jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/5/12 4Ob45/09k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.05.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidenten Dr. Schenk als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik, Dr. Musger und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eduard S*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Klasnic, Rechtsanwalt in Judendorf-Straßengel, gegen die beklagte Partei Helga A*****, vertreten durch Dr. Candidus Cortolezis Rechtsanwalt GmbH in Graz, wegen 17.640 EUR sA (Revisionsinteresse 8.820 EUR), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 19. November 2008, GZ 4 R 153/08i-15, womit das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 20. Juni 2008, GZ 22 Cg 231/07f-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 742,27 EUR (darin 123,71 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der klagende Immobilienmakler war mit der Veräußerung eines Einfamilienwohnhauses beauftragt. Die Beklagte nahm aufgrund eines Inserats telefonischen Kontakt zum Kläger auf und erkundigte sich nach dem Kaufpreis des Objekts, der ihr aber zu hoch war. Als der Kaufpreis später herabgesetzt wurde, wandte sich der Kläger an die Beklagte und vereinbarte einen Besichtigungstermin, der am 24. 10. 2007 um 16 Uhr stattfand und an dem beide Streitteile und der Ehemann der Beklagten teilnahmen. Anlässlich dieser Besichtigung erklärte der Kläger, dass es noch andere Interessenten gäbe, und empfahl der Beklagten, bei Interesse mit der Bank des Verkäufers die Voraussetzungen für eine Lastenfreiheit zu besprechen; er setzte die Beklagte bezüglich der anderen Interessenten aber nicht unter Druck. Die Beklagte war vom Objekt sehr begeistert und drückte dies auch ihrem Ehemann gegenüber aus, indem sie ihm während der Besichtigung erklärte, dass sie „schnell schauen müssten und bald etwas tun müssten“. Die Beklagte wurde vom Kläger über seine Doppeltätigkeit als Immobilienmakler sowie den Provisionsanspruch beim Liegenschaftskauf belehrt; ihr war zum Besichtigungszeitpunkt bewusst, dass eine Provision anfällt, wenn über einen Makler gekauft wird. Nach der Besichtigung wurde die Beklagte von ihrem Ehemann aufgefordert, genauere Informationen über die Liegenschaft (etwa die Bebauungspläne) bei der Gemeinde einzuholen, ein Gespräch mit der Bank des Verkäufers zu führen sowie die Finanzierungszusage seiner eigenen Hausbank abzuwarten.

Die Beklagte begab sich am 25. 10. 2007 um 9.00 Uhr zur Bank des Verkäufers; dort lehnte sie eine Finanzierung durch diese Bank ab, da sie davon ausging, dass die Finanzierung durch den Verkauf eines Reihenhauses gedeckt sei. Anschließend fuhr die Beklagte zum Kläger, besichtigte mit diesem neuerlich das Kaufobjekt und handelte mit ihm in

Hinblick auf die Lage eines Misthaufens auf dem benachbarten Grundstück (einem Reitstall) einen niedrigeren Kaufpreis aus. Dabei erklärte sie gegenüber dem Kläger, dass die Finanzierung gesichert sei. Gegen 10 Uhr unterfertigte sie ein Kaufangebot und eine Provisionsvereinbarung in Höhe von 3 % des Kaufpreises von 245.000 EUR. Der Kläger händigte ihr das unterfertigte Kaufangebot mit dem Informationsblatt im Sinne des § 30b KSchG aus. Am 27. 10. 2007 erklärte der Ehemann der Beklagten gegenüber dem Kläger in deren Namen telefonisch den Rücktritt vom Kaufangebot, mit dem der Verkäufer einverstanden war. Am 30. 10. 2007 nahm der Verkäufer das Angebot an.

Der Kläger begehrte 17.640 EUR sA als Honorarforderung aus dem Maklervertrag wegen des unberechtigten Rücktritts vom verbindlichen Kaufangebot. Er habe die Beklagte weder getäuscht noch arglistig zu einer Handlung veranlasst, Druck auf sie ausgeübt oder sie in Irrtum geführt. Die Beklagte habe das Kaufangebot nach eingehender Belehrung und Besprechung auch der Frage der Finanzierung unterfertigt. Die Beklagte habe ihre Vertragserklärung erst am Tag nach der Besichtigung abgegeben, weshalb ihr ein Rücktrittsrecht nach § 30a Abs 1 KSchG nicht zustehe.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete - soweit im Revisionsverfahren noch von Bedeutung - ein, sie habe das Kaufangebot wegen des Drucks durch den Kläger unterfertigt, ohne die Unterlagen genau durchzulesen, obwohl sie zu diesem Zeitpunkt noch keine Finanzierungszusage gehabt habe. Sie sei vom Kläger beim Vertragsabschluss „überrumpelt“ worden und habe keine Gelegenheit gehabt, die Vor- und Nachteile des beabsichtigten Geschäfts abzuwägen. Sie sei daher berechtigt, von ihrer Vertragserklärung gemäß § 30a KSchG zurückzutreten.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit 8.820 EUR sA statt und wies das Mehrbegehren - unbekämpft - ab. Die Voraussetzungen für das Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG lägen schon deshalb nicht vor, weil die Vertragserklärung nicht am Tag der ersten Besichtigung abgegeben worden sei. Unter diesem Tatbestandsmerkmal sei grundsätzlich der Kalendertag zu verstehen. Zweck der Regelung sei es, den Interessenten durch die Möglichkeit des „Überschlafens“ vor der Gefahr einer Überrumpelung zu bewahren. Das Rücktrittsrecht nach § 30a KSchG schütze nur den Verbraucher, der seine Vertragserklärung noch im unmittelbaren Eindruck der erstmaligen Besichtigung abgebe. Erfolge die Vertragserklärung innerhalb von 24 Stunden ab der Besichtigung, falle sie aber auf den nächsten Kalendertag, komme es darauf an, ob der Erklärende objektiv betrachtet ausreichend Gelegenheit gehabt habe, die Vor- und Nachteile seiner Vertragserklärung abzuwägen, sodass typischerweise nicht mehr von einer Überrumpelung gesprochen werden könne. Die Beklagte habe einerseits die Möglichkeit gehabt, die Entscheidung zu „überschlafen“ und sich andererseits weder in einer psychischen Drucksituation befunden, noch sei sie überrumpelt worden, weshalb sogar bei verbraucherfreundlichster Auslegung § 30a KSchG nicht anwendbar sei. Die Beklagte habe daher dem Kläger die Käuferprovision zu zahlen; ein Anspruch auf Bezahlung der Verkäuferprovision durch die Beklagte bestehe hingegen nicht.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur im Schrifttum unterschiedlich beantworteten Frage fehle, ob unter dem Begriff „Tag“ in § 30a Abs 1 KSchG nur der Kalendertag oder aber auch - sofern eine Überrumpelungsgefahr auch über den Besichtigungstag hinaus fortbestehe - ein Zeitraum von (höchstens) 24 Stunden ab dem Ende des Besichtigungstermins zu verstehen sei. Während ein Teil des Schrifttums unter dem Begriff „Tag“ in § 30a Abs 1 KSchG einen Zeitraum von 24 Stunden ab dem Ende des Besichtigungstermins verstehe, gehe die herrschende Auffassung grundsätzlich von einem Kalendertag aus, bejahe aber - zur Vermeidung von Umgehungsversuchen - ein Rücktrittsrecht auch dann, wenn die Abgabe der Vertragserklärung zwar erst am auf den Besichtigungstermin folgenden Kalendertag erfolgt sei, der Verbraucher aber nicht ausreichend Gelegenheit gehabt habe, die Vor- und Nachteile seiner Vertragserklärung abzuwägen. Im Anlassfall habe das Erstgericht aus den von ihm angeführten Erwägungen das Fortbestehen einer Überrumpelungsgefahr nach der Besichtigung bis zur Vertragserklärung am nächsten Tag und damit ein Rücktrittsrecht der Klägerin nach § 30a KSchG zutreffend verneint. Die Beklagte habe nicht nur die Gelegenheit gehabt, ihre Entscheidung zu „überschlafen“, sondern es seien auch keine besonderen Umstände hervorgekommen, die sie daran gehindert hätten, die Vor- und Nachteile ihrer Vertragserklärung abzuwägen. Dass die Beklagte aufgrund der bei der Besichtigung gewonnenen persönlichen Eindrücke und der festgestellten Erklärungen des Klägers von der Liegenschaft begeistert gewesen sei, rechtfertige ebenso wenig wie die feststehenden Informationen des Klägers über weitere Kaufinteressenten die Annahme des Fortbestehens einer Überrumpelungssituation bis zur Unterfertigung des Kaufangebots. Mit dieser Information habe der Beklagte die Klägerin nicht unter Druck gesetzt. Er habe von ihr nicht die sofortige Unterzeichnung des Kaufangebots gefordert,

sondern ihr vielmehr noch eine Kontaktaufnahme mit der Gläubigerbank des Verkäufers zur Abklärung einer Lastenfreistellung sowie des Kaufpreises empfohlen. Die Beklagte habe nach der Besichtigung Gelegenheit gehabt, sich mit ihrem Ehemann zu besprechen, der ihr verschiedene Ratschläge erteilt und sie auch angewiesen habe, die Finanzierungszusage seiner Bank abzuwarten. Vor der Vertragserklärung habe sie ein Gespräch mit einem Bankangestellten geführt. Sie habe die Liegenschaft ein weiteres Mal besichtigt und eine Herabsetzung des Kaufpreises erreicht. Dass sie bei Abgabe der Vertragserklärung zu Unrecht von einer gesicherten Finanzierung ausgegangen sei, liege allein in ihrem Verantwortungsbereich und sei nicht auf eine fortbestehende Überrumpelungssituation zurückzuführen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Beklagte macht geltend, zwischen erstmaliger Besichtigung des Vertragsobjekts und Unterfertigung des Kaufangebots seien keine 24 Stunden vergangen. Dass ein Tagwechsel dazwischenliege, bringe ihr Rücktrittsrecht nach § 30a Abs 1 KSchG nicht zum Erlöschen, habe sie doch keine Gelegenheit gehabt, die Vor- und Nachteile des beabsichtigten Geschäfts abzuwägen; jedenfalls sei sie bei Abgabe ihrer Willenserklärung noch im unmittelbaren Eindruck der erstmaligen Besichtigung gestanden, was nach Teilen des Schrifttums ausreiche, um ihr Rücktrittsrecht nach der genannten Bestimmung ausüben zu können.

1.1. Gibt ein Verbraucher eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechts, eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll (§ 30a Abs 1 KSchG).

1.2. § 30a KSchG verfolgt das Ziel, dem Verbraucher für seine endgültige Vertragsentscheidung eine gewisse Überlegungsfrist zu geben und ihn so vor den Folgen allenfalls überstürzter und nicht ausreichend durchdachter Entscheidungen über Geschäfte von wirtschaftlich erheblichen Ausmaßen zu bewahren. Es soll also der Verbraucher geschützt werden, der seine Vertragserklärung noch im unmittelbaren Eindruck der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjekts abgibt, und verhindert werden, dass eine typischerweise auch emotionale Entscheidung zu einer unauflösbaren Bindung des Vertragspartners mit unter Umständen nicht ausreichend durchdachten Konsequenzen führt. Nach den erkennbaren Vorstellungen des Gesetzgebers soll im sachlichen Anwendungsbereich des § 30a KSchG eine endgültige Bindung nur dann eintreten, wenn der Erwerber die Sache vor einer endgültigen Zusage noch einmal „überschlafen“ hat. Das besondere Rücktrittsrecht gründet sich auf die typischerweise vorhandene Gefahr der Überrumpelung, wenn dem an der Wohnung interessierten Verbraucher die Entscheidung über den Vertragsabschluss sofort bei der ersten Besichtigung abverlangt wird. Auf die tatsächliche Überrumpelung kommt es, wie beim Rücktrittsrecht nach § 3 KSchG (Haustürgeschäfte), nicht an. Die Überrumpelungsgefahr in den Fällen des§ 30a KSchG steht nach Ansicht des Gesetzgebers derjenigen beim Haustürgeschäft gleich (3 Ob 22/02k = EvBl 2003/3 mwN).

2.1. Tatbestandliche Voraussetzung für den Rücktritt von der Vertragserklärung ist, dass die erstmalige Besichtigung am selben Tag stattgefunden hat (vgl 3 Ob 22/02k).

2.2. Nach den Gesetzesmaterialien zu § 30a KSchG (RV BlgNR 20. GP 2, 37) wird der für die Frage des Rücktritts relevante Zeitraum der Abgabe der Vertragserklärung durch den Verbraucher nicht nur auf den Besichtigungstermin selbst begrenzt, sondern auf den Tag der Besichtigung ausgedehnt, um allzu leichte Umgehungsmöglichkeiten zu unterbinden.

2.3. Im Schrifttum werden zur Auslegung des Begriffs „am selben Tag“ unterschiedliche Standpunkte vertreten:

Fromholz (Kommentar zum Maklergesetz § 30a KSchG Rz 26) tritt für eine generelle Auslegung als Zeitraum von 24 Stunden ein.

Nach Ostermayer/Schuster (Maklerrecht 149) legt der Gesetzeswortlaut zwar nahe, vom Kalendertag auszugehen. Es sei aber an einen Zeitraum von 24 Stunden ab dem Ende des Besichtigungstermins zu denken, der auch bei einer Nachmittags- oder Abendbesichtigung ausreichend Zeit für eine Überrumpelungssituationen vermeidende

Überlegungsfrist sicherstellen würde. Der „Besichtigungstag“ sei nur dann die einschränkend zu beurteilende zeitliche Grenze, wenn spätestens bei Abschluss der Besichtigung alle vertragsrelevanten Umstände bekannt gegeben worden seien.

Lehofer (in Kosesnik-Wehrle/Lehofer/Mayer/Langer, Konsumentenschutzgesetz § 30a Rz 15) betont den Ausnahmecharakter: Nur wo eine Unterbrechung durch „Überschlafen“ nicht gegeben sei und die Überrumpelungsgefahr oder eine psychologische Ausnahmesituation fortbestehe, sei die Abgrenzung mit dem Kalendertag nicht geboten.

Für die Anwendung einer 24-Stunden-Frist im Fall von Besichtigungsterminen am Abend tretenEccher (in Klang[3] § 30a KSchG Rz 8), Apathy (in Schwimann[3], § 30a KSchG Rz 6) und Krejci (in Rummel[3] § 30a KSchG Rz 11) ein.

Jaksch-Ratajczak (Der Liegenschaftskauf als Verbrauchergeschäft, wobl 2002, 46) schlägt eine differenzierende Lösung vor: 24 Stunden nach Abschluss der Besichtigung sollten die absolute Obergrenze bilden. Werde die Vertragserklärung innerhalb von 24 Stunden abgegeben, falle sie aber auf den nächsten Kalendertag, so komme es darauf an, ob der Erklärende objektiv betrachtet ausreichend Gelegenheit gehabt habe, die Vor- und Nachteile seiner Vertragserklärung abzuwägen, sodass typischerweise nicht mehr von einer Überrumpelung gesprochen werden könne.

Gegen eine Auslegung im Sinne einer 24-Stunden-Frist wenden sichAssem/Knittl (Das neue Maklergesetz für Immobilienmakler 79 f), und S. Bydlinski (Das Maklergesetz § 30a KSchG Anm 4).

3.1. § 30a Abs 1 KSchG ist nach Wortlaut, Zweck sowie dem Ausnahmecharakter dieser Bestimmung dahin auszulegen, dass unter dem Begriff „am selben Tag“ grundsätzlich der Kalendertag der erstmaligen persönlichen Besichtigung des Kaufobjekts und der Abgabe der Vertragserklärung zu verstehen ist. Ein solcher Sachverhalt liegt hier nicht vor.

3.2. Der Senat teilt jedoch die - auch im Schrifttum wiederholt vertretene - Auffassung, dass ein Rücktrittsrecht nach § 30a Abs 1 KSchG in ganz besonderen Fällen ausnahmeweise auch dann bestehen kann, wenn der Verbraucher die Vertragserklärung zwar erst an dem auf den Tag der erstmaligen Besichtigung folgenden Kalendertag abgegeben hat, er aber aufgrund besonderer Umstände keine Gelegenheit hatte, zwischen Besichtigung und Vertragserklärung die Vor- und Nachteile des Geschäfts abzuwägen (etwa weil die Besichtigung in den späten Abendstunden stattgefunden und er die daran anschließende Vertragserklärung erst nach Mitternacht abgegeben hat).

3.3. Ein solcher Ausnahmefall liegt hier - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat - ohne Zweifel nicht vor. Dass die erstmalige Besichtigung der Liegenschaft an einem Nachmittag stattgefunden hat, ist weder ungewöhnlich, noch legt dieser Umstand den Verdacht auf eine Umgehung des Rücktrittsrechts nahe. Die Beklagte hat nicht nur am auf die persönliche Besichtigung folgenden Kalendertag die Liegenschaft neuerlich besichtigt, sondern sogar noch eine Preisreduktion ausgehandelt. Sie verfügte bei Abgabe der Vertragserklärung über alle Informationen betreffend die Liegenschaft, hat aber offenbar ihre persönliche Finanzierungsmöglichkeit falsch eingeschätzt. Hinweise auf eine mögliche Überrumpelung der Beklagten durch ihren Vertragspartner, die es ihr trotz mittlerweile erfolgten Tagwechsels beträchtlich erschwert hätten, Vor- und Nachteile des Geschäfts gegeneinander abzuwiegen, lassen sich dem Sachverhalt nicht entnehmen. Der Revision kann deshalb kein Erfolg beschieden sein.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41 Abs 1, 50 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E90846

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0040OB00045.09K.0512.000

Im RIS seit

04.07.2009

Zuletzt aktualisiert am

19.12.2013

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