

TE OGH 1976/7/6 5Ob626/76

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.07.1976

Norm

ABGB §878

ABGB §1295

Kopf

SZ 49/94

Spruch

Wer Kaufvertragsverhandlungen vor Einigung über den Kaufpreis abbricht, verletzt damit nur bei Schikane und dann vorvertragliche Pflichten, wenn der redliche Verkehr eine Warnung oder Aufklärung des Verhandlungspartners fordert

OGH 6. Juli 1976, 5 Ob 626/76 (OLG Wien 6 R 63/76; LGZ Wien 4 b Cg 47/74)

Text

Der Kläger trat auf Grund eines vom Beklagten in den "Niederösterreichischen Nachrichten" eingeschalteten Inserates, mit dem dieser einen Bungalow in M um 650 000 S zum Verkauf angeboten hatte, in Kaufgespräche. Eigentümer des Bungalows sind je zur Hälfte der Beklagte und seine Ehegattin, die jenen ermächtigt hatte, Verkaufsverhandlungen zu führen, nicht aber endgültige Abschlüsse zu treffen. Am 9. November 1963 besichtigten der Kläger und seine Ehegattin den Bungalow in M, für den der Kläger einen Kaufpreis von 620 000 S bot. Mit diesem Kaufpreis war der Beklagte nicht einverstanden, jedoch bereit weitere Kaufverhandlungen zu führen. Bei einem weiteren Gespräch in der Wohnung des Klägers in Wien am 13. November 1973 bot der Kläger 60 000 S und erwähnte, daß er zur Flüssigmachung des Kaufpreises Golddukaten verkaufen müsse. Bei den Gesprächen erwähnte der Beklagte nicht, daß er nur zu Hälfte Eigentümer der Liegenschaft war; über den Grundbuchsstand wurde nicht gesprochen, auch der Kläger interessierte sich nicht dafür. Am 14. November 1973 verkaufte der Kläger 1334 einfache und 59 Vierfach-Dukaten an die C-Bank und erhielt dafür 334 410 S. Am 20. November 1973 teilten der Beklagte und seine Ehegattin dem Kläger und seiner Ehegattin schriftlich mit, es tue ihnen aufrichtig leid, mitteilen zu müssen, daß sie das Haus in M derzeit nicht verkaufen könne wie der Kläger und seine Ehegattin ja wüßten, hätten sie in Wien ein Haus kaufen wollen, doch sei dies an baupolizeilichen Bestimmungen gescheitert; aus finanziellen Gründen gäbe es derzeit für den Beklagten und seine Ehegattin keine andere Lösung; sollten der Kläger und seine Ehegattin vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt noch Interesse haben, werde ihnen das erste Kaufrecht eingeräumt. Der Kläger schaffte bisher nicht wieder Golddukaten an. Für den Wiedererwerb einer gleichen Zahl von Golddukaten hätte er am 3. Dezember 1973 422 330 S aufwenden müssen.

Der Kläger behauptete, es sei am 13. November 1973 in seiner Wohnung zu einer Einigung über einen Kaufpreis von 600 000 S gekommen und ein Kaufvertrag abgeschlossen worden, auf Grund dessen er die Golddukaten am 14. November 1973 verkauft habe. Durch die Verweigerung der Vertragserfüllung bzw. die Irreführung über den wahren Willen zum Vertragsabschluß sowie darüber, allein über die Liegenschaft gar nicht verfügungsberechtigt zu sein, sei

dem Kläger dadurch ein Schaden entstanden, daß die Wiederbeschaffung der Golddukatens am 1. Februar 1974 628 059 S gekostet hätten. Er habe dadurch einen Schaden von 293 649 S erlitten, den er vom Beklagten samt Anhang ersetzt begehre.

Der Beklagte wendete ein, ein Kaufvertrag sei nicht zustande gekommen; darüber hinaus hätte der Kläger spätestens am 20. November 1973 wieder Dukaten erwerben können.

Das Erstgericht verurteilte den Beklagten zur Bezahlung von 35 910 S samt Anhang und wies das Mehrbegehren ab. Es stellte fest, der Beklagte habe im Laufe des Gespräches vom 13. November 1973 wiederholt erklärt, daß er den Bungalow an den Kläger und seine Ehegattin verkaufen werde, jedoch mit dem nunmehr gebotenen Kaufpreis von 600 000 S nicht einverstanden sei. Ein Kaufvertrag sei nicht zustande gekommen, weil der Kaufgegenstand zu wenig konkretisiert und über den endgültigen Kaufpreis keine Einigung erzielt worden sei. Durch das vom Beklagten wiederholt gemachte und vom Kläger angenommene Versprechen, die Liegenschaft zu verkaufen, sei jedoch für den Beklagten eine verbindliche Vereinbarung zustande gekommen, aus der sich der Beklagte nur aus in der Person des Klägers liegenden und aus von diesem zu verantwortenden Umständen hätte lösen können. Der Beklagte sei von seinem Versprechen einseitig zurückgetreten, weil in seinem Bereich Umstände eingetreten seien, die ihn bewogen hätten, seine Zusage nicht zu halten. Es liege zwar weder ein Vorvertrag noch eine Punktation vor, da die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür fehlten, aber doch ein Vertrag sui generis, der auf Grund der im österreichischen Recht herrschenden Vertragsfreiheit verbindlich sei. Die Ablehnung des versprochenen Verkaufes der Liegenschaft sei mit den Regeln des redlichen Verkehrs nicht vereinbar, zumal der Beklagte im Zuge der Verhandlungen ein Verhalten gezeigt habe, aus dem für den Kläger keinerlei Zweifel an der wahren Verkaufsabsicht des Beklagten bestehen konnten. Dem Kläger wäre es allerdings freigestanden, die Goldmünzen bis etwa Anfang Dezember 1973 zurückzukaufen. Er könne daher nur die Differenz zwischen dem erzielten Verkaufserlös der Golddukatens und der Wiederbeschaffung der gleichen Menge am 3. Dezember 1973 aus dem Titel des Schadenersatzes begehren. Auf Grund eines Rechenfehlers errechnete das Erstgericht den als zustehend erkannten Betrag mit 85 910 S.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten nicht Folge und änderte über Berufung des Klägers das erstgerichtliche Urteil dahin ab, daß es den Beklagten zur Bezahlung weiterer 2010 S samt Anhang verurteilte. Nach den Regeln des redlichen Verkehrs bestanden vorvertragliche Schutz-, Sorgfalts- und Aufklärungspflichten, für deren Verletzung gehaftet werde. Der Beklagte habe durch sein Verhalten beim Kläger die objektiv gegründete Erwartung geweckt, der versprochenen Liegenschaftsverkauf aus keinen anderen als den noch nicht restlos geklärten Vertragsfragen, insbesondere aber nicht wegen fehlgeschlagener eigener Bemühungen um einen Hauskauf in Wien oder wegen ähnlicher in seiner Person liegender Gründe scheitern zu lassen. Dem Beklagten sei nach den Erklärungen des Klägers bewußt gewesen, daß dieser zur Beschaffung des Barkaufpreises Golddukatens verkaufen werde. Er habe die Verkaufsverhandlungen aus Gründen abgebrochen mit denen der Kläger nicht zu rechnen gehabt habe. Damit habe er in einer gegen die Regeln des redlichen Verkehrs verstoßenden Weise die von ihm selbst im Verkaufsgespräch geweckten Erwartungen des Klägers vereitelt. Da er den ihm obliegenden Entlastungsbeweis nicht erbracht habe, hafte er für die erwiesene objektive Verletzung seiner vorvertraglichen Aufklärungspflichten für den adäquaten Vertrauensschaden. Das Erstgericht habe die vorvertraglichen Beziehungen der Streitparteien zwar wenig treffend als ein Vertragsverhältnis sui generis bezeichnet, die Rechtslage aber richtig erkannt. Die Folgen der Irreführung über den tatsächlich noch aus anderen als den aufgedeckten Gründen vorbehaltenen Abschlußwillen trafen den Beklagten, der als alleiniger Verkäufer aufgetreten sei. Der zu ersetzende Vermögensnachteil sei vom Erstgericht unter Bedachtnahme auf den Wiederbeschaffungspreis am 3. Dezember 1973 richtig beurteilt worden, es sei nur ein Rechenfehler des Erstgerichtes um 2010 S zu beseitigen.

Über Revision des Beklagten änderte der Oberste Gerichtshof die untergerichtlichen Urteile dahin ab, daß er das Klagebegehren Gänze abwies.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Dem Berufungsgericht ist zunächst darin beizupflichten, daß, obwohl das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch keine generelle Regelung vorvertraglicher Pflichten enthält, Lehre und Rechtsprechung aus den §§ 866, 869, 874, 878 Satz 3 und 932 Abs. 1 letzter Satz ABGB das Bestehen solcher Verbindlichkeiten ableiten und damit begründen, daß mögliche Geschäftspartner schon mit der Aufnahme eines Kontaktes zu geschäftlichen Zwecken in ein beiderseitiges

Schuldverhältnis treten, daß sie zu gegenseitiger Rücksichtnahme bei der Vorbereitung und beim Abschluß des Geschäftes verpflichtet. Dieses vorvertragliche Schuldverhältnis besteht unabhängig davon, ob es später zu einem Vertragsabschluß kommt. Es handelt sich, wenn der in Aussicht kommende Vertrag nicht zustande kommt oder als nicht zustande gekommen gilt, um ein Schuldverhältnis ohne Hauptleistungspflicht, das vor allem in Aufklärungs- und Sorgfaltspflichten besteht. In Erfüllung dieser Verbindlichkeiten haben die Beteiligten insbesondere die Verpflichtung, einander über die Beschaffenheit der in Aussicht genommenen Leistungsgegenstände aufzuklären und Umstände mitzuteilen, die einem gültigen Vertragsabschluß entgegenstehen (JBl. 1976, 205; SZ 46/22; JBl. 1932.86; Koziol - Welser[3] I, 153; Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht II, 62 f.; in diesem Sinne auch Gschnitzer in Klang[2] IV/1, 174 und in Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 160; Welser in ÖJZ 1973, 282, 288; Ehrenzweig[2] II/1, 160). Das in der Verletzung dieser Verpflichtungen zu erblickende sogenannte Verschulden beim Vertragsabschluß (culpa in contrahendo) macht den pflichtwidrigen Handelnden unabhängig davon, ob es später zum Vertrag kommt oder der formell abgeschlossene Vertrag ungültig ist, seinem Partner gegenüber Schadenersatzpflichtig. Zu ersetzen ist der Vertrauensschaden, das negative Vertragsinteresse; der Geschädigte ist so zu stellen, wie er begründe, wenn die Pflichtverletzung nicht begangen worden wäre 1976, 205; Koziol - Welser, 154; Koziol, 65; Gschnitzer in Klang, 75 bzw. in Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 160; Ehrenzweig, 160; Welser, 287). Die Ersatzpflicht beschränkt sich je nach dem Grad des Verschuldens (§§ 1324, 1331 ABGB) auf die eigentliche Schadloshaltung oder umfaßt auch den wegen der Vertragsschließung entgangenen Gewinn (JBl. 1976, 205; SZ 46/22).

An welche Situationen vor allem gedacht ist, ergibt sich aus den konkreten Regelungen des Gesetzes; geschützt soll vor allem vor wahrheitswidriger listiger Behauptung der Vertragsfähigkeit (§ 866 ABGB), vor Scheinhandlungen, um den anderen zu übervorteilen (§ 869 ABGB), vor den Folgen der Herbeiführung eines (nichtigen) Vertragsabschlusses durch List oder ungerechte Furcht (§ 874 ABGB) oder fahrlässig veranlaßtem Irrtum (JBl. 1976, 205) oder vor den Folgen der Verschweigung der Unmöglichkeit der Erfüllung eines Vertrages (§ 878 Satz 3 ABGB) oder ähnlich schwerwiegendem Verhalten werden. Geschützt wird also vor allem derjenige, der mit Recht glauben konnte, einen gültigen Vertrag abgeschlossen zu haben, und im Vertrauen darauf Handlungen setzte, die bei einer vom Partner verschuldeten Wichtigkeit des Vertrages einen Schaden zur Folge haben, aber auch etwa derjenige, der beim Betreten eines Verkaufsgeschäftes oder Teilnahme an einer Veranstaltung vor Abschluß eines entgeltlichen Kauf- oder Gastvertrages beschädigt wird, wenn der Abschluß eines solchen Vertrages erkennbar in der Absicht beider Parteien lag (EvBl. 1976/63). Darüber hinaus ist allerdings auch eine gegenseitige Warn- und Aufklärungspflicht der Partner bei Vertragsverhandlungen anzuerkennen, deren schuldhafte Verletzung zu Schadenersatzansprüchen führen kann. Es besteht insbesondere ein Verbot der Irreführung über vertragswesentliche Umstände (Welser, 284); gehaftet werden kann dann, wenn bei den Vorverhandlungen die eine Partei die andere schädigt, auch in Fällen, in denen es zu keinem Vertragsabschluß kommt (Gschnitzer in Klang[2] IV/1, 175). Gegenstand von Schadenersatzansprüchen können dabei insbesondere Forderungen für nutzlose Aufwendungen und die Verabsäumung anderweitiger Abschlußgelegenheiten sein (Welser, 286). Mit Recht wurde jedoch vor einer zu wesentlichen Ausweitung einer solchen Haftung gewarnt. So hob (Gschnitzer in Klang, 175 hervor, daß niemand verpflichtet sei, Vorverhandlungen fort- und zu Ende zu führen; für einen Abbruch soll daher nur dann gehaftet werden, wenn dieser allein deswegen erfolgt, um dem anderen Schaden zuzufügen (§ 1295 Abs. 2 ABGB). Welser 285 empfiehlt ebenfalls, beim Zuspruch von Schadenersatz in den Fällen der Irreführung über die Ernstlichkeit des eigenen Abschlußwillen vorsichtig zu sein, da die Rücksichtspflichten den rechtsgeschäftliche Verkehr erleichtern, nicht belasten sollen; die Rücksichtnahme auf den Partner darf daher nicht zu einer vorzeitigen Bindung des Schutzpflichtigen an die Verhandlungen führen; im Verhandlungsstadium sollen die Parteien vielmehr grundsätzlich noch frei sein.

Im vorliegenden Fall war der Abschluß eines Kaufvertrages über eine Liegenschaft in Aussicht genommen. Ein Kaufvertrag kommt erst mit der Einigung über den Kaufgegenstand und den Kaufpreis zustande (§ 105 ABGB; SZ 44/73). Ein beide Teile bindender Kaufvertrag besteht als nicht, wenn die Preisvereinbarung vorbehalten wurde und die Verhandlungen darüber fruchtlos geblieben sind (JBl. 1976, 41 SZ 31/148). Der Beklagte hatte einen Kaufpreis von 650 000 S verlangt der Kläger aber nur einen solchen von 600 000 S geboten, womit der Beklagte nicht einverstanden war. Dem Kläger mußte damit aber klar sein, daß der Beklagte noch in keiner Weise gebunden war. Der Beklagte war daher berechtigt, die Fortsetzung der Verhandlungen zu verweigern und auch ohne nähere Angabe von Gründen vom Verkauf der Liegenschaft selbst dann abzustehen, wenn der Kläger plötzlich 650 000 S geboten hätte. Ein Offert erlischt nämlich, wenn es der Empfänger ablehnt oder nur unter Einschränkungen annimmt; der Empfänger kann auf den abgelehnten Antrag nicht mehr (Ehrenzweig[2] II/1, 131; vgl. EvBl. 1962/392) bzw. allein dann zurückgreifen, wenn

er seinen Abänderungsvorschlag nur in die Form eines Wunsches gekleidet und zu erkennen gegeben hat, daß er mit dem Antrag der Offerenten im vollen Umfang einverstanden sei, wenn der Wunsch nicht dessen Zustimmung finde (Gschnitzer in Klang, 66), eine Voraussetzung, die im vorliegenden Fall nicht zutrifft. Durfte der Beklagte aber selbst ohne nähere Begründung von weiteren Verkaufsverhandlungen absteigen, so kann es ihm auch nicht schaden, wenn er Gründe angab, die bisher dem Kläger nicht bekannt gewesen waren. Hätte der Kläger dem Offert des Beklagten gleich angenommen, hätte er wegen bindenden Zustandekommens des Kaufvertrages darauf bestehen können, daß ihm Schwierigkeiten des Beklagten bei Erwerb eines anderen Hauses nicht mehr eingewendet werden dürften; er hätte den Beklagten aber auch verantwortlich machen können, wenn es ihm nicht gelungen wäre, die Zustimmung seiner Ehegattin als Miteigentümerin herbeizuführen (§ 921 ABGB). Nahm der Kläger hingegen auch für sich noch volle Entscheidungsfreiheit in Anspruch - wie er sie auch dadurch handhabte daß er sein ursprüngliches Offert von 620 000 S auf 600 000 S senkte kann er grundsätzlich den Beklagten auch nicht für Folgen seiner eigenen Schritte verantwortlich machen. Die Auffassung der Untergerichte, daß schon im Zeitpunkt beiderseits nicht bindender Vertragshandlungen ein Vertragsverhältnis sui generis bzw. einer gleichkommende vorvertragliche Verbindlichkeit bestehe, mißachtet die grundsätzlich bestehende Freiheit jedes Partners, vor der Einigung über Kaufgegenstand und Kaufpreis von weiteren Verhandlungen und einem Vertragsabschluß abzusteigen. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn der Beklagte gewußt hätte, daß der Kläger im Vertrauen auf den erwarteten Abschluß oder auch nur infolge einer Fehlbeurteilung des Verhaltens des Beklagten bestimmte Handlungen vornehmen oder unterlassen werde, und es den Regeln des redlichen Verkehrs entsprochen hätte, den Kläger davor zu warnen, die angekündigten Schritte zu unternehmen bzw. ihn darauf aufmerksam zu machen, noch keine Verfügungen zu treffen. Eine solche Warn- und Aufklärungspflicht kann im vorliegenden Fall aber nicht bestanden haben. Der Kläger hatte nur erwähnt, daß er zur Ermöglichung der Bezahlung des (noch nicht fix vereinbarten) Kaufpreises Golddukatens verkaufen müsse. Da Golddukatens einen Tagespreis haben und jederzeit durch Verkauf bei einer Bank auf den Markt gebracht werden können, konnte und mußte der Beklagte allein aus der Mitteilung des Klägers über die für den Beklagten an sich uninteressante Art der Finanzierung des Kaufes keineswegs den Schluß ziehen, daß der Kläger trotz Ablehnung des vom Beklagten verlangten Kaufpreises bereits vor Abschluß des Kaufvertrages die Golddukatens verkaufen könnte. Mit einem solchen Verhalten des Klägers mußte der Beklagte vielmehr nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und dem üblichen Verhalten im Geschäftsverkehr nicht rechnen. Eine Warnung bzw. Aufklärung des Verhandlungspartners kann aber nur dort verlangt werden, wo sie nach den Umständen des Falles notwendig bzw. angebracht erscheint. Wenn aber der Kläger nur glaubte, durch sofortigen Verkauf der Dukaten einen besseren Kurs erzielen zu können, oder meinte, der Beklagte werde nach dem vergeblichen Versuch des Klägers, den Preis zu drücken, auf jeden Fall zu einem Kaufabschluß zu dem ursprünglich vom Beklagten verlangten Preis bereit sein, handelte er auf sein eigenes Risiko. Mit seinem Versuch, die Folgen seines verfrühten Handelns bzw. seiner subjektiven Fehlannahme über den weiteren Verkaufswillen des Beklagten auf diesen abzuwälzen, will der Kläger das grundsätzliche Recht des Beklagten, nach Ablehnung seines ersten Offertes durch den Kläger von dessen Aufrechterhaltung oder der Stellung eines weiteren Offertes abzusehen, mißachten. Daß der Beklagte möglicherweise von Haus aus nur unter bestimmten, dem Kläger nicht genannten Voraussetzungen nicht verkaufen wollte, muß, da die Voraussetzungen des § 1295 Abs. 2 ABGB nicht einmal behauptet wurden, im vorliegenden Fall ohne rechtliche Bedeutung bleiben.

Anmerkung

Z49094

Schlagworte

Vorvertragliche Pflichten, wer Kaufvertragsverhandlungen vor Einigung, über den Kaufpreis abbricht, verletzt damit nur bei Schikane und dann -, wenn der redliche Verkehr eine Warnung oder Aufklärung des, Verhandlungspartners fordert

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0050OB00626.76.0706.000

Dokumentnummer

JJT_19760706_OGH0002_0050OB00626_7600000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at