der Verkäufer."

Nach Punkt V. des Vertrages sollten Besitz und Genuß an den Liegenschaften erst mit dem Tage der Entrichtung des Kaufpreisteilbetrages von 4,5 Mio S auf die Beklagten übergehen. Die Kläger begehrt die Verurteilung der Beklagten zur ungeteilten Hand zur Zahlung von S 995.700 s.A. als Kaufpreisteil von S 945.000 zuzüglich Wertsteigerung von S 50.700. Sie behaupteten, die Beklagten hätten den restlichen Kaufpreis nicht bezahlt, sondern die Kläger stets damit vertröstet, ihre Grundstücke, aus deren Erlös sie den Kaufpreis zumindest zum Teil hätten aufbringen wollen, würden in absehbarer Zeit umgewidmet werden. Obwohl die Kaufpreistraten längst fällig gewesen seien, hätten die Kläger immer wieder zugewartet. Zuletzt hätten die Beklagten behauptet, mit einer positiven Erledigung ihres Umwidmungsansuchens sei spätestens bis Ende 1987 zu rechnen. Mit Schreiben vom 27. November 1986 hätten sie dann aber für die Kläger völlig überraschend erklärt, sie seien genötigt, von ihrem Recht, bei Ablehnung der Umwidmung vom Vertrag zurückzutreten, Gebrauch zu machen. Unter der im Vertrag als Rücktrittsgrund festgelegten Ablehnung der Umwidmung sei aber nur ein rechtskräftiger Ablehnungsbescheid zu verstehen. Da ein solcher bisher nicht ergangen sei und im übrigen auch von einem Scheitern der Umwidmungsbemühungen keine Rede sein könne, seien die Beklagten nicht zum Rücktritt berechtigt. Die Kläger bestünden auf der Zuhaltung des Kaufvertrages. Aus prozeßökonomischen Gründen werde vorerst jedoch nur ein Teilbetrag von S 945.000 zuzüglich eines Wertsicherungsbetrages von S 50.700 geltend gemacht. Die Beklagten wendeten insbesondere ein, sie seien zu Recht vom Vertrag zurückgetreten. Es sei Vertragsgrundlage gewesen, daß ein Teil ihrer Grundstücke in Oberalm in gewerblich nutzbare Grundflächen umgewidmet würde und sie den Kaufpreis aus dem Erlös für diese Grundflächen bezahlen könnten. Die Beklagten seien daher davon ausgegangen, daß sie den Vertrag jederzeit lösen könnten, wenn die Umwidmung nicht möglich sei. Aufgrund des Widerstandes der Salzburger Landesregierung hätten sie die angestrebte Umwidmung jedoch nicht erreichen können, obgleich die Marktgemeinde Oberalm einer solchen Umwidmung positiv gegenüberstehe. Da die Vertragsteile an der Erfüllung des Vertrages weiterhin interessiert gewesen seien, hätten sie ihn insoweit in Schwebe gehalten, als weder die Beklagten von ihrem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht noch die Kläger auf fristgerechter Kaufpreiszahlung bestanden hätten. Mit Rücksicht auf § 20 Abs. 1 Z 1 GrEStG seien die Beklagten aber schließlich genötigt gewesen, innerhalb der dort vorgesehenen Zweijahresfrist den Vertragsrücktritt zu erklären, weil die Grunderwerbssteuer nach Ablauf dieser Frist im Betrag von 1,14 Mio S selbst dann angefallen wäre, wenn der Vertrag später doch noch aufgehoben worden wäre. Die Umwidmung sei zwar nicht mittels rechtskräftigen Bescheides abgelehnt, ein solcher sei aber auch nicht zur Voraussetzung des Rücktrittes gemacht worden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit S 945.000 s.A. statt und wies das Mehrbegehren von S 50.000 s.A. ab. Es traf nachstehende Feststellungen:

Die Kläger beabsichtigten, nach Kanada auszuwandern, und wollten daher ihr Bauerngut in Dick Nr. 1 verkaufen. Mit der Verkaufsvermittlung beauftragten sie einen Immobilienmakler. Im Herbst 1984 bekundeten die Beklagten ihr Interesse am Kauf der Liegenschaften. Sie sind Eigentümer einer Landwirtschaft in Oberalm und wollten den Ankauf durch Verkauf von Grundstücken nach deren Umwidmung in Bauland (Gewerbegebiet) finanzieren. Da der Bürgermeister der Marktgemeinde Oberalm mitteilte, eine Umwidmung anderer Grundflächen der Beklagten komme nicht in Frage, die Gemeinde beabsichtige aber die Umwidmung der Grundflächen der Beklagten jenseits der Autobahn, der Flächenwidmungsplan werde im Frühjahr 1985 erstellt werden, es sei dann nur noch ein formelles Genehmigungsverfahren seitens der Salzburger Landesregierung erforderlich und die Beklagten könnten die Grundflächen bereits als Gewerbegebiet anbieten, erteilten diese dem schon von den Klägern beschäftigten Immobilienmakler einen Alleinvermittlungsauftrag dahin, daß der Erlös aus dem Verkauf einer Grundfläche von 17.475 m² den Kaufpreis für die Liegenschaften der Kläger decken müsse. Der Kaufpreis dieser Liegenschaften sollte (ohne Inventar) 12,5 Mio S betragen, doch einigten sich die Streitparteien vor Unterfertigung des Vertrages auf einen Preis von 13 Mio S, wofür die Kläger den Beklagten die im Vertrag festgehaltenen längerfristigen Zahlungsziele einräumten. Der Vertragstext wurde vom Vertragsverfasser Dr. Otmar Heißl mit den Parteien durchbesprochen. Über die Verzinsung und Wertsicherung sowie über die Rücktrittsrechte wurde über den Vertragstext hinaus nichts erörtert. Die Parteien gingen stillschweigend davon aus, die Umwidmung der Grundflächen der Beklagten in Oberalm werde bis zu den vertraglichen Fälligkeitsterminen abgeschlossen sein. Der Fall, daß die Frage der Umwidmung bis dahin nicht erledigt sein könnte, wurde nicht erörtert. Die Kläger drängten auf den Vertragsabschluß, weil sie schon am 24. Oktober 1984

eine Farm in Kanada gekauft und bis Ende Mai 1985 hierfür die zweite Rate zu bezahlen hatten. Die von den Beklagten bereits entrichtete Anzahlung von S 100.000 sollte bei einer Rückabwicklung des Vertrages auf jeden Fall den Klägern verbleiben, damit sie die im Vertrauen auf den Vertrag im Zusammenhang mit dem Ankauf der Farm angefallenen Unkosten abdecken könnten. Eine "Parteienübereinstimmung" dahin, daß die Beklagten vom Vertrag gegen Verfall von S 100.000 jedenfalls zurücktreten könnten, besteht nicht. Im Zeitraum zwischen Vertragsabschluß und Fälligkeitszeitpunkt 31.Mai 1985 äußerten die Beklagten den Klägern gegenüber mehrmals, die Umwidmung werde rechtzeitig zustande kommen. Nachdem die Fälligkeit der ersten Rate von 4,5 Mio S eingetreten war, ersuchten die Beklagten die Kläger noch um Geduld, weil sie immer noch überzeugt waren, daß es alsbald zur Umwidmung kommen werde, und darin auch noch von dem von ihnen betrauten Immobilienmakler bestärkt wurden, der sich seinerseits auf Zusagen des Bürgermeisters der Marktgemeinde Oberalm berufen konnte. Mit Schreiben vom 17.Juni 1985 teilten die Kläger den Beklagten mit:

"Wir haben am 19.12.1984 miteinander einen Kaufvertrag über unser Anwesen "Kammerstättergut" abgeschlossen. Am 31.Mai waren 4,5 Mill. Schilling fällig. Wir haben bisher vergebens auf Zahlung gewartet. Ich brauche das Geld, um meinen Verpflichtungen nachzukommen. Nun setzen wir eine Frist bis 30.6.1985. Wenn Sie bis dahin noch nicht gezahlt haben sollten, nehmen wir an, daß Sie die Vertragsbedingungen nicht erfüllen können und vom Vertrag zurücktreten müssen".

Die Beklagten sagten den Klägern darauf eine Erledigung bis Herbst 1985 oder aber bis Frühjahr 1986 zu. Deshalb warteten die Kläger mit der Einforderung des Kaufpreises weiter zu, zumal sie an der Aufrechterhaltung des Vertrages interessiert waren, und erklärten, das im Jahre 1985 geerntete Futter über den Winter 1986 noch zu verfüttern. Die Beklagten wurden in der Folge vom Notar Dr.Otmar Heißl mit Schreiben vom 8.September 1986 darauf aufmerksam gemacht, gemäß § 20 GrEStG werde die Grunderwerbssteuer nur dann nicht fällig, wenn der Vertrag binnen zwei Jahren nach Abschluß wieder aufgehoben werde. Bei Aufhebung erst nach Ablauf dieser Frist seien 8 % Grunderwerbssteuer sowohl für den Kaufvertrag als auch für den Aufhebungsvertrag zu entrichten. Im Auftrag der Beklagten verfaßte der Notar sodann einen Aufhebungsvertrag, den die Kläger aber nicht unterfertigten. Darauf richteten die Beklagten am 27. November 1986 ein Schreiben an die Kläger das folgenden Wortlaut hat:

"

Herr Georg S*** und Frau Maria S*** sehen

sich zu ihrem Bedauern gezwungen, vom Kaufvertrag vom

19. Dezember 1984 über die Liegenschaften Kammerstättergut Nr. 1 zu

Dick, das ist Grundbuchseinlagezahl 1, Kat. Gem. Mayrhof, und die

Liegenschaft EZ 148, Kat. Gem. Mayrhof im Sinne des

Vertragspunktes IV. zurückzutreten. Die Käufer üben damit ihr Recht

aus, von diesem Vertrag zurückzutreten bei Ablehnung der Umwidmung

von Grundstücken in Oberalm zwecks Realisierung des Kaufpreises. Da

der Kaufgegenstand nicht übergeben wurde, erübrigt sich eine

Vereinbarung über eine Rückstellung der Liegenschaften"

In der Folge verkauften die Kläger ihre Farm in Kanada wieder und erwarben dafür am 2.August 1985 eine Landwirtschaft in Oberösterreich. Sie bewirtschafteten aber auch das an die Beklagten verkaufte Bauerngut durchgehend weiter. Die Beklagten besitzen an Bauland ein Grundstück in Oberalm im Ausmaß von nicht ganz 1000 m2 und außerdem drei kleine Grundstücke, die sie für weichende Kinder hinzugekauft hatten. Die Marktgemeinde Oberalm stand der geplanten Umwidmung der jenseits der Autobahn gelegenen Grundflächen der Beklagten in Gewerbegebiet positiv gegenüber. Eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes ist bei der Gemeinde nach wie vor anhängig. In einer zusammenfassenden Begutachtung nahm das Amt der Salzburger Landesregierung am 25.September 1987 zu einem von der Marktgemeinde Oberalm vorgelegten räumlichen Entwicklungskonzept dahingehend Stellung, daß die Aufschließung des neuen Gewerbegebietes jenseits der Autobahn problematisch sei, weil das Gebiet nicht kanalisiert sei und im Flächenwidmungsplan daher allenfalls nur als Aufschließungsgebiet ausgewiesen sein dürfte. Nach einer Überarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes möge dieses einer

neuerlichen Begutachtung durch die Landesregierung zugeführt werden. Mit Schreiben vom 15. Juli 1987 teilte die Marktgemeinde Oberalm den Beklagten mit, am neuen Flächenwidmungsplan, mit welchem die Umwidmung der Grundstücke jenseits der Autobahn von Grünland in Gewerbegebiet beabsichtigt sei, werde gearbeitet. Die Wirtschaftlichkeit sei noch zu prüfen. Die Verkehrserschließung bereite noch Sorgen und müsse genau untersucht und festgelegt werden. Die Gemeinde könne daher keine konkrete Zusage machen, sondern nur ihren Willen bekunden. Daher könne auch das Ende des Verfahrens nicht vorausgesagt werden. Ein von den Beklagten am 22. Juli 1987 eingebrachter Antrag auf Erteilung einer Einzelbewilligung für die Errichtung einer Betriebsstätte und von Lager- und Bürogebäuden auf den betreffenden Grundstücken wies die Marktgemeinde Oberalm mit Bescheid vom 1. Oktober 1987 zurück, weil die Beklagten dem Auftrag zur Verbesserung ihres Ansuchens durch eindeutige Klärung, um welchen Betrieb es sich handle, nicht nachgekommen waren. Der dagegen von den Beklagten eingebrachten Vorstellung wurde von der Salzburger Landesregierung nicht Folge gegeben.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den Sachverhalt dahin, die Streitparteien hätten einen rechtswirksamen Kaufvertrag abgeschlossen. Die Kläger hätten den Beklagten die Kaufpreistraten jedoch gestundet, weil nach übereinstimmender Auffassung der Parteien die Umwidmung der Grundflächen der Beklagten in Gewerbegebiet und danach der Abverkauf dieser Grundstücke zu erwarten gewesen seien. Mit Schreiben vom 17. Juni 1985 hätten die Kläger den Beklagten das Recht eingeräumt, den Rücktritt vom Vertrag zu erklären, wovon die Beklagten aber keinen Gebrauch gemacht hätten. Der Vertrag sei vielmehr einvernehmlich aufrechterhalten und es sei weiter bis zu der erwarteten Umwidmung zugewartet worden. Der Kaufvertrag selbst enthalte keine Bestimmung darüber, was zu geschehen habe, wenn eine Umwidmung bis 31. Mai 1985 weder bewilligt noch abgelehnt sei. Die Umwidmung sei bisher nicht abgelehnt worden, weil die Gemeinde nach wie vor daran interessiert sei. Ein die Umwidmung ablehnender Bescheid sei bisher nicht ergangen. Als solche Ablehnung sei auch die Zurückweisung des Antrages der Beklagten auf eine Ausnahmegenehmigung nicht anzusehen. In ergänzender Auslegung des Vertragswillens sei davon auszugehen, daß der Kaufvertrag vorwiegend die Klägerinteressen fixiert habe. Der Unsicherheit der Finanzierung des Kaufpreises durch die Beklagten sei lediglich dadurch Rechnung getragen worden, daß diesen für den Fall der Ablehnung der Umwidmung das Rücktrittsrecht eingeräumt worden sei. Hingegen habe man die verspätete Umwidmung nicht zur auflösenden Bedingung erhoben. Daher bleibe der Vertrag bei Nichterledigung der Umwidmung bis zur Fälligkeit aufrecht. "Erst ein für den Rücktritt völlig vertragsfremder Umstand" - der Ablauf der im Grunderwerbssteuergesetz vorgesehenen Zweijahresfrist - habe die Beklagten zur Rücktrittserklärung bewogen, die aber fälschlich auf die Ablehnung der Umwidmung gegründet worden und daher wirkungslos sei.

Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. In Ergänzung der erstinstanzlichen Verhandlung stellte es fest:

Die Parteien gingen davon aus, die Beklagten würden nur dann in der Lage sein, den Kaufpreis aufzubringen, wenn sie nach Umwidmung ihrer Grundstücke jenseits der Autobahn in Gewerbegebiet eine etwa 17.000 m² große Grundfläche als solches verkaufen könnten. Es war deshalb Absicht der Parteien, den Beklagten für den beim Vertragsabschluß nicht besprochenen und in seinen Gesamtauswirkungen auch nicht vorbedachten Fall, daß eine Umwidmung zum Fälligkeitszeitpunkt 31. Mai 1985 noch nicht erfolgt und es den Beklagten daher unmöglich sein sollte, den Kaufpreis aus dem Verkaufserlös zu bestreiten, die Möglichkeit bieten, die vertragliche Bindung aufzuheben und so - gegen Verfall der Anzahlung von S 100.000 - von dem für sie nicht finanzierbaren Kauf Abstand zu nehmen. Dieser Parteiwille wurde durch die im Punkt IV. des Kaufvertrages gewählte Formulierung "Ablehnung der Umwidmung" dem Wortsinn nach insofern nur eingeschränkt wiedergegeben, als nach dem Verständnis der Vertragsteile darunter auch die Nichtstattgebung bzw. Nichtdurchführung der angestrebten und von allen Beteiligten mit Sicherheit erwarteten Umwidmung gemeint war.

In rechtlicher Hinsicht meinte das Gericht zweiter Instanz, Schwerpunkt des Rechtsstreites sei die Frage, ob der von den Beklagten mit Schreiben vom 27. November 1986 erklärte Vertragsrücktritt rechtswirksam sei. Nach § 914 ABGB sei bei der Vertragsauslegung nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdruckes zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspreche. Ziel der Auslegung sei die Feststellung des Parteiwillens. Verfehlt sei der Standpunkt der Kläger, an die Erforschung des Parteiwillens als das "schärfere" Mittel sei erst dann heranzugehen, wenn das "mildere" Mittel der Beachtung des buchstäblichen Sinnes nicht mehr "zielführend" sei. Die Kläger meinten offenbar, die Bestimmungen des Vertrages über das Rücktrittsrecht seien derart eindeutig, daß schon ihrem buchstäblichen Sinn nach über den Inhalt der

Vereinbarung kein Zweifel bestehen könne. Dem sei entgegenzuhalten, daß auch die genaueste Erklärung ergänzender Deutung durch die Umstände bedürfe. Mit der bloßen Wiedergabe des Vertragstextes könne es deshalb keineswegs sein Bewenden haben. Vielmehr sei den Beklagten zuzustimmen, die - einen Feststellungsmangel monierend - eine Überprüfung dahin gefordert hätten, ob die bloße Wortinterpretation dem Parteiwillen gerecht werde. Deshalb habe das Berufungsgericht die Verhandlung ergänzt. Nach den ergänzenden Feststellungen erscheine die Ansicht des Erstgerichtes verfehlt, die Beklagten hätten die ihnen von den Klägern mit Schreiben vom 17. Juni 1985 gebotene Gelegenheit zum Rücktritt durch ihr weiteres Stundungsersuchen nicht wahrgenommen und seien daher nun weiter an den Kaufvertrag gebunden. Ausgehend von der ergänzend festgestellten Absicht der Parteien über das Rücktrittsrecht der Beklagten sei in rechtlicher Hinsicht festzuhalten, daß die Sachlage, die die Beklagten zum Vertragsrücktritt bewogen habe, jener entspreche, die nach dem vom Vertragsverfasser angenommenen, nicht aber erforschten Willen der Streitparteien bei Vertragsabschluß die Beklagten tatsächlich zum Rücktritt hätte berechtigen sollen. Da die Kläger die vom Vertragsverfasser vorgeschlagene einvernehmliche Vertragsaufhebung abgelehnt und auf der Fälligkeit des Kaufpreises bestanden hätten, obgleich die Umwidmung der Grundstücke der Beklagten nicht durchgeführt werden können und nicht abzusehen gewesen sei, wann es allenfalls doch noch zu einer Umwidmung kommen werde, hätten sich die Beklagten zu Recht auf Punkt IV. des Kaufvertrages berufen. Zum gleichen Ergebnis käme man auch, wenn man unterstellte, daß die vertragliche Rücktrittsregelung der Streitparteien diesen Fall nicht hätte umfassen sollen. Dann wäre in ergänzender Vertragsauslegung der hypothetische Parteiwille zu erforschen und die zu stellende Frage, was redliche und vernünftige Parteien in diesem Fall vereinbart hätten, nach Lage der Dinge zweifellos wiederum dahin zu beantworten, daß den Beklagten bei Nichtstattgebung der Umwidmung das Rücktrittsrecht eingeräumt sein sollte.

Rechtliche Beurteilung

Die von den Klägern gegen das berufsgerichtliche Urteil erhobene Revision ist, soweit sie Nichtigkeit geltend macht, zurückzuweisen. Im übrigen ist sie nicht berechtigt. Als Nichtigkeit rügt die Revision, das Gericht zweiter Instanz habe die Berufungsanträge überschritten und damit in die Teilrechtskraft eingegriffen. Die Beklagten hätten sich in ihrem Rechtsmittel an die zweite Instanz nur auf unrichtige Sachbeurteilung berufen und lediglich insoweit auch den Berufungsgrund der unrichtigen Beweiswürdigung geltend gemacht, als das Erstgericht trotz der Zurückweisung des Antrages auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 19 Abs. 3 SbgROG 1977 keine Ablehnung der Umwidmung im Sinne des vertraglichen Rücktrittsgrundes erblickt habe. Das Berufungsgericht habe hingegen die Beweisergänzung dahin angeordnet, ob die Parteien bei Abschluß des Vertrages an die Möglichkeit gedacht hätten, daß eine Umwidmung nicht erfolgen könne. Die berufsgerichtliche Verfügung sei jedoch nicht durch eine entsprechende Beweisrüge der Beklagten gedeckt gewesen.

Mit diesen Ausführungen verkennen die Kläger jedoch das Wesen der Beweisergänzung. Obwohl das Berufungsgericht bei Fassung seines verfahrensleitenden Beschlusses die Bestimmung des § 496 Abs 3 ZPO nicht zitiert hat, ist doch ohne Zweifel erkennbar, daß es - der Rechtsrüge in der Berufung der Beklagten folgend - mit der von ihm angeordneten Beweisergänzung Feststellungsmängel des erstinstanzlichen Urteiles beseitigen wollte: Der Erstrichter hatte sich entgegen § 914 ABGB auf die wörtliche Auslegung beschränkt und nicht auch die der Vertragsbestimmung über das Rücktrittsrecht der Beklagten zugrundeliegende Parteiabsicht festgestellt (ON 18, S. 14 = AS 152). Anstatt das angefochtene Urteil gemäß § 496 Abs. 1 Z 3 ZPO aufzuheben und die Verhandlungsergänzung dem Erstgericht aufzutragen, hat das Berufungsgericht in Entsprechung des § 496 Abs 3 ZPO in der Fassung der Zivilverfahrens-Novelle 1983, der es ihm zur Pflicht macht, die erstinstanzliche Verhandlung selbst zu ergänzen, wenn nicht anzunehmen ist, daß hiedurch die Erledigung verzögert oder ein erheblicher Kostenmehraufwand verursacht würde, den von ihm unterstellten Feststellungsmangel selbst behoben und sodann in der Sache selbst erkannt. Die Kläger übersehen, daß das Verfahren nach § 496 Abs. 3 ZPO keine mündliche Berufungsverhandlung im Sinne und mit den Aufgaben der §§ 488 ff ZPO ist und deshalb die dort vorgeschriebene Beschränkung des Verhandlungsstoffes nicht in Betracht kommt (Fasching Komm IV 215). Schon vor Inkrafttreten der Zivilverfahrens-Novelle 1983 verstanden Lehre und Rechtsprechung (vgl die Nachweise in SZ 59/134) die Bestimmung des § 496 Abs 3 ZPO übereinstimmend dahin, daß die Neuverhandlung bzw Verhandlungsergänzung in allen drei Fällen des § 496 Abs 1 ZPO möglich sei, also auch dann, wenn nach Inhalt der Prozeßakten dem Berufungsgericht erheblich erscheinende Tatsachen in erster Instanz gar nicht erörtert wurden (Z 3). Bei diesem Berufungsgrund handelt es sich nicht um einen Verfahrensmangel im engeren Sinn, er wird vielmehr durch unrichtige Lösung der Rechtsfrage veranlaßt, ist demnach mit dem Berufungsgrund der

unrichtigen Sachbeurteilung geltend zu machen. Den Feststellungsmangel, der vom Berufungsgericht auch im Hinblick auf seine Verpflichtung zur allseitigen rechtlichen Prüfung wahrzunehmen gewesen wäre, haben die Beklagten in ihrer Berufung ausdrücklich geltend gemacht. Die vom Gericht zweiter Instanz angeordnete Beweisergänzung durch Verhandlung vor ihm und Entscheidung in der Sache selbst im Sinne des § 496 Abs 3 ZPO ist somit weder von einem Nichtigkeitsgrund betroffen noch begegnet sie aus dem Gesichtspunkt der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens Bedenken. Auch die in der Revision ins Treffen geführte Nichtigkeit der Fassung des berufungsgerichtlichen Urteiles gemäß § 477 Abs 1 Z 9 ZPO ist zu verneinen. Diese Nichtigkeit ist nur dann anzunehmen, wenn der dort genannte Widerspruch dem Urteilstenor selbst anhaftet oder die Begründung der Entscheidung derart mangelhaft ist, daß die Entscheidung entweder überhaupt nicht oder doch derart unzureichend begründet ist, daß sie keiner Prüfung zugänglich ist (vgl Fasching, Zivilprozeßrecht, Rz 1760 mwN). Daß von einer derart mangelhaften Urteilsfassung keine Rede sein kann, bedarf keiner weiteren Erörterung.

Auch die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt, wie der Oberste Gerichtshof geprüft und weitgehend bereits bei der Erörterung der Nichtigkeitsrüge dargelegt hat, nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO).

Ausgehend von den erstinstanzlichen und vom Berufungsgericht ergänzten Feststellungen kann auch der Rechtsrüge keine Berechtigung zugebilligt werden. Nach § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdruckes zu haften, sondern die Absicht der Parteien zu erforschen und der Vertrag so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht. Steht demnach fest, daß die Vertragsteile bei den Verhandlungen und beim Abschluß des Vertrages in bezug auf den Vertragsinhalt von einem übereinstimmenden Willen bestimmt waren, ist es unerheblich, ob sich diese Willensübereinstimmung auch in der Vertragsurkunde deutlich niedergeschlagen hat (3 Ob 632/79 ua; vgl Rummel in Rummel, ABGB, § 914 Rz 4). Nach den ergänzenden Feststellungen gingen die Parteien davon aus, daß die Beklagten den Kaufpreis nur bei Veräußerung eigener Grundstücke nach einer entsprechenden baurechtlichen Umwidmung würden aufbringen können. Es war deshalb übereinstimmende Absicht der Parteien, den Beklagten für den Fall, daß es bis zum Eintritt der Ratenfälligkeit 31.Mai 1985 nicht zur Umwidmung kommen und es den Beklagten daher unmöglich sein werde, den Kaufpreis aufzubringen, das Recht zum Vertragsrücktritt gegen Verfall der Anzahlung von S 100.000 einzuräumen. Dieser (sc. übereinstimmende) Parteiwille wurde in der auf Notar Dr.Otmar Heißl zurückgehenden Formulierung in Punkt IV. des Kaufvertrages (".....Ablehnung der Umwidmung....") insofern nur unzulänglich wiedergegeben, als nicht nur die rechtsförmliche Ablehnung des Umwidmungsgesuches, sondern auch dessen bloße Nichterledigung der angestrebten und von allen Beteiligten mit Gewißheit erwarteten Umwidmung die Beklagten zum Rücktritt mit den vorgesehenen Rechtsfolgen berechtigen sollte. Daß die Streitteile von diesem Willen übereinstimmend bestimmt waren, kommt - wie das Berufungsgericht in seiner Beweiswürdigung zutreffend hervorhebt nicht zuletzt in dem vom Erstrichter falsch gedeuteten Schreiben der Kläger vom 17.Juni 1985 (Beilage 2) klar zum Ausdruck, worin diese annahmen, daß die Beklagten die Vertragsbedingungen nicht erfüllen können und (sc. daher) vom Vertrag zurücktreten müssen. Nichts kann die gemeinsame Vorstellung der Streitteile bei Abschluß des Kaufvertrages deutlicher zum Ausdruck bringen, daß die Erfüllung des Vertrages durch die Beklagten von dessen konkret erörterter Finanzierbarkeit (arg. "müssen" in Beilage 2) abhängen sollte und sich die Beklagten gegen Verfall des von ihnen entrichteten Angeldes für den von beiden Seiten nicht erwarteten Fall, daß die Umwidmung nicht zustandekommen und daher der Ankauf des Bauerngutes durch die Beklagten nicht finanzierbar sein würde, von den vertraglichen Bindungen lösen können sollten (arg. "können" in Beilage 2). Soweit die Kläger in der Revision die vom Berufungsgericht festgestellte gemeinsame Absicht der Parteien in den Bereich der Mentalreservation verweisen wollen, entfernen sie sich von den ergänzenden Feststellungen des Gerichtes zweiter Instanz. Sollten die Beklagten somit zu dem ihnen im Punkt IV. des Kaufvertrages eingeräumten Rücktritt nach dem übereinstimmenden Parteiwillen auch schon dann berechtigt gewesen sein, wenn die an sich von beiden Seiten der Vertragserfüllung unterstellte Umwidmung und damit auch gleichzeitig die Finanzierbarkeit des Kaufpreises durch die Beklagten bis zur vereinbarten ersten Ratenfälligkeit ausblieb, so erweist sich der von diesen eingewendete Vertragsrücktritt als berechtigt, so daß der Teilkaufpreisklage der Boden entzogen ist. Daß die Umwidmung aus Gründen, die von den Beklagten zu vertreten wären, nicht zustandekam, haben selbst die Kläger nicht behauptet. Zutreffend hat das Gericht zweiter Instanz seine Erwägungen noch dahin ergänzt, daß für den Standpunkt der Kläger auch nichts gewonnen wäre, wenn dem Entscheidungssachverhalt die Annahme zu unterstellen wäre, daß die Rücktrittsklausel das weiter oben genannte Ausbleiben der Umwidmung, mit dem die Streitteile gar nicht gerechnet hatten, nicht umfaßte. Ist die streitentscheidende Frage im Vertrag nicht geregelt und kann auch auf die übereinstimmend zum Ausdruck gebrachte Absicht der Parteien nicht zurückgegriffen werden, bedarf es in diesem Punkt einer Vertragsergänzung. Dann ist unter

Berücksichtigung der übrigen Vertragsbestimmungen und des von den Parteien verfolgten Zweckes zu fragen, welche Lösung redliche und vernünftige Parteien vereinbart hätten (SZ 57/71 uva; Koziol-Welser, Grundriß8, I, 88; Rummel, aaO, Rz 9). Als beiden Teilen klar ist dabei vorausgesetzt, daß die Beklagten den für sie sonst nie aufzubringenden Kaufpreis von 13 Mio S nur dann würden abtragen können, wenn ihnen die sofort in Angriff genommene Umwidmung bestimmter eigener Grundflächen bewilligt würde und diese sodann als Gewerbegebiet verkauft werden könnten. Es hätte dann nach der Übung des redlichen Verkehrs - wie im Fall der rechtsförmlichen Ablehnung der Umwidmung - als Rücktrittstatbestand als vereinbart zu gelten, daß den Beklagten die Umwidmung bis zum maßgeblichen Zeitpunkt der Ratenfälligkeit nicht bewilligt worden sein sollte, umso mehr als die Vertragsteile mit einer rechtzeitigen Umwidmung angesichts der positiven Auskunft des Bürgermeisters der Marktgemeinde Oberalm bei Vertragsabschluß fest gerechnet hatten. Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E17333

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0060OB00552.89.0413.000

Dokumentnummer

JJT_19890413_OGH0002_0060OB00552_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