jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/9/5 5Ob95/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.09.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Firma Wilhelm N***, Inhaber Dr.Josef N***, Baumeister, Gartenstraße 10, 6700 Bludenz, vertreten durch Mag.Dr.Josef Neier, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Mag.Eyjolf A***, Mittelschullehrer, Kapellenweg 37, 6800 Feldkirch-Tosters, vertreten durch Dr.Rolf Philipp, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Leistung und Feststellung, infolge Revision beider Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 6.April 1988, GZ 3 R 76/88-28, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 16.November 1987, GZ 3 Cg 372/86-23, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

1.) Die Revision der beklagten Partei, insoweit sie sich gegen die Stattgebung des auf Zahlung des Betrages von 32.530,72 S sA gestellten Begehrens richtet, und die im Kostenpunkt erhobene Revision der klagenden Partei werden zurückgewiesen.

2.)

Im übrigen wird keiner der Revisionen Folge gegeben.

3.)

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei an Kosten des Revisionsverfahrens den Betrag von 1.135,20 S (darin 103,20 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit der am 12.Juni 1986 vorerst beim Bezirksgericht Feldkirch erhobenen - dem Beklagten am 25.Juni 1986 zugestellten - Klage begehrte der Baumeister Dr.Josef N*** sen. unter der Firma seines Unternehmens Wilhelm N*** vom Beklagten die Bezahlung des Betrages von 26.048,66 S samt 14,4 % Zinsen seit 15.Februar 1986 sowie 20 % Umsatzsteuer. Der Beklagte habe von der klagenden Partei eine Wohnung gekauft und noch gewisse Änderungen in Auftrag gegeben. Eine Teilleistung aus diesem Auftrag sei Gegenstand des Verfahrens. Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens, weil er der klagenden Partei keinerlei Aufträge erteilt habe und die klagende Partei auch nicht berechtigt sei, irgendwelche Forderungen ihm gegenüber geltend zu machen.

In der Tagsatzung vom 20.Oktober 1986 (ON 7 dA) erstattete die klagenden Partei noch folgendes Vorbringen: Mit Vereinbarung vom 6. Mai 1985 habe der Beklagte und dessen Ehegattin ihr den Auftrag zur Errichtung eines Eigenheimes in verdichteter Bauweise entsprechend den Plänen des Baumeisters Dr.Josef N*** für eine Einheit top.

Nr. 2 erteilt. Im Punkt 4. der genannten Vereinbarung sei festgehalten worden, daß das kaufgegenständliche von der klagenden Partei zu errichtende Eigenheim schlüsselfertig entsprechend der Planung unter Berücksichtigung der vereinbarten Änderungen erstellt und übergeben werde. Im Punkt 7.1. sei weiters vereinbart worden, daß die Eintragung des Eigentumsrechtes der beklagten Partei und dessen Gattin an den Miteigentumsanteilen hinsichtlich des von der klagenden Partei zu errichtenden Eigenheimes umgehend in die Wege geleitet werde. Der Beklagte habe sich geweigert, den vom Klagevertreter erstellten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag bei Vorlage durch die klagende Partei beglaubigt zu unterfertigen; er sei hiedurch in Erfüllungsverzug geraten, weswegen die Geltendmachung weiterer Ansprüche ausdrücklich vorbehalten werde (Punkt 7.1.). Nach Punkt 7.2. der genannten Vereinbarung sei die Bezahlung eines Teilbetrages von 350.000 S mit dem Datum der Verbücherung durch den Beklagten an die klagende Partei vereinbart worden. Die Verhinderung einer Verbücherung des dem Beklagten vorgelegten Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages durch den Beklagten habe auf die Fälligkeit des der klagenden Partei zustehenden Werklohnteilbetrages von 350.000 S keinen Einfluß. Der von der klagenden Partei dem Beklagten für die bei Erstellung des Eigenheimes erteilten Regieaufträge in Rechnung gestellten Gesamtbetrag von 26.048,66 S sei spätestens ab 15.Februar 1986 zu Zahlung fällig gewesen. Vorsichtshalber werde der eingeklagte Betrag "in eventu" zusätzlich auf Grund der Vereinbarung vom 6.März 1985 als vereinbarter Werklohnteilbetrag begehrt, der gemäß Punkt 7.2. der Vereinbarung mit einem Betrag von 350.000 S mit dem Datum der Verbücherung, der Restbetrag von 2 Millionen S spätestens in sechs Monaten ab Abschluß der Vereinbarung 6.März 1985, somit spätestens am 6.September 1985 zur Zahlung fällig gewesen sei. Nachdem das Bezirksgericht Feldkirch seine sachliche Unzuständigkeit ausgesprochen und die Rechtssache an das nicht offenbar unzuständige Landesgericht Feldkirch überwiesen hatte, ergänzte die klagende Partei ihr Vorbringen noch wie folgt:

Der Beklagte habe der klagenden Partei mit Auftrag vom 24.Juli 1985 die Errichtung eines Kamines in Auftrag gegeben. Für diese Regiearbeiten schulde er 32.530,72 S. Die klagende Partei habe die Wohnung top. Nr. 2 mit Auftrag vom 6.März 1985 erstellt. Als Werklohn und Preis für den Grund sei ein Betrag von 2,335.000 S vereinbart worden, der gemäß Punkt 7.4. 6 Monate nach Abschluß vor genannter Vereinbarung, somit am 6.September 1985, zur Zahlung fällig gewesen sei. Da der Beklagte vorsätzlich den Vertrag nicht erfülle, begehre die klagende Partei aus dem Titel des Schadenersatzes wegen Vertragsbruches ab 6.September 1985 9,5 % Zinsen aus 2,335.000 S sowie aus dem Klagebetrag. Obwohl die Wohnungseinheit auftragsgemäß erstellt worden und eine Bemängelung durch den Beklagten nicht erfolgt sei, sei der Beklagte trotz Nachfristsetzung und wiederholter Aufforderung zur Vertragserfüllung durch die klagende Partei und deren Vertreter seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen. Die klagende Partei trete daher vom Vertrag zurück. Die klagende Partei versuche, im Rahmen ihrer Schadensminderungspflicht einen anderen Käufer zu finden. Da der tatsächliche Schaden im Rahmen einer Kaufpreisdifferenz noch nicht feststehe, die Bezifferung eines Schadenersatzbegehrens daher noch nicht möglich sei, habe die klagende Partei ein rechtliches Interesse an der Feststellung, daß der Beklagte für allfällige Schadenersatzansprüche hafte. Die klagende Partei beantragte "daher", 1.) den Beklagten zur Bezahlung von "32.530,72 S zuzüglich 9,5 % aus 2,367.530,72 S ab 6.9.1985 und 20 % Mehrwertsteuer aus den Zinsen" schuldig zu erkennen und 2.) festzustellen, daß der Beklagte der klagenden Partei für sämtliche Schäden hafte, die diese infolge Nichteinhaltung des Vertrages vom 6.März 1985 durch den Beklagten erleide, wobei das Feststellungsbegehren mit 30.000 S bewertet wurde. Der Beklagte beantragte auch die Abweisung dieser Klagebegehren. Die von ihm und seiner Frau unterfertigte Vereinbarung vom 6.März 1985 sei nicht zustandegekommen, weil diese Vereinbarung von den darin genannten "Grundbesitzern" Elisabeth N***, Johannes N*** und Wilhelm N*** nicht unterfertigt worden sei. Bei Abschluß der Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 sei er von der klagenden Partei in mehrfacher Richtung getäuscht worden. So habe ihm die Klägerin die - später nicht eingehaltene - Zusage erteilt, daß über den vereinbarten Kaufpreis von 2,335.000 S hinaus keinerlei Mehrkosten für die Ausstattung entstehen werden. Auch habe die Klägerin vertragswidrig eine Bankgarantie gefordert; schließlich habe sich herausgestellt, daß der Beklagte an der mitgekauften Garage kein Eigentumsrecht, sondern nur ein Nutzungsrecht erlangen sollte. Die Klägerin habe überdies zahlreiche mündliche Vereinbarungen in bezug auf die Ausstattung der Wohnung nicht eingehalten und zu einem Zeitpunkt, als der in Auftrag gegebene Kamin noch nicht errichtet gewesen sei, erklärt, daß sie die ausständigen Bauarbeiten nicht mehr fortführe. Aus all diesen Gründen habe der Beklagte berechtigterweise den Rücktritt vom Vertrag erklärt. Die Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 werde auch wegen Irrtums angefochten. Die Klägerin habe den Beklagten insoweit

in Irrtum geführt, als sie ihn in der Meinung belassen habe, er erwerbe auch an der Garage das Eigentumsrecht. Schließlich sei die Klägerin zur Klage nicht legitimiert, da sie zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht Eigentümerin der Liegenschaft gewesen sei, auf der die Eigentumswohnung bereits zum Großteil errichtet gewesen sei.

Die klagende Partei bestritt und replizierte, daß sie in der Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 hinsichtlich der Grundanteile im Vollmachtsnamen der Grundeigentümer aufgetreten sei. In bezug auf die Errichtung der Wohnung habe sie selbst einen Werkvertrag geschlossen. Soweit sich der Kaufpreis auf den Grundanteil beziehe, sei vereinbart worden, daß dieser an die Klägerin überwiesen werde, da ihr diese Forderung abgetreten worden sei. Dem Beklagten und seiner Gattin sei schließlich ein verbücherungsfähiger Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag zur Unterfertigung vorgelegt worden, der nicht bemängelt worden sei. Bereits in der Kaufvereinbarung vom 6. März 1985 habe sich der Beklagte zur Beibringung einer Bankgarantie verpflichtet und sei die Ausstellung einer solchen durch die Sparkasse der Stadt Feldkirch nur deshalb unterblieben, weil der Beklagte und seine Gattin nicht bereit gewesen seien, entsprechende Haftungskreditvereinbarungen zu unterfertigen. Hinsichtlich der Garage sei vereinbart worden, daß der Beklagte die freie Verfügung an dieser erhält. Mündlich sei man darüberhinaus übereingekommen, daß das bücherliche Eigentum an dieser Garage dem Beklagten und seiner Gattin zu einem späteren Zeitpunkt übertragen werde.

Das Erstgericht gab sowohl dem Feststellungsbegehren als auch dem Leistungsbegehren - von der Abweisung des auf Zahlung von 9,5 % Zinsen aus 32.530,72 S vom 6.September 1985 bis 25.Juni 1986 zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer aus diesen Zinsen gerichteten Klagemehrbegehrens abgesehen, statt. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

In der Ausgabe vom 31.Jänner 1985 des Feldkirchner Anzeigers bot die Bauunternehmung Wilhelm N*** Eigenheime in Feldkirch-Nofels, in Satteins und in Bludenz an. Sie wies darauf hin, daß die Objekte sehr geräumig seien, über große südseitige Balkone und Terrassen verfügten, daß das Heizsystem nach Wunsch bestellt werden könne, eine Garage vorhanden sei und der Rohbau besichtigt werden könne. Auf Grund dieses Inserates wandten sich der Beklagte und seine Ehegattin an Dr.Josef N*** - im Rahmen der Tatsachenfeststellungen (von den Vorinstanzen) als Kläger bezeichnet - und erkundigten sich bei ihm über das Objekt in Satteins. Nach Erhalt von Informationen ließ der Beklagte durch den Baumeister Ing.Georg H*** ein Schätzungsgutachten über die Wohnung top. Nr. 2 im Mehrfamilienhaus auf der Gp 3000/2 KG Satteins erstellen. In diesem Schätzungsgutachten vom 4.März 1985 gelangte Ing.H*** zu einem Neubauwert mit Grundanteil ohne Garage von 2,225.000 S. Zum Zeitpunkt der Besichtigung des Objektes durch Ing.H*** waren zwar andere Wohnungen in der Anlage fertiggestellt, jedoch befand sich die von den Beklagten in Aussicht genommene Wohnung top. Nr. 2 noch nicht im Endzustand. Es mußten noch folgende Arbeiten durchgeführt werden: Einbau der Zentralheizung, Erstellung der Bodenestriche, Lieferung und Montage der Innen- und Außentüren, Erstellung der Bodenbeläge (im Wohnzimmer Parkettboden, in den Schlafräumen Textilböden, in Bad und Küche Verfliesung), die Verfliesung von Bädern und teilweise der Küche, Malerarbeiten (Dispersionsanstrich/Tapeten), Klinkerplattenbelag auf der Terrasse, Pflasterbelag in Loggia und Zugang, Lieferung und Montage der Küchenabwasch und des Herdes sowie Lieferung und Montage der Bäder. Alle diese noch erforderlichen Arbeiten zum Endausbau der Wohnung wurden im Schätzungsgutachten in der oben zitierten Weise erwähnt. Im Schätzungsgutachten wurde auch ausgeführt, daß derzeitige Besitzer Wilhelm N***, Elisabeth N*** und Johannes N*** sind. Nach Vorlage des Schätzungsgutachtens entschlossen sich die Eheleute A***, die Wohnung top. Nr. 2 in der Wohnanlage zu erwerben. Die Liegenschaft EZ 2124 KG Satteins, bestehend aus dem Grundstück Nr. 3000/2, stand nicht im Eigentum des Klägers, sondern in dem seiner drei Kinder Wilhelm, Elisabeth und Johannes N***. Der Kläger hatte auf dem Grundstück seiner Kinder als Bauunternehmer eine Wohnanlage errichtet, wobei vorgesehen war, daß zwei der drei geschaffenen selbständigen Wohneinheiten an die Kinder des Klägers übergehen und von ihnen bewohnt werden. Die dritte Wohneinheit, nämlich die von den Eheleuten A*** in Aussicht genommene Wohnung top. Nr. 2, sollte verkauft werden. Die Mittel zum Erwerb der Liegenschaft stammten ausschließlich vom Kläger. Grundbücherlich eingetragen wurden als Eigentümer jedoch die drei Kinder. Diese waren damit einverstanden und hatten den Kläger auch dazu ermächtigt, die noch nicht vergebene Wohnung top. Nr. 2 zu verkaufen. Dabei war festgelegt, daß der gesamte Verkaufserlös dem Kläger zufließen sollte, zumal ja die Mittel zum Erwerb der Liegenschaft vom Kläger stammten und das klägerische Bauunternehmen auch die Bauarbeiten durchgeführt hatte. Der Kläger trat somit dem Beklagten und seiner Gattin gegenüber einerseits als Bauunternehmer, andererseits als Vertreter seiner Kinder auf. Am 6.März 1985 schlossen der Kläger, der Beklagte und dessen Ehegattin eine schriftliche "Kaufvereinbarung" (Blg. A). Vor Unterfertigung dieses Vertrages war den Eheleuten A*** vom Kläger die

grundbücherliche Situation klargelegt worden. Die Eheleute A*** wurden vom Kläger auch darauf hingewiesen, daß sie an der von der Kaufvereinbarung umfaßten Garage vorläufig kein grundbücherliches Eigentum, sondern lediglich ein außerbücherliches Nutzungsrecht erwerben, da beabsichtigt war, die Nachbarliegenschaft, nämlich das Grundstück Nr. 3000/1, auf dem zum damaligen Zeitpunkt lediglich vier Garagen errichtet waren, durch eine Wohnanlage zu verbauen. Erst nach dieser Verbauung sollte dann das Eigentumsrecht der Eheleute A*** an der Garage

einverleibt werden. Eigentümer dieser Nachbarliegenschaft waren ebenfalls die Kinder des Klägers. Die Eheleute A*** nahmen in Kauf, daß sie bis auf weiteres nicht grundbücherliche Eigentümer der Garage werden, und unterfertigten gemeinsam mit dem Kläger die Kaufvereinbarung. Vor Abschluß dieser Kaufvereinbarung hatten die Streitteile sowie die Ehegattin des Beklagten die bereits fertiggestellte Wohnung top. Nr. 1 des Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** besichtigt und sich dabei selbst ein Bild machen können, wie die von ihnen in Aussicht genommene Wohnung im Endausbauzustand ausschaut. Der Kläger ließ nach Unterfertigung der Kaufvereinbarung den Entwurf eines Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages anfertigen, um damit die grundbücherliche Abwicklung des Geschäftes zu bewerkstellingen (Blg. 5 a). Nachdem der Beklagte diesen Vertragsentwurf anfangs Juli 1985 erhalten hatte, begab er sich damit zu Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** - einem der Grundstückseigentümer -, um mit ihm die Details dieses Vertrages, der u.a. auch das Zusammenleben der Miteigentümer regeln sollte, zu besprechen. Nachdem zwischen Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** und dem Beklagten eine Einigung über den Inhalt des abzuschließenden Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages zustande gekommen war, erklärte Dipl.Ing.Dr.Johannes N***, daß der Kläger nunmehr den endgültigen Vertrag anfertigen lasse, der von den Grundstückseigentümern dann unterschrieben und dem Beklagten und seiner Gattin zur Unterschriftsleistung vorgelegt werde. Nach Festlegung des Inhaltes des zur Verbücherung erforderlichen Vertrages im Sinne der Urkunde Blg. E, erteilte der Beklagte dem Kläger am 24.Juli 1985 schriftlich den Auftrag zur Erstellung eines Kamins, der an der südseitigen Außenwand der Wohnung top. Nr. 1 mit Zustimmung des Eigentümers Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** errichtet werden sollte und zusätzlich zu dem in der Kaufvereinbarung festgelegten Entgelt vom Beklagten zu bezahlen war. Der Kläger ließ sich am 30.Juli und 1.August 1985 die Materialien zur Errichtung dieses Kamins liefern und begann, den Kamin zu bauen. Als es am 7. August 1985 zu einer Aussprache zwischen den Steitteilen und der Gattin des Beklagten in der Sparkasse Feldkirch bei deren Angestellten Herbert B*** kam, war der Kamin mit Ausnahme der Verblechung über dem Dach fertiggestellt. Als der Beklagte den Entwurf des Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages (Blg. 5 a) Anfang Juli 1985 erhielt, kam ihm auch der Vertragsentwurf (Blg. 3) zu. Weder bei dem dann erfolgten Gespräch mit Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** noch bei der Zusammenkunft am 7. August 1985 in der Sparkasse Feldkirch erhob der Beklagte Einwendungen dagegen, daß er nicht Eigentümer, sondern lediglich Nutzungsberechtigter der Garage werden sollte. Beim Gespräch am 7. August 1985 ging es um den Inhalt des vom Beklagten und seiner Gattin dem Kläger auszustellenden Bankhaftbriefes. Bei diesem Gespräch stellte sich heraus, daß es zwischen dem Kläger und dem Beklagten und seiner Ehegattin Meinungsverschiedenheiten darüber gab, welche Wohnungsausstattung im vereinbarten Pauschalpreis von 2,335.000 S enthalten war. Während sich der Kläger auf den Standpunkt stellte, daß die von den Eheleuten A*** erworbene Wohnung so wie die vor Vertragsabschluß besichtigte Wohnung top. Nr. 1 ausgestattet werde und jede teurere Ausstattung auch einen Mehrpreis bedeuten würde - dies entsprach den tatsächlich getroffenen Vereinbarungen -, bestanden der Beklagte und seine Gattin darauf, daß ihre Wohnung ohne Mehrpreis auch anders und teurer ausgestattet werden könne als die Wohnung top. Nr. 1. Da zwischen den Parteien keine Einigung darüber zustandekam, was im vereinbarten Pauschalkaufpreis enthalten ist, erklärte der Kläger, daß er unter diesen Umständen die Bauarbeiten mit sofortiger Wirkung einstelle, was auch abgesehen von der Verblechung des bereits fertiggestellten Kamins über dem Dach auch geschah. Herbert B*** von der Sparkasse Feldkirch erklärte den Parteien, daß er eine Bankgarantie erst dann ausstellen könne, wenn eine Einigung zwischen den Parteien zustandegekommen sei. Obwohl Entwürfe für Bankgarantien angefertigt wurden, kam es auch in weiterer Folge zu keiner Einigung. Der Beklagte weigerte sich, eine Bankgarantie zu unterfertigen, solange der Kläger nicht zusichere, daß im vereinbarten Pauschalkaufpreis auch die von den Eheleuten A*** gewünschten Änderungen und Ergänzungen der Wohnungsausstattung beinhaltet seien. Über Auftrag des Beklagten verfaßte Herbert B*** einen Entwurf einer Haftungskreditzusage (Blg. L). Dieser Entwurf wurde dem Kläger am 21.August 1985 zugeleitet, von diesem jedoch nicht akzeptiert. Am 11.September 1985 fertigte der Beklagte einen schriftlichen Vertragsentwurf an, der die seiner Meinung nach offenen Punkte zwischen den Vertragsteilen, insbesondere die genaue Ausstattung der Wohnung top. Nr. 2, klären und als Zusatzvertrag zum bereits erstellten Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag dienen

sollte (Blg. 2). Der Kläger war mit den Vorstellungen des Beklagten nicht einverstanden und teilte diesem und seiner Ehegattin mit Schreiben vom 12.September 1985 mit, daß der mit Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** einvernehmlich festgelegte Kauf-, Übergabgs- und Wohnungseigentumsvertrag von Dr. (richtig wohl: Dipl.Ing.) Johannes N*** und Dr.Elisabeth N*** unterfertigt worden sei und nach Beibringung des Bankgarantiebriefes im Sinne der Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 zur Fertigung ausgefolgt werde. Dieser Vertrag war von den Grundstückseigentümern Dr.Elisabeth N***, Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** und Mag.Christine N*** bereits unterfertigt (Blg. E). Als Antwort auf den Vertragsentwurf Blg. 2 richtete der Kläger am 21.September 1985 ein Schreiben an den Beklagten und seine Gattin (Blg. U). Obwohl der Beklagte in weiterer Folge mehrfach ersucht wurde, den vorliegenden Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag (Blg. E) gemeinsam mit seiner Gattin zu unterfertigen, verweigerten die Eheleute A*** ihre

Unterschrift. In einem weiteren Schreiben vom 12.Oktober 1985 verlangte der Kläger vom Beklagten und seiner Gattin, sich nun endgültig zu entscheiden, welche Ausführungsvariante sie wählen (Blg. O). Der Beklagte hat bisher weder den Vertrag unterschrieben noch eine Bankgarantie gestellt noch irgendwelche Zahlungen an den Kläger geleistet. Er weigert sich überhaupt, den Vertrag zu erfüllen. Spätestens in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung am 7.November 1987 trat der Kläger vom Vertrag zurück und verlangte Schadenersatz wegen Nichterfüllung. Das angemessene Entgelt für die Errichtung des Kamins samt Verblechung beläuft sich auf 32.530,72 S. Der Kläger arbeitet mit den Betrag von 2,367.530,72 S ständig übersteigenden Bankkrediten, die er mit mindestens 9,5 % Zinsen pro Jahr zu verzinsen hat.

Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß zwischen den Streitteilen und der Ehegattin des Beklagten ein Vertrag abgeschlossen worden sei, der Elemente eines Kaufvertrages und eines Werkvertrages aufweise. Ein Kaufvertrag sei es insoweit gewesen, als die Eheleute A*** einen Liegenschaftsanteil und das damals bereits (nahezu) fertige Objekt erworben hätten. Hingegen stelle sich die Vereinbarung vom 6. März 1985 insoweit als Werkvertrag dar, als die Klägerin zur Fertigstellung der Wohnung zum vereinbarten Gesamtpreis von 2,335.000 S verpflichtet gewesen sei. Die Frage, wer zum damaligen Zeitpunkt sachenrechtlicher Eigentümer des Objektes gewesen sei, könne dahingestellt bleiben. Jedenfalls sei die Klägerin als Vertragspartner verpflichtet gewesen, dem Beklagten und seiner Ehegattin das Eigentumsrecht an einer Wohnungseigentumseinheit zu verschaffen. Es sei der Klägerin überlassen gewesen, auf welche Weise sie ihren diesbezüglichen Verpflichtungen nachkomme. Auch die etwas mißverständliche Formulierung in der Kaufvereinbarung dahin, daß die Erwerber der Klägerin den Auftrag zur Errichtung eines Eigenheimes in verdichteter Bauweise erteilten, ändere nichts an der Tatsache, daß das Objekt damals bereits zum Großteil fertiggestellt und allen Vertragsteilen klar und bekannt gewesen sei, was sie zu leisten hätten bzw. erwarteten. In Punkt 10. der Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 sei ausdrücklich festgelegt worden, daß nur schriftliche Vereinbarungen rechtsgültig seien. Zur Zeit des Vertragsabschlusses sei allen Beteiligten klar gewesen, was vom Preis von 2,335.000 S umfaßt sei. Die Klägerin habe sich verpflichtet, das Objekt nach den genehmigten Bauplänen schlüsselfertig zu übergeben. Wenn es in weiterer Folge Differenzen über die Auslegung dieses Vertrages hinsichtlich der Ausstattung des Objektes gegeben habe, so seien die Eheleute A*** nur berechtigt gewesen, sich auf die schriftlich getroffenen Vereinbarungen und nicht auf behauptete mündliche Zusätze zu berufen. Auch die behauptete Irreführung in bezug auf die Garage liege nicht vor, da zwischen den Vertragsteilen besprochen worden sei, daß die auf dem Nachbargrundstück errichtete Garage vorläufig nicht in das bücherliche Eigentum der Eheleute A*** übertragen werde. Es sei Sache der Klägerin gewesen, das freie Verfügungsrecht der Eheleute A*** an der Garage

sicherzustellen. Daß die Klägerin dazu nicht in der Lage sei, sei vom Beklagten nicht behauptet worden. Die Klägerin sei ihrer in Punkt 3. der Kaufvereinbarung übernommenen Verpflichtung, einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Wohnungseigentumsvertrag zu erstellen, durch die Übersendung des Vertragsentwurfes (Blg. 5 a) nachgekommen. Der Beklagte habe sich trotz seiner Einigung mit Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** auf die Details dieses Vertrages in weiterer Folge geweigert, diese durchaus verbücherungsfähige Urkunde zu unterfertigen. Überdies sei zwischen dem Beklagten und Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** eine ausdrückliche Einigung in der Weise zustandegekommen, daß im Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag lediglich der mit 350.000 S angegebene Kaufpreis der Liegenschaftsanteile angeführt sei. Der Beklagte könne sich nicht darauf berufen, daß der verbücherungsfähige Vertrag Bgl. 4 mit der Kaufvereinbarung Blg. A im Widerspruch stehe. Durch seine Weigerung zur Unterfertigung der Urkunde sei der Beklagte schuldhaft in Verzug geraten. Neben seinem ungerechtfertigten Verlangen nach einem höheren Ausstattungsstandard seiner Wohnungseigentumseinheit habe sich der Beklagte auch geweigert, eine

Bankgarantie zu stellen. Auch in dieser Weigerung sei eine schuldhafte Vertragsverletzung zu erblicken. Unter Berücksichtigung des Punkte 7.4. der Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 sei das gesamte Entgelt von 2,335.000 S spätestens am 6.September 1985 zur Zahlung fällig gewesen. Da der Beklagte seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sei, sei die Klägerin berechtigterweise vom Vertrag zurückgetreten und gebühre ihr Schadenersatz. Dieser Schade bestehe derzeit im Zinsenverlust, den die Klägerin erleide. Die streitgegenständliche Wohnungseigentumseinheit sei von der Klägerin bislang noch nicht weiterverkauft worden, so daß eine endgültige Ermittlung des Schadens nicht möglich sei. Da die Klägerin mit Bankkrediten arbeite, habe ihr der Beklagte den hiefür zu bezahlenden Zinssatz aus dem Titel des Schadenersatzes zu ersetzen. Überdies schulde der Beklagte auf Grund des Werkvertrages das Entgelt für die Errichtung des Kamins. Es sei zu befürchten, daß die Klägerin beim Verkauf der Wohnungseigentumseinheit einen Schaden dadurch erleide, daß sie nur einen geringeren als den mit dem Beklagten vereinbarten Preis erziele. Aus diesem Grunde sei auch das Feststellungsbegehren berechtigt.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung des Beklagten teilweise Folge und änderte das in seinem klageabweisenden Teil als unbekämpft in Rechtskraft erwachsene Urteil des Erstgerichtes dahin ab, daß es insgesamt 1.) den Beklagten schuldig erkannte, der klagenden Partei den Betrag von 214.303,98 S samt 20 % Mehrwertsteuer aus 181.773,26 S sowie 9,5 % Zinsen aus 32.530,72 S seit 26.Juni 1986 zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer aus den Zinsen zu bezahlen, 2.) dem Feststellungsbegehren vollinhaltlich stattgab und

3.) das Mehrbegehren auf Zahlung von 9,5 % Zinsen aus 2,335.000 S vom 6.März 1985 (richtig wohl: 6.September 1985) bis 6.Jänner 1987 sowie seit 29.Oktober 1987, sowie auf Zahlung von 9,5 % aus 32.530,72 S vom 6.September 1985 bis 25.Juni 1986, jeweils zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer aus den Zinsen abwies, wobei es aussprach, daß die Revision hinsichtlich des Teilbegehrens von 32.530,72 S sA nach § 502 Abs.4 Z 1 ZPO nicht zulässig sei. Das Berufungsgericht erachtete die in der Berufung erhobenen Verfahrens- und Beweisrügen als nicht berechtigt und übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens und einer zutreffenden Würdigung der aufgenommenen Beweise. Von diesen Feststellungen ausgehend nahm es zu der Rechtsrüge des Berufungswerbers im wesentlichen wie folgt Stellung:

1. Zur Frage der Legitimation der klagenden Partei zur Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen aus dem Rücktritt vom Vertrag (6.März 1985):

Die vom Berufungswerber nicht relevierte Rechtsnatur des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Vertrages, insbesondere die Frage, ob es sich hiebei hinsichtlich der Fertigstellungsarbeiten an der Wohnung tatsächlich um einen Werkvertrag handle, könne im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, da das Rücktrittsrecht und die Rücktrittsfolgen nach den §§ 918 f ABGB auch bei Annahme eines einheitlichen Kaufvertrages ident seien. Festzuhalten sei jedoch, daß das gesamte Bauvorhaben und die bei Vertragsabschluß bereits größtenteils fertiggestellte Wohneinheit des Beklagten offenbar in ihrer Gesamtheit von der Klägerin entworfen und realisiert worden sei. Überdies hätten die Eheleute A*** Zahlungen nur an die Klägerin leisten sollen. Unter diesen Umständen wäre die Vereinbarung zwischen den Streitteilen in ihrer Gesamtheit als Kaufvertrag zu beurteilen (MietSlg. 35.130; SZ 53/104 m.w.N.). Die Klägerin habe den Vertrag als Wohnungseigentumsorganisator im Sinne des § 23 WEG geschlossen, da sie das Bauvorhaben mit Wissen der Grundeigentümer selbständig abgewickelt habe, als Generalunternehmer tätig geworden sei und weil gemäß Punkt 7. der Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 auch das auf den Grundanteil entfallende Entgelt an sie zu überweisen gewesen sei. Als Wohnungseigentumsorganisator sei die Klägerin befugt, alle Rechte aus dem Vertrag, u.a. den Rücktritt vom Vertrag sowie daraus resultierende Schadenersatzansprüche, im eigenen Namen geltend zu machen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 7, 11 zu § 23 WEG; derselbe in JBl. 1979, 69; MietSlg. 29.516/11 ua). Da der Beklagte auf die im einzelnen vom Erstgericht dargelegte und von der Berufung auch nicht bestrittene Weise (Weigerung der Unterfertigung des Vertrages Blg. 4 sowie Nichteinbringung einer Bankgarantie) seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachgekommen sei, sei die Klägerin gemäß § 918 ABGB zu Recht vom Vertrag zurückgetreten und gemäß § 921 ABGB berechtigt, den Nichterfüllungsschaden geltend zu machen. Einer Nachfristgewährung nach § 918 ABGB habe es nicht bedurft, ganz abgesehen davon, daß der Beklagte eine solche Einwendung nicht erhoben habe (MGA ABGB32 E 87, 97 zu § 918). In Ermangelung eines Vorbringens des Beklagten in erster Instanz habe auch die Frage auf sich beruhen können, ob der im gegenständlichen Verfahren und damit nur gegenüber den Beklagten erklärte Vertragsrücktritt auch gegenüber seiner Gattin rechtswirksam sei, die ja ebenfalls

die Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 unterfertigt habe. Das gleiche gelte für die vom Erstgericht nicht näher begründete Annahme einer Gesamtschuld auf Seiten des Beklagten und seiner Ehegattin für den Schaden der Klägerin (vgl. RZ 1983/2).

Der gegen die Annahme der Fälligkeit von Verzugszinsen ab 6. September 1985 durch das Erstgericht im Hinblick darauf erhobenen Rechtsrüge, daß die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises und des Werklohnes von der Verbücherung des Eigentumsrechtes der Eheleute A*** abhängig gewesen wäre, hielt das Berufungsgericht folgendes entgegen:

Die Klägerin behaupte einen Schaden, der ihr durch die Nichterfüllung des Kaufvertrages durch den Beklagten entstanden sei. In einem solchen Fall habe der Schädiger den Zustand herzustellen, der im Vermögen des Geschädigten bei gehöriger Erfüllung (positives Erfüllungsinteresse oder Nichterfüllungsinteresse) bestünde (Gschnitzer in Klang2 IV/2, 172 f; Koziol, Haftpflichtrecht I, 29 f; EvBl. 1977/228 u.a.). Im vorliegenden Fall habe die Klägerin bislang nur einen Schaden in Höhe der von ihr für Bankkredite zu bezahlenden Zinsen von 9,5 % p.a. geltend gemacht. Dabei handelt es sich nicht um einen durch die Verzugszinsen pauschalierten Schadenersatz, sondern um den der Klägerin als Folge der Nichterfüllung des Vertrages durch den Beklagten entstandenen Schaden. Die Klägerin hätte nämlich bei termingerechter Kaufpreiszahlung durch den Beklagten ihre Bankkredite um den Kaufpreis senken und sich dadurch der entsprechenden Zinsenlast entledigen können (SZ 45/63; ZVR 1982/137). Es könne aber nicht davon ausgegangen werden, daß der gesamte Kaufpreis von 2,335.000 S längstens am 6.September 1985 zur Zahlung fällig gewesen wäre. Nach der einen integrierenden Bestandteil der Feststellungen des Ersturteils bildenden Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 habe noch vor der Kaufpreiszahlung die lastenfreie Verbücherung des Eigentumsrechtes u.a. des Beklagten erfolgen und erst zu diesem Termin ein Teilbetrag von 350.000 S fällig sein sollen (Punkt 7.1., 7.2.). Ein weiterer Kaufpreisteil in im erstinstanzlichen Verfahren nicht geklärter Höhe habe durch ein Wohnbauförderungsdarlehen aufgebracht werden sollen und wäre erst mit der Zuteilung durch den Landeswohnbaufonds an die Klägerin zu überweisen gewesen (Punkt 7.3. der Kaufvereinbarung). Der sodann verbleibende Kaufpreisrest wäre von den Käufern "bei Einzug, spätestens in 6 Monaten zu zahlen gewesen" (Punkt 7.4. der Kaufvereinbarung). Die hiefür behauptungs- und beweispflichtige Klägerin habe in erster Instanz nicht vorgebracht und auch nicht unter Beweis gestellt, daß die lastenfreie Verbücherung des Kaufvertrages und die Zuteilung der Wohnbauförderungsmittel bei vertragskonformem Verhalten des Beklagten vor dem 6.September 1985 hätten erfolgen können. Es stehe auch nicht fest, ob die Liegenschaftsanteile überhaupt frei von Hypothekarlasten auf die Käufer übertragen werden können (siehe bücherliche Lasten laut ungsurkunde im Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag Blg. 4). Im Falle der Mitübertragung von Hypotheken hätte der Kaufpreis entsprechend reduziert werden müssen (Punkt 7.1. der Kaufvereinbarung). Fraglich sei auch die Höhe der Wohnbauförderungsmittel. Schließlich sei nach den Urteilsannahmen offen, ob die Klägerin ihrer Zug-um-Zug-Verpflichtung, nämlich der Fertigstellung der Wohnung bis zum 6.September 1985, hätte entsprechen können, zumal das Erstgericht davon ausgegangen sei, daß die Klägerin nach den Differenzen über die im Pauschalkaufpreis enthaltene Ausstattung die Bauarbeiten mit sofortiger Wirkung eingestellt habe. Aus all diesen Gründen sei im Kaufvertrag vom 6. März 1985 die Fälligkeit des Kaufpreises nicht auf eine jeden Zweifel ausschließende Weise vereinbart worden und seien die in dieser Hinsicht undeutlichen Erklärungen gemäß § 915 ABGB zu beurteilen. Es hätte deshalb gemäß den §§ 904, 1417 ABGB einer Fälligstellung des Kaufpreises mittels Mahnung bedurft. Eine solche Fälligstellung sei aber nach den vorliegenden Verfahrensergebnissen - ein Prozeßvorbringen der Klägerin hiezu fehle - erst in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung am 7. Jänner 1987 erfolgt, so daß auch der Zinsenschade erst ab diesem Zeitpunkt zugesprochen werden könne. Entgegen den Berufungsausführungen sei die Verbücherung des Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages an der vereinbarungswidrigen Weigerung des Beklagten, diesen Vertrag zu unterfertigen sowie eine Bankgarantie beizubringen gescheitert. Zum sinngemäß gleichen Ergebnis dahin, daß der Klägerin die bankmäßigen Zinsen erst ab 7. Jänner 1987 gebührten, gelange man auch ausgehend von der Überlegung, daß die Ersatzfähigkeit der von der Klägerin aufgewendeten Kreditkosten nach ständiger Rechtsprechung von der an den Schädiger zu richtenden Aufforderung zur Vorschußleistung abhängig sei (ZVR 1982/137 u.a.). Allerdings ersetze u.a. ein im Rahmen einer Klagsausdehnung geltend gemachtes Leistungsbegehren die sonst zur Inanspruchnahme vom Fremdkapital erforderliche Aufforderung, wenn in diesem Zusammenhang unter Hinweis auf die Inanspruchnahme von Bankkredit höhere als die gesetzlichen Verzugszinsen begehrt würden. Im vorliegenden Fall habe die Klägerin erstmals bei der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung am 7. Jänner 1987 den Kaufpreis der Wohnung geltend gemacht und bankmäßige Zinsen begehrt.

Ausgehend von der das Berufungsgericht im Hinblick auf die gesetzmäßig ausgeführte Rechtsrüge des Beklagten treffenden Verpflichtung zur Überprüfung der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes nach allen Richtungen hin vertrat das Berufungsgericht die Ansicht, daß der von der klagenden Partei begehrte und mit dem angefochtenen Urteil auch erfolgte Zuspruch des Zinsenschadens über den Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz hinaus mit der Bestimmung des § 406 ZPO nicht vereinbar sei. Nach dieser Gesetzesstelle sei eine Verurteilung nur zu solchen Leistungen zulässig, die zur Zeit der Urteilsfällung, d.h. im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz bereits fällig gewesen seien (EvBl. 1954/31). Die Prüfung der Fälligkeit der mit Urteil zuzusprechenden Leistungen habe hiebei von Amts wegen zu erfolgen (RZ 1965, 11). Der Zinsenschade der Klägerin stehe endgültig noch nicht fest und sei insbesondere vom Zeitpunkt und den Modalitäten des sogenannten Deckungsgeschäftes abhängig. Somit handle es sich bei den der Klägerin zugesprochenen Zinsen aus dem Wohnungskaufpreis von 2,335.000 S nicht um Verpflichtungen aus einem sogenannten Dauerschuldverhältnis, bei dem nach der Rechtsprechung, ein entsprechendes Rechtsschutzbedürfnis vorausgesetzt, auch eine Verurteilung zu künftigen Leistungen erfolgen könne (SZ 24/168). Das Zinsenbegehren der Klägerin umfasse wiederkehrende Leistungen des Beklagten im Rahmen eines sogenannten Wiederkehrschuldverhältnisses, bei dem die Einzelleistung Streitgegenstand sei (JBl. 1964, 268; MGA der ZPO13 E 11 zu § 406). Hierauf finde aber die Bestimmung des § 406 ZPO im vollen Umfang Anwendung und dürfe nur eine Verurteilung zu solchen Leistungen erfolgen, die bei Schluß der mündlichen Verhandlung bereits fällig gewesen seien (Fasching, Komm III, 666 f). Der Klägerin gebühre der Zinsenschade daher nur bis zum Schluß der mündlichen Streitverhandlung in erster Instanz am 28.Oktober 1987. Diese Erwägungen seien jedoch nicht anwendbar auf jene Verzugszinsen, die auf den Werklohn der Klägerin für die Errichtung des Kamins von 32.530,72 S entfielen. Hiebei handle es sich um Nebenverpflichtungen aus einem Dauerschuldverhältnis, die auch für die Zukunft zugesprochen werden könnten. Die Berufung des Beklagten enthielte weder zu diesern Werklohnforderung noch zu der der Klägerin auch aus dem Zinsenschaden zuerkannten Mehrwertsteuer Ausführungen, so daß die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes hinsichtlich dieser Anspruchsteile nicht weiter zu überprüfen sei (vgl. SZ 52/42). Aus all diesen Überlegungen folge, daß der Klägerin - abgesehen vom Werklohnanspruch - 9,5 % Zinsen aus 2,335.000 S nur für die Zeit vom 7. Jänner 1987 bis zum 28.Oktoberr 1987 (Verhandlungsschluß erster Instanz) gebührten. Diese Zinsen errechneten sich mit 181.773,26 S (2,335.000 x 295 (Tage) x 9,5 %)

100 x 360

Schließlich erachtete das Berufungsgericht auch noch die in der Berufung wegen Nichtvorliegens eines feststellungsfähigen Rechtes oder Rechtsverhältnisses und der Möglichkeit eines Leistungsbegehrens erfolgte Bekämpfung der aufrechten Erledigung des Feststellungsbegehrens als nicht berechtigt. Der der Klägerin entstandene sogenannte Nichterfüllungsschaden, zu dessen Ersatz der Beklagte grundsätzlich verpflichtet sei, bestehe - außer dem bereits zugesprochenen Zinsenschaden - vor allem in der Differenz zwischen dem vom Beklagten zugesagten Kaufpreis für die Wohnung und dem von der klagenden Partei im Rahmen des noch abzuschließenden Deckungsgeschäftes für die streitgegenständliche Wohnungseinheit zu erzielenden Entgelt. Die Schadenshöhe stehe somit noch nicht fest, es könne daher mit einer Leistungsklage das strittige Rechtsverhältnis nicht endgültig bereinigt werden (JBl. 1966, 618). Anderseits sei die in der Bestreitung des Anspruches der klagenden Partei gelegene Gefährdung deren Rechte eine ausreichende Grundlage für die Annahme eines rechtlichen Interesses an der alsbaldigen Feststellung, daß der Beklagte für den künftigen Schaden der klagenden Partei wegen Nichteinhaltung des Vertrages durch den Beklagten hafte (Fasching, Lehrbuch, Rz 1.072). Das Erstgericht habe daher auch dem Feststellungsbegehren zu Recht stattgegeben. Den Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision in Ansehung des Teilbegehrens von 32.530,72 S sA begründete das Berufungsgericht damit, daß mit der vorliegenden Klage Ansprüche sowohl aus einem Werkvertrag als auch aus dem Kaufvertrag vom 6.März 1985 geltend gemacht worden seien, hinsichtlich derer die Voraussetzungen für eine Zusammenrechnung nach § 55 JN nicht gegeben seien, so daß hinsichtlich der Werklohnforderung ein getrennter Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision erforderlich sei. Die Revision sei nicht zuzulassen gewesen, da der hiebei zu klärenden Rechtsfrage - die Berufung sei diesbezüglich inhaltsleer - keine erhebliche Bedeutung im Sinne des § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO zukomme. Hinsichtlich der gemäß § 55 JN zusammenzurechnenden Ansprüche aus dem Feststellungs- und Leistungsbegehren aus dem Kaufvertrag vom 6.März 1984 erübrige sich ein Ausspruch im Sinne des § 500 Abs. 2 ZPO, weil allein schon das Leistungsbegehren 300.000 S übersteige.

Gegen dieses Urteil des Gerichtes zweiter Instanz richten sich die Revisionen beider Parteien.

Gegen den dem Klagebegehren stattgebenden Teil des berufungsgerichtlichen Urteiles richtet sich die Revision des Beklagten aus den Anfechtungsgründen des § 503 Z 2 und 4 ZPO mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der gänzlichen Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei hingegen bekämpft das Urteil des Gerichtes zweiter Instanz in Ansehung der Abweisung des Zinsenbegehrens von 9,5 % aus 2,335.000 S vom 6.September 1985 bis 6.Jänner 1987, somit im Umfang von 295.766,66 S zuzüglich 20 % Umsatzsteuer aus diesen Zinsen sowie im Kostenpunkt wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Rechtssache mit dem Antrag, das Urteil des Berufungsgerichtes im Sinne des weiteren Zuspruches von 9,5 % Zinsen aus 2,335.000 S vom 6.September 1985 bis 6.Jänner 1987 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer aus diesen Zinsen und alle Verfahrenskosten abzuändern; hilfsweise stellt auch die klagende Partei einen Aufhebungsantrag.

Beide Parteien beantragten in ihren Revisionsbeantwortungen, der Revision der Gegenseite keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Insoweit sich die Revision des Beklagten gegen die Stattgebung des Begehrens auf Zahlung des Werklohns von 32.530,72 S sA richtet, ist sie ebenso unzulässig wie die vom Kläger im Kostenpunkt erhobene Revision.

Der Streitwert dieses Zahlungsbegehrens liegt im Zulassungsbereich. Da dieses auf einem Werkvertrag (Auftrag des Beklagten an die klagende Partei vom 24.Juli 1985) beruhende Leistungsbegehren entgegen den Revisionsausführungen keineswegs zwingend das rechtliche Schicksal des aus der Vereinbarung vom 6. März 1985 abgeleiteten Schadenersatzbegehrens teilt und das Berufungsgericht einerseits mit Recht eine Zusammenrechnung der auf verschiedenen tatsächlichen und rechtlichen Grundlagen beruhenden Klagebegehren mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 55 Abs. 1 Z 1 ZPO abgelehnt hat, anderseits aber die Revision im Sinne der §§ 500 Abs. 3 und 502 Abs. 4 Z 1 ZPO nicht zugelassen hat, wäre es Sache des Beklagten gewesen, in der Revision gesondert die Gründe anzuführen, warum die Revision nach § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO entgegen dem Ausspruch des Berufungsgerichtes doch für zulässig erachtet wird (§ 506 Abs. 1 Z 5 ZPO). Da die Revision weder eine Zulassungsbeschwerde noch sonst eine stichhältige Rechtsrüge zu diesem Begehren enthält, mußte die in diesem Punkt erhobene Revision des Beklagten zurückgewiesen werden.

Die von der klagenden Partei gegen die Kostenentscheidung des Berufungsgerichtes erhobene Revision ist unzulässig, weil die Kostenentscheidung des Gerichtes zweiter Instanz generell unanfechtbar ist (§ 528 Abs. 1 Z 2 ZPO).

Im übrigen sind beide Revisionen zulässig, aber nicht berechtigt.

1. Zur Revision des Beklagten:

Die in der Revision vorerst geltend gemachte Mangelhaftigkeit (§ 503 Z 2 ZPO) liegt nicht vor (§ 510 Abs. 3 ZPO). In seiner Rechtsrüge macht der Beklagte dem Berufungsgericht vorerst zu Unrecht zum Vorwurf, es seien ihm mehrfach Verstöße gegen die Denkgesetze unterlaufen. Es sei nämlich unzulässig, einerseits zu seinem Nachteil mit der ausdrücklich getroffenen Vereinbarung, nur schriftliche Vereinbarungen seien rechtsgültig (Punkt 10. der "Kaufvereinbarung"), zu argumentieren und bei Auslegung des Vertrages hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung den Eheleuten A*** eine Berufung auf behauptete mündliche Zusätze zu verweigern und sie auf die schriftlich getroffenen Vereinbarungen zu beschränken, anderseits aber die von ihm, Beklagten, behauptete Irreführung in bezug auf die Garage mit dem Hinweis darauf zu verneinen, daß zwischen den Vertragsteilen "besprochen worden sei", die auf dem Nachbargrundstück errichtete Garage werde vorläufig nicht in das bücherliche Eigentum der Eheleute A*** übertragen. Der Beklagte übersieht bei diesen Ausführungen vor allem, daß die Feststellungen der Vorinstanzen über den Inhalt der in Ansehung der Ausstattung der Eigentumswohnung und über den Erwerb der einen Garage nicht auf einer neben der "Kaufvereinbarung" vom 6. August 1985 bloß mündlich getroffenen Vereinbarung beruhen, sondern nur den in der "Kaufvereinbarung" vom 6.August 1985 zum Ausdruck gebrachten Vertragswillen der Parteien wiedergeben. Nach den für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen Feststellungen der Vorinstanzen erteilte Dr.Josef N*** dem Beklagten und seiner Frau eingehend Informationen über die zum Kauf angebotene Eigentumswohnung und holte auch der Beklagte durch einen Sachverständigen seines Vertrauens ein Schätzungsgutachten über die zu erwerbende Eigentumswohnung ein. Da in diesem Gutachten die geplante Ausführung der noch nicht ganz fertiggestellten Wohnung ausführlich beschrieben ist und der Beklagte mit seiner Frau

darüber hinaus die bereits fertiggestellte Wohnung top. Nr. 1 eingehend besichtigt hat, um sich ein Bild vom "Endausbauzustand" der in Aussicht genommenen Wohnung machen zu können, ist die von den Vorinstanzen vorgenommene Auslegung der in der "Kaufvereinbarung" unter Punkt 1. und 4. durch Hinweis auf die "genehmigten Baupläne" bzw. "die Planung" mit den im einzelnen angeführten Abänderungen unbedenklich. Ebenso verhält es sich mit der Vereinbarung über den Erwerb der einen Garage. Von den Vorinstanzen wurde übereinstimmend festgestellt, daß den Eheleuten A*** vom Kläger vor Unterfertigung der "Kaufvereinbarung" vom 6.März 1985 die grundbücherliche Situation ebenso klargelegt wurde wie der Umstand, daß sie an der von der Kaufvereinbarung umfaßten Garage vorläufig nur ein außerbücherliches Nutzungsrecht und grundbücherliches Eigentum erst zu einem späteren Zeitpunkt erwerben sollten und die Eheleute A*** in Kauf genommen haben, daß sie bis auf weiteres nicht grundbücherlicher Eigentümer der Garage werden. Wenn in der "Kaufvereinbarung" schließlich unter Punkt 5. unter Anführung eines anderen Grundstückes als jenem, auf dem die Eigentumswohnungen errichtet wurden, festgehalten wurde, daß die Käufer eine von den dort bestehenden vier Garagen, die im Kaufpreis inbegriffen ist, "zur freien Verfügung erhalten", so kann in der von den Vorinstanzen in diesem Zusammenhang vorgenommenen Vertragsauslegung ebenfalls kein Rechtsirrtum erblickt werden.

Als weiteren Verstoß des Berufungsgerichtes gegen die Denkgesetze macht der Revisionswerber geltend, daß das Berufungsgericht von einer Einigung mit Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** über die Details des Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages ausgegangen sei und zu Unrecht davon abgeleitet habe, die Verweigerung der Unterfertigung dieses Vertrages durch ihn sei zu Unrecht erfolgt; aus einer "Einigung" zwischen ihm und Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** als einer vertragsfremden Person könnten keine rechtlichen Schlüsse zu seinem, des Beklagten, Nachteil gezogen werden. Weder das Erstgericht noch das Berufungsgericht hätten erkennen lassen, aus welchen Gründen eine allfällige Einigung mit Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** für die Rechtsbeziehungen der Streitteile als relevant erachtet werde. Auch hier kann dem Revisionswerber nicht gefolgt werden. Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** war - wie sich schon aus Punkt 1. der "Kaufvereinbarung" ergibt - Miteigentümer der Liegenschaft, von der der Beklagte und seine Frau Eigentumsanteile zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum erwerben sollten. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen oblag vereinbarungsgemäß die Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages Dr.Josef N*** und begab sich der Beklagte - die Anführung des Klägers in diesem Zusammenhang durch das Erstgericht beruht offensichtlich auf einem Schreibfehler - mit dem ihm vom Kläger übermittelten Vertragsentwurf (Bgl. 5 a) zu Dipl.Ing.Dr.Johannes N***, um mit ihm die Details dieses Vertrages zu besprechen; nachdem bei dieser Besprechung Einigkeit über den Inhalt des abzuschließenden Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages zustande gekommen war, erklärte Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** dem Beklagten, der Kläger (gemeint war Dr.Josef N*** sen. als Inhaber der klagenden Partei) werde nunmehr den endgültigen Vertrag anfertigen, diesen von den Grundstückseigentümern unterschreiben und dem Beklagten und seiner Frau zur Unterschriftsleistung zukommen lassen. Unter diesen Umständen sind die Vorinstanzen mit Recht zur Ansicht gelangt, der Beklagte und seine Frau wären verpflichtet gewesen, den zwischen dem Beklagten und Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** im einzelnen besprochenen Vertrag zu unterfertigen, zumal in der Übermittlung des der Vereinbarung entsprechenden Originalvertrages an den Beklagten und seine Frau die Annahme des auch vom Beklagten genehmigten Vertragsentwurfes zu erblicken ist. Von einem Verstoß des Berufungsgerichtes gegen die Denkgesetze kann somit auch hier keine Rede sein.

In seiner Rechtsrüge wendet sich der Beklagte weiters gegen den Vorwurf des Berufungsgerichtes, er habe die Unterfertigung des "Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages" zu Unrecht verweigert; es habe von ihm nicht verlangt werden können, einen Vertragsentwurf zu unterfertigen, in dem der Kaufpreis entgegen der "Kaufvereinbarung" vom 6.März 1985 statt mit

2,335.000 S - bundesabgabenordnungswidrig - mit bloß 350.000 S angeführt gewesen sei. Auch hier kann dem Revisionswerber nicht gefolgt werden. Er übersieht nämlich, daß der Betrag von 350.000 S laut "Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag" lediglich der "vereinbarte Kaufpreis" für die von den Käufern erworbenen "Grundanteile" sein sollte und dieser Vertragspunkt sich mit der "Kaufvereinbarung" vom 6.März 1985 durchaus in Einklang bringen läßt. Denn nach Punkt 7. der "Kaufvereinbarung" war in dem Preis von 2,335.000 S auch das Entgelt für den Erwerb des "Grundes" enthalten und scheint im Punkt 7.2. dieser Vereinbarung der Betrag von 350.000 S als "mit dem Datum der Verbücherung" zur Zahlung fällig auf. Darüber hinaus entsprach die Anführung des Betrages von 350.000 S als "Kaufpreis für die Grundanteile" dem vom Beklagten mit Dipl.Ing.Dr.Johannes N*** abgesprochenen Vertragsinhalt. Zusammenfassend muß daher gesagt werden, daß es dem Beklagten mit seinen Revisionsausführungen nicht

gelungen ist, im Zusammenhang mit der ihm angelasteten Weigerung, den von Dr.Josef N*** ihm übermittelten Vertragsentwurf zu unterfertigen, einen den Vorinstanzen unterlaufenen Rechtsirrtum aufzuzeigen. Der Oberste Gerichtshof billigt daher die Annahme der Vorinstanzen, der Beklagte sei (u.a.) durch seine Weigerung, den genannten Vertragsentwurf zu unterfertigen, in Schuldnerverzug geraten und damit auch dem Schadenersatzanspruch der klagenden Partei dem Grunde nach. In seiner Rechtsrüge vertritt der Beklagte unter Hinweis auf die von ihm erhobene Einrede der mangelnden Aktivlegitimation der klagenden Partei zur Klageführung, weiters den Standpunkt, die klagende Partei habe - diesem Einwand Folge tragend - wohl die Abtretung der klageweisen Geltendmachung der Rechte aus der Vereinbarung vom 6.März 1985 behauptet, diese Behauptung jedoch nicht unter Beweis gestellt. Der Beklagte entfernt sich bei diesen Ausführungen von den Feststellungen der Vorinstanzen, wonach Dr.Josef N*** von seinen Kindern als Grundeigentümern zum Verkauf der Eigentumswohnung ermächtigt worden war und dem Beklagten und seiner Gattin gegenüber auch als Vertreter seiner Kinder aufgetreten ist. Die in diesem Zusammenhang erhobene Rechtsrüge des Beklagten wurde somit nicht gesetzmäßig zur Darstellung gebracht. Im übrigen verweist die klagende Partei in ihrer Revisionsbeantwortung mit Recht auch darauf, daß die Annahme der Aktivlegitimation der klagenden Partei durch die Vorinstanzen auch auf deren Eigenschaft als Wohnungseigentumsorganisator gestützt wurde. Daß der klagenden Partei diese Eigenschaft im Sinne des § 23 Abs. 1 zweiter Satz WEG zukam, wurde vom Beklagten mit Recht nicht bekämpft. Schließlich vertritt der Revisionswerber noch die Ansicht, dem Feststellungsbegehren liege auch kein im Sinne des § 228 ZPO feststellungsfähiges Recht oder Rechtsverhältnis zugrunde. Da die Revision dazu überhaupt keine Ausführungen enthält, erscheint die Rechtsrüge auch in diesem Zusammenhang nicht gesetzmäßig ausgeführt, weshalb darauf auch nicht weiter einzugehen ist.

Der Revision des Beklagten konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

2. Zu der zulässig erhobenen Revision der klagenden Partei:

In der Hauptsache wendet sich die klagende Partei gegen die vom Berufungsgericht erst mit 7.Jänner 1987 angenommene Fälligkeit ihres Schadenersatzanspruches aus der Kaufvereinbarung vom 6.März 1985. Aus den von den Vorinstanzen über den Inhalt der Kaufvereinbarung vom 6.März 1985 und des von Dr.Josef N*** veranlaßten Vertragsentwurfes sowie das vertragswidrige schuldhafte Verhalten des Beklagten getroffenen, in der Revision auch weitwendig wiedergegebenen Feststellungen ergebe sich, daß der Beklagte mehrfach schuldhaft mit der Bezahlung von 350.000 S spätestens am 6. September 1985 in Verzug geraten sei. Entgegen den Ausführungen des Berufungsgerichtes habe es einer Aufforderung zur Vorschußleistung für die Fälligkeit und Höhe der Verzugszinsen nicht bedurft, weil der Beklagte grob schuldhaft ab Fälligkeit 6.September 1985 infolge Vertragsbruchs in Zahlungsverzug geraten sei. Der klagenden Partei stünden daher auch für den Zeitraum vom 6.September 1985 bis 6.Jänner 1987 Verzugszinsen in der Höhe von 9,5 % Zinsen zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu. Zu diesen Ausführungen ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Auszugehen ist vorerst davon, daß der Verzug des Schuldners Fälligkeit des Anspruches zur Voraussetzung hat und der Fälligkeitstag sowie die Frist, innerhalb der der Schuldner leisten soll, sich in erster Linie nach der Parteienvereinbarung richten (Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 904; Binder in Schwimann, ABGB IV/1, § 904 Rz 1). Nach der hier maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage bestand von Anfang an hinsichtlich der Bezahlung des "Preises" für den "Erwerb von Grund und schlüsselfertiger Wohnung im Betrag von 2,335.000 S eine detaillierte Vereinbarung. Vorerst sollte der klagenden Partei ein Teilbetrag von 350.000 S "mit dem Datum der Verbücherung", die "umgehend in die Wege geleitet werden sollte", sodann "nach Zuteilung" des Landeswohnbauförderungsdarlehens, das vom Erwerber umgehend zu beantragen war, diese Darlehenssumme und der "Rest" bei Einzug der Erwerber, spätestens in sechs Monaten überwiesen werden (Punkte 7. bis 7.4. der "Kaufvereinbarung" vom 6.März 1985, Blg. A). Waren aber nach der übereinstimmenden Parteienabsicht die einzelnen Zahlungstermine von der Vornahme von dem Beklagten (und dessen Frau) obliegenden Rechtshandlungen und das Ausmaß der zweiten und dritten Teilzahlung von der Höhe des dem Beklagten und seiner Frau zu gewährenden Landesdarlehens abhängig, so muß gesagt werden, daß die Zahlungstermine sowie die zweite und dritte Teilzahlung im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keineswegs kalender- bzw. betragsmäßig konkret bestimmt waren, und zwar unabhängig von der vom Berufungsgericht erwähnten und in der Revision auch erörterten Frage, ob die Verbücherung überhaupt vor dem 6.September 1985 im Hinblick auf die von der klagenden Partei übernommene Verpflichtung zur termingemäßen Fertigstellung der Wohnung und zur Lastenfreistellung möglich gewesen wäre. Insoweit die klagende Partei in ihrer Revision zu dem Ergebnis gelangt, am 6.September 1985 wäre als Kaufpreisrest die gesamte Differenz zwischen der ersten Teilleistung von 350.000 S und

dem Gesamtkaufpreis von 2,335.000 S fällig gewesen, geht sie - wie aufgezeigt - nicht von den Feststellungen der Vorinstanzen aus, weshalb auf die in diesem Zusammenhang erstatteten Revisionsausführungen nicht weiter eingegangen werden kann. Waren aber die dem Beklagten und seiner Frau obliegenden Kaufpreisteilzahlungen nicht kalendermäßig bestimmt, so bedurfte es - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte - zu deren Fälligstellung gemäß den §§ 1334 und 1417 ABGB der Mahnung (SZ 50/15 = EvBl. 1977/247 = ImmZ 1978, 72 u.a.). Da die klagende Partei nach dem im August 1985 erfolgten Auftreten der von den Vorinstanzen festgestellten Meinungdifferenzen zwischen den Vertragsteilen dem Beklagten (und seine Gattin) wiederholt bloß zur Unterfertigung des entworfenen Kauf-, Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrages aufgefordert, bis zum vorliegenden Prozeß jedoch niemals die Zahlung des Kaufpreises oder von Teilleistungen desselben eingemahnt hat, eine konkrete Fälligstellung des Kaufpreises vielmehr erst in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 7.Jänner 1987 erfolgt ist, ist das Berufungsgericht mit Recht zu dem Ergebnis gelangt, daß die Fälligkeit des Kaufpreises nicht bereits am 6.September 1985, sondern erst mit der im Zuge des Verfahrens erfolgten Einmahnung eingetreten ist, die klagende Partei daher bis einschließlich 6. Jänner 1987 - § 1417 ABGB stellt auf den Tag des Zuganges der Einmahnung ab (vgl. Reischauer, aaO, Rz 5 zu § 904) - weder gesetzliche noch vertragliche Verzugszinsen begehren kann. Die Abweisung des aus dem Titel des Schadenersatzes abgeleiteten Begehrens auf Zuspruch von Verzugszinsen für die Zeit bis einschließlich 6.Jänner 1987 sowie der darauf entfallenden Umsatzsteuer durch das Berufungsgericht entspricht somit der Sach- und Rechtslage.

Damit erweist sich aber auch die zulässigerweise erhobene Revision der klagenden Partei als unberechtigt.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Während keine der Parteien Anspruch auf Ersatz der Kosten ihrer unzulässigen und erfolglosen Revisionen hat, mußten der beklagten Partei Kosten für ihre Revisionsbeantwortung im Ausmaß des Überwiegens ihres Erfolges bei Abwehr der Revision der klagenden Partei zugesprochen werden.

Anmerkung

E18084

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00095.88.0905.000

Dokumentnummer

JJT_19890905_OGH0002_0050OB00095_8800000_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at