jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1985/5/14 5Ob532/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.05.1985

**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. Kralik, Dr. Jensik und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A, Wien 6., Turmburggasse 6, vertreten durch Dr. Werner Achtschin, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Leonhard B, Gastwirt, Oberndorf 26, vertreten durch Dr. Ewald Briem, Rechtsanwalt in St. Johann in Tirol, wegen 1,929.239,08 S s.A. infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 10. Jänner 1985, GZ 2 R 313/84-54, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 19. Juni 1984, GZ 14 Cg 298/82-44, 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 18.536,55 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 1.200 S an Barauslagen und 1.576,05 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

**Text**

Entscheidungsgründe:

Mit Kaufvertrag vom 10. bzw. 14. März 1978 kaufte die Klägerin vom Beklagten das Grundstück 5261/1 der Liegenschaft EZ 240 I KG Oberndorf im damaligen Ausmaß von 3.537 m 2 zum Preis von 1,520.910

S. Die Klägerin plante, auf diesem Grundstück ein Hotel zu errichten, und erhielt auch dafür die Baugenehmigung. Mit der am 12. Oktober 1981 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin vom Beklagten die Zahlung eines Betrages von 1,929.239,08 S samt Anhang. Sie brachte vor: Der Beklagte habe die vertraglich übernommene Verpflichtung, die Liegenschaft lastenfrei zu übergeben und der Klägerin Geh- und Fahrrechte zu dieser Liegenschaft über noch zu verbreiternde Wege einzuräumen, nicht erfüllt. Bei Fälligkeit des Kaufpreises im Juli 1978 habe sich herausgestellt, daß der Beklagte insbesondere zur Lastenfreistellung nicht in der Lage sei. In der Folge sei der Beklagte unbefugt vom Kaufvertrag zurückgetreten. Im Vertrauen auf eine Zuhaltung des Vertrages durch den Beklagten habe die Klägerin Aufwendungen getätigt, die nunmehr nutzlos seien und die der Beklagte auf Grund seines Vertragsbruches zu ersetzen habe. Es handle sich dabei um Barauslagen zur Vorbereitung des Kaufvertrages in Höhe von 265.000 S, um die Vertragsspesen in Höhe von 12.000 S, um die Kosten der Baubewilligung in Höhe von 17.293 S, um das Architektenhonorar in Höhe von 1,133.002,08 S, um die Stornogebühr für bestelltes Material in Höhe von 500.000 S und um die Vermessungskosten in Höhe von 1.944

S.

Der Beklagte bestritt dieses Vorbringen, beantragte Klageabweisung und wendete, soweit dies für das

Revisionsverfahren noch erheblich ist, ein: Bei Abschluß des Kaufvertrages sei auch der Klägerin die Belastung der Kaufliegenschaft durch Hypotheken bekannt gewesen. Es sei deshalb vereinbart worden, daß eine Befriedigung der Pfandgläubiger aus dem Kaufpreis erfolgen und dadurch eine lastenfreie übergabe der Liegenschaft an die Klägerin erreicht werden solle. Bei Fälligkeit des Kaufpreises habe die Klägerin diesen aber, obwohl der Beklagte alle erforderlichen Lastenfreistellungserklärungen beschafft und mehrmals die Bezahlung des Kaufpreises gefordert habe, nicht bezahlt. Der Klägerin sei daher unter Setzung einer Nachfrist der Rücktritt vom Vertrag erklärt worden. Es habe sich herausgestellt, daß die Klägerin weder bei Abschluß des Kaufvertrages noch später jemals in der Lage gewesen sei, den Kaufpreis zu bezahlen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf folgende entscheidungswesentliche Feststellungen:

Bei der Klägerin, deren Firma früher 'WIENER C AKTIENGESELLSCHAFT', dann 'WIENER C D A' lautete und nunmehr 'A' heißt, handelt es sich um eine in Wien ansässige und zu 7 HRB 4191 des Handelsregisters des Handelsgerichtes Wien eingetragene Aktiengesellschaft, deren alleiniger Vorstand John A. J*** ist, welcher sich seit 6. Februar 1979 wegen Betruges in Haft befindet. Mit Beschluß des Handelsgerichtes Wien vom 17. April 1979 wurde ein Antrag auf Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Klägerin mangels eines die Kosten deckenden Vermögens abgewiesen.

Im Jahre 1976 trat die Klägerin in Verhandlungen mit dem Beklagten, einem Gastwirt und Landwirt aus Oberndorf in Tirol, wegen Ankaufes des zu seiner Liegenschaft EZ 240 I KG Oberndorf gehörenden Grundstückes 5261/1. Am 2. Juni 1977 beauftragte die Klägerin den in Wels ansässigen Architekten Dipl.Ing. Karl E mit der Erstellung der zur Baugenehmigung und zur Bauführung erforderlichen Pläne, mit der Vertretung der Klägerin im Bauverfahren sowie mit der Erbringung aller mit der Bauführung erforderlichen Architektenleistungen einschließlich der örtlichen Bauaufsicht. Mit Bescheid der Baubehörde vom 9. Juni 1978, der am 27. Juni 1978 in Rechtskraft erwuchs, wurde der Klägerin die Errichtung des geplanten Objektes genehmigt. Ende des Jahres 1978 nahm der genannte Architekt im Auftrag der Klägerin die Ausschreibung der zur Bauführung erforderlichen Baumeisterarbeiten vor. Die gesamten Kosten der Bauführung wurden vom Architekten mit rund 17,6 Mio. S geschätzt. über den Kaufvertrag hat die Klägerin eine Urkunde ausgefertigt, die am 10. März 1978 von der Klägerin und am 14. März 1978 vom Beklagten unterfertigt wurde.

Vereinbarungsgemäß sollte die übergabe und übernahme des Kaufgegenstandes in den Besitz und Genuß der Klägerin mit der Unterfertigung der Vertragsurkunde als vollzogen anzusehen sein; die Klägerin verpflichtete sich, ab diesem Zeitpunkt alle öffentlichen Abgaben für diese Liegenschaft zu bezahlen (Punkt 3). Der Beklagte erklärte sich damit einverstanden, daß nach Unterfertigung der Kaufvertragsurkunde das Eigentumsrecht an der Liegenschaft für die Klägerin einverleibt wird (Punkt 5). Der Kaufpreis von 1,520.910 S sollte zur Gänze 30 Tage nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides für eine Mindestnutzfläche von 3500 m 2 entsprechend den vom erwähnten Architekten erstellten Plänen fällig sein (Punkt 6). Der Beklagte verpflichtete sich weiters, der Klägerin zugunsten des Kaufgrundstückes ein unentgeltliches Fahr- und Gehrecht über angrenzende Wegparzellen einzuräumen und diese Rechtseinräumung auf seine Kosten im Grundbuch einverleiben zu lassen. Darüberhinaus erklärte sich der Beklagte dazu bereit, der Klägerin zum Zweck einer von der Baubehörde geforderten Verbreiterung des Zufahrtsweges kostenlos den hiezu erforderlichen angrenzenden Grund abzutreten, wobei die Kosten der Vermessung der Wege und der bezüglichen Parzelle vereinbarungsgemäß der Beklagte tragen sollte (Punkt 7).

Bei Abschluß des Kaufvertrages war die im Alleineigentum des Beklagten stehende Liegenschaft EZ 240 I KG Oberndorf mit verschiedenen Pfandrechten belastet, die der Klägerin zu dieser Zeit auch bekannt waren. Abweichend von Punkt 4 der Vertragsurkunde, wonach der Beklagte dafür haften soll, daß der Kaufgegenstand grundbücherlich lastenfrei und auch in der Natur frei von Besitz- und Bestandrechten dritter Personen ist, wurde zwischen den Streitteilen bereits bei Abschluß des Kaufvertrages vereinbart, daß die Klägerin mit der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages den in Wien ansässigen öffentlichen Notar Dr. Hermann F als Treuhänder beauftragt, daß sie zu dessen Handen für den Beklagten den Kaufpreis bezahlt und daß der Notar sodann die Forderungen der Pfandgläubiger des Beklagten aus dem Kaufpreis bezahlen soll, während es Sache des Beklagten ist, bis zur grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages eine gänzliche Lastenfreistellung der vom Kaufvertrag umfaßten Liegenschaft zu bewirken und die entsprechenden Lastenfreistellungserklärungen dem erwähnten Notar zur Verfügung zu stellen.

Die Klägerin hat in der Folge, entgegen der vereinbarten Vorgangsweise, den genannten Notar nicht zum Treuhänder bestellt und diesem auch keine Aufträge zur grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages erteilt. Bei der am 27.

Juli 1978 eingetretenen Fälligkeit des Kaufpreises hat die Klägerin den Kaufpreis dem Beklagten nicht bezahlt und auch nicht bei dem erwähnten Notar hinterlegt. Nach Eintritt der Fälligkeit des Kaufpreises haben alle Hypothekargläubiger des Beklagten die Erklärung abgegeben, mit einer Löschung ihrer Pfandrechte auf der vom Kaufvertrag umfaßten Liegenschaft gegen Bezahlung bestimmter Beträge einverstanden zu sein. Die entsprechenden schriftlichen Erklärungen aller Pfandgläubiger des Beklagten befanden sich spätestens am 24. Oktober 1978 in Händen der Klägerin. Zu dieser Zeit waren zur Befriedigung aller Pfandgläubiger 1,611.768 S erforderlich. Mittlerweile war eine Vermessung des Kaufgrundstückes vorgenommen worden, bei der sich herausstellte, daß das beiderseits angenommene Flächenausmaß von 3537 m 2

falsch war und das tatsächliche Flächenausmaß 3473 m 2 betrug, worauf einvernehmlich der Kaufpreis auf 1,493.390 S reduziert wurde. Mit Schreiben vom 24. Oktober 1978 fragte die Klägerin beim Beklagten an, ob er ihr den Fehlbetrag von 118.390 S bar zur restlichen Befriedigung seiner Pfandgläubiger zur Verfügung stellen oder in weitere Verhandlungen mit den Pfandgläubigern treten wolle, damit eine Lastenfreistellungserklärung allenfalls auch ohne Bezahlung dieses Restbetrages erreicht werden könne. Ein Pfandgläubiger, nämlich die Filiale Innsbruck der G H I D J Aktiengesellschaft, erklärte sich hierauf bereit, der Löschung seines Pfandrechtes gegen Bezahlung eines von 1 Million S auf 900.000 S verminderten Betrages zuzustimmen, worauf der Beklagte die Klägerin mit Schreiben vom 16. November 1978 anwies, für den Beklagten in Anrechnung auf diese Forderung 882.000 S an die K zu bezahlen, und sich verpflichtete, den Rest von 18.000 S selbst bar an die K zu bezahlen. Zugleich forderte der Beklagte mit dem erwähnten Schreiben vom 16. November 1978 die Klägerin zur Bezahlung des Kaufpreises zum Zweck der Erledigung der Sache bis längstens 25. November 1978 auf und drohte zugleich mit dem Rücktritt vom Kaufvertrag für den Fall eines fruchtlosen Verstreichens der gesetzten Frist. Mit Antwortschreiben vom 22. November 1978 bestätigte die Klägerin, sämtliche Lastenfreistellungserklärungen der Pfandgläubiger in Händen zu haben, und berichtete zugleich, bei der erwähnten Bank rückgefragt zu haben, ob diese damit einverstanden sei, daß ein Teil der 900.000 S, nämlich 882.000 S, von Seite der Klägerin für den Beklagten und der Rest von 18.000 S vom Beklagten bezahlt werde. In diesem Schreiben vom 22. November 1978 erklärte die Klägerin auch ausdrücklich, weiterhin zum geschlossenen Kaufvertrag stehen zu wollen, und versprach, sofort nach Erhalt der erbetenen Zustimmung der genannten Bank den Kaufpreis von 1,493.390 S bei dem genannten Notar für den Beklagten zu hinterlegen und hieraus die erforderlichen überweisungen an die Pfandgläubiger vornehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 23. November 1978 erteilte die K der Klägerin ihre Zustimmung, daß gegen Zahlung von 882.000 S durch die Klägerin an die Bank von der Lastenfreistellungserklärung der Bank hinsichtlich der vom Kaufvertrag umfaßten Liegenschaft Gebrauch gemacht werden dürfe. Trotz dieser Zustimmung der erwähnten Bank hat die Klägerin den Kaufpreis in der Folge nicht bezahlt.

Der Beklagte forderte schließlich die Klägerin durch seinen Vertreter mit Schreiben vom 8. Jänner 1979 zur Zahlung des Kaufpreises von 1,493.390 S auf und setzte hiefür eine Nachfrist bis 22. Jänner 1979. Für den Fall des fruchtlosen Verstreichens dieser Nachfrist erklärte der Beklagte seinen Rücktritt vom Vertrag. Die Klägerin zahlte auch innerhalb der ihr gesetzten Nachfrist den Kaufpreis nicht. Sie teilte mit Schreiben vom 5. Februar 1979 vielmehr wahrheitswidrig dem Beklagtenvertreter mit, den Kaufpreis beim genannten Notar hinterlegt zu haben. Sie hat auch in der Folge den Kaufpreis nicht bezahlt. Die Klägerin war weder bei Abschluß des Kaufvertrages noch bei Fälligkeit des Kaufpreises noch später jemals in der Lage, den Kaufpreis zu bezahlen. Sie suchte zwar mit Schreiben vom 14. August 1978 bei der Österreichischen Nationalbank um die Bewilligung für die Aufnahme von Darlehen im Ausland in der Höhe von US-Dollar 5 Millionen und DM 2 Millionen mit der Behauptung an, dieses Geld für verschiedene Arabien-Geschäfte zu benötigen. Dieser Bewilligungsantrag wurde von der Österreichischen Nationalbank aber binnen 10 Tagen abgelehnt. Einen Antrag auf Bewilligung einer Kapitaleinfuhr zur Bezahlung des gegenständlichen Kaufpreises hat die Klägerin an die Österreichische Nationalbank nie gestellt.

Der gegenständliche Kaufvertrag wurde über Antrag des Beklagten mit Bescheid vom 10. April 1978 nach dem Tiroler Höfegesetz und dem Tiroler Grundverkehrsgesetz genehmigt.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, daß die Klägerin den Rücktritt des Beklagten vom Vertrag auf Grund ihrer Säumnis mit der Bezahlung des Kaufpreises veranlaßt habe. Der Beklagte, der alle Freistellungserklärungen bewirkt und der Klägerin zur Verfügung gestellt habe, sei zum Vertragsrücktritt berechtigt gewesen und habe hiefür auch eine entsprechende Nachfrist gesetzt. Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens sowie einer unbedenklichen Beweiswürdigung und nahm zur Rechtsrüge der Klägerin wie folgt Stellung:

Ausgehend von der Feststellung, daß sich am 24. Oktober 1978 alle Freistellungserklärungen der Pfandgläubiger in Händen der Klägerin befanden und jedenfalls am 16. November 1978 auch die Pfandfreistellung hinsichtlich der K restlos geklärt war, sei der Kaufpreis jedenfalls ab diesem Zeitpunkt zur Zahlung fällig gewesen. Der Beklagte sei daher zufolge des Umstandes, daß die Klägerin den Kaufpreis nicht bezahlt bzw. beim Notar Dr. F treuhändig hinterlegt habe, gemäß § 918 ABGB berechtigt gewesen, unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurückzutreten, was mit Schreiben des Beklagtenvertreters vom 8. Jänner 1979, in dem eine Nachfrist bis 22. Jänner 1979 gesetzt worden sei, auch geschehen sei. Unrichtig sei die Auffassung der Klägerin, der Beklagte hätte vorerst (auch) seine weiteren Verpflichtungen gemäß Punkt 7 des Kaufvertrages (Einräumung einer Wegeservitut, Verbreiterung des Weges auf 6 m) erfüllen müssen und es sei daher die Fälligkeit des Kaufpreises noch nicht eingetreten, weil hiebei von der Klägerin übersehen werde, daß die Einräumung einer Grunddienstbarkeit voraussetze, daß herrschendes und dienendes Grundstück im Eigentum verschiedener Personen stehen (§ 474 ABGB). Der Beklagte habe daher seine in Punkt 7 des Kaufvertrages übernommene Verpflichtung der Servitutseinräumung bisher gar nicht erfüllen können. Es sei demnach rechtsirrig, davon die Fälligkeit des Kaufpreises, die jedenfalls mit dem Zeitpunkt, in dem die Klägerin die Freistellungserklärungen der Pfandgläubiger in Händen gehabt habe, eingetreten sei, abhängig zu machen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf die Revisionsgründe des § 503 Abs 1 Z 1, 2 und 4 ZPO gestützte Revision der Klägerin mit dem Antrag, das angefochtene Urteil (sowie das Ersturteil) aufzuheben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen. Hilfsweise wird ein Abänderungsantrag im Sinne der Klage gestellt. Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Unter dem Revisionsgrund des § 503 Abs 1 Z 1 ZPO bekämpft die Klägerin in Wahrheit in unzulässiger und daher unbeachtlicher Weise die Beweiswürdigung und Tatsachenfeststellung der Vorinstanzen. Sie vermag nicht aufzuzeigen, daß die Fassung des Berufungsurteils so mangelhaft ist, daß dessen überprüfung nicht mit Sicherheit vorgenommen werden kann, oder daß für die Entscheidung keine Gründe angegeben sind (§ 477 Abs 1 Z 9 ZPO). Wenn die Klägerin die Unterlassung des Erstgerichtes, sie darauf hinzuweisen, daß sie für ihre Behauptung, eine Löschungsquittung der Einbringungsstelle beim Oberlandesgericht Innsbruck als Pfandgläubigerin sei nicht vorgelegen, Beweise anzubieten habe, als Verletzung der Anleitungspflicht rügt, macht sie einen angeblichen Mangel des erstinstanzlichen Verfahrens geltend, den sie in der Berufung nicht releviert hat. Wegen eines solchen Mangels kann aber nicht Revision erhoben werden (siehe die in MGA 6 13 unter Nr. 6 zu § 503 Z 2 ZPO abgedruckten Entscheidungen).

Die Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens erblickt die Klägerin darin, daß das Berufungsgericht gleich dem Erstgericht die Vernehmung des von ihr beantragten Zeugen Dipl.Ing. L unterlassen habe. Dem ist entgegenzuhalten, daß angebliche Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens, die vom Berufungsgericht nicht als solche anerkannt worden sind, nach ständiger Rechtsprechung nicht gemäß § 503 Abs 1 Z 2 ZPO geltend gemacht werden können (SZ 27/4; JBl 1972, 312 und 569 uva.).

Die Rechtsrüge führt die Klägerin zusammengefaßt wie folgt aus: Nach Punkt 3 des Kaufvertrages sei das Eigentum an der Kaufliegenschaft mit der Unterfertigung des Vertrages auf sie übergegangen. Mit diesem Zeitpunkt habe sie das Recht auf Erfüllung aller Verpflichtungen des Beklagten aus dem Kaufvertrag erworben. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen und dem Grundbuchsstand habe der Beklagte aber bis heute weder ihr das unentgeltliche Geh- und Fahrrecht eingeräumt noch den Zufahrtsweg verbreitert. Es sei daher nicht der Beklagte, sondern sie selbst zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt gewesen.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Abgesehen von dem der Argumentation der Klägerin entgegenstehenden Eintragungsgrundsatz ist mit der Unterfertigung des Kaufvertrages nach dessen Punkt 3 nicht das Eigentum, sondern nur der Besitz an der Kaufliegenschaft auf die Klägerin übergegangen.

Der genannte Vertragspunkt kann daher nicht zur Entkräftung der zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichtes herangezogen werden, die Einräumung einer Grunddienstbarkeit setze voraus, daß herrschendes und dienendes Grundstück im Eigentum verschiedener Personen stehen. Die Vorinstanzen sind mit Recht davon ausgegangen, daß die Fälligkeit des Kaufpreises unabhängig von der Erfüllung der in Punkt 7 des Kaufvertrages festgelegten Verpflichtungen des Beklagten eingetreten ist. Diesen Standpunkt nahm bis zum gegenständlichen Rechtsstreit auch die Klägerin ein, die die wiederholt zugesagte überweisung des Kaufpreises nach den Feststellungen nie von der

Erfüllung dieser Verpflichtungen durch den Beklagten abhängig machte (vgl. dazu auch die erstgerichtlichen Ausführungen im Rahmen der Beweiswürdigung, wonach ab dem Zugang des Schreibens der K vom 23. November 1978 an die Klägerin mit Ausnahme von deren Zahlungsunfähigkeit kein Grund für die Zahlungsverweigerung der Klägerin ersichtlich ist). Der Beklagte befand sich also nicht selbst in Leistungsverzug, als er wegen des Leistungsverzuges der Klägerin vom Kaufvertrag zurücktrat (vgl. dazu Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 9 zu § 918). Daß der Beklagte nicht bereit und in der Lage gewesen wäre, den Kaufvertrag in der Folge zur Gänze zu erfüllen, ist nicht hervorgekommen. Der Vertragsrücktritt des Beklagten war daher - wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben - berechtigt. Damit ist aber dem Klagebegehren der Boden entzogen.

Da somit keiner der ins Treffen geführten Revisionsgründe vorliegt, war der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den § 41, 50 ZPO. Bei dem gegenständlichen Streitwert gebührt nach TP 3 C RAT ein Betrag von 10.507 S und nicht der verzeichnete Betrag von 10.613 S. Die Eingabengebühr nach TP 1 lit c GJGebG beträgt nur für jede weitere volle Million Schilling je 200 S mehr (AnwBl. 1971/71; 5 Ob 597, 598/80 ua.).

**Anmerkung**

E05764

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00532.85.0514.000

**Dokumentnummer**

JJT_19850514_OGH0002_0050OB00532_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