jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/6/11 5Ob40/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.06.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Dipl.Ing. Karl A, Angestellter, Sulz im Wienerwald, Wöglerin 17, 2.) Erika A, Hausfrau, ebendort, beide vertreten durch Dr. Johann Suppan, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Friedrun B, Angestellte, Wien 13., Hansi Nieseweg 20, vertreten durch Dr. Erwin Hoffmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen 848.500,37 S samt Anhang, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 8.Februar 1985, GZ 11 R 307/84-31, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Zwischen- und Teilurteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 17. April 1984, GZ 39 b Cg 291/82-27, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 19.610,90 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 1.200 S an Barauslagen und 1.673,72 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit der am 27.4.1982 erhobenen Klage begehrten die Kläger von der Beklagten 848.500,37 S samt Anhang. Sie stützten ihr Klagebegehren darauf, daß die Beklagte von ihnen mit Kaufvertrag vom 28./30.11.1978 einen 1/6-Anteil an der Liegenschaft EZ 1018 KG Hinterbrühl, mit der das Wohnungseigentum am Haus Nr.6 untrennbar verbunden ist, um den vereinbarten Barkaufpreis von 2,8 Mill. S erworben habe. Wegen Nichtzahlung des Kaufpreises seien die Kläger nach fruchtloser Nachfristsetzung vom Vertrag zurückgetreten. Durch die Nichteinhaltung des Kaufvertrages seien den Klägern Schäden in der Höhe des Klagebetrages entstanden: 600.000 S dadurch, daß es ihnen nur möglich gewesen sei, die Liegenschaft in der Folge um 2,2 Mill. S zu verkaufen; der Restbetrag dadurch, daß aus auf dem Kaufgegenstand grundbücherlich sichergestellten Hypotheken Verbindlichkeiten, die ansonsten aus dem von der Beklagten zu erlegenden Kaufpreis sofort berichtigt worden wären (Zinsenbelastungen), aufgelaufen seien.

Die Beklagte bestritt das Klagebegehren dem Grunde sowie der Höhe nach und beantragte Klageabweisung. Sie wendete, soweit dies im Revisionsverfahren noch von Bedeutung ist, ein: Die Kläger hätten ihr ausdrücklich und verbindlich zugesichert, daß der gesamte Kaufpreis von Kreditinstituten finanziert werde, sie müsse den Kaufpreis nicht bar aufbringen; als sich herausgestellt habe, daß der Kaufpreis nicht durch Kreditinstitute zu finanzieren sei, seien die Kläger mit der Stornierung des Kaufvertrages einverstanden gewesen (ON 7), bzw. es sei der Kaufvertrag unter der auflösenden Bedingung geschlossen worden, daß sich eine bargeldlose Finanzierung des Kaufpreises durch

eine Bank als unmöglich erweise (AS 43 f.). Sie habe zu dem Erstkläger großes Vertrauen gehabt, weil ihr Großvater mit der Mutter des Erstklägers jahrzehntelang bestens bekannt gewesen und in Geschäftsbeziehungen gestanden sei. Ihr Vertrauen sei von den Klägern enttäuscht worden.

Das Erstgericht fällte ein Zwischen- und Teilurteil. Es stellte fest, daß die Beklagte dem Grunde nach wegen Nichterfüllung des Kaufvertrages schadenersatzpflichtig sei, und verurteilte sie zur Bezahlung von 600.000 S samt 4 % Zinsen seit 5.5.1982. Ein Zinsenmehrbegehren wies es ab.

Die Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes, soweit sie im Revisionsverfahren von Interesse sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im November 1978 stieß die Mutter der Beklagten auf eine Annonce der Kanzlei Dr. C, wonach ein Hauskauf ohne Geld möglich wäre. Da sie kein Bargeld hatte, setzte sie sich mit dieser Kanzlei ins Einvernehmen, um sich beraten zu lassen. Danach las sie ein Inserat der Kläger, in dem diese den privaten Verkauf ihres Hauses anzeigten. Die Mutter der Beklagten besichtigte das Haus, es gefiel ihr und sie teilte den Klägern mit, daß sie das Haus für die Beklagte, ihre Tochter, und deren Bruder kaufen wolle. Als Kaufpreis nannte ihr der Erstkläger 2,8 Mill. S. Die Beklagte und deren Bruder unterfertigten dann einen Vorvertrag, in dem dieser Kaufpreis angeführt wurde. Die Mutter der Beklagten erklärte, daß sie das Büro Dr. C mit der Aufgabe betraut habe, das Geld zu beschaffen. Wie es zu beschaffen wäre, erfuhr der Erstkläger nicht; aus öußerungen der Mutter der Beklagten konnte er nur ahnen, daß das Geld teilweise durch private, teilweise durch Bausparkassendarlehen aufgebracht werden sollte. Es wurde nicht zur Bedingung des Vertrages gemacht, daß eine Finanzierung bzw. eine bestimmte Form der Finanzierung möglich sein müsse. Mit dem Vertrauensanwalt der Kanzlei Dr. C, Dr. D, wurde vereinbart, daß der Kaufpreis von 2,8 Mill. S von der Finanzierungsquelle der Beklagten an Dr. D zu überweisen wäre, der seinerseits den Auftrag erhielt, die auf der Liegenschaft haftenden Hypotheken zu tilgen und den Rest an die Kläger als Verkäufer auszufolgen. Dabei kam zutage, daß das Verkaufsobjekt nur einen Käufer haben könne, weil hieran Wohnungseigentum bestand. Der Vertrag wurde daher neu gefaßt. Als Käuferin wurde die Beklagte eingesetzt, die den Vertrag ebenso wie die Verkäufer beglaubigt unterfertigte. Dem Erstkläger wurde bei übermittlung des Kaufvertrages in seiner endgültigen Form mitgeteilt, daß zwei oder drei Tage nach Zukommen des von den Klägern beglaubigt unterfertigten Kaufvertrages der Kaufpreis an Dr. D überwiesen werde. Tatsächlich langten aber keine Zahlungen ein. Deshalb setzte der Klagevertreter mit Schreiben vom 30.1.1979 der Beklagten eine Nachfrist unter gleichzeitiger Rücktrittserklärung bis 10.2.1979. Die Frist verstrich ungenützt.

Schon am 6.12.1978 war die Mutter der Beklagten mit ihrer Familie in das Haus der Kläger eingezogen. Nach Einbringung einer Räumungsklage zog sie mit ihrer Familie am 6.3.1979 noch vor der gerichtlichen Delogierung freiwillig aus. Der Kläger hatte die Mutter der Beklagten auch deshalb einziehen lassen, weil diese ihren bisherigen Mietvertrag gekündigt hatte und Gefahr lief, ohne Unterkunft dazustehen. Nach Aufhebung des Kaufvertrages annoncierte der Erstkläger abermals und beschäftigte auch mehrere Realitätenbüros; Ende des Jahres 1979 fand er im Ehepaar E die zahlungskräftigsten Käufer, die das Objekt um 2,2 Mill. S erwarben.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Die Kläger seien von dem Kaufvertrag, dessen Wirksamkeit nicht davon abhängig gemacht worden sei, daß die Beklagte den Kaufpreis durch Fremdfinanzierung aufbringen könne, zu Recht wegen des Zahlungsverzuges der Beklagten zurückgetreten. Da die Beklagte den Kaufvertrag abgeschlossen habe, ohne selbst Bargeld zu besitzen oder Besicherungsmöglichkeiten für eine derart große Darlehenssumme bieten zu können, habe sie den Verzug zumindest leicht fahrlässig verschuldet und sich damit den Klägern gegenüber schadenersatzpflichtig gemacht. Die Beklagte hafte daher für die Differenz zwischen dem ursprünglich vereinbarten und dem letztlich erzielten Kaufpreis. Mit der Höhe der von den Klägern bis zum endgültigen Verkauf geleisteten 'Annuitäten' werde sich das fortzusetzende Verfahren zu befassen haben.

Das von der Beklagten angerufene Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil. Es übernahm die erstgerichtlichen Tatsachenfeststellungen als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens sowie einer unbedenklichen Beweiswürdigung und führte zur Rechtsrüge aus:

Das Wissen (der Vertragspartner eines Kaufvertrages) um die Notwendigkeit einer - allgemein üblichen - Fremdfinanzierung (des Barkaufpreises) genüge nicht, um darin die konkludente Vereinbarung einer auflösenden Bedingung zu sehen. Eine konkludente Vereinbarung dürfe nur dann angenommen werden, wenn die Handlung nach

der Verkehrssitte, also nach den üblichen Gewohnheiten und Gebräuchen, eindeutig in einer bestimmten Richtung zu verstehen sei. Es dürfe kein vernünftiger Grund übrig sein, daran zu zweifeln, daß der Wille, eine bestimmte Rechtsfolge herbeizuführen, vorliege. Nach dem festgestellten Sachverhalt sei dem Erstgericht darin beizupflichten, daß die Streitteile die Möglichkeit einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises auch nicht konkludent zur Bedingung der Wirksamkeit des Kaufvertrages gemacht hätten, zumal es der Beklagten freigestanden wäre, eine solche wichtige Bestimmung (auflösende Bedingung) im Kaufvertrag schriftlich festhalten zu lassen.

Der Beklagten könne aber auch nicht darin gefolgt werden, daß sie mangels eines Verschuldens am Zahlungsverzug keine Schadenersatzpflicht treffe. Die Beklagte habe einen Vertrag über 2,8 Mill. S geschlossen und diesen in der Folge nicht erfüllen können oder wollen. Daß sie an der Nichterfüllung kein Verschulden treffe, hätte sie zu beweisen gehabt (§ 1298 ABGB). Dies sei ihr nicht gelungen. Wer ohne Bargeld und ohne sich hinreichend zu vergewissern, ob ihm ein Kredit in ausreichender Höhe gewährt werden würde, einen Vertrag über eine derart hohe Summe schließe, handle zumindest leicht fahrlässig und habe daher seinem Vertragspartner den Schaden zu ersetzen, den dieser durch die Nichterfüllung erleide.

Die Kläger hätten jedenfalls einen Schaden von 600.000 S erlitten, da sie die Liegenschaft in der Folge nur mehr um diesen Minderpreis verkaufen hätten können. Das Teilurteil des Erstgerichtes sei daher berechtigt. Gleiches gelte für dessen Zwischenurteil über den Grund des weiteren Schadenersatzanspruches.

Die Beklagte habe den Klägern auch den - der Höhe nach erst im weiteren Verfahren zu bestimmenden - Betrag zu ersetzen, den diese deshalb an 'Annuitäten' hätten entrichten müssen, weil sie den Kredit nicht - wie vorgesehen - sofort tilgen hätten können. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil zur Gänze aufzuheben, in eventu das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach abzuweisen.

Die Kläger beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Beklagte vertritt in der Revision nach wie vor den Standpunkt, daß die Kreditgewährung an sie stillschweigend zur Bedingung des Kaufvertragsabschlusses gemacht worden sei. Der Umstand, daß zwischen den Klägern und ihrer Mutter seit vielen Jahren ein freundschaftliches Verhältnis bestanden habe und daher auch zwischen den Streitteilen ein weit größeres Vertrauensverhältnis gegeben gewesen sei, als es normalerweise zwischen fremden Personen herrsche, habe sie zu der Annahme berechtigt, daß die Kläger, die gewußt hätten, daß sie das Haus nur kaufen könne, wenn sie im Kreditwege Barmittel erhalte, mit der Auflösung des Kaufvertrages im Falle von dessen Nichtfinanzierbarkeit einverstanden sein würden. Auf Grund der engeren Beziehungen zwischen den Streitteilen habe jedermann bei Vertragsabschluß klar sein müssen, daß der Vertrag als nicht zustandegekommen gelten solle, wenn ihr der Kredit nicht gewährt werde. Es treffe sie daher auch an der Nichterfüllung des Vertrages entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes keinerlei Verschulden, weshalb sie weder für die Kaufpreisdifferenz noch für die von den Klägern weiter geltend gemachten Schadenersatzansprüche hafte.

Diesen Ausführungen kann nicht beigetreten werden.

Die Beschaffung der Mittel für die Gegenleistung eines synallagmatischen Vertrages ist grundsätzlich Sache des Leistungspflichtigen und fällt allein in dessen Risikobereich. Daß die Erlangung einer Kreditfinanzierung Bedingung für das wirksame Zustandekommen eines Vertrages sein soll, ist in aller Regel keineswegs selbstverständlich. Eine solche Bedingung müßte daher ausdrücklich oder schlüssig Vertragsinhalt geworden sein (JBl 1981, 30; NZ 1981, 85; SZ 54/4 ua). Daß die Möglichkeit einer Fremdfinanzierung bzw. einer bestimmten Form der Fremdfinanzierung ausdrücklich zur Bedingung des prozeßgegenständlichen Kaufvertrages gemacht worden wäre, wurde von den Vorinstanzen nicht als erwiesen angenommen. Die Vorinstanzen sind ferner bei der rechtlichen Beurteilung des von ihnen erhobenen Sachverhaltsbildes zu dem entgegen der Auffassung der Beklagten zutreffenden Ergebnis gelangt, daß eine solche Möglichkeit auch nicht schlüssig zur Bedingung des Vertrages geworden ist. Nach den Feststellungen erklärte nämlich die Mutter der Beklagten, daß sie das Büro Dr. C mit der Aufgabe der Geldbeschaffung betraut habe; wie das Geld beschafft werden sollte, erfuhr der Erstkläger nicht; er konnte nur ahnen, daß das Geld teilweise durch private, teilweise durch Bausparkassendarlehen aufgebracht werden sollte. Damit blieb die Möglichkeit der

Darlehensbeschaffung im Risikobereich der Beklagten und wurde auch nicht schlüssig Bedingung des Vertrages. Daß zwischen den Streitteilen derart enge Beziehungen geherrscht hätten, daß eine andere rechtliche Beurteilung der in Rede stehenden Frage in Betracht käme, ist im Verfahren nicht hervorgekommen. Die Mutter der Beklagten sagte als Zeugin lediglich aus, sie habe gegenüber dem Erstkläger kein Mißtrauen gehabt, weil dessen Mutter mit ihrem Vater bekannt gewesen sei (AS 77); der Erstkläger gab bei der Parteienvernehmung an, er habe die Mutter der Beklagten vorher überhaupt nicht gekannt, erst während der Vertragsverhandlungen habe sich herausgestellt, daß diese seine Mutter gekannt habe (AS 61). Daß die Kläger die Mutter der Beklagten und deren Familie schon vor Vertragsabschluß in ihr Haus hätten einziehen lassen, ist feststellungsfremd.

Ist aber davon auszugehen, daß die Kläger wegen der Nichterfüllung des (ohne die von der Beklagten behauptete Bedingung wirksam zustandegekommenen) Kaufvertrages durch die Beklagte zu Recht von diesem Vertrag zurückgetreten sind, dann steht ihnen gegen die Beklagte gemäß § 921 Satz 1 ABGB ein Anspruch auf Ersatz des durch die Nichterfüllung verursachten Schadens zu, sofern die Beklagte diesen Schaden verschuldet hat. Es ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß die Beklagte den ihr gemäß § 1298 ABGB obliegenden Beweis der Schuldlosigkeit nicht erbracht hat, weshalb verschuldete Nichterfüllung anzunehmen ist (vgl. Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 7 zu § 921; RZ 1972, 14; JBl 1981, 30; SZ 54/4). Der nach § 921 Satz 1 ABGB zu ersetzende verschuldete Nichterfüllungsschaden kann vom Zurücktretenden konkret oder abstrakt berechnet werden (Koziol-Welser 6 I 195; Reischauer aaO Rdz 2 und 3 zu § 921). Im Falle der konkreten Schadensberechnung, welche die Kläger gewählt haben, ist der Nachteil, den der zurücktretende Verkäufer durch das Unterbleiben des vertragsgemäßen Leistungsaustausches erleidet, so zu berechnen, daß vom vereinbarten Kaufpreis der Betrag abgezogen wird, den der zurücktretende Verkäufer durch eine anderweitige Veräußerung der verkauften Sache erzielt hat, womit der Beweis für den Geldwert der Leistung, die er sich durch den Rücktritt erspart, gegeben ist (Gschnitzer in Klang 2 IV/1, 495 Punkt 3; Koziol-Welser aaO; 8 Ob 170/65, 5 Ob 226/72 ua). Das Berufungsgericht hat daher das Teilurteil des Erstgerichtes mit Recht bestätigt. Es ist aber auch das Zwischenurteil des Erstgerichtes über den Grund des weiteren Schadenersatzanspruches der Kläger vom Berufungsgericht zutreffend bestätigt worden, weil auch die von den Klägern geltend gemachte Zinsenbelastung unter den von der Beklagten verschuldeten Nichterfüllungsschaden fällt. Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E06002

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00040.85.0611.000

Dokumentnummer

JJT_19850611_OGH0002_0050OB00040_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