jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1986/5/27 5Ob59/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E*** - Betriebe Gesellschaft m. b.H., St. Julien Straße 5, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Walter Vavrovsky, Dr. Hartmut Ramsauer, Dr. Karl Ludwig Vavrovsky und Dr. Rudolf Wöran, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Josef H***, kaufmännischer Angestellter, Tetlhamgasse 13, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Günther Stanonik und Dr. Leopold Hirsch, Rechtsanwälte in Salzburg, und den auf Seiten der beklagten Partei beigetretenen Nebenintervenienten Dr. Herbert P***, Rechtsanwalt, Alpenstraße 54, 5020 Salzburg, wegen Übergabe von Liegenschaftsanteilen, in eventu wegen Feststellung (Streitwert S 400.000,--) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 10. Jänner 1986, GZ 4 R 334/85-22, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 23. September 1985, GZ 6 Cg 29/84-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei S 13.996,65 (darin S 1.185,15 Umsatzsteuer und S 960,-- Barauslagen) und dem Nebenintervenienten S 14.956,65 (darin S 1.185,15 Umsatzsteuer und S 1.920,-- Barauslagen) an Kosten des Revisionsverfahrens binnen vierzehn Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte unterrichtete Immobilienmakler von seiner seit 1978 bestandenen Absicht, seine mit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 3 im Haus St. Julien-Straße 4 in Salzburg untrennbar verbundenen 1054/19223 Anteile und seine mit Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 7 im Haus St. Julien-Straße 3 in Salzburg untrennbar verbundenen 1069/19223 Anteile an der Liegenschaft EZ 558 in der Katastralgemeinde Stadt Salzburg zu verkaufen. In diesem Gebäudekomplex betrieb die klagende Handelsgesellschaft ein Kino und ein Nachtlokal. Wegen der Lärmbelästigung hatte der Beklagte gegen die Klägerin und deren Geschäftsführer Anzeigen erstattet und die Einleitung eines gewerbebehördlichen Verfahrens erreicht. Der Geschäftsführer der Klägerin dachte daran, die Liegenschaftsanteile des Beklagten zu erwerben, um weitere Schwierigkeiten zu vermeiden, und ersuchte den Beklagten im Jahr 1982 um Überlassung von Unterlagen an den Steuerberater. Der Beklagte kam dem Ersuchen nach, bekam aber keine weitere Nachricht. Der Geschäftsführer der Klägerin betraute einen Immobilienmakler, weil er meinte, der Beklagte werde nicht an ihn verkaufen wollen. Der Makler nahm Verbindung mit dem Beklagten auf, der einen Kaufpreis von S 2,500.000,-- nannte, und bot ihm nach Besichtigung am 27. Mai 1983 den Kauf zum Gesamtpreis von S 2,000.000,-- an. Der Beklagte verlangte S 2,200.000,--, die Klägerin erstellte am 27. Juli 1983 ein Anbot mit einem Kaufpreis von S

2,100.000,--. Der Angestellte des Maklers teilte dem Beklagten mit, der Interessent zahle S 2,200.000,--. Der Beklagte erklärte sich mit diesem Kaufpreis einverstanden, unterhielt aber zugleich Kontakte zu anderen Kaufinteressenten und hatte mit einem durch einen anderen Immobilienmakler vermittelten Interessenten schon grundsätzlich eine Einigung über den Kauf der Anteile um S 2,200.000,-- erzielt, doch scheiterte der Abschluß damals am Fehlen einer Einigung über die Modalitäten der Finanzierung und es unterblieb daher die Unterfertigung des vorbereiteten Vertragsentwurfes.

Bei einer Zusammenkunft zwischen dem vom Geschäftsführer der Klägerin betrauten Makler mit dem Beklagten am 11. August 1983 erklärte der Beklagte, es seien noch andere Personen am Kauf der Anteile interessiert, er habe mit der Abwicklung seinen Rechtsanwalt - den Nebenintervenienten - betraut und werde diesen als Treuhänder einsetzen. Er gehe nun auf eine Woche auf Urlaub und wolle in der darauffolgenden Woche den Kaufvertrag unterschreiben, falls es so weit sei, und sonst mit den anderen Interessenten weiter verhandeln. Ohne ausdrücklich darüber gesprochen zu haben, waren die Gesprächspartner dabei von einem Kaufpreis von S 2,200.000,-- ausgegangen. Der Beklagte wurde darüber aufgeklärt, daß hinter dem Anbot des Maklers der Geschäftsführer der Klägerin bzw. diese stehe. Der Beklagte war damit einverstanden, daß der Vertragsentwurf vom Rechtsvertreter der Klägerin errichtet werde. Er bestand aber auf einer abschließenden Prüfung durch seinen Rechtsanwalt und machte dessen Zustimmung zur Voraussetzung der Unterfertigung des Vertrages. Nach der Rückkehr von dem einwöchigen Urlaub erfuhr der Beklagte, daß noch kein Vertragsentwurf beim Nebenintervenienten eingelangt war. Die Woche, für die der Beklagte die Unterfertigung des Vertrages angekündigt hatte, endete am 19. August 1983. Erst am 22. August 1983 langte der vom Rechtsvertreter der Klägerin am 18. August 1983 verfaßte Vertragsentwurf beim Nebenintervenienten ein. In diesem Entwurf war eine Kaufsumme nicht eingesetzt. Nach dem Begleitschreiben sollte eine Einigung über den Kaufpreis erst erzielt werden. Im Entwurf fehlte auch eine vollständige Regelung der Übernahme der Lasten. Der Beklagte, dem die Schriftstücke am 27. August 1983 zukamen, ging daher davon aus, der Geschäftsführer der Klägerin sei am Kauf nicht interessiert. Am 14. September 1983 teilte der Nebenintervenient dem Rechtsvertreter der Klägerin mit, es bestünden keine inhaltlichen Einwände gegen den Vertragsentwurf, die vereinbarte Frist sei jedoch abgelaufen und ein Kaufvertrag nicht zustande gekommen. An diesem Tag kam es zu einer Besprechung, an der der Geschäftsführer der Klägerin, seine Ehefrau, seine Sekretärin, sein Makler und dessen Mitarbeiter sowie der Beklagte und dessen Ehefrau teilnahmen. Der Geschäftsführer wußte nicht, daß sein Rechtsanwalt schon einen Vertragsentwurf verfaßt und übermittelt hatte. Er drängte den Beklagten, die Anzeige bei der Gewerbebehörde zurückzuziehen. Für ihn sei der Kauf nicht interessant, wenn er sein Lokal schon um 22 Uhr schließen müsse. Der Beklagte hatte den Eindruck, der Geschäftsführer der Klägerin mache weitere Verkaufsgespräche von einer erfolgreichen Intervention bei der Gewerbebehörde abhängig. Der Beklagte unterrichtete einige Tage später den Makler, er werde mit einem anderen Interessenten abschließen. Weitere Gespräche mit dem Geschäftsführer der Klägerin fanden nicht statt. Der Nebenintervenient bekam inzwischen die Zusage der Ehegatten, die die Anteile kaufen wollten, daß die vom Beklagten gewünschten Zahlungsmodalitäten angenommen würden. Der Beklagte schloß mit ihnen den Kaufvertrag vom 20. September 1983. Anfang Oktober wurden ihnen die Wohnungen übergeben. Der Geschäftsführer der Klägerin erfuhr durch seinen Makler, daß der Beklagte beide Wohnungen an das Ehepaar Martin und Nora H*** verkauft und bücherlich übereignet habe. Er und seine Familie unterstützten die Käufer beim Einzug in die Wohnungen. Die Klägerin verzichtete am 27. März 1984 gegenüber den Käufern auf jeden Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums an den mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteilen. Auf der Grundlage dieser Tatsachenfeststellungen wies das Erstgericht das am 17. Jänner 1984 erhobene Begehren der Klägerin, der Beklagte sei schuldig, ihr die mit Wohnungseigentum an den Wohnungen Nr. 3 und Nr. 7 im Haus St. Julien-Straße 4 bzw. 3 in Salzburg untrennbar verbundenen Mindestanteile Zug um Zug gegen Bezahlung des Kaufpreises von S 2,200.000,-- zu übergeben, ebenso ab wie das am 4. Juni 1985 beigefügte Eventualbegehren auf Feststellung, daß die Klägerin die beiden mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteile Zug um Zug gegen Bezahlung von S 2,200.000,-- gekauft hat.

Das Erstgericht meinte bei der rechtlichen Beurteilung des Sachverhaltes, die vom Beklagten bestrittene Behauptung der Klägerin, es sei schon vor dem 16. August 1983 mündlich ein Kaufvertrag zustande gekommen, jedenfalls aber der Inhalt des von ihrem Vertreter an den Rechtsvertreter des Beklagten fristgerecht am 18. August 1983 übermittelten Kaufvertragsentwurfes von diesem akzeptiert worden, sei nicht erwiesen, denn der Beklagte habe nach Willenseinigung eine Frist zur Formulierung des Anbots gesetzt und die Annahme von der Zustimmung seines Rechtsanwaltes abhängig gemacht. Das Anbot der Klägerin sei wegen Fehlens der Kaufpreisangabe und einer Regelung

über die Übernahme der Lasten nicht ausreichend bestimmt gewesen. Seinen allfälligen vorvertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten habe der Beklagte durch den Hinweis auf weitere Interessenten entsprochen. An einem Feststellungsinteresse fehle es.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,-- übersteigt. Das Berufungsgericht legte seiner Entscheidung die als unbedenklich befundenen Tatsachenfeststellungen zugrunde und verneinte das Vorliegen eines Verfahrensmangels in erster Instanz. Es führte zu der in der Berufung vorgetragenen Rechtsrüge aus, sie entferne sich von den Tatsachenfeststellungen und sei daher nicht gesetzmäßig ausgeführt, unterstelle sie doch das wirksame Zustandekommen eines Kaufvertrages. Neben der Einigung über den Vertragsinhalt müsse aber der Abschlußwille ausdrücklich oder stillschweigend erklärt werden. Der Beklagte habe durch seinen dem Geschäftsführer der Klägerin gegenüber geäußerten Vorbehalt, in den Vertrag erst einzuwilligen, wenn der vorzulegende Vertragsentwurf durch seinen Rechtsanwalt inhaltlich überprüft worden sei, deutlich erkennen lassen, daß er vor diesem Zeitpunkt nicht gebunden sein wolle. Dieser ausdrücklich erklärte Vorbehalt schließe die Annahme des Bindungswillens des Beklagten und damit die Annahme des Vertragsabschlusses aus.

Gegen das bestätigende Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Klägerin mit ihrer nach dem § 502 Abs 4 Z 2 ZPO zulässigen Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Hauptantrag auf Abänderung der angefochtenen Entscheidung und Stattgebung ihres Begehrens und dem auf Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht abzielenden Hilfsantrag.

Der Beklagte beantragt ebenso wie der ihr beigetretene Nebenintervenient, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes kann die in der Berufung unterlassene Rechtsrüge nicht in der Revision nachgetragen werden (SZ 41/68; SZ 36/91; JBl 1959, 458; RZ 1977/65; EFSlg. 46.696 uva; aM Fasching, Zivilprozeßrecht, Rz 1930). Die nicht gesetzmäßig ausgeführte Rechtsrüge ist der nicht ausgeführten gleichzuhalten (EFSlg. 44.123; MietSlg. 34.778 ua.). Selbst wenn die Ausführungen der Klägerin in ihrer Berufungsschrift und in der Revisionsschrift aber noch in Entsprechung des § 471 Z 3 und § 506 Abs 2 ZPO gesetzmäßig wären und nicht ausgehend von der Unterstellung eines nicht festgestellten Sachverhalts andere rechtliche Schlußfolgerungen fordern, kann, wie schon das Berufungsgericht völlig zutreffend aufgezeigt hat, ein der Klägerin günstigeres Ergebnis schon deshalb nicht erreicht werden, weil unzweifelhaft feststeht, daß der Beklagte, mag er sich auch mit der Klägerin oder deren Machthabern über Kaufbedingungen einig geworden sein, sich die Erklärung des Vertragsabschlusses vorbehalten und damit nie endgültig in den Vertrag eingewilligt hat. Die Bedeutung einer Willenserklärung richtet sich danach, wie sie unter Berücksichtigung aller Umstände objektiv zu verstehen ist. Nach der allgemein vertretenen Vertrauenstheorie ist der objektive Erklärungswert der Äußerungen des Beklagten maßgebend. Der Geschäftsführer der Klägerin wie auch der von ihm beauftragte Immobilienmakler mußten den Vorbehalt des Verkäufers dahin verstehen, daß er vor Prüfung und Zustimmung durch seinen Rechtsanwalt überhaupt nicht gebunden sein wolle und überdies den Verkauf an andere Interessenten betreiben werde, wenn der Vertrag nicht bis zum Ende der auf den 11. August 1983 folgenden Woche unterfertigt sei. Zum Zustandekommen des Kaufvertrages genügt zwar die grundsätzliche Einigung der Vertragsparteien über den Kaufgegenstand und den Kaufpreis (MietSlg. 33.131 uva.), doch verweist § 1054 ABGB auf die Regeln der Verträge überhaupt, wie die Einwilligung des Käufers und Verkäufers beschaffen sein müsse, damit der Vertrag zustande kommt. Voraussetzung des wirksamen Vertragsabschlusses ist in jedem Fall, daß die Parteien ihren Abschlußwillen geäußert haben (Koziol-Welser 7 I, 290; SZ 54/112; JBl 1974, 146 ua.). Gerade die Erklärung seines Abschlußwillens hat sich der Beklagte beim Vertragsgespräch mit dem von der Klägerin eingeschalteten Immobilienmakler vorbehalten gehabt und damit eindeutig erkennen lassen, daß er noch nicht gebunden sein wolle. Daß der Beklagte selbst später in einer Weise seinen Abschlußwillen zum Ausdruck gebracht hat, daß die Klägerin daraus auf das nun wirksame Zustandekommen des Geschäftes vertrauen durfte, ist nicht bewiesen. Daran ändert eine Erklärung des Nebenintervenienten, es bestünden keine Einwände gegen den Inhalt des ihm übermittelten Kaufvertragsentwurfes, nichts, weil zugleich auf den Ablauf der Frist und die Weigerung hingewiesen wurde, nun noch abzuschließen. Wirksam ist daher der Vertrag nicht zustande gekommen, weil es sich nicht, wie die

Klägerin nun meint, um die Erklärung des Abschlußwillens unter der Bedingung der Zustimmung des Rechtsvertreters des Beklagten handelte, sondern dieser sich vorbehalten hatte, nach Besprechung mit seinem Rechtsanwalt zu entscheiden, ob er abschließe oder nicht. Dies hat der Beklagte dann nicht getan.

Damit beruht die Abweisung des Haupt- wie des Eventualbegehrens, die beide das wirksame Zustandekommen des Kaufvertrages voraussetzen, nicht auf einer rechtsirrtümlichen Beurteilung der festgestellten Tatsachen und es gehen alle Ausführungen der Klägerin ins Leere, die darlegen wollen, es habe dem Beklagten nicht am Abschlußwillen gefehlt sondern er habe unter einer aufschiebenden, dann aber eingetretenen Bedingung abgeschlossen. Daß die Klägerin selbst davon ausging, daß trotz Einverständnis der Vertragsteile zum Kaufpreis von S 2,200.000,-- noch eine Vereinbarung über die Höhe des Kaufpreises ausstehe, wie sie durch ihren Vertreter dem Nebenintervenienten im Schreiben vom 18. August 1983 erkennen ließ, fällt nicht ins Gewicht, weil zum Zustandekommen des Vertrages der Abschlußwille des Beklagten fehlte, den er erkennbar bei Aushandlung der Vertragsbedingungen nicht geäußert und sich bis zur Unterfertigung des von seinem Rechtsanwalt gebilligten Vertrages vorbehalten hatte.

Der Revision der Klägerin ist daher nicht Folge zu geben. Sie hat dem Beklagten und dem Nebenintervenienten nach den §§ 41 und 50 ZPO die Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Anmerkung

E08204

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0050OB00059.86.0527.000

Dokumentnummer

JJT_19860527_OGH0002_0050OB00059_8600000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at