

TE OGH 1987/9/29 20b680/86 (20b681/86)

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.09.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Kropfitsch und Dr. Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bruno F***, Gastwirt, Fürstenweg 7, 6020 Innsbruck, vertreten durch Dr. Peter Riedmann und Dr. G. Heinz Waldmüller, Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die beklagten Parteien 1.) Philomena S***,

Pensionistin, Fürstenweg 7, 6020 Innsbruck, 2.) Hermann S***, Angestellter, ebendort, beide vertreten durch DDr. Walter Nowak, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Einverleibung eines Eigentumsrechtes, infolge Revision und Rekurs des Klägers gegen das Urteil und den Beschluß des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 8. April 1986, GZ 1 R 3/86-37, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 24. Oktober 1985, GZ 16 Cg 453/84-26, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

1.) Der Revision wird Folge gegeben.

Das berufsgerichtliche Urteil wird im Ausspruch zu Punkt 1) betreffend das Hauptbegehren aufgehoben. Die Rechtssache wird in diesem Umfang an das Berufungsgericht zur Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

2.) Dem Rekurs wird Folge gegeben und der berufsgerichtliche Beschluß aufgehoben.

3.) Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

Text

Begründung:

Der Kläger behauptet, zwischen ihm und der Erstbeklagten sei nach vorangegangenen Vertragsverhandlungen am 12. September 1984 ein Kaufvertrag betreffend deren 453/4220-Anteile (Anteil 9 verbunden mit Wohnungseigentum an Top. V und VI) und 103/4220-Anteile (Anteil 10 verbunden mit Wohnungseigentum an Top. VII) der Liegenschaft EZ 635 Grundbuch 81111 Hötting unter Festsetzung eines Kaufpreises von S 2,7 Millionen mündlich "fix vereinbart worden". Der Zweitbeklagte, zu dessen Gunsten ein bürgerliches Belastungs- und Veräußerungsverbot hinsichtlich dieser Anteile bestehe, sei mit diesem Verkauf an den Kläger einverstanden gewesen. Dennoch habe die Erstbeklagte in der Folge das Grundstück an Wilfried A*** verkauft. Somit werde das Klagebegehren gestellt, die Erstbeklagte sei schuldig,

in die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Klägers an den genannten Liegenschaftsanteilen einzuwilligen, in eventu, die entsprechende Vertragsurkunde Beilage ./H zu unterfertigen. Der Kläger sei zwar italienischer Staatsbürger, zufolge seines mehr als zehnjährigen Aufenthaltes in Österreich sei die Erlangung der österreichischen Staatsbürgerschaft und damit der grundbücherlichen Genehmigung des gegenständlichen Vertrages nur eine Formsache.

Die beklagten Parteien beantragten Klagsabweisung. Die Besprechungen mit dem Kläger seien über das Stadium der Vertragsvorbereitung nicht hinausgekommen, ein Vertragsabschluß sei nicht erfolgt. Der vom Klagsvertreter verfaßte Vertragsentwurf entspreche auch nicht den mündlichen Vereinbarungen der Streitteile, da der Kläger die von ihm einzuholenden Freilassungserklärungen der Pfandgläubiger nicht erwirkt habe. Die im Vertragsentwurf enthaltene Klausel, der Kaufvertrag bedürfe der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde, sei mangels einer solchen Genehmigung nicht erfüllt. Die Erstbeklagte habe nie zugesagt, den genannten Vertragsentwurf zu unterfertigen.

Das Erstgericht wies die Klage ab.

Das Berufungsgericht bestätigte die Abweisung des Hauptbegehrens und sprach diesbezüglich aus, daß der Wert des Streitgegenstandes den Betrag von S 300.000,- übersteige. Im Ausspruch über das Eventualbegehren hob es das erstgerichtliche Urteil auf und verwies die Rechtssache in diesem Umfang an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach allfälliger weiterer Verhandlung zurück, wobei es in seinen Aufhebungsbeschuß einen Rechtskraftvorbehalt aufnahm. Gegen das berufungsgerichtliche Urteil erhebt der Kläger eine auf § 503 Abs. 1 Z 4 ZPO gestützte Revision mit dem Antrage auf Aufhebung und Rückverweisung der Rechtssache an das Berufungsgericht zur Beweismwiederholung und neuerlichen Entscheidung. Für den Fall der Bestätigung des berufungsgerichtlichen Urteils beantragt der Kläger in seinem Rekurs die Aufhebung des berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses und die Rückverweisung der Rechtssache in diesem Umfang an das Berufungsgericht zur Beweismwiederholung und neuerlichen Entscheidung.

In ihrer Revisionsbeantwortung beantragen die beklagten

Parteien, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist gerechtfertigt.

Das Erstgericht legte seinem Urteilsspruch im wesentlichen folgenden Sachverhalt zu Grunde: Die Erstbeklagte ist seit dem Jahre 1976 Eigentümerin der klagsgegenständlichen Liegenschaftsanteile und damit verbunden der als Geschäftsräume benützten Wohnungen. Zugunsten des Zweitbeklagten besteht hieran ein Veräußerungs- und Belastungsverbot. Der Kläger und dessen Ehefrau betreiben seit Dezember 1976 in diesen Geschäftsräumlichkeiten einen Pizzeria-Betrieb. Als im Jahre 1983 gegen die Erstbeklagte Exekutionen geführt und hinsichtlich der Liegenschaftsanteile auch ein Versteigerungsverfahren betrieben wurde, versuchte sie, ihre Anteile zu verkaufen, und erwirkte im Dezember 1983 eine diesbezügliche Ranganordnungsvormerkung. Bereits im August 1983 führte sie mit dem Kläger Vertragsverhandlungen über den Verkauf der streitgegenständlichen Anteile, doch zerschlugen sich diese Verhandlungen. Im August 1984 trat der Kläger mit der Erstbeklagten neuerlich in konkrete Vertragsgespräche und man erzielte hinsichtlich "eines Betrages von 2,7 Millionen Schilling" eine grundsätzliche Einigung, wobei der Kauf ohne Inventar erfolgen sollte. Der Kläger hatte betreffend die Mittelaufbringung eine Bankkreditzusage erlangt, die an die erstrangige Sicherstellung und teilweise Abdeckung einer auf den Anteilen liegenden Hypothek geknüpft war. Nachdem er im Hinblick auf den herannahenden Versteigerungstermin den Preis zu drücken versucht hatte, kam es am 5. September 1984 beim Klagsvertreter zu einer Besprechung, wobei die Erstbeklagte neuerlich ihre Bereitschaft bekundete, "um 2,7 Millionen an den Kläger zu verkaufen". Voraussetzung hiefür war jedoch, daß Dr. K*** von der R*** T***, der

führenden Gläubigerin des Versteigerungsverfahrens, hiemit einverstanden sei. Dieser verfügte auch über entsprechende Freilassungserklärungen der anderen Buchgläubiger. Darüber, daß eine andere Bank auf die Liegenschaftsanteile damals eine Zwangsverwaltung führte, wurde nicht gesprochen und war dies "den Parteien nicht bekannt". Die Erstbeklagte erklärte, ihr Sohn, der Zweitbeklagte, stimme der Veräußerung zu. Anlässlich dieser Besprechung kam es zwischen den Vertragspartnern jedoch zu keiner Einigung, da die Erstbeklagte immer wieder darauf verwies, daß auf jeden Fall eine Rücksprache mit Dr. K*** erforderlich sei. Dieser hatte dem Klagsvertreter bereits im August 1984 mitgeteilt, an eine Bank, an das Finanzamt Innsbruck und an eine weitere Pfandgläubigerin müßten rund S 450.000,-, weiters an die R*** T*** 2,2 bis 2,3 Millionen Schilling bezahlt

werden, damit die entsprechenden Freilassungs- und Einstellungserklärungen abgegeben würden. Hierüber wurde zwar noch keine bindende Vereinbarung getroffen, Dr. K*** wäre aber unter diesen Voraussetzungen zur Abgabe der Freilassungserklärungen bereit gewesen. Am 12. September 1984 fand beim Klagsvertreter eine neuerliche Besprechung statt, in welcher die Erstbeklagte wiederum "ihr Einverständnis mit einem Kaufpreis von 2,7 Millionen Schilling" und weiters erklärte, daß Dr. K*** mit der Lastenfreistellung und der Zweitbeklagte mit der Veräußerung einverstanden seien. Voraussetzung für den Verkauf erscheine die Einstellung des Versteigerungsverfahrens. Über die in Händen Dr. C*** befindliche, bis Dezember 1984 gültige Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung wurde nicht gesprochen. Nicht feststellbar ist, ob zwischen den Vertragspartnern darüber gesprochen wurde, daß die Erstbeklagte dem Kläger ein Ranganordnungsgesuch für die beabsichtigte Veräußerung unterfertigt und überläßt. Weiters nicht, ob weitere Vertragspunkte besprochen wurden, insbesondere nicht, ob auch vereinbart wurde, daß der Kläger im Oktober 1984 keinen Pachtzins mehr zu zahlen habe. Zu einem Abschluß des Kaufvertrages kam es nicht. Der Erstbeklagten war bekannt, daß der Kläger italienischer Staatsbürger ist. Über die sich daraus ergebenden Konsequenzen, insbesondere, daß der abzuschließende Vertrag nur unter der aufschiebenden Bedingung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abgeschlossen werden sollte, wurde nicht gesprochen. Der Kläger lebt bereits mehr als zehn Jahre in Österreich und hat um die österreichische Staatsbürgerschaft angesucht. Mit der Errichtung der Vertragsurkunde wurde der Klagsvertreter beauftragt. Im Hinblick "auf die verschiedenartigsten Umstände, die beim Vertrag zu berücksichtigen waren, der Kompliziertheit der Materie, kamen die Streitteile überein, daß die Vertragserrichtung schriftlich erfolgen sollte, zumal sich der Kläger und der Klagsvertreter noch davon informieren wollten, ob Dr. K*** einem Verkauf mit S 2,7 Millionen tatsächlich zugestimmt hätte oder nicht". Der Klagsvertreter führte am 13. September 1984 mit Dr. K*** ein Telefongespräch, worin dieser die Zustimmung der R*** T*** zum Verkauf

um S 2,7 Millionen erklärte. Am 14. September 1984 wurde der Vertrag vom Klagsvertreter fertiggestellt und lag zur Unterschrift bereit, er wurde von der Erstbeklagten jedoch nicht unterfertigt. Während der Vertragsverhandlungen des Klägers und der Erstbeklagten hatte auch Wilfried A*** Interesse an der Liegenschaft bekundet und beim Klagsvertreter vorgeschrieben, doch wurde ihm gesagt, daß die Verhandlungen noch nicht abgeschlossen seien. Nicht feststellbar ist ob ihm mitgeteilt wurde, daß der Vertrag zwischen dem Kläger und der Erstbeklagten "fix" sei. Im weiteren kam es sodann zu Verhandlungen zwischen der R*** T*** und A***, bei welchem

dieser einen Kaufpreis von 3,2 Millionen Schilling bot, doch sollte hievon ein Betrag von S 300.000,- der Übernahme einer allfälligen Kautionsforderung des Klägers aus dem Pachtvertrag dienen. Am 26. September 1984 kam es zur Unterfertigung des in der Folge auch verbücherten Kaufvertrages zwischen Wilfried A*** und der Erstbeklagten, nachdem das mit 14. September 1986 datierte Kaufangebot des Wilfried A*** angenommen worden war. In seiner rechtlichen Beurteilung verwies das Erstgericht auf die Judikatur, nach welcher mangels Einigung der Vertragspartner über auch unwesentliche Punkte kein Vertrag zustande kommt, wenn die Vereinbarung unter dem Vorbehalt der Einigung auch über diese offenen Punkte geschlossen wurde. Vorliegendenfalls könne eine Einigung der Parteien über den Vertragsinhalt nicht angenommen werden. Es sei ihnen z.B. klar gewesen, daß es sich beim Kläger um einen Italiener handle und dieser somit zum Liegenschaftserwerb einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe. Man müsse annehmen, daß über diese Punkte gesprochen worden sei, wegen der "diesbezüglichen, in den Vertragsentwurf aufgenommenen auflösenden Bedingung sei sicher keine Einigung erzielt worden". Es stehe auch fest, daß von der R*** T*** noch keine fixe

Zusage vorgelegen sei, sodaß auch diesbezüglich noch weitere Verhandlungen erforderlich gewesen seien. Davon abgesehen hätten die Streitteile auch die Errichtung eines schriftlichen Vertrages vereinbart, sodaß im Sinne des § 884 ABGB vorher noch keine Bindung bestanden habe. Grundsätzlich werde zwar bei Kaufverträgen über Liegenschaften häufig auch die bloß deklarative Form vereinbart, da die Schriftlichkeit nur für die Verbücherung erforderlich sei. Davon könne hier aber nicht gesprochen werden, weil einige Vertragspunkte gar nicht, andere nur notdürftig erörtert worden seien, so daß noch keine Willensübereinstimmung, insbesondere auch nicht über die Zahlungsmodalitäten, geherrscht habe. Diese seien hier wegen der erforderlichen Zustimmung durch die Gläubiger von wesentlicher Bedeutung gewesen. Beim gegebenen Sachverhalt könne auch vom Vorliegen eines stillschweigenden Abschlußwillens nicht die Rede sein. Dies ergebe sich auch daraus, daß die Erstbeklagte trotz Warnung durch Dr. K*** vor einem

Doppelverkauf schließlich doch an Wilfried A*** verkauft habe. Mangels Zustandekommens eines Vertrages könne der Kläger somit nicht auf Erfüllung klagen. Auch das Eventualbegehren sei nicht gerechtfertigt, weil dieses ebenfalls das Vorliegen eines mündlich zustandegekommenen Vertrages voraussetze.

Das Berufungsgericht vertrat den Standpunkt, die Abweisung des Hauptbegehrens sei schon deshalb zu Recht erfolgt, weil die Wirksamkeit des Vertrages von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig gewesen sei, welche nicht vorliege. Solange keine solche Genehmigung erteilt worden sei, erscheine der Vertrag aufschiebend bedingt wirksam. Die Parteien seien bis zur Versagung an dieses bedingte Rechtsgeschäft gebunden und der Verpflichtete hätte alles zu unternehmen, um bei Eintritt der Bedingung erfüllen zu können, und alles zu unterlassen, was die Erfüllung hindern könnte. Die vollen Wirkungen des aufschiebend bedingten Vertrages träten aber erst ein, wenn die Bedingung verwirklicht sei. Erst dies führe dazu, daß die Ansprüche auf Übergabe der Sache und Zahlung des Kaufpreises entstünden. Mit den Entscheidungen SZ 51/155 und 7 Ob 536/77, ähnlich SZ 52/1, sei der Oberste Gerichtshof von der früheren Rechtsprechung, zuletzt JBl. 1975, 652, abgegangen, wonach auch schon vor Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes geklagt werden könne. Bei Suspensivbedingungen bestünde demnach kein Erfüllungsanspruch bezüglich der Hauptleistung, weil diese aufschiebend bedingt und daher nicht klagbar sei. Somit erscheine das Hauptbegehren des Klägers jedenfalls unzulässig, selbst wenn man unterstellen wollte, daß zwischen dem Kläger und der Erstbeklagten ein mündlicher Kaufvertrag geschlossen worden sei. Die gleichen Überlegungen seien hinsichtlich des gegen den Zweitbeklagten gerichteten Anspruches anzustellen, weil dessen angebliche Verpflichtung zur Auflassung des Veräußerungs- und Belastungsverbot des derivativen Eigentumserwerb des Klägers ermöglichen sollte. Auf die Frage einer ausdrücklichen Unmöglichkeit der Leistung zufolge des zwischenzeitigen Verkaufes der Liegenschaftsanteile an Wilfried A*** müsse mangels entsprechender Behauptungen und Feststellungen über eine allfällige endgültige Leistungsunmöglichkeit nicht eingegangen werden. Zum Eventualbegehren erklärte das Berufungsgericht, es sei noch nicht in der Lage, die erstgerichtlichen Feststellungen, wonach zwischen dem Kläger und der Erstbeklagten kein Kaufvertrag zustandegekommen sei, zu überprüfen. Die Ausführungen des Urteils im Rahmen der Beweiswürdigung, aus welchen Gründen das Erstgericht sich zu diesen Feststellungen bestimmt gefunden habe, ließen nämlich eine gründliche Auseinandersetzung mit den einander widersprechenden Beweisaussagen der Zeugen und Parteien vermissen. Unbestritten erscheine zwar, daß bei der Besprechung am 5. September 1984 noch kein Vertragsabschluß erfolgt sei. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen müsse jedoch zugrundegelegt werden, daß am 12. September 1984 eine grundsätzliche Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis erzielt worden sei. Zwar falle es in das Gebiet der freien richterlichen Beweiswürdigung, wenn das Erstgericht der Erstbeklagten keinen Glauben schenke, soweit sie behaupte, an diesem Tag und auch sonst kein zweites Mal (nämlich außer am 5. September 1984) in der Kanzlei des Klagsvertreters gewesen zu sein, doch lasse sich dies nicht damit vereinbaren, daß dann das von der Erstbeklagten Ausgesagte für wahr gehalten wird, wonach es zu keiner Einigung gekommen sei, weil sich der Inhalt dieser Aussage dann gar nicht auf den 12. September 1984 bezogen haben könne. Gemäß § 272 Abs. 1 ZPO habe das Gericht unter sorgfältiger Berücksichtigung der Ergebnisse der gesamten Verhandlung und Beweisführung zu beurteilen, ob eine tatsächliche Angabe für wahr zu halten sei oder nicht. Obwohl das Erstgericht selbst diese Gesetzesstelle zitiere, lasse sein Urteil die erforderliche eingehende Auseinandersetzung mit den einzelnen, einander widersprechenden Beweisergebnissen vermissen, sodaß dem Berufungsgericht die Überprüfung der Beweiswürdigung des Erstgericht vorerst verwehrt bleibe. Das Argument, der Klagsvertreter habe am 13. September 1984 mit Dr. K*** noch einmal telefoniert, um sich von der Richtigkeit der Angaben der Erstbeklagten zu überzeugen, könne ebensogut für das Zustandekommen eines mündlichen Vertrages herangezogen werden. Daß er sich vorher nicht um die Herausgabe des in Händen des Rechtsanwaltes Dr. C*** befindlichen Ranganordnungsbescheides bemüht habe, sei weder ein Indiz für noch gegen die Annahme einer vertraglichen Einigung. Daß zwischen den Parteien die Frage nicht besprochen worden sei, was geschehen sollte, wenn die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht erteilt werde, sei ebenfalls kein Argument gegen den Bindungswillen der Parteien, weil dies nach ständiger Judikatur der Annahme des Zustandekommens eines Vertrages nicht entgegenstehe. Die fehlenden Punkte seien dann vielmehr aus dem Willen der Parteien zu erschließen oder aus dem Gesetz zu ergänzen. Daß der Kläger als italienischer Staatsbürger keinesfalls die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erhalten hätte, könne in dieser allgemeinen Form nicht gesagt werden, weil das Tiroler Grundverkehrsgesetz den Ausländergrundverkehr nicht grundsätzlich untersage, sondern in seinem §

4 Abs. 2 die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung umschreibe, deren Vorliegen vom Erstgericht gar nicht geprüft worden sei. Die Frage, ob vor dem Abschluß des Kaufvertrages der Erstbeklagten mit A*** eine bindende Zusage des Klägers vorgelegen sei, daß die R*** die gewünschten 2,2

bis 2,3 Millionen Schilling erhalten werde, habe an sich mit einer möglichen Einigung der Parteien nichts zu tun. Diese Argumente des Erstgerichtes ließen also eine zwingende Ableitung für die Annahme, daß eine Einigung nicht erfolgt sei, nicht zu. Da im übrigen eine ausreichende Auseinandersetzung mit den vorliegenden Beweisergebnissen (Aussagen der Zeugen Dr. W***, E***, des Klägers einerseits und der Erstbeklagten andererseits) fehle, liege ein Mangel in der Begründung vor, der die Überprüfung der Beweiswürdigung des Erstgerichtes nicht zulasse. Es werde daher vom Erstgericht eine vervollständigte und schlüssige Begründung seiner Ansicht begehrt, auf Grund deren dann die Überprüfung vorgenommen werden könne. Der Grundsatz der freien richterlichen Beweiswürdigung bedeute nicht, daß der in der Begründung des Urteils niederzulegende Denkvorgang nicht der Kontrolle unterliege. Er schließe jedenfalls die Kontrolle in der Richtung nicht aus, daß die vom Gericht angestellten Überlegungen zur Beweiswürdigung schlüssig seien, was hier nicht der Fall sei, weshalb das Urteil an einem Begründungsmangel leide. Auch die erstgerichtliche Ansicht, die Erstbeklagte habe Schriftform verlangt und vor Unterfertigung des Vertrages keine Bindung gewollt, lasse sich aus den diesbezüglichen Feststellungen nicht mit der Konsequenz eines ausdrücklichen Formvorbehaltes ableiten. Die Tatsache, daß die Parteien vereinbart hätten, Dr. W*** solle einen schriftlichen Kaufvertrag errichten, könne für sich allein eine bereits mündlich getroffene Vereinbarung über den Kaufgegenstand und den Kaufpreis nicht wieder beseitigen, denn damit wäre nur soviel abgesprochen, daß der Vertrag in eine schriftliche - für die grundbücherliche Durchführung notwendige - Form zu bringen sei. Auch hier fehle eine Auseinandersetzung mit den in dieser Hinsicht widersprüchlichen Beweisergebnissen im Rahmen der Beweiswürdigung (Aussagen des Zeugen Dr. W***, der Erstbeklagten und der Zeugin E***). Das Erstgericht habe auch keine präzisen Feststellungen darüber getroffen, über welche von den Parteien tatsächlich vereinbarten Nebenpunkte keine Einigung erzielt worden sei. Die Annahme der als Beispiel angeführten "sicher" mangelnden Einigung über die in den Vertragsentwurf aufgenommene auflösende Bedingung stehe in gewissem Widerspruch zur weiteren Feststellung, die Parteien hätten über die Konsequenzen einer verweigerten grundverkehrsbehördlichen Zustimmung nicht gesprochen. Hinsichtlich des Eventualbegehrens sei daher eine ausführliche Befassung des Erstgerichtes mit den diesbezüglichen Beweisergebnissen erforderlich.

In der Revision wird vorgebracht, nach der Entscheidung³ Ob 50/75 könne auch bei einem noch grundverkehrsbehördlich genehmigungspflichtigen Kaufvertrag bereits auf Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers geklagt werden. Der Kaufpreis sei vorliegendenfalls vereinbarungsgemäß noch vor dem Versteigerungstermin und damit auch bereits vor der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung fällig gewesen. Eine absolute Leistungsunmöglichkeit sei nicht gegeben. Im übrigen habe der Kläger gegen den schlechtgläubigen Zweiterwerber Wilfried A*** eine Klage auf Löschung seines Eigentumsrechtes eingebracht. Im Rekurs führt der Kläger aus, das Berufungsgericht habe einen Begründungsmangel des erstgerichtlichen Urteiles behauptet, in Wahrheit aber lediglich Bedenken gegen die erstgerichtliche Beweiswürdigung, welchen durch Beweiswiederholung Rechnung zu tragen gewesen sei. Der Erstrichter habe klar ausgedrückt, daß er Feststellungen über das Ergebnis der Besprechung vom 12. September 1984 im Hinblick auf das Naheverhältnis der Zeugen Dr. W*** und Gabriele E*** zum Kläger nicht treffen könne. Der Erstrichter sei also von der Unwahrheit dieser Zeugenaussage ausgegangen und werde auch in einer neuen Entscheidung zu keiner anderen Würdigung der Beweise kommen.

Den Rechtsmittelausführungen des Klägers ist grundsätzlich Berechtigung zuzuerkennen.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes entspricht die vom Kläger zur Stützung seiner Rechtsansicht herangezogene Entscheidung 2 Ob 50/75 = JBl. 1975, 652 der ständigen und weiterhin aufrechterhaltenen Judikatur. Der Oberste Gerichtshof hat zunächst z. B. in den Entscheidungen SZ 5/57, SZ 42/21 sowie JBl. 1974, 525 und nach der Kritik dieser letztgenannten Entscheidung durch Steiner sowie der Kritik Bydlinskis in JBl. 1975, 652 dennoch in den folgenden Entscheidungen 1 Ob 612/76, EvBl. 1977/265, SZ 51/155, SZ 52/1 und SZ 52/165 seinen Standpunkt aufrechterhalten, daß auch bei einem der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürftigen Kaufvertrag schon vor dieser Genehmigung auf Zuhaltung des Vertrages durch Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde oder auch durch Einwilligung in die Eigentumseinverleibung geklagt werden kann. Auch in der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung 2 Ob 559/78 = SZ 52/1, welche eine Klage auf Zahlung des Kaufpreises betraf, ist der erkennende

Senat von dieser Rechtsansicht also nicht abgegangen. Es wurde vielmehr ausgeführt, daß es in den von der vorgeannten Kritik betroffenen Entscheidungen nicht darum ging, schon vor dem Eintritt der entscheidenden Bedingung einen Anspruch auf gänzliche Erfüllung des Kaufvertrages zu gewähren. Vielmehr soll dort, wo die Beendigung des Schwebezustandes der Vorwegnahme einzelner Erfüllungshandlungen bedarf, um der Grundverkehrsbehörde das Zustandekommen eines strittig gewordenen Vertrages über einen genehmigungspflichtigen Vorgang darzutun, dem zum Vertrag stehenden Teil ein Anspruch auf Erwirkung der hiezu erforderlichen Willenserklärungen gegeben werden. Dieser Anspruch beruht auf dem Gedanken, daß ein Rechtsgeschäft während des Schwebezustandes nicht wirkungslos ist und der bedingt Verpflichtete alles tun und vorkehren muß, was notwendig ist, um bei Eintritt der Bedingung erfüllen zu können, und alles unterlassen muß, was die Erfüllung hindern würde (Gschnitzer in Klang 2 IV/1, 321; SZ 42/21; SZ 43/171; JBl. 1974, 525 und 1975, 652). Es handelt sich sohin um Vorwirkungen bedingter Verträge, die notwendig sind, damit es zur Beendigung des Schwebezustandes kommen kann. Hiezu sprach der erkennende Senat aus, diese Vorwirkungen bedingter Verträge könnten jedoch bei Vorliegen einer aufschiebenden Bedingung nicht soweit gehen, daß auch solche Erfüllungshandlungen verlangt werden können, die zur Beendigung des Schwebezustandes nicht erforderlich sind. Die Wirkung eines Kaufvertrages bestehe ua in der Entstehung des Anspruches auf Kaufpreiszahlung (§ 1062 ABGB). Dieser Anspruch könne vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung nicht geltend gemacht werden. In der vom Berufungsgericht weiters zitierten Entscheidung 7 Ob 536/77 handelte es sich um den Anspruch auf Zahlung der Vermittlungsprovision aus einem bedingten Kaufvertrag, also ebenfalls auf Erfüllung des (Vermittlungs-)Vertrages. Eine gänzliche Erfüllung des durch die grundverkehrsbehördliche Genehmigung bedingten Kaufvertrages tritt aber durch die Verurteilung des Verkäufers zur Einwilligung in die bürgerliche Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers nicht ein. Die Übereignung der verkauften Liegenschaft in das Eigentum des Käufers erfolgt gemäß § 431 ABGB durch die bürgerliche Einverleibung. Durch ein Urteil auf Übertragung des Eigentums an einer Liegenschaft wird noch nicht Eigentum erworben, sondern nur ein Titel zur Eigentumsübertragung geschaffen. Beruht das gemäß § 350 EO zu vollstreckende Urteil (vgl. SZ 44/15, 5 Ob 166/72, 3 Ob 24/86) auf einem Rechtsgeschäft unter Lebenden, dann ist die Eigentumsübertragung durch Einverleibung bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen von der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde abhängig (EvBl. 1964/71, 1 Ob 686/81, 3 Ob 146/81). Insoweit ist also auch kein bedeutsamer Unterschied zu dem vom Berufungsgericht als zulässig erachteten Eventualbegehren auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde gegeben, in welchem Falle die gänzliche Erfüllung durch die Notwendigkeit der Beibringung des grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheides gemäß § 94 GBG hintangehalten wird.

Somit tritt eine Erfüllung des aufschiebend bedingten Kaufvertrages vor grundverkehrsbehördlicher Genehmigung durch einen Urteilsspruch auf Einwilligung in die bürgerliche Einverleibung nicht ein. Demgemäß ist aber die Abweisung des Hauptbegehrens aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund nicht gerechtfertigt. Es kommt vielmehr darauf an, ob zwischen den Streitparteien eine vertragliche Einigung erzielt worden war oder nicht. Diesbezüglich hat das Berufungsgericht, ausgehend von seiner dargestellten, abweichenden Rechtsansicht nur im Rahmen der Behandlung des Eventualbegehrens zum erstgerichtlichen Urteil Stellung genommen. Es vertrat die Ansicht, das erstgerichtliche Urteil leide in seinem Ausspruch über das Eventualbegehren an einem Begründungsmangel, weil es die erforderliche eingehende Auseinandersetzung mit den einzelnen widersprechenden Beweisergebnissen vermissen lasse und solcherart unüberprüfbar sei. Hiebei verweist es, wie oben wiedergegeben, auf verschiedene Argumente des Erstgerichtes in seiner Beweiswürdigung und erklärt, es seien jeweils aber auch andere Annahmen und Schlüsse möglich und alle "diese Argumente lassen eine zwingende Ableitung, daß es zwischen dem Kläger und der Erstbeklagten zu keiner Einigung über den Kaufvertrag kam, nicht zu". Insbesondere sei das Erstgericht den Angaben der Erstbeklagten über den Inhalt der Besprechung beim Klagsvertreter vom 12. September 1984 gefolgt, was sich aber nicht damit vereinbaren lasse, daß die Erstbeklagte bestritten habe, am 12. September 1984 beim Klagsvertreter gewesen zu sein, weil sich dann der Inhalt dieser Aussage gar nicht auf den 12. September 1984 beziehen habe können.

Gemäß den §§ 272, 417 ZPO müssen die Entscheidungsgründe eines Urteiles die für die Entscheidung erforderlichen Tatsachenfeststellungen enthalten. Das Gericht muß klar und zweifelsfrei aussprechen, welche Tatsachen seiner Meinung nach vorliegen. Es hat sie im einzelnen anzuführen, die Beweismittel zu bezeichnen, die für die Gewinnung dieser Feststellungen von Bedeutung waren und schließlich die Gründe darzulegen, warum es die festgestellten Tatsachen als erwiesen angenommen hat und warum es andere behauptete und bedeutsame Tatsachen nicht als erwiesen ansah. Ein Urteil, daß diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist unüberprüfbar und muß im Falle der

Anfechtung der Aufhebung verfallen (RZ 1971, 15). Zum Wesen der freien Beweiswürdigung gehört es, daß die Tatsacheninstanz sich für eine von mehreren widersprechenden Darstellungen auf Grund ihrer Überzeugung, daß diese mehr Glaubwürdigkeit beanspruchen kann, entscheidet. Sie hat die Gründe insoweit auszuführen, daß ihnen entnommen werden kann, aus welchen Erwägungen sie diese Überzeugung gewonnen habe (4 Ob 100/78, 2 Ob 171/81 ua).

Vorliegendenfalls hat das Erstgericht, wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, in seiner Beweiswürdigung für die einzelnen Tatsachenfeststellungen jeweils Argumente angeführt. Daß diese Argumente dem Berufungsgericht als nicht hinreichend erscheinen und insgesamt keine zwingenden Ableitungen hinsichtlich der Frage einer Einigung des Klägers und der Erstbeklagten über den Vertragsabschluß zulassen, bedeutet noch keinen Verstoß gegen die vorgenannten Grundsätze und Bestimmungen. Hält das Berufungsgericht die Argumente der erstgerichtlichen Beweiswürdigung nicht für tragend, weil sie ihm nicht zwingend oder in einzelnen Punkten unschlüssig erscheinen, so muß es die Beweisergebnisse selbst würdigen. Ein Widerspruch oder eine Unschlüssigkeit insgesamt ist in diesem Falle nicht gegeben. Dies gilt vorliegendenfalls auch hinsichtlich der Behauptung der Zweitbeklagten, sie sei am 12. September 1984 gar nicht in der Kanzlei des Klagsvertreters gewesen. Das Erstgericht hat in seiner Beweiswürdigung ausgeführt, es folge der Erstbeklagten zwar nicht in dieser Angabe, doch seien die weiteren Angaben der Erstbeklagten über den Inhalt der geführten Vertragsgespräche glaubwürdig. Diese Beurteilung ist nicht logisch widersprüchlich - die Vertragsgespräche wurden über einen längeren Zeitraum und nicht nur in der Kanzlei des Klagsvertreters geführt, auch andere Beteiligte, insbesondere die Zeugin E***, konnten keine genauen zeitlichen Einordnungen vornehmen - und stellt sich als eine solche nach freier richterlicher Überzeugung dar. Im übrigen hat das Erstgericht - wenngleich in knapper Form - ausgesprochen (S 16 f des Urteiles), daß weitere Feststellungen über den Inhalt der Vertragsverhandlungen vom 12. September 1984 "allein auf die Aussage der Zeugen Dr. W*** und Gabriele E*** gestützt, welche ein nicht zu übersehendes Naheverhältnis zum Kläger aufweisen", nicht getroffen werden konnten, sodaß der Sachverhalt diesbezüglich ungeklärt blieb. Damit hat es zum Ausdruck gebracht, daß ihm diese Beweismittel nicht überzeugend erschienen.

Da das Berufungsgericht dieser erstgerichtlichen Beweiswürdigung insgesamt nicht zu folgen vermochte, hat es im Sinne des § 488 ZPO durch Beweiswiederholung die erforderliche Entscheidungsgrundlage selbst herbeizuführen.

In diesem Sinne war somit der Revision des Klägers gegen das berufsgerichtliche Urteil Folge zu geben und auch der berufsgerichtliche Aufhebungsbeschluß aufzuheben. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E11720

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00680.86.0929.000

Dokumentnummer

JJT_19870929_OGH0002_0020OB00680_8600000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at