

# TE OGH 1989/3/14 20b509/89

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.03.1989

## 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.Vogel, Dr.Melber, Dr.Kropfitsch und Dr.Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag.Norbert L\*\*\*, Architekt, Belvederegasse 30, 1040 Wien, vertreten durch Dr.Karl Arlamovsky, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei B\*\*\* FÜR O\*\*\* UND S\*\*\*, Hauptplatz 10, 4020 Linz, vertreten

durch Dr.Walter Rinner, Rechtsanwalt in Linz, wegen S 345.000 sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 6. Oktober 1988, GZ 6 R 136/88-113, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Linz vom 20. Jänner 1988, GZ 5 Cg 147/86-13, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben. Das Urteil des Berufungsgerichtes wird dahin abgeändert, daß das Ersturteil wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei die mit S 22.048,95 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin S 2.004,45 Umsatzsteuer) und die mit S 21.333,85 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 1.030,35 Umsatzsteuer und S 10.000 Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrte die Bezahlung eines restlichen Architektenhonorars.

Die beklagte Partei wendete mangelnde Fälligkeit sowie Wegfall der Geschäftsgrundlage ein, weil die Verwirklichung der vom Kläger geplanten Siedlung nur bei Herstellung einer Zufahrt vom öffentlichen Gut aus möglich gewesen wäre, die Bemühungen der beklagten Partei, das hiefür erforderliche Grundstück zu erwerben, aber erfolglos geblieben seien.

Der Kläger erwiederte dem Vorbringen der beklagten Partei, diese habe nicht die notwendigen Schritte gesetzt, um die Zufahrtsparzelle zu kaufen, was als Verschulden zu werten sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit einem Betrag von S 330.000 samt 11,25 % Zinsen aus S 250.000 und 4 % Zinsen aus S 80.000 seit 1. Februar 1986 statt. Die Abweisung des Mehrbegehrens von S 15.000 samt Zinsen sowie eines Zinsenmehrbegehrens ist in Rechtskraft erwachsen. Das Erstgericht stellte folgenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Nachdem die beklagte Partei im Wege einer Zwangsversteigerung die Liegenschaft EZ 258 KG Idolsberg um einen Betrag von S 866.346,66 am 6. Juli 1981 erworben hatte, stellte ihr der Kläger schriftlich das Anbot, sein bereits für die

frühere Grundeigentümerin ausgearbeitetes Projekt "Schloßsiedlung Idolsberg" zu reaktivieren. Am 7. Oktober 1983 schlossen die Streitteile einen Architektenvertrag ab, worin die zu erbringenden Leistungen spezifiziert und ein Pauschalhonorar in der Höhe von S 450.000 plus Mehrwertsteuer und Barauslagen vereinbart wurde. Der Kläger erhielt vereinbarungsgemäß einen Betrag von S 150.000 (ohne Mehrwertsteuer) als Anzahlung, der Restbetrag von S 300.000 sollte aus dem Verkaufserlös für die geschaffenen Baugrundstücke in der Weise abgegolten werden, daß in den gemeinsam festzulegenden Grundstückspreisen ein Anteil für das Architektenhonorar einzubauen ist. Für die nach Ablauf von fünf Jahren ab 1. Jänner 1984 noch nicht verkauften Grundstücke verpflichtete sich die beklagte Partei zur Bezahlung des Architektenhonorars. Von Anfang an stand für sämtliche Beteiligte fest, daß zur Durchführung des Planes der Erwerb der Liegenschaft EZ 260 KG Idolsberg bestehend aus den Parzellen 12/5 und 12/6 dringend notwendig war, um die geplante Siedlung durch eine Zufahrtsstraße an das öffentliche Gut anzubinden. Es wurde vereinbart, daß es Aufgabe der beklagten Partei sei, das Wegerecht auf der Parzelle 12/5 der EZ 260 KG Idolsberg zu erwirken und die erforderlichen Arrondierungen vorzunehmen. Die Arrondierungen wurden auch vorgenommen und verschiedene Teilgrundstücke zugekauft. Die Liegenschaft EZ 260 KG Idolsberg war damals mit einer Hypothek von S 480.000 zugunsten der C\*\*\*-B\*\*\* belastet und wurde versteigert. In den Versteigerungsbedingungen wurde die gemeinsame Versteigerung dieser Liegenschaft, für die das geringste Gebot S 40.635 ausmachte, mit der wesentlich größeren Liegenschaft "Mayrgut" im Ausmaß von 7000 m<sup>2</sup> festgelegt. Das geringste Gebot für beide Liegenschaften betrug S 830.295. Die Beklagte beauftragte Dr.Thomas W\*\*\*, die Liegenschaft EZ 260 bei der Zwangsversteigerung am 10. April 1985 zu ersteigern, hatte allerdings keine Kenntnis von den Versteigerungsbedingungen. Dr.W\*\*\* war nicht ermächtigt, für beide Liegenschaften zu bieten, die Beklagte hatte auch kein Interesse an der Liegenschaft "Mayrgut". Die Liegenschaften wurden von der Pfandgläubigerin C\*\*\*-B\*\*\* um S 830.295

ersteigert. Dr.W\*\*\* teilte noch im Gerichtsgebäude dem Vertreter der C\*\*\*-B\*\*\* das Interesse der Beklagten am Erwerb der Liegenschaft EZ 260 mit. Obwohl der Vertreter der CA-BV die grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf dieser Liegenschaft erklärte, blieben die zwischen der Beklagten und der C\*\*\*-B\*\*\* geführten Verhandlungen erfolglos. Der Kläger forderte die Beklagte oft auf, sich um den Erwerb zu bemühen. Schließlich verkaufte die C\*\*\*-B\*\*\* beide Grundstücke weiter, die Käuferin lehnt eine Weiterveräußerung der Liegenschaft EZ 260 an die Beklagte ab. Der Kläger arbeitete drei Vorschläge hinsichtlich einer Ersatzfahrt aus, von welchen aber nur einer realisierbar gewesen wäre. Hiefür wäre ein Grunderwerb um S 450.000 notwendig gewesen, sodaß die ursprünglich für die Zufahrt geplanten Kosten von S 100.000 erheblich überschritten worden wären. Die Beklagte lehnte den Ersatzplan ab, beschloß, vom Projekt Abstand zu nehmen und verkaufte die Liegenschaft EZ 258. Der Kläger erbrachte die im Architektenvertrag zu Punkt 2/1 bis 2/4 verzeichneten Leistungen. Die nicht erbrachten Einreichungen hatten ihren Grund allein im Nichtankauf der Liegenschaft EZ 260 bzw. in der Nichtgenehmigung des Ersatzplanes für die Zukunft. Der Kläger hat einen Fakturenzessionskredit über S 250.000 aufgenommen, der mit 11,25 % zu verzinsen ist.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, zwischen den Streitteilen sei ein Werkvertrag abgeschlossen worden. Gemäß § 1168 Abs 1 erster Satz ABGB gebühre dem Werkunternehmer bei Unterbleiben der Ausführung des Werkes gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit gewesen und durch Umstände, die auf Seite des Bestellers liegen, daran verhindert worden sei. Werde die Werkausführung also auf Grund eines in der Sphäre des Bestellers liegenden Umstandes vereitelt, so trage der Besteller die Preisgefahr. Auf ein Verschulden des Bestellers komme es nicht an. Der Zukauf der Liegenschaft EZ 260 sei im Verantwortungsbereich der Beklagten gelegen, diese habe es übernommen, für die Zufahrt zu sorgen, was ihr aber nicht gelungen sei. Da an der Leistungsbereitschaft des Klägers nicht zu zweifeln sei, habe er daher Anspruch auf Bezahlung des Betrages von S 330.000. Die von der Beklagten ins Treffen geführten Argumente bezüglich des Wegfalls der Geschäftsgrundlage seien auf den Werkvertrag nicht uneingeschränkt anzuwenden. Der Besteller könne sich gegenüber dem Entgeltanspruch nicht auf das Nichtvorhandensein oder Wegfallen einer - wenngleich typischen - Vertragsvoraussetzung berufen. Nach der ausdrücklichen Anordnung des § 1168 ABGB gebühre dem leistungsbereiten Unternehmer das vereinbarte Entgelt, wenn die Wertausführung durch Umstände, die auf Seiten des Bestellers liegen, unterblieben sei. Fälligkeit des Anspruches sei jedenfalls mit dem Unmöglichwerden der Leistungserbringung durch den Verkauf des Grundstückes der Beklagten eingetreten.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, daß das Klagebegehren zur Gänze abgewiesen wurde. Es führte aus, im Vordergrund der rechtlichen Beurteilung stehe die Frage, ob es auf ein Verschulden der beklagten Partei an der Unmöglichkeit des Erwerbs der Liegenschaft EZ 260 ankomme, oder ob die Beklagte auch für Zufall einzustehen habe.

Die umfangreiche Rechtsprechung zur Frage, welcher Sphäre der Ausfall einer Geschäftsgrundlage zugerechnet werde, zeige, daß das Problem jeweils nach den besonderen Umständen des Einzelfalls zu behandeln sei. Es komme daher nicht zuletzt auf die Vorgeschichte und das besondere Interesse des Klägers, das für einen früheren Auftraggeber zumindest schon begonnene Projekt an den Mann zu bringen, an. Aus den Urkunden gehe hervor, daß die Erwirkung eines Wegerechts, eine vom Grundeigentümer zu erbringende Leistung gewesen sei, ohne diese Voraussetzung das Projekt aber gar nicht verwirklicht werden könne. Die Umstände des Einzelfalls, die Vorgeschichte und die Interessenlage sprächen dafür, den Erwerb des Wegegrundstücks als gemeinsame Geschäftsgrundlage anzunehmen. Ihr Ausfall sei daher nach § 901 ABGB zu beurteilen und nicht als besonderer Annahmeverzug der beklagten Partei im Sinne des § 1168 ABGB. Somit bleibe zu prüfen, ob die beklagte Partei ein Verschulden daran trage, daß der Erwerb des Wegegrundstücks gescheitert sei. Der Umstand, daß bei der Zwangsversteigerung die beiden Liegenschaften als Einheit angeboten wurden, habe für die beklagte Partei, die am Zwangsversteigerungsverfahren nicht beteiligt gewesen sei und die auf die Versteigerungsbedingungen keinen Einfluß habe nehmen können, eine vollendete Tatsache dargestellt. Nach der Aktenlage fehle es sowohl an einer tauglichen Grundlage als auch an einer Feststellung darüber, was die beklagte Partei hätte tun können, ohne Parteistellung im Zwangsversteigerungsverfahren die Möglichkeit eines gesonderten Anbietens des Wegegrundstücks zu erwirken. Die Ausweichprojekte nach Vorschlag des Klägers hätten einen Aufwand schon allein in der Höhe des Architektenhonorars erfordert. Es entspreche schon dem Gewerbszweig der beklagten Partei, daß sie die Stammliegenschaft nur zur Realisierung einer daran bestehenden Sicherstellung erworben habe. Das Berufungsgericht habe versucht, in der mündlichen Berufungsverhandlung eine Außerstreitstellung der Parteien darüber zu erwirken, welche Arbeiten der Kläger schon für seinen früheren Auftraggeber und welche er nach der Honorarvereinbarung mit der Beklagten vorgenommen habe. Dieser Versuch sei gescheitert. Sei der Erwerb des Wegegrundstücks gemeinsame Geschäftsgrundlage, könne der Kläger mit deren Wegfall auch das nicht verlangen, was er im Vertrauen auf das Zustandekommen des Projekts an Arbeit noch zusätzlich aufgewendet habe. Insoweit würde sich der Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschadens nur als Folge einer Vertragsverletzung durch die beklagte Partei darstellen. Die Beurteilung des Falles nach der Geschäftsgrundlage (§ 901 ABGB) gehe wohl der richterlichen Vertragsergänzung im Sinne der §§ 863 und 914 ABGB vor. Es wäre daher verfehlt, den Parteien den Wunsch einer Konversion des Wertvertrags in einen Dienstvertrag mit Entgelt für die bisher vergeblich erbrachten Leistungen für den Fall zu unterstellen, daß sich das Gesamtprojekt nicht sollte realisieren lassen. Die beklagte Partei habe daher den Ausfall des restlichen Architektenhonorars nicht zu tragen. Bei lebensnaher Betrachtung werde man wohl annehmen müssen, daß beide Parteien an dem Projekt interessiert gewesen seien, da mit der Verwirklichung auch die Grundstücke teurer hätten verkauft werden können. Immerhin ergebe sich aus dem Akt, daß die beklagte Partei schon über den an den Kläger bezahlten Betrag von S 150.000 hinaus zusätzliche Aufwendungen erbracht habe, die sich im Ergebnis als erfolglos erwiesen hätten. Die Frage der Fälligkeit könne auf sich beruhen. Der Kläger bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision, macht die Anfechtungsgründe der Mängelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragt die Wiederherstellung des Ersturteils, hilfsweise die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht. Die beklagte Partei beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

## **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist berechtigt.

Nach ständiger Rechtsprechung darf ein Vertrag unter Umständen dann gelöst werden, wenn die objektive (typische) Geschäftsgrundlage, die jedermann mit einem solchen Geschäft verbindet, weggefallen und damit der im Vertragsinhalt zum Ausdruck gelangte, von beiden Teilen anerkannte wesentliche Vertragszweck unerreichbar geworden ist. Dieser auf den Werkvertrag nicht uneingeschränkt anwendbare Grundsatz (SZ 47/149 ua) wurde aber immer dahin eingeschränkt, daß sich niemand auf das Nichtvorhandensein einer Vertragsvoraussetzung berufen dürfe, die sich auf Tatsachen der eigenen Sphäre bezieht; jeder Vertragspartner muß vielmehr die Gefahr aller Umstände auf sich nehmen, die sich in seinem Bereich ereignen (EvBl 1978/138 mwN uva). Die Risikoverteilung ergibt sich aus dem Vertrag (vgl. EvBl 1988/31). Es kann nicht zweifelhaft sein, daß ein Architekt grundsätzlich einen Entgeltanspruch hat, auch wenn das Projekt nicht ausführbar ist, weil es dem Auftraggeber nicht gelungen ist, den von ihm auf Grund des Vertrages zu veranlassenden Anschluß an das öffentliche Wegenetz zu erreichen. Dem Berufungsgericht ist zuzugeben, daß nach den Umständen des vorliegenden Falls der Kläger, der die Arbeiten schon teilweise ausgeführt hatte, ein besonderes Interesse am Abschluß des Vertrags haben mußte. Auch wenn man die

Ansicht des Berufungsgerichts teilen würde, auf Grund der Vorgeschichte und der Interessenlage sei in diesem besonderen Fall von einer gemeinsamen Geschäftsgrundlage auszugehen, wäre für die beklagte Partei nichts gewonnen. Ein Vertragsteil kann sich nämlich auf das Nichtvorhandensein der Geschäftsgrundlage dann nicht berufen, wenn er dieses durch sein Verhalten selbst herbeigeführt hat (JBl 1978, 153 ua). Der Hinweis der beklagten Partei auf das Nichtvorhandensein der Geschäftsgrundlage ist daher jedenfalls dann nicht zielführend, wenn die beklagte Partei ein Verschulden daran trifft, daß der Anschluß an das öffentliche Wegenetz nicht erfolgte. Das Berufungsgericht kam nicht zur Annahme eines Verschuldens der beklagten Partei, wobei es von der Überlegung ausging, es seien keine Grundlagen dafür vorhanden, daß die beklagte Partei im Zwangsversteigerungsverfahren ein gesondertes Anbot hinsichtlich des Wegegrundstücks hätte erreichen können.

Bei der Prüfung der Frage eines Verschuldens der beklagten Partei ist davon auszugehen, daß es diese Partei vertraglich übernommen hat, das Wegerecht zu erwirken. Sie hätte daher zu beweisen gehabt, daß es ihr ohne Verschulden nicht möglich war, dieser Vertragspflicht nachzukommen. Einen derartigen Beweis hat sie aber nicht erbracht. Auch wenn man ihr zugutehält, keine Möglichkeit gehabt zu haben, die gemeinsame Versteigerung beider Liegenschaften zu verhindern, reicht dies für die Verneinung eines Verschuldens nicht aus. Es steht zwar fest, daß die zwischen der beklagten Partei und der C\*\*\*-B\*\*\* geführten Verhandlungen über den Ankauf der Liegenschaft erfolglos blieben, daß es der beklagten Partei nicht möglich gewesen wäre, bei entsprechend intensiv geführten Vertragsverhandlungen die Liegenschaft gegen eine wirtschaftlich zumutbare Gegenleistung zu erwerben, ergibt sich daraus aber nicht. Insoweit liegt auch kein Feststellungsmangel vor, denn die beklagte Partei hat kein Vorbringen erstattet, aus welchem sich ergibt, daß ihr am Scheitern der Vertragsverhandlungen mit der C\*\*\*-B\*\*\* kein Verschulden anzulasten wäre. Das Vorbringen, die Bemühungen, vom neuen Eigentümer eine Fläche für die Zufahrt zu erhalten, seien erfolglos geblieben, reichen nicht aus, denn daraus ergibt sich nicht, daß das Scheitern der Verhandlung nicht auf ein Verschulden zurückzuführen war. Auch in der Berufung erwähnte die beklagte Partei bei ihren Ausführungen, es treffe sie kein Verschulden, nur die Versteigerungsbedingungen. Das Nichtvorhandensein der Geschäftsgrundlage kann die beklagte Partei dem Anspruch des Klägers auf Bezahlung des restlichen bedungenen Entgelts somit nicht mit Erfolg entgegenhalten, unabhängig davon, in welchem Umfang der Kläger die Arbeiten für das Projekt bereits vor Vertragsabschluß mit der beklagten Partei ausgeführt hatte. Die "Vorgeschichte" und die besondere Interessenlage vermögen daran nichts zu ändern.

Auch der Einwand der mangelnden Fälligkeit ist nicht berechtigt. Nach dem Vertrag war das restliche Architektenhonorar aus dem Verkaufserlös der Baugrundstücke zu bezahlen, für die nach Ablauf von fünf Jahren ab 1. Jänner 1984 noch nicht verkauften Grundstücke verpflichtete sich die beklagte Partei zur Bezahlung. Diese Frist war zwar zur Zeit des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz noch nicht abgelaufen, doch ist zu berücksichtigen, daß die beklagte Partei dadurch, daß sie die Liegenschaft mit 1. Jänner 1986 (Beilage C) weiterveräußerte und damit den Abverkauf von Baugrundstücken, die die Fälligkeit des Honorars des Klägers zur Folge gehabt hätten, unmöglich machte. Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben muß davon ausgegangen werden, daß mit dem Verkauf der Liegenschaft der Anspruch des Klägers fällig wurde. Das Begehren des Klägers auf Bezahlung des restlichen Honorars besteht daher zu Recht. Auf Grund der Feststellung über den aufgenommenen Kredit von S 250.000 ist auch das Begehren auf 11,25 % Zinsen aus diesem Betrag berechtigt.

Aus diesen Gründen war der Revision des Klägers statzugeben. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

## Anmerkung

E16995

## European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0020OB00509.89.0314.000

## Dokumentnummer

JJT\_19890314\_OGH0002\_0020OB00509\_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](http://www.jusline.at)