jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/6/19 8Ob653/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.06.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wolfgang R*****, vertreten durch Dr. Günther Stanonik, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagten Parteien 1.) Dr. Reinhold M*****, und 2.) Franz S*****, beide vertreten durch Dr. Gustav Gressel, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen 376.972 S samt Anhang, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 4. 9. 1984, GZ 4 R 187/84-31, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 4. 4. 1984, GZ 3 Cg 343/81-21, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 12.882,74 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 960,- S an Barauslagen und 1.083,89 S an USt.) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Kläger ist Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG *****. Im Sommer 1979 kaufte er diese Liegenschaft um 800.000 S vom Zweitbeklagten, der diese Liegenschaft seinerseits (auf Grund des Kaufvertrages vom 5. 5. 1977 - vgl. Beilage 7) von der Wohnbau Dr. K***** Gesellschaft mbH erworben hatte. Nach dem vom Erstbeklagten (im Auftrag des Zweitbeklagten und des Klägers) errichteten Kaufvertrag bestand diese Liegenschaft aus den Grundstücken Nr. ***** Baufläche *****. Während sich die Grundstücke ***** und ***** seeseits (östlich) der ***** befinden, liegen die übrigen Grundstücke bergseits (westlich) dieser Bundesstraße. In dem vom Erstbeklagten errichteten Kaufvertrag heißt es unter anderem:

„II. Der Verkäufer verkauft und übergibt und der Käufer kauft und übernimmt von Ersterem die Liegenschaft EZ ***** KG ***** mit den vorbezeichneten Grundstücken samt Zubehör und den darauf befindlichen Baulichkeiten wie der Verkäufer das Kaufobjekt besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

IV. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt und übernimmt es in dem ihm bekannten Zustand. Der Verkäufer haftet weder für Zustand und Beschaffenheit des Gebäudes noch für die Richtigkeit der Grenzen, ein bestimmtes Ausmaß oder für eine bestimmte Verwendungsmöglichkeit.

Der Verkäufer haftet jedoch dafür, daß das Kaufobjekt, mit Ausnahme der in diesem Vertrag angeführten

grundbücherlichen Lasten und allfälligen öffentlich-rechtlichen Auflagen, sonst aber frei von bücherlichen oder außerbücherlichen Lasten in das Eigentum des Käufers übergeht.

VII. Die Vertragsteile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten".

Das Grundstück ***** östlich der ***** mit einem Flächenausmaß von 1940 m2 war bereits im Zeitpunkt der Vertragserrichtung eingezäunt, von Wohnwagen und Zelten belegt und wurde von Luise M***** als Teil eines großen Campingplatzes genutzt. Eine von Rechtsanwalt Dr. Wolf S***** in Vertretung des Klägers zu 3 Cg 248/80 des KG Wels gegen Luise M***** eingebrachte Klage auf Feststellung seines Eigentums an den Grundstücken Nr. ***** und ***** der EZ ***** KG ***** und Unterlassung weiterer Benützung dieser Grundstücke (Räumung) blieb erfolglos, weil Luise M***** einerseits „außerbücherliches Eigentum" am Grundstück Nr. ***** behauptet hatte und belegen konnte, daß diese Grundfläche durch Enteignung (Restgrundeinlösung) gemäß §§ 12 bis 15 des Bundesstraßengesetzes und §§ 4 bis 8, 17 Abs. 1 und 34 des Eisenbahnenteignungsgesetzes im Jahr 1984 auf die Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung) und von dieser im Tauschweg an ihre Eltern und letztlich durch Besitznachfolge von Todes wegen auf sie selbst übergegangen war und anderseits das zweite Grundstück von ihr nicht benutzt wurde. Eine Richtigstellung des Grundbuchs ist bis heute nicht erfolgt; sie ist nicht zuletzt deshalb unterblieben, weil schon die Verbücherung des Enteignungsbescheides durch Anmeldungsbogen fälschlicherweise nur die Neubildung des Grundstücks ***** aus enteigneten (eingelösten) Grundflächen, nicht aber die Abschreibung vom Gutsbestand der EZ ***** KG ***** enthielt. Das Grundstück ***** ist daher sowohl im Grundbuch des BG St. Gilgen als auch im Grundstücksverzeichnis des Vermessungsamtes Salzburg als Gutsbestand der EZ ***** KG ***** ausgewiesen.

Mit der am 18. August 1981 eingebrachten Klage begehrt der Kläger von den Beklagten zur ungeteilten Hand (nach Klagsausdehnung) die Bezahlung von 401.087,-- S samt Anhang. Er hätte die Liegenschaft EZ ***** KG ***** niemals gekauft, wenn er gewußt hätte, wie es sich um die Grundstücke ***** und ***** verhalte. Der Klagsbetrag setzt sich zusammen aus dem Betrag von 330.800 S als Ersatz für das nach dem Vertrag verkaufte, dem Kläger aber nicht zugekommene Grundstück Nr. ***** (das Grundstück Nr. ***** von dem das Eigentum des Klägers nicht bestritten wurde, ist nicht mehr Grundlage des Leistungsbegehrens des Klägers vgl. AS 42), der anteiligen Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr in der Höhe von 29.772 S, dem anteiligen Honorar Dris. Wolf S***** in der Höhe von 4.030 S Prozeßkosten im Verfahren gegen Luise M***** von 24.142 S und kapitalisierten Zinsen vom anteiligen Kaufpreis bzw nach Klagsausdehnung vom Schätzwert des Grundstückes Nr. *****. Das Klagebegehren wurde gegen beide Beklagte auf den Titel des Schadenersatzes, gegen den Zweitbeklagten darüber hinaus auch noch (unter Berufung auf Punkt IV des Kaufvertrages vom 31. 7. 1979) auf den Titel der Gewährleistung gestützt. Die Schadenersatzpflicht des Erstbeklagten begründete der Kläger mit dessen Unterlassung, ihm mitzuteilen, daß hier andere Personen an den genannten Grundstücken originär Eigentum erworben hätten, obwohl er vor allem auf Grund der Vertretung der Voreigentümer A***** es hätte wissen müssen.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Dem Kläger seien – über Vermittlung des Grundstücksmarklers Norbert W***** – nur die bergseits der ***** gelegenen Grundstücke zum Kauf angeboten worden. Die Streitteile hätten sich über den Kauf dieser Grundstücke auch mündlich geeinigt. Daß auch die Grundstücke ***** und ***** zum Gutsbestand der EZ ***** KG ***** gehörten, hätte sich erst aus einem vom Erstbeklagten als Vertragsverfasser angeforderten Grundstücksverzeichnis ergeben. Bei der ersten diesbezüglichen Information habe der Kläger verschwiegen, daß es sich beim Grundstück ***** um einen eingezäunten Campingplatz handelt. Er habe dies erst am Tage der beabsichtigten Vertragsunterzeichnung erwähnt. Der Erstbeklagte habe in seinem Enteignungsakt nachgesehen und festgestellt, daß nie die Abschreibung der Grundstücke ***** und ***** vom Gutsbestand der EZ ***** KG ***** beantragt worden war. Zur Unterfertigung des Kaufvertrages sei es letztlich gekommen, nachdem der Kläger zu verstehen gegeben habe, 800.000 S für die EZ ***** KG ***** auch ohne die strittigen Grundstücke zu zahlen. Überdies sei vereinbart worden, der Erstbeklagte solle die Freimachung des eingezäunten Grundstücks versuchen. Ergänzend brachten die beklagten Parteien noch vor, daß über das Grundstück ***** gar kein Kaufvertrag zustande gekommen sei, weil dem Kläger insoweit Schlechtgläubigkeit zur Last liege, während der Zweitbeklagte gar nicht gewußt habe, daß er im grundbücherlichen Besitz dieses Grundstücks stehe. Zumindest habe der Kläger in diesem Punkt seine vertraglichen Aufklärungspflichten verletzt. Dem

Erstbeklagten könne keinerlei Verschuldensvorwurf gemacht werden, weil er die örtlichen Verhältnisse nicht gekannt habe und auf Grund seiner Unterlagen habe annehmen dürfen, die im Grundstücksverzeichnis der EZ ***** KG ***** ausgewiesenen Grundstücke gehörten alle dem Zweitbeklagten.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab, wobei es seiner Entscheidung über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen folgende Feststellungen zugrunde legte:

Der Zweitbeklagte hat die Liegenschaft EZ ***** KG ***** von der Firma Dr. K***** GesmbH erworben, wobei im entsprechenden Kaufvertrag sowie Grundbuchsbeschluß auch die Grundstücke ***** und ***** als zu dieser Liegenschaft gehörig aufscheinen. Der Grundbuchsbeschluß TZ 603/77 vom 16. 5. 1977 des BG St. Gilgen über die erfolgte Einverleibung des Eigentumsrechts für den Zweitbeklagten wurde auch dem Vermessungsamt Salzburg zugestellt, ohne daß ein Rechtsmittel gegen diesen Beschluß eingebracht worden wäre. Nach dem Grundstücksverzeichnis beträgt die Gesamtfläche der zur EZ ***** gehörigen Grundstücke unter Einschluß der Parzellen ***** und ***** 13.542 m2. Das Grundstück ***** stellt eine kleine Dreiecksfläche zwischen der ehemaligen und der neuen Bundesstraße mit dem umgelegten Bachgerinne dar und hat ein Ausmaß von 274 m2. Das Grundstück ***** ist eine Dreiecksfläche zwischen dem Achbach sowie der alten und neuen Bundesstraße und wird durch die Zufahrt zu dem bestehenden Campingplatz durchschnitten. Nach dem bei der Gemeinde ***** aufliegenden und durch die Salzburger Landesregierung genehmigten Flächenwidmungsplan liegen die Grundstücke ***** und ***** im Grünland, die übrigen Grundstücke sind Bauland. Im Jahre 1978 faßte der Zweitbeklagte den Entschluß, die genannte Liegenschaft wieder zu verkaufen und erteilte dem Münchner Makler Norbert W***** den Verkaufsauftrag. Der Kläger, der davon im Jahr 1979 erfuhr, ist Transportunternehmer in U***** und kannte die Verhältnisse an Ort und Stelle ganz genau. Ihm ging es beim Erwerb der streitgegenständlichen Liegenschaft ganz wesentlich darum, Abstellplätze für seine LKWs zu bekommen. Von Anfang an war er der Meinung, daß diese Liegenschaft zum See hin durch die Bundesstraße begrenzt wird. Er kam auf Grund der Tatsache, daß das Grundstück ***** als Campingplatz benutzt wurde, zunächst gar nicht auf den Gedanken, daß diese Grundfläche zur Liegenschaft EZ ***** KG ***** gehören könnte. In der ursprünglichen Vorstellung des Klägers war somit diese Liegenschaft begrenzt durch den Achbach einerseits und die Bundesstraße anderseits; ungefähr kannte er auch die Grenzen bergseits. Am 21. 7. 1979 trafen die Ehegatten R***** mit Norbert W***** am Chiemsee zusammen. Auch dieser ging davon aus, daß keine seeseits der Bundesstraße gelegenen Grundstücke zur Liegenschaft EZ ***** KG ***** gehören. Über den genauen Verlauf der bergseits gelegenen Grundstücksgrenzen war sich Norbert W***** nicht im klaren. Er führte aus, daß sich Gespräche mit anderen Interessenten, den Ehegatten B*****, im Abschlußstadium befänden – was den Tatsachen entsprach –, doch erklärte er sich schließlich mit dem Abschluß eines Kaufvertrages mit dem Kläger einverstanden, nachdem man über den Kaufpreis von 800.000 S einig geworden war. Ob bei diesem Gespräch von Norbert W***** ein bestimmtes Ausmaß der Liegenschaft genannt wurde, konnten nicht festgestellt werden. Bei der Einigung gingen sowohl er als auch der Kläger davon aus, daß nur bergseits der Bundesstraße gelegene Grundstücke zur Kaufliegenschaft gehören. Dabei brachte der Kläger Norbert W***** gegenüber zum Ausdruck, daß er sie aus der Natur kenne. Norbert W***** schlug sodann dem Kläger vor, Dr. M***** jun. mit der Ausarbeitung des Kaufvertrages zu beauftragen, da dieser auf Grund seiner früheren Vertretungstätigkeit für die Ehegatten A***** mit den Verhältnissen am besten vertraut sei. Am 26. 7. 1979 trafen die Ehegatten R***** erstmals mit dem Erstbeklagten in dessen Kanzlei zusammen und erteilte ihm den Auftrag zur Erstellung eines Kaufvertrages. Dr. M***** hatte in der Zwischenzeit auch schon vom Zweitbeklagten den gleichlautenden Auftrag erhalten. Dr. M***** übergab den Ehegatten R***** ein Grundstücksverzeichnis. Auch bei diesem Gespräch war noch nicht die Rede davon, daß zwei Grundstücke der Liegenschaft auf der seeseits gelegenen Seite der Straße liegen und daß dort Wohnwagen und Zelte aufgestellt sind. Einige Tage später rief Frau R***** den Erstbeklagten an, erzählte ihm, daß sie am Grundbuch in St. Gilgen gewesen sei, den Grundbuchsführer jedoch nicht angetroffen habe. Ohne nähere Erklärung bat sie den Erstbeklagten, obwohl dieser erklärte, alle Urkunden, die er üblicherweise bei der Vertragsverfassung einholt, bereits beisammen zu haben, noch einmal beim Grundbuch St. Gilgen den Grundbuchsstand zu erheben. Der Erstbelagte erklärte dabei, daß ihm dies vor dem 1. 8. 1979 wegen Zeitmangels nicht möglich sei, fertigte aber dann ein handgeschriebenes Lustrum an, das mit dem amtlichen Grundbuchsauszug übereinstimmte. Eine Anmerkung des Enteignungsverfahrens war darin nicht mehr vorhanden. Der Erstbeklagte rief daraufhin Frau R***** an und teilte ihr mit, daß der Grundbuchsstand dem entspreche, was er ihr in seinem Büro bekanntgegeben habe. Er vereinbarte mit den Ehegatten R*****, daß sie zur Vertragsunterzeichnung am 2. 8. 1979 bereits den vereinbarten Kaufpreis in bar mitbringen sollten. Da bereits am 1. 8. 1979 der von den Ehegatten B*****

unterschriebenen Kaufvertrag über die streitgegenständliche Liegenschaft beim Erstbeklagten einlangte, entschloß sich dieser, den Kaufvertrag mit dem als Vertragspartner bevorzugten Kläger auf 31. 7. 1979 zurückzudatieren. Vereinbarungsgemäß erschienen die Ehegatten R***** am 2. 8. 1979 in der Kanzlei des Erstbeklagten und legten diesem einen Einzahlungsbeleg über 800.000 S vor. Bei diesem Gespräch wurden verschiedene Angelegenheiten besprochen. Die Ehegatten R***** wiesen dabei erstmals darauf hin, daß sie das Grundstücksverzeichnis in der Natur noch einmal genau überprüft und festgestellt hätten, daß sich die Parzellen ***** und ***** auf der seeseits gelegenen Seite der Straße befänden. Das Grundstück ***** sei eingezäunt und mit Wohnwagen sowie Zelten belegt, demnach also ein Teil eines großen Campingplatzes. Dr. M***** brachte daraufhin zum Ausdruck, daß seiner Meinung nach sowohl das Grundstück ***** als auch das Grundstück ***** zur Liegenschaft EZ ***** gehörten, weil sich dies aus den amtlichen Unterlagen so ergäbe und er ihnen doch nichts verkaufen werde, was nicht dem Verkäufer gehöre. Der weitere Inhalt des Gesprächs bis zur Vertragsunterfertigung konnten nicht festgestellt werden, insbesondere nicht, ob der Erstbeklagte bei der weiteren Erörterung der möglichen Gründe für das Bestehen eines Campingplatzes auf dem Grundstück ***** darauf beharrte, daß es ganz sicher sei, daß das Eigentum an diesem Grundstück dem Kläger zukommen werde, oder ob er vorschlug, mit der Vertragsunterzeichnung noch zuzuwarten, bis man durch weitere Nachforschungen klarer sehe, oder ob er erklärte, daß der Kläger auf alle Fälle ein gutes Geschäft gemacht habe, da er etwas gekauft habe, was vom Kaufpreis nicht umfaßt gewesen sei (gemeint sind die Grundstücke ***** und *****) und daß er aus dem selben Grund auch keinen Verlust habe, wenn er diese Grundstücke herausgeben müsse. Es war jedenfalls durch den bereits von Frau B***** unterschriebenen Vertragsentwurf ein Zeitdruck vorhanden und wurde daher der auf 31. 7. 1979 zurückdatierte Vertrag vom Kläger unterschrieben. Bei Vertragsunterfertigung verblieben der Erstbeklagte und der Kläger zunächst dabei, daß der Kläger dem Erstbeklagten den Auftrag zur Klärung der Rechtsverhältnisse an den Grundstücke ***** und ***** erteilen werde. Dieser Auftrag wurde vom Kläger jedoch in der Folge an Rechtsanwalt Dr. Wolf S***** erteilt. Dieser wandte sich an die Besitzerin des Campingplatzes, Frau Luise M*****, und erhielt von deren Rechtsanwalt Dr. B***** am 15. 3. 1980 ein Schreiben, in dem dieser ihren Rechtsstandpunkt ausführlich darstellte. Trotzdem brachte Dr. S***** für den Kläger am 27. 6. 1980 zu 3 Cg 243/80 des Landesgerichtes Salzburg die Klage auf Feststellung des Alleineigentums des Klägers an den Grundstücken ***** und ***** sowie auf Räumung des letztgenannten Grundstückes ein. Gleichzeitig mit der Klage verkündete der Kläger dem nunmehrigen Zweitbeklagten den Streit, worauf dieser dem Kläger als Nebenintervenient beitrat. Von Seiten der beklagten Partei wurde in weiterer Folge der Republik Österreich der Streit verkündet und ist diese dem Verfahren auf Seiten der beklagten Partei beigetreten, wobei im Schriftsatz vom 5. 1. 1980 (ON 17) die Rechtsverhältnisse, welche sich aus Enteignung, Grundeinlösung und sogenanntem Grundtausch ergeben haben, ausgeführt wurden. Nach einer Verhandlung vor dem Kreisgericht Wels, an das das Verfahren überwiesen worden war, traf am 16. 12. 1980 die Ruhensanzeige der Parteien ein. In einer internen Vereinbarung verpflichtete sich der Kläger zum Ersatz der Prozeßkosten in Höhe von 24.142 S und zahlte er auch seinem Rechtsbeistand Dr. S***** ein Honorar von 16.117,40 S. Darüber hinaus hat der Kläger bereits die volle Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr von 9 % des Kaufpreises bezahlt.

Rechtlich führte das Erstgericht dazu aus, daß sich der Kläger nur insoweit auf den Grundbuchsstand habe verlassen dürfen, als ihm die tatsächlichen Benützungsverhältnisse keine anderen Eigentumsansprüche anzeigten. Er habe daher auf Grund des streitgegenständlichen Kaufvertrages Eigentum am Grundstück *****, nicht aber am (eingezäunten und zu Campingzwecken benützten) Grundstück ***** erworben. Dennoch sei in Ansehung der behaupteten Wertdifferenz sowie der Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr ein Schaden des Klägers auszuschließen, da bereits am 21. 7. 1979 eine Einigung über den Kauf der EZ ***** KG ***** ohne das Grundstück ***** um 800.000 S zustandegekommen sei. Sowohl er als auch sein Vertragspartner hätten beim mündlichen Vertragsabschluß gar nicht gewußt, daß das Grundstück ***** laut Grundstücksverzeichnis zur EZ ***** KG ***** gehöre. Damit fehle es am beiderseitigen Übereignungswillen hinsichtlich des Grundstückes *****; dieses Grundstück wäre eine Art Gratiszugabe gewesen, wenn sich das Eigentum des Zweitbeklagten herausgestellt hätte. Auch die im Eigentumsstreit mit Luise M***** aufgewendeten Anwalts- und Verfahrenskosten könne der Kläger nicht ersetzt verlangen, weil sich bei sorgfältiger Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bereits vor dem Prozeß herausgestellt hätte, daß Luise M***** über einen gültigen Rechtstitel verfügte und der Kläger den Eigentumserwerb kraft guten Glaubens nicht beanspruchen könne.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung des Klägers nicht Folge.

Bei seiner Auseinandersetzung mit den Berufungsausführungen ging das Berufungsgericht davon aus, daß die Abweisung des Schadenersatzbegehrens von zwei Feststellungen getragen werde, und zwar einerseits von der immer vorhandenen Bereitschaft des Klägers, 800.000 S für die Liegenschaft EZ ***** KG ***** auch ohne das Grundstück Nr. ***** zu bezahlen und anderseits von der Tatsache, daß sich der Erstbeklagte bei den Erörterungen über den Gutsbestand der EZ ***** KG ***** immer auf die ihm vorliegenden Akten (den Grundbuchsauszug, das Grundstücksverzeichnis und den Beschluß über die Verbücherung des Anmeldungsbogen) verlassen habe. Für die Beurteilung des Gewährleistungsanspruches sei darüber hinaus maßgeblich, was die Streitteile über das tatsächliche Ausmaß der Kaufliegenschaft vereinbart hätten und inwieweit dem Kläger bei Vertragsabschluß die nunmehr geltend gemachten Rechtsmängel in die Augen hätten fallen müssen. Die von den Beklagten in diesem für die Entscheidung rechtserheblich erachteten Rahmen erhobenen Beweis- und Mängelrügen erachtete das Berufungsgericht als unbegründet. Es übernahm daher die Feststellungen des Erstgerichtes und legte sie seiner Entscheidung zugrunde.

Rechtlich führte das Berufungsgericht aus, daß der Kläger von Anfang an gewillt gewesen sei, 800.000 S für die bergseits der Bundesstraße gelegenen Grundstücke des Zweitbeklagten zu bezahlen. Ob es hierüber bereits am 21. 7. 1979 oder erst am 31. 7. 1979 (2. 8. 1979) zu einem Vertragsabschluß gekommen sei, sei nur von untergeordneter Bedeutung. Tatsache sei jedenfalls, daß sich der Kläger und der Zweitbeklagte den schriftlich festgelegten Vertragsbestimmungen unterworfen hätten. Daran seien die eingeklagten Ansprüche zu messen.

Den Gewährleistungsansprüchen gegen den Zweitbeklagten wolle der Kläger offensichtlich als Preisminderungsanspruch verstanden wissen, weil er selbst am Vertrag festhalte. Für einen solchen Anspruch fehle aber bereits der Rechtsgrund. Nach ständiger Rechtsprechung sei ein Gewährleistungsverzicht zulässig und wirksam, sofern er nicht gegen die guten Sitten oder die ausdrückliche Zusage der Mängelfreiheit einer Sache verstoße. Ein solcher Verzicht sei auch in Ansehung von Rechtsmängeln möglich. Im gegenständlichen Fall deute nichts auf ein arglistiges oder sittenwidriges Handeln des Zweitbeklagten hin. Er habe nie behauptet, Eigentümer des Grundstückes Nr. ***** zu sein und habe es dem Kläger auch nie zum Kauf angeboten. Lediglich das vom Erstbeklagten eingeholte und zur Beschreibung des Gutsbestandes verwendete Grundstücksverzeichnis sowie der Grundbuchsauszug hätten das Grundstück Nr. ***** als Eigentum des Zweitbeklagten ausgewiesen. Der Zweitbeklagte setze sich daher nicht dem Einwand des Rechtsmißbrauches aus, wenn zu seinen Gunsten auf den im Punkt IV. des Kaufvertrages formulierten Gewährleistungsverzicht zurückgegriffen werde. Diesem Vertragspunkt zufolge habe der Zweitbeklagte jegliche Haftung für die Richtigkeit der Grenzen und ein bestimmtes Ausmaß der Kaufliegenschaft ausgeschlossen. Der Kläger müsse sich aber auch entgegenhalten lassen, daß er bereits zur Zeit der Unterfertigung des Kaufvertrages vom 31. 7. 1979 in Kenntnis von Umständen gewesen sei, die ihm den später festgestellten Rechtsmangel, nämlich das Fremdeigentum an der Wegparzelle Nr. ***** deutlich vor Augen geführt hätten. Er habe diesen Rechtsmangel sogar bewußt in Kauf genommen, was insoweit von Bedeutung sei, als gemäß § 928 ABGB „außer im Fall arglistigen Verschweigens oder einer ausdrücklichen Zusage“ keine Gewährleistung stattfinde, wenn die Mängel einer Sache in die Augen fallen. Der Maßstab hiefür sei die normale Sorgfalt im Sinne des § 1298 ABGB. Der Kläger, dem noch früher als den beiden Beklagten bekannt gewesen sei, daß das Grundstück Nr. ***** eingezäunt sei und als Teil eines Campingplatzes benützt werde, der weiters anfänglich gar nicht damit gerechnet habe, Grundstücke östlich der ***** erwerben zu können, und der den Erstbeklagten noch anläßlich der Vertragsunterzeichnung darum ersucht habe, die Eigentumsverhältnisse an diesem Grundstück zu klären, könne daher die Gewährleistung des Zweitbeklagten für sein unumschränktes Eigentum am Grundstück Nr. ***** nicht in Anspruch nehmen.

Zu dem vom Kläger geltend gemachten Schadersatzanspruch führte das Berufungsgericht aus, daß dieser in zwei Teile zerfalle. Soweit der Kläger die Differenz zwischen der im Vertragspunkt I. beschriebenen und dann tatsächlich ins Eigentum erworbenen Liegenschaft sowie die darauf entfallenden öffentlichen Abgaben und Eintragungsgebühren betreffe, habe der Kläger gar keinen Schade erlitten. Ein Schaden im Sinne des § 1293 ABGB wäre nur dann eingetreten, wenn die Bekanntgabe des richtigen Gutsbestandes den Kläger davon abgehalten hätte, 800.000 S samt Nebengebühren in den Ankauf der Liegenschaft EZ ***** KG ***** zu investieren. In diesem Sinn habe der Kläger auch vorgebracht, daß er bei Kenntnis der wahren Sachlage zum Kaufabschluß nicht bereit gewesen wäre. Das Verfahren habe jedoch anderes erbracht. Da der Kläger 800.000 S auch dann gezahlt hätte, wenn in ihm nicht zuletzt der Eindruck erweckt worden wäre, auch das Grundstück Nr. ***** östlich der Bundesstraße zu erwerben, sei die Fehlinformation ohne Nachteil für sein Vermögen geblieben. Zu den Anwalts- und Prozeßkosten sei zu bemerken, daß hiefür als Rechtsgrund nur eine Verletzung von Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten durch den Erstbeklagten als

Vertragsverfasser in Frage käme. Eine Verletzung absoluter Rechte des Klägers liege nicht vor, sodaß die Rechtswidrigkeit der den Erstbeklagten vorgeworfenen Fehlinformation einer näheren Überprüfung bedürfe. Ein Verstoß des Erstbeklagten gegen die Sorgfalts- und Aufklärungspflichten eines Vertragsverfassers liege aber gar nicht vor. Da ein Anwalt auch im Rahmen des § 1299 ABGB nicht gehalten sei, jede behördliche Verfügung oder Bescheinigung auf ihre Richtigkeit zu überprüfen, habe der Erstbeklagte nach Einsicht in das Grundstücksverzeichnis, den Grundbuchsauszug, den Anmeldungsbogen und den hierüber ergangenen Verbücherungsbeschluß die Auskunft geben dürfen, daß das Grundstück Nr. ***** zum Gutsbestand der EZ ***** KG ***** und demnach dem Zweitbeklagten gehöre. Anhaltspunkte für ein Verschulden des Erstbeklagten seien nicht zu erkennen, und zwar auch dann nicht, wenn man ihm unterstelle, bei der Abwicklung des Enteignungsverfahrens für die Voreigentümer der EZ ***** KG ***** den tatsächlichen Umfang der Enteignung erfahren zu haben. Er wäre durch die Unmöglichkeit, solche Details jahrelang im Gedächtnis zu halten, exculpiert, zumal er den diesbezüglichen Anmeldungsbogen samt Verbücherungsbeschluß überprüft habe, ohne auf einen Hinweis für Fremdeigentum zu stoßen. Schließlich sei dem Erstgericht darin beizupflichten, daß der Kläger bei sorgfältiger Überprüfung der Rechtslage die Kosten des Eigentumsstreites hätte vermeiden können, weil er bereits am 15. 3. 1980 nicht nur in Kenntnis der tatsächlichen Besitzverhältnisse am Grundstück Nr. *****, sondern auch in Kenntnis des Rechtsstandpunktes der Luisa M***** gewesen sei.

Gegen dieses Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf die Revisionsgründe des § 503 Abs. 1 Z 2, 3 und 4 ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag, die Urteile der Vorinstanzen im Sinne der Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragten in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision bereits keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Hinblick auf den Wert des Streitgegenstandes, über den das Berufungsgericht entschieden hat, zulässig, aber nicht berechtigt.

Die in der Revision geltend gemachte Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit (§ 503 Abs. 1 Z 3 und 2 ZPO) liegen nicht vor, was jedoch keiner Begründung bedarf (§ 510 Abs. 3 ZPO).

In seiner Rechtsrüge wendet sich der Kläger gegen die Abweisung seines Klagebegehrens sowohl aus dem Titel des Schadenersatzes als auch jenem der Gewährleistung. Aus welchem Grunde den Zweitbeklagten ein Haftungstatbestand hinsichtlich des behaupteten Schadenersatzanspruches treffen sollte, ist der Revision überhaupt nicht zu entnehmen. Der Revisionswerber läßt die Entscheidung der Vorinstanzen auch insoweit unbekämpft, als diese auf die Frage eines allfälligen Schadenersatzanspruches im Hinblick auf das von ihm vorerst über das Schicksal des Grundstückes Nr. ***** erstatteten Vorbringen nicht mehr weiter eingegangen sind. Den übrigen die Schadenersatzpflicht des Erstbeklagten allein betreffenden Revisionsausführungen ist vor allem zu entgegen, daß der Kläger sein diesbezügliches Ersatzbegehren ausschließlich auf die Behauptung gestützt hat, er hätte die Liegenschaft niemals gekauft, wenn er gewußt hätte, wie es sich um die Grundstücke ***** und ***** tatsächlich verhalten habe. Bei der Berechnung des von ihm behaupteten Schadens ging er davon aus, daß die beiden von ihm gekauften, ihm jedoch nicht zugekommenen Grundstücke den schönsten Teil des gesamten Kaufobjektes ausmachten, am nächsten beim See lägen, nicht sumpfig seien und durch keine Hochspannungsleitung beeinträchtigt würden; dafür begehre er Geldersatz im Ausmaß eines Viertels des Kaufpreises, somit 200.000 S. Anläßlich der Klagsausdehnung legte er seiner Schadensberechnung den von ihm behaupteten Schätzwert des Grundstückes Nr. ***** von 330.800 S zugrunde. Wenngleich die Art dieser Schadensberechnung der Behauptung des Klägers, er hätte die Liegenschaft nicht gekauft, wenn er vom Fehlen der beiden Grundstücke gewußt hätte, nicht entspricht, so läßt sich dem diesbezüglichen Gesamtvorbringen doch eindeutig entnehmen, aus welchem Sachverhalt der Kläger seinen Schaden ableitet und welchen Schaden er geltend macht, nämlich - wie das Berufungsgericht auch zutreffend erkannte -, daß er für die Liegenschaft ohne die beiden Grundstücke nicht bereit gewesen wäre, den vereinbarten, sondern nur einen um den nunmehrigen Klagsbetrag verminderten Kaufpreis zu bezahlen. Nach der für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen, von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhaltsgrundlage war der Kläger bereit, die Liegenschaft, ausgehend von der Annahme, daß diese lediglich aus „bergwärts der Bundesstraße“ gelegenen Grundstücken besteht, zu kaufen und dafür einen Kaufpreis von 800.000 S zu bezahlen. Damit hat sich aber die Behauptung des Klägers, auf die er sein Schadenersatzbegehren gegründet hat, als nicht den Tatsachen entsprechend herausgestellt, weshalb

seinem Schadenersatzbegehren der Grund entzogen ist. Mangels Nachweises des behaupteten Schadenersatzanspruches bestand für das Berufungsgericht und besteht auch für das Revisionsgericht kein Anlaß, auf die weiteren in der Berufung hinsichtlich dieses Ersatzbegehrens geltend gemachten und in der Revision wiederholten Mängelrügen einzugehen. Die Ablehnung des Bestandes des vom Kläger im Zusammenhang mit den fehlenden Grundstücken behaupteten Schadenersatzanspruches dem Grunde nach durch die Vorinstanzen ist daher frei von Rechtsirrtum. Sind aber die Voraussetzungen für den Bestand des vom Kläger behaupteten Schadenersatzanspruches nicht gegeben, so besteht weder ein Anspruch auf Ersatz anteiliger Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr noch ein solcher auf Ersatz der begehrten Zinsen aus dem nach Ansicht des Klägers zu viel bezahlten Kaufpreis bzw. ab Klagsausdehnung aus dem dem Schätzwert des genannten Grundstückes entsprechenden Betrag.

In Bekämpfung der Abweisung seines Begehrens auf Ersatz der Kosten des gegen Luise M***** geführten Prozesses führte der Kläger lediglich aus, daß die Begründung des Berufungsgerichtes nicht stichhältig sei; er habe zwar den Rechtsstandpunkt Luise M*****s gekannt, nicht jedoch die wahre Rechtslage. Nach diesem Rechtsstandpunkt allein habe er nicht annehmen müssen, daß die Rechtslage anders als aus dem Grundbuch ersichtlich sei. Dem kann nicht gefolgt werden. Der Revisionswerber unternimmt bei seinen Ausführungen nicht einmal den Versuch, sich mit den eine Haftung des Erstbeklagten auf Grund einer ihm als Vertragsverfasser treffenden Aufklärungspflicht ablehnenden Argumenten des Berufungsgerichtes auseinanderzusetzen. Der Revision ist darüber hinaus auch nicht zu entnehmen, aus welchen Gründen - selbst bei Annahme einer Verletzung der vertraglichen Aufklärungspflicht - die Zurechnung der dem Kläger in dem von ihm selbst unter den gegebenen Umständen angestrebten Prozeß erwachsenen Kosten dem Erstbeklagten oder beiden Beklagten zugerechnet werden sollten. Wenn der Kläger meint, sein Anwalt hätte trotz des ihm bekanntgewordenen Rechtsstandpunktes der Luise M***** auf das öffentliche Grundbuch vertrauen dürfen, so ist nicht einzusehen, warum dies nicht auch für den Erstbeklagten gelten sollte, der zur Zeit der Vertragserrichtung über das rechtliche Schicksal dieses Grundstückes jedenfalls nicht informiert war. Dazu kommt noch, daß der vom Kläger im vorliegenden Prozeß im Zusammenhang mit dem Abgang des Grundstückes Nr. ***** behauptete Schade gar nicht als entstanden anzusehen ist, sodaß schon deshalb es nicht möglich ist, die dem Kläger durch sein selbständiges Handeln erwachsenen Prozeßkosten als „weitere Nachteile“ zu qualifizieren, die einem vom Erstbeklagten oder von beiden Beklagten zu vertretenden Schaden zuzurechnen wären. Der Oberste Gerichtshof billigt daher die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß der Kläger unter den gegebenen Umständen die durch seinen Prozeß gegen Luise M***** herbeigeführten Nachteile allein zu verantworten hat.

Was nun die Abweisung des auf Gewährleistung gestützten Klagsanspruches gegen den Zweitbeklagten anlangt, so vertritt der Revisionswerber die Ansicht, daß der von ihm im Vertrag erklärte Gewährleistungsverzicht sich nur auf die Richtigkeit der Grenzen eines Grundstückes und das bestimmte Ausmaß der Grundstücke bezogen habe, nicht jedoch auch auf das Fehlen eines ganzen Grundstückes. Auch hier kann dem Revisionswerber nicht gefolgt werden.

Nach dem schriftlichen Kaufvertrag war Gegenstand des Rechtsgeschäftes jedenfalls die Liegenschaft EZ ***** KG *****, „wie der Verkäufer das Kaufobjekt besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war“ (Punkt II.). In Punkt IV. des Kaufvertrages wurde festgehalten, daß der Käufer das Kaufobjekt besichtigt hat und der Verkäufer weder für Zustand und Beschaffenheit des Gebäudes noch für die Richtigkeit der Grenzen, ein bestimmtes Ausmaß oder für eine bestimmte Verwendungsmöglichkeit haftet, wohl jedoch dafür, daß das Kaufobjekt mit Ausnahme der in diesem Vertrag angeführten grundbücherlichen Lasten und allfälligen öffentlich-rechtlichen Auflagen sonst aber frei von bücherlichen oder außerbücherlichen Lasten in das Eigentum des Käufers übergeht. Wird der objektive Aussagewert dieser Willenserklärung angezweifelt, dann ist ihr Gehalt durch Auslegung zu ermitteln. Nach § 914 ABGB ist zunächst vom Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung auszugehen und der Wille der Parteien zu erforschen, worunter die dem Erklärungsgegner erkennbare Absicht des Erklärenden zu verstehen ist (Koziol-Welser6 I 73; SZ 49/59; JBl. 1982, 142 ua). Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt muß unter Bedachtnahme darauf, daß bei den Vertragsgesprächen und auch bei der Abfassung des Vertragstextes durch den Erstbeklagten alle Beteiligten davon ausgegangen sind, daß zur Liegenschaft keine zwischen dem See und der Bundesstraße liegende Grundstücke gehören und der Ausschluß der Haftung „für die Richtigkeit der Grenzen“ und „ein bestimmtes Ausmaß“ sich auf das „Kaufobjekt“ in seiner Gesamtheit bezieht, wohl gesagt werden, daß unter dem Ausschluß einer Haftung des Zweitbeklagten „für die Richtigkeit der Grenzen und ein bestimmtes Ausmaß“ die erkennbare Absicht des Zweitbeklagten zu verstehen ist, für die territoriale Vollständigkeit des Grundbuchsstandes nicht einstehen zu müssen und der Kläger sich damit auch einverstanden erklärt hat. Es entspricht wohl der Lehre und Rechtsprechung, daß eine

trotz Gewährleistungsverzicht des Käufers abgegebene Zusicherung bestimmter Eigenschaften durch den Verkäufer als Einschränkung des Gewährleistungsverzichtes aufzufassen ist (vgl Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 929 und die dort angeführte Rechtsprechung); damit ist aber im vorliegenden Fall für den Kläger nichts zu gewinnen. Denn aus dem vom Willen des Zweitbeklagten gar nicht umfaßten, vom Erstbeklagten als Vertragsverfasser lediglich aus der Aktenlage übernommenen Anführung eines bestimmten Grundstückes im Rahmen der Aufzählung des Gutsbestandes der Liegenschaft allein kann unter den gegebenen Umständen nicht abgeleitet werden, daß eine zumindest schlüssige Zusage des Veräußerers hinsichtlich bestimmter Eigenschaften des Kaufobjektes vorliegt. Schließlich darf auch nicht übersehen werden, daß der Erstbeklagte im Zuge des vorliegenden Kaufvertrages nicht als Vertreter des Zweitbeklagten aufgetreten ist, sondern den Vertrag im Auftrag beider Teile errichtet hat. Es kann daher nicht gesagt werden, daß der Zweitbeklagte als Verkäufer ungeachtet des vereinbarten Gewährleistungsausschlusses im Sinne der Aufzählung des Gutsbestandes der Liegenschaft auch dafür haftet, daß die dort im einzelnen angeführten Grundstücke auch tatsächlich zur veräußerten Liegenschaft gehören.

Damit erweist sich aber auch die Revision insoweit als unberechtigt, als sie sich gegen die Ablehnung des Gewährleistungsanspruches als weiteren Klagegrund durch die Vorinstanzen wendet.

Der Revision mußte daher der Erfolg versagt bleiben.

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

Textnummer

E06038

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0080OB00653.840.0619.000

Im RIS seit

10.01.1995

Zuletzt aktualisiert am

17.01.2020

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