

# TE OGH 1988/11/24 60b672/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.11.1988

## 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 Partei Evelyne G\*\*\*, Hausfrau, 6972 Fußbach, Riedgartenstraße 178, vertreten durch Dr. Clement Achammer, Rechtsanwalt in Feldkirch, wider die beklagten Parteien

1) Roswitha D\*\*\*, Hausfrau, 6973 Höchst, Bonigstraße 4, vertreten durch Dr. Wilfried Ludwig Weh, Rechtsanwalt in Bregenz; 2) Markus P\*\*\*, Maurer, 6971 Hard, Lerchenweg 14, vertreten durch Dr. Bertram Grass, Rechtsanwalt in Bregenz, wegen Vertragszuhaltung (Streitwert: S 1 Million), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 20. April 1988, GZ 3 R 99/88-47, womit infolge Berufung der erstbeklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 30. Oktober 1987, GZ 10 Cg 4796/85-34, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der erstbeklagten Partei die mit S 16.617,15 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 1.510,65 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Erstbeklagte war zu 4/6-tel Anteilen und der Zweitbeklagte zu 1/6-tel Anteil Miteigentümer der Liegenschaft EZ 2266 KG Höchst, bestehend aus der Gp 75/2 und der Bp 836, mit dem darauf errichtenden Wohnhaus in Höchst, Bonigstraße 4. Das Eigentumsrecht über den restlichen 1/6-tel Anteil war für Manuela Doris, P\*\*\*, geborene D\*\*\*, - der Tochter der Erstbeklagten und Ehegattin des Zweitbeklagten - einverleibt. Auf Grund des von diesen drei Miteigentümern mit Ing. Julius E\*\*\* am 17. Dezember 1985 abgeschlossenen Kaufvertrages wurde das Eigentumsrecht des Käufers ob der genannten Liegenschaft am 24. Dezember 1985 einverleibt. Die Klägerin begehrte die Einwilligung der beiden Beklagten zur Einverleibung ihres Eigentumsrechtes ob insgesamt 5/6-tel Anteilen der Liegenschaft EZ 2266 KG Höchst, und zwar von der Erstbeklagten hinsichtlich seines 4/6-tel Anteilen und vom Zweitbeklagten hinsichtlich seines 1/6-tel Anteiles. Für den Fall der Abweisung dieses Hauptbegehrens stellte die Klägerin schließlich gegen die beiden Beklagten das Eventualbegehren auf Zahlung von S 583.000,- sA zu ungeteilten Hand (ON 33, AS 125 f). Die Klägerin brachte vor, die beiden Beklagten hätten ihr mit Kaufvertrag (Vorvertrag) vom 7. Dezember 1985 ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft verkauft, wobei Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis von S 2 Millionen für insgesamt 6/6-tel Anteile bestanden habe. Die damals nicht anwesende dritte Miteigentümerin Manuela Doris P\*\*\* hätte diesen Vertrag auch noch unterfertigen sollen. In der Folge hätten sich aber die beiden Beklagten auf

den Standpunkt gestellt, daß der "Vorvertrag" mangels Unterfertigung durch die dritte Miteigentümerin nicht gültig sei und die Unterfertigung des ihnen vorgelegten verbücherungsfähigen Kaufvertrages verweigert. Der in aller Eile sodann mit Ing. Julius E\*\*\* abgeschlossene Kaufvertrag stelle einen bewußten Vertragsbruch der beiden Beklagten dar. Gegenüber der Klägerin und deren Vertreter Peter F\*\*\* sei Walter D\*\*\* als Vertreter der beiden Beklagten und auch der dritten Miteigentümerin - seiner Tochter - aufgetreten. Bei den Verkaufsgesprächen sei nie die Rede davon gewesen, daß das Kaufgeschäft nur vorbehaltlich der Zustimmung der Manuela Doris P\*\*\* zustandekommen könne. Walter D\*\*\* habe vielmehr keinen Zweifel daran aufkommen lassen, daß auch seine Tochter den Kaufvertrag unterfertigen werde. Sollte der spätere Käufer Ing. Julius E\*\*\* zur Rückgabe der Liegenschaft nicht bereit sein, könnten und müßten ihn die beiden Beklagten auf Rückstellung klagen, weil auch ihm der zeitlich vorangehende Verkauf von 5/6-tel Anteilen der Liegenschaft an die Klägerin bekannt gewesen sei. Das Eventualbegehren begründete die Klägerin damit, daß ihr die beiden Beklagten auf Grund arglistigen Vertragsbruches den Wert der besonderen Vorliebe zu ersetzen hätten. Für sie habe die Liegenschaft, die sie adaptiert und dann weitervermietet hätte, einen effektiven Wert von S 2,7 Millionen gehabt. Die Differenz zum Kaufpreis betrage S 700.000,-, wovon ihr die beiden Beklagten 5/6-tel zu ersetzen hätten.

Die Beklagten hielten dem entgegen, sie hätten die Vereinbarung vom 7. Dezember 1985 nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt geschlossen, daß auch die dritte Miteigentümerin dem Verkauf zustimme. Voraussetzung für das Zustandekommen des Vertrages sei die Veräußerung der "ganzen Liegenschaft" gewesen. Manuela Doris P\*\*\* habe aber dem Kaufvertrag nicht zugestimmt, weil sie weder mit dem angebotenen Preis einverstanden gewesen sei noch mit Zuhältern etwas habe zu tun wollen. Die Beklagten hätten nämlich mittlerweile erfahren, daß der Verhandlungsführer der Klägerin ein Zuhälter sei. Der nunmehrigen Alleineigentümer der Liegenschaft Ing. Julius E\*\*\* sei unter keinen Umständen zu deren Rückgabe bereit, weshalb eine Vertragserfüllung im übrigen auch unmöglich geworden sei.

Das Erstgericht gab dem Hauptbegehren der Klägerin gegenüber beiden Beklagten zur Gänze statt. Es traf über den eingangs dargestellten Sachverhalt hinaus noch folgende Tatsachenfeststellungen:

Die beiden Beklagten und Manuela Doris P\*\*\* waren zum Verkauf der Liegenschaft gezwungen, weil sie ihre Verbindlichkeiten gegenüber den R\*\*\* Wolfurt und Höchst nicht erfüllen konnten. Nachdem sie ein Jahr lang vergeblich versucht hatten, die Liegenschaft zu verkaufen, erschien Peter F\*\*\* zusammen mit seiner Lebensgefährtin Dagmar T\*\*\*, um das Objekt für einen Bekannten zu besichtigen. Walter D\*\*\*, der Gatte der Erstbeklagten, zeigte Peter F\*\*\* das Haus. Zwar wollte der Bekannte des Peter F\*\*\* das Haus dann nicht kaufen, doch zeigte nunmehr die Klägerin daran Interesse.

An einem Wochenende fuhren die Klägerin und Peter F\*\*\* zum Haus der Beklagten, um das Objekt zu besichtigen. Walter D\*\*\*, der von den drei Miteigentümern ermächtigt worden war, die Verkaufsverhandlungen zu führen, zeigte der Klägerin zusammen mit der Erstbeklagten das Haus. Peter F\*\*\* war bereits bei seinem früheren Besuch von Walter D\*\*\* über die Eigentumsverhältnisse informiert worden.

Die Klägerin entschloß sich zum Hauskauf. Walter D\*\*\* verlangte zunächst einen Kaufpreis von S 2,2 Millionen. Die Klägerin war allerdings nur bereit und in der Lage, S 2 Millionen zu bezahlen. Mit diesem Kaufpreis erklärte sich Walter D\*\*\* einverstanden. Es kam dann das Gespräch auch auf die Miteigentümerin Manuela Doris P\*\*\*. Walter D\*\*\* erklärte, da gäbe es keine Schwierigkeiten; seine Tochter sei froh, wenn das Haus verkauft werde, sie sei mit allem einverstanden und werde auf jeden Fall unterschreiben.

Peter F\*\*\* war bekannt, daß die Liegenschaft über den Kaufpreis von S 2 Millionen hinaus belastet war. Aus diesem Grunde suchte er am darauffolgenden Montag zusammen mit Walter D\*\*\* die R\*\*\* Wolfurt als Hauptgläubigerin auf. Beim Gespräch mit dem Geschäftsleiter Gebhard DÜR ging es um die Übernahme der Verbindlichkeiten durch die Klägerin. Gebhard DÜR konnte aber keine endgültige Zusage machen, weil die R\*\*\* Höchst als weitere Gläubigerin zustimmen hätte müssen.

Peter F\*\*\* sagte zu Walter D\*\*\*, er werde einen Vorvertrag machen. Der von Peter F\*\*\* formulierte Vertragstext mit der Überschrift "Kaufvertrag (Vorvertrag)" wurde von Dagmar T\*\*\* handschriftlich zu Papier gebracht. Einleitend werden darin die beiden Beklagten und Manuela Doris P\*\*\* unter Anführung ihrer ideellen Anteile als Verkäufer und die Klägerin als Käuferin der Liegenschaft EZ 2266 KG Höchst angeführt. Der folgende Text lautet:

"Laut Grundbuch EZ 2266 KG Höchst ist:

1)

Roswitha D\*\*\* (27.4.1944) zu 4/6

2)

Manuela Doris P\*\*\* (12.2.1962) und Markus P\*\*\*

(17.9.1952) zu je 1/6 Eigentümer

der Grundparzelle 75/2, Wiese, Bp. 836, Baufläche, Fabriksgebäude.

Die Verkäufer verkaufen und übergaben hiermit die vorgenannten Liegenschaften, so wie sie diese besessen und benützt haben bzw. zu besitzen und benützen berechtigt waren, an Evelyne G\*\*\* und letztere übernimmt diese Liegenschaft zur Gänze in ihr Eigentum. Der einverständlich festgelegte Kaufpreis beträgt S 2,000.000,-

(zwei Millionen Schilling).

Der Zahlungstermin ist der 2.1.1986 und wird bei der R\*\*\* Wolfurt beglichen."

Peter F\*\*\* ließ den Kaufvertrag von der Erstbeklagten und vom Zweitbeklagten unterschreiben. Manuela Doris P\*\*\* lebte damals bereits in Wien und konnte nicht unterschreiben. Der mit 7. Dezember 1985 datierte Vertrag trägt weiters die Unterschriften der Klägerin und des Peter F\*\*\* "in Vertretung als Vollmachtinhaber".

Die Klägerin wollte selbstverständlich die gesamte Liegenschaft und nicht nur die 5/6-tel Anteile der beiden Beklagten kaufen. Auf Grund der Erklärungen des Walter D\*\*\* ging sie davon aus, daß die Unterfertigung des Kaufvertrages durch Manuela Doris P\*\*\* keine Schwierigkeiten bereiten werde.

Peter F\*\*\* vereinbarte mit Walter D\*\*\* und den beiden Beklagten, daß er einen verbücherungsfähigen Kaufvertrag verfasse, welcher an Manuela Doris P\*\*\* zur Unterfertigung geschickt werde. Tatsächlich setzte Peter F\*\*\* einen Kaufvertrag auf, für den ihm unter anderem jener Vertrag als Vorlage diente, den seinerzeit die beiden Beklagten und Manuela Doris P\*\*\* beim Erwerb der Liegenschaft abgeschlossen hatten. Peter F\*\*\* schickte den Originalvertrag zur Unterschriftsleistung an Manuela Doris P\*\*\*.

Am darauffolgenden Wochenende erkundigte sich Peter F\*\*\* bei der Erstbeklagten und ihrem Gatten, ob der Kaufvertrag bereits zurückgekommen sei. Es wurde ihm aber mitgeteilt, daß ihre Tochter den Vertrag nicht unterschreibe. Mittlerweile war über das Realitätenbüro E\*\*\* ein weiterer Kaufinteressent in der Person des Ing. Julius E\*\*\* aufgetreten, der einen höheren Kaufpreis bot. Dies teilte Walter D\*\*\* auch dem Peter F\*\*\* mit, welcher aber erklärte, daß die Klägerin auf dem Kaufvertrag bestehe. Ein weiteres Gespräch zwischen den beiden am selben Tag brachte kein Ergebnis. Ing. Julius E\*\*\* wollte den Liegenschaftsverkauf möglichst rasch abwickeln und übergab der Erstbeklagten S 74.000,- in bar als Ablöse für die Möbel. Zur Unterfertigung des Kaufvertrages am 17. Dezember 1985 reiste Manuela Doris P\*\*\* auf Kosten des Ing. Julius E\*\*\* eigens mit dem Flugzeug aus Wien an. Das Verbücherungsgesuch des Ing. Julius E\*\*\* langte am 19. Dezember 1985 beim Bezirksgericht Bregenz ein.

Das Erstgericht bejahte in rechtlicher Hinsicht den Anspruch der Klägerin gegenüber den beiden Beklagten auf Abschluß eines verbücherungsfähigen Kaufvertrages über ihre Miteigentumsanteile von insgesamt 5/6-tel. Zwar sei die gesamte Liegenschaft Gegenstand des Vorvertrages vom 7. Dezember 1985, doch hätten sich die Beklagten nur hinsichtlich ihrer Miteigentumsanteile der Klägerin gegenüber verpflichten können. Dem stehe auch nicht entgegen, daß die Absicht der Klägerin auf den Erwerb der gesamten Liegenschaft gerichtet gewesen sei. Eine Bindung der beiden Beklagten nur unter der Bedingung, daß auch die dritte Miteigentümerin unterschreibe, sei dem Vorvertrag nicht zu entnehmen. Eine solche Bedingung sei auch vom Vertreter der beiden Beklagten in den Vorverhandlungen nicht gestellt worden. Der spätere Liegenschaftsverkauf an Ing. Julius E\*\*\* stelle kein Hindernis für die Stattgebung des Hauptbegehrens dar, weil sich die beiden Beklagten als Doppelveräußerer nicht auf die Unmöglichkeit der Leistung berufen könnten.

Das Ersturteil erwuchs gegen den Zweitbeklagten mangels Anfechtung in Rechtskraft. Das Gericht zweiter Instanz änderte es über Berufung der Erstbeklagten im Sinne einer Abweisung sowohl des gegen diese gerichteten Hauptbegehrens als auch des Eventualbegehrens ab. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,- übersteige. Rechtlich führte das Gericht zweiter Instanz aus, dem Vertragstext zufolge sei der Wille nicht nur der Klägerin (wie festgestellt), sondern auch jener der beiden Beklagten auf den Kauf bzw. Verkauf der Liegenschaft als

Ganzes und nicht nur ihrer Miteigentumsanteile gerichtet gewesen. Es könne dem Vertrag vom 7. Dezember 1985 nicht entnommen werden, daß das Geschäft bezüglich der Miteigentumsanteile der beiden Beklagten auch dann gelten solle, wenn die dritte Miteigentümerin ihre Zustimmung zum Vertrag und dessen Unterschrift verweigere. Schon daraus folge - ohne Rücksicht darauf, ob der Vertrag vom 7. Dezember 1985 als Vorvertrag oder als Punktation zu werten sei -, daß die Klägerin nicht eine Vertragserfüllung lediglich hinsichtlich der Miteigentumsanteile der beiden Beklagten fordern könne. Da ein die Beklagten bindender Vertrag über den Verkauf der gesamten Liegenschaft mangels Zustimmung der dritten Miteigentümerin nicht zustandegekommen sei, erweise sich nicht nur das Hauptbegehren der Klägerin, sondern auch deren Eventualbegehren bereits als unberechtigt.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des Urteiles im Sinne einer Wiederherstellung des Ersturteils, hilfsweise auf Urteilsaufhebung. Die Erstbeklagte stellt den Antrag, dem Rechtsmittel der Klägerin nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Klägerin beharrt im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichtes darauf, daß zwischen ihr und den beiden Beklagten am 7. Dezember 1985 sehr wohl ein Kaufvertrag über deren Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zustandegekommen sei und diesem keinerlei Bedingung darüber entnommen werden könne, er solle hinsichtlich dieser Anteile nur dann gelten, wenn auch die dritte Miteigentümerin den Kaufvertrag unterfertige. Sollte dem Vertrag vom 7. Dezember 1985 aber der Sinn unterstellt werden, daß er die ganze Liegenschaft betroffen habe, dann hätte ihr Eventualbegehren nicht ungeprüft abgewiesen werden dürfen, weil in diesem Fall die beiden Beklagten infolge ihrer eigenmächtigen Verfügung über die Liegenschaft schadenersatz- und gewährleistungspflichtig geworden wären.

Diese Ausführungen erweisen sich aber aus folgenden Gründen als nicht stichhältig.

Auszugehen ist zunächst vom Sachvorbringen der Klägerin, wonach sie sowohl ihr Haupt- als auch das Eventualbegehren auf einen Vertragsbruch der beiden Beklagten gestützt hat. Diese hätten ihr nämlich mit Vertrag vom 7. Dezember 1985 ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ 2266 KG Höchst verkauft. Wenn auch die dritte Miteigentümerin diesen Vertrag noch nicht unterfertigt habe, so sei doch gegenüber der Klägerin bzw. gegenüber deren Vertreter Walter D\*\*\* als bevollmächtigter Vertreter der dritten Miteigentümerin und ebenso der beiden Beklagten aufgetreten. Dieser habe aber keinen Zweifel darüber aufkommen lassen, daß auch seine Tochter den Kaufvertrag unterfertigen werde. Dem haben die beiden Beklagten entgegengehalten, für das Zustandekommen des Vertrages sei die Veräußerung der "ganze Liegenschaft" Voraussetzung gewesen, die Vereinbarung vom 7. Dezember 1985 sei nur unter dem ausdrücklichen Vorbehalt geschlossen worden, daß auch die dritte Miteigentümerin dem Verkauf zustimme.

Bei dieser Sachlage kann daher zunächst gar nicht entscheidend sein, daß Verfügungen über die Gesamtsache den Miteigentümern (im Innenverhältnis) nur einverständlich zustehen (Gamerith in Rummel, ABGB Rz 1 zu § 828 und die dort angeführte Rechtsprechung), während jeder Miteigentümer nach innen und außen über seinen Anteil, insbesondere durch Veräußerung, frei verfügen kann (Gamerith, aaO, Rz 1 zu § 829), ebensowenig, daß auch ein Miteigentümer nach außen mit einem Dritten einen wirksamen Kaufvertrag über die gesamte Sache schließen kann (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 878; SZ 26/103 und 306 ua), weil der Verkäufer einer Sache nicht notwendig deren Eigentümer sein muß (Koziol-Welser, Grundriß8, I, 307; Aicher in Rummel, ABGB, Rz 15 zu § 1053). Es kommt vielmehr einzig und allein darauf an, ob Gegenstand des Vertrages vom 7. Dezember 1985 entweder der Erwerb der Liegenschaft durch die Klägerin als Ganzes gewesen ist oder nur der Erwerb der Miteigentumsanteile der beiden Beklagten. Für die Beantwortung dieser Frage muß auch nicht untersucht werden, ob die Vereinbarung in Übereinstimmung mit ihrer Bezeichnung als "Vorvertrag" (§ 936 ABGB) oder als Punktation (§ 885 ABGB) zu werten ist (vgl. zur Unterscheidung Koziol-Welser, aaO, 111 f, 146; Ehrenzweig-Mayrhofer, Schuldrecht3, I, 197 ff, 206; Rummel, aaO, Rz 3 zu § 885; HS 7380; EvBl 1974/247; MietSlg 29.098 ua). Gegenstand eines Kaufvertrages über eine im Miteigentum mehrerer Teilhaber stehenden Liegenschaft kann nämlich nach dem Willen der Vertragsparteien entweder die Veräußerung bzw. Erwerbung dieser Liegenschaft als Ganzes sein oder diejenige bloß eines oder mehrerer Miteigentumsanteile. Im ersteren Fall liegt - wenn sämtliche Miteigentümer als Verkäufer aufgetreten sind - eine Gesamthandschuld vor (Gamerith, aaO, Rz 8 zu § 890), die den Käufer als Gläubiger nicht berechtigt, lediglich von einzelnen Miteigentümern (Verkäufern) die Übertragung ihrer Miteigentumsanteile an dem Kaufobjekt zu fordern (vgl.

SZ 46/101; ebenso bereits GIU 8625; ZBl. 1923/40). Im vorliegenden Fall hat das Berufungsgericht zutreffend im Sinne des Beklagtenvorbringens aus den Feststellungen einen bei Abschluß der Vereinbarung vom 7. Dezember 1985 auf den Erwerb der Liegenschaft als Ganzes gerichteten übereinstimmenden Vertragswillen der Prozeßparteien abgeleitet. Für die Klägerin ist dies ausdrücklich festgestellt; ein ebensolcher Vertragswille der beiden Beklagten gibt sich aber nicht nur aus dem Wortlaut der von ihnen unterfertigten Vereinbarung, sondern auch aus den festgestellten näheren Umständen der vorangegangenen Vertragsverhandlungen. Im Vertrag sind nämlich nicht nur die beiden Beklagten, sondern es ist auch ausdrücklich die dritte Miteigentümerin der Liegenschaft als Verkäuferin angeführt. Gegenstand der Vereinbarung sind die "vorgenannten Liegenschaften", also die unmittelbar davor angeführten beiden Grundstücke 75/2 und 836, aus denen der Grundbuchkörper der EZ 2266 KG Höchst besteht. Diese Liegenschaft sollte die Klägerin ausdrücklich "zur Gänze" in ihr Eigentum übernehmen. Gegenstand der Vertragsverhandlungen und auch der Vereinbarung selbst war und ist schließlich ein mit S 2 Millionen festgesetzter Gesamtverkaufspreis, welcher aber zur Abdeckung der grundbücherlich sichergestellten Belastungen gar nicht ausreichte. Es entspricht jedoch schon den Erfahrungen des täglichen Lebens, daß der Kaufpreis für den Erwerb einer im Miteigentum stehenden Liegenschaft als Ganzes keineswegs der Summe der Kaufpreise (Werte) für den Erwerb der einzelnen Miteigentumsanteile gleichzusetzen ist. Schließlich wurde im Zuge der Vertragsverhandlungen mit Walter D\*\*\*, der zwar von sämtlichen Miteigentümern zur Führung von Verkaufsverhandlungen, aber damit offensichtlich noch nicht zum Vertragsabschluß ermächtigt worden war, ausdrücklich auch die Stellung seiner damals bereits in Wien lebenden Tochter als der dritten Miteigentümerin und Verkäuferin zum beabsichtigten Vertragsabschluß besprochen. Walter D\*\*\* erklärte letztlich, seine Tochter werde auf jeden Fall unterschreiben. Daß aber die Klägerin und ihr Verhandlungsführer Peter F\*\*\* selbst den Gatten der Erstbeklagten für keinen der drei Miteigentümer der Liegenschaft als abschlußberechtigten Vertreter angesehen haben, ergibt sich schon daraus, daß sie in der Folge die Vereinbarung vom 7. Dezember 1985 nicht von ihm sondern von den beiden Beklagten unterfertigen ließen. Sie legten sie dem Walter D\*\*\* auch nicht zur Unterschriftsleistung im Namen seiner Tochter vor.

Aus dem bisher Gesagten folgt bereits, daß die Vereinbarung vom 7. Dezember 1985 nach dem Vertragswillen der Parteien die Veräußerung bzw. Erwerbung der Liegenschaft als Ganzes zum Gegenstand hatte, nicht aber den Verkauf nur der einzelnen Miteigentumsanteile der beiden Beklagten. Die Klägerin und ihr Vertreter gingen auf Grund der Erklärungen des Walter D\*\*\* lediglich davon aus, daß auch seine Tochter damit einverstanden sei und den von Peter F\*\*\* noch zu verfassenden verbücherungsfähigen Kaufvertrag unterfertigen werde. Bei dieser Sachlage erweist sich die Abweisung des Hauptbegehrens der Klägerin schon deshalb als gerechtfertigt, weil dieser der Beweis der von ihr behaupteten Einigung über den Verkauf des hier noch in Rede stehenden bloßen Miteigentumsanteils der Erstbeklagten an der Liegenschaft nicht gelungen ist. Weiters ergibt sich, daß die auf den Erwerb der Liegenschaft als Ganzes gerichtete Vereinbarung vom 7. Dezember 1985 nur dann und erst dann wirksam geschlossen worden wäre, wenn die von Walter D\*\*\* erklärte Zustimmung seiner Tochter tatsächlich vorgelegen oder nachträglich erteilt worden wäre. Die drei in der Vereinbarung genannten Verkäufer, deren Anteile an der Liegenschaft verschieden waren, konnten nämlich über die gesamte Liegenschaft nur gemeinsam verfügen (SZ 46/101; vgl. auch Ehrenzweig, System2, I/2, 152, und ZBl. 1923/40, wonach selbst ein von sämtlichen Miteigentümern abgeschlossener Kaufvertrag über die ganze Sache ungültig ist bzw. gegenstandslos wird, wenn ihm auch nur hinsichtlich eines Anteiles ein Hindernis (etwa Handlungsunfähigkeit des Teilhabers oder Versagung der pflegschaftsbehördlichen Genehmigung bei Minderjährigkeit) entgegensteht). Manuela Doris P\*\*\* stimmte aber dieser Vereinbarung nicht zu. Eine Abschlußvollmacht des Walter D\*\*\* für sie ist nicht erwiesen.

Es ergibt sich somit, daß die Vereinbarung vom 7. Dezember 1985 mangels Zustimmung der dritten Miteigentümerin noch nicht rechtswirksam zustandegekommen ist. Mangels Vorliegen eines bindenden Vertrages über die Veräußerung der Liegenschaft als Ganzes an die Klägerin konnte die Erstbeklagte daher auch durch den nachfolgenden Vertragsabschluß mit Ing. E\*\*\* keinen "Vertragsbruch" begehen. Jedenfalls haftet sie keinesfalls für das von der Klägerin mit ihrem Eventualbegehren geltend gemachte positive Vertragsinteresse (Erfüllungsinteresse). Selbst wenn Walter D\*\*\* die (sich als unrichtig erweisenden) Erklärungen über die Zustimmung seiner Tochter und deren Unterschriftsleistung erkennbar nicht nur als deren Vertreter, sondern auch als solcher der beiden Beklagten abgegeben haben sollte, so könnte darin - mangels erwiesenen Irreführungsvorsatzes - lediglich eine Verletzung von vorvertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten erblickt werden. Eine derartige (schuldhaft) Irreführung vor Abschluß eines rechtswirksamen Vertrages löst aber grundsätzlich nur Schadenersatzansprüche auf das negative Vertragsinteresse, den sogenannten Vertrauensschaden (wie etwa Kosten und Spesen der Vertragserrichtung,

aufgelaufene Reisekosten und sonstige Auslagen, Kosten der Vorbereitung der eigenen Leistung oder der Empfangnahme der Leistung des Partners, Nachteile wegen Versäumung anderer Abschlußgelegenheiten etc.), aus (Koziol-Welser, Grundriß, I, 197 f mwN aus Lehre und Rechtsprechung in FN 35). Ein derartiges Begehren hat die Klägerin nicht gestellt.

Der Revision mußte aus allen diesen Gründen ein Erfolg versagt bleiben.

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

**Anmerkung**

E16000

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1988:0060OB00672.88.1124.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19881124\_OGH0002\_0060OB00672\_8800000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)