jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/1/15 3Ob630/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.01.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Kinzel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Mag. Engelmaier als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A Gesellschaft m.b.H., Wien 9., Währingerstraße 2-4, vertreten durch Dr. Rainer-Maria Schilhan, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Pravin B, Kaufmann, Wien 12., Fasangartengasse 123, vertreten durch Dr. Friedrich Willheim, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 321.550,-- s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 4. Oktober 1985, GZ 13 R 168/85-16, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 10. April 1985, GZ 5 Cg 257/83-11, 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 S 12.293,85 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 1.030,35 an Umsatzsteuer und S 960,-- an Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin begehrt den Zuspruch von S 321.550 s.A. und bringt vor, sie habe als Immobilienmaklerin von einem Kunden den Auftrag zur Vermittlung des Verkaufes der Liegenschaft in Wien 13., Gemeindeberggasse 34, erhalten. Auf Grund ihres Inserates habe sich der Beklagte gemeldet. Nach einigen Besichtigungen sei es zur Willenseinigung über den Kauf um einen Preis von S 5,677.000 gekommen. Der Beklagte sei ohne Angabe von wichtigen Gründen vom Kauf zurückgetreten. Er habe daher der Klägerin die Provision, die sich aus S 272.500 zuzüglich S 49.050 an Umsatzsteuer zusammensetze, zu zahlen.

Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage und wendet ein, er habe zwar seine Bereitschaft erklärt, die Liegenschaft um S 5,677.000 zu kaufen, ein allenfalls zustandegekommener Vertrag sei aber gemäß § 871 ABGB unwirksam, weil er von der Klägerin als der Vertreterin der Verkäufer in Irrtum geführt worden sei. Die Klägerin habe dem Beklagten ein Liegenschaftsausmaß von 630 m 2 genannt; tatsächlich sei die Liegenschaft nur 401 m 2 groß. Der Kaufabschluß sei von der Einholung eines Schätzungsgutachtens der C abhängig gewesen, durch die der Ankauf habe

finanziert werden sollen. Die begehrte Provision sei überhöht. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und traf folgende Feststellungen:

Die Eigentümer der Liegenschaft Wien 13., Gemeindeberggasse 34, Peter und Katharina D, beabsichtigten, diese zu verkaufen. Sie wandten sich im Frühjahr 1983 an die Klägerin und beauftragten diese mit der Vermittlung. Der Klägerin war das Ausmaß der Liegenschaft von einem früheren, erfolglosen Auftrag aus dem Jahr 1977 bekannt. In einem von

der Klägerin mit Datum 11.4.1983 neu angefertigten Karteiblatt wurde eine Wohnfläche von 300 m 2 und eine gesamte Grundfläche von 450 m 2 eingetragen.

Am 25.4.1983 meldete sich bei der Klägerin auf Grund eines von dieser aufgegebenen Zeitungsinserates die Gattin des Beklagten, Edda B. Eva A, die Mutter des Geschäftsführers der Klägerin Klaus A, gab Edda B einen Termin für die Besichtigung noch für den selben Tag bekannt und teilte ihr mit, daß die Fläche der Liegenschaft 630 m 2 und der Wohnbereich 300 m 2 betrage. Edda B besichtigte die Liegenschaft am 25.4.1983 in Gegenwart von Katharina D und eines Mitarbeiters der Klägerin, Franz Josef E. Der Mitarbeiter der Klägerin führte die Gattin des Beklagten im Haus umher, und diese war von der Lage, der Helligkeit und den "sonstigen Einrichtungen" des Hauses, wie Schwimmbad, Sauna und dem kleinen südseitig gelegenen Garten angetan. Über die Größe der Liegenschaft wurde bei dieser Besichtigung nicht gesprochen.

Am 26.4.1983 kam es zu einer neuerlichen Besichtigung der Liegenschaft durch den Beklagten und seine Gattin. Dem Beklagten war zuvor von seiner Gattin das Ausmaß der Liegenschaft bekanntgegeben worden. Bei der Besichtigung waren auch Franz Josef E und Katharina D anwesend. Der Beklagte bekundete sein Interesse am Kauf der Liegenschaft und erklärte, er wolle mit einem Architekten wieder kommen. Über das Ausmaß des Grundstückes wurde auch bei dieser Besichtigung nicht gesprochen. Das Ausmaß wurde seitens des Beklagten nicht in Frage gestellt, da er auf die erteilte Auskunft vertraute.

Am nächsten Tag suchte der Beklagte Eva A auf, die ihm das Liegenschaftsausmaß mit 630 m 2 und die Größe des Hauses bekanntgab. Eva A teilte dem Beklagten auch mit, daß der Kaufpreis der Liegenschaft S 6,000.000 betrage, daß es sich hiebei jedoch um eine Verhandlungsbasis handle. In der Folge wurde über Finanzierungsmöglichkeiten gesprochen.

Am Freitag, 29.4.1983, trafen der Beklagte und seine Gattin in der Kanzlei der Klägerin mit dem Ehepaar D und Klaus A zusammen. Es wurde über einen Kaufpreis von 5,7 Mio.S gesprochen und der Zusammenhang zwischen Kaufpreis und verbleibendem Inventar erörtert.

Am 30.4.1983 kam es zu einer neuerlichen Zusammenkunft im Haus Wien 13., Gemeindeberggasse 34, bei der der Beklagte einen Bekannten, Werner F, beizog; seitens der Klägerin war Eva A anwesend. Edda B hatte Werner F schon zuvor die Größe der Liegenschaft mit 630 m 2 angegeben. Werner F machte den Beklagten und dessen Frau nach Besichtigung des Hauses auf Probleme bezüglich der Heizung, der Bausubstanz und der Dichtung aufmerksam und erklärte, daß der veranschlagte Preis zu hoch sei. Dennoch kam es, nachdem Werner F gegangen war, zu einer mit Handschlag bekräftigten Einigung zwischen den Parteien, wobei der Kaufpreis mit S 5,677.000 festgesetzt wurde. Als Zeichen des Abschlusses wurde eine Flasche Wein geöffnet. Es wurde festgehalten, was im Haus verbleiben solle, und vereinbart, daß das Ehepaar D bis zum September 1983 im Haus bleiben könne. Über das Ausmaß der Liegenschaft wurde bei dieser Gelegenheit nicht gesprochen. Der Abschluß wurde von der Klägerin in einem Schreiben an den Beklagten vom 30.4.1983 festgehalten.

Der Beklagte setzte sich in der Folge wegen der Finanzierung des Kaufpreises mit der C in Verbindung, die eine Kreditgewährung von der Einholung eines bankinternen Schätzungsgutachtens abhängig machte. Der mit der Schätzung beauftragte Architekt Ing.Gottfried G besichtigte die Liegenschaft gemeinsam mit dem Beklagten und dessen Gattin am 3.5.1983 und ersuchte den Beklagten, ihm die Pläne des Grundstückes zur Verfügung zu stellen. Aus den Plänen, die dem Beklagten von Peter D hierauf übermittelt wurden, ergab sich, daß die Grundstücksfläche nur 401 m 2 betrug. Dasselbe ging auch aus einem vom Beklagten in der Folge eingeholten Grundbuchsauszug hervor. Der Beklagte begab sich deshalb am 9.5.1983 mit seiner Gattin in das Büro der Klägerin, wo er Eva A an Hand des Grundbuchsauszuges vorhielt, daß das Grundstück nur 401 m 2 groß sei. Der von Eva A dem Gespräch beigezogene Geschäftsführer der Klägerin, Klaus A, meinte, er wisse die Grundstücksgröße nicht genau, werde sich aber bei Peter D erkundigen, man könne eventuell über einen niedrigeren Preis verhandeln. Klaus A setzte sich mit Peter D in Verbindung, der ihn ermächtigte, neue Preisverhandlungen zu führen. Peter D sagte in diesem Zusammenhang, Klaus A solle jedenfalls den Abschluß eines Kaufvertrages mit dem Beklagten erreichen, da er selbst eine andere Liegenschaft im Auge habe, die ihm besser gefalle. Es kam zu neuerlichen Verhandlungen, bei denen Klaus A dem Beklagten einen Kaufpreis von S 5,450.000 vorschlug. Der Beklagte erklärte jedoch dem Geschäftsführer der Klägerin,

daß ihn das Haus auch zu den neuen Bedingungen nicht mehr interessiere. Der Beklagte war an einer Liegenschaft im Ausmaß von lediglich 401 m 2 nicht interessiert und fühlte sich im übrigen durch die Klägerin "hineingelegt". Mit Schreiben vom 10.6.1983 stellte die Klägerin dem Beklagten eine Provision von S 321.550 in Rechnung.

Im Herbst 1983 wurde das Haus Wien 13., Gemeindeberggasse 34, auf Grund neuer Inserate der Klägerin an eine dritte Person veräußert.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, der Beklagte habe das Rechtsgeschäft nicht gegen Treu und Glauben vereitelt (§ 9 Abs 1 Z 2 ImmMV). Es sei verständlich, daß der Beklagte, dem die Klägerin ein unrichtiges Liegenschaftsausmaß bekanntgegeben habe, nach Aufklärung dieses Irrtums kein weiteres Interesse an einer Vermittlungstätigkeit der Klägerin gehabt habe. Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes. Ausgehend von den unbekämpft gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes vertrat das Berufungsgericht die Meinung, es könne dahingestellt bleiben, ob am 30.4.1983 ein Kauf der gegenständlichen Liegenschaft zustandegekommen sei, denn der geltend gemachte Provisionsanspruch bestehe in keinem Fall zu Recht. Der Beklagte und seine Frau hätten ihren Irrtum über die Größe der Liegenschaft, der von der Klägerin als von den Verkäufern beauftragter Vermittlerin veranlaßt worden sei, geltend gemacht, worauf auch die Verkäufer von der Unwirksamkeit eines Kaufabschlusses um S 5,677.000 ausgegangen seien. Eine Einigung auf der Grundlage des tatsächlichen Flächenausmaßes um einen Kaufpreis von S 5,450.000 sei versucht worden, aber nicht zustandegekommen. Der Beklagte bzw. er und seine Frau als Käufer hätten einen schon zustandegekommenen Kauf der Liegenschaft gemäß § 871 ABGB mit Erfolg anfechten können, weil der vom Vertreter der Verkäufer veranlaßte Irrtum über das Flächenausmaß der Liegenschaft eine wesentliche Beschaffenheit der Kaufsache betroffen habe. Die Liegenschaft sei in Wahrheit um rund ein Drittel kleiner gewesen als angegeben. Dies sei von entscheidender Bedeutung nicht nur für den Wert der Liegenschaft, sondern auch für den Kaufentschluß gewesen. Die Rückgängigmachung des Kaufes wegen dieses Irrtums sei nicht anders zu beurteilen, als wenn der Kauf auf Grund einer Irrtumsanfechtung im Prozeß aufgehoben worden wäre. Der Provisionsanspruch eines Realitätenvermittlers nach § 6 HVG und § 8 Abs 1 und 2 ImmMV setze voraus, daß das zu vermittelnde Rechtsgeschäft rechtswirksam zustandegekommen sei. Dies treffe auf einen Kaufabschluß am 30.4.1983 um einen Kaufpreis von S 5,677.000 nicht zu, weil dieser Abschluß wegen eines wesentlichen Irrtums als von vornherein ungültig anzusehen sei und für einen ungültigen Vertrag, dessen Rechtswirkungen bereits aufgehoben seien, keine Vermittlungsprovision gebühre. Der Vertragsabschluß sei vom Beklagten nach den gegebenen Umständen auch nicht grundlos vereitelt worden.

Die Klägerin bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, es im klagestattgebenden Sinn abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Beklagte macht geltend, bei einem Irrtum über die Grundstücksgröße handle es sich nicht um einen wesentlichen Mangel; es wäre lediglich nach Aufklärung des Irrtums eine Vertragsanpassung möglich gewesen. Das Vorliegen eines (wesentlichen) Irrtums wäre gerichtlich geltend zu machen gewesen. Die Klägerin sei nicht Vertreterin der Verkäufer, sondern Dritte im Sinne des § 875 ABGB gewesen. Ein Größenunterschied von 229 m 2 hätte dem Beklagten bei dem gegebenen Flächenausmaß auffallen müssen.

Das Revisionsgericht stimmt diesen Ausführungen nicht bei. Die Klägerin zieht nicht in Zweifel, daß sich der Beklagte bei den Vertragsverhandlungen vom 30.4.1983 in einem von ihr veranlaßten Irrtum über die Grundstücksgröße befunden hat. Entgegen ihrer Ansicht hatte sie bei diesen Verhandlungen jedoch keineswegs die Stellung eines "Dritten" im Sinne des § 875 ABGB. Nach ständiger Lehre und Rechtsprechung gilt ein Irrtum auch dann im Sinne des § 871 ABGB von dem anderen Teil veranlaßt, wenn er zwar nicht vom Vertragsgegner selbst, aber doch von einer Person hervorgerufen wurde, die für den Vertragsgegner beim Vertragsabschluß oder bei dessen Vorbereitung tätig war. So ist insbesondere die Irreführung durch einen Agenten oder Subagenten dem Geschäftsherrn, als dessen Organ oder Hilfsorgan er, wenn auch ohne Vollmacht, aufgetreten ist, als eigene Irreführung zuzurechnen. "Dritter" im Sinne des § 875 ABGB ist keinesfalls jede Person außer dem Erklärenden und dem Erklärungsgegner. Es kommt entscheidend auf die Funktion an, die der Täuschende (Irreführende) beim Zustandekommen des Geschäfts einnimmt. Nur ein unbeteiligter Dritter kann als "Dritter" im Sinne des § 875 ABGB angesehen werden. Wer auf der Seite des

Erklärungsgegners steht und maßgeblich am Zustandekommen des Geschäfts mitgewirkt hat, ist nicht "Dritter". Ein von ihm bewirkter Irrtum ist daher dem Erklärungsgegner als eigener zuzurechnen (Rummel in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 875, SZ 44/59, SZ 49/13, EvBl1972/21 u.a.). Die Klägerin war mit der Vermittlung des Verkaufes der gegenständlichen Liegenschaft beauftragt und ist in dieser Eigenschaft, also als Beauftragte, gegenüber dem Beklagten aufgetreten und tätig geworden; sie hat maßgeblich an den Vertragsverhandlungen mitgewirkt. Es kann daher keine Rede davon sein, daß sie unbeteiligte Dritte im Sinne des § 875 ABGB war. Der Irrtum über das Ausmaß einer Liegenschaft kann ein wesentlicher sein (JBl1956,365), vor allem dann, wenn die Abweichung so groß ist, daß eine Zustimmung von vornherein auszuschließen war (7 Ob 765/83). Die tatsächliche Gesamtfläche der Liegenschaft betrug weniger als zwei Drittel des dem Beklagten und seiner Frau bekanntgegebenen Ausmaßes. Es ist keine Frage, daß das auf der Liegenschaft errichtete Haus bei der Beurteilung der Frage der Wesentlichkeit des Irrtums in besonderer Weise zu berücksichtigen ist. Ob nach diesem Kriterium der Ansicht des Berufungsgerichtes beizupflichten ist, daß bei einer derartigen Ausmaßdifferenz wie im vorliegenden Fall - sie mußte dem Beklagten mangels entsprechender Fachkenntnisse auch nicht auffallen, da er auf die Richtigkeit des ihm angegebenen Ausmaßes vertrauen durfte,- - im übrigen ist der Vorwurf, der Irrende hätte bei gehöriger Aufmerksamkeit den wahren Sachverhalt erkennen können, für die Anfechtbarkeit gemäß § 871 ABGB nicht relevant - ein wesentlicher Irrtum gegeben war, braucht allerdings nicht näher untersucht zu werden; denn es ergibt sich aus den Feststellungen, daß die Parteien des Kaufvertrages ihn einverständlich als solchen ansahen und deshalb übereinstimmend die Ansicht vertraten, der (allenfalls) bereits zustandegekommene Vertrag sei aus diesem Grund wieder aufgehoben (aufzuheben). Die Feststellung, Peter D habe nach Aufdeckung des Irrtums des Beklagten über die Grundstücksgröße zu Klaus A gesagt, dieser solle "jedenfalls den Abschluß eines Kaufvertrages" mit dem Beklagten erreichen, kann wegen der im vorliegenden Fall ganz erheblichen Grundflächendifferenz nicht anders verstanden werden. Hätte Peter D lediglich zum Ausdruck bringen wollen, Klaus A möge mit dem Beklagten im Hinblick auf dessen Irrtum einen entsprechend geringeren Kaufpreis vereinbaren, den (weiterhin gültigen) Vertrag also an die wahren Gegebenheiten anpassen (und so dem Beklagten im Sinne des § 872 ABGB eine "angemessene Vergütung" leisten), hätte es nicht seines Ersuchens bedurft, "jedenfalls den Abschluß eines Kaufvertrages zu erreichen", da in diesem Fall nach seiner Ansicht ein weiterhin gültiger Vertrag bereits Tage vorher zustandegekommen wäre (diese Ansicht haben die Verkäufer auch in der Folge nicht vertreten, sondern die Ablehnung des Beklagten, zu einem niedrigeren Kaufpreis abzuschließen, akzeptiert). Der in der Revision vertretene Standpunkt, der Irrtum des Beklagten wäre gerichtlich geltend zu machen gewesen, träfe nur in dem Fall zu, daß die Vertragspartner des Beklagten das Vorliegen eines wesentlichen Irrtums des Beklagten bestritten und auf dem Zustandekommen eines rechtswirksamen Vertrages beharrt hätten; wird die Ungültigkeit des Geschäfts außergerichtlich anerkannt, besteht kein Anlaß zur gerichtlichen Geltendmachung (Gschnitzer in Klang 2 IV/1,136).

Da eine Einigung auf den von der Klägerin nach Aufdeckung des Irrtums vorgeschlagenen Kaufpreis von S 5,450.000 in der Folge nicht erzielt wurde, ist ein rechtswirksamer Vertrag zwischen dem Beklagten und den Ehegatten D nicht zustandegekommen. Die Vermittlung der Klägerin war daher nicht erfolgreich im Sinne des § 8 Abs 1 und 2 ImmMV.

Der Beklagte war nicht Auftraggeber der Klägerin. Der von den Vorinstanzen erörterte Fall des § 9 Abs 1 Z 2 ImmMV bietet schon deshalb keine Grundlage für den Klageanspruch und wurde von der Klägerin auch gar nicht hiezu herangezogen.

Das Bestehen eines Schadenersatzanspruches gegen den Beklagten wird in der Revision nicht mehr behauptet. Anhaltspunkte für ein schuldhaftes und rechtswidriges Verhalten des Beklagten bei der Geltendmachung des Irrtums können den getroffenen Feststellungen nicht entnommen werden.

Mit Recht haben die Vorinstanzen das Klagebegehren abgewiesen, sodaß der Revision ein Erfolg zu versagen war.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E07250

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0030OB00630.85.0115.000

Dokumentnummer

JJT_19860115_OGH0002_0030OB00630_8500000_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