

TE OGH 1988/9/6 6Ob623/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.09.1988

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 Parteien 1) V*** I*** B*** "A*** J***", 2) V***

B***-H***-T***-EZ-C***, beide in 1010 Wien, Kramergasse 9, beide vertreten durch Dkfm. DDr. Wilfried Dorazil, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei B*** K*** I***, Zentralorganisation orthodoxer Vereinigungen in Österreich in Liquidation, 1010 Wien, Führichgasse 2, vertreten durch Dr. Gerhard Hermann, Rechtsanwalt in Wien, und der Nebenintervenientin auf Seite der beklagten Partei I*** K*** W***, 1190 Wien,

Bauernfeldgasse 4, vertreten durch Dr. Ruth Mirecki, Rechtsanwalt in Wien, wegen Zurückstellung einer Liegenschaft (Streitwert gemäß § 60 Abs 2 JN: 1,861.000 S), infolge Revision der beklagten Partei und der Nebenintervenientin gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 23. Februar 1988, GZ 14 R 276/87-38, womit infolge Berufung der beklagten Partei und der Nebenintervenientin das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 3. August 1987, GZ 18 Cg 38/86-32, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 11.158,65 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 960 S Barauslagen und 927,15 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Den beiden Klägern gelang es, im Wege von erfolgreich geführten Rückstellungsprozessen nach 1947 die vormals arisierten Liegenschaften in Wien 2., Schiffgasse 8 und 10, wieder in ihr Eigentum zurückzuerlangen. Da sich dort bereits in früheren Zeiten ein bekanntes religiöses Zentrum befunden hatte, setzten sich die beiden Kläger nunmehr zum Ziel, die grundlegenden Voraussetzungen für die Religionsausübung der orthodoxen Juden in Wien wieder neu zu schaffen. Dazu gehörte vor allem die Wiedererrichtung eines religiösen Zentrums mit einem Bethaus und einer rituellen Badeanstalt auf den beiden Liegenschaften. Die Kläger nahmen daher in den folgenden Jahren Kontakte zu anderen religiösen Vereinen auf, weil man für alle orthodoxen Juden Wiens ein Zentrum errichten wollte. Unter anderem traten sie auch mit dem Beklagten in Verbindung, von dem sie wußten, daß diesem von der Nebenintervenientin ein Betrag in Millionenhöhe zur Errichtung eines religiösen Zentrums zur Verfügung gestellt werden sollte. Nach Vorgesprächen in den Jahren 1961 und 1962 einigten sich die beiden Kläger und der Beklagte auf den Bau eines kompletten orthodoxen-jüdischen Zentrums auf den Liegenschaften in der Schiffgasse 8 und 10. Dabei

lag das Hauptinteresse der beiden Kläger an der Errichtung eines Bethauses und einer rituellen Badeanstalt. Zu diesem Zweck verkauften die beiden Kläger dem Beklagten den größten Teil der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften. Nach dem Willen der Vertragsparteien sollte dabei ein einheitlicher Kaufvertrag geschlossen werden, doch wurde dieser dann auf Anraten des Rechtsfreundes des Beklagten, Dr. Frank N***, aus steuerrechtlichen Gründen - zeitlich gesehen - in mehrere "Teilverträge" aufgliedert. Dies änderte aber nichts an der von den Vertragsparteien gewollten Einheit des Kaufvertrages und daran, daß diese "Teilverträge" als ein Ganzes angesehen wurden. So übertrug der Erstkläger die bis dahin in seinem Eigentum gestandene Liegenschaft EZ 1664 KG Leopoldstadt mit den Grundstücken Nr. 153 Garten und Nr. 154/2 Baufläche mit Kaufvertrag vom 12. Juni 1963 gegen einen Kaufschilling von 214.000 S an den Beklagten. Mit Kaufvertrag vom 31. März 1965 erhielt der Beklagte gegen Entrichtung eines Kaufpreises von 70.871 S vom Zweitkläger als bisherigem Eigentümer der Liegenschaft EZ 1662 KG Leopoldstadt, bestehend aus den Grundstücken Nr. 155 Garten und Nr. 156 Baufläche, jenes Trennstück der Liegenschaft, das nach dem vom Magistrat der Stadt Wien am 24. September 1964 zu AZ. 4544/63 genehmigten Abteilungsplan des Dipl.Ing.Dr.techn. Erich M*** als Teil des ursprünglichen Grundstückes Nr. 155 Garten die Bezeichnung 155/2 Garten führte. Schließlich übertrug der Zweitkläger dem Beklagten noch mit Kaufvertrag vom 23. Dezember 1969 das Eigentum an dem Grundstück Nr. 155/1 Garten der Liegenschaft EZ 1662 KG Leopoldstadt gegen einen Kaufpreis von 140.700 S.

Auf Grund dieser Kaufverträge ist der Beklagte derzeit Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 1664 KG Leopoldstadt, nunmehr bestehend aus den Grundstücken Nr. 153 Garten, Nr. 154/2 Baufläche, Nr. 155/1 Garten und Nr. 155/2 Garten, mit einem Flächenausmaß von

1.875 m².

Für die beiden Kläger war Grundlage und Voraussetzung für den Abschluß der im gesamten eine Einheit bildenden "Teilverträge" eine mit dem Beklagten gleichfalls am 12. Juni 1963 getroffene Vereinbarung, in welcher sich dieser verpflichtete, auf den von ihm gekauften Liegenschaften ein religiöses Zentrum mit einem Bethaus und einer rituellen Badeanstalt zu errichten. Diese Vereinbarung wurde ebenfalls auf Anraten Dr. Frank N*** getrennt vom Kaufvertrag abgeschlossen, von den Vertragsparteien aber als wesentlicher Teil der Vertragserfüllung betrachtet, das heißt sie stellte neben der Kaufpreiszahlung die vereinbarte Gegenleistung des Beklagten für die Hingabe der Grundstücke durch die Kläger dar. Ohne diese Zusicherung des Beklagten hätten die Kläger unter keinen Umständen verkauft, sie hätten vielmehr sonst das orthodoxe Zentrum alleine gebaut. Diese Vereinbarung sollte den Klägern die Sicherheit geben, daß auf den Grundstücken auch wirklich ein religiöses Zentrum errichtet wird. Außerdem sollte dadurch für alle Beteiligten klargestellt werden, daß einziger Grund für den Liegenschaftsverkauf die vom Beklagten im Kaufvertrag übernommene Verpflichtung zur Errichtung des Bethauses und der rituellen Badeanstalt war. In weiterer Folge wurde zwar mit den Bauarbeiten begonnen, diese sind jedoch bis zum heutigen Tag nicht fertiggestellt, dies einerseits auf Grund von Reibereien innerhalb des Beklagten und andererseits aus Geldmangel. Die Nebenintervenientin stellte nämlich wegen der erwähnten Uneinigkeiten die finanziellen Zuwendungen an den Beklagten ein.

Die Kläger kündigten dem Beklagten im Jahre 1982 ihren Vertragsrücktritt unter Setzung einer angemessenen Nachfrist an, weil der Beklagte seiner in der Vereinbarung vom 12. Juni 1963 festgelegten Verpflichtung nicht nachgekommen sei. Da auch innerhalb der gesetzten Nachfrist keine baulichen Fortschritte festzustellen waren, traten die Kläger endgültig vom Vertrag zurück und forderten den Beklagten zur Zug-um-Zug-Rückabwicklung des Kaufvertrages auf. Für den Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages ist zwischen den Streitparteien eine Wertsicherung des vom Beklagten gezahlten Kaufschillings nicht vereinbart worden.

Die Kläger begehren mit der vorliegenden Klage vom Beklagten die Zurückstellung der Liegenschaft EZ 1664 KG Leopoldstadt je in ihr Hälfteigentum und die Abgabe der entsprechenden Aufsandungserklärung Zug-um-Zug gegen Bezahlung von 425.471 S (ON 31, AS 111). Die Kläger behaupteten, alle drei mit dem Beklagten geschlossenen Kaufverträge stünden in einem inneren Zusammenhang (ON 30, AS 98; ON 31, AS 109). Integrierender Bestandteil der Kaufverträge sei die vom Beklagten mit Vereinbarung vom 12. Juni 1963 übernommene Verpflichtung zur Errichtung eines religiösen Zentrums auf den gekauften Liegenschaften gewesen. Hierbei habe es sich neben der Kaufpreiszahlung um die vom Beklagten für die Eigentumsübertragung an den ihm verkauften Liegenschaften zu erbringende Gegenleistung gehandelt. Beiderseits habe nur ein Interesse an der Gesamtleistung bestanden. Da der Beklagte seiner Verpflichtung zur Errichtung eines religiösen Zentrums auch innerhalb der ihm von den Klägern gesetzten sechsmonatigen Nachfrist nicht nachgekommen sei, hätten diese den Vertragsrücktritt erklärt. Eine Rückabwicklung

durch Wiederherstellung des seinerzeitigen Grundbuchsstandes sei aus ökonomischen und grundbuchstechnischen Erwägungen untunlich, weshalb die Kläger übereingekommen seien, daß ihnen die Liegenschaft EZ 1664 KG Leopoldstadt je zur Hälfte zufallen solle.

Der Beklagte und die auf seiner Seite beigetretene Nebenintervenientin hielten dem entgegen, mit den Kaufverträgen sei vom Beklagten keine Verpflichtung zur Errichtung eines orthodoxen religiösen Zentrums übernommen worden. Der Beklagte habe nämlich damals ohnedies - entsprechend seinem Vereinszweck - den Bau der orthodoxen Synagoge geplant. Es habe sich um "völlig normale Kaufverträge" gehandelt, bei denen die Kaufpreise den damaligen Grundstückswerten durchaus angemessen gewesen seien und diese voll abgegolten hätten. Der seinerzeit übertragene Gutsbestand sei nicht mehr vorhanden. Überdies hätten im Zuge von Aufteilungsverfahren Grundstücke abgetreten und hinzugekauft werden müssen. Der Beklagte schulde der Stadt Wien aus diesem Titel 260.000 S. Die Wiederherstellung des seinerzeitigen Gutsbestandes sei daher nicht nur untunlich, sondern gar nicht möglich, weil die seinerzeitigen Kaufgegenstände rechtlich nicht mehr vorhanden seien. Im übrigen sei der Bau des religiösen Zentrums aus dem Verschulden der Kläger unterblieben. Diese seien nämlich Mitglieder des Beklagten gewesen, in der Folge jedoch als solche ausgetreten, weil sie die religiösen Ansichten des Rabbiners Ignatz G*** nicht akzeptiert hätten. Dadurch sei es letztlich zur Einstellung der Bauarbeiten gekommen. Im Falle der Stattgebung des Klagebegehrens müsse eine Wertsicherung der bezahlten Kaufpreise zum Tragen kommen. Dies ergebe unter Berücksichtigung des Lebenshaltungskostenindex per 31. März 1987 eine Steigerung auf 758.360 S.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es stellte im wesentlichen den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und folgerte daraus in rechtlicher Hinsicht, daß zwischen den Streitparteien nach dem übereinstimmenden Parteiwillen nur ein einziger, eine Einheit bildender Kaufvertrag geschlossen worden sei, der lediglich in einzelne "Teilverträge aufgesplittert" worden sei. Die vom Beklagten übernommene Verpflichtung zur Errichtung eines Bethauses und einer rituellen Badeanstalt sei neben der Zahlung des vereinbarten Kaufschillings eine integrierende und wesentliche weitere Gegenleistung für den Grundstückserwerb gewesen. Dabei habe es sich nach dem Parteiwillen um eine unteilbare Leistung gehandelt. Da der Beklagte seine am 12. Juni 1963 eingegangene Verpflichtung trotz angemessener Nachfristsetzung nicht erfüllt habe, sei der Vertragsrücktritt der Kläger berechtigt gewesen. Dies führe gemäß § 921 ABGB dazu, daß die empfangenen Leistungen

wechselseitig - unabhängig von einem Verschulden der Parteien - zurückzustellen seien.

Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 300.000 S übersteige. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens und einer unbedenklichen Beweiswürdigung. Das Gericht zweiter Instanz billigte auch die Rechtsansicht des Erstgerichtes über die nach dem Parteiwillen gegebene rechtliche Einheit der drei Kaufverträge und der Vereinbarung Beilage B, ferner jene, daß der Beklagte einer von ihm neben der Kaufpreiszahlung übernommenen weiteren Gegenleistungspflicht, nämlich der Errichtung eines orthodoxen jüdischen Zentrums, nicht nachgekommen sei, weshalb die Kläger gemäß § 918 ABGB wirksam zurückgetreten seien. Im Hinblick auf das Liquidationsstadium des Beklagten wäre dabei gar keine Nachfristsetzung erforderlich gewesen. Wenn auch die vom Beklagten gekauften Grundstücke durch Ab- und Zuschreibungen umgestaltet worden seien, so sei doch der Rückübertragungsgegenstand mit dem seinerzeitigen Verkaufsgegenstand ident, weil tatsächlich nur jene Grundfläche in das Eigentum der Kläger rückgeführt werden solle, an der der Beklagte auf Grund der drei Kaufverträge Eigentum erworben habe. In welchem ideellen Anteilsverhältnis die Rückstellung an die Kläger zu erfolgen habe, sei im Innenverhältnis zwischen ihnen zu regeln und im Hinblick auf das gemeinsam gestellte Urteilsbegehren offensichtlich auch geregelt worden. Welches Rechtsgeschäft zwischen den Klägern die Grundlage der begehrten Rückübertragung je in das Hälfteigentum bilde, sei bedeutungslos, weil ohnedies eine einheitliche Erklärung beider Kläger vorliege. Der Beklagte habe nicht einmal behauptet, daß ihm aus dieser Form der Rückstellung irgendein Nachteil erwachsen könnte und er von den Klägern wider Treu und Glauben an der Vertragserfüllung gehindert worden wäre. Bloße Streitigkeiten über rituelle Erfordernisse des Bades oder ein etwaiger Austritt der Kläger aus der Mitgliedschaft beim Beklagten hätten diesen an der Erfüllung seiner vertraglichen Hauptverpflichtung nicht hindern können. Als Folge des berechtigten Vertragsrücktrittes der Kläger habe der Beklagte die gekauften Grundstücke zurückzustellen. Diese Rückstellungspflicht sei ein Sonderfall des sich aus § 1435 ABGB ergebenden Kondiktionsanspruches. Danach müsse grundsätzlich die empfangene Leistung zurückgestellt werden, sodaß eine Änderung des Verbraucherpreisindex seit Zahlung des Kaufpreises außer Betracht zu bleiben habe.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Beklagten und der Nebenintervenientin aus den Anfechtungsgründen des § 503 Abs 1 Z 2, 3 und 4 ZPO mit dem Antrag auf Abänderung des Urteiles im Sinne einer gänzlichen Klagsabweisung, hilfsweise auf Urteilsaufhebung.

Die Kläger stellen in ihrer Revisionsbeantwortung den Antrag, dem Rechtsmittel des Beklagten nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Soweit die Revisionswerber bei der Geltendmachung der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der Aktenwidrigkeit nicht in unzulässiger Weise die Beweiswürdigung bekämpfen, liegen diese Revisionsgründe nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO).

Mit ihrer Rechtsrüge führen die Rechtsmittelwerber, soweit sie überhaupt von den vorinstanzlichen Feststellungen ausgehen und nicht abermals unzulässigerweise die Beweiswürdigung bekämpfen, folgendes Argument gegen die Sachbeurteilung des Berufungsgerichtes ins Treffen: Den Klägern seien andere Liegenschaftsanteile und ein anderer Grundbuchskörper als seinerzeit von ihnen an den Beklagten veräußert zurückzustellen. Insoweit werde den Klägern ein Eigentumserwerb ohne verbücherungsfähigen Titel zugesprochen. Das erweist sich jedoch als nicht stichhältig. Gemäß § 921 letzter Satz ABGB sind nach einem Rücktritt die empfangenen Leistungen wechselseitig zurückzustellen. Dies gilt ohne Rücksicht auf das Verschulden der Parteien. Es handelt sich um einen Bereicherungsanspruch, nämlich um einen Unterfall der *condictio causa finita* (§ 1435 ABGB). Es ist jener Zustand wieder herzustellen, der vor Abschluß des Vertrages bestand (Koziol-Welser, Grundriß 8 I 233). Die Vertragsauflösung durch Rücktritt wirkt allerdings für sich allein nicht dinglich, das heißt übertragenes Eigentum fällt nicht *eo ipso* an den Veräußerer zurück, sondern es hat jeder Teil einen schuldrechtlichen Anspruch auf Rückübertragung des Hingegebenen (Koziol-Welser aaO; Ehrenzweig-Mayrhofer, Schuldrecht 3, I 403; vgl. JBl 1986, 246). Die Leistungen sind in erster Linie in Natur zurückzuerstatten (Ehrenzweig-Mayrhofer aaO 404; vgl. SZ 47/55). Der vorliegende Fall ist dadurch gekennzeichnet, daß die beiden Kläger dem Beklagten jeweils in ihrem Alleineigentum stehende Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die zum Gutsbestand eines einzigen Grundbuchskörpers gehörten (Erstkläger) oder von einem solchen abgetrennt wurden (Zweitkläger), zwar in drei gesonderten "Teilverträgen" veräußert haben, die aber nach dem Willen der Vertragsparteien eine Einheit bilden sollten, weil der Beklagte als weitere vertragliche Gegenleistung die Verpflichtung übernahm, auf der von ihm solcherart erworbenen zusammenhängenden Grundfläche von 1.875 m² ein religiöses Zentrum mit einem Bethaus und einer rituellen Badeanstalt zu errichten. Demgemäß sind daher die vom Beklagten erworbenen Grundstücke und Grundstücksteile in der Natur nach wie vor vorhanden, aber nunmehr Gegenstand eines einzigen neuen Grundbuchskörpers. An sich besitzt daher jeder der beiden Kläger nur einen schuldrechtlichen Anspruch auf Rückstellung jener Grundstücke bzw. Grundstücksteile und auf Rückübertragung des Eigentumsrechtes daran, wie sie von ihnen dem Beklagten veräußert und übertragen worden sind. Dieser Rückstellungsanspruch ist aber ein vermögenswertes Recht, welches als solches auch Gegenstand des Rechtsverkehrs und insbesondere einer Abtretung sein kann (§ 1393 ABGB; vgl. Koziol-Welser aaO 275). Wenn daher die Kläger vorgebracht haben, sie seien übereingekommen, daß ihnen das Eigentum an der Liegenschaft EZ 1664 KG Leopoldstadt, zu der sämtliche Grundstücke bzw. Grundstücksteile gehören, die seinerzeit dem Beklagten verkauft worden sind, je zur Hälfte zufallen solle, so ist damit von ihnen der Abschluß eines entsprechenden kausalen Verfügungsgeschäftes behauptet worden. Dem sind aber der Beklagte und die Nebenintervenientin mit ihrem erstinstanzlichen Sachvorbringen ebensowenig entgegengetreten, wie sie etwa behauptet hätten, die Übereinkunft der Kläger sei wegen Fehlens eines gültigen Grundgeschäftes (Verpflichtungsgeschäftes, Titels) unwirksam. Das Rückstellungsbegehren der Kläger ist daher insoweit unbedenklich und berechtigt.

Entgegen der Meinung der Revisionswerber hat das Berufungsgericht auch bereits zutreffend darauf verwiesen, daß sie in erster Instanz weder ausdrücklich noch der Sache nach vorgebracht haben, die Kläger hätten die Erbringung der (von ihnen nachdrücklich bestrittenen!) Gegenleistungsverpflichtung des Beklagten, nämlich der Errichtung eines religiösen Zentrums auf den erworbenen Grundstücken, wider Treu und Glauben verhindert. Während nämlich die Nebenintervenientin mit ihrem Vorbringen, der Bau sei aus dem Verschulden der "klagenden Partei" unterblieben (ON 31, AS 111), lediglich eine reine Rechtsbehauptung ohne jegliches Tatsachensubstrat aufgestellt hat, läßt sich auch dem Sachvorbringen des Beklagten, die beiden Kläger seien als seine Mitglieder ausgetreten, da sie die religiösen Ansichten des Rabbiners Ignatz G*** nicht akzeptiert hätten (ON 31, AS 118), nicht einmal ein logisch zwingender

Kausalzusammenhang mit der angeblich letztlich deshalb erfolgten Einstellung der Bauarbeiten entnehmen. Keinesfalls wurde aber damit eine treuwidrige Vereitelung der Ausführung der vom Beklagten übernommenen Gegenleistungsverpflichtung durch die Kläger dargetan. Die behaupteten Feststellungsmängel liegen daher nicht vor. Auf ihre übrigen Einwendungen kommen die Revisionswerber entweder überhaupt nicht mehr oder lediglich im Rahmen der nicht gesetzmäßigen Ausführungen ihrer Rechtsrüge zurück. Es kann daher insoweit auf die zutreffenden Darlegungen des Berufungsgerichtes verwiesen werden. Soweit die Revisionswerber auf ihre Ausführungen in der Berufung verweisen, ist diese Verweisung unbeachtlich (SZ 43/117 uva).

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

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E15044

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0060OB00623.88.0906.000

Dokumentnummer

JJT_19880906_OGH0002_0060OB00623_8800000_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