jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1976/11/24 1Ob762/76

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.1976

Norm

ABGB §861
ABGB §986
ABGB §1054

Kopf

SZ 49/142

Spruch

Bei Nichteinigung über eine Wertsicherung des Kaufpreises oder über die Art einer Wertsicherung kommt kein Kaufvertrag zustande

Sind beide Parteien zwar zunächst überzeugt, eine Einigung erzielt zu haben, waren jedoch in einem Hauptpunkt die eine und die andere Willenserklärung trotz ihrer scheinbaren Übereinstimmung jeweils anders gemeint, kommt von Anfang an kein Vertrag zustande (versteckter Dissens)

Ein Offert erlischt, wenn es der Empfänger ablehnt oder nur unter Einschränkungen annimmt; der Empfänger kann auf den abgelehnten Antrag nicht mehr bzw. nur dann zurückgreifen, wenn er seinen Abänderungsantrag nur in Form eines Wunsches gekleidet und zu erkennen gegeben hat, mit dem antrag des Offerenten voll einverstanden zu sein, wenn der Wunsch nicht dessen Zustimmung finde

OGH 24. November 1976, 1 Ob 762/76 (OLG Graz 3 R 162/76; LGZ Graz 6 Cg 46/76)

Text

Die beklagte Partei, die Stadtgemeinde Graz, ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 2389 KG G. In seiner Sitzung vom 20. Jänner 1966 genehmigte der Gemeinderat der beklagten Partei in zwei Beschlüssen den Verkauf der Liegenschaft an die klagende Partei um den Pauschalkaufpreis von 600 000 S in bis 1975 zu bezahlenden Teilbeträgen, wertgesichert nach dem vom österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Index 1. Mit Schreiben vom 25. Jänner 1966 wurde die klagende Partei davon verständigt daß der Gemeinderat in seiner Sitzung den Grundverkauf genehmigt habe; in der Beilage wurden ihr ‚die wesentlichen Bedingungen mit dem Ersuchen übermittelt, deren Rechtsverbindlichkeit und vollinhaltliche Annahme schriftlich zu bestätigen. Im Punkt 1 der wesentlichen Bedingungen ist der Pauschalkaufpreis von 600 000 S erwähnt und darauf hingewiesen daß ansonsten die finanziellen Belange dieses Grundverkaufes (Abstattung des Kaufschillings, Wertsicherung und Pfandrechtssicherstellung) über antrag der Finanzabteilung mit Gemeinderatsbeschluß zu GZ A 8 571/7-1965 geregelt worden seien; das Datum dieses am 20. Jänner 1966 gefaßten Beschlusses ist nicht erwähnt. Mit Schreiben vom 12 April 1966 teilte die klagende Partei mit daß sie den Entwurf der beklagten Partei für den Kaufvertrag mit der Benennung der ‚wesentlichen Bedingungen" durchgelesen habe und damit vollinhaltlich einverstanden sei. Die klagende Partei weigerte sich dann jedoch, den ihr übermittelten Kaufvertrag mit der Wertsicherungsklausel laut Beschluß des Gemeinderates der beklagten Partei vom

20. Jänner 1966 zu fertigen da er eine Wertsicherung des gestundeten Kaufpreises enthalte, die nicht vereinbart worden sei sie forderte den Entfall der Wertsicherungsklausel und statt dessen eine entsprechende Verzinsung des Grundkaufschillings. Die beklagte Partei zog daraus den Schluß daß eine Willensübereinstimmung zwischen den Streitteilen nicht zustande gekommen sei. Mit Beschluß vom 22. April 1971 hob der Gemeinderat seine Beschlüsse vom 20. Jänner 1966 "zufolge der Annahmeverweigerung wesentlicher Bedingungen obiger Beschlusse " durch die klagende Partei auf. Er beschloß die von der klagenden Partei geleisteten Zahlungen ruckzuerstatten. Hievon wurde die klagende Partei mit Schreiben vom gleichen Tage verständigt.

Die klagende Partei behauptete in der von ihr erhobenen Klage daß sie die Liegenschaft zum Pauschalpreis von 600 000 S gekauft habe. Die von der beklagten Partei ausgefertigte Urkunde über den Kaufvertrag habe hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten nicht den getroffenen Vereinbarungen entsprochen da die beklagte Partei nun eine ursprünglich nicht vorgesehene Wertsicherung des Kaufpreises verlangt habe. Die klagende Partei habe versucht, die bestehenden Differenzen zu bereinigen und habe die Vertragsurkunde vorerst nicht unterfertigt. Der Alleininhaber der klagenden Partei habe den für die beklagte Partei handelnden Personen jedoch wiederholt versichert, daß er auch zur Zahlung eines Wertsicherungsbetrages bereit wäre falls eine solche nicht zu umgehen sein werde. Die klagende Partei habe die Liegenschaft bereits seit 1966 für Unternehmenszwecke in Besitz und habe dort auch verschiedene Adaptierungsarbeiten vorgenommen. Nach jahrelangen Bemühungen die Sache einem beiderseits befriedigenden Ende zuzuführen - der klagenden Partei sei sogar eine Änderung der Vertragsurkunde in ihrem Sinne zugesagt worden - sei die klagende Partei überraschend vom Beschluß vom 22 April 1971 in Kenntnis gesetzt worden. Darauf habe die klagende Partei am 4. Mai 1971 geantwortet, daß sie nach wie vor am Kauf interessiert sei und zu dem geschlossenen Kauf stehe da die beklagte Partei trotz weiterer Verhandlungen, bei welchen die Neufestlegung des Kaufpreises mit 700 000 S in bar in Aussicht genommen worden sei nicht mehr bereit sei, den rechtswirksam zustande gekommenen Kaufvertrag zu erfüllen begehre sie das Urteil, die beklagte Partei sei schuldig binnen 14 Tagen einzuwilligen, daß bei der ihr eigentümlichen Liegenschaft EZ 2389 KG G das Eigentumsrecht für die klagende Partei einverleibt werde.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Allein maßgeblich sei, daß die beiden Gemeinderatsbeschlüsse vom 20. Jänner 1966 als untrennbare Einheit angesehen werden müßten und die klagende Partei wesentliche Vertragspunkte, Kaufpreis und Wertsicherung, nicht bzw. nur teilweise akzeptiert habe. Daß Funktionäre der beklagten Partei der klagenden Partei irgendwelche Zusagen gemacht hätten, sei rechtlich ohne Bedeutung, da gemäß § 45 Abs. 2 Z. 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz allein der Gemeinderat beschließendes und damit für die beklagte Partei handelndes Organ sei. Da sich die klagende Partei bis zur Aufhebung der Gemeinderatsbeschlüsse vom 20. Jänner 1966 nicht bereitgefunden habe, den Inhalt derselben durch Unterfertigung der ihr vorgelegten Vertragsurkunde voll zu akzeptieren, Schriftform aber Voraussetzung für die Wirksamkeit des Vertrages sein hätte sollen, sei bis zum 22. April 1971 kein gültiger Vertragsabschluß zwischen den Parteien über den Verkauf der streitgegenständlichen Liegenschaft zustande gekommen.

Das Berufungsgericht hob das erstgerichtliche Urteil unter Rechtskraftvorbehalt auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Urteilsfällung an das Erstgericht zurück. Das Verfahren sei mangelhaft geblieben, da das Erstgericht seine Feststellungen nur auf urkunden gestutzt und die näheren Besprechungen zwischen den Streitteilen bzw deren Funktionären und Organen, welche die Grundlage der Gemeinderatsbeschlüsse und des sonstigen Schriftverkehrs gebildet hätten, nicht erhoben und geklärt habe. Es lägen aber auch Feststellungsmängel vor; es bedürfte noch eingehender Feststellungen über den Inhalt der der klagenden Partei zugegangenen "wesentlichen Bedingungen" sowie der Annahmeerklärung, um die entscheidungswesentliche Frage beurteilen zu können, ob das Anbot der beklagten Partei eine solche Bestimmtheit aufgewiesen habe, daß durch seine Annahme ein Vertrag zustande gekommen wäre. Vor allem werde zu klären sein, ob und bei welcher Gelegenheit die klagende Partei einen Tilgungsplan über die Abstattung des Kaufpreises erhalten habe und inwieweit bereits in einem früheren Kaufvertrag zwischen den Streitteilen aus dem Jahre 1962 eine bestimmte Wertsicherungsklausel enthalten gewesen sei und ob die klagende Partei auch den in den "wesentlichen Bedingungen" bezogenen, über Antrag der Finanzabteilung der beklagten Partei ergangenen Gemeinderatsbeschluß erhalten habe. Da die klagende Partei mit Schreiben vom 12. April 1966 das Anbot der beklagten Partei auf Verkauf der Liegenschaft angenommen habe, komme es in rechtlicher Hinsicht darauf an, ob bereits dieses Anbot bzw. die "wesentlichen Bedingungen" zum Verkauf der Liegenschaft, allenfalls in Verbindung mit dem Tilgungsplan, so eindeutig und bestimmt gewesen seien, daß durch die seitens der klagenden Partei erfolgte Annahme ein Vertrag zustande gekommen sei. Der bloße Hinweis auf eine Wertsicherung im

Anbot wäre dann hinreichend bestimmt, wenn schon in einem früher zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Kaufvertrag über eine Liegenschaft eine Wertsicherungsklausel enthalten gewesen wäre und die Parteien davon ausgehen hätten können, daß für den gegenständlichen Vertrag eine gleichartige Wertsicherungsklausel vorgesehen sei. Wäre so ein Vertrag zustande gekommen, könnte die spätere Weigerung der klagenden Partei, eine Wertsicherung anzuerkennen, und ihr Versuch, von dieser wieder abzukommen, keine Bedeutung haben. Eine Schriftform für den Vertrag sei nicht vereinbart gewesen.

Über Rekurs der beklagten Partei hob der Oberste Gerichtshof den zweitinstanzlichen Beschluß auf und wies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurück.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Für das Zustandekommen eines Vertrages ist die Einigung der Vertragsteile über den Vertragsinhalt und die ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung des Abschlußwillens erforderlich. Eine Einigung der Parteien über den Vertragsinhalt ist grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn über sämtliche Vertragsbestimmungen Einigkeit besteht; solange über Vertragsbestimmungen noch Fragen offen sind, ist der Vertrag nicht zustande gekommen (JBl. 1973, 617 u. v. a.). Voraussetzung für das Zustandekommen eines Kaufvertrages ist Einigung über den Kaufgegenstand und den Kaufpreis (§ 1054 ABGB); nur daß Nebenpunkte nicht besprochen wurden, steht der Annahme des Zustandekommens eines Kaufvertrages an sich nicht entgegen; solche fehlenden Punkte sind vielmehr, wenn eine Vereinbarung über sie nicht vorbehalten wurde, aus dem Willen der Parteien zu erschließen oder aus dem Gesetz zu ergänzen (SZ 44/73 u. v. a.; Mayer - Maly in Klang[2] IV/2, 218). Insbesondere bei Vorbehalt der Preisvereinbarung kommt jedoch ein beiderseitig bindender Kaufvertrag noch nicht zustande (JBl. 1976, 41; SZ 31/148; Ehrenzweig[2] II/1, 406). Ob und in welcher Höhe ein in Teilbeträgen zu bezahlender Kaufpreis wertzusichern ist, beeinflußt die Höhe des Kaufpreises wesentlich. Eine Nichteinigung über eine Wertsicherung des Kaufpreises oder über die Art einer Wertsicherung ist daher als Nichteinigung über einen wesentlichen Vertragspunkt und den Kaufpreis anzusehen. Die gegenteilige Auffassung Stanzls in Klang[2] IV/1, 724 wird daher nicht geteilt; die Frage der Restgültigkeit eines Vertrages bei Ungültigkeit einer bereits vereinbarten Wertsicherung (JBl. 1957, 533 u. a.) stellt sich hier gar nicht.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, daß die Bewilligung zur Veräußerung von im Eigentum der beklagten Partei stehenden Liegenschaften gemäß § 45 Abs. 2 Z. 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. 1967/130, in der geltenden Fassung, dem Gemeinderat als beschließendem Organ der Stadt vorbehalten ist und dessen Beschlußfassung unter Umständen sogar die Anwesenheit von zwei Dritteln und die Zustimmung von mehr als der Hälfte aller Mitglieder erfordert (§ 45 Abs. 3 lit. a des Statuts). Rechtsgeschäftliche Handlungen von Gemeindeorganen oder -beamten ohne Zustimmung des Gemeinderates sind nicht rechtsverbindlich (JBl. 1974, 619; SZ 25/96 u. a.). Gewiß können auch Gemeinden konkludent Vereinbarungen treffen, jedoch muß dann das zur Bewilligung der Vereinbarung berufene Organ der Gemeinde jenes Verhalten entspricht, welches den Voraussetzungen des § 863 ABGB entspricht (SZ 43/213 u. a.). Der Gemeinderat der beklagten Partei kam ein Verhalten nur in Beschlußform setzen (§ 52 des Statuts). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes kommt es dann aber im vorliegenden Fall nur darauf an, welches Verhalten der Gemeinderat der beklagten Partei bzw. über dessen Beschluß die von ihm beauftragten Organe setzten, nicht aber darauf, wie sich im übrigen Funktionäre und Organe der beklagten Partei verhielten. Eine Behauptung, der Gemeinderat selbst hätte außer in seinen beiden Beschlüssen vom 20. Jänner 1966 ein Verhalten gesetzt, aus dem das Anbot zum Abschluß eines Kaufvertrages zwischen den Streitteilen abgeleitet werden könnte, wurde im Verfahren nicht aufgestellt. Der Inhalt der beiden Beschlüsse des Gemeinderates vom 20. Jänner 1966 über die Bedingungen, unter denen ein Kaufvertrag mit der klagenden Partei geschlossen werden konnte, ist unbestritten und unmißverständlich; der Gemeinderat verlangte eine genau umschriebene Wertsicherung der von der klagenden Partei zu bezahlenden Kaufpreisraten. Nur in dieser Weise konnte ein die beklagte Partei bindender Kaufvertrag mit der klagenden Partei zustande kommen. Dem Beauftragten des Gemeinderates ist nun allerdings in seinem Schreiben an die klagende Partei vom 25. Jänner 1966 und den angeschlossenen "wesentlichen Bedingungen" insofern eine Undeutlichkeit unterlaufen, als darin zwar von einer Wertsicherung des Kaufschillings die Rede war, die genauen Bedingungen der Wertsicherung aber nicht genannt wurden. Daraus kann aber nicht der Schluß gezogen werden, die klagende Partei hätte annehmen können, es sei ein Anbot mit einer der klagenden Partei überlassenen Wertsicherungsbasis oder gar ohne Wertsicherung gestellt worden. Wäre der klagenden Partei etwas unklar und wäre sie nicht ohne weiteres bereit gewesen, die geforderte Wertsicherung, welcher Art sie immer wäre, zu akzeptieren,

wäre es ihre Sache gewesen, von der beklagten Partei eine Präzisierung ihrer unmißverständlich gestellten Forderung auf Wertsicherung zu verlangen. Sie hat dies jedoch nicht getan und das (unpräzise) Anbot der beklagten Partei mit Schreiben vom 12. April 1966 angenommen. Durch das schriftliche Einverständnis vom 12. April 1966 wurde damit allerdings nur der Anschein erweckt, als hätten sich die Parteien über den Kaufpreis und damit auch über die Wertsicherung geeinigt gehabt. Tatsächlich ergab sich hingegen, daß eine solche Willenseinigung nicht zustande gekommen war, stellte sich die klagende Partei in der Folge doch auf den Standpunkt, sie habe überhaupt keiner Wertsicherung der Kaufpreisraten zugestimmt, und war jedenfalls mit der Art und Höhe der von der beklagten Parteiverlangten Wertsicherung nicht einverstanden. Was vorlag, war ein sogenannter versteckter Dissens; beide Parteien waren zwar zunächst überzeugt, eine Einigung erzielt zu haben, tatsächlich traf dies aber nicht zu, weil die eine und die andere Willenserklärung trotz ihrer scheinbaren Übereinstimmung jeweils anders gemeint war; betraf die Abweichung des beiderseitigen Vertragswillens - wie bei der festgestellten Nichteinigung über eine Wertsicherung bzw. deren Art und Höhe - einen Hauptpunkt, konnte von Anfang an ein Vertrag nicht zustande kommen (MietSlg. 20 094; SZ 32/37; Kramer, Grundfragen der vertraglichen Einigung, 60; Ehrenzweig[2] I/1, 240). Es lag der Fall vor, den Gschnitzer in Klang[2] IV/1, 97 unter lit. b zweiter Fall sowie in Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechtes, 192 und Koziol - Welser[4], 91 jeweils unter Z. 3 erwähnen: Die Offerte war mehrdeutig, da nähere Angaben über die von der beklagten Partei geforderte Wertsicherungsklausel fehlten, bzw. die an sich ausführlich beschlossene Wertsicherungsklausel war gegen alle Übung nur mit einem Wort erwähnt, so daß sie die klagende Partei möglicherweise ganz übersah. Sie verstand jedenfalls das Offert der beklagten Partei in einem anderen Sinn, als es die beklagte Partei im Auge hatte, so daß der Vertragsabschluß, da auch die beklagte Partei nicht behauptete, die klagende Partei müsse die Verkehrssitte gegen sich gelten lassen, scheiterte. Eine Einigung der Parteien auf Basis des tatsächlichen Anbotes der beklagten Partei, die nach der Rechtslage auf ihrer Seite allein möglich gewesen wäre, da der Gemeinderat nichts anderes beschlossen und sich in seiner Beschlußfassung auch nicht undeutlich verhalten hatte, kann entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes schon deswegen nicht angenommen werden, weil eine solche die klagende Partei in ihrem Tatsachenvorbringen, das allein der Klagsgrund (SZ 46/109; SZ 44/21 u. v. a.) und das alleinige Substrat ist, aus dem die Berechtigung des Begehrens der klagenden Partei abgeleitet werden kann (Fasching III, 20, 36), nicht behauptet hatte. Die klagende Partei brachte vielmehr vor, die - tatsächlich den Beschlüssen des Gemeinderates vom 20. Jänner 1966 entsprechende - von der beklagten Partei errichtete förmliche Vertragsurkunde habe hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten nicht den getroffenen Vereinbarungen entsprochen, da die beklagte Partei nun eine ursprünglich nicht vorgesehene Wertsicherung des Kaufpreises verlangt habe; der Alleininhaber der klagenden Partei habe den für die beklagte Partei verhandelnden Personen nur wiederholt versichert, daß er auch zur Zahlung eines Wertsicherungsbetrages bereit wäre, falls eine solche nicht zu umgehen sein werde. In der Klage wird also ausdrücklich keine Einigung über eine Wertsicherung behauptet, sondern nur die Annahme einer solchen für die Zukunft angekundigt. Mit keinem Wort ist in der Klage die Behauptung aufgestellt, es sei eine Einigung auf Basis der Gemeinderatsbeschlüsse vom 20. Jänner 1966 zustande gekommen und die klagende Partei wäre schon am 12. April 1966 oder jedenfalls bis 22. April 1971 ausdrücklich bereit gewesen, den Vertrag auf Basis der Beschlüsse vom 20. Jänner 1966 abzuschließen. Eine Verfahrensergänzung zur Klärung, ob die klagende Partei nicht ohnehin mit ihrem Schreiben vom 12. April 1966 den Vertrag so angenommen habe, wie es den Gemeinderatsbeschlüssen vom 20. Jänner 1966 entsprach, kommt damit entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes auf Grund des eigenen in erster Instanz vorgetragenen Prozeßstandpunktes der klagenden Partei nicht in Betracht. Es bedarf aber auch nicht einer Ergänzung des Verfahrens. War vielmehr mangels Einigung über die Wertsicherung noch kein bindender Kaufvertrag zustande gekommen, war die beklagte Partei in keiner Weise gebunden. Sie war berechtigt, die Fortsetzung der Verhandlung zu verweigern und auch ohne nähere Angabe von Gründen vom Verkauf der Liegenschaft abzustehen, auch wenn die klagende Partei sodann mit allen Bedingungen vom 20. Jänner 1966 einverstanden gewesen wäre (5 Ob 626/76). Ein Offert erlischt nämlich, wenn es der Empfänger ablehnt oder nur unter Einschränkungen annimmt; der Empfänger kann auf den abgelehnten Antrag nicht mehr (Ehrenzweig[2] II/1, 131; vgl. EvBl. 1962/392) bzw. allein dann zurückgreifen, wenn er seinen Abänderungsantrag nur in Form eines Wunsches gekleidet und zu erkennen gegeben hat, daß er mit dem Antrag des Offerenten im vollen Umfang einverstanden sei, wenn der Wunsch nicht dessen Zustimmung finde (Gschnitzer in Klang[2] IV/1, 66). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes ergeben sich aus dem Klagsvorbringen keine Anhaltspunkte, daß die

klagende Partei das Zustandekommen eines Kaufvertrages zu den Bedingungen der beklagten Partei behauptet und Verhandlungen nur darüber geführt habe, ob der Vertrag allenfalls noch zugunsten der klagenden Partei geändert werden könnte.

Die Sache ist damit aber dahin entscheidungsreif, daß das Urteil des Erstgerichtes zu bestätigen ist.

Anmerkung

Z49142

Schlagworte

Kaufvertrag, bei Nichteinigung über eine Wertsicherung des Kaufpreises, oder über die Art einer Wertsicherung kommt kein - zustande, Offert, ein - erlischt, wenn es der Empfänger ablehnt oder nur unter, Einschränkungen annimmt, Versteckter Dissens, bei - kommt von Anfang kein Vertrag zustande, Wertsicherung, bei Nichteinigung über eine - des Kaufpreises oder über, die Art einer - kommt kein Kaufvertrag zustande

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0010OB00762.76.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19761124_OGH0002_0010OB00762_7600000_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