

TE OGH 1988/5/19 6Ob686/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.05.1988

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 Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Herbert S***, Kaufmann, Steinhaus am Semmering, Am Alpenhof 3, vertreten durch Dr. Erich Trachtenberg, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Robert L***, Immobilienmakler, Mödling, Schillerstraße 3, vertreten durch Dr. Friedrich Eckert, Rechtsanwalt in Baden, wegen 7.532.160 S samt Nebenforderungen, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 19. Mai 1987, GZ 11 R 95/87-27, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 5. November 1986, GZ 22 Cg 313/83-21, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht stattgegeben.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit 34.345,70 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten an Barauslagen 4.200 S und an Umsatzsteuer 2.740,70 S) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war Eigentümer einer Liegenschaft, auf deren Gutsbestand ein Hotelgebäude stand. (Sein Eigentumsrecht war nach dem Grundbuchsatzug aufgrund eines in einem Zwangsversteigerungsverfahren erteilten Zuschlages im Jahre 1974 einverleibt worden.) Der Hotelbetrieb war eingestellt. Der Kläger verfolgte den Plan, das Hotelgebäude in ein Wohnhaus umzuwandeln, an den neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum zu begründen und an Wohnungswerber zu verkaufen. Zum Ende des Jahres 1979 lag ihm eine abgeschlossene Planung des Projektes vor, auch die Baugenehmigung hatte er erwirkt. Zur Durchführung des Vorhabens fehlte dem Kläger das erforderliche Geld, zumal die Liegenschaft mit Hypothekarschulden von mehr als 2,5 Mio S belastet war. (Darunter befand sich nach dem Grundbuchsatzug vor allem das unmittelbar nach der Einverleibung des vom Kläger erworbenen Eigentums einverlebte Pfandrecht für die Forderung einer Darlehensgeberin im Betrag von 2 Mio S samt 12 % Zinsen und 20 % Verzugs- und Zinseszinsen sowie einer Nebengebührensicherstellung im Betrag von 200.000 S und einem weiteren Höchstbetragspfandrecht von 300.000 S. Für diese Forderungen war simultan mit der Hotelliegenschaft eine weitere Liegenschaft des Klägers verpfändet. Außerdem war die Liegenschaft mit einem Zwangspfandrecht für die Forderung einer Bank im Betrag von rund 170.000 S samt Nebenforderungen belastet. Aus dem Grundbuchsstand von Mitte Februar 1980 war die Einleitung des Liegenschaftszwangsversteigerungsverfahrens sowohl zur Hereinbringung der pfandrehtlich sichergestellten Darlehensforderung von 2 Mio S samt Nebenforderungen als auch zur Hereinbringung der durch das Zwangspfandrecht besicherten Bankforderung ersichtlich.)

Im Februar 1980 unterrichtete der Kläger eine Rechtsanwältin über sein Vorhaben einer Verwertung der (bereits in Zwangsversteigerung gezogenen) Hotelliegenschaft und über das Erfordernis eines finanzkräftigen Partners. Daraufhin stellte die Rechtsanwältin die Verbindung zwischen dem Kläger und dem Beklagten, einem Immobilienmakler, her. Die ersten Kontaktgespräche der Streitteile fanden etwa im April 1980 statt. Der Kläger teilte dem Beklagten mit, daß die besichtigte Hotelliegenschaft mit etwa 2,5 Mio S hypothekarisch belastet sei. Er legte dem Beklagten seine Vorstellungen zur Projektverwirklichung dar. Dabei erklärte der Kläger seine Vorstellung einer Umschuldung. Er erklärte dem Beklagten, dieser möge einen Kreditgeber finden, der gegen erstrangige Sicherstellung auf der Hotelliegenschaft ein zur Befriedigung aller Hypothekargläubiger hinreichendes Darlehen gewähre. Nach einer solchen Umschuldung möge der Beklagte Wohnungswerber für die vorgesehenen Eigentumswohnungen finden. Aus deren Leistungen auf den Kaufpreis sollte der Umbau finanziert werden. Der Kläger teilte dem Beklagten mit, daß ihm außer der Hotelliegenschaft noch eine Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus sowie 20.000 m² Baugrund gehörten. Anlässlich der gemeinsamen Besichtigung der Hotelliegenschaft besprachen die Streitteile, daß ihre in Rede stehende Zusammenarbeit in Form einer Arbeitsgemeinschaft zu vereinbaren und der Arbeitsgemeinschafts-Vertrag von der bereits erwähnten Rechtsanwältin abzufassen wäre. Die Streitteile vereinbarten eine Besprechung bei dieser Rechtsanwältin.

Anlässlich dieser Besprechung in der Rechtsanwaltskanzlei beehrte der Kläger vom Beklagten ein Darlehen von 500.000 S. Der Beklagte erklärte sich zur Darlehensgewährung bereit und folgte den Betrag in der Folge zu Händen der Rechtsanwältin aus. Der Kläger wiederholte seinen Wunsch nach Umschuldung. Der Beklagte erklärte sich bereit, mit Kreditunternehmungen Verbindung aufzunehmen und sich um die Durchführung der vom Kläger gewünschten Umschuldung zu bemühen. Das Ergebnis der Projektsbesprechung war der Auftrag an die Rechtsanwältin, einen Arbeitsgemeinschafts-Vertrag im Sinne der mündlichen Absprachen zu entwerfen.

Die Rechtsanwältin kam diesem Auftrag nach und beide Streitteile unterfertigten die Vertragsurkunde am 29. Juli 1980. Nach dem Inhalt dieser als "Arbeitsgemeinschafts-Vertrag" überschriebenen Urkunde sollte "die gemeinsame Verwertung der bereits bestehenden Gebäudeanlage des Hotels....durch Umbau und Schaffung von ca. 28 Wohneinheiten und deren Verkauf" "Zweck und Tätigkeitsumfang der Arbeitsgemeinschaft" sein. Der Kläger sollte das Grundstück, auf welchem das Hotel...errichtet ist, in einem der Nutzfläche der zu errichtenden Wohnungseinheiten entsprechenden Ausmaße von 1.600 m², welche mit S 3.000 pro m² zu bewerten sind, also den Gegenwert mit einer Fixsumme von S 4.800.000 repräsentieren" einbringen, der Beklagte dagegen "seine volle Tätigkeit als behördlich konzessionierter Immobilienmakler, sowie die Finanzierung der Werbung, der damit verbundenen Kosten und Spesen". Der Kläger sollte verpflichtet sein, "in Entsprechung des rechtskräftigen Bauplanes....die Planung, Bauüberwachung und die Betreuung von Kaufinteressenten an Ort und Stelle" zu erbringen. Der Beklagte erklärte, "die Durchführung der Fremdfinanzierung des Baues, der Parifizierung, den Verkauf, die Werbung und die Beschaffung der Finanzierung für Wohnungswerber" zu übernehmen. Im Zusammenhang mit dem Schema der Widmung und Aufteilung der aus den Anteilsverkäufen an Wohnungswerber erwarteten Kaufpreiseingänge wurde ausdrücklich festgehalten, daß der Beklagte

"die Umschuldung sämtlicher auf der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses intabulierter Hypotheken durch ein Bankinstitut"

übernehme. Diese Umschuldung sollte der Beklagte "nur aus eigenem" durchführen, ohne der Zustimmung des Klägers zu bedürfen.

Ausdrücklich wurde festgehalten: "Die Vertragsteile haben alles zu vermeiden, was der Durchführung des übernommenen Auftrages nachteilig oder schädlich sein kann. Sie sind für ihre Organe der Arbeitsgemeinschaft gegenüber verantwortlich und haben alle Sorgfalt wie in eigenen Geschäften anzuwenden."

Das Projekt sollte "mit Fertigung des Vertrages durch beide Vertragsteile in Angriff genommen" werden. Dazu wurde festgehalten, "daß der Vertrag mit der Annahmeerklärung des Herrn...." (Beklagten) "....vom 23.7.1980 rechtswirksam zustandegekommen ist."

Weder der Kläger noch der Beklagte rechneten damit, daß der zur Umschuldung erforderliche Bankkredit nicht gewährt werden würde. Sie besprachen auch diese Möglichkeit nicht.

Der Beklagte nahm durch einen Mitarbeiter wegen der Gewährung eines Kredites von 3 Mio S zu einer Sparkasse und einer Landeshypothekenanstalt und in eigener Person zu einer Volksbank und einer weiteren Bank Kontakt auf. Die

Sparkasse und die Landeshypothekenanstalt waren über die Hotelliegenschaft schon unterrichtet und wiesen den Mitarbeiter des Beklagten darauf hin, daß die Höhe der Hypothekarschulden bereits etwa 4 Mio S betragen müsse. Beide Institute sagten aber eine Prüfung des Kreditwunsches zu. Auch die Volksbank und die weitere Bank erteilten dem Beklagten eine derartige Zusage.

Am 19. September 1980 wurde über das Vermögen des Klägers ein gerichtliches Ausgleichsverfahren eröffnet.

Daraufhin lehnten alle vier Kreditunternehmen, an die der Beklagte mit den Kreditwünschen herangetreten war, die gewünschte Darlehensgewährung ab, die Sparkasse und die Landeshypothekenanstalt taten dies mit ausdrücklichem Hinweis auf das inzwischen eröffnete Insolvenzverfahren.

Der Beklagte hatte bis dahin keine Kenntnis von der offensichtlich schwierigen finanziellen Lage des Klägers. Er vermochte nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Klägers die Umschuldung nicht zu bewirken. Die Hotelliegenschaft wurde am 19. Dezember 1980 zwangsversteigert.

In der Folge wurde am 30. Juli 1981 über das Vermögen des Klägers der Konkurs eröffnet. Mit konkursgerichtlichem Beschluß vom 22. Februar 1983 wurde dem Kläger seine Forderung gegen den Beklagten aus dem Titel des Schadenersatzes zur freien Verfügung überlassen.

Mit der am 14. November 1983 angebrachten Klage begehrte der Kläger vom Beklagten wegen Verletzung der Vertragspflicht zur Umschuldung Schadenersatz.

Im einzelnen bezifferte der Kläger seine Vermögensnachteile aus

der vom Beklagten zu verantwortenden Liegenschaftsversteigerung mit

a) einem Zurückbleiben des Meistbotes

von 4 Mio S hinter dem von der A*** für die

Liegenschaft zu leistenden Gegenwert von

5,199.360 S um 1,199.360 S

b) einem zu erwartenden reinen Gewinn

von 2.500 S/m², also 4,332.800 S

c) dem Verlust der nicht der A*** zur

Verfügung gestellten Grundteile im Wert

von 1,000.000 S

d) dem Schaden aus der Versteigerung

der simultan mithaftenden Liegenschaft

im Betrag von 1,500.000 S

somit insgesamt mit 8,032.160 S,

abzüglich der als "Anzahlung" bezeichneten Leistung

von 500.000 S

und daher mit 7,532.160 S.

Der Kläger begehrte den Zuspruch dieses Betrages samt 4 % Zinsen seit 20. Dezember 1980 und 18 % Umsatzsteuer von den Zinsen. Der Beklagte bestritt jede Haftung dem Grunde nach und wendete Unmöglichkeit der Umschuldung wegen einer bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorhanden gewesenen Zahlungsunfähigkeit des Klägers, Vereitelung jeder objektiven Umschuldungschance durch den vom Kläger selbst gestellten Ausgleichsantrag und arglistige Irreführung durch den Kläger durch Verschweigung seines tatsächlichen Schuldenstandes ein.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil.

Nach der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes habe der Kläger selbst durch den dem Beklagten vorher nicht

mitgeteilten Antrag auf Eröffnung des Ausgleichsverfahrens die der Sachlage entsprechenden und aussichtsreichen Bemühungen um Umschuldung im Wege eines Bankdarlehens vereitelt. Er habe sich die Folgen der Nichtgewährung eines Bankdarlehens zur Tilgung der Hypothekarschulden selbst zuzuschreiben. Der Beklagte habe keine Vertragspflichten verletzt, ihn treffe deshalb auch keine Schadenersatzverpflichtung.

Das Berufungsgericht entgegnete auf eine von ihm als unschlüssig und auch als unzulässige Neuerung bezeichnete Rechtsmittelausführung des Klägers, der Beklagte hätte weder nach der Formulierung des Vertrages noch nach der Vorgeschichte und den Begleitumständen des Vertragsabschlusses in Ansehung der Umschuldung eine Erfolgszusage abgegeben und die Verpflichtung übernommen, notfalls selbst aus eigenen Mitteln oder aus selbst beschafften Fremdmitteln die Umschuldung durchzuführen. Die vom Beklagten vertraglich übernommene Verpflichtung zur Tilgung der Hypothekarlasten aus der Valuta eines Bankdarlehens habe der Kläger nach dem Zusammenhalt aller Vertragsregelungen, aber auch nach der Zweifelsregel des § 880 a ABGB nur als Verwendungszusage und nicht als Erfolgsgarantie des Beklagten auffassen dürfen. Der Beklagte sei seiner Bemühungspflicht nachgekommen. Für den Schadenersatzanspruch des Klägers fehle es somit schon an einer Vertragsverletzung durch den Beklagten. Der Kläger ficht das bestätigende Berufungsurteil aus dem Revisionsgrund nach § 503 Abs 1 Z 4 ZPO mit einem auf Klagsstattgebung zielenden Abänderungsantrag und einem hilfsweise gestellten Abänderungsantrag im Sinne eines anspruchsbejahenden Zwischenurteiles sowie einem weiteren Eventualaufhebungsantrag an. Der Beklagte strebt die Bestätigung der angefochtenen Entscheidung an.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die gegen die Vertragsauslegung durch das Berufungsgericht ausgeführten Erwägungen sind nicht stichhältig.

Nach dem Wortlaut des Gesellschaftsvertrages hatte der Beklagte "seine volle Tätigkeit als behördlich konzessionierter Immobilienmakler" zu erbringen, wobei ausdrücklich "die Finanzierung der Werbung, der damit verbundenen Kosten und Spesen zu seinen Lasten" hervorgehoben wurde. Unter den danach in erster Linie geschuldeten Leistungen des Beklagten kann nach dem objektiven Wortsinn keinesfalls die Übernahme der Garantie für eine angestrebte Umschuldung mit Fremdmitteln begriffen werden, weil eine derartige Finanzierungsmaßnahme und noch weniger die Übernahme einer Erfolgsgarantie zur typischen Tätigkeit eines Immobilienmaklers zählen. Als hauptsächliche Aufgaben des Beklagten wurden die Durchführung der Fremdfinanzierung des Baues und der Parifizierung, der Verkauf, die Werbung und die Beschaffung der Finanzierung für die Bauwerber aufgezählt. Bei diesen Formulierungen der von einer Rechtsanwältin verfaßten Vertragsregelung ist auf den Unterschied zwischen der "Durchführung der Fremdfinanzierung des Baues" einerseits und der "Beschaffung der Finanzierung für die Wohnungswerber" andererseits hinzuweisen. In Übereinstimmung mit der ersterwähnten Formulierung ist im Zusammenhang mit der internen rechnerischen Abwicklung festgehalten, daß der Beklagte "die Umschuldung sämtlicher auf der Liegenschaft zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses intabulierter Hypotheken durch ein Bankinstitut" übernehme und diese, ohne einer weiteren Zustimmung des Klägers zu bedürfen, aus eigenem durchführe.

Die Umschuldung durch ein Bankinstitut bedeutet zunächst zweifelsfrei, daß die Finanzierung nicht aus Mitteln des Beklagten sondern aus Mitteln eines Kreditinstitutes (zu dessen branchenüblichen Bedingungen) erfolgen sollte. Nach dem objektiven Wortsinn dieser Regelung durfte der Kläger lediglich erwarten, daß der Beklagte unter Ausnützung seiner beruflichen Kenntnisse und Verbindungen bei Wahrung des vertraglich festgehaltenen Sorgfaltsmaßstabes ("wie in eigenen Geschäften") alles Erforderliche vorkehre und unternehme, damit die angestrebte Umschuldung durch ein Bankinstitut durchgeführt werde. Die Kosten hiefür sollten nach den in dieser Hinsicht unzweideutigen Verrechnungsregeln jedenfalls zu Lasten des Klägers gehen. Der Kläger hatte nach dem Vertragswortlaut keinen hinreichenden Grund für die Annahme, daß der Beklagte eine Erfolgsgarantie für die von ihm zu unternehmenden Schritte zur Umschuldung durch ein Bankinstitut übernehme.

Daß vor oder bei Vertragsabschluß ein vom dargelegten Wortsinn abweichender Parteiwille übereinstimmend zum Ausdruck gekommen wäre, wurde im Verfahren erster Instanz nicht behauptet; die Feststellungen bieten dafür auch keinen Anhaltspunkt. Die vom Kläger bekämpfte Vertragsauslegung durch das Berufungsgericht entspricht den Grundsätzen nach den §§ 914 und 880 a ABGB.

Der Revision war ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E14206

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0060OB00686.87.0519.000

Dokumentnummer

JJT_19880519_OGH0002_0060OB00686_8700000_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