

TE OGH 1987/12/15 50b591/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach Stefanie H***, zuletzt 27 West 96th Street Apt.14-B New York N.Y. 10025 USA, vertreten durch Sinaida Silbermann, ebendort, als Testamentsvollstreckerin diese vertreten durch Dr.Elisabeth Constanze Schaller, Rechtsanwalt in Traiskirchen, wider die beklagte Partei Dr.Bruno Z***, Facharzt, Wien 18.,Anastasius Grün-Gasse 28/2, vertreten durch Dr.Franz Marschall, Rechtsanwalt in Wien, wegen Zustimmung (Streitwert 300.000,-- S) und Räumung (Streitwert 200.000,-- S), in eventuelle Zahlung von 315.337,45 S samt Anhang infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 22.Juni 1987, GZ. 14 R 110/87-69, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 4. November 1986, GZ. 36 Cg 154/85-63, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 15.874,65 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 1.443,15 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Zu Beginn des Jahres 1980 ließ Stefanie H***, die in New York wohnhaft war und im August 1984 verstarb (AS 178), durch Dr.Wennig, Rechtsanwalt in Wien, Erhebungen über die Möglichkeit des Verkaufes des ihr gehörenden Hauses Wien 18.,Hofstattgasse 5 pflegen, welche jedoch zu keinem konkreten Ergebnis führten. In der Folge erteilte Stefanie H*** Dr.Lehner, Rechtsanwalt in Wien, den Auftrag, die Marktverhältnisse bezüglich eines allfälligen Verkaufes dieses Hauses zu erkunden. Dr.Lehner erörterte mit Stefanie H*** die Schwierigkeiten eines Verkaufes, die darin bestanden, daß ein Verfahren nach § 7 MG anhängig und zufolge einer mangelhaft geführten Hausverwaltung die Feststellung der Aktiva und Passiva nicht möglich war. Als Positivum führte Dr.Lehner das Leerstehen der Hausherrenwohnung an.

Mit dem an Stefanie H*** gerichteten Schreiben vom 1.6.1981 (Beilage I) bekundete Herta Z***, die Gattin des Beklagten, ihr Interesse sowohl an der freistehenden Hausherrenwohnung als auch an dem Haus selbst, nachdem diesbezüglich bereits im ersten Halbjahr 1980 eine Korrespondenz zwischen den beiden Frauen stattgefunden hatte.

Während eines Aufenthaltes des Beklagten, seiner Gattin und seines Sohnes in New York schlossen Stefanie H*** und der Beklagte am 21.7.1981 in Gegenwart des Rechtsvertreters der Ersteren, Dr.Paul Schrag, nachstehenden Kaufvertrag:

"I.

Frau Stefanie H*** ist alleinberechtigte grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2197 KG Währing Bezirksgericht Döbling mit dem Grundstück Nr.83/3 Baufläche im Ausmaß von 382 m2 mit der Anschrift 1180 Wien, Hofstattgasse 5.

Frau Stefanie H***, im folgenden stets Verkäuferin

genannt, verkauft und übergibt an Herrn Dr.Bruno Z***, im folgenden stets Käufer genannt, die oben näher bezeichnete Liegenschaft wie sie liegt und steht mit allen Nutzen und Lasten, Vorteilen und Nachteilen und der Käufer kauft und übernimmt diese Liegenschaft.

II (Kaufpreis)

Der Kaufpreis beträgt oeS 2,292.087,77 (in Worten ...) und wird bei Unterfertigung dieses Vertrages vom Käufer bar berichtet.

III

Die tatsächliche und rechtliche Übergabe und Übernahme der Kaufliegenschaft erfolgt am Tage der Unterfertigung dieses Vertrages und von da an gehen Nutzen und Vorteil und Lasten und Gefahr auf den Käufer über. Der Käufer hat die Kaufliegenschaft besichtigt und erklärt, diese zu kaufen wie sie liegt und steht. Die Verkäuferin leistet bezüglich einer bestimmten Beschaffenheit oder Ertrages der Kaufliegenschaft keine Gewähr, jedoch dafür, daß sie bürgerlich und außerbürgerlich lastenfrei ist, dritte Personen keine Ansprüche auf diese stellen können und sie sich in ihrer vollen Verfügungsgewalt befindet, mit Ausnahme der nachstehend angeführten Lasten:

1.) sub COZ 1 ist das Pfandrecht für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien in Höhe von oeS 657.200 samt höchstens 12 1/4 % Zinsen, höchstens 15 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von oeS 131.500 einverleibt und die Vollstreckbarkeit gemäß § 3 NotO angemerkt.

2.) sub COZ 2 ist das Pfandrecht für die vollstreckbare Forderung von oeS 20.967,56 für Herrn Dr.Fritz Wennig samt 4 % Zinsen, 8 % Umsatzsteuer aus Zinsen seit 2.6.1980 und Kosten von oeS 1.670,03 und oeS 750,18 einverleibt. Nach erfolgter Rückzahlung von oeS 20.000 beläuft sich die Forderung von Dr.Fritz Wennig auf oeS 3.387,77, sodaß das Pfandrecht sich nur mehr auf oeS 3.387,77 erstreckt.

Obige Lasten werden unter Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

IV

Die Grunderwerbsteuer, die Einverleibungsgebühren und sonstige Barauslagen sowie die Kosten der Vertragserrichtung trägt der Käufer und hält diesbezüglich die Verkäuferin schad- und klaglos.

V

Der Käufer erklärt an Eides Statt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

VI

Frau Stefanie H***, geboren am 12.September 1896, erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ohne ihr weiteres Zutun, jedoch nicht auf ihre Kosten, das Eigentumsrecht ob der Liegenschaft EZ 2197 KG Währing Bezirksgericht Döbling mit dem Grundstück Nr.83/3 Baufläche im Ausmaß von 382 m2 mit der Anschrift 1180 Wien, Hofstattgasse 5, für Herrn Dr.Bruno Z***, geboren am 26. August 1930, grundbücherlich einverleibt werde."

Die Unterschrift der Vertragsparteien wurde am 21./23./24.7.1981 beglaubigt und überbeglaubigt. Eine (ausdrückliche) Vereinbarung des Inhaltes, daß eine Verbücherung des Kaufvertrages erst nach Überweisung des Barkaufpreises erfolgen dürfe, ist nicht erwiesen. Das anhängige § 7 MG-Verfahren wurde vor Abschluß des Kaufvertrages vom 21.7.1981 zwischen den Kaufvertragsparteien nicht erörtert. Den Umstand, daß Professionistenforderungen im Zusammenhang mit dem § 7 MG-Verfahren noch offen waren und daß die Hausverwaltung durch die von Stefanie H*** beauftragte Hausverwaltung Herta Z*** mangelhaft geführt worden war, teilte Dr.Lehner dem Beklagten oder dessen Gattin vor Kaufvertragsunterzeichnung nicht mit, weil er dies als nicht im Interesse der Verkäuferin gelegen

ansah, von der er Vollmacht hatte. Zwar war der Beklagte Mieter einer Wohnung im Haus, er kümmerte sich jedoch nicht um das anhängige § 7 MG-Verfahren; dies umso weniger, als die Arbeiten bereits 1979 oder 1980 abgeschlossen worden waren.

Mit Schreiben vom 22.7.1981 (Beilage C) kündigte Dr.Schrag dem Beklagtenvertreter an, daß er ihm den vollzogenen und beglaubigten Vertrag abredgemäß im Laufe der kommenden Woche übersenden werde. Er ersuchte ihn, den Vertrag so rasch als möglich zum Abschluß zu bringen. Der Beklagtenvertreter antwortete am 11.8.1981 (Beilage 22) unter anderem, daß er die Sofortbemessung der Grunderwerbsteuer beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in die Wege geleitet und bei der Österreichischen Nationalbank um devisenbehördliche Genehmigung (der Überweisung des Barkaufpreises an Stefanie H***) angesucht habe. Nach erfolgter grundbücherlicher Durchführung stehe einer Auszahlung des Kaufschillings an Stefanie H*** nichts im Wege.

Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Döbling vom 24.9.1981 wurde das Eigentumsrecht des Beklagten an der Liegenschaft EZ 2197 KG Währing Gerichtsbezirk Döbling unter TZ 4118/1981 grundbücherlich einverleibt.

Nach Abschluß des Kaufvertrages und Rückkehr nach Wien erfuhr der Beklagte - seine Gattin hatte an der Verhandlung vom 6.10.1981 vor der Schlichtungsstelle im Verfahren nach § 28 Abs3 MG teilgenommen -, daß zur Abdeckung der (mit Grundsatzentscheidung der Schlichtungsstelle vom 31.10.1972 bewilligten und) von der Hauseigentümerin (in der Folge) durchgeführten Baumeister- und Professionistenarbeiten außer dem bereits aufgenommenen Darlehen von 657.200 S die Aufnahme eines weiteren Darlehens von 311.950,01 S erforderlich ist. (Die aufgrund der vorgenannten Verhandlung ergangene Endentscheidung der Schlichtungsstelle vom 7.10.1981 - Beilage 3 - wurde der Hausverwaltung Herta Z*** am 19.10.1981 zugestellt.) Dies teilte der Rechtsvertreter des Beklagten, Dr.Marschall, dem Rechtsvertreter der Stefanie H***, Dr.Schrag, mit Schreiben vom 16.10.1981 (Beilage 4) unter Anschluß einer Ablichtung des Protokolles über die Verhandlung vor der Schlichtungsstelle mit dem Ersuchen um Stellungnahme mit. Er führte darin unter anderem aus, der Beklagte sei nicht gewillt, dieses weitere Darlehen aufzunehmen, weil ihm diese Notwendigkeit anlässlich der Kaufvertragsverhandlungen verschwiegen und ein Gesamtkaufpreis gemäß Kaufvertrag vereinbart worden sei. Die Hausverwaltungskanzlei Herta Z*** habe die Hausverwaltungsunterlagen noch immer nicht herausgegeben. Im übrigen seien weitere Professionisten mit Forderungen an den Beklagten herangetreten.

Am 23.11.1981 kam es zwischen Dr.Schrag und Dr.Marschall telefonisch zu einer Modifikation des Kaufvertrages vom 21.7.1981, die Letzterer in einem Schreiben an Ersteren vom 25.11.1981 wie folgt bestätigte (Beilage 5):

"1.) Der Kaufvertrag vom 21.7.1981 zwischen unseren Mandanten hinsichtlich der Liegenschaft EZ 2197 KG Währing wird dergestalt modifiziert, daß anstatt eines Barkaufpreises von öS 1,500.000 ein Barkaufpreis von öS 1,184,910 bezahlt wird.

2.) Aufgrund der vorliegenden einstweiligen Verfügung Dris.Nikolaus Lehner verwahre ich von obigem Barkaufpreis treuhändig bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Rechtsstreit zwischen Ihrer Klientin und Herrn Rechtsanwalt Dr.Nikolaus Lehner den durch Drittverbot gepfändeten Betrag von öS 110.000, sodaß an Sie zur Überweisung gelangen öS 1,074.910."

In dem genannten Schreiben heißt es weiter:

"Die Überweisung erfolgt in den nächsten Tagen über die Österreichische Länderbank.

Zur Vorlage beim Österreichischen Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern ersuche ich Sie, sehr geehrter Herr Kollege, die beiliegende Vereinbarung durch Ihre Klientin fertigen zu lassen und an mich zurückzusenden. Hiermit kann ich die Grunderwerbsteuer berichtigen lassen. Zwischenzeitig habe ich auch von der Hausverwaltung Ihrer Klientin, Frau Herta Z***, diverse Hausverwaltungsunterlagen erhalten."

Die oben erwähnte beiliegende Vereinbarung datiert mit 10.1.1982, die in der Folge von Stefanie H*** und dem Beklagten unterfertigt wurde, hat nachstehenden Wortlaut (Beilage 6):

"Einvernehmlich wird der Kaufvertrag vom 21.Juli 1981 hinsichtlich der Liegenschaft EZ 2197 in seinem Punkte II (Kaufpreis) dahingehend abgeändert, daß er zu lauten hat wie folgt:

Der Kaufpreis setzt sich zusammen wie folgt:

- a) aus einem Barkaufschilling in der Höhe von öS 1,184.910 (in Worten) sowie
- b) Übernahme des sub COZ 1 für die Zentralsparkasse der Gemeinde Wien aushaftenden Pfandrechtes von öS 657.200

samt Anhang, aushaftend mit öS 535.499,37, und der sub COZ 2 pfandrechtlich sichergestellten vollstreckbaren Forderung von öS 20.967,56 samt Anhang des Herrn Dr.Fritz Wennig, aushaftend mit öS 3.140,66, somit insgesamt öS 1,723.550,03.

Alle übrigen Bestimmungen des Kaufvertrages bleiben unverändert."

Eine Einschränkung der Haftung der Verkäuferin gegenüber Punkt III des Kaufvertrages vom 21.7.1981 wurde weder von Stefanie H*** noch ihrem Rechtsvertreter verlangt.

Nach Erlangung einer neuerlichen Bewilligung der Österreichischen Nationalbank, zu deren Erwirkung die Unterfertigung der oben wiedergegebenen Ergänzung zum Kaufvertrag vom 21.7.1981 nötig war, überwies der Beklagte, ausgehend vom vereinbarten Barkaufschilling in Höhe von 1,184.910 S, am 22.2.1982 S 700.000 sowie im Einverständnis mit Dr.Schrag an Dr.Lehner zur Abstattung einer diesem gegen Stefanie H*** zustehenden Honorarforderung S 60.000 und am 24.2.1982 an Stefanie H*** S 218.317,33, sodaß ein Betrag von S 206.592,67 verblieb.

Diese Vorgangsweise erklärte der Beklagtenvertreter Dr.Marschall in einem Schreiben an die Klagevertreterin Dr.Schaller vom 24.2.1982 (Beilage 17) damit, daß auf den Gesamtrechnungsbetrag der vorgenommenen § 7 MG-Arbeiten von S 1,084.049,81 bisher (von der Hausverwaltung Herta Z***) nur S 565.507,13 bezahlt worden seien, sodaß auch nach Aufnahme des in der Endentscheidung der Schlichtungsstelle vom 7.10.1981 genannten weiteren Darlehens von S 311.950,01 noch S 206.592,67 zur Abdeckung der Professionistenforderungen fehlten. Er erwarte ihre Zustimmung dazu, daß er diesen Betrag für Rechnung des Kaufschillings an die Professionisten überweise. Diese Zustimmung lehnte die Klagevertreterin Dr.Schaller mit Schreiben vom 26.2.1982 (Beilage 18) unter Hinweis auf ihr Schreiben vom 23.2.1982 (Beilage K) ab, in dem sie unter anderem den im Schreiben des Beklagtenvertreters Dr.Marschall vom 25.11.1981 (Beilage 5) genannten (modifizierten) Kaufpreis als Vergleichspreis bezeichnete. Darauf antwortete der Beklagtenvertreter am 2.3.1982 (Beilage 19), daß er den Betrag von S 206.592,67 gemäß § 1425 ABGB bei Gericht erlegen werde, weil Stefanie H*** bzw. deren Hausverwalterin Herta Z*** diesen Betrag an aushaftenden Professionistenforderungen für die im § 7 MG-Verfahren durchgeführten Arbeiten offenbar nicht bezahlt habe und zu befürchten sei, daß diese Professionisten ihre Ansprüche auch gegen den Beklagten geltend machen würden. Stefanie H*** hafte auch gemäß Kaufvertrag dafür, daß die Kaufliegenschaft außerbücherlich lastenfrei ist und dritte Personen keine Ansprüche stellen können. Mit dem an den Beklagtenvertreter gerichteten Schreiben vom 2.3.1982 (Beilage L) erklärte die Klagevertreterin namens Stefanie H*** unter Setzung einer Nachfrist bis zum 10.3.1982 den Rücktritt von dem am 21.7.1981 geschlossenen und am 23.11.1981 modifizierten Kaufvertrag wegen nicht vollständiger Zahlung des vergleichsweise ausgehandelten Barkaufpreises von S 1,184.910. Daraufhin erlegte der Beklagte unter Nennung der Stefanie H*** als Erlagsgegnerin den Betrag von S 206.593 beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien, das diesen Erlag am 26.5.1982 zu 10 Nc 57/82 annahm. Er begründete den Erlag damit, daß Stefanie H*** die offenen Professionistenforderungen nicht zahle und ihn auch nicht ermächtige, diese Forderungen (in Anrechnung auf den Kaufpreis) direkt an die Professionisten zu zahlen. Es sei zu befürchten, daß die Professionisten ihre offenen Forderungen nicht nur gegen Stefanie H***, sondern (gestützt auf §§ 1041, 1042 bzw. 1409 ABGB) auch gegen ihn als neuen Hauseigentümer geltend machen. Es liege wegen Vorhandenseins mehrerer Forderungsprätendenten ein wichtiger Grund gemäß § 1425 ABGB vor.

Mit der am 8.5.1984 beim Erstgericht zu 14 Cg 141/84 eingelangten Klage beehrten der Baumeister Ing.Adolf K*** und 4 Professionisten, vertreten durch den Beklagtenvertreter des gegenständlichen Verfahrens, für die im Zuge des § 7 MG-Verfahrens am Haus Wien 18. Hofstattgasse 5 geleisteten Arbeiten von Stefanie H*** den noch offenen Betrag von insgesamt S 223.703,48 samt Anhang. In diesem Verfahren schlossen die Parteien am 4.9.1985 nachstehenden Vergleich, der mangels Widerrufs rechtswirksam geworden ist:

"1.) Die beklagte Partei verpflichtet sich, den Klägern zu Händen der Klagevertreter Dr.Herbert Richter und Dr.Franz Marschall, Rechtsanwälte, 1010 Wien, Goldschmiedgasse 8, einen Betrag von

S 170.000 binnen 14 Tagen nach Rechtswirksamkeit dieses Vergleiches zu bezahlen, und zwar durch Einwilligung in die Ausfolgung des zu 10 Nc 57/82 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien erlegten Betrages von S 206.593 bis zur Höhe von S 170.000.

2.) Der Klagevertreter erklärt auch als Vollmachthaber des Hinterlegers in dem zu Punkt 1.) angeführten Nc-Verfahren

Dr. Bruno Z*** seine ausdrückliche Einwilligung, daß der restliche Hinterlegungsbetrag von S 36.593 binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Vergleiches an die beklagte Partei zu Händen der Beklagtenvertreterin Dr. Elisabeth Schaller, Rechtsanwalt in 1150 Wien, Linke Wienzeile 36, ausgefolgt werden kann.

3.) Die bis zur Auszahlung des zu 10 Nc 57/82 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien erlegten Betrages von S 206.593 aufgelaufenen Zinsen werden zwischen den Klägern und der Beklagten im Verhältnis 75 % zu 25 % geteilt, wozu der Klagevertreter auch als Vollmachthaber des Hinterlegers seine ausdrückliche Einwilligung erklärt.

4.)

....

5.)

Die Ansprüche, die die beklagte Partei in diesem Verfahren im hg. Verfahren 36 Cg 154/84 (offenbar richtig: 36 Cg 154/85) erhoben hat, bleiben durch diesen Vergleich unberührt, abgesehen von den Beträgen, die laut Punkt 2.) und 3.) dieses Vergleiches aus der Hinterlegungsmasse an die beklagte Partei ausbezahlt werden.

6.) Dieser Vergleich wird rechtswirksam, falls er nicht von einem der Streitteile mit Schriftsatz widerrufen wird, der spätestens am 18.10.1985 bei Gericht eingelangt sein müßte."

Am 28.1.1986 stellten der Beklagte als Erleger und (die Verlassenschaft nach) Stefanie H*** als Erlagsgegnerin zu 10 Nc 57/82 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien den gemeinsamen Antrag, den erlegten Betrag derart auszuzahlen, daß ein Betrag von S 170.000 an den Erlegervertreter und der Rest von S 36.593 an die Vertreterin der Erlagsgegnerin ausbezahlt werde. Diesem Antrag wurde mit Beschluß vom 10.2.1986 entsprochen.

Mit der am 26.4.1982 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die klagende Partei die Verurteilung des Beklagten, a) in die Einverleibung der Löschung des zu seinen Gunsten unter TZ 4118/1981 in EZ 2197 des Grundbuches der Katastralgemeinde Währing, Gerichtsbezirk Döbling, mit dem Grundstück Nr.83/2 Baufläche mit der Anschrift 1180 Wien, Hofstattgasse 5, im Range TZ 3441/1981 einverleibten Eigentumsrechtes einzuwilligen sowie

b) der Klägerin die Wohnung top.Nr.7 Beletage im Hause 1180 Wien, Hofstattgasse 5, geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben. Mit dem am 6.5.1983 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz ON 21, der dem Beklagtenvertreter am 16.5.1983 zugestellt und in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung am 1.6.1983 vorgetragen wurde (AS 77), stellte die klagende Partei das Eventualbegehren, den Beklagten zur Zahlung von S 521.930,45 (= S 311.950,01 +

S 206.592,67 + S 3.387,77) samt Anhang zu verurteilen, das sie in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung am 10.12.1985 um

S 206.593 auf S 315.337,45 einschränkte. Zur Begründung führte die klagende Partei aus:

Dem Beklagten sei bei Kaufvertragsabschluß bekannt gewesen, daß das Haus mit einem § 7 MG-Mietzinserhöhungsverfahren belastet sei. Bei der Zusage der Lastenfreiheit sei Stefanie H*** davon ausgegangen, daß der Beklagte als Mieter einer Wohnung im verkauften Haus ohnedies über diese Belastung ausreichend Bescheid wisse und diese daher in dem von ihm vorbereiteten Kaufvertragsentwurf berücksichtigt habe. Vereinbarungsgemäß sollte die Intabulierung des Beklagten Zug um Zug gegen die Überweisung des Kaufpreises (von damals noch S 1,5 Mill.) erfolgen. In der Folge habe der Beklagte am 16.10.1981 eine Kaufpreisminderung um S 683.230,21 mit der Begründung begehrt, daß die von der Klägerin noch in Auftrag gegebenen § 7 MG-Arbeiten die Aufnahme eines weiteren Darlehens in der genannten Höhe erforderten, ein solcher Geldbedarf sei ihm bei den Kaufvertragsverhandlungen verschwiegen worden. Nach Ablehnung dieses Begehrens durch einen Vertreter der Stefanie H*** habe der Beklagte eine Kaufpreisreduktion um S 315.090, sohin insgesamt auf S 1.184.910, angeboten, womit sich Stefanie H*** nur unter der Bedingung einverstanden erklärt habe, daß dieser Barbetrag in den nächsten Tagen an sie überwiesen werde. Es sei vereinbart worden, daß dieser Kaufpreisrest Stefanie H*** unabhängig von Forderungen dritter Personen (gegenüber dem Beklagten aufgrund von von Stefanie H*** eingegangener Verbindlichkeiten) zukommen solle. Der Beklagte habe aber in der Folge nur S 700.000 überwiesen und die Überweisung des Restes vom Erhalt der Hausverwalterabrechnung abhängig gemacht. Eine solche Zusage sei ihm bei Kaufabschluß nicht gemacht worden. In der Folge habe der Beklagte den Kaufpreisrest von S 206.592,67 mit der Begründung zurückbehalten, daß dieser Betrag von Professionisten begehrt werde, die Arbeiten im Rahmen eines § 7 MG-Verfahrens geleistet hätten. In der Zwischenzeit habe der

Beklagtenvertreter vereinbarungswidrig die Intabulierung seines Eigentumsrechtes erwirkt. Hievon sei die Klägerin erst 5 Monate später verständigt worden. Sie habe daraufhin mit Schreiben vom 2.3.1982 dem Beklagten unter Rücktrittsdrohung eine 8tägige Frist zur Bezahlung des vollständigen Kaufpreises gesetzt. Die Frist sei fruchtlos verstrichen. Aus der vereinbarungswidrigen Einverleibung des Eigentumsrechtes durch den Beklagten könne ein Verzicht auf Rückabwicklung nicht erschlossen werden. Bei der Zustimmung zur Reduktion des Kaufpreises habe Stefanie H*** noch nicht von der erfolgten Intabulierung des Eigentumsrechtes des Beklagten gewußt. Stefanie H*** habe der Einverleibung des Eigentumsrechtes des Beklagten nur im Vertrauen auf die zugesagte sofortige Überweisung des Kaufpreisrestes zugestimmt. Sie habe ihre Liegenschaft im rechtlichen Sinn daher noch nicht dem Beklagten übergeben, sie habe auch keine Stundung des Kaufpreises zugesagt und schon anlässlich der ersten Kontroverse über zusätzliche Belastungen ihren Verzicht auf einen Vertragsabschluß klargestellt. In eventu fechte sie den Kaufvertrag vom 21.7.1981 wegen listiger Irreführung an. Sie sei über die vom Beklagten vorbereitete Erklärung der Lastenfreiheit der Liegenschaft in einem Irrtum befangen gewesen, der dem Beklagten bekannt gewesen sei oder doch hätte bekannt sein müssen bzw. vom Beklagten arglistig nicht aufgeklärt worden sei. In Kenntnis weiterer als der ihr bekannten Lasten hätte Stefanie H*** die Liegenschaft dem Beklagten nicht um den vereinbarten Kaufpreis verkauft und hätte dies dem Beklagten auffallen müssen. Es falle dem Beklagten zur Last, daß er sich nicht ausreichend über alle Lasten im Zusammenhang mit dem § 7 MG-Verfahren informiert habe. Jedenfalls hätte dem Beklagten klar sein müssen, daß die Zustimmung der Stefanie H*** zur Kaufpreisreduktion davon abhängig gewesen sei, daß sie keine weiteren, auf der Liegenschaft haftenden Lasten mehr übernehmen müsse.

Sollte eine Rückabwicklung des Liegenschaftsverkaufes rechtlich nicht möglich sein, so werde der Rücktritt von der ergänzenden Kaufvertragsvereinbarung vom 23.11.1981 wegen Nichterfüllung der damit verbundenen Zusage einer prompten Kaufpreisüberweisung erklärt. Bei der Vereinbarung vom 23.11.1981 habe es sich um einen selbständigen Vertrag gehandelt. Eine Nachfristsetzung sei entbehrlich, weil der Beklagte bereits vor Klageeinbringung ausdrücklich zu erkennen gegeben habe, nicht gewillt zu sein, seine Verpflichtungen einzuhalten. Durch diesen Vertragsrücktritt komme die ursprüngliche Vereinbarung wieder zustande und berechtige daher Stefanie H*** zur Geltendmachung des dort vereinbarten Kaufpreises. Der Beklagte sei daher nicht nur den hinterlegten Betrag von S 206.592,67, sondern die Gesamtdifferenz von S 521.930,45 abzüglich der (aus dem gerichtlichen Erlag des Beklagten getätigten) Zahlung von S 206.593, sohin S 315.337,45 schuldig. Für den Fall der Rechtsunwirksamkeit der Rücktrittserklärung werde die Vereinbarung vom 23.11.1981 wegen arglistiger Irreführung der Stefanie H*** durch den Beklagten als rechtsunwirksam angefochten. Hätte der Beklagte nicht den Eindruck erweckt, das laut § 7 MG-Endentscheidung noch erforderliche Darlehen selbst tragen zu müssen, und hätte Stefanie H*** gewußt, daß dieses Darlehen aus den zu diesem Zweck abgetretenen erhöhten Hauptmietzinsen getilgt werde, dann hätte sie der vom Beklagten verlangten Kaufpreisreduktion nie zugestimmt. Im übrigen werde das Klagebegehren auf jeden rechtlich möglichen Rechtsgrund gestützt.

Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Er wendete ein, Stefanie H*** habe ihm verschwiegen, daß außer den

vertragsgemäß von ihm zu übernehmenden noch weitere Lasten, insbesondere offene Professionistenforderungen für die längst durchgeführte Haussanierung, bestehen. Der Beklagte sei im guten Glauben gewesen, daß keine weiteren Forderungen auf der Liegenschaft haften. Dies sei ihm auch von der Verkäuferin ausdrücklich zugesichert worden. Tatsächlich habe sich nach Kaufvertragsabschluß herausgestellt, daß auf die Liegenschaft noch ein weiteres Darlehen von S 311.950,01 aufgenommen werden müsse. Stefanie H*** habe diesem Umstand Rechnung getragen und den Kaufpreis entsprechend reduziert. In der Folge habe sich aber ergeben, daß die Begleichung der im Rahmen des § 7 MG-Verfahrens erbrachten Leistungen weitere S 206.593 erfordere. Der Beklagte habe Stefanie H*** aufgefordert, diesen Betrag zu begleichen oder zuzustimmen, daß diese Summe aus dem Restkaufpreis bezahlt werde, was jedoch abgelehnt worden sei. Daraufhin habe der Beklagte den Restkaufpreis gemäß § 1425 ABGB gerichtlich hinterlegt, weil er befürchtet habe, von den Professionisten als Übernehmer der Liegenschaft selbst in Anspruch genommen zu werden, was auch in der Folge eingetreten sei. Mit der Hinterlegung des Kaufpreisrestes sei der Beklagte seinen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nachgekommen. Unrichtig sei, daß die Intabulierung seines Eigentumsrechtes vertragswidrig erfolgt sei und Stefanie H*** von dieser zwischenzeitig erfolgten Maßnahme nicht verständigt worden sei. Der Vertragsrücktritt der Stefanie H*** sei daher unwirksam. Auch liege keine Irreführung oder Ausnützung eines bestehenden Irrtums durch den Beklagten vor, vielmehr sei der Beklagte über den wahren Lastenstand des

Grundstückes von Stefanie H*** in Irrtum geführt worden. Die klagende Partei widersprach dem Beklagtenvorbringen. Die von den Professionisten gestellten zusätzlichen Forderungen seien nicht dem Begriff der auf der Liegenschaft haftenden Lasten unterzuordnen, es handle sich um bloße Nachteile, die laut Kaufvertrag ab dem Übergangstag vom Verkäufer zu übernehmen seien. Der Beklagte hafte nach § 1409 ABGB nur für Verbindlichkeiten, die er kannte oder kennen mußte, er könne der Verkäuferin nicht die Verletzung seiner Sorgfaltspflichten entgegenhalten. Im übrigen sei der Beklagte gar nicht von den Professionisten belangt worden. Ihm gegenüber wären die Professionistenforderungen spätestens mit 11.7.1980 verjährt gewesen. Die gerichtliche Hinterlegung des Restkaufpreises habe nur der Wahrung der Interessen dritter Personen bzw. der eigenen Sicherheit des Beklagten gedient, sie sei daher nicht gerechtfertigt gewesen.

Das Erstgericht wies sowohl das Hauptbegehren als auch das Eventualbegehren der klagenden Partei aus nachstehenden rechtlichen Erwägungen ab:

Der nach erfolgter Einverleibung des Eigentumsrechtes des Beklagten am 2.3.1982 im Hinblick auf den offenen Restbetrag erklärte Rücktritt der Stefanie H*** vom Kaufvertrag sei nicht möglich. Daß eine Verbücherung erst nach Überweisung des Kaufpreises erfolgen sollte, sei weder aus dem Kaufvertrag zu ersehen noch außerhalb desselben vereinbart worden. Ebenso wenig sei konkludent ein Eigentumsvorbehalt erklärt worden. Unverständlich sei der Einwand der klagenden Partei, Stefanie H*** sei vom Beklagten über die auf der Liegenschaft haftenden Lasten in Irrtum geführt worden, weil ihr (nicht jedoch dem Beklagten) von Dr. Lehner sowohl das offene § 7 MG-Verfahren als auch die mangelhafte Führung der Hausverwaltung mitgeteilt worden sei. Ein allenfalls vorliegender Irrtum der Stefanie H*** habe dem Beklagten nicht auffallen können; ein solcher Irrtum sei auch nicht rechtzeitig aufgeklärt worden und habe bei der am 10.1.1982 unter ausdrücklicher Aufrechterhaltung der übrigen Vertragspunkte erfolgten Ergänzung des Kaufvertrages jedenfalls nicht vorliegen können.

Da somit die Rückabwicklung des Liegenschaftskaufes abzulehnen und das Hauptbegehren abzuweisen gewesen sei, sei über das Eventualbegehren abzusprechen gewesen. Der Beklagte habe zu einer weiteren Zahlung nicht verhalten werden können, nachdem die klagende Partei (nach Abschluß des Vergleiches vom 4.9.1985 im Verfahren 14 Cg 141/84) das Eventualbegehren um den zu Recht zu 10 Nc 57/82 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien hinterlegten Betrag von S 206.593 eingeschränkt gehabt habe und daher unter Berücksichtigung der erfolgten Überweisungen und Zahlungen des Beklagten ein Betrag von S 1,184.910 entsprechend der Ergänzung des Kaufvertrages geleistet worden sei. Der erfolgte Rücktritt vom Vertrag durch Stefanie H*** habe ein Wiederaufleben des im Kaufvertrag vom 21.7.1981 vereinbarten Barkaufpreises von S 1,500.000 nicht zur Folge haben können.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des nicht in Geld bestehenden Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, 300.000 S übersteige. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte zur Rechtsrüge der klagenden Partei aus:

Obwohl der Kaufvertrag über die Liegenschaft in den USA offensichtlich zwischen einer Ausländerin und einem Österreicher abgeschlossen worden sei, sei gemäß § 35 Abs1 IPRG davon auszugehen, daß österreichisches Recht anzuwenden sei, weil der Kaufgegenstand in Österreich liege und - sehe man von der Überweisung des Kaufpreises ab - das Rechtsgeschäft in Österreich abzuwickeln gewesen sei (vgl. HS 6536, SZ 25/17). Ein weiterer Anhaltspunkt für die Anwendbarkeit des österreichischen Rechtes bilde § 42 IPRG (vgl. Schwimann in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 42 IPRG). Habe ein Verkäufer den Kaufgegenstand dem Käufer vor der Zahlung, d.h. unter Stundung des Kaufpreises, übergeben, so könne er nach ständiger Rechtsprechung nicht mehr von seinem Rücktrittsrecht nach § 918 ABGB Gebrauch machen. Eine Liegenschaft gelte erst mit der grundbücherlichen Eintragung des Eigentumsrechtes des Käufers als übergeben (vgl. ABGB MGA32 § 918/81 sowie Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 10 zu § 918). Bereits aufgrund des in diesem Punkt übereinstimmenden beiderseitigen Parteienvorbringens stehe fest, daß von der Kaufvertragsbestimmung, wonach der Kaufschilling mit der Unterfertigung des Vertrages vom Beklagten bezahlt werden sollte, schlüssig abgegangen worden sei, weil bei allen Beteiligten Übereinstimmung bestanden habe, daß der Kaufpreis in nächster Zeit aus Österreich überwiesen werden solle. Unbestritten sei geblieben, daß dem Beklagten bereits vor vollständiger Überweisung des Kaufschillings ein intabulierungsfähiger Kaufvertrag übergeben worden sei. Die kommentarlose Zurverfügungstellung einer verbücherungsfähigen Urkunde vor der vollständigen Überweisung des Kaufschillings in der Erwartung, daß dieser bald werde überwiesen werden, könne nach der Verkehrsauffassung nur so ausgelegt werden, daß der Kaufpreis vorläufig gestundet werde. Für die Behauptung, daß die Intabulierung des Eigentumsrechtes des Beklagten unter diesen Umständen wider Treu und Glauben bzw. unter Irreführung der Stefanie

H*** erfolgt sei, daß ein Eigentumsvorbehalt schlüssig begründet worden sei, wäre diese beweispflichtig gewesen. Sie sei dieser Beweispflicht nicht nachgekommen und rüge auch nicht das Fehlen entsprechender Feststellungen. Die Abweisung des Rückabwicklungsbegehrens der klagenden Partei sei daher zu bestätigen gewesen.

Aus diesen Schlußfolgerungen ergäben sich aber auch für das nunmehr zu behandelnde Eventualbegehren Konsequenzen, weil danach der klagenden Partei nur mehr das Begehren auf Erfüllung des Kaufvertrages durch Zahlung des restlichen Kaufpreises, allenfalls unter Geltendmachung eines Verzugschadens oder anderer Schadenersatzforderungen, zustehe. Ein gesonderter Vertragsrücktritt von der Reduktionsvereinbarung vom 23.11.1981 sei allein aus diesem Grund nicht möglich. Davon abgesehen handle es sich bei dieser Vereinbarung um eine Vertragskorrektur auf die Geltendmachung von nachträglich hervorgekommenen Lasten hin durch den Beklagten. Stefanie H*** habe mit dieser Vertragskorrektur einem Gewährleistungsbegehren des Beklagten Rechnung getragen. Die beiden reinbarungen seien daher als Einheit zu beurteilen und es sei davon auszugehen, daß der Vertragswille der Streitteile von vornherein auf die letztlich korrigierte Fassung ausgerichtet gewesen sei. Aus dem Gesagten ergebe sich, daß das Eventualbegehren der klagenden Partei daher nur hinsichtlich eines Betrages von S 206.593 berechtigt gewesen wäre, und daß das darüber hinausgehende Mehrbegehren allein aus diesen genannten Gründen abzuweisen gewesen sei. Der klagenden Partei wäre darin beizupflichten, daß der Beklagte nach der Ergänzungsvereinbarung die Überweisung des Restkaufpreises "prompt" zu veranlassen gehabt hätte und Stefanie H*** nach der Verkehrsauffassung nur mit einem Zahlungsaufschub einverstanden gewesen sei, der dem Zeitaufwand für den Behördenweg bei der Österreichischen Nationalbank und für die Bankmodalitäten zur Transferierung des Geldes von Österreich in die USA entspreche. Der von der klagenden Partei diesbezüglich vermißten Feststellung habe es nicht bedurft, weil dies nach der Lebenserfahrung dem Beklagten zweifellos bis zur Klageerhebung möglich gewesen wäre. Der klagenden Partei wäre auch insoweit zuzustimmen, als weder die Geltendmachung von Forderungen dritter Personen noch die Wahrung eigener Interessen einen tauglichen Hinterlegungsgrund nach § 1425 ABGB darstelle (vgl. Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 1425) und mit der erfolgten Hinterlegung tatsächlich aber nur die Interessen dieser dritten Personen sowie die der eigenen Person gewahrt worden seien, weshalb der Beklagte durch den Gerichtserlag keine schuldbefreiende Wirkung erzielt habe. Demgegenüber berufe sich der Beklagte auf ein Leistungsverweigerungsrecht, das er allerdings undeutlich auf eine ihm drohende Haftung nach § 1409 ABGB stütze. Die analoge Anwendung des § 1409 ABGB auf jene rechtsgeschäftlichen Übertragungsfälle, die nur einzelne Geldwerte des Überträgers von nicht unbedeutendem Forderungswert zum Gegenstand hätten, sei nach dem Regelungsinhalt dieser Norm nur dann statthaft, wenn dem Erwerber im Zeitpunkt der Übernahme des Gegenstandes bekannt war oder doch nach den besonderen Umständen bekannt sein mußte, daß der von ihm übernommene Gegenstand das im wesentlichen einzige und gesamte Vermögen des Überträgers darstelle, das seinen Gläubigern für ihre Forderung als Haftungsobjekt zur Verfügung stehe (vgl. SZ 52/12). Im Sinne dieser Ausführungen könnte die Übernahme eines Zinshauses mit mehreren Wohnungen nur dann als Übernahme eines Vermögens oder Unternehmens nach § 1409 ABGB qualifiziert werden, wenn dieses Haus das einzige Vermögen der ausländischen Klägerin im Inland war (vgl. MietSlg.22.199; JBl.1971, 259; JBl.1967, 572; JBl.1962, 441; SZ 27/255). Dies stehe jedoch nicht fest. Sollte dies der Fall gewesen sein, dann hätte der Beklagte tatsächlich im Erlagszeitpunkt befürchten müssen, für restliche Professionistenforderungen im Rahmen des § 7 MG-Verfahrens in Anspruch genommen zu werden (vgl. ABGB MGA32 § 1409/92 ff). Die dem Beklagten nicht mögliche Einsichtnahme in die Hausverwaltungsunterlagen habe er gegenüber den forderungsberechtigten Professionisten nicht als Haftungsbefreiungsgrund einwenden können. Gerade das Fehlen jeglicher Unterlagen habe in ihm den Verdacht bestärken müssen, daß mit weitergehenden Verbindlichkeiten zu rechnen sei. Tatsächlich aber sei der Beklagte nicht von den Professionisten aus dem Titel des § 1409 ABGB in Anspruch genommen worden. Um vor der Inanspruchnahme ein Leistungsverweigerungsrecht zu begründen, hätte daher der Beklagte ein Zweitverbot erwirken müssen, mit dem ihm die vorläufige Zurückhaltung des Kaufpreisrestes zugestanden worden wäre. Gemäß § 928 ABGB müsse der Übergeber für die auf der Sache haftenden Rückstände einstehen, ob sie aus den öffentlichen Büchern ersichtlich seien oder nicht. Als derartige Lasten würden neben privatrechtlichen Schulden und Lasten auch öffentlich-rechtliche Belastungen angesehen, z.B. rückständige Sozialversicherungsbeiträge, baupolizeiliche Mängelbeseitigungsaufträge usw. Den im Rahmen eines § 7 MG-Verfahrens durch die Schlichtungsstelle angeordneten Erhaltungsarbeiten komme aber eine Rechtsähnlichkeit mit den erwähnten baupolizeilichen Mängelbeseitigungsaufträgen zu. Auch hier hätten die Mieter nach der damaligen Gesetzeslage dank einer Schlichtungsstellenentscheidung die Durchführung der Arbeiten und die Aufnahme des dafür erforderlichen Kapitals nach § 8 MG erzwingen können. Die Durchführung derartiger Aufträge sei, auch was Umfang und Preis

betreffe, weitgehend der Vertragsautonomie entzogen gewesen. Nach Auffassung des Berufungsgerichtes seien daher Professionistenforderungen, die auf von der Schlichtungsstelle gebilligten Erhaltungsarbeiten beruhen, den Rückständen und Lasten im Sinne des § 928 ABGB zu unterstellen. Mit der Erklärung des Verkäufers einer Liegenschaft, die von ihm genannte und vom Käufer in seine Haftung zu übernehmende Summe stelle den gesamten Schuldenstand dar, der Käufer habe nicht zu befürchten, daß eine höhere Forderung bestehe, garantiere der Verkäufer, daß auf höhere Summen lautende, durch zu übernehmende Hypotheken gesicherte Forderungen die vom Käufer zu übernehmenden Verpflichtungen nicht übersteigen. Der Käufer könne, wenn Behebbarkeit gegeben sei, gegenüber dem Veräußerer Verbesserung durch Tilgung dieser Verpflichtungen, soweit sie nicht vertragsgemäß übernommen werden, verlangen (SZ 53/107, 1 Ob 611/86).

Die Rechtssache erscheine aber trotz des Fehlens von Feststellungen, aus denen eine Haftung des Beklagten nach § 1409 ABGB abgeleitet werden könnte, auch aus folgenden Erwägungen spruchreif: Nach den Klagsbehauptungen sei der Beklagte bei Klagseinbringung tatsächlich in Verzug gewesen. Durch den am 4.9.1985 zu 14 Cg 141/84 des Erstgerichtes mit den dort klagenden Professionisten eingegangenen Vergleich habe die klagende Partei das Bestehen einer Verbindlichkeit gegenüber den sie dort verfolgenden Klägern zugestanden, die sie durch die Inanspruchnahme des Erlages des Beklagten getilgt habe. Selbst wenn man der klagenden Partei folge und den Erlag als aufgedrängte Bereicherung ohne schuldbefreiende Wirkung werte (vgl. Rummel in Rummel, ABGB, Rz 12 zu § 1041), habe sie diesen Erlag durch die Inanspruchnahme aufgrund des Vergleiches angenommen. Sie habe sich dadurch im Nachhinein einen entsprechenden Vermögenszuwachs verschafft und eine Schuldbefreiung im Umfang der Vermögenszuwendung erwirkt. Obwohl die klagende Partei in Punkt 5. des im Verfahren 14 Cg 141/84 am 4.9.1985 geschlossenen Vergleiches ausdrücklich erklärt habe, die dort getroffene Vereinbarung sei nicht präjudiziell für das gegenständliche Verfahren, habe sie mit diesem Vergleichsabschluß doch tatsächlich die vom Beklagten vereinbarungswidrig als Zahlung angebotene Hinterlegung durch deren Verbrauch akzeptiert, indem sie mit dem vom beklagten erlegten Betrag die Verbindlichkeiten beglichen und sich selbst einen geringen Teil dieser Forderungen zukommen habe lassen. Der Vorbehalt, der geschlossene Vergleich solle keine Auswirkungen auf das gegenständliche Verfahren haben, erweise sich, da der Beklagte diesem Vorbehalt nicht zugestimmt habe, ihm gegenüber als rechtlich wirkungslos. Nur die Inanspruchnahme des Erlagsbetrages habe der Zustimmung des Beklagten bedurft, die er auch zu Punkt 2.) des Vergleiches - aber eben nur dort - erteilt habe. Eine weitergehende Zustimmung des Beklagten liege hingegen nicht vor. Die klagende Partei könne daher ihren unter Punkt 5.) des Vergleiches gemachten Vorbehalt nicht gegenüber dem Beklagten einwenden, da dieser zu diesem Punkt nicht in den Vergleich eingebunden worden sei. Dem an und für sich berechtigten Vorwurf der klagenden Partei, das Erstgericht habe über den Zahlungszeitpunkt keine Feststellungen getroffen, sowie dem aufzugreifenden Mangel einer Feststellung darüber, ob das Haus das einzige Vermögen der im Ausland lebenden Stefanie H*** gewesen sei, komme daher im Hinblick auf die faktische Inanspruchnahme der vertragswidrig erbrachten Leistung und die dadurch erfolgte Sanierung des Verzuges des Beklagten keine rechtliche Bedeutung zu. Die immer wieder ins Treffen geführte Zusage des Beklagtenvertreters, prompt zu überweisen, schließe nach der Verkehrsauffassung nicht den Verzicht auf die Geltendmachung von Reduktionsbegehren des Käufers aus welchem Titel immer, verbunden mit einer nur teilweisen Begleichung, in sich ein. Für eine derart weitgehende Zusage wäre die klagende Partei beweispflichtig gewesen. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf die Revisionsgründe des § 503 Abs1 Z 2 und 4 ZPO gestützte Revision der klagenden Partei mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne des Hauptbegehrens, zumindest aber des Eventualbegehrens, abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Beklagte beantragt in der Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Unter dem Revisionsgrund des § 503 Abs1 Z 2 ZPO werden ausschließlich dem Revisionsgrund des § 503 Abs1 Z 4 ZPO zuzuordnende Feststellungsmängel geltend gemacht, deren Vorliegen daher bei Behandlung der Rechtsrüge zu erörtern ist. Der Behandlung der Rechtsrüge ist voranzustellen, daß die Streitteile die zutreffende Ansicht des Berufungsgerichtes, auf die Lösung des gegenständlichen Rechtsfalles sei österreichisches Recht anzuwenden, unangefochten lassen. Im Revisionsverfahren ist auch nicht mehr strittig, daß der klagenden Partei ein Rücktrittsrecht nach § 918 ABGB in bezug auf den Liegenschafts Kaufvertrag wegen nicht vollständiger Zahlung des (gestundeten) Kaufpreises durch den Beklagten gemäß der im bürgerlichen Recht analog anzuwendenden Bestimmung des Art.8

Nr.21 EVHGB nicht zusteht (vgl. dazu außer den bereits vom Berufungsgericht angeführten Belegstellen aus Lehre und Rechtsprechung etwa noch Koziol-Welser⁸ I 228; Aicher in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 1045; Mayrhofer-Ehrenzweig³, Das Recht der Schuldverhältnisse, Allgemeine Lehren 385 f; Kramer in Straube, Kommentar zum HGB, 878, Rz 3 zu Art.8 Nr.21 EVHGB;

RZ 1986/28 = NZ 1985, 233 mit Anmerkung von Hofmeister in NZ 1985, 237; 7 Ob 641/87) und auch die Voraussetzungen einer Anfechtung des Liegenschafts Kaufvertrages seitens der klagenden Partei wegen listiger Irreführung oder Irrtums fehlen.

Als entscheidungswesentlich für den gegenständlichen Rechtsstreit sieht die klagende Partei die rechtliche Beurteilung der Reduktionsvereinbarung vom 23.11.1981 an. Sie vertritt in der Revision nach wie vor den Standpunkt, daß sie von dieser Vereinbarung wegen der Nichterbringung der für die von ihr zugestandene Kaufpreisreduktion zugesagten Gegenleistung des Beklagten (prompte Kaufpreiszahlung) rechtswirksam zurückgetreten sei, in eventu diese Vereinbarung mit Erfolg wegen listiger Irreführung bzw. Irrtums angefochten habe, weshalb (zumindest) ihr auf Zahlung des nicht mehr wirksamen Kaufpreinsnachlasses gerichtetes Eventualbegehren berechtigt sei. Wollte man eine untrennbare Einheit zwischen dem ursprünglichen Kaufvertrag und der Reduktionsvereinbarung annehmen, so müßte dies zur Auflösung des Gesamtkaufvertrages führen. Diesem Standpunkt ist nicht beizupflichten.

Selbst bei Berücksichtigung sämtlicher von der klagenden Partei hervorgehobenen Verfahrensergebnisse kann nicht gesagt werden, dem von Stefanie H*** am 23.11.1981 gewährten Barkaufpreinsnachlaß von S 315.090 (= S 1,5 Mill. - S 1,184.910) sei als Gegenleistung die Zusage des Beklagten gegenübergestanden, den Kaufpreis nunmehr prompt (in den nächsten Tagen) zu überweisen. Der Nachlaß erfolgte, weil sich nach dem Kaufvertragsabschluß vom 21.7.1981 im Oktober 1981 im § 7 MG-Verfahren herausgestellt hatte, daß zur Abdeckung der bewilligten Instandsetzungsarbeiten die Aufnahme eines weiteren Darlehens von S 311.950,01 erforderlich war, und der Beklagte geltend machte, daß ihm diese Notwendigkeit anläßlich der Kaufvertragsverhandlungen verschwiegen worden sei. Die Zusage des Beklagten, den (herabgesetzten) Kaufpreis nunmehr prompt (in den nächsten Tagen) zu überweisen, stellt lediglich eine Bekräftigung der bereits bei Kaufvertragsabschluß eingegangenen Verpflichtung dar. Die Möglichkeit eines Rücktritts von der Nachlaßvereinbarung wegen nicht fristgerechter Erbringung der hiefür versprochenen Gegenleistung scheidet demnach aus. Der von der klagenden Partei mit Schriftsatz ON 21 erklärte Rücktritt von der Nachlaßvereinbarung ist aber auch nicht unter dem Gesichtspunkt berechtigt, daß das nachfolgende Verhalten des Beklagten eine schwere Erschütterung des Vertrauens der Stefanie H*** in die Person des Beklagten bzw. dessen geschäftliche Korrektheit herbeiführen konnte, die eine weitere Bindung der klagenden Partei an einen vertragsbrüchigen Partner unzumutbar erscheinen läßt (vgl. dazu Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 7 vor §§ 918 ff; 2 Ob 652/86 ua). Das Berufungsgericht erkannte bei dem gegebenen Sachverhalt richtig, daß sich der Beklagte mit der Vereinbarung vom 23.11.1981 nicht des Rechtes begeben hatte, abermals an Stefanie H*** heranzutreten, wenn sich herausstellen sollte, daß die Kosten der gemäß § 7 MG bewilligten Instandsetzungsarbeiten selbst bei Aufnahme des weiteren Darlehens nicht gedeckt werden können. Daß sich der Beklagte angesichts der nicht unbegründeten Befürchtung, Baumeister und Professionisten würden ihre im Zusammenhang mit dem § 7 MG-Verfahren noch offenen Werklohnforderungen gemäß § 1409 ABGB gegen ihn geltend machen - ihre seinerzeitige Auftraggeberin, Stefanie H***, erklärte am 19.6.1982 vor einem öffentlichen Notar in New York an Eides Statt, keinerlei Vermögen zu besitzen und lediglich eine monatliche Altersrente von 315 S zu beziehen (ON 10) -, und der Weigerung der Stefanie H*** zuzustimmen, daß der Beklagte diese noch offenen Beträge (S 206.592,67) für Rechnung des Kaufschillings an den Baumeister und die Professionisten überweise, zunächst entschloß, diesen Kaufpreisteil bei Gericht zu hinterlegen, berechtigte Stefanie H*** daher im Sinne der vorstehenden Ausführungen nicht zum Rücktritt von der Vereinbarung vom 23.11.1981. Eine Rückgängigmachung der Kaufpreisreduktion wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage oder aus dem Grund des § 1435 ABGB kommt gleichfalls nicht in Betracht. Es fehlt aber - selbst bei zusätzlicher Bedachtnahme auf sämtliche von der klagenden Partei angeführten Verfahrensergebnisse - auch an einer Sachverhaltsgrundlage für eine erfolgreiche Anfechtung der Vereinbarung vom 23.11.1981 wegen listiger Irreführung oder Irrtums der Stefanie H***. Anhaltspunkte dafür, daß der Beklagte Stefanie H*** über die Sach- und Rechtslage im Zusammenhang mit dem beiden Vertragspartnern bekannten § 7 MG-Verfahren listig in Irrtum geführt hätte oder die Voraussetzungen einer Irrtumsanfechtung nach § 871 ABGB vorlägen, sind nicht vorhanden. Ist die klagende Partei demnach weiterhin an den Kaufvertrag vom 21.7.1981 in der Fassung vom 23.11.1981 gebunden, dann wurde sowohl ihr Haupt- als auch ihr (eingeschränktes) Eventualbegehren von den Vorinstanzen zu Recht abgewiesen, ohne daß es noch erforderlich wäre,

darauf einzugehen, ob Stefanie H*** aufgrund des Kaufvertrages vom 21.7.1981 oder des § 928 letzter Satz ABGB verpflichtet gewesen wäre, dem Beklagten eine Herabsetzung des Kaufpreises zuzugestehen. Eine Erörterung der Frage, ob der Beklagte seine Restkaufpreisschuld von S 206.592,67 bereits durch den Gerichtserlag oder erst mit seiner Zustimmung zu dessen Ausfolgung oder wegen des in Punkt 5.) des Vergleiches vom 4.9.1985 erklärten Vorbehaltes überhaupt noch nicht getilgt habe, erübrigt sich mit Rücksicht darauf, daß die klagende Partei ihr Eventualbegehren um diesen Betrag eingeschränkt hat.

Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Voraussetzungen für eine Entlohnung über das Maß des Tarifs hinaus im Sinne des § 21 Abs1 Satz 2 RATG sind nicht gegeben.

Anmerkung

E12809

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00591.87.1215.000

Dokumentnummer

JJT_19871215_OGH0002_0050OB00591_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