

# TE OGH 1993/3/4 8Ob523/93

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 04.03.1993

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.E.Huber, Dr.Gerstenecker, Dr.Rohrer und Dr.I.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Hermine Maria Anna S\*\*\*\*\*, 2.) Martha D\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Paul Bachmann, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Enzo C\*\*\*\*\*, 2.) Lily C\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Otto Schubert senior und Dr.Otto Schubert junior, Rechtsanwälte in Wien, sowie des auf seiten der beklagten Parteien als Nebeninterventient beigetretenen Johann S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Hans Houska, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 315.865,06 sA infolge außerordentlicher Revisionen der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 4.November 1992, GZ 17 R 203/92-25, womit infolge Berufung der beklagten Parteien und des Nebeninterventienten das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 26.Mai 1992, GZ 8 Cg 317/89-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschuß

gefaßt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das berufungsgerichtliche Urteil wird aufgehoben.

Die Rechtssache wird an das Berufungsgericht zur neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

## Text

Begründung:

Die Klägerinnen stellten im Sinne des Klagevorbringens das Klagebegehren, die beiden beklagten Ehegatten zur ungeteilten Hand zur Zahlung des Betrages von S 315.865,06 sA zu verurteilen.

Beide Beklagte sowie der auf ihrer Seite als Nebeninterventient beigetretene Johann Schütz beantragten die Abweisung des Klagebegehrens.

Das Erstgericht gab der Klage vollinhaltlich statt.

Es stellte fest:

Martin D\*\*\*\*\*, der Enkel bzw. Sohn der Klägerinnen, erhielt von diesen den Auftrag, das je zur Hälfte in ihrem Eigentum stehende Haus W\*\*\*\*\*, stockwerkweise zu verkaufen bzw. zu veranlassen, daß solche

Verkäufe vermittelt werden. D\*\*\*\*\* beauftragte hierauf Dr.T\*\*\*\* vom Realbüro Johann S\*\*\*\*\*, des nunmehrigen Nebenintervenienten, Kaufinteressenten zu suchen. Dr.T\*\*\*\* kam mit den beiden Beklagten, die in Wien nach einer Eigentumswohnung suchten, in Kontakt, es gab mehrere Besichtigungstermine und die Beklagten äußerten ihr Interesse an der Wohnung. Nach deren Besichtigung durch beide Beklagte verfaßte Dr.T\*\*\*\* in ihrer Anwesenheit und in ihrer damaligen Wohnung ein an die Klägerinnen über die Realkanzlei S\*\*\*\* gerichtetes "Kaufanbot betreffend die Wohnung Tür Nr.4". Dieses Anbot hat folgenden Wortlaut:

"Nach Besichtigungen, in Kenntnis der sachlichen Umstände, unter Verzicht auf Sachmängelrügen, erklären wir, die Unterfertigten, uns hiemit verbindlich bereit, die obbezeichnete Wohnung samt rechtlichem und sachlichem Zubehör (darunter einem zugehörigen Kellerabteil) als Eigentumswohnung zu kaufen. Bedungen bzw. eingeräumt wird:

- 1.) Geldlasten - und bestandfreie Übergabe.
- 2.) Kaufpreis S 2,8 Millionen, zahlbar bei beiderseitiger Fertigung der Kaufvertragsurkunde und gleichzeitiger Aushändigung eines noch mindestens 10 Monate gültigen Rangordnungsbescheides über die beabsichtigte Veräußerung.
- 3.) Da ich Enzo C\*\*\*\* italienischer Staatsbürger bin und daher der behördlichen Ausländergrunderwerbsgenehmigung bedarf, tritt für deren Versagungsfall meine Ehegattin Lily C\*\*\*\*, geborene K\*\*\*\*, österreichische Staatsbürgerin, mit gleichen Käuferrechten und -pflichten in den Kaufvertrag ein.
- 4.) Wir verpflichten uns zur anteiligen Finanzierung der Liftherstellungskosten bis maximal S 80.000,-
- 5.) Bedungen wird Zustandsprüfung des Wohnungsbalkons, gegebenenfalls Reparatur auf Gemeinschaftskosten.
- 6.) Kaufabschluß zwischen 2. und 31.Jänner 1988.

An vorstehendes Kaufanbot halten wir uns gebunden bis inklusive 7.12.1987 18 Uhr.

Wien, 24. November 1987"

Es folgen die Unterschriften sowohl des Erst- als auch der Zweitbeklagten, bei dieser auch die Angabe der derzeitigen Anschrift Fa. Dipl.Ing. K\*\*\*\*.

Der Inhalt dieses von Dr.T\*\*\*\* verfaßten Kaufanbotes wurde mit den Beklagten besprochen. Daß anstelle der Beklagten die Firma C\*\*\*\* mit Sitz C\*\*\*\*, Käufer werden sollte, war damals nicht Gegenstand der von den Beklagten abgegebenen Erklärung. Der damals für die Klägerinnen aufgetretene Zeuge D\*\*\*\* war der Ansicht, eine Eigentumswohnung zu verkaufen, zumindest aber etwas, was dieser "de facto gleichkomme". Es gab eine abgegrenzte Benützungsvereinbarung für die jeweiligen Einheiten, die mit einem Stockwerk des Hauses zusammenfielen. Nach Parifizierung des Hauses sollte Wohnungseigentum begründet werden, die entsprechende Verpflichtung hatten die Anteilseigner bereits übernommen bzw. mußten sie in der Folge übernehmen und dies wäre auch im gegenständlichen Vertrag vorgesehen worden. D\*\*\*\* ging davon aus, daß die Beklagten den

Liegenschaftsanteil je zur Hälfte erwerben wollten und lediglich für den Fall, daß der Grunderwerb durch den Erstbeklagten als Ausländer nicht möglich gewesen wäre, die Zweitbeklagte den gesamten Anteil erwerben sollte. Das von Dr.T\*\*\*\*\* verfaßte und von beiden Beklagten unterzeichnete Kaufanbot wurde vom Vertreter der Klägerinnen am letzten Tag der Bindungsfrist angenommen. In der Folge kam es jedoch nicht zur Unterzeichnung einer Vertragsurkunde, weder zwischen den Streitteilen noch zwischen den Klägerinnen und einem vom Erstbeklagten repräsentierten Unternehmen. Trotz intensiver Bemühungen des Klagevertreters, aber auch Dr.T\*\*\*\*\*s, waren die Beklagten nicht dazu zu bewegen, im Sinne des von ihnen abgegebenen und von den Klägerinnen angenommenen Anbotes oder allenfalls namens eines von ihnen vertretenen Unternehmens einen Kaufvertrag zum Erwerb der Wohnung \*\*\*\*\* nutzungsmäßig entsprechenden Liegenschaftsanteile, verbunden mit dem Nutzungsrecht an dieser Wohnung zu unterzeichnen. Dies führte zur Rücktrittserklärung der Klägerinnen und in der Folge zu einem Verkauf der Wohnung \*\*\*\*\* zu einem geringeren Kaufpreis. Die Klägerinnen hätten den Verkaufserlös zur Zurückzahlung eines vom 1.2.1988 bis zum 30.11.1988 im Ausmaß von zumindest S 2,8 Millionen aushaftenden und mit 8,75 % p.a. zu verzinsenden Kredites verwenden wollen, wozu sie dann erst nach Abschluß des Deckungsgeschäftes und Zuzählung des diesbezüglichen Kaufpreises in der Lage gewesen waren. Im vorgenannten Zeitraum sind insoweit Zinsen in der Höhe von mindestens S 104.166,66 aufgelaufen.

Für die Tätigkeit des Klagevertreters im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Kauf der Wohnung an die Beklagten hatten die Klägerinnen ein Honorar von insgesamt S 111.698,40 zu bezahlen.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht u.a. aus, zufolge Annahme des verbindlichen Kaufanbotes der Beklagten durch den Vertreter der Klägerinnen sei die vertragliche Verpflichtung der Beklagten begründet worden, die gegenständlichen Liegenschaftsanteile, verbunden mit dem unbeschränkten Nutzungsrecht an der Wohnung \*\*\*\*\*, zum Preise von S 2,8 Millionen zu erwerben und den diesbezüglichen Vertrag bis Ende Jänner 1988 zu unterfertigen sowie gleichzeitig auch den Kaufpreis zu bezahlen. Der Formulierung des Kaufangebotes sei zu entnehmen, daß beide Beklagte gemeinsam den Liegenschaftsanteil zu erwerben beabsichtigten und zwar mangels abweichender Aufteilung offenbar je zur Hälfte. Die mehrfach verwendete Formulierung "wir" lasse eine andere Deutung nicht zu, daran ändere auch die "Eintrittsbestimmung" des Punktes 3.) betreffend den Fall der Versagung der Genehmigung nach dem Grunderwerbgesetz nichts, dieser spezielle Fall würde zu einem Erwerb lediglich durch die Zweitbeklagte führen.

Das Berufungsgericht hob das erstgerichtliche Urteil, soweit es den Erstbeklagten betrifft, auf und verwies die Rechtssache in diesem Umfang zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück, ohne den Rekurs gegen den Aufhebungsbeschuß für zulässig (§ 519 Abs 1 Z 2 ZPO) zu erklären. Im übrigen änderte es das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß es das gegen die Zweitbeklagte erhobene Klagebegehren abwies. Insoweit sprach es aus,

daß die Revision nicht zulässig sei.

Das Berufungsgericht vertrat die Ansicht, dem Erstgericht seien für seine Feststellung, daß auch die Zweitbeklagte

jedenfalls Käuferin der gegenständlichen Wohnung gewesen sei, andere relevante Beweisergebnisse als das schriftliche Anbot und somit eine Urkunde

nicht vorgelegen, denn die diesbezügliche "Meinung" des Zeugen

D\*\*\*\*\* erscheine unbeachtlich. Die solcherart auf eine bloße

Urkundenauslegung gestützte erstgerichtliche Beurteilung der Käufereigenschaft auch der Zweitbeklagten sei verfehlt. Der Text des Kaufanbotes lasse nämlich entgegen der Auffassung des Erstgerichtes nur den einen vernünftigen Schluß zu, daß die Zweitbeklagte lediglich für den Fall, daß Enzo C\*\*\*\*\* keine Ausländergrunderwerbsgenehmigung erhalten sollte, in den Kaufvertrag eintrete. Damit erweise sich aber das gegen die Zweitbeklagte gerichtete Klagebegehren als verfehlt, weil es an der Voraussetzung einer Verpflichtung ihrerseits mangle; insoweit sei das erstgerichtliche Urteil daher im Sinne der Klageabweisung abzuändern.

Soweit es den Erstbeklagten betreffe, sei der Berufung der Beklagten aus den im einzelnen angeführten Gründen im Sinne des gestellten Aufhebungsantrages Folge zu geben.

Gegen das berufungsgerichtliche Urteil erheben die beiden Klägerinnen

außerordentliche Revision mit dem Abänderungsantrag, das erstgerichtliche Urteil insoweit wieder herzustellen. Hilfsweise stellen sie einen Aufhebungsantrag.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof gemäß § 508 a Abs 1 ZPO nicht bindenden berufungsgerichtlichen Ausspruch gemäß § 502 Abs 1 ZPO zulässig. Nach der ständigen Rechtsprechung ist die berufungsgerichtliche Auslegung von Vertragsbestimmungen nämlich grundsätzlich mit außerordentlicher Revision anfechtbar, wenn sie den allgemeinen Auslegungsgrundsätzen widerspricht oder unlogisch oder mit den Sprachregeln unvereinbar erscheint. Dies ist hier der Fall, weshalb die Revision im Sinne des gestellten Aufhebungsantrages auch gerechtfertigt erscheint.

Ob die berufungsgerichtliche Ansicht, die erstgerichtliche Annahme  
der Käufereigenschaft der Zweitbeklagten gründe sich lediglich auf  
den Urkundeninhalt, sodaß diesbezüglich eine auch auf Grund weiterer  
Beweisergebnisse getroffene Tatsachenfeststellung nicht vorliege,  
zutreffend ist - immerhin hat das Erstgericht seine Feststellungen  
ausdrücklich auch auf die ihm glaubwürdig erscheinende Aussage des  
Zeugen D\*\*\*\*\* gestützt, der nach persönlichen Verhandlungen (ON 16  
AS 67 f) beide Beklagte als Käufer betrachtete -, kann ungeprüft  
bleiben, weil der Urkundeninhalt auch allein schon zu dem von den  
Revisionswerberinnen angestrebten Ergebnis führt:

Bei Auslegung des gegenständlichen Kaufanbotes auf Grund seines  
Wortlautes und inneren Gesamtzusammenhangs kann es keinem Zweifel  
unterliegen, daß beide beklagten Ehegatten gemeinsam als Käufer  
auftraten. Im einleitenden Urkundentext heißt es "Nach  
Besichtigungen, ..... erklären wir, die Unterfertigten,  
uns hiemit verbindlich bereit, die oben bezeichnete Wohnung  
..... als Eigentumswohnung zu kaufen." Punkt 4 lautet: "Wir  
verpflichten uns zur anteiligen Finanzierung der  
Liftherstellungskosten .....". Am Schluß der  
Urkundentextes heißt es: "An vorstehendes Kaufanbot halten wir uns

gebunden .....". Sodann folgen die Unterschriften

beider beklagten Ehegatten.

Allein im Hinblick auf diese grundsätzlichen Erklärungen kann Punkt 3 des Anbotes, wonach für den beim Erstbeklagten allenfalls eintretenden Versagungsfall die Zweitbeklagte mit gleichen Käuferrechten und -pflichten in den Kaufvertrag eintritt, jedenfalls nur so verstanden werden, daß primär ein gemeinsamer Erwerb erfolgen sollte. Es widersprüche völlig den Sprachregeln und Erfahrungssätzen der Vertragsverfassung sowie auch dem Erfordernis der logischen Auslegung an sich, den Wortlaut eines Einzelpunktes eines Vertrages ohne erkennbaren Grund so auszulegen, daß hiedurch die übrigen in der Vertragsurkunde enthaltenen wesentlichen Parteienerklärungen außer Kraft gesetzt würden. Vielmehr gebieten die vorgenannten Auslegungsgrundsätze gerade das Gegenteil, nämlich, die einzelnen Vertragspunkte so auszulegen, daß der Gesamttext des Vertrages seinen vollen Sinn behält.

Hier kann es nach dem unmißverständlichen Wortlaut der

Gesamterklärungen der beiden Beklagten daher keinem Zweifel

unterliegen, daß sie betreffend die Wohnung \*\*\*\*\* gemeinsam das

Kaufanbot stellten. Der Angebotstext "..... erklären wir,

die Unterfertigten uns hiemit verbindlich bereit, die oben

bezeichnete Wohnung ..... als Eigentumswohnung zu kaufen",

konnte in Zusammenhalt mit den weiteren gemeinsam abgegebenen Erklärungen nach redlicher Verkehrsauffassung vom Vertragspartner nicht anders verstanden werden und die Klägerinnen durften daher auf diese Erklärungen der beiden Beklagten vertrauen.

Die Richtigkeit dieser Auslegung des Urkumentextes wird im übrigen durch die unbekämpfte erstgerichtliche Feststellung bestätigt, daß beide Beklagte in W\*\*\*\*\* nach einer Eigentumswohnung gesucht hatten, und daß die Zweitbeklagte in ihrer Parteienvernehmung ON 15 AS 48 ff selbst folgendes angab:

"Ich habe seinerzeit mit Dr.T\*\*\*\*\* von der Realkanzlei S\*\*\*\*\* den

Kontakt aufgenommen, ich habe ihm mitgeteilt, daß wir eine

Eigentumswohnung suchten. Unter wir ist mein Mann und ich zu

verstehen. Es hat dann in der Folge eine Besichtigung stattgefunden,

eine weitere und schließlich eine dritte Besichtigung, bei der wir

jene Wohnung zu Gesicht bekamen, um die es jetzt hier geht. Die

beiden ersten Wohnungen waren Mietwohnungen und haben uns daher als

solche nicht interessiert. Wir haben damals eine Eigentumswohnung

gesucht, als solche wurde uns auch die Wohnung in der M\*\*\*\*\*

angeboten. Der ersten Besichtigung, an das genaue Zustandekommen

kann ich mich heute nicht erinnern, ich weiß nur soviel, daß ich

die Besichtigung zunächst mit meinem Sohn vornahm, folgten dann noch

eine zweite Besichtigung gemeinsam mit meinem Mann. Die Wohnung war

an sich wunderschön, allerdings hätte man erheblich investieren

müssen, vor allem Bad und Küche wären zu richten gewesen, sodaß

davon auszugehen war, daß noch etwa 50 % des dann im Gespräch

befindlichen Wertes zu investieren wären. Es hat dann von seiten

T\*\*\*\*\* auch geheißen, daß man das Interesse und die ganze

Angelegenheit besser mit dem Besitzer selbst besprechen sollte. Es

hat dazu dann weiters geheißen, daß die Besitzerin eine ältere Dame wäre, diese habe ich selbst nie kennengelernt, ihre Angelegenheiten hat offensichtlich ihr Enkel, ein gewisser Mag.D\*\*\*\*\*\*, wahrgenommen, den wir dann in der Folge auch kennengelernt haben. Es kam dann zu einem Gespräch in der Kanzlei des Klagevertreters, bei dem nicht nur der Klagevertreter und Mag.D\*\*\*\*\*\*, sondern auch ich mit meinem Mann und natürlich der Vermittler Dr.T\*\*\*\*\* anwesend waren. Im Zusammenhang mit der Wohnungsbesichtigung gemeinsam mit meinem Mann kam es dann auch zur Urkunde, die nunmehr als Beilage./3 in Kopie beim Akt erlegt. Meiner Erinnerung nach wurde diese von Dr.T\*\*\*\*\* persönlich aufgesetzt und zwar bei uns zu Hause..... . Wir haben es bei der Gelegenheit unterschrieben, das geschah unmittelbar hintereinander, nicht etwa bei verschiedenen Anlässen".

In ihrer weiteren Aussage behauptete die Zweitbeklagte dann zwar, die Eigentumswohnung sollte nicht von ihnen, den Beklagten, sondern von einer Firma gekauft werden, doch konnte sie diesen eklatanten Widerspruch zum Urkundeninhalt in keiner Weise aufklären. Eine Behauptung, das schriftliche Kaufanbot sei so zu verstehen, daß sie nur "für den Versagungsfall" Kaufinteressentin sei, hat sie aber selbst weder in der Parteienvernehmung noch in ihrer Klagebeantwortung aufgestellt, vielmehr in dieser ihre Passivlegitimation bloß aus anderen Gründen bestritten. Lediglich der auf Seite der Beklagten als Nebenintervent beigetretene, mit den Vertragsverhandlungen und der Urkundenverfassung aber gar nicht befaßte Hans Schütz erhob eine diesbezügliche Einwendung, in dem er insoweit in seinem vierseitigen Schriftsatz u.a. auch ausführte (ON 8, AS 18): "Darüberhinaus scheint auch die Passivlegitimation der Zweitbeklagten nicht gegeben zu sein, da das Anbot zum Abschluß des Kaufvertrages der Erstbeklagte gelegt hat und für den Fall, daß er die Ausländergrunderwerbsgenehmigung nicht erhalten sollte, die zweitbeklagte Partei sich verpflichten würde, den Kaufvertrag abzuschließen .....".

Bei dieser Sachlage erweist sich die gegenteilige berufungsgerichtliche Auslegung des Inhaltes des Kaufanbotes der Zweitbeklagten somit jedenfalls als unhaltbar. Es war daher das das Klagebegehren gegen die Zweitbeklagte abweisende Urteil des Berufungsgerichtes aufzuheben und diesem die neuerliche Entscheidung über die auf mehrere Berufungsgründe gestützte Berufung der Zweitbeklagten aufzutragen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf§ 52 ZPO.

#### **Anmerkung**

E30921

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1993:0080OB00523.93.0304.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19930304\_OGH0002\_0080OB00523\_9300000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>