jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1981/5/13 6Ob552/81

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.05.1981

Norm

ABGB §871
ABGB §901

Kopf

SZ 54/71

Spruch

Der Einwand des Fehlens oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage kann nicht auf Umstände gestützt werden, welche zur Irrtumsanfechtung berechtigt hätten

OGH 13. Mai 1981, 6 Ob 552/81 (OLG Graz 3 R 162/80; LGZ Graz 13 Cg 6/78)

Text

Die Klägerinnen begehrten nach einer Einschränkung ihres ursprünglichen Klagebegehrens die Aufhebung des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Kauf- und Leibrentenvertrages vom 29. Juli 1969 samt Nachtragsvereinbarung vom 7. Jänner 1970. Sie behaupteten, sie hätten mit den genannten Verträgen von der Beklagten die Liegenschaft EZ 128 KG X, auf welcher sich zur Zeit des Vertragsabschlusses ein "Halbrohbau" befunden habe, gekauft, um darin für sich, ihre Kinder und ihre Mutter eine Wohngelegenheit zu schaffen. Die Beklagte habe anläßlich der Verkaufsgespräche ausdrücklich zugesagt, daß sie den bestehenden "Halbrohbau" dem Bauplan und Baubescheid entsprechend ausgeführt habe. Tatsächlich sei jedoch mit dem Bescheid der Marktgemeinde D vom 23. Juli 1975 die weitere Bauführung untersagt worden, weil der Bau nicht dem Bauplan und dem Baubescheid entsprechend ausgeführt worden sei. Vor allem sei der erforderliche Abstand von drei Metern zum Nachbargrundstück nicht eingehalten worden, ein Mangel, der nicht mehr behoben werden könne. Dies habe die Beklagte den Klägerinnen von allem Anfang an "wissentlich verschwiegen". Hätten die Klägerinnen dies gewußt, so hätten sie sich niemals zum Ankauf der Liegenschaft entschlossen, da von vorneherein beabsichtigt gewesen sei, den Rohbau entsprechend zu erweitern. Mit der Einstellung des Bauvorhabens sei auch die Geschäftsgrundlage weggefallen, da die Liegenschaft nur unter der Voraussetzung gekauft worden sei, daß man den Rohbau erweitern und das Haus zur Wohnversorgung der Familien der Klägerinnen benützen könne.

Die Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens, bestritt das Vorliegen eines Irrtums oder gar einer listigen Irreführung sowie den Wegfall der Geschäftsgrundlage und wendete im wesentlichen ein:

Die Klägerinnen hätten die Liegenschaft mehrmals besichtigt, der Bauzustand und die Situierung des Rohbaues sowie die übrigen tatsächlichen Verhältnisse seien ihnen genauestens bekannt gewesen. Die Beklagte habe jede Gewährleistung für die mitverkauften Gebäude und insbesondere für einen allfälligen Weiterbau ausgeschlossen und den Klägern auch anläßlich des Vertragsabschlusses den Bauplan und den Baubewilligungsbescheid übergeben. Im übrigen sei der "Halbrohbau" konsensgemäß ausgeführt worden. Die Klägerinnen hätten durch eine den

Bauvorschriften widersprechende Bauführung das Bauverbot veranlaßt und sich dieses daher selbst zuzuschreiben. Bezüglich der Vertragsanfechtung wegen Irrtums werde Verjährung eingewendet. Weiter werde eine Gegenforderung von 50 788.48 S gegen beide Klägerinnen aufrechnungsweise geltend gemacht.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Der Beklagten wurde mit Baubescheid der Gemeinde D vom 31. Mai 1963 die Errichtung eines Wohnhauses nach dem Plan des Baumeisters S auf der Liegenschaft EZ 128 KG X bewilligt. Dabei wurde die Einhaltung eines Drei- Meter-Abstandes zur Nachbargrundgrenze verfügt. In den Jahren 1964 und 1965 wurden die Fundamente ausgehoben, im Juni 1968 wurde der Kellerausbau durchgeführt. Die Klägerinnen besichtigten auf Grund einer Annonce der Beklagten im Frühjahr 1969 mehrmals die Liegenschaft. Am 2. Juli 1969 kam es zur Willenseinigung zwischen den Streitteilen über den Kaufgegenstand und den Kaufpreis. In den Punkten VI und VII des von der Beklagten bereits "vorgeschriebenen" Vertrages wurde vereinbart, daß die Beklagte nicht für die Grenzen, die mitverkauften Gebäude, das Angepflanzte und die Umzäunung, auch nicht für den Weiterbau haftet, sowie daß die Käufer den Besitz und das Mitverkaufte "genauest" besichtigt hätten. Am 28. Juli 1969 wurde der verbücherungsfähige Kauf- und Leibrentenvertrag bei einem Rechtsanwalt im Sinne der Vereinbarung vom 2. Juli 1969 errichtet, wobei das Gebäude als "Halbrohbau" bezeichnet wurde. Im Punkt VI dieses Vertrages wurde festgehalten, daß die Käufer, die den Gegenstand des Vertrages bildende Liegenschaft EZ 128 KG X, insbesondere den auf dieser Liegenschaft errichteten "Halbrohbau" des Einfamilienhauses, auf Grund ihrer eigenen Besichtigung kennen. Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit, für ein bestimmtes Ausmaß oder für bestimmte Erträgnisse der Liegenschaft und die Käufer verzichteten auf eine Gewährleistung in dieser Hinsicht. Die Verkäuferin haftet jedoch ausdrücklich dafür, daß die Liegenschaft lastenfrei und frei von Besitzrechten dritter Personen in das Eigentum der Käufer übertragen wird. Da die Klägerinnen zur Abstattung des Barkaufpreisrestes innerhalb der vorgesehenen Frist nicht in der Lage waren, kam es zu einer Nachtragsvereinbarung vom 7. Jänner 1970, in welcher die Abstattung des Restkaufpreises in monatlichen Raten von 4000 S sowie ein unentgeltliches Wohnungsrecht für die Beklagte und deren Tochter vereinbart wurden. Der Beklagten wurde in dieser Nachtragsvereinbarung auch das Recht eingeräumt, die Kellerräumlichkeiten nach eigenen Plänen auszugestalten. Die Klägerinnen verpflichteten sich für den Fall der Aufstockung des Kellerrohbaues, die von ihnen beabsichtigt war, weil sie ein Dreifamilienhaus errichten wollten, über den Räumlichkeiten der Beklagten eine Betondecke zu legen. In den Jahren 1971 und 1972 erfolgte die Aufstockung des Hauses nach Plänen eines Baumeisters durch die Eltern der Klägerinnen. Mit Bescheid vom 23. Juni 1975 wurde auf Grund einer amtswegigen Überprüfung der Bauführung die Baueinstellung verfügt, da der Bau in keiner Weise konsensgemäß ausgeführt worden sei. Das Bauverbot war vor allem im Hinblick auf den unbehebbaren Mangel der Nichteinhaltung des nach den Bauvorschriften gebotenen Mindestabstandes zum Nachbargrundstück von drei Metern (bzw. bei Errichtung eines Obergeschoßes von vier Metern) erfolgt. Unter den gegebenen Voraussetzungen könnte auch für die Zukunft eine Benützungsbewilligung nicht erteilt werden. Bereits bei Abschluß der Kaufvereinbarung war von der Beklagten den Klägerinnen der Bauplan und der Baubescheid, in welchem der Drei-Meter-Abstand verfügt worden war, ausgehändigt worden. Die Beklagte war der Meinung, daß der Rohbau mit Ausnahme der Abänderung bei der Haustür konsensmäßig ausgeführt sei und gab dies auch den Klägerinnen bekannt. In der Folge wurde der Beklagten zur Hereinbringung verschiedener vollstreckbarer Forderungen die Exekution durch Zwangsversteigerung der Liegenschaft der Klägerinnen bewilligt. Der Beklagten wurde bei der Versteigerungstagsatzung am 22. Dezember 1977 die Liegenschaft zugeschlagen. Das Eigentumsrecht der Beklagten wurde am 11. Mai 1978 einverleibt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus: Eine Anfechtung wegen Irrtums im Sinne des§ 871 ABGB sei nicht möglich, weil die dreijährige Verjährungsfrist des § 1487 ABGB längst abgelaufen sei. Aber auch eine listige Irreführung im Sinne des § 870 ABGB sei nicht gegeben. Die Klägerinnen hätten an Ort und Stelle die Lage des Bauwerkes in der Natur mit den im übergebenen Baubescheid vorgeschriebenen Abständen vergleichen können. Sie hätten es in Kauf genommen, daß die im Baubescheid bestimmten Abstände des Bauwerkes zur Grundgrenze in der Natur nicht eingehalten worden seien. Im übrigen sei aber die Beklagte der Meinung gewesen, daß der Rohbau - bis auf die Situierung der Eingangstür - konsensgemäß ausgeführt worden sei, was sie auch den Klägerinnen mitgeteilt habe. Eine Abweichung vom Bauplan bezüglich des Abstandes zum Nachbargrundstück habe dabei der Beklagten um so weniger auffallen müssen, als diese auch den Fachleuten der Baumeisterfirma bei Ausführung des Kellergeschoßes nicht aufgefallen sei. Da den Klägerinnen die Verhältnisse hinsichtlich der Bauführung genau bekannt gewesen seien, könne

weder von einer listigen Irreführung noch von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage gesprochen werden. Es finde daher im konkreten Fall nicht die dreißigjährige, sondern die dreijährige Verjährungszeit des § 1487 ABGB Anwendung, so daß wegen eingetretener Verjährung das Klagebegehren abzuweisen sei.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerinnen nicht Folge. Es übernahm die Feststellung des Erstgerichtes als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens sowie einer unbedenklichen Beweiswürdigung und führte in rechtlicher Hinsicht aus: Die Beklagte habe sich zwar verpflichtet, die Liegenschaft der Klägerinnen lastenfrei und frei von Besitzrechten dritter Personen in das Eigentum zu übertragen, doch sei unter Lastenfreiheit nur die Freiheit von bücherlichen Lasten zu verstehen. Die Auflagen eines Baubescheides bezüglich der Einhaltung eines Mindestabstandes zum Nachbargrundstück stellten aber weder solche Lasten noch Besitzrechte dritter Personen dar. Da den Klägerinnen die örtlichen Verhältnisse auf Grund mehrmaliger Besichtigung genau bekannt gewesen seien und ihnen auch der Baubescheid, welcher die Verpflichtung zur Einhaltung des Drei-Meter-Abstandes enthalten habe, anläßlich des Vertragsabschlusses ausgefolgt worden sei, könne von einem Irrtum ihrerseits, geschweige denn von der Veranlassung eines solchen durch die Beklagte, keine Rede sein. Abgesehen davon sei das Recht, den Vertrag wegen Irrtums, anzufechten, bereits verjährt, weil die Dreijahresfrist mit dem Abschluß des Vertrages und nicht erst mit dem Zeitpunkt der Aufklärung das wahren Sachverhaltes beginne. Für die Anfechtung des Vertrages wegen listiger Irreführung sowie wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage stunde zwar die allgemeine dreißigjährige Verjährungszeit zur Verfügung. Die Voraussetzungen für die Annahme einer listigen Irreführung lägen aber nach den Feststellungen nicht vor. Da den Klägerinnen die örtlichen Verhältnisse, Bauplan und Baubescheid bereits bei Vertragsabschluß bekannt gewesen seien, könne von einer listigen Irreführung durch die Beklagte nicht gesprochen werden. Die Klägerinnen hätten es in der Hand gehabt, die tatsächlichen Verhältnisse auf ihre Übereinstimmung mit dem Bauplan bzw. Baubescheid nachzuprüfen, weshalb der Beklagten nicht vorgeworfen werden könne, daß sie den Klägern verschwiegen habe. Nach den Feststellungen hätten zwar die Klägerinnen die Absicht gehabt, den vorhandenen "Halbrohbau" fertigzustellen und zu einem Dreifamilienwohnhaus auszubauen, sie hätten diese Absicht aber nicht zum ausdrücklichen Geschäftszweck im Sinne des § 901 ABGB erhoben. Wenn auch die Ausbaufähigkeit eines Rohbaues als typische und nicht bloß individuelle Vertragsvoraussetzungen anzusehen sei, könnten sich die Klägerinnen auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage nicht berufen, weil sie schon auf Grund der dem Baubescheid widersprechenden Bauführung, die ihnen bei gehöriger Aufmerksamkeit nicht hätte verborgen bleiben können, nicht auf die Möglichkeit einer Fortsetzung und Vollendung des konsenswidrig angelegten Rohbaues hätten vertrauen dürfen. Bei Kenntnis oder Kennenmüssen der bescheidwidrigen Bauführungen hätten sie daher mit einer Baueinstellung oder zumindest mit einer Versagung der Benützungsbewilligung rechnen müssen, so daß sie sich nicht auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen könnten. Darüber hinaus gehe die Berufung auf diesen Anfechtungsgrund auch deshalb fehl, weil die Beklagte im Wege des Zwangsversteigerungsverfahrens das Eigentum an der von den Klägerinnen gekauften Liegenschaft wieder zurückerworben habe. Die Geschäftsgrundlage, nämlich die Ausbaumöglichkeit des von ihnen erworbenen Rohbaues, sei daher nicht nur infolge der Baueinstellung, sondern vor allem deshalb weggefallen, weil die Klägerinnen nicht mehr Eigentümer des betreffenden Grundstückes, auf dem sich der Rohbau befinde, seien. Sie seien daher auf keinen Fall zu einer Fertigstellung des Rohbaues im Sinne ihrer seinerzeitigen Vorstellungen und Absichten in der Lage. Auch wenn es daher nicht zu einer Baueinstellung gekommen wäre, könnten die Klägerinnen schon im Hinblick auf den Verlust des Eigentumsrechtes ihre frühere Absicht nicht verwirklichen. Die seinerzeitige Geschäftsgrundlage sei daher aus einem von ihnen selbst zu vertretenden Umstand weggefallen und könne daher nicht als Rechtsgrund für ein Begehren auf Aufhebung des seinerzeitigen Kauf- und Leibrentenvertrages herangezogen werden.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Klägerinnen nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Klägerinnen führen zunächst aus, die Nichteinhaltung der im Baubescheid festgelegten Abstände stelle einen in der Kaufliegenschaft, nämlich im Rohbau, gelegenen unbehebbaren Mangel dar, der im Zeitpunkt des Erwerbes vorhanden gewesen sei und eine Last gegenüber der öffentlichen Hand bilde. Sofern die Klägerinnen damit - einen Zusammenhang mit einem Irrtum stellen sie hier nicht her - einen Wandlungsanspruch aus dem Titel der Gewährleistung im Auge haben sollten, übersehen sie, daß die Gewährleistungsfrist des § 933 ABGB im Zeitpunkt der Klagserhebung längst abgelaufen war. Daß die Frist zur Irrtumsanfechtung im Zeitpunkt der Klagserhebung nicht mehr

offenstand, geben die Klägerinnen in der Revision selbst zu. Sie bekämpfen auch nicht mehr die von den Vorinstanzen vertretene Auffassung, es läge keine listige Irreführung vor, sondern meinen nur, daß ihr Irrtum von der Beklagten veranlaßt worden sei. Auf die Bedeutung dieser Veranlassung wird noch zurückzukommen sein.

Die Klägerinnen vertreten auch noch in der Revision die Auffassung, sie könnten sich auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen. Sie bezeichnen in diesem Zusammenhang die Ansicht des Berufungsgerichtes, der Erwerbszweck der Liegenschaft, nämlich der Bau eines Dreifamilienhauses, sei nicht ausdrücklich zum Geschäftszweck im Sinne des § 901 ABGB, erhoben worden, als unrichtig, übersehen aber, daß das Gegenteil oder auch nur eine derartige schlüssige Vereinbarung weder behauptet noch festgestellt worden ist. Es muß daher davon ausgegangen werden, daß die Parteien die Möglichkeit, unter Verwendung des vorhandenen Rohbaues ein Dreifamilienhaus zu bauen, nicht zur Bedingung des Vertrages im Sinne des § 901 ABGB gemacht haben.

Damit ist aber noch nicht gesagt, daß die Verbindlichkeit des vorliegenden Vertrages nach den Grundsätzen der Lehre von der Geschäftsgrundlage zu beurteilen ist. Da die Lehre von der Geschäftsgrundlage als Ergebnis einer Lückenfüllung zu verstehen ist (vgl. Gschnitzer in Klang[2] IV/1, 335; Koziol - Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts[5] I, 114 f.; EFSlg. 27123), muß ein Rückgriff auf sie dort unterbleiben, wo ein Sachverhalt durch das Gesetz geregelt ist (vgl. Koziol - Welser a.a.O., 115; Rummel in JBl. 1976, 626; 1 Ob 503/78).

Nach den Ergebnissen des Verfahrens waren sowohl die Klägerinnen als auch die Beklagte der Meinung, der "Halbrohbau"sei konsensmäßig ausgeführt und könnte daher aufgestockt werden. Dabei muß allerdings der Irrtum der Klägerinnen im Hinblick darauf, daß ihnen von der Beklagten bekanntgegeben worden ist, der Rohbau sei mit Ausnahme der Abänderung bei der Eingangtür konsensmäßig ausgeführt worden, als von der Beklagten veranlaßt angesehen werden. Jedenfalls gingen die Vertragsparteien von einer Beschaffenheit des Kaufgegenstandes aus, die dieser nicht aufwies. Unter Beschaffenheit im Sinne des § 871 ABGB sind nicht nur die physischen Eigenschaften bei körperlichen Sachen, sondern unter anderem auch alle die Hauptsache betreffenden tatsächlichen und rechtlichen Beziehungen (Gschnitzer a.a.O., 123 f.) und alle Verhältnisse zu verstehen, die auf die Brauchbarkeit und den Wert der Sache von Einfluß sind (BGHZ 16, 54, 57; BGHZ 34, 32, 41). Dazu gehört bei dem vorliegenden Kaufgegenstand auch die (rechtliche) Eignung zum Weiterbau (vgl. BGHZ 34, 32, 41). Kein Zweifel kann darüber bestehen, daß die Eigenschaft der Eignung zum Weiterbau wertbildend war und daher zum Inhalt des Geschäftes gehörte. Ein Irrtum darüber ist daher Geschäftsirrtum (Koziol - Welser a.a.O., 106; vgl. Staudinger, Kommentar[11], RZ 16 zu § 119 BGB, I 635). Die Anfechtbarkeit eines mit einem Geschäftsirrtum behafteten Rechtsgeschäftes ist in den §§ 871 ff. ABGB geregelt. Im vorliegenden Fall braucht, weil die Frist des § 1487 ABGB zum Zeitpunkt der Klage bereits abgelaufen war, nicht darauf eingegangen werden, welche Ansprüche die Klägerinnen fristgerecht hätten geltend machen können. Im Hinblick auf die Veranlassung des Irrtums durch die Beklagte erübrigt sich auch eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob der gemeinsame Irrtum neben den drei im § 871 ABGB genannten Anfechtungsgrunden und ohne die dort genannten Voraussetzungen einen weiteren Anfechtungsgrund darstellt (vgl. dazu Rummel in JBl. 1981, 1 ff. und die dort in den Fußnoten 2 und 3 angeführte Lehre und Rechtssprechung). Die Regelung der Irrtumsanfechtung in den §§ 871 ff. ABGB verfolgt im Zusammenhalt mit der Verjährungszeit des § 1487 ABGB den Zweck, Ansprüche, die sich aus einem Geschäftsirrtum ergeben, rasch abzuwickeln und läßt damit die Absicht erkennen, diese Frage - abgesehen von der ohnehin daneben möglichen Geltendmachung der Gewährleistungsansprüche innerhalb der dafür bestimmten Fristen (vgl. Koziol - Welser a.a.O., 221 f.) - abschließend zu regeln. Es kann daher der Einwand des Fehlens oder Wegfalles der Geschäftsgrundlage nicht auf Umstände gestützt werden, welche zur Irrtumsanfechtung berechtigt hätten (vgl. RGRK[12] II/1, RZ 57 zu § 242 BGB; BGHZ 35, 272, 285; Soergel - Siebert, BGB[10], RZ 393 zu § 242).

Da nach diesen Ausführungen der vorliegende Fall überhaupt nicht nach der Lehre von der Geschäftsgrundlage zu lösen ist, bedarf es keiner Auseinandersetzung mit der vom Berufungsgericht und den Klägerinnen in der Revision behandelten Frage, ob der im Zuge der Zwangsversteigerung erfolgte Rückerwerb der Liegenschaft durch die Beklagte auf den Einwand der Klägerin bezüglich des Wegfalles der Geschäftsgrundlage einen Einfluß hätte. Es erübrigt sich aber auch ein Eingehen auf die Revisionsausführungen über die Aufwendungen der Klägerinnen für die Liegenschaft und über die allenfalls im Falle der Klagsstattgebung bestehenden Rückabwicklungsansprüche.

Anmerkung

Z54071

Schlagworte

Geschäftsgrundlage, Abgrenzung zur Irrtumsanfechtung, Geschäftsgrundlage, kein Rückgriff auf - bei gesetzlicher Regelung, Irrtumsanfechtung, Abgrenzung von Geschäftsgrundlage

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1981:0060OB00552.81.0513.000

Dokumentnummer

JJT_19810513_OGH0002_0060OB00552_8100000_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