

# TE OGH 1988/1/12 4Ob596/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.01.1988

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof.Dr.Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Gamerith, Dr.Kodek, Dr.Niederreiter und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Richard K\*\*\*, Metzgermeister, Kaltenbach Nr. 36, Zillertal, vertreten durch Dr.Karl Janowsky, Rechtsanwalt in Innsbruck, und der Nebenintervenientin auf Seiten des Klägers S\*\*\* R\*\*\* Tirol, Realitätenvermittlungsgesellschaft mbH, Innsbruck, Anichstraße 24, vertreten durch Dr.Maximilian Eiselsberg, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Heinrich B\*\*\*, Tischlermeister, Mayrhofen Nr. 458, vertreten durch Dr.Walter Anderl, Rechtsanwalt in Mayrhofen, wegen Unterfertigung eines Vertrages (Streitwert 7 Mill. S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 13.Juli 1987, GZ 4 R 46/87-29, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 21.November 1986, GZ 10 Cg 309/86-24, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit S 29.487,15 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (davon S 2.680,65 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 298 II KG Mayrhofen, zu deren Gutsbestand das Grundstück Nr. 912/1 im Ausmaß von 2.133 m2 gehört, dessen Ostgrenze an der Hauptstraße direkt im Zentrum von Mayrhofen liegt. Der Beklagte unterfertigte am 18.September 1985 ein von der

S\*\*\*-R\*\*\*-Tirol,

Realitätenvermittlungsgesellschaft mbH (Nebenintervenientin: im folgenden auch kurz: R\*\*\* Tirol) vermitteltes schriftliches Kaufanbot, in dem der Kläger erklärt hatte, von der genannten Liegenschaft ca. 1.000 m2 Baugrund mit einem darauf befindlichen Holzhaus um 7.000 S/m2 zu kaufen.

Der Kläger begehrt vom Beklagten die beglaubigte Unterfertigung eines mit seinem Inhalt im Urteilsantrag wiedergegebenen Kaufvertrages, mit dem der Beklagte dem Kläger aus dem Grundstück Nr. 912/1 ein Teilstück von 1.000 m2 gemäß dem Teilungsausweis und Lageplan des Dipl.-Ing.Rolf S\*\*\* GZ 116/85 vom 16. bzw. 17. Oktober 1985 um S 7.000/m2 verkauft. Am 16.Oktober 1985 seien die Grenzen des verkauften Grundstücks im Beisein des

Geometers Dipl.-Ing.Rolf S\*\*\* besichtigt und abgesprochen und in diesem Sinn vom Geometer der Teilungsplan errichtet worden; in der Folge habe sich jedoch der Beklagte geweigert, einen schriftlichen Kaufvertrag zu unterfertigen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, die Liegenschaft bereits am 1.Jänner 1985 außerbücherlich seinem Sohn Fritz B\*\*\* übergeben zu haben. Der Beklagte habe das Anbot vom 18.September 1985 in der Meinung, es handle sich um einen schriftlichen Vermittlungsauftrag, ungelesen unterfertigt. Ein gültiger Kaufvertrag sei mangels Einigung über die Lage des zu verkaufenden Grundstückes nicht zustande gekommen. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und traf folgende wesentliche Feststellungen:

Der Beklagte beabsichtigte (im Einvernehmen mit seinem Sohn Fritz B\*\*\*), einen Teil seines hypothekarisch erheblich belasteten Liegenschaftsbesitzes zu verkaufen. Die Sparkasse Schwaz stellte als Hypothekargläubigerin des Beklagten den Kontakt zwischen diesem und der als Immobilienmaklerin tätigen R\*\*\*-Tirol her. Der Beklagte zeigte bei einem ersten Gespräch dem Angestellten des R\*\*\*-Tirol, Johann E\*\*\*, das zu verkaufende Grundstück "nur ungefähr" und äußerte sich dabei so, daß Johann E\*\*\* der Meinung war, das Holzhaus solle zur Gänze auf dem zu verkaufenden Grundstück liegen. Die Beteiligten besprachen, daß ungefähr 1.000 m<sup>2</sup> verkauft werden sollten.

Der Beklagte und sein Sohn Fritz B\*\*\* gingen stets davon aus, daß das zu verkaufende Grundstück nur so breit sein sollte, daß zwischen ihm und der mit Mauern eingefriedeten Einfahrt zum restlichen Grundstück Nr. 912/1 Platz für ein in geschlossener Bauweise zu errichtendes Haus mit einer Straßenfrontbreite von etwa 10 m für Dieter B\*\*\* - den zweiten Sohn des Beklagten - bleiben sollte. Da dies zu berücksichtigen war und außerdem die Parkflächen und die Liegewiese auf dem restlichen Grundstück Nr. 912/1 nicht allzu sehr eingeschränkt werden sollten, waren der Beklagte und sein Sohn Fritz B\*\*\* der Meinung, daß die genaue Größe des zu verkaufenden Grundstückes erst bei der Vermessung festgelegt werden könne.

Auf dem Grundstück Nr. 912/1 befindet sich ein von Bestandnehmern des Beklagten erbautes Holzhaus, das ein Superädifikat ist. Die Bestandverträge liefen 1986 aus. Der Beklagte hält sich nicht für den Eigentümer dieses Holzhauses; er nahm daher an, daß es von den Bestandnehmern mit der Beendigung der Mietverträge entfernt werden würde. Seine diesbezüglichen Äußerungen waren aber nie so klar, daß der Kläger oder Johann E\*\*\* dies so aufgefaßt hätten; sie meinten vielmehr, daß der Beklagte Eigentümer des von ihm lediglich vermieteten Holzhauses sei.

Die Nebenintervenientin gab ein den beabsichtigten Verkauf betreffendes Inserat in der Zeitung auf, das der Kläger las. Dieser setzte sich mit der Nebenintervenientin in Verbindung und bot schließlich einen Kaufpreis von S 7.000 pro m<sup>2</sup>. Johann E\*\*\* füllte daraufhin folgendes - von R\*\*\*-Tirol üblicherweise

verwendetes - Anbotformular aus:

"Kaufanbot

Durch Vermittlung der Firma S\*\*\*-REAL-S\*\*\*irol stelle ich hiemit dem Eigentümer/Bevollmächtigten der Liegenschaft (Miteigentumsanteil, Grundparzelle) KG Mayrhofen, EZ....., und zwar Herrn Fritz B\*\*\*, Tischlerei, 6290 Mayrhofen im Zillertal, das folgende rechtsverbindliche Anbot, mit welchem ich bis einschließlich 10 Tage unwiderruflich im Wort bleibe.

1. Im Falle der Annahme dieses Anbots verkaufen Sie mir und ich kaufe die nachbezeichnete Liegenschaft, und zwar:

Baugrund - ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit darauf befindlichem Holzhaus, geschlossener Bauweise wird zugestimmt.

2. Der Kaufpreis von ÖS 7.000 per m<sup>2</sup> wird in nachstehender Weise bezahlt:

1.

Kaufpreishälfte bei Kaufvertragsunterzeichnung;

2.

Kaufpreishälfte bei Verbücherung

3.

Die tatsächliche Übergabe des Kaufobjektes erfolgt am Tag der Kaufvertragsunterzeichnung.

4. Im übrigen gelten die für das Kaufgeschäft üblichen Bestimmungen... (es folgen Bestimmungen über Gewährleistung, Tragung der Vertragskosten, Lastenfreistellung, Ungültigkeit mündlicher Nebenabreden, Gerichtsstand).

5. Die Unterfertigung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages

erfolgt innerhalb von 36 Tagen nach Annahme dieses Kaufanbotes; mit der Errichtung und Durchführung des grundbuchsfähigen Kaufvertrages wird einverständlich Notar/Rechtsanwalt..... beauftragt.

6. Die Annahme dieses Kaufanbotes erfolgt schriftlich und wird

zum Zeichen des Einverständnisses vom Verkäufer auf diesem Kaufanbot gegengezeichnet.

....."

Der Kläger unterfertigte dieses Anbot. Er ging dabei davon aus, daß er tatsächlich ca. 1.000 m<sup>2</sup> kaufen wollte. Johann E\*\*\* nahm das schriftliche Anbot und ging damit gemeinsam mit Johann J\*\*\*, einem Angestellten der Sparkasse Schwaz, Filiale Mayrhofen, zum Beklagten. Nach einer Besprechung in der Dauer von etwa einer Stunde unterfertigte der Beklagte ein mittlerweile in Maschinschrift hergestelltes weiteres Exemplar dieses Kaufanbotes. Im Zuge dieser Besprechung besichtigten die Beteiligten das zu verkaufende Grundstück nicht, sprachen aber über dessen Größe. Der Beklagte sagte ausdrücklich, daß er 800 bis 1.000 m<sup>2</sup> verkaufe und daß das genaue Ausmaß erst im Zuge einer Vermessung festgelegt werden könne. Es wurde auch davon gesprochen, daß sein Sohn Dieter B\*\*\* noch eine Existenz haben müsse, daß also etwas für ihn übrig bleiben müsse, damit er allenfalls ein Geschäft bauen könne. Was den Preis anlangt, erklärte Johann E\*\*\* dem Beklagten, daß S 7.000 (pro m<sup>2</sup>) ein Spitzenpreis sei; es werde sich wohl um das teuerste in Mayrhofen verkaufte Grundstück handeln. Als der Beklagte fragte, was dann sei, wenn einer komme, der mehr biete, äußerte Johann E\*\*\*, daß dies nicht der Fall sein werde. Im Zuge der Besprechung war auch davon die Rede, daß bei der Bestimmung der Größe und "Konfiguration" (Form) des zu verkaufenden Grundstückes auf die Parkplätze und die Liegewiese für Hausgäste Rücksicht genommen werden müsse. Auch Johann E\*\*\* sagte, daß die endgültige Größe des Grundstückes im Zuge der Vermessung und dann beim Notar festgelegt werden würde. Auch über die geschlossene Bauweise wurde gesprochen, ebenso darüber, daß eine Zufahrt für die Tischlerei bleiben müsse. Bei der Unterzeichnung des Angebotes war der Beklagte nicht der Meinung, bezüglich der Grundstücksgröße auf 1.000 m<sup>2</sup> nunmehr festgelegt zu sein.

In der Folge übergab Johann E\*\*\* das vom Beklagten

unterfertigte "Kaufanbot" mit einem Begleitschreiben vom 19. September 1985 dem Kläger. Er wies den Kläger nicht darauf hin, daß der Beklagte mit "ca. 1.000 m<sup>2</sup>" 800 bis 1.000 m<sup>2</sup> gemeint hatte und daß eine endgültige Festlegung der Größe des Grundstückes erst im Zuge der Vermessung erfolgen könne. Der Kläger war daher der Meinung, daß er ca. 1.000 m<sup>2</sup> fix gekauft habe, und erteilte Dipl.-Ing.Rolf S\*\*\* den Auftrag, an Ort und Stelle eine Teilfläche von 1.000 m<sup>2</sup> aus jenem Teil des Grundstückes herauszumessen, auf der das Holzhaus stand. Er meinte, dieses mitgekauft zu haben.

Dipl.-Ing.Rolf S\*\*\* nahm die Vermessung vor und steckte eine Teilfläche von 1.000 m<sup>2</sup> so aus, wie dies im Teilungsplan Beilage C aufscheint. Als der Beklagte und sein Sohn diese Teilfläche sahen, erklärten sie, daß das nie in Frage komme, und zeigten ihm in der Natur, welche Fläche sie zu verkaufen bereit wären. Dipl.-Ing.Rolf S\*\*\* wies darauf hin, daß er den Auftrag habe, 1.000 m<sup>2</sup> auszumessen und daß dies im Anbot stehe; er steckte aber dann eine Teilfläche von 759 m<sup>2</sup> aus, die ihm der Beklagte und dessen Sohn zeigten. Es handelt sich hierbei um die im Teilungsausweis Beilage 4 ausgewiesene Fläche. Bei dieser Teilung wäre zwischen den gemauerten Einfriedungen der Einfahrt und des Parkplatzes und der für den Kläger zu bildenden Teilfläche Platz für einen Bau in geschlossener Bauweise mit einer Straßenfrontbreite von 8 m für Dieter B\*\*\* geblieben. Außerdem hätte zwischen der Werkstätte und der zu verkaufenden Teilfläche eine Zufahrtsmöglichkeit zum nördlichen Teil des Restgrundstückes 912/1 mit einer Breite von 7,5 m bestanden. Das Holzhaus wäre bei dieser Teilung nur zu einem Teil auf der verkauften Fläche und mit dem Rest auf der für Dieter B\*\*\* vorgesehenen Fläche gelegen. Als der Kläger an Ort und Stelle kam, erklärte er sich mit der Größe und Konfiguration der kleineren Teilfläche nicht einverstanden; der Beklagte hingegen war mit der

"herausgemessenen" Teilfläche von 1.000 m<sup>2</sup> nicht einverstanden. Eine Einigung kam weder damals noch bei einem späteren Termin bei Notar Dr.M\*\*\* zustande. Der Beklagte weigerte sich am 21.Oktober 1985, einen notariellen Kaufvertrag nach Wunsch des Klägers über 1.000 m<sup>2</sup> zu unterzeichnen; er hatte bis dorthin ein Anbot mit S 10.000 pro m<sup>2</sup> erhalten. Das Erstgericht war der Ansicht, mit der Unterfertigung des Kaufanbotes des Klägers durch den Beklagten sei noch kein gültiger Kaufvertrag über die vom Kläger in Anspruch genommene Teilfläche des Grundstückes Nr. 912/1 KG Mayrhofen zustande gekommen. Der Kaufgegenstand sei in bezug auf die Situierung und Größe nicht genau bestimmt gewesen; beiden Parteien sei klar gewesen, daß eine genaue Bestimmung erst bei der Vermessung erfolgen könne. Grundsätzlich genüge zwar die Bestimmbarkeit des Kaufgegenstandes, doch sei diese hier nicht gegeben. Unter der Erklärung des Beklagten, eine Fläche von "ca. 1.000 m<sup>2</sup>" zu verkaufen, habe auch noch der Verkauf einer Fläche von 800 bis 1.000 m<sup>2</sup> verstanden werden können. Selbst wenn der eingeschrittene Immobilienmakler (nur) als Bote anzusehen sei, müßte er auch als Empfangsbote und damit als "verlängerter Arm" des Klägers angesehen werden. Eine unrichtige Übermittlung der Erklärung des Beklagten, der gegenüber dem Angestellten des R\*\*\*-Tirol klar zum Ausdruck gebracht habe, wie er das Anbot von "ca. 1.000 m<sup>2</sup>" verstehe, gehe daher zu Lasten des Klägers als Empfängers dieser Erklärung. Im vorliegenden Fall sei aber die Funktion des Immobilienmaklers weit über die eines Boten hinausgegangen; er habe in Wahrheit eine Vermittlungstätigkeit entfaltet und sei daher gegenüber beiden Vertragspartnern zur Obsorge verpflichtet gewesen. Der Beklagte habe sich darauf verlassen können, daß Johann E\*\*\* dem Käufer mitteilen werde, was er über die Bedeutung des Verkaufes von "ca. 1.000 m<sup>2</sup>" geäußert habe. Da sich die Parteien anlässlich der Vermessung über das tatsächliche Flächenausmaß und die Konfiguration des zu verkaufenden Grundstückes nicht geeinigt hätten, sei letztlich keine Einigung über den Kaufgegenstand zustande gekommen. Eine Klagestattgebung hinsichtlich eines Flächenausmaßes von 800 m<sup>2</sup> sei nicht möglich, weil es sich dabei um den Zuspruch eines aliud handeln würde. Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, S 300.000 übersteige.

Die zweite Instanz übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis einer unbedenklichen Beweiswürdigung. Sie meinte, daß die Frage, ob der Immobilienmakler ausschließlich vom Beklagten oder auch vom Kläger beauftragt gewesen sei und wer die Unterlassung der Übermittlung der beim Gespräch vom 18.September 1985 durch den Beklagten vorgenommenen Interpretation des Flächenausmaßes an den Kläger zu vertreten habe, dahingestellt bleiben könne, da schon in dem vom Beklagten angenommenen Kaufanbot das Kaufobjekt nicht ausreichend bestimmt oder auch nur bestimmbar gewesen und eine darüber hinausgehende Einigung nicht zustande gekommen sei. Für das Zustandekommen eines Kaufvertrages genüge nach herrschender Lehre und Rechtsprechung grundsätzlich die Einigung über den Kaufgegenstand und den Preis. Die Bestimmbarkeit des Kaufpreises könne nicht zweifelhaft sein, da ein bestimmter Quadratmeterpreis vereinbart worden sei. Für das Kaufobjekt enthalte § 1054 ABGB keine Bestimmtheitsanforderungen wie für den Preis, doch werde auch dafür Bestimmtheit oder doch zumindest Bestimmbarkeit gefordert. Objektive Bestimmbarkeit genüge grundsätzlich auch für Kaufverträge über Liegenschaften. Durch die Klausel "Baugrund ca 1.000 m<sup>2</sup> mit darauf befindlichem Holzhaus" sei der Kaufgegenstand nicht bestimmbar geworden. Die Streitteile hätten vor der Unterfertigung des Kaufanbotes das Grundstück nicht besichtigt und seine Grenzen nicht näher bestimmt. Auch gegenüber dem Makler habe der Beklagte keine genauen Angaben über den Grenzverkauf gemacht. Die Lage des zu verkaufenden Grundstückes sei nur durch den Hinweis auf das darauf befindliche Holzhaus näher präzisiert worden. Selbst unter der Annahme, daß dieses Holzhaus zur Gänze auf der dem Kläger zu verkaufenden Teilfläche liegen sollte, ergäben sich für die Form des zu verkaufenden Grundstückes eine Unzahl von Varianten, zumal auch das Flächenausmaß nicht genau festgelegt worden sei. Die vom Geometer auf Anweisung des Klägers herausgemessene Teilfläche von 1.000 m<sup>2</sup> sei nur eine von zahlreichen Möglichkeiten, ein Baugrundstück zu bilden, das der Beschreibung im Kaufanbot des Klägers entspreche. Die Südgrenze dieses Baugrundes könnte sowohl beträchtlich in Richtung Süden als auch in geringerem Ausmaß nach Norden und dementsprechend die Westgrenze in westliche oder östliche Richtung verschoben werden. Zahlreiche weitere Möglichkeiten ergäben sich, wenn anstelle einer viereckigen eine fünf- oder mehreckige Fläche gebildet werde.

Die Bestimmung des Kaufobjektes im Kaufvertrag sei somit so unbestimmt, daß es diesbezüglich noch einer weiteren Vereinbarung zwischen den Streitteilen bedurft hätte. Zwar habe der Oberste Gerichtshof in der Einigung der Parteien über den Gegenstand und den Kaufpreis den Abschluß eines Kaufvertrages über einen zunächst nur dem Ausmaß und der Lage nach bezeichneten Grundstücksteil selbst dann erblickt, wenn die genaue Form erst später durch Vermessung festgestellt werden soll. Die Entscheidung (NZ 1968, 93) habe aber einen ganz anderen Sachverhalt betroffen, nämlich eine Einigung der Parteien nicht nur über die genaue Lage, sondern insbesondere auch über das

genaue Ausmaß des Grundstückes; auch habe damals Übereinstimmung der Parteien dahin geherrscht, daß das Grundstück zum Bau eines Wohnhauses im ortsüblichen Stil geeignet sein müsse, und es sei auch zu einer von der Verkäuferin genehmigten Vermarkung der verkauften Teilfläche gekommen. Im vorliegenden Fall sei aber nur die Lage des Grundstückes bestimmbar. Es fehle eine Vereinbarung nicht nur über die Form, sondern auch über das genaue Flächenmaß, da die Bezeichnung "ca. 1.000 m<sup>2</sup>" Schwankungen nach oben und unten zulasse. Im Hinblick auf die Lage des Grundstückes im Zentrum von Mayrhofen und den Einfluß von Form und Größe des verkauften Grundstückes auf künftige Verwendungsmöglichkeiten für das Restgrundstück komme hier der genauen Bestimmung von Größe und Form des Kaufgrundstückes besondere Bedeutung zu.

Der Kläger bekämpft die Entscheidung des Berufungsgerichtes mit Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und beantragt, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß dem Klagebegehren zur Gänze stattgegeben werde; hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

Der Beklagte beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, der Revision des Klägers nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision des Klägers ist nicht berechtigt.

Der Revisionswerber ist der Ansicht, daß Fehler, die dem Angestellten des R\*\*\*-Tirol bei der Weitergabe der rechtsgeschäftlichen Erklärungen des Beklagten unterlaufen seien, diesem und nicht ihm zugerechnet werden müßten. Die zweite Instanz hätte sich zuerst mit der Frage auseinandersetzen müssen, welcher Sphäre die Erklärungen der beiden Streitteile bezüglich Kaufpreis und Kaufobjekt zuzuordnen seien. Erst nach Klärung dieser Frage hätte sich die zweite Instanz mit dem Problem der Bestimmtheit des Kaufobjektes auseinandersetzen dürfen.

Dieser Ansicht ist nicht zu folgen, weil das Berufungsgericht die Frage, ob das Kaufobjekt nach den Vereinbarungen der Streitteile bestimmt oder bestimmbar war, ausschließlich auf Grund des Inhaltes des von beiden Parteien unterfertigten Kaufanbotes beurteilt und die klarstellenden mündlichen Erklärungen des Beklagten, wonach das genaue Ausmaß und die Form des zu verkaufenden Grundstückes erst bei der Vermessung festgelegt werden könnten, ohnehin außer Betracht gelassen hat. Das Berufungsgericht war nämlich der Meinung, daß die Bestimmbarkeit des Kaufobjektes schon nach dem Inhalt des schriftlichen Kaufanbotes nicht gegeben sei, weshalb es die Frage, ob der Kläger das Unterbleiben der Übermittlung der mündlichen Erklärungen des Beklagten gegen sich gelten lassen müsse, weil Johann E\*\*\* auch sein Abschlußvermittler (Koziol-Welser<sup>8</sup> I 172) oder auch sein Empfangsbote war, dahingestellt (vgl. SZ 55/75; JBl 1986, 784 je mwN) lassen dürfte.

Der Ansicht des Berufungsgerichtes, daß das Kaufobjekt schon nach dem Inhalt des unterfertigten Kaufanbotes nicht bestimmbar war, ist zu folgen. Zu dieser Frage ist die zweite Instanz zutreffend davon ausgegangen, daß Lehre und Rechtsprechung nicht nur für den in § 1054 ABGB ausdrücklich erwähnten Preis, sondern auch für das Kaufobjekt Bestimmtheit oder doch zumindest Bestimmbarkeit verlangen (Aicher in Rummel, ABGB, Rz 8 zu § 1054; Mayer-Maly in Klang<sup>2</sup> IV/2, 233; Gschnitzer LB Schuldrecht, Bes.Teil 16; HS 8373, 10.816) und auch für Kaufverträge über Liegenschaften grundsätzlich die Bestimmbarkeit des Kaufgegenstandes genügt (Bydlinski in Klang<sup>2</sup> IV/2, 148 f; MietSlg 35.129/26; 5 Ob 702/81). Nach dem Inhalt des von beiden Streitteilen unterfertigten "Kaufanbotes" war aber das Kaufobjekt weder nach seiner genauen Lage noch nach der Form ("Konfiguration") und dem (genauen) Ausmaß eindeutig bestimmbar. Die im Kaufanbot enthaltenen Bestimmungsmerkmale "ca. 1.000 m<sup>2</sup>" und "mit darauf befindlichem Holzhaus" reichten nicht aus, um den Kaufgegenstand eindeutig zu individualisieren. Das Grundstück Nr. 912/1 liegt im verbauten Gebiet von Mayrhofen, grenzt an zwei Straßen und ist - bei ungefähr trapezartiger Form - ein stark verwinkeltes Viereck, was mit der teilweisen Verbauung zusammenhängt. Unstrittig ist, daß jener Teil des Grundstückes, den der Beklagte an den Kläger verkaufen wollte, "ostwärts", also an der Hauptstraße liegen sollte, was sich auch aus dem Hinweis auf das dort befindliche Holzhaus ergibt. Die Bestimmbarkeit des Kaufgegenstandes ist aber damit noch nicht gegeben. Die Bestimmbarkeit des Kaufgegenstandes hängt weitgehend davon ab, welche Länge die zum Kaufgegenstand gehörende Straßenfront an der Hauptstraße haben sollte, da dies für die geschäftliche Verwendung des Kaufgrundstückes und des dem Beklagten verbleibenden Restgrundstückes von ausschlaggebender Bedeutung war. Der Hinweis im Kaufanbot, geschlossener Bauweise werde zugestimmt, weist darauf hin, daß ein Teil der Straßenfront beim Restgrundstück Nr. 912/1 bleiben sollte, dem Kläger aber ein Anbau in geschlossener Bauweise gestattet war.

Infolge der eigenartigen Form des Grundstückes Nr. 912/1 und der sich daraus ergebenden Rücksichtnahmen auf die

Nutzungsmöglichkeiten des Kaufgegenstandes und des dem Beklagten verbleibenden Restgrundstückes mußte - wie schon das Erstgericht zutreffend erkannt hat - auch dem Kläger (obwohl ihm die diesbezügliche Erklärung des Beklagten nicht zugekommen ist) von Anfang an klar sein, daß eine entsprechende Festlegung des Kaufgegenstandes erst im Zuge der Vermessung erfolgen konnte, mochte er auch darauf vertraut haben, daß das Holzhaus zur Gänze auf dem an ihn zu verkaufenden Grundstücksteil liegen werde. Wie das Berufungsgericht im einzelnen zutreffend ausführt, ist auch durch den Hinweis auf das (zur Abtragung bestimmte) Holzhaus die Lage und Form des Kaufgrundstückes keineswegs eindeutig bestimmt worden. Wenn es auch nicht auf die theoretisch unendliche Anzahl möglicher (zum Teil sehr ähnlicher) Varianten zur Bestimmung des Kaufgegenstandes ankommt, so bleiben doch eine Reihe von Möglichkeiten, die insbesondere wegen der jeweils verschiedenen Länge der Straßenfront in der Hauptstraße wirtschaftlich nicht gleichwertig sind und damit entweder die Interessenlage des Verkäufers oder jene des Käufers entscheidend verändern. Mehrere wirtschaftlich nicht gleichwertige Möglichkeiten zur Festlegung der Lage und der Form des Kaufgrundstückes bleiben selbst dann, wenn man zugunsten des Klägers annimmt, das vereinbarte "Circa-Ausmaß" von 1.000 m<sup>2</sup> lasse nur geringfügige - für sich allein allenfalls der Bestimmbarkeit durch das Gericht zugängliche (vgl. SZ 53/104) - Abweichungen zu.

Eine gegenteilige Beurteilung der Bestimmtheit des

Kaufgegenstandes ergibt sich auch nicht aus der vom Revisionswerber

ins Treffen geführten Entscheidung NZ 1968, 93, die einen ganz

anderen Sachverhalt betraf. Dort hatte die Beklagte das Anbot des

Klägers, den näher bezeichneten Teil eines Grundstückes im Ausmaß

von 910 m<sup>2</sup> zu erwerben, angenommen. Das Grundstück war nach dem

Ausmaß und seiner Lage beschrieben, während die genaue Form erst

anlässlich der Vermessung festgestellt und vermarktet werden sollte; es

bestand aber Übereinstimmung dahin, daß es zum Bau eines Wohnhauses

im ortsüblichen Stil geeignet sein müsse. Kurz darauf wurde die

Vermessung vorgenommen, die ein Ausmaß von 897 m<sup>2</sup> ergab, worauf der

Kläger das Grundstück sechs Jahre hindurch an einen Dritten

verpachtete. Erst nach dieser Zeit erklärte die Beklagte, bisher nur

Vorverhandlungen geführt zu haben. Der erkennende Senat war der

Ansicht, daß die Beklagte die von ihrem Gatten vorgenommene

Vermarkung des Liegenschaftsteiles schlüssig genehmigt habe

(§ 863 ABGB).

Im vorliegenden Fall hätte es zum endgültigen Vertragsabschluß auch der Einigung der Streitteile über die genaue Lage und Form des Kaufobjektes bedurft, die aber nicht zustande gekommen ist. Ein Recht auf Festlegung der Grenze nach seiner Wahl hat der Kläger in erster Instanz nicht behauptet.

Der Revision ist daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E13195

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

ECLI:AT:OGH0002:1988:0040OB00596.87.0112.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19880112\_OGH0002\_0040OB00596\_8700000\_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](http://www.jusline.at)