

TE OGH 1986/10/9 80b586/86

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 09.10.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Herbert K***, und

2.) Stefanie K***, beide Kaufleute, Strauchergasse 23, 8020 Graz, beide vertreten durch Dr. Hanspeter Pausch, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagten Parteien 1.) Reinhard P***, technischer Angestellter, und 2.) Aloisia P***, Hausfrau, beide Kathal 31, 8742 Obdach, beide vertreten durch Dr. Siegfried Leitner, Rechtsanwalt in Graz, wegen Unterfertigung eines Kaufvertrages (Streitwert 2 Mill. S) infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 6. Februar 1986, GZ. 3 R 253/85-16, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Kreisgerichtes Leoben vom 30. September 1985, GZ. 7 Cg 273/84-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den beklagten Parteien die mit 26.125,22 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 3.600,-- S an Barauslagen und 2.047,75 S an USt.) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagenden Parteien sind Eigentümer der Liegenschaft EZ 1318 des Grundbuchs der KG Wenischbuch, Gerichtsbezirk Graz, mit den Grundstücken 600/12 Wiese und 983 Baufläche mit dem Wohnhaus Graz-Maria Trost, Reifentalgasse 23. Sie hatten die Absicht, diese Liegenschaft mit Hilfe des ihnen bekannten Möbelhändlers Albert L*** zu verkaufen. Die Beklagten, die an der Anschaffung einer Wohnung für ihre Tochter, die in Graz studieren sollte, interessiert waren, wurden von Adolf K***, der sowohl für sie als auch für Albert L*** als Berater in Versicherungsangelegenheiten tätig war, mit Albert L*** in Verbindung gebracht. Am 11.7.1984 unterfertigten die Beklagten eine den Kauf der Liegenschaft EZ 1318 KG Wenischbuch betreffende Urkunde, die ua als Kaufpreis den Betrag von 2 Mill. S und den Verzicht auf Anfechtung des Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes enthielt. Mit der am 6. August 1984 erhobenen Klage begehrten die klagenden Parteien von den Beklagten nach Modifizierung des Klagebegehrens zur ungeteilten Hand die Unterfertigung eines im einzelnen auch dargestellten vom Klageverteilter verfaßten Kaufvertrages. Am 11.7.1984 sei es zwischen den Streitteilern im Beisein des Adolf K*** und des Albert L*** zu einer Willensübereinstimmung über den Ankauf der Liegenschaft EZ 1318 KG Wenischbuch durch die Beklagten gekommen, die in dem mit 11.7.1984 datierten Kaufvertrag ihren Niederschlag gefunden habe. In diesem Kaufvertrag sei es zu einer vollständigen Willensübereinstimmung über Kaufgegenstand, Kaufpreis, Zahlungsmodalität und Übergabe des Kaufobjektes gekommen; dieser Vertrag sei nur deswegen nicht grundbürgerlich durchführungsreif, weil - von einem

Laien errichtet - die Geburtsdaten der Parteien nicht enthalten seien, die Aufsandungsklausel nicht vollständig bzw. formal richtig ausgefüllt sei und schließlich die Unterschrift der Vertragsparteien nicht beglaubigt seien. Zwischen den Streitteilern sei vereinbart worden, daß der Klagevertreter sofort einen einverleibungsfähigen Kaufvertrag errichten und von den Beklagten die beglaubigte Fertigung einholen sollte. Nach Errichtung dieses Kaufvertrages hätten sich die Beklagten jedoch auf den Standpunkt gestellt, daß es zu keiner Willensübereinstimmung gekommen sei und sie darüber hinaus über die Hälfte des wahren Wertes des Kaufpreises verkürzt seien. Da dies unrichtig sei, bestünden die klagenden Parteien auf Zuhaltung des zustande gekommenen Kaufvertrages.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Am 11.7.1984 sei keine Willenseinigung über den Kauf der Liegenschaft erzielt worden; an diesem Tag hätten auch nur die Beklagten allein das ihnen ausgehändigte Original der Vertragsurkunde unterfertigt. Wenn die von den klagenden Parteien vorgelegte Urkunde vom 11.7.1984 auch die Unterschrift des Albert L*** enthielte, habe dieser die Unterschrift nur auf einer Fotokopie nachträglich beigesetzt. Am 12.7.1984 hätten die Beklagten zum Zwecke der Feststellung, daß keine Willenseinigung zustande gekommen sei, Albert L*** aufgesucht und darauf verwiesen, daß eine wirksame Vereinbarung nicht vorliege bzw. daß der vereinbarte Zweck einer Wohnversorgung ihrer Tochter wegen Unbewohnbarkeit des Hauses Reifentalgasse 23 nicht möglich sei. L*** habe hierauf erklärt, aus dem Gespräch vom 11.7.1984 bzw. aus der an diesem Tag von den Beklagten unterfertigten Urkunde keine Folgerungen abzuleiten; am 14.7.1984 habe er diese Erklärung gegenüber den Beklagten in Gegenwart der Tochter wiederholt. Darüber hinaus wendeten die Beklagten laesio enormis ein; der diesbezügliche Verzicht in der Urkunde vom 11.7.1984 verstöße gegen zwingendes Recht. Die Liegenschaft der klagenden Parteien habe nur einen Wert von 900.000 S. Albert L*** habe die Beklagten als bevollmächtigter Vertreter der klagenden Parteien in den am 11.7.1984 geführten Gesprächen durch die ausdrückliche Erklärung in Irrtum geführt, daß die Liegenschaft für zwei Gebäude gewidmet sei und beide vorhandenen Objekte baupolizeilich genehmigt seien. Dies treffe jedoch nicht zu. Schließlich machten die Beklagten noch geltend, daß ein Anspruch im Sinne des Klagebegehrens auch im Falle des wirksamen Zustandekommens eines Kaufvertrages nicht bestehe, weil die klagenden Parteien in diesem Fall selbst wegen der schon bestehenden Vertragsurkunde vom 11.7.1984 nur noch die Abgabe einer diesen Vertragsinhalt entsprechend ergänzenden Aufsandungserklärung und die Zahlung des Kaufpreises verlangen könnten.

Das Erstgericht wies das Klagebegehr ab.

Das Gericht zweiter Instanz gab der dagegen von den klagenden Parteien erhobenen Berufung nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, 300.000 S übersteigt.

Gegen dieses Urteil des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die auf die Anfechtungsgründe des § 503 Abs.1 Z 2, 3 und 4 ZPO gestützte Revision der klagenden Parteien mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Beklagten beantragten in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Hinblick auf den Bewertungsausspruch des Berufungsgerichtes zulässig, aber nicht berechtigt. Die von den Vorinstanzen über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus getroffenen Feststellungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Am 11.7.1984 schlug Adolf K*** den Beklagten, nachdem die gemeinsame Besichtigung eines von K*** angebotenen Objektes als Wohnung für die ab Herbst 1984 in Graz studierende Tochter der Beklagten zu keinem Ergebnis geführt hatte, den Beklagten vor, den ihm bekannten Albert L*** zu kontaktieren, da diesem freie Garconnieren bekannt seien. Nach Besichtigungen mehrerer Garconnieren, die den Wünschen der Beklagten allerdings nicht entsprochen hatten, begaben sich die Beklagten mit Adolf K*** nochmals zu L***, um sich zu verabschieden. Bei dieser Gelegenheit schlug L*** den Beklagten die Besichtigung eines in der Nähe des Hilmteiches - einer beliebten Grazer Wohngegend, von der die Universität zu Fuß in ca. 1/4 Stunde zu erreichen ist - gelegenen Grundstückes mit 2 Wochenendhäusern kleineren Ausmaßes vor. Aufgrund dieses Vorschlags begaben sich die Beklagten mit K*** und L*** auf die in Graz-Maria Trost - somit, wie allgemein bekannt ist, in größerer Entfernung von der Grazer Universität, als die Wohngegend um den Hilmteich - gelegenen Liegenschaft der klagenden Parteien. Sie besichtigten das auf dem 1409 m 2 großen Grundstück errichtete Haus Reifentalgasse 23, einem 35 m 2 großen ebenerdigen nicht unterkellerten Massivbau mit vorgebauter Terrasse, unterkellert, und einen daneben befindlichen Holzbau mit einer verbauten Fläche von ca. 30 m

2 , nicht unterkellert, und das auf dem Grundstück befindliche Schwimmbecken. Im Zuge der Besichtigung brachte L*** zum Ausdruck, daß es sich bei dem Grundstück um eine günstige Gelegenheit handle. Als die Zweitbeklagte Bedenken wegen der Wohnmöglichkeiten äußerte, die ihr zu klein erschienen, und erwähnte, daß sie erst ihre Tochter fragen wolle, ob sie das Grundstück überhaupt möchte, meinte L***, er entscheide die Angelegenheit, ohne seine Frau und Tochter zu fragen. Nachdem L*** zugesichert hatte, daß das Grundstück voll aufgeschlossen sei und beide Häuser als Wohnhäuser gewidmet seien, erkundigte sich der Erstbeklagte nach dem Preis, der ihm von L*** mit 2 Mill. S bekannt gegeben wurde. Hierauf hielt der Erstbeklagte mit der Zweitbeklagten, die sich in die weiteren Gespräche in der Überzeugung, zuerst ihre Tochter fragen zu wollen, nicht eingemengt hatte, Rücksprache wegen ihrer Mitfinanzierung. Die Zweitbeklagte meinte hierauf, ihr Mann solle über den Preis entscheiden. Zur Bekräftigung seines Interesses am Kauf des Grundstückes und Einverständnisses mit dem vorgeschlagenen Kaufpreis gab der Erstbeklagte L*** die Hand und erklärte wörtlich: "Das werde ich nehmen". Hierauf begaben sich L***, K*** und die beiden Beklagten, ohne über den konkreten Übergabe- bzw. Übernahmetermin oder Zahlungstermin gesprochen zu haben, in das Geschäft L***, wo L*** ihnen bereits vorhandene Ausbaupläne zur Einsicht gab. Dabei handelte es sich um einen Vorentwurf für einen Wohnhausneubau, einen Einreichplan für die Kanalisation aus dem Jahre 1964. Grundsätzlich wurde Einigung dahin erzielt, daß am Dienstag der folgenden Woche, am 17.7.1984, ein vom Klagsvertreter im Auftrage L*** zu errichtender Vertragsentwurf sowie der Übergabetermin, die Zahlungsmodalitäten und grundbürgerlichen Daten besprochen werden sollten, und daß ein Kaufvertrag bezüglich der klagsgegenständlichen Liegenschaft für den Fall beglaubigt unterfertigt werden sollte, daß Willensübereinstimmung erzielt werde. Gleichzeitig mit dieser Vereinbarung wünschte L***, daß noch am 11.7.1984 von den Beklagten zur Vorbereitung des vom Rechtsanwalt zu errichtenden Kaufvertrages ein Schriftstück unterfertigt werden solle. Hiefür beauftragte er - in Abwesenheit der Beklagten - seine Sekretärin, den ihm zur Verfügung stehenden Kaufvertrag, mit welchem die Kläger das gegenständliche Grundstück gekauft hatten, in seinem Vertragstext unter Vorbehalt der Namen, Bezeichnung der Grundstücke sowie des Kaufpreises sowie Übernahmetermines abzuschreiben, um letztere Daten nach Diktat einzusetzen. In Entsprechung dieses Auftrages wurde von der Sekretärin ein mit "Kaufvertrag" überschriebenes Schriftstück (Beil./1) verfaßt, in welchem die Namen der Streitteile ohne Anführung der Geburtsdaten eingesetzt wurden. Im Punkt 2. wurde der Kaufpreis mit 2 Mill. S bar bei Übernahme am 20.7.1984 nach dem Diktat L*** eingefügt und im Punkt 3. eine Räumungsverpflichtung der Verkäufer bis 20.7.1984. Punkt 7. enthält die Einverleibung des Eigentumsrechtes, jedoch nicht die Namen der Beklagten, Punkt 8. den Verzicht auf Vertragsanfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes und Punkt 9. die aufschiebende Bedingung durch die Erteilung der Genehmigung nach den Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes. Im Vertrauen darauf, daß der endgültige Kaufabschluß nach Klärung der Finanzierungsfragen - wegen der Finanzierung des Kaufpreises von 2 Mill. S hätten die Beklagten Rücksprache mit ihrem Bankinstitut halten müssen - nach vereinbarter Besichtigung der Liegenschaft mit ihrer Tochter und Einholung deren Zustimmung im Falle erzielter Einigung über Übergabe und Übernahme sowie Errichtung des Kaufpreises anlässlich der Besprechung mit dem Rechtsanwalt am 17.7.1984 bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen und Einigung erfolgen sollten, unterfertigten die Beklagten eigenhändig das ihnen vorgelegte Schriftstück. Auf der Rückseite vermerkten sie den Namen und die Telefonnummer des Klagevertreters. Durch die Unterfertigung des Schriftstückes dokumentierten die Beklagten nicht ihren endgültigen Vertragsabschlußwillen, sondern maßen ihr nur die Bedeutung bei, daß L*** das Grundstück bis zum Termin beim Rechtsanwalt nicht anderwärtig vergeben werde. Es bildete keinen Erörterungspunkt, daß nicht Albert L***, sondern die Kläger als Vertragspartner aufschienen. Das Original des Schriftstückes wurde von den Klägern mitgenommen; weitere Schriftstücke wurden von ihnen nicht unterfertigt. Eine Fotokopie des von ihnen unterfertigten Schriftstückes, das auch die Unterschrift "L*** Albert für Herbert und Stefani K***" aufweist, wurde den Beklagten erstmals im Zuge des gegenständlichen Verfahrens bekannt. Am 12.7.1984 teilte der Erstbeklagte auch im Auftrag der Zweitbeklagten Albert L*** mit, daß er an der klagsgegenständlichen Liegenschaft nicht mehr interessiert sei, weil seine Tochter ausdrücklich eine Stadtwohnung wünsche, und ihm L*** anstelle der Liegenschaft eine Stadtwohnung beschaffen solle. L*** verwies darauf, daß eine Abschrift der schriftlichen Vereinbarung bereits beim Rechtsanwalt sei, es jedoch kein Problem sei, diese wieder zu bekommen. Er schlug die Besichtigung einer Stadtwohnung für 14.7.1984 vor. Am 14.7.1984 besichtigten die Beklagten gemeinsam mit ihrer Tochter eine im Stadtgebiet von Graz in der Grazbachgasse 26 in einem Hause L*** im 2. Stock gelegene Wohnung. L*** erklärte, daß diese Wohnung nicht verkäuflich sei, jedoch eine gleichartige im selben Hause im 3. Stock befindliche. Er verlangte von den Beklagten einen Kaufpreis von 1 Mill. S für die Wohnung zuzüglich Möbelbestellungen im Werte von einer weiteren Million Schilling. Weiters erklärte er den

Beklagten, daß sie im Falle ihres Einverständnisses die klagsgegenständliche Liegenschaft nicht nehmen brauchten und er die Vertragserrichtung durch den Rechtsanwalt stoppen werde. Die Beklagten erklärten sich damit einverstanden. Am darauffolgenden Montag, somit 2 Tage nach der Wohnungsbesichtigung, teilte L*** den Beklagten fernmündlich mit, daß er Rücksprache mit seinem Rechtsanwalt gehalten habe und die Beklagten die in Kroisbach gelegene Liegenschaft nehmen müßten. Der Erstbeklagte erklärte dazu, daß ihn dies nicht interessiere, zumal er bereits zugesagt habe, anstelle der Liegenschaft die Stadtwohnung zu kaufen. Da L*** die Einbringung einer Klage durch seinen Rechtsanwalt androhte, wendeten sich die Beklagten noch am selben Tage an den nunmehrigen Beklagtenvertreter. Im Hinblick darauf, daß auf der dem Beklagtenvertreter vorgelegten Urkunde vom 11.7.1984 weder die Unterschrift der Verkäufer (Kläger) noch ein Hinweis auf eine Bevollmächtigung L*** enthalten war, erkundigte sich der Beklagtenvertreter anläßlich der Vorsprache der Beklagten noch am selben Tag beim Erstkläger fernmündlich, ob die Liegenschaft veräußlich sei oder ob diese bereits verkauft sei. Der Erstkläger beantwortete die erste Frage dahin, daß L*** mit dem Verkauf beauftragt sei und der Beklagtenvertreter sich mit diesem in Verbindung setzen müßte; die zweite Frage verneinte er. Anläßlich eines weiteren Telefongespräches mit Albert L***, bei dem der Beklagtenvertreter ohne Angabe seines Berufes und Bekanntgabe eines allfälligen Vollmachtsverhältnisses mit den Beklagten vorgab, ein Kaufinteressent zu sein, meinte L***, die Liegenschaft sei nicht verkauft und vereinbarte er für 17.7.1984 einen Besichtigungstermin mit Dr. L***. Nach erfolgter Besichtigung, in deren Zuge L*** auf vorliegende Baugenehmigungen verwies, wurde Dr. L*** aufgefordert, sich bis 20.7.1984 zum Kaufanbot zu äußern. Am 17.7.1984 sandte der Klagevertreter, da die Beklagten nicht in seiner Kanzlei erschienen waren, ein Schreiben unter gleichzeitiger Übermittlung eines Kaufvertrages mit dem Inhalte des Klagebegehrens an die Beklagten mit der Aufforderung, diesen unter Beisetzung ihres Geburtsdatums zu unterfertigen und den Kaufpreis aufgrund erteilter Bevollmächtigung bis 20.7.1984 an ihn zu überweisen, da er einen Treuhandauftrag habe. In seinem Antwortschreiben vom 26.7.1984 verwies der Beklagtenvertreter auf die mangelnde Willensübereinstimmung. Mit einem weiteren Schreiben vom 26.7.1984 forderte der Klagevertreter die Beklagten zur Übernahme der Schlüssel und Zahlung des Kaufpreises bis spätestens 31.7.1984 auf. Bei der rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes ging das Erstgericht davon aus, daß allein durch die Einigung über Ware und Preis noch kein Kaufvertrag zustandekomme. Es müsse vielmehr auch der beiderseitige Abschlußwille ausdrücklich oder konkludent erklärt werden und somit eine wahre Einwilligung vorliegen. Die Parteien müßten ihren Willen dahingehend erklären, daß sie den Vertrag mit dem vereinbarten Inhalt abschließen. Erst dadurch würden Verhandlungsergebnisse zum bindenden Vertragsinhalt. Im Anlaßfall hätten nun zwar die Parteien tatsächlich Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis erzielt, sodaß grundsätzlich der Inhalt von Leistung und Gegenleistung bekannt gewesen sei. Die darüberhinaus abgegebenen Willenserklärungen seien aber zugunsten der Beklagten so auszulegen, daß damit noch keine Verbindlichkeit entstanden sei, weil die Erklärung gefehlt habe, daß die Beklagten unter diesen Bedingungen tatsächlich einen Kaufvertrag abschließen wollten. Das Rechtsgeschäft sei daher nicht perfekt geworden. Vor einer über die sachliche Einigung hinaus von beiden Seiten ausdrücklich oder stillschweigend erfolgten Erklärung des Abschlußwillens bestünden immer noch Vorverhandlungen. Die klagenden Parteien als bücherliche Eigentümer seien offensichtlich über einen allfälligen Vertragsabschluß nicht informiert gewesen. Die Beklagten hätten die Urkunde vom 11.7.1984 als Provisorium betrachtet. Bei der Unterfertigung dieser Urkunde sei ihr Wille dahin gegangen, ihren Vertragspartner an sein Verkaufsanbot solange zu binden, bis die Zustimmung der Tochter der Beklagten vorliege und der vereinbarte Zweck, nämlich die zufriedenstellende Wohnversorgung der Tochter als das einem allfälligen endgültigen Kaufabschluß zugrundeliegende Motiv erreicht würde. Diese Abklärung habe bis längstens 17.7.1984 geschehen sollen. Es sei aber auch aus dem Verhalten des Albert L*** ein endgültiger Abschlußwille nicht zwingend zu erkennen. Er habe einerseits die klagenden Parteien als Vertragspartner der Beklagten nicht informiert und zum anderen habe er sich mit dem Verkauf einer in der Grazbachgasse gelegenen Wohnung samt Möbeln zum gleichen Kaufpreis anstelle der Liegenschaft in Wenischbuch einverstanden erklärt. Da der dem Klagevertreter erteilte Auftrag zur Vertragserrichtung jederzeit widerruflich gewesen sei, könne das weitere Verhalten L*** nur so verstanden werden, daß er die Beklagten am 17.7.1984 anläßlich der Vorsprache beim Rechtsanwalt zur tatsächlichen Erklärung des beiderseitigen Abschlußwillens bewegen wollte. Die Unterfertigung der Urkunde vom 11.7.1984 durch die Beklagten sei somit nicht die Dokumentation ihres endgültigen Willens zum Kauf der klägerischen Liegenschaft gewesen, es sei auch weder eine ausdrückliche noch eine schlüssige Erklärung dieses Willens vorgelegen.

Das Gericht zweiter Instanz verneinte das Vorliegen der in der Berufung geltend gemachten Verfahrensrügen, erachtete die Feststellungen des Erstgerichtes durch die Aktenlage gedeckt und zur rechtlichen Beurteilung der

vorliegenden Rechtssache ausreichend und legte diese Feststellungen seiner Entscheidung als Ergebnis einer unbedenklichen Würdigung der aufgenommenen Beweise zugrunde. Ausgehend von dieser Sachverhaltsgrundlage ginge auch die Rechtsrüge der klagenden Parteien abgesehen davon, daß sie außerdem noch durchwegs vom erwiesenen Sachverhalt abweiche, schon im Grundsätzlichen ins Leere. Schon auf der Grundlage des eigenen Standpunktes der klagenden Parteien sei ihr Klagebegehren verfehlt. Würde es nämlich zutreffen, daß zwischen den Streitteilen ein rechtswirksamer Kaufvertrag geschlossen und hierüber die Vertragsurkunde vom 11.7.1984 verfaßt worden wäre, die nach eigener und insoweit auch richtiger Auffassung der Berufungswerber ohnehin alle wesentlichen Merkmale eines Kaufvertrages enthielte, käme eine Pflicht der Beklagten zur Unterfertigung einer neuen und noch dazu inhaltlich teils von jener vom 11.7.1984 abweichenden Vertragsurkunde keinesfalls in Betracht. Denn für das Ziel der Klage, die bücherliche Eigentumsübertragung zu erwirken, wäre ein solcher Vorgang nicht erforderlich. Richtig sei zwar, daß der Vertragspartner auch zu allen jenen Handlungen verpflichtet sei, die die Übertragung des Eigentums ermöglichen; verfehlt sei jedoch in diesem Zusammenhang vor allem der Hinweis der klagenden Parteien auf den Mangel einer dem Gesetz entsprechenden Aufsandungserklärung in der Urkunde vom 11.7.1984. Nach § 32 Abs.1 lit.b und Abs.2 GBG wäre nämlich die Aufsandungserklärung von ihnen selbst als denjenigen, deren bücherliches Recht aufgegeben werden solle, abzugeben; sie übersähen auch, daß diese Erklärung in einer gesonderten Urkunde, ja selbst noch im Grundbuchsgesuch abgegeben werden könnte. Wegen der Aufsandungserklärung bedürfe es daher keiner Unterfertigung eines neuen Vertrages durch die Beklagten. Soferne also den klagenden Parteien daran gelegen wäre, infolge des ablehnenden Standpunktes der Beklagten ihrerseits die bücherliche Übertragung des Eigentumsrechtes zu beantragen, benötigten sie hiezu gemäß § 87 Abs.1 GBG nur die Originalurkunde vom 11.7.1984, die nach den §§ 27 Abs.2 und 31 Abs.1 GBG in der Fassung des § 25 Z 1 und 2 GUG, nur noch mit den Geburtsdaten der Vertragsteile zu ergänzen wäre, mit den beglaubigten Unterschriften der Vertragsteile versehen sein, und eine von ihnen selbst gesondert und formgerecht abgegebene Aufsandungserklärung enthalten müßte. Von den Beklagten könnte daher selbst dann, wenn die Urkunde vom 11.7.1984 über einen von den Streitteilen geschlossenen rechtswirksamen Kaufvertrag errichtet worden wäre, nicht mehr verlangt werden, als ihre auf dem Original dieser Urkunde bereits vorhandenen Urschriften beglaubigen zu lassen und in die Einfügung der Geburtsdaten der Vertragsteile und in die beglaubigte Unterfertigung der nämlichen Originalurkunde durch die Kläger einzuwilligen und nach beiderseitiger beglaubigter Unterfertigung entweder nach Beistellung der von den Klägern gesondert abgegebenen Aufsandungserklärung selbst um die grundbücherliche Durchführung des Vertrages einzukommen oder aber den Klägern das Original der Urkunde vom 11.7.1984 zu diesem Zweck vorübergehend herauszugeben. Eine Pflicht zur Unterfertigung einer neuen Vertragsurkunde wie begehrte, bestünde also selbst dann nicht, wenn die Urkunde vom 11.7.1984 eine solche über einen rechtswirksam geschlossenen Kaufvertrag darstellen würde. Darüber hinaus könnte aber die Berufung auch auf der Basis des erwiesenen Sachverhaltes nicht erfolgreich sein. Entgegen der Ansicht der Berufungswerber habe das Erstgericht sich zu Recht auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 1 Ob 660/83 berufen. Es gehe auch hier um die Frage, ob nur Vorverhandlungen für den Abschluß eines Kaufvertrages stattgefunden hätten oder ob über die bloße Einigung bezüglich Kaufobjekt und Preis hinaus auch noch die für das Zustandekommen eines Kaufvertrages zusätzlich erforderliche Erklärung des beiderseitigen Abschlußwillens erfolgt sei, mit der die Vertragsverhandlungsergebnisse zum bindenden Vertragsinhalt erhoben worden seien. Soweit die Berufungswerber zur Bedeutung des erwiesenen Handschlages Stellung nähmen, wichen sie bei ihren Erwägungen vom festgestellten Sachverhalt ab. Es sei nämlich ausdrücklich erwiesen, daß der Handschlag zur Bekräftigung des Interesses des Erstbeklagten am Kauf der Liegenschaft und zum Zeichen des Einverständnisses mit dem vorgeschlagenen Kaufpreis erfolgt sei. Aber auch die von den Berufungswerbern zum Thema der Unterfertigung der Urkunde vom 11.7.1984 vorgetragene Auffassung entferne sich vom erwiesenen Sachverhalt. Denn auch diesbezüglich stehe fest, in welchem Zusammenhang und zu welchem Zweck sich die Unterfertigung dieser Urkunde durch die Beklagten ereignet habe und daß nach den Besprechungen zwischen den Beklagten und L*** ein Kaufvertrag erst am 17.7.1984 hätte abgeschlossen werden sollen, soferne die für diesen Tag vorgesehenen Besprechungen zu einer Willenseinigung führen würden. Aufgrund dieser Feststellungen sei es auch nicht zielführend, wenn die klagenden Parteien weiters geltend machen, daß diese Urkunde keinen Hinweis auf einen erst noch abzuschließenden Vertrag enthalte. Alle in diesem Zusammenhang angestellten Überlegungen der Berufungswerber wichen neuerlich vom festgestellten Sachverhalt ab, der keinen Zweifel daran ließe, daß eine die Beklagten bindende Erklärung ihres Abschlußwillens nicht erfolgt sei. Der Berufung sei daher ein Erfolg zu versagen gewesen. Demgegenüber wiederholen die klagenden Parteien in ihrer Revision vorerst die in ihrer Berufung vorgetragenen und vom Berufungsgericht als

nicht gegeben erachteten Verfahrensrügen. Sie übersehen dabei aber, daß angebliche Mängel des Verfahrens erster Instanz, die vom Berufungsgericht nicht als solche anerkannt worden sind, nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes im Revisionsverfahren nach § 503 Abs.1 Z 2 ZPO nicht mehr geltend gemacht werden können (SZ 22/106).

Auch die in der Revision behaupteten Aktenwidrigkeiten liegen nicht vor, weil der Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit nur dann gegeben ist, wenn der Akteninhalt in einem wesentlichen Punkte unrichtig wiedergegeben wird, nicht aber dann, wenn das Gericht aufgrund richtig dargestellter Beweisergebnisse zu Feststellungen oder rechtlichen Schlußfolgerungen in einer bestimmten Richtung gelangt. Die unter den Anfechtungsgründen des § 503 Abs.1 Z 2 und 3 ZPO erstatteten Ausführungen stellen sich daher in Wahrheit lediglich als ein im Revisionsverfahren unzulässiger Versuch der Bekämpfung der Feststellungen der Vorinstanzen sowie der Beweiswürdigung dar.

In ihrer Rechtsrüge wenden sich die Revisionswerber vorerst gegen die Ansicht des Berufungsgerichtes, ihr Klagebegehren sei selbst auf der Grundlage ihres eigenen Standpunktes, wonach am 7.11.1984 rechtswirksam ein Kaufvertrag geschlossen worden sei, verfehlt. Ein Eingehen auf die von den Revisionswerbern in diesem Zusammenhang relevierten Fragen erübrigt sich, weil es nach der für die rechtliche Beurteilung hier allein maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage auf die Frage der Richtigkeit der vom Berufungsgericht hier vertretenen Rechtsmeinung gar nicht ankommt. Das Erstgericht hat nämlich in Übereinstimmung mit der Lehre und ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (Ehrenzweig 2, II/1, 128; Gschnitzer in Klang 2 IV/1, 53; Rummel in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 861; EvBl. 1961/450; MietSlg. 19.478 und 25.093/17; SZ 49/162; SZ 54/112; MietSlg. 34.178/12 uva) erkannt, daß zum Zustandekommen eines Vertrages außer der Einigung über den Vertragsinhalt noch die ausdrückliche oder (nach redlicher Überzeugung anzunehmende) stillschweigende Erklärung des Abschlußwillens erforderlich ist. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen bestand am 11.7.1984 zwischen den Beklagten und L*** Einigung darüber, daß erst am 17.7.1984 der Übergabstermin, die Zahlungsmodalitäten und grundbürgerlichen Daten und ein vom Klagevertreter im Auftrag L*** zu errichtender Vertragsentwurf besprochen und erst für den Fall einer dabei zu erzielenden Willensübereinstimmung ein Kaufvertrag über die Liegenschaft beglaubigt unterfertigt werden sollte; außerdem wurde das nach dem Wunsch L*** lediglich zur Vorbereitung des zu errichtenden Kaufvertragsentwurfes von dessen Sekretärin geschriebene und nach dessen Diktat ergänzte, als Kaufvertrag überschriebene Schriftstück von den Beklagten allein im Vertrauen darauf unterfertigt, daß der endgültige Kaufabschluß nach Klärung der Finanzierungsfrage und nach vereinbarter Besichtigung der Liegenschaft mit deren Tochter und nach Einholung deren Zustimmung für den Fall der erzielten endgültigen Einigung über Übergabe und Übernahme der Liegenschaft sowie Entrichtung des Kaufpreises anlässlich der Besprechung am 17.7.1984 erfolgen sollte. Bedenkt man weiters, daß der Kauf der Liegenschaft von den Beklagten lediglich in der - jedenfalls anlässlich der Besichtigung der Liegenschaft L*** bekannt gewordenen - Absicht erfolgte, ihrer Tochter eine Wohnmöglichkeit zu schaffen, bei der Besichtigung dieser Liegenschaft in Anwesenheit L*** auch die Frage aufgeworfen wurde, ob die auf der Liegenschaft vorhandenen Wohnmöglichkeiten überhaupt den Vorstellungen der Tochter der Beklagten entsprechen würden und die Zweitbeklagte in diesem Zusammenhang meinte, dazu vorerst ihre Tochter befragen zu wollen, so ist die Ablehnung der Annahme einer ausdrücklichen oder stillschweigenden Erklärung eines Abschlußwillens der Beklagten durch die Vorinstanzen unbedenklich. Denn Voraussetzung für die Annahme des Zustandekommens eines Vertrages ist es, daß auch nicht Nebenpunkte zum Gegenstand der vorbehaltenen Vertragsverhandlungen gemacht wurden (vgl. Mayer-Maly in Klang 2 IV/2, 216; SZ 44/73; JBl. 1978, 424; MietSlg. 34.178/12). War aber eine Vereinbarung über offen gebliebene - wenn auch unwesentliche - Punkte vorbehalten, gilt der Vertrag noch nicht als geschlossen und kommt erst zustande, wenn sich die Parteien auch darüber geeinigt haben (Ehrenzweig, aaO, 128 f, Gschnitzer, Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts 186; SZ 44/73, JBl. 1976, 41; MietSlg. 34.178/12).

Der Ansicht der Vorinstanzen, die Beklagten und L*** hätten anlässlich der Unterfertigung des Schriftstückes am 11.7.1984 die geschlossene Vereinbarung noch als unvollständig erachtet, steht aber auch nicht der von den Revisionswerbern weitläufig erörterte Handschlag entgegen, der anlässlich der Besichtigung des Grundstückes zwischen dem Erstbeklagten und L*** erfolgte. Denn nach der für die rechtliche Beurteilung allein maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage wurde dieser Handschlag nur zur Bekräftigung des Interesses des Erstbeklagten am Kauf des

Grundstückes und seines Einverständnisses mit dem vorgeschlagenen Kaufpreis gegeben. Insoweit die Revisionswerber ihren Ausführungen einen anderen als den festgestellten Sachverhalt zugrundelegen, bringen sie ihre in der Revision erhobene Rechtsrüge ebenfalls nicht zur gesetzmäßigen Darstellung.

Die Beklagten versuchen in ihrer Revision letztlich noch darzulegen, daß der von den Beklagten am 11.7.1984 gefertigte "Kaufvertrag" Vertragsgrundlage sei, weil er alle für die Gültigkeit eines Kaufvertrages wesentlichen Merkmale enthalte. Sie übersehen aber, daß es im vorliegenden Fall nicht um die Auslegung der als "Kaufvertrag" überschriebenen Urkunde allein geht, sondern um die unter Bedachtnahme auf die auch aufgrund der übrigen Ergebnisse des Verfahrens zu beurteilende Frage, ob die am 11.7.1984 getroffene Vereinbarung vollständig war oder ob dabei eine Vereinbarung über offen gebliebene Punkte vorbehalten war. Da die von den Revisionswerbern dazu angestellten Erörterungen von den von ihnen im Rahmen der Ausführungen zu den beiden anderen Anfechtungsgründen begehrten Feststellungen, also nicht von der allein maßgeblichen Sachgrundlage ausgehen, ist die Rechtsrüge auch in diesem Zusammenhang nicht gesetzmäßig ausgeführt.

Der Revision konnte somit kein Erfolg beschieden sein. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E09233

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0080OB00586.86.1009.000

Dokumentnummer

JJT_19861009_OGH0002_0080OB00586_8600000_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