jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/4/24 7Ob550/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.04.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Mag. Engelmaier als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S*** I***-H***, Wien 1., Brandstätte 4, vertreten durch Dr. Werner Masser, Dr. Ernst Großmann und Dr. Eduard Klingsbigl, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Manfred M***, Rechtsanwalt, Wien 1., Fleischmarkt 28, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 2,374.774,94 s.A. infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 17. Dezember 1985, GZ 11 R 216/85-17, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 25. Februar 1985, GZ 25 Cg 104/84-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 25.316,10 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 1.865,10 an Umsatzsteuer und S 4.800,-- an Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin begehrt vom Beklagten S 2,374.774,94 s.A. und bringt vor, sie habe Ing. Robert F*** ein Darlehen in der Höhe von S 2,000.000,-- gewährt. Der Beklagte habe von diesem den unwiderruflichen Auftrag erhalten, sein Eigentumsrecht hinsichtlich des Hälfteanteils an einer Liegenschaft nur auf Verlangen der Klägerin einverleiben zu lassen. Er habe mit seiner Zustimmungserklärung vom 1.7.1982 die unwiderrufliche Verpflichtung übernommen, die Intabulation des zur Sicherstellung des vorgenannten Darlehens vereinbarten Pfandrechtes im Zuge der Einverleibung des Eigentumsrechtes für Ing. F*** herbeizuführen. Der Beklagte sei auf die erste schriftliche Aufforderung der Klägerin verpflichtet gewesen, diese Eintragung jederzeit durchzuführen. Am 30.11.1983 habe die Klägerin den Beklagten aufgefordert, das Eigentumsrecht und das Pfandrecht eintragen zu lassen, doch sei zu diesem Zeitpunkt das Grundstück bereits verkauft gewesen, sodaß die Einverleibungen nicht mehr möglich gewesen seien. Auf dem Kreditkonto hafte der Klagebetrag aus.

Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage und wendet ein, der Sinn der Vereinbarung sei gewesen, die Verwertung des Grundstückes nicht zu erschweren. Der Beklagte habe das Pfandrecht nur für den Fall einverleiben lassen sollen, daß die Verwertung der Grundstücke nicht möglich sei. Die Grundstücke seien vereinbarungsgemäß verkauft worden. Der Klägerin seien zur Sicherstellung des Darlehens die Kaufpreisforderungen des Ing. F*** gegen die Käufer zediert worden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und traf folgende Feststellungen:

Ing. F*** errichtete auf einem Grundstück der KG Kierling Reihenhäuser. Diese sollten nach ihrer Errichtung an Wohnungseigentumswerber verkauft werden. Ing. F*** trat grundbücherlich nicht als Eigentümer der Liegenschaft auf. Diese sollte vielmehr grundbücherlich direkt vom Voreigentümer an die Wohnungseigentümer verkauft werden. Zur Zwischenfinanzierung der Baukosten nahm Ing. F*** bei der Klägerin am 30.6.1982 ein Darlehen in der Höhe von S 2 Millionen auf. Zur Sicherstellung wurde eine Pfandbestellungsurkunde ausgefertigt. Um die Verkaufsverhandlungen bzw. die Einverleibung von Bausparkassendarlehen der Käufer nicht zu stören, vereinbarte Ing. F*** mit der Klägerin, daß derzeit weder sein Eigentumsrecht, noch das Pfandrecht zugunsten der Klägerin einverleibt werde. Der Beklagte verpflichtete sich mit Zustimmungserklärung vom 1.7.1982 gegenüber der Klägerin ausdrücklich und unwiderruflich, auf Grund ihrer ersten schriftlichen Aufforderung die Intabulation des zur Sicherstellung des Darlehens vereinbarten Pfandrechtes auf Grund der ihm vorliegenden verbücherungsfähig gefertigten Pfandbestellungsurkunde im 1.Rang des C-Blattes der Liegenschaft hinsichtlich des Hälfteanteiles des Ing. F*** im Zuge der Einverleibung dessen Eigentumsrechtes herbeizuführen. Der Sinn der Vereinbarung lag darin, für den Fall, daß die Häuser nicht verkauft werden könnten, das Darlehen der Klägerin auf dem Grundstück sicherzustellen. In der Folge wurden die Reihenhäuser auf dem Grundstück fertiggestellt und verkauft. Am 3.5.1983 teilte der Beklagte der Klägerin mit, daß sämtliche Reihenhäuser fertiggestellt und verkauft worden seien und daß ein Restkaufpreis von S 2,795.570,72 aushafte. Er habe von Ing. F*** den Auftrag erhalten, die Eingänge des Restkaufpreises bis zur Höhe des aushaftenden Kreditbetrages auf das Kreditkonto der Klägerin zu überweisen.

Am 19.5.1983 hatte der Beklagte mit Bernhard H***, einem Angestellten der Klägerin, ein Gespräch, in dem er diesem darlegte, daß die Häuser verkauft seien und die Voraussetzungen für die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käufer vorlägen. Er bot Bernhard H*** an, zur Sicherstellung der offenen Kreditforderungen der Klägerin die offenen Kaufpreisforderungen des Ing. F*** an diese zedieren zu lassen. Am 20.5.1983 übersandte der Beklagte der Klägerin eine Zessionserklärung über insgesamt S 2,295.871,72 und verpflichtete sich, die von den Käufern eingehenden Beträge ausnahmslos auf das Kreditkonto der Klägerin zu überweisen. Am 11.8.1983 teilte der Beklagte der Klägerin mit, daß nunmehr das Eigentumsrecht für die Käufer einverleibt worden sei. Gleichzeitig empfahl er der Klägerin, die Schuldner von der erfolgten Zession in Kenntnis zu setzen, da sich Ing. F*** in Zahlungsschwierigkeiten befinde. Hierauf schloß sich eine Korrespondenz mit den Käufern an, als deren Ergebnis diese mitteilten, einer hypothekarischen Sicherstellung der klägerischen Forderung derzeit nicht zuzustimmen, weil sie die Fälligkeit der Restkaufpreisforderung wegen Baumängel bestritten. Einen Teilrestkaufpreis in der Höhe von S 569.177,--, der beim Beklagten eingegangen war, legte dieser bis zur Klärung der Sach- und Rechtslage auf ein Sparbuch der Klägerin, womit diese einverstanden war.

Erst am 30.11.1983 forderte die Klägerin den Beklagten auf, die Treuhandvereinbarung zu erfüllen und die Hypothek zur Sicherstellung des Kredites intabulieren zu lassen. Der Beklagte teilte hierauf der Klägerin mit, daß dies infolge der vereinbarten Vorgangsweise, nämlich des Abverkaufs der Liegenschaftsanteile und Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käufer, nicht mehr bewirkt werden könne. Das Erstgericht stellte zusammenfassend fest, daß der Beklagte nur die Verpflichtung übernommen habe, für den Fall, daß die Reihenhäuser nicht verkauft werden könnten und somit die Rückzahlung des Darlehens aus der Kaufpreissumme nicht möglich wäre, zur Sicherung dieses Darlehens das Eigentumsrecht für Ing. F*** und das Pfandrecht zugunsten der Klägerin einverleiben zu lassen. Der Beklagte sei von der Klägerin nicht beauftragt gewesen, irgendwelche Maßnahmen zu ergreifen, um die Rückzahlung des Darlehens aus den Kaufpreisen sicherzustellen.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, der Beklagte habe die ihm auf Grund der Zustimmungserklärung vom 1.7.1982 auferlegte Verpflichtung nicht vereitelt, seine Vorgangsweise habe der Vereinbarung zwischen Ing. F***, dessen Vertreter er gewesen sei, und der Klägerin entsprochen. Der Beklagte sei nicht Treuhänder der Klägerin gewesen, insbesondere habe er keine Haftung für die nichteingehenden Restkaufpreise seitens der Käufer übernommen. Die Zustimmungserklärung vom 1.7.1982 sei von der Klägerin verfaßt worden; undeutliche Äußerungen fielen daher ihr zur Last.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichtes. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und vertrat in seiner rechtlichen Beurteilung die Ansicht, der Beklagte sei als Vertreter des Ing. F*** tätig geworden und habe zusätzlich gegenüber der Klägerin nur die Verpflichtung aus der Zustimmungserklärung vom 1.7.1982 übernommen. Diese Erklärung sei zwar vom Beklagten unterfertigt, ihm aber von der Klägerin bereits vorformuliert gemäß der Vereinbarung mit Ing. F*** vorgelegt worden, sodaß ihre undeutliche Fassung gemäß § 915 zweiter

Halbsatz ABGB zu Lasten der Klägerin gehe. Bei der Prüfung der Frage, ob den Beklagten zufolge Unterfertigung der Zustimmungserklärung auch Aufklärungspflichten gegenüber der Klägerin treffen, und ob er damit stillschweigend die Verpflichtung übernommen hat, für die Sicherstellung des Kaufpreises vor der Eigentumseinverleibung für die Käufer der Reihenhäuser zu sorgen, sei zwar zu beachten, daß ein von nur einer Vertragspartei bevollmächtigter Rechtsanwalt zur Sorgfalt auch gegenüber dem Partner seines Mandanten verpflichtet sei, wenn er, wie hier, als Vertrauensperson beider zu betrachten sei. Es sei jedoch auf den Einzelfall abzustellen, wieweit die Sorgfalts- und Belehrungspflichten gehen. Eine Sparkasse, die massenweise derartige Hypothekarkreditgeschäfte tätige und ihren "Treuhändern" bereits vorformulierte Erklärungen vorlege, müsse ein Rechtsanwalt, der nicht ihr Rechtsfreund sei, nicht ausdrücklich darüber aufklären, daß nach Einverleibung des Eigentumsrechtes zugunsten der Käufer eine Einverleibung eines Pfandrechtes zugunsten des Voreigentümers (oder außerbücherlichen Vormannes) nicht mehr möglich sein werde. Derartige Kenntnisse gehörten zum gewöhnlichen Wissensstand auch nicht juristisch gebildeter Bankangestellter, die mit solchen Aufgaben betraut seien. Sache der Klägerin wäre es auch gewesen, den Beklagten in der von ihr vorformulierten Zustimmungserklärung ausdrücklich zu verpflichten, für die Bezahlung bzw. Sicherstellung des Kaufpreises vor Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käufer der Reihenhäuser zu sorgen.

Die Klägerin bekämpft die Entscheidung des Berufungsgerichtes aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, sie im klagestattgebenden Sinn abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Klägerin führt in ihrem Rechtsmittel aus, die "Zustimmungserklärung" des Beklagten begründe ein Auftragsverhältnis zwischen den Streitteilen. Es träfen den Beklagten deshalb die Rechte und Verbindlichkeiten gemäß § 1009 ABGB, jedenfalls aber als Vertrauensperson beider Parteien die Sorgfaltspflichten gemäß den §§ 1299, 1300 ABGB. Der Beklagte hätte daher die Klägerin darüber belehren müssen, daß die pfandrechtliche Sicherstellung ihrer Forderung im Falle der Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käufer der Reihenhäuser nicht mehr möglich sei. Er hätte auch darauf hinweisen müssen, daß in den abgeschlossenen Kaufverträgen die Sicherstellung des gegenständlichen Kredites nicht berücksichtigt werde, um so der Klägerin die Möglichkeit zu geben, die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Ing. F*** und ihres Pfandrechtes zu verlangen. Es wäre auch Aufgabe des Beklagten gewesen, entsprechende Vorkehrungen dafür zu treffen, daß im Falle des Verkaufes von Reihenhäusern die Forderung der Klägerin sichergestellt werde bzw. durch rechtzeitige treuhändische Hinterlegung des Kaufpreises vor Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer der Kreditanteil abgedeckt sei. Eine Sparkasse genieße denselben Schutz wie jeder andere, der sich zur Abwicklung eines Geschäftes eines Rechtsanwalts bediene.

Der Oberste Gerichtshof pflichtet der Klägerin darin bei, daß zwischen den Streitteilen ein Vertragsverhältnis bestanden hat. Der Beklagte hat in der Zustimmungserklärung vom 1.7.1982 Beilage C gegenüber der Klägerin die Verpflichtung übernommen, "auf ihre erste schriftliche Aufforderung hin" das Eigentum für Ing. F*** eintragen zu lassen und die Verbücherung des zur Sicherstellung des gewährten Kredites vereinbarten Pfandrechtes herbeizuführen. Der Beklagte haftet der Klägerin auf Grund dieses Auftrages. Er war verpflichtet, das Geschäft entsprechend dem Inhalt der getroffenen Vereinbarung, der Natur des Geschäfts und der Absicht des Geschäftsherrn zu besorgen (Strasser in Rummel, ABGB, Rdz 2 ff zu § 1009). Da allerdings auch das Berufungsgericht von einer Sorgfalts- und Belehrungspflicht des Beklagten ausgeht, weil der Beklagte Vertrauensperson auch der Klägerin gewesen sei, erfährt das Maß der Sorgfaltspflicht des Beklagten hiedurch im Ergebnis keine Änderung (vgl. Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 18 zu § 1299). Der Inhalt der getroffenen Vereinbarung und die Absicht des Geschäftsherrn (der Klägerin) ergibt sich aus der "Zustimmungserklärung" Beilage C, wobei der Sinn dieser Vereinbarung darin lag, für den Fall, daß die Häuser nicht verkauft werden können, das Darlehen der Klägerin, das aus den Kaufpreiseingängen zurückzuzahlen gewesen wäre, auf dem Grundstück sicherzustellen. Dieser klar umrissene Sinn des dem Beklagten erteilten Auftrages darf ebensowenig übersehen werden wie der Umstand, daß es sich bei der Klägerin um eine Sparkasse handelt, die "unzählige" Geschäfte von der Art des vorliegenden tätigt (vgl. hiezu bereits die Ausführungen des Berufungsgerichtes ON 17, S 10 unten). Muß auch eine Partei jedenfalls darauf vertrauen können, daß der von ihr beauftragte Rechtsanwalt im besonderen Maß darauf bedacht sein werde, sie vor Nachteilen zu schützen und für ihre

rechtliche und tatsächliche Sicherheit zu sorgen (RZ 67, 202; JBl 1970, 621; NZ 1973, 120; MietSlg. 33.225 ua), dürfen aber dennoch die Anforderungen an die Sorgfaltspflicht nicht überspannt werden. Bei der Beurteilung dieser Frage müssen auch der Auftrag und das im Einzelfall davon betroffene Geschäft berücksichtigt werden (MietSlg. 33.225). Wenn deshalb auch dem juristischen Laien gegenüber eine eingehendere Belehrung nötig ist (Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 16 zu § 1299), darf doch im vorliegenden Fall keineswegs davon ausgegangen werden, daß die Klägerin nur "rechtliche Minimalkenntnisse" über Kreditgeschäfte hat, macht doch die Gewährung von Krediten einen sehr wesentlichen Teil der Geschäfte eines Institutes wie das der Klägerin aus. Es mußte daher der Klägerin bekannt gewesen sein, daß Pfandrechtseinverleibungen nur gegen den bücherlichen Eigentümer vorgenommen werden können. Es war ihr dies auch tatsächlich bekannt, wie aus der "Zustimmungserklärung" Beilage C hervorgeht. Dort wird nämlich von ihr ausdrücklich die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Ing. F*** als Voraussetzung für die Einverleibung ihres Pfandrechtes hervorgehoben. Es kann deshalb auch kein Zweifel darüber bestehen, daß der Klägerin bekannt war, ihr Pfandrecht könne nicht mehr einverleibt werden, sobald das Eigentumsrecht an der Liegenschaft zugunsten der Käufer der Reihenhäuser eingetragen ist, als ihr der Beklagte nach dem Verkauf der Häuser im Mai 1979 mitteilte, die Voraussetzungen für die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käufer lägen vor. Sollte deshalb die Klägerin die Sicherung der Kreditrückzahlung durch die Zessionen der offenen Kaufpreisforderungen an sie nicht als ausreichend angesehen haben, wäre es an ihr gelegen gewesen, dem Beklagten den in der Zustimmungserklärung C vorgesehenen Auftrag zu erteilen, die Verbücherung des Eigentumsrechtes des Ing. F*** und ihres Pfandrechtes zu veranlassen oder aber etwa, die Verbücherung des Eigentumsrechtes der Käufer der Reihenhäuser nur unter der Voraussetzung zuzulassen, daß die Käufer mit der gleichzeitigen Einverleibung des Pfandrechtes für die Klägerin einverstanden sind. Dies hat die Klägerin nicht getan. Sie war vielmehr mit der Zession der offenen Kaufpreisforderungen des Ing. F*** an sie - zur Sicherstellung der Rückzahlung ihrer offenen

Kreditforderung - einverstanden. Wenn sich auch der Beklagte bei der Klägerin nicht ausdrücklich darüber vergewisserte, ob dieser bewußt sei, daß sie durch die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käufer der Reihenhäuser die Möglichkeit verliere, ihr Pfandrecht eintragen zu lassen, wenn nicht eine entsprechende Vereinbarung mit den Käufern getroffen werde, kann ihm dies nicht zum Vorwurf gemacht werden. Er durfte nach dem Tätigkeitsbereich der Klägerin, der Art des Geschäftes und der Art der anstehenden Fragen der Sicherung der Kreditrückzahlung davon überzeugt sein, daß die Klägerin einer juristischen Beratung nicht bedürfe und allfällige Wünsche und Aufträge von sich aus äußern werde. Über die Sachlage aber war die Klägerin informiert, insbesonders darüber, daß, aus welchen Gründen und in welcher Höhe Kaufpreisforderungen des Ing. F*** im Mai 1983 aushafteten. Die Klägerin macht auch gar nicht geltend, daß sie etwa auf Grund von Versäumnissen des Beklagten in dieser Hinsicht gehindert gewesen wäre, entsprechende ihr notwendig erscheinende Maßnahmen zu treffen.

Mit Recht haben deshalb die Vorinstanzen eine Haftung des Beklagten für den der Klägerin entstandenen Schaden abgelehnt. Die Revision erweist sich damit als unbegründet, so daß ihr ein Erfolg versagt bleiben mußte.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E08250

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0070OB00550.86.0424.000

Dokumentnummer

JJT_19860424_OGH0002_0070OB00550_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