

# TE OGH 2002/2/26 5Ob19/02h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Doris K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Lessky, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Klaus W\*\*\*\*\*, 2. Sonja P\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Andreas Stepan, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 27.557,42 (= S 379.198,39) sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 16. November 2001, GZ 17 R 217/01h-14, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 21. Mai 2001, GZ 10 Cg 197/00i-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen. Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

## Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 2./14. 11. 1995 kaufte die Klägerin von der B\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH 50/100stel Anteile des Gst 55/159, das damals noch einer anderen EZ zugeschrieben war (171). Für dieses Gst wurde eine neue EZ eröffnet, nämlich EZ \*\*\*\*\*, alle GB \*\*\*\*\*. Das Eigentumsrecht der Klägerin am ideellen Anteil von 50/100 wurde zu TZ 7133/1996 bürgerlich einverleibt. Gleichzeitig wurde die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG an Haus A für sie bürgerlich angemerkt. Die B\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH beabsichtigte, auf der Liegenschaft zwei Reihenhäuser mit zwei annähernd gleich großen Einheiten zu schaffen. Beide Vertragsteile verpflichteten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, über Verlangen auch nur eines von ihnen nach Vorliegen des rechtskräftigen Beschlusses über die Festsetzung der Nutzwerte Wohnungseigentum ob dieser Liegenschaft zu begründen. Mit Kaufvertrag vom 2./14. 11. 1995 kaufte die Klägerin von der B\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH 50/100stel Anteile des Gst 55/159, das damals noch einer anderen EZ zugeschrieben war (171). Für dieses Gst wurde eine neue EZ eröffnet, nämlich EZ \*\*\*\*\*, alle GB \*\*\*\*\*. Das Eigentumsrecht der Klägerin am ideellen Anteil von 50/100 wurde zu TZ 7133/1996 bürgerlich einverleibt. Gleichzeitig wurde die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG an Haus A für sie bürgerlich angemerkt. Die B\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH beabsichtigte, auf der Liegenschaft zwei Reihenhäuser mit zwei annähernd gleich großen Einheiten zu schaffen. Beide Vertragsteile

verpflichteten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, über Verlangen auch nur eines von ihnen nach Vorliegen des rechtskräftigen Beschlusses über die Festsetzung der Nutzwerte Wohnungseigentum ob dieser Liegenschaft zu begründen.

Am anderen Hälfteanteil wurde zu TZ 7133/1996 aufgrund eines Kaufvertrages vom 2. 5. 1996 das Eigentumsrecht und die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG am Haus B für Anita S\*\*\*\*\* einverleibt. Am anderen Hälfteanteil wurde zu TZ 7133/1996 aufgrund eines Kaufvertrages vom 2. 5. 1996 das Eigentumsrecht und die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG am Haus B für Anita S\*\*\*\*\* einverleibt.

Deren Eigentumsrecht ging aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs vom 17. 6. 1999 und Einverleibung zu TZ 1864/2001 an Erich S\*\*\*\*\* über. Auch bei seinem Anteil ist die Zusage gemäß § 24a WEG einverleibt. Im Sommer 1999 beabsichtigte die Klägerin jedenfalls, das Reihenhaus A, das auf der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* errichtet war, zu verkaufen. Deren Eigentumsrecht ging aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs vom 17. 6. 1999 und Einverleibung zu TZ 1864/2001 an Erich S\*\*\*\*\* über. Auch bei seinem Anteil ist die Zusage gemäß Paragraph 24 a, WEG einverleibt. Im Sommer 1999 beabsichtigte die Klägerin jedenfalls, das Reihenhaus A, das auf der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* errichtet war, zu verkaufen.

Über ein Inserat kamen die Beklagten zur Klägerin und entschlossen sich nach Besichtigung des Reihenhauses, dieses zu dem von der Klägerin geforderten Barkaufpreis von S 2,000.000 samt gleichzeitiger Übernahme einer Landeshypothekenförderung zu erwerben. Den Kaufvertrag verfasste im Einvernehmen mit der Klägerin der Erstbeklagte, der sich als rechtskundig bezeichnete. Anfangs August übermittelte der Erstbeklagte der Klägerin einen Vertragsentwurf, der am 5. 8. 1999 sowohl von der Klägerin als Verkäuferin als auch von den Beklagten als Käufern unterfertigt wurde. Am gleichen Tag übermittelte die Klägerin den Beklagten wie vereinbart einen aktuellen Grundbuchsauszug. Aus diesem wäre zu ersehen gewesen, dass "Wohnungseigentum in Vorbereitung" ist, sowie, dass der Klägerin die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG erteilt war. Über ein Inserat kamen die Beklagten zur Klägerin und entschlossen sich nach Besichtigung des Reihenhauses, dieses zu dem von der Klägerin geforderten Barkaufpreis von S 2,000.000 samt gleichzeitiger Übernahme einer Landeshypothekenförderung zu erwerben. Den Kaufvertrag verfasste im Einvernehmen mit der Klägerin der Erstbeklagte, der sich als rechtskundig bezeichnete. Anfangs August übermittelte der Erstbeklagte der Klägerin einen Vertragsentwurf, der am 5. 8. 1999 sowohl von der Klägerin als Verkäuferin als auch von den Beklagten als Käufern unterfertigt wurde. Am gleichen Tag übermittelte die Klägerin den Beklagten wie vereinbart einen aktuellen Grundbuchsauszug. Aus diesem wäre zu ersehen gewesen, dass "Wohnungseigentum in Vorbereitung" ist, sowie, dass der Klägerin die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG erteilt war.

Die Beklagten waren Lebensgefährten, nicht miteinander verheiratet. In den wesentlichen Vertragsbestimmungen des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages heißt es wie folgt:

"I. Frau Doris K\*\*\*\*\* ... ist alleinige grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* mit den GST-NR 55/159 G Baufläche (begrünt) \* 705 m<sup>2</sup>, Anteil: 50/100.

Sie verkauft und übergibt diese vorgenannte Liegenschaft mit allen Rechten und Vorteilen wie sie diese bisher besessen und benützt haben oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war[en], an die Lebensgefährten Herrn Klaus W\*\*\*\*\* ... und Frau Sonja P\*\*\*\*\* ..., welche diese Liegenschaft je zur Hälfte kaufen und übernehmen. IV. Der Verkäufer haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjekts, wohl aber dafür, dass dieses frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten ist. V. Die vertragschließenden Teile stellen fest, dass die wechselseitig anerkannte Gegenleistung die Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Rechtsgeschäftes darstellt. Sie verkauft und übergibt diese vorgenannte Liegenschaft mit allen Rechten und Vorteilen wie sie diese bisher besessen und benützt haben oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war[en], an die Lebensgefährten Herrn Klaus W\*\*\*\*\* ... und Frau Sonja P\*\*\*\*\* ..., welche diese Liegenschaft je zur Hälfte kaufen und übernehmen. römisch IV. Der Verkäufer haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjekts, wohl aber dafür, dass dieses frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten ist. römisch fünf. Die vertragschließenden Teile stellen fest, dass die wechselseitig anerkannte Gegenleistung die Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Rechtsgeschäftes darstellt.

...

VIII. Der Verkäufer, ... erklärt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrags ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* Katastralgemeinde \*\*\*\*\* das Eigentumsrecht für die Käufer Herrn Klaus W\*\*\*\*\* ... und Frau Sonja P\*\*\*\*\* ... je zur Hälfte grundbücherlich einverleibt werde".

Beim Versuch, die Finanzierung des Kaufpreises zu bewerkstelligen ergaben sich für die Beklagten zunächst Schwierigkeiten. Nach mehreren Versuchen war die W\*\*\*\*\* Sparkasse grundsätzlich bereit, den Beklagten einen Kredit in Höhe von S 2,100.000 zu gewähren. Sie lehnte dies aber letztlich deshalb ab, weil die Beklagten nicht miteinander verheiratet waren und als Lebensgefährten nicht gemeinsam Wohnungseigentum erwerben konnten, sodass das bezeichnete Kreditinstitut die hypothekarische Sicherstellung des zu gewährenden Darlehens als fraglich ansah.

Die Beklagten waren nicht bereit, das Rechtsproblem durch Eheschließung zu bereinigen oder andere rechtliche Konstruktionen zur Lösung des Problems zu erwägen.

Am 15. 9. 1999 richtete der Rechtsvertreter der Beklagten an die Klägerin ein Schreiben, in dem ua mitgeteilt wurde:

"Ich halte fest, dass dieser Kaufvertrag rechtlich unmöglich ist, da ein Reihnhaus, an welchem Wohnungseigentum begründet werden soll, an meine Mandanten verkauft werden soll. Da meine Mandanten jedoch nicht verheiratet sind, ... handelt es sich um einen rechtlich unmöglichen Kaufvertrag.

....

Im Übrigen ist der abgeschlossene Kaufvertrag ... auch deswegen ungenügend, da im Grundbuch auch ein Pfandrecht der CA-BV in Höhe von S 1,140.000 einverleibt ist und meine Mandanten sohin noch Gefahr gelaufen wären, auch diese Hypothek zusätzlich zum Kaufpreis übernehmen zu müssen. Im Vollmachtsnamen meiner Mandanten erkläre ich daher den sofortigen Rücktritt vom abgeschlossenen Kaufvertrag, da es rechtlich nicht möglich ist, dass meine Mandanten als Lebensgefährten Wohnungseigentum an dem kaufgegenständlichen Reihnhaus begründen, jeweils nur einer meiner Mandanten (einzelnen) aber weder am Ankauf des Reihhauses interessiert ist noch über die dafür notwendigen finanziellen Mittel verfügt".

Die Klägerin war erst nach längerer Zeit, nämlich am 16. 2. 2000, in der Lage das Reihnhaus zu verkaufen. Sie erzielte hierfür lediglich S 1,700.000 und die Übernahme der Landesförderung (S 473.000) als Kaufpreis. Dies stellt einen Mindererlös von S 300.000 und S 10.000 dar.

Weil die mit den Beklagten vereinbarten Zahlungen nicht geleistet wurden, war die Klägerin, die ein neues Objekt erworben hatte, genötigt, bei der CA-BV einen Kredit über S 1,400.000 aufzunehmen, wofür ihr S 46.521 an Finanzierungskosten entstanden sind und S 22.676,39 Zinsen bis 30. 6. 2000.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin aus dem Titel des Schadenersatzes von den Beklagten S 379.198,39 sA, weil sie ihr durch Vertragsbruch diesen Schaden zugefügt hätten. Die Vertragserfüllung sei keineswegs unmöglich gewesen. Die Klägerin habe den Beklagten auch nicht Wohnungseigentum zugesagt oder verkauft, sondern lediglich schlichtes Miteigentum, das die Beklagten auch als Lebensgefährten erwerben hätten können. Selbst bei Begründung von Wohnungseigentum wäre der Vertrag nicht endgültig undurchführbar gewesen, weil die Beklagten heiraten

könnten oder einer den Anteil des anderen erwerben könnte. All dies betreffe aber wie die Finanzierung und Treuhandabwicklung die Sphäre der Beklagten. In Wahrheit sei die Unmöglichkeit, Wohnungseigentum zu erwerben nur ein Vorwand, den Kaufvertrag über schlichte Miteigentumsanteile nicht einzuhalten, weil die Beklagten den Kaufpreis nicht aufbringen konnten. Der Schadenersatz resultiere aus einem Deckungsgeschäft, das die Klägerin habe schließen müssen und bedingt durch den Verfall der Liegenschaftspreise und notwendige Finanzierungskosten habe sie den klagsgegenständlichen Schaden erlitten.

Die Beklagten bestritten das Klagebegehren und beantragten dessen Abweisung. Sie hätten den Kaufvertrag wegen rechtlicher Unmöglichkeit bzw. Undurchführbarkeit nicht einhalten können und müssen. Es sei zwar richtig, dass sie nach Besichtigung des Reihenhauses erklärt hätten, dieses erwerben zu wollen, auch dass man sich über den Preis geeinigt habe, doch hätte die Klägerin den Beklagten verschwiegen, dass am Reihenhaus Wohnungseigentum begründet werden sollte. Die Zurverfügungstellung eines Grundbuchsauszuges sei erst am Tag der Vertragsunterfertigung erfolgt, die Beklagten hätten mangels Rechtskundigkeit nicht gewusst, dass sie als Lebensgefährten nicht gemeinsam Wohnungseigentum erwerben könnten. Dies sei der Grund gewesen, weshalb sowohl ein Notar die Übernahme der Treuhandchaft für den Kaufpreis abgelehnt habe, als auch die Bank die Finanzierung. Die Beklagten bestritten auch die Aktivlegitimation der Klägerin, weil sie mittlerweile ihre Liegenschaftsanteile verkauft habe. Jedenfalls hafteten die Beklagten nicht dafür, dass die Klägerin die Liegenschaft zu einem niedrigeren Preis verkauft habe. Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen gab das Erstgericht dem Klagebegehren statt.

In rechtlicher Hinsicht beurteilte es den Sachverhalt dahin, dass die Klägerin den Beklagten nicht Wohnungseigentum, sondern bloß Miteigentumsanteile verkauft habe. Dies sei rechtlich auch möglich gewesen. An der Willenseinigung zwischen den Streitparteien, das Reihenhaus um S 2.000.000 und Übernahme der Landesförderung zu kaufen, könne auch kein Zweifel bestehen. Selbst für den Fall einer späteren Begründung von Wohnungseigentum, wo es nicht möglich gewesen wäre, beide Beklagten als Miteigentümer der Eigentumswohnung zu intabulieren, hätten verschiedene rechtstechnische Möglichkeiten bestanden, den Kaufvertrag mit der Klägerin aufrechtzuhalten und dennoch wirtschaftlich gesehen in den Genuss des Reihenhauses zu kommen. Die bücherliche Undurchführbarkeit der Wohnungseigentumsbegründung durch beide Beklagten sei ausschließlich in ihrer Sphäre gelegen, weil der Erstbeklagte den Vertrag verfasst und sich für ausreichend rechtskundig gehalten habe, diese Voraussetzungen aber nicht zugetroffen hätten.

Der Vertragsbruch sei den Beklagten ebenso wie die Verfassung eines rechtsunwirksamen Vertrages als Verschulden anzurechnen. Sie seien daher jedenfalls dem Grunde nach für den Verzögerungsschaden schadenersatzpflichtig. Die Höhe des Schadens ergebe sich aus dem Mindererlös. Weil die Beklagten nicht zur bedungenen Zeit auf die bedungene Art den Kaufpreis bezahlt hätten, hätten sie auch für die Finanzierung eines Überbrückungskredites durch die Klägerin einzustehen.

Einer dagegen von den Beklagten erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies das Klagebegehren ab. Der von den Vertragsparteien in einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung oder wie hier über ein Eigentumsreihenhaus angestrebte Eigentumsübergang an ein unverheiratetes Paar könne nach der österreichischen Rechtsordnung nicht bewirkt werden. Das Rechtsgeschäft sei daher infolge rechtlicher Unmöglichkeit gemäß § 878 Satz 1 ABGB unwirksam. Dabei berief sich das Gericht zweiter Instanz auf die Entscheidung JBI 1995, 788. Gemäß § 878 Satz 3 ABGB habe, wer bei Abschluss des Vertrages die Unmöglichkeit kannte oder kennen musste, dem anderen Teil, falls von diesem nicht dasselbe gilt, den Schaden zu ersetzen, den er durch das Vertrauen auf die Gültigkeit des Vertrages erlitten habe. Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, dass die Klägerin gewusst habe, dass sie eine Reihenhaushälfte erworben habe, wobei Wohnungseigentum zu begründen war. Der Erstbeklagte habe sich zwar als rechtskundig bezeichnet, doch könne ihm nicht unterstellt werden, den Kaufvertrag in Kenntnis der Tatsache verfasst zu haben, dass die Begründung von Wohnungseigentum für Lebensgefährten nicht möglich sei. Nach herrschender Ansicht bleibe der Schädiger aber nur dann zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er die Unmöglichkeit des Vertrages tatsächlich gekannt habe, während dem Geschädigten diesbezüglich bloße Fahrlässigkeit zur Last fällt. Gehe man also davon aus, dass beide Teile zumindest fahrlässig den ungültigen Vertrag in Unkenntnis der Rechtslage schlossen, so scheidet ein Schadenersatzanspruch der Klägerin aus. Gleiches würde auch für den Fall der Annahme eines gemeinsamen Irrtums gelten. Einer dagegen von den Beklagten erhobenen Berufung gab das Gericht zweiter Instanz Folge und wies das Klagebegehren ab. Der von den Vertragsparteien in einem Kaufvertrag über eine

Eigentumswohnung oder wie hier über ein Eigentumsreihenhaus angestrebte Eigentumsübergang an ein unverheiratetes Paar könne nach der österreichischen Rechtsordnung nicht bewirkt werden. Das Rechtsgeschäft sei daher infolge rechtlicher Unmöglichkeit gemäß Paragraph 878, Satz 1 ABGB unwirksam. Dabei berief sich das Gericht zweiter Instanz auf die Entscheidung JBI 1995, 788. Gemäß Paragraph 878, Satz 3 ABGB habe, wer bei Abschluss des Vertrages die Unmöglichkeit kannte oder kennen musste, dem anderen Teil, falls von diesem nicht dasselbe gilt, den Schaden zu ersetzen, den er durch das Vertrauen auf die Gültigkeit des Vertrages erlitten habe. Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, dass die Klägerin gewusst habe, dass sie eine Reihenhaushälfte erworben habe, wobei Wohnungseigentum zu begründen war. Der Erstbeklagte habe sich zwar als rechtskundig bezeichnet, doch könne ihm nicht unterstellt werden, den Kaufvertrag in Kenntnis der Tatsache verfasst zu haben, dass die Begründung von Wohnungseigentum für Lebensgefährten nicht möglich sei. Nach herrschender Ansicht bleibe der Schädiger aber nur dann zum Schadenersatz verpflichtet, wenn er die Unmöglichkeit des Vertrages tatsächlich gekannt habe, während dem Geschädigten diesbezüglich bloße Fahrlässigkeit zur Last fällt. Gehe man also davon aus, dass beide Teile zumindest fahrlässig den ungültigen Vertrag in Unkenntnis der Rechtslage schlossen, so scheidet ein Schadenersatzanspruch der Klägerin aus. Gleiches würde auch für den Fall der Annahme eines gemeinsamen Irrtums gelten.

Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil im vorliegenden Fall anders als in JBI 1995, 788 Wohnungseigentum noch nicht verbüchert gewesen sei. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der klagenden Partei wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des zweitinstanzlichen Urteils im Sinne einer gänzlichen Klagsstattgebung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die beklagten Parteien beantragen, der Revision der klagenden Partei nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht bezeichneten Gründen zulässig und im Aufhebungsbegehren auch berechtigt. Zunächst ist der Revisionswerberin darin Recht zu geben, dass die vom Berufungsgericht zugrundegelegte Unmöglichkeit im Sinn des § 878 Satz 1 ABGB hier nicht zu bejahen ist, weil Gegenstand des Kaufvertrags kein Wohnungseigentumsobjekt war. Insofern unterscheidet sich der Fall tatsächlich erheblich von jenem, der der Entscheidung JBI 1995, 788 zugrundelag. Dort scheiterte der in einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung angestrebte Eigentumsübergang an ein unverheiratetes Paar an der Bestimmung des § 8 Abs 1 WEG, die es ausschließt, dass zwei Personen, die nicht Ehegatten sind, gemeinsam einen dem Mindestanteil (§ 3 Abs 1 WEG) entsprechenden Miteigentumsanteil je zur Hälfte und das damit verbundene dingliche Recht, das Wohnungseigentum im Sinn des § 1 Abs 1 WEG, erwerben. Die Willenseinigung der Vertragsparteien am 30. 7. 1999 ging dahin, dass die Beklagten das Eigentum am Reihenhaus erwerben wollten, das auf der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* errichtet war. Dies gegen einen Kaufpreis von S 2.000.000 und Übernahme der Landeshypothekenförderung. Dass die Klägerin sich damals (im Übrigen noch im erstinstanzlichen Verfahren in ihrer Parteiaussage) im Rechtsirrtum befand, sie sei "Eigentümerin" des Reihenhauses, fand das Gegenstück darin, dass die Beklagten meinten, sie könnten das Reihenhaus von der Klägerin ins Eigentum erwerben. Zu diesem Zweck wurde der Kaufvertrag zwischen den Streitparteien abgeschlossen und am 5. 8. 1999 vor einem Notar unterfertigt. Tatsache ist jedoch, dass die Klägerin zum damaligen Zeitpunkt nur Hälfteigentümerin der Liegenschaft war und ihr hinsichtlich des Reihenhauses eine bücherlich angemerkte Zusage nach § 24a Abs 2 WEG für die Wohnungseigentumsbegründung erteilt worden war. Sachenrechtlich war sie also bloß Hälfteigentümerin der Liegenschaft verbunden mit der Wohnungseigentumszusage am Reihenhaus A. Eigentümerin des Reihenhauses war sie nicht. Sie war also nur in der Lage, diese Rechtsposition vertraglich zu übertragen. Unabhängig von der Textierung des Kaufvertrages, in dem den Beklagten sogar die gesamte Liegenschaft je zur Hälfte verkauft und übergeben wurde und in der das Reihenhaus selbst überhaupt keine Erwähnung fand, besteht kein Zweifel daran, dass alle Vertragsparteien der Ansicht waren, durch den geschlossenen Vertrag werde das Eigentum am Reihenhaus mit einem entsprechenden Grundstücksanteil an die Beklagten übertragen. Ohne jede Grundlage weichen die Revisionsausführungen davon ab, wenn sie zugrunde legen, die Beklagten hätten bloß schlichtes Miteigentum erwerben wollen. Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht bezeichneten Gründen zulässig und im Aufhebungsbegehren auch berechtigt. Zunächst ist der Revisionswerberin darin Recht zu geben, dass die vom Berufungsgericht zugrundegelegte Unmöglichkeit im Sinn des Paragraph 878, Satz 1 ABGB hier nicht zu bejahen ist, weil Gegenstand des Kaufvertrags kein Wohnungseigentumsobjekt war. Insofern unterscheidet sich der Fall tatsächlich erheblich von jenem, der der Entscheidung JBI 1995, 788 zugrundelag. Dort

scheiterte der in einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung angestrebte Eigentumsübergang an ein unverheiratetes Paar an der Bestimmung des Paragraph 8, Absatz eins, WEG, die es ausschließt, dass zwei Personen, die nicht Ehegatten sind, gemeinsam einen dem Mindestanteil (Paragraph 3, Absatz eins, WEG) entsprechenden Miteigentumsanteil je zur Hälfte und das damit verbundene dingliche Recht, das Wohnungseigentum im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, WEG, erwerben. Die Willenseinigung der Vertragsparteien am 30. 7. 1999 ging dahin, dass die Beklagten das Eigentum am Reihenhaus erwerben wollten, das auf der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* errichtet war. Dies gegen einen Kaufpreis von S 2,000.000 und Übernahme der Landeshypothekenförderung. Dass die Klägerin sich damals (im Übrigen noch im erstinstanzlichen Verfahren in ihrer Parteiaussage) im Rechtsirrtum befand, sie sei "Eigentümerin" des Reihenhauses, fand das Gegenstück darin, dass die Beklagten meinten, sie könnten das Reihenhaus von der Klägerin ins Eigentum erwerben. Zu diesem Zweck wurde der Kaufvertrag zwischen den Streitparteien abgeschlossen und am 5. 8. 1999 vor einem Notar unterfertigt. Tatsache ist jedoch, dass die Klägerin zum damaligen Zeitpunkt nur Hälfteigentümerin der Liegenschaft war und ihr hinsichtlich des Reihenhauses eine bücherlich angemerkte Zusage nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG für die Wohnungseigentumsbegründung erteilt worden war. Sachenrechtlich war sie also bloß Hälfteigentümerin der Liegenschaft verbunden mit der Wohnungseigentumszusage am Reihenhaus A. Eigentümerin des Reihenhauses war sie nicht. Sie war also nur in der Lage, diese Rechtsposition vertraglich zu übertragen. Unabhängig von der Textierung des Kaufvertrages, in dem den Beklagten sogar die gesamte Liegenschaft je zur Hälfte verkauft und übergeben wurde und in der das Reihenhaus selbst überhaupt keine Erwähnung fand, besteht kein Zweifel daran, dass alle Vertragsparteien der Ansicht waren, durch den geschlossenen Vertrag werde das Eigentum am Reihenhaus mit einem entsprechenden Grundstücksanteil an die Beklagten übertragen. Ohne jede Grundlage weichen die Revisionsausführungen davon ab, wenn sie zugrunde legen, die Beklagten hätten bloß schlichtes Miteigentum erwerben wollen.

Die Revision meint im Weiteren dazu, es treffe zwar zu, dass offenbar beide Teile den Vertrag in Unkenntnis der Rechtslage geschlossen hätten, doch sei dieser Irrtum wohl unzweifelhaft durch den Erstbeklagten, der den Vertragsentwurf vorgelegt habe, veranlasst worden. Dafür liegen schlicht keine Beweisergebnisse vor, weil auch die Klägerin von Anfang an der Ansicht war, ihr Reihenhaus und die Hälfte des Grundstücks 55/159, verkaufen zu können. Der vorliegende Fall ist dadurch gekennzeichnet, dass alle Vertragsparteien von vornherein einem beachtlichen Geschäftsirrtum unterlagen, weil sie alle der Meinung waren, die Klägerin könne den Beklagten Eigentum am Reihenhaus verschaffen. Lehre und Rechtsprechung fügen den drei Fällen des § 871 Abs 1 ABGB noch den Anfechtungsgrund des gemeinsamen Irrtums hinzu (Koziol/Welser<sup>11</sup>, 138; Gschnitzer in Klang IV/1, 133; Die Revision meint im Weiteren dazu, es treffe zwar zu, dass offenbar beide Teile den Vertrag in Unkenntnis der Rechtslage geschlossen hätten, doch sei dieser Irrtum wohl unzweifelhaft durch den Erstbeklagten, der den Vertragsentwurf vorgelegt habe, veranlasst worden. Dafür liegen schlicht keine Beweisergebnisse vor, weil auch die Klägerin von Anfang an der Ansicht war, ihr Reihenhaus und die Hälfte des Grundstücks 55/159, verkaufen zu können. Der vorliegende Fall ist dadurch gekennzeichnet, dass alle Vertragsparteien von vornherein einem beachtlichen Geschäftsirrtum unterlagen, weil sie alle der Meinung waren, die Klägerin könne den Beklagten Eigentum am Reihenhaus verschaffen. Lehre und Rechtsprechung fügen den drei Fällen des Paragraph 871, Absatz eins, ABGB noch den Anfechtungsgrund des gemeinsamen Irrtums hinzu (Koziol/Welser<sup>11</sup>, 138; Gschnitzer in Klang IV/1, 133;

OGH in SZ 36/22; 61/53; JBl 1976, 646; RdW 1998, 664). Den Irrtum

haben die Beklagten auch eingewendet (mündliche Streitverhandlung vom

16. 11. 2000, AS 31). In diesem Umfang besteht aber noch eine

Erörterungsbedürftigkeit vor allem in Hinblick auf die Wesentlichkeit

des Irrtums. Zwar liegt ein erheblicher rechtlicher Unterschied in

der beabsichtigten und tatsächlich zu erlangenden Rechtsstellung, was

dies jedoch für die Beklagten bedeutete, wurde, weil man sich bisher auf die Frage der nicht möglichen Wohnungseigentumsbegründung beschränkte, nicht erörtert. Das wird im ergänzenden Verfahren nachzutragen sein. Erst dann lässt sich entscheiden, ob die Voraussetzungen für eine Irrtumsanfechtung vorliegen. Im Aufhebungsbegehren war daher die Revision berechtigt. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf § 52 ZPO. dies jedoch für die Beklagten bedeutete, wurde, weil man sich bisher auf die Frage der nicht möglichen Wohnungseigentumsbegründung beschränkte, nicht erörtert. Das wird im ergänzenden Verfahren

nachzutragen sein. Erst dann lässt sich entscheiden, ob die Voraussetzungen für eine Irrtumsanfechtung vorliegen. Im Aufhebungsbegehren war daher die Revision berechtigt. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

**Anmerkung**

E64929 5Ob19.02h

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00019.02H.0226.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20020226\_OGH0002\_0050OB00019\_02H0000\_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](http://www.jusline.at)