

TE OGH 1988/10/11 10Ob502/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.10.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Resch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier, Dr. Angst, Dr. Bauer und Dr. Kellner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei I*** Internationale Industrieprodukte Verkaufsorganisation Johann W***, 1060 Wien, Millergasse 22, vertreten durch Dr. Walter Böhm, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Walter B***, Angestellter, 2. Ingeborg B***, Angestellte, beide 4020 Linz, Weinheberstraße 6, beide vertreten durch Dr. Peter Wiesauer und Dr. Helmut Hackl, Rechtsanwälte in Linz, wegen S 152.813,-- samt Anhang, infolge Rekurses beider Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 29. April 1987, GZ 3 R 6/87-34, womit das Urteil des Landesgerichtes Linz vom 20. Oktober 1986, GZ 5 Cg 165/83-28, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Den Rekursen beider Parteien wird nicht Folge gegeben. Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die klagende Partei beehrte zuletzt S 152.813,-- an Schadenersatz mit dem Vorbringen, die beiden Beklagten hätten am 5. September 1981 bei ihr ein Fertigteilhaus bestellt. Da die Beklagten ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen seien, habe die klagende Partei am 18. Februar 1983 berechtigt den Rücktritt vom Vertrag erklärt.

Die Beklagten wandten ein, nicht die klagende Partei sondern sie selbst seien vom Vertrag berechtigt zurückgetreten, weil der Kläger die vertraglich übernommene Nebenverpflichtung, die erforderliche Baubewilligung zu erwirken, nicht habe erfüllen können. Das Bauansuchen sei rechtskräftig abgewiesen worden. Überdies liege eine einvernehmliche Vertragsauflösung vor.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren unter Zugrundelegung der folgenden wesentlichen Feststellungen ab:

Die klagende Partei ist eine Einzelfirma, deren Inhaber Johann W*** ist. Dieser ist gleichzeitig Gesellschafter und Geschäftsführer der Firma E*** Fertighaus Gesellschaft mbH & Co KG in Schrems, welche Fertighäuser produziert. Die klagende Partei importiert nordische Fertigteilhäuser und vertreibt diese in Österreich unter der Bezeichnung "E***-Häuser".

Etwa 2 Jahre vor der streitgegenständlichen Bestellung besichtigten die beklagten Parteien auf einer Messe in Wien ein Musterhaus der klagenden Partei und erhielten dabei einen Katalog ausgefolgt, welcher sowohl eine Preisliste als auch

eine Bau- und Leistungsbeschreibung enthielt. Darin war festgehalten, daß die klagende Partei die Baueinreichung bei der zuständigen Baubehörde durchführe und zu ihren Leistungen die Erstellung der Baupläne, die einmalige Ausfertigung von Einreichplänen, die Baubeschreibung, das Bauansuchen sowie die Anwesenheit bei der Bauverhandlung gehöre. Dieser Katalog enthielt auch das von den beklagten Parteien später bestellte, streitgegenständliche Norwegerhaus, allerdings mit anderen Preisangaben. Die beklagten Parteien sind Eigentümer einer Liegenschaft in Klaffer. Da den Beklagten ein in dieser Gemeinde bereits errichtetes Norwegerhaus gefiel, begaben sie sich am 9. Mai 1981 zum E*** Musterhaus der klagenden Partei in Wels und trafen dort Egon M*** an. Dieser war für die klagende Partei als selbständiger Handelsvertreter tätig. Egon M*** sprach von der klagenden Partei immer in der "Wir"-Form und bezeichnete den Kläger auch als seinen "Chef", woraus die beklagten Parteien schlossen, Egon M*** sei ein Angestellter der klagenden Partei. Die Beklagten, die bereits mit dem Entschluß, ein Norwegerhaus zu kaufen, nach Wels gefahren waren, besprachen mit Egon M*** die Modalitäten über die Ausführung des Hauses, den Ablauf der Montage und die zeitliche Abstimmung der Bauausführung. Gleichzeitig wurde auch die in einem neueren Katalog der klagenden Partei aufscheinende Bau- und Leistungsbeschreibung besprochen. Im Katalog ist auf S. 3

festgehalten, daß die Leistung der klagenden Partei auch die Bauplanung, Erstellung der Baueinreichpläne, die Baubeschreibung samt Gutachten, das Bauansuchen, die Baueinreichung bei der zuständigen Behörde und die Anwesenheit bei der Bauverhandlung umfasse. In der Folge legte Egon M*** den beklagten Parteien die Bestellung laut Beilage ./C vor. Die Beklagten lasen diese Urkunde durch. Über Wunsch des Erstbeklagten wurden auf S. 1 und 2 der Bestellung Modifikationen des vorgedruckten Vertragstextes vorgenommen. Diese Änderungen sahen vor, daß die Beklagten Fahrtkosten für mehrere Zu- und Rückfahrten nicht zu tragen haben und die beklagten Parteien eine Erhöhung der Transportkosten bis zu einer Grenze von maximal S 5.000,-- in Kauf nehmen. Laut dieser Urkunde bestellten die beklagten Parteien bei der klagenden Partei einen aus vorfabrizierten Teilen und Montagematerial im Sinne der Bau- und Leistungsbeschreibung 10/80 bestehenden Bausatz zur Erstellung eines Norwegerhauses. Die Haustype ist zwar in der Urkunde Beilage ./C nicht angesprochen. Das bestellte Fertighaus ist aber mit dem auf S. 117 des Kataloges Beilage ./Q angeführten Haus "Norway-82" identisch. Als Gesamtpreis wurde ein Betrag von S 482.470,-- vereinbart, der unter der Voraussetzung als Fixpreis gelten sollte, daß die Beklagten bis 10. Februar 1982 eine Bankgarantie in der Höhe des Kaufpreises mit einer Laufzeit von 6 Monaten erstellen und die Lieferung von den Beklagten bis 10. April 1982 angenommen wird. Für den Fall der Nichteinhaltung ist die klagende Partei berechtigt, den im Lieferzeitpunkt geltenden Verkaufspreis gemäß ihren Preislisten zu verrechnen. Die beklagten Parteien sind von der Bezahlung des Kaufpreises befreit, wenn sie ein Akkreditiv oder eine Bankgarantie mit einer Laufzeit von 6 Monaten, ausgestellt durch eine österreichische Bank, in der Höhe des gesamten Kaufpreises erstellen, nach deren Inhalt sich die Bank unwiderruflich verpflichtet, gegen Vorlage einer Speditionsbescheinigung, welche die durchgeführte Lieferung bestätigt, das Akkreditiv freizugeben bzw. Zahlung zu leisten. Es wird eine Mindestlieferzeit von 8 Wochen, beginnend mit dem Tag der Erfüllung der vereinbarten Zahlungsbedingungen, vereinbart.

Die "Schlußbestimmungen" enthalten unter anderem folgende Regelung:

Die klagende Partei wird auf Grund aller erforderlichen, von den beklagten Parteien zur Verfügung zu stellenden Unterlagen den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung einbringen. Etwaige bauliche Abänderungen oder Auflagen, welche sich auf Grund der örtlich verschiedenen Bauvorschriften als notwendig erweisen, gehen zu Lasten der beklagten Parteien und berühren die Wirksamkeit der Bestellung nicht. Die beklagten Parteien sind bereit, diese von der Baubehörde aufgetragenen Abänderungen und Auflagen zu akzeptieren und die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Die beklagten Parteien bestätigen den Erhalt einer Liefer- und Leistungsbescheinigung sowie festgestellt zu haben, daß die gesetzlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hauses auf dem von ihnen bekanntgegebenen Baugrund gegeben sind. Die beklagten Parteien haben zur Kenntnis genommen, daß die klagende Partei niemandem eine Vollmacht erteilt habe, ihnen hinsichtlich dieser Bestellung Zusagen zu gewähren oder vom schriftlichen Text der Bestellung abweichende Erklärungen abzugeben. Sie haben, nachdem sie von der klagenden Partei auf sämtliche Bedingungen der Bestellung besonders aufmerksam gemacht wurden, diese zustimmend zur Kenntnis genommen und erklären sich mit diesen einverstanden. Der Punkt 6) der Bestellung mit der Überschrift Rücktrittsrecht lautet sinngemäß:

Die klagende Partei gewährt den beklagten Parteien das Recht, durch schriftliche Erklärung den Vertrag kostenlos aufzuheben, wenn das gestellte Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung nach Ausschöpfung der Rechtsmittel aus

Gründen, die nicht in der Sphäre der beklagten Parteien gelegen sind, abgewiesen wird, wobei die Erteilung von Auflagen im Sinne der örtlichen Bauvorschriften nicht als Abweisung anzusehen ist.

Gleichzeitig wurde von den beklagten Parteien die Montagevereinbarung laut Beilage ./6 unterfertigt. In dieser wurde der Auftragnehmer noch nicht eingesetzt, da Egon M*** erklärte, es stehe noch nicht fest, welches Unternehmen diese Arbeiten durchführen solle. Im Zusammenhang mit der Unterfertigung der Bestellung und der Erörterung der Bau- und Leistungsbeschreibung wurde zwischen Egon M*** und den beklagten Parteien auch die Frage der Baubewilligung erörtert. Die beklagten Parteien erklärten in diesem Zusammenhang, daß sie sich aus beruflichen Gründen des öfteren im Ausland aufhalten und erklärten unter Berufung auf das in der Bau- und Leistungsbeschreibung zugesagte Einschreiten der klagenden Partei bei der Bauverhandlung, daß es zweckmäßig wäre, wenn Egon M*** sie dabei vertrete. Egon M*** erklärte sich damit einverstanden. Eine schriftliche Vollmacht wurde ihm jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgestellt. Eine Zusage seitens der Baubehörde, daß die Baubewilligung für das gegenständliche Norwegerhaus erteilt werden würde, lag den beklagten Parteien im Zeitpunkt ihrer Bestellung nicht vor. Diese erklärten bei der Unterfertigung gegenüber Egon M*** auch nicht, daß eine derartige Zusage vorliege. Im Mühlviertel wurden bereits mehrere Fertighäuser mit einer dem verfahrensgegenständlichen Norwegerhaus vergleichbaren Dachneigung bewilligt. Dieser Umstand war Egon M*** auf Grund seiner Beteiligung am Abschluß von Verträgen über derartige Häuser bekannt. Mit Schreiben vom 11. September 1981 bestätigte die klagende Partei die Annahme der Bestellung laut Beilage ./C und übersandte den beklagten Parteien eine Kopie der Montagevereinbarung und der Bestellung. Außerdem bereitete sie daraufhin vereinbarungsgemäß die Einreichungsunterlagen für die Baubehörde vor. Die erforderlichen Pläne wurden vom Bauführer und Planverfasser Johann V*** H***, Purkersdorf, verfaßt. Das Ansuchen um Baubewilligung unterfertigten in der Folge die beklagten Parteien. Dieses wurde am 12. November 1981 beim G*** K*** eingereicht.

Die von der Baubehörde für 23. Februar 1982 anberaumte Bauverhandlung wurde in der Folge nicht durchgeführt, weil die Einreichunterlagen den gesetzlichen Anforderungen nicht entsprachen, insbesondere die Baupläne noch ergänzt werden mußten und auch das Gutachten der Naturschutzbehörde fehlte. Der im Bauverfahren beigezogene Sachverständige kritisierte bereits im Stadium der Vorprüfung die im Einreichplan vorgesehene Dachneigung. Die Baubehörde teilte diese Bedenken den beklagten Parteien mit. Diese setzte sich mit Egon M*** in Verbindung und informierten diesen über die aufgetretenen Probleme. Egon M*** begab sich daraufhin mit den beklagten Parteien zum G*** K***, wo eine Unterredung mit dem Gemeindeamtsleiter Wolfgang L*** stattfand. Dieser wies auf die Problematik der Dachneigung hin und erklärte, daß die Entscheidung von der Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten abhängt. Der Regionsbeauftragte für Natur- und Landschaftsschutz für das gesamte Mühlviertel, Hofrat Dipl.Ing. Franz W***, erstattete über Auftrag der Baubehörde im Bauverfahren am 2. März 1982 eine Stellungnahme zum Bauansuchen der beklagten Parteien, die negativ ausfiel. Der Sachverständige begründete seine Ablehnung im wesentlichen damit, daß der vorgesehene Baustil nicht dem ortsüblichen Baustil im Mühlviertel entspreche. Nach den Ausführungen des Sachverständigen könne eine Bewilligung des Bauansuchens nur dann erfolgen, wenn der Baukörper derart umgestaltet werde, daß er den umliegenden Objekten entspreche, das heißt, die Dachform so abgeändert werde, daß anstelle des flachen Satteldaches ein steileres Walmdach oder ein Satteldach mit Krüppelwalm zur Ausführung gelange. Eine Vorsprache der beklagten Parteien gemeinsam mit Egon M*** bei Hofrat Dipl.Ing. Franz W*** sowie eine Besprechung der beklagten Parteien mit dem Bürgermeister der G*** K*** im Beisein von Amtssachverständigen brachte für die beklagten Parteien kein positives Ergebnis. Der Erstbeklagte ersuchte daraufhin den Bürgermeister der G*** K***, ihm diesen Standpunkt der Baubehörde schriftlich mitzuteilen. Die G*** K*** teilte sodann mit Schreiben vom 14. April 1982 den beklagten Parteien mit, daß auf Grund des negativen Gutachtens des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz eine Genehmigung des Bauvorhabens nur dann möglich sei, wenn die Einreichunterlagen so abgeändert werden, daß sie dem Gutachten des Sachverständigen entsprächen; erst nach Vorlage der geänderten Planunterlagen könne das Bauansuchen weiter behandelt werden. Unverzüglich nach Erhalt dieses Schreibens der G*** K*** verfaßte der Erstbeklagte ein mit 16. April 1982

datiertes Schreiben an Egon M***, in welchem er mitteilte, daß mit einer Baugenehmigung für ein Norwegerhaus seiner Ansicht nach nicht zu rechnen sei und er daher den Vertrag mit der klagenden Partei und ihm als gelöst betrachte. Egon M*** leitete dieses Schreiben des Erstbeklagten an die klagende Partei weiter. In ihrem Antwortschreiben vom 3. Mai 1982 an den Erstbeklagten teilte die klagende Partei mit, daß sie in der Lage sei, ein Norwegerhaus mit abgeänderter Dachneigung zu liefern und forderte die beklagten Parteien auf, im Wiener

Bauzentrum ein entsprechendes Musterhaus der klagenden Partei zu besichtigen. Die beklagten Parteien reagierten auf diese Aufforderung trotz verschiedener Urgenzschreiben nicht. Mit Schreiben vom 16. September 1982 richtete die klagende Partei an die beklagten Parteien neuerlich die Aufforderung, von der klagenden Partei ein Haus abzunehmen und setzten ihnen eine Frist von 10 Tagen für die Mitteilung, welches Haus geliefert werden solle, sodaß die klagende Partei in der Lage sei, entsprechende Baupläne für die Erlangung einer Baubewilligung anzufertigen. Sodann richtete der Erstbeklagte ein mit 20. September 1982 datiertes Schreiben an Egon M***, in dem er ausdrücklich an der Auflösung des Vertrages festhielt und dies damit begründet, daß der eingereichte Bauplan von der Baubehörde abgelehnt wurde und die Änderung der Dachneigung eine derart gravierende Änderung des Baukörpers bedeute, daß nicht mehr von einem Norwegerhaus gesprochen werden könne. Zusätzlich verwies der Erstbeklagte darauf, daß nach seiner Information die klagende Partei das gegenständliche Haus nicht mehr vertreibe und daher zur Erfüllung des Vertrages nicht mehr in der Lage sei sowie auf den Umstand, daß Egon M*** der Zweitbeklagten gegenüber telefonisch erklärt habe, der Vertrag sei aufgelöst. Weiters teilte der Erstbeklagte in diesem Schreiben mit, er sei an der Lieferung eines neuen Hauses nur bei Abschluß eines neuen Kaufvertrages interessiert. Dieses Schreiben wurde von Egon M*** wiederum der klagenden Partei übermittelt. In ihrem Antwortschreiben vom 15. Dezember 1982 wies diese darauf hin, daß den beklagten Parteien ein Rücktritt vom Vertrag nur bei Ausschöpfung aller Rechtsmittel zustehe. Im übrigen wies die klagende Partei darauf hin, daß sie nach wie vor in der Lage sei, den abgeschlossenen Vertrag zu erfüllen. Ferner forderte sie die beklagten Parteien auf, bis 15. Jänner 1983 die Erklärung auf Zuhaltung des Vertrages abzugeben. Auf dieses Schreiben reagierten die beklagten Parteien nicht. Mit Schreiben vom 18. Februar 1983 erklärte sodann der Klagevertreter namens seiner Mandantschaft den Rücktritt vom Vertrag und forderte die beklagten Parteien auf, den durch ihr Verschulden entstandenen Schaden in Höhe von S 120.000,-- an ihn zu überweisen. Eine Aufforderung, das tatsächlich bestellte Haus abzunehmen, ist seitens der klagenden Partei nicht erfolgt. Das von den beklagten Parteien bestellte Norwegerhaus, welches aus Skandinavien importiert wurde, wird von der klagenden Partei nicht mehr vertrieben. Diese wäre in der Lage, durch Spezialanfertigung über Sonderwunsch ein der Bestellung der beklagten Parteien entsprechendes Haus anzufertigen, was jedoch mit Mehrkosten verbunden wäre.

Es kann nicht festgestellt werden, ob Egon M*** den beklagten Parteien oder einer von diesen gegenüber erklärt habe, sie könnten den Vertrag als aufgelöst betrachten.

Mit Bescheid vom 8. Oktober 1985 wies der Bürgermeister der G*** K*** als Baubehörde erster Instanz das streitgegenständliche Bauansuchen der beklagten Parteien unter Hinweis auf das negative Gutachten des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz vom 2. März 1982 ab. Die beklagten Parteien erhoben gegen diesen Bescheid keine Berufung. Das Bauverfahren ist damit rechtskräftig abgeschlossen.

Die klagende Partei verwendet Prospekte, in denen davon die Rede ist, daß zu den Leistungen der klagenden Partei die Vorbereitung und Einreichung der erforderlichen Unterlagen an die Behörde sowie die Teilnahme an der Bauverhandlung gehören. Weiters wird darauf verwiesen, daß den Käufern im Falle der Ablehnung durch die Baubehörde die Möglichkeit eines spesenfreien Rücktritts vom Kaufvertrag zusteht. In Rundschreiben verweist die klagende Partei ausdrücklich darauf, daß sie ohne Risiko für den Käufer und ohne Kosten die komplette Bauplanung und Baueinreichung übernimmt und für den Kunden die Baubewilligung erwirkt. Weiters wird in diesen Rundschreiben ausdrücklich darauf verwiesen, daß die klagende Partei in diesem Zusammenhang das Risiko trage. Der Vertragstext der Bestellung laut Beilage ./C wurde vom Klagevertreter verfaßt. Aus diesem Sachverhalt leitete das Erstgericht rechtlich ab, es liege kein rechtswirksamer Rücktritt eines der beiden Vertragsteile vom Vertrag vor, dieser sei nach wie vor aufrecht. Die klagende Partei sei daher zur Geltendmachung eines Differenzschadens nach § 921 ABGB nicht berechtigt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei aus rechtlichen Gründen im Sinne des gestellten Aufhebungsantrages statt, verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück und sprach aus, daß das Verfahren erst nach Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses fortzusetzen sei.

Die Frage, ob die klagende Partei (gemeint richtig die beklagten Parteien) rechtswirksam vom Vertrag zurückgetreten seien, könne noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Beklagten hätten gegenüber der klagenden Partei mit ihren beiden Schreiben vom 16. April 1982 und 20. September 1982 unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht, daß sie die von ihnen vertraglich übernommene Leistung ernstlich und endgültig verweigerten. Die klagende Partei habe daher keine Nachfrist zur Zahlung des nach dem Vertrag sofort fälligen Kaufpreises mehr setzen müssen. Der von der klagenden Partei am 18. Februar 1983 ausgesprochene Rücktritt vom Vertrag müsse dann als rechtswirksam beurteilt

werden, wenn nicht schon vorher ein rechtswirksamer Rücktritt der Beklagten erfolgt sei. Nach dem Vertrag gingen etwaige bauliche Änderungen oder Auflagen, welche sich auf Grund der örtlich verschiedenen Bauvorschriften als notwendig erweisen sollten, zu Lasten der Beklagten und berührten die Wirksamkeit der Bestellung nicht. Die Beklagten hätten sich verpflichtet, von der Baubehörde aufgetragene Abänderungen und Auflagen zu akzeptieren und die dadurch entstandenen Kosten zu tragen. Damit stehe im Zusammenhang, daß den Beklagten der Vertragsrücktritt nur im Falle einer rechtskräftigen Abweisung des Bauansuchens nach Ausschöpfung der Rechtsmittel zugestanden sei, wobei Auflagen im Sinne der örtlichen Bauvorschrift nicht als Abweisung gelten. Nach den Umständen des vorliegenden Falles könne sich die klagende Partei auf die Nichtausschöpfung des Instanzenzuges bis zur Abgabe der Rücktrittserklärung nicht berufen, weil dies den Grundsätzen von Treu und Glauben widersprechen würde. Die klagende Partei habe nach Erhalt des ablehnenden Schreibens der G*** K*** vom 14. April 1982 durch den Erstbeklagten mit dem Schreiben vom 3. Mai 1982 geantwortet und auf die Abänderung des Bauvorhabens im Sinne der von der G*** K*** dargestellten Notwendigkeiten reagiert. Die Ablehnung aller weiteren Vorschläge und Initiativen der klagenden Partei könnte den Beklagten nur dann nicht schaden, wenn durch die von der Baubehörde geforderten Änderungen des Bauvorhabens nicht mehr von dem ursprünglich gegebenen Vertragsgegenstand gesprochen werden könnte und es sich bei den geforderten Modifizierungen nicht mehr um "bauliche Änderungen oder Auflagen, welche sich auf Grund der örtlich verschiedenen Bauvorschriften als notwendig erweisen" gehandelt habe. Um dies beurteilen zu können, seien Fragen der Bautechnik im Zusammenhang mit den entsprechenden Kalkulationen und preislichen Auswirkungen sowie Fragen der Architektur, welche das Gericht ohne Beiziehung entsprechender Sachverständiger nicht lösen könne, zu beantworten. Es sei daher aufklärungsbedürftig, ob nach den herrschenden architektonischen Auffassungen ein nach den Vorstellungen der Baubehörde im Dachbereich modifiziertes "Norwegerhaus" überhaupt noch als solches gewertet werden könne oder ob es sich dann um ein Aliud handle. Überdies sei aufklärungsbedürftig, ob nach den üblichen Gepflogenheiten und Auffassungen in der Baubranche die erforderlichen Mehrkosten, welche nach dem Vertrag zu Lasten der beklagten Parteien gingen, an der ursprünglichen wirtschaftlichen Konzeption des Bauvorhabens keine wesentliche Veränderung herbeiführen könnten, oder ob die zusätzlichen Kosten, weil sie nicht werterhöhend wirkten, wirtschaftlich nicht vertretbar seien. Liege ein architektonisches oder wirtschaftliches Aliud vor, sei der Rücktritt der beklagten Parteien vom Vertrag berechtigt und der nachfolgende Vertragsrücktritt der klagenden Partei ohne rechtserzeugende Wirkung für einen Schadenersatzanspruch nach § 921 ABGB.

Gegen diese Entscheidung richten sich die Rekurse beider Streitteile wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung.

Rechtliche Beurteilung

Beiden Rekursen kommt keine Berechtigung zu.

Strittig ist zunächst die Auslegung des zwischen den Streitteilen geschlossenen Vertrages sowie der Erklärungswert der schriftlichen Äußerungen der klagenden Partei nach dem Rücktrittsschreiben der beklagten Parteien. Für die Auslegung von Willenserklärungen ist weder allein der Wille des Erklärenden noch die subjektive Auslegung des Erklärungsempfängers maßgeblich. Ist der objektive Aussagewert zweifelhaft, muß der Inhalt der Erklärung durch Auslegung ermittelt werden, wobei ausgehend vom Wortsinn und dem Willen der Parteien letztlich die Übung des redlichen Verkehrs entscheidend ist. Hiezu sind die Umstände der Erklärung heranzuziehen. Im Konfliktfall ist unter Berücksichtigung des von den Parteien verfolgten Zweckes zu fragen, welche Lösung redliche und vernünftige Parteien vereinbart hätten (Koziol-Welser⁸, 87 f).

Die klagende Partei meint nun, auf Grund der in den Schlußbestimmungen des Vertrages enthaltenen Klausel "Ich bestätige festgestellt zu haben, daß die gesetzlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hauses auf dem von mir bekanntgegebenen Baugrund gegeben sind", wäre es Sache der beklagten Parteien gewesen, sich schon vor Vertragsunterfertigung zu vergewissern, daß die im Bauverfahren zuzuziehenden Sachverständigen keine Einwände gegen das Projekt erheben und daß eine Baubewilligung tatsächlich erteilt werde. Was unter die "gesetzlichen Voraussetzungen" zu subsumieren ist, ist jedenfalls nach dem von der klagenden Partei formulierten Wortlaut unklar. Die klagende Partei hat in ihren Prospekten und Ankündigungen darauf hingewiesen, daß den Käufern im Falle der Ablehnung durch die Baubehörde die Möglichkeit eines spesenfreien Rücktrittes vom Vertrag zusteht, die klagende Partei für den Käufer kostenlos die gesamte Bauplanung und Baueinreichung übernehme und diesen auch in der Bauverhandlung vertrete, somit in diesem Zusammenhang das Risiko trage. Schließlich wird im Vertrag ein kostenloses Rücktrittsrecht für den Fall eingeräumt, daß das gestellte Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung nach

Ausschöpfung der Rechtsmittel aus Gründen, die nicht in der Sphäre der Käufer gelegen sind, abgewiesen wird, wobei die Erteilung von Auflagen im Sinne der örtlichen Bauvorschriften nicht als Abweisung anzusehen ist. Folgte man der von der klagenden Partei vertretenen Ansicht, wäre das vereinbarte Rücktrittsrecht inhaltsleer, es könnte unter keinen Umständen ausgeübt werden, weil eine Baubewilligung nur dann versagt werden darf, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung nicht vorliegen. Unter Berücksichtigung auch des von den Parteien verfolgten Zweckes (Errichtung eines bestimmten Hauses auf einem bestimmten Baugrund) und nach der Auffassung des redlichen Verkehrs berechtigt die Versagung der Baubewilligung nach Ausschöpfung des Instanzenzuges die beklagten Parteien daher grundsätzlich zum Rücktritt.

Dem Rücktrittsschreiben der beklagten Parteien vom 16. April 1982, dem die ablehnende Stellungnahme des Bürgermeisters der G*** K*** unter Anführung der erforderlichen Änderungen angeschlossen war, waren Besprechungen, an denen auch der Vertreter der klagenden Partei teilgenommen hatte, mit dem Bürgermeister und den Sachverständigen im Bauverfahren vorausgegangen, die keinen Zweifel offen ließen, daß mit einer positiven Erledigung des Bauansuchens in der eingereichten Form nicht zu rechnen sei. Nach dem objektiven Erklärungswert kann das Antwortschreiben der klagenden Partei vom 3. Mai 1982 aus der Sicht des Erklärungsempfängers nur so verstanden werden, daß die klagende Partei zwar am Vertrag festhalten wollte, aber jedenfalls davon ausging, daß der Einreichplan geändert und den Wünschen der Baubehörde angepaßt, nicht aber ein negativer Bescheid erwirkt und dann angefochten werden sollte. Zu Recht ist daher das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß es auf Grund der im Schreiben vom 3. Mai 1982 und auch in der nachfolgenden Korrespondenz zum Ausdruck gebrachten Haltung der klagenden Partei, über ein geändertes Vorhaben weiter zu verhandeln und tätig zu werden, dieser nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verwehrt ist, sich, um das vereinbarte Rücktrittsrecht der beklagten Parteien zu Fall zu bringen, auf die Nichtausschöpfung des Instanzenzuges zu berufen.

Nach § 49 der OÖ Bauordnung (und ähnlichen Bestimmungen auch in den übrigen Bauordnungen) sind bei Erteilung der Baubewilligung auch die gemäß § 23 und den Durchführungsvorschriften hiezu sowie sonstiger baurechtlicher Bestimmungen im Interesse der Sicherheit, der Festigkeit, des Brand-, Wärme- und Schallschutzes, der Gesundheit und Hygiene, des Umweltschutzes und der Zivilisation sowie des Orts- und Landschaftsbildes in jedem einzelnen Fall erforderlichen Bedingungen und Auflagen vorzuschreiben.

Unter Bedingungen versteht man eine Nebenbestimmung, welche die Wirksamkeit eines Verwaltungsaktes von einem ungewissen, künftigen Ereignis abhängig macht. Die Auflage ist eine pflichtbegründende Nebenbestimmung eines begünstigenden Verwaltungsaktes, wobei die Pflicht auf Tun, Dulden oder Unterlassen gerichtet sein kann (Antoniolli Allgemeines Verwaltungsrecht, 207 f). Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfghSlg. 1786/1949) und des Verwaltungsgerichtshofes (VwghSlg. 6400/A/1964) unterscheidet sich die Auflage von der Bedingung dadurch, daß die Nichterfüllung der Auflage den Bestand des Verwaltungsaktes, dem sie beigelegt ist, nicht berührt. Wird die Auflage nicht erfüllt, kann sie vollstreckt werden. Die Nichterfüllung der Auflage hebt aber die Bewilligung nicht auf. Auflagen müssen daher so genau formuliert sein, daß sie in einem Vollstreckungsverfahren durch Ersatzvornahme vollstreckt werden können.

Die gesetzliche Ermächtigung der Baubehörde zur Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen ist gerade in der oberösterreichischen Bauordnung sehr weit gezogen, doch hat der Verwaltungsgerichtshof dargetan, daß das Wesen des Bauvorhabens durch solche Auflagen nicht geändert werden darf. Solche projektändernden Auflagen, die in einzelnen Bauordnungen ausdrücklich ausgeschlossen werden (so etwa § 14 Abs. 1 KntBauO) kommen aber auch trotz der weiten Fassung des § 49 Abs. 4 OÖ. BauO nicht in Betracht (Hauer, Der Nachbar im Baurecht 84 f). Entspricht ein Bauvorhaben nicht den gesetzlichen Bestimmungen und kommt die Vorschreibung projektändernder Auflagen nach der positiven Rechtslage nicht in Betracht, oder wäre das Wesen des Bauvorhabens durch solche Auflagen betroffen, ist die Baubehörde verpflichtet, den Bauwerber auf den Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen hinzuweisen und ihm nahezulegen, das Ansuchen, das Projekt entsprechend zu ändern. Nur wenn sich der Bauwerber weigert eine entsprechende Änderung seines Projektes vorzunehmen, muß das Bauvorhaben als ganzes abgelehnt werden (VwghSlg. 6449/A; 19. Oktober 1955, 3349/54 u.a.).

Nach den dargelegten Grundsätzen sind also die im Vertrag genannten "baulichen Abänderungen oder Auflagen, welche sich auf Grund der örtlichen Bauvorschriften als notwendig erweisen, zu Lasten der beklagten Parteien gehen und die Wirksamkeit der Bestellung nicht berühren" nur solche, die das Wesen des Bauvorhabens nicht ändern. Nur zur Vornahme solcher Änderungen wären die beklagten Parteien verpflichtet gewesen.

Zutreffend hat das Berufungsgericht dargelegt, daß zur Beurteilung dieser Frage die Entscheidungsgrundlagen noch nicht ausreichen und eine verlässliche Beurteilung erst möglich sein wird, wenn geklärt ist, ob durch die von der G*** K*** geforderte Änderung des Daches das Wesen des von den beklagten Parteien bestellten "Norwegerhauses" in architektonischer und wirtschaftlicher Hinsicht geändert würde. Dies aber kann abschließend erst nach Durchführung der vom Berufungsgericht aufgezeigten Verfahrensergänzung beurteilt werden. Es war daher den Rekursen beider Streitteile ein Erfolg zu versagen. Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E15854

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0100OB00502.88.1011.000

Dokumentnummer

JJT_19881011_OGH0002_0100OB00502_8800000_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