

TE OGH 2025/12/16 4Ob111/25i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schwarzenbacher als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Istjan, LL.M., Mag. Waldstätten, Mag. Böhm und Dr. Gusenleitner-Helm in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. *, 2. *, beide *, 3. * und 4. *, beide *, alle vertreten durch Mag. Roland Zistler, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagte Partei Verlassenschaft nach *, vertreten durch die Hochedlinger Luschin Marenzi Kapsch Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Feststellung (Streitwert 70.000 EUR), über die außerordentliche Revision der erstklagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz vom 30. April 2025, GZ 4 R 198/24f-26, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Erst- bis Viertkläger erwarben mit dem vom (nach Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz verstorbenen) beklagten Rechtsanwalt erstellten „Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag“ jeweils Anteile an einer Liegenschaft von der vormaligen Liegenschaftseigentümerin. Auf dieser Liegenschaft sollte ein Bauprojekt mit mehreren Einfamilien- und Doppelhäusern realisiert werden. Daneben schlossen die Kläger mit einem Bauunternehmen Bauverträge über die Errichtung von Einfamilienhäusern, und zwar der Erstkläger und die Zweitklägerin für Haus A, sowie der Drittkläger und die Viertklägerin für Haus B. In diese Verträge war der Beklagte nicht eingebunden. Die Zahlung des Liegenschaftskaufpreises durch Erstkläger und Zweitklägerin wurde über ein Treuhandkonto des Beklagten abgewickelt. Der Beklagte teilte ihnen nicht mit, dass auch der Bauvertrag über einen Treuhänder abzuwickeln sei oder diese Möglichkeit bestehe.

[2] Die Kläger begehrt die Feststellung, dass der Beklagte „den Klägern für sämtliche finanziellen Nachteile aus seiner Tätigkeit als Vertragserrichter und Treuhänder in Bezug auf die Liegenschaftsanteile der Kläger an der [erworbenen Liegenschaft] bzw der Errichtung der [Häuser A und B] haftet“; in eventu – soweit für das Revisionsverfahren relevant – Zahlung von insgesamt 387.715,26 EUR an den Erstkläger und die Zweitklägerin.

[3] Der Beklagte beantragte Klagsabweisung.

[4] Das Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt.

[5] Das Berufungsgericht änderte das Urteil in Ansehung des Erstklägers und der Zweitklägerin in eine Klagsabweisung und in Ansehung des Drittklägers und der Viertklägerin in eine bloß teilweise Stattgebung des Feststellungsbegehrens ab.

[6] Mit Beschluss vom 5. November 2025 ergänzte das Berufungsgericht über Auftrag des Obersten Gerichtshofs seinen Bewertungsausspruch dahingehend, dass es für den Erstkläger und die Zweitklägerin getrennte Bewertungsaussprüche vornahm. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands hinsichtlich des Erstklägers und der Zweitklägerin je 30.000 EUR übersteige.

[7] 1.1 Unter der Überschrift „Berichtigung der Parteienbezeichnung“ führt die dagegen erhobene außerordentliche Revision des Erstklägers aus, er habe nach Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz die Liegenschaftsanteile der Zweitklägerin an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft übernommen. Er sei sohin „Rechtsnachfolger der Zweitklägerin in Bezug auf die klagsgegenständlichen Verträge“ und sei in ihre Rechtsstellung eingetreten. Er erhebe die Revision daher „als Erst- und Zweitkläger“.

[8] 1.2 Nach § 235 Abs 5 ZPO ist eine Berichtigung der Parteienbezeichnung auf diejenige Person, von der oder gegen die nach dem Inhalt der Klage in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise das Klagebegehren erhoben worden ist, in jeder Lage des Verfahrens auf Antrag oder von Amts wegen vorzunehmen. Einen diesen Bestimmungen unterliegenden Sachverhalt zeigt der Erstkläger, der ebenso wie die Zweitklägerin nach dem Klagsvorbringen eigene Schadenersatzansprüche erhob, die aus der – jeweils sie beide – schädigenden unterlassenen Aufklärung durch den Beklagten abgeleitet werden (4 Ob 111/25i [7. 10. 2025] Rz 11, 13, mit der Behauptung, er habe nachträglich die Liegenschaftsanteile der Zweitklägerin übernommen, nicht auf. [8] 1.2 Nach Paragraph 235, Absatz 5, ZPO ist eine Berichtigung der Parteienbezeichnung auf diejenige Person, von der oder gegen die nach dem Inhalt der Klage in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise das Klagebegehren erhoben worden ist, in jeder Lage des Verfahrens auf Antrag oder von Amts wegen vorzunehmen. Einen diesen Bestimmungen unterliegenden Sachverhalt zeigt der Erstkläger, der ebenso wie die Zweitklägerin nach dem Klagsvorbringen eigene Schadenersatzansprüche erhob, die aus der – jeweils sie beide – schädigenden unterlassenen Aufklärung durch den Beklagten abgeleitet werden (4 Ob 111/25i [7. 10. 2025] Rz 11, 13, mit der Behauptung, er habe nachträglich die Liegenschaftsanteile der Zweitklägerin übernommen, nicht auf.

[9] 1.3 Nach § 234 ZPO hat die Veräußerung einer streitverfangenen Sache oder Forderung auf den Prozess keinen Einfluss. Der Erwerber ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Gegners als Hauptpartei in das Verfahren einzutreten. „Veräußerung“ ist jeder Wechsel in der Rechtszuständigkeit an der vom Klagebegehren betroffenen Sache oder Forderung außerhalb einer Gesamtrechtsnachfolge (RS0039302; vgl auch RS0039231). Eine Sache ist immer dann streitverfangen, wenn die Sachbefugnis des Klägers oder des Beklagten im Prozess auf den Rechtsbeziehungen zu dieser Sache beruht, gleichgültig, ob sich das Sachantragsbegehren unmittelbar schon in seinem Wortlaut auf diese Sache erstreckt (RS0039303). [9] 1.3 Nach Paragraph 234, ZPO hat die Veräußerung einer streitverfangenen Sache oder Forderung auf den Prozess keinen Einfluss. Der Erwerber ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Gegners als Hauptpartei in das Verfahren einzutreten. „Veräußerung“ ist jeder Wechsel in der Rechtszuständigkeit an der vom Klagebegehren betroffenen Sache oder Forderung außerhalb einer Gesamtrechtsnachfolge (RS0039302; vergleiche auch RS0039231). Eine Sache ist immer dann streitverfangen, wenn die Sachbefugnis des Klägers oder des Beklagten im Prozess auf den Rechtsbeziehungen zu dieser Sache beruht, gleichgültig, ob sich das Sachantragsbegehren unmittelbar schon in seinem Wortlaut auf diese Sache erstreckt (RS0039303).

[10] Selbst wenn man die Ausführungen der Revision zur „Rechtsnachfolge“ durch den Erstkläger grundsätzlich als eine Eintrittserklärung iSd § 234 ZPO (vgl 3 Ob 129/05z mwN) auffassen wollte, bezieht sich diese nur auf die Liegenschaftsanteile. „Streitverfangen“ im vorliegenden Verfahren sind aber nicht die Liegenschaftsanteile des Erstklägers und der Zweitklägerin, sondern ihre jeweiligen Schadenersatzansprüche wegen der behaupteten Verletzung vertraglicher Pflichten des Beklagten als Vertragserrichter und Treuhänder des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags. Der Erstkläger behauptet somit nicht, dass der streitverfangene Schadenersatzanspruch auf ihn übergegangen wäre. Eine Weiterverfolgung des von der Zweitklägerin geltend gemachten Schadenersatzanspruchs kommt daher hier auch nicht nach § 234 ZPO in Betracht. [10] Selbst wenn man die Ausführungen der Revision zur „Rechtsnachfolge“ durch den Erstkläger grundsätzlich als eine Eintrittserklärung iSd Paragraph 234, ZPO vergleiche 3 Ob 129/05z mwN) auffassen wollte, bezieht sich diese nur auf die Liegenschaftsanteile. „Streitverfangen“ im vorliegenden Verfahren sind aber nicht die Liegenschaftsanteile des

Erstklägers und der Zweitklägerin, sondern ihre jeweiligen Schadenersatzansprüche wegen der behaupteten Verletzung vertraglicher Pflichten des Beklagten als Vertragserrichter und Treuhänder des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags. Der Erstkläger behauptet somit nicht, dass der streitverfangene Schadenersatzanspruch auf ihn übergegangen wäre. Eine Weiterverfolgung des von der Zweitklägerin geltend gemachten Schadenersatzanspruchs kommt daher hier auch nicht nach Paragraph 234, ZPO in Betracht.

[11] 1.4 In Ansehung der teilweisen Klagsstattgebung hinsichtlich des Drittklägers und der Viertklägerin sowie in Ansehung der Klagsabweisung hinsichtlich der Zweitklägerin ist die Entscheidung des Berufungsgerichts somit – mangels Erhebung von Rechtsmitteln durch die jeweiligen Prozessparteien – in Rechtskraft erwachsen. Gegenstand des Revisionsverfahrens ist nur mehr der vom Erstkläger geltend gemachte Schadenersatzanspruch.

Rechtliche Beurteilung

[12] 2. Die außerordentliche Revision ist mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. [12] 2. Die außerordentliche Revision ist mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

[13] 2.1 Die wirtschaftliche Auswirkung einer Entscheidung allein kann ebensowenig eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung begründen wie der bloße Umstand, dass die zu lösenden Fragen in einer Vielzahl von Fällen auftreten (RS0042816; RS0042769 [T19]). Auch dass ein völlig gleich gelagerter Sachverhalt vom Obersten Gerichtshof noch nicht beurteilt wurde, kann die Zulässigkeit der Revision für sich allein noch nicht begründen (RS0110702 ua).

[14] 2.2 Der Oberste Gerichtshof hat bereits klargestellt dass dann, wenn – wie hier – bei einem Bauprojekt der Erwerber mit einem Bauunternehmen einen Werkvertrag über die Errichtung des Gebäudes abschließt, das Recht an der Liegenschaft aber durch gesonderten Vertrag von einem Dritten erwirbt, auch bei Annahme einer wirtschaftlichen Einheit des Errichtungs- und des Liegenschafts Kaufvertrags iSd § 2 Abs 4 BTVG der Liegenschaftsveräußerer selbst nicht als (weiterer) Bauträger iSd BTVG anzusehen ist und ihn daher weder die Sicherungspflicht des § 7 Abs 1 BTVG noch die Rückzahlungspflicht des § 15 BTVG trifft (9 Ob 12/16d unter ausführlicher Auseinandersetzung mit der Literatur; dem zustimmend auch H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht III § 2 BTVG Rz 52; Friedl in Illredits, Wohnrecht4 § 2 BTVG Rz 22, 58; Prader/Pittl in Schwimann/Kodek, BTVG Praxiskommentar² § 2 Rz 8). Davon ausgehend vertrat das Berufungsgericht für den vorliegenden Fall, dass lediglich der vom Erstkläger und der Zweitklägerin mit dem Bauunternehmen geschlossene (Errichtungs-)Vertrag als Bauträgervertrag iSd § 2 BTVG anzusehen sei. Dagegen sei auf den vom Beklagten errichteten, mit der Liegenschaftseigentümerin geschlossenen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag das BTVG nicht anzuwenden. Nicht die Liegenschaftseigentümerin, sondern das Bauunternehmen habe die Sicherung nach dem BTVG vorzunehmen gehabt. [14] 2.2 Der Oberste Gerichtshof hat bereits klargestellt dass dann, wenn – wie hier – bei einem Bauprojekt der Erwerber mit einem Bauunternehmen einen Werkvertrag über die Errichtung des Gebäudes abschließt, das Recht an der Liegenschaft aber durch gesonderten Vertrag von einem Dritten erwirbt, auch bei Annahme einer wirtschaftlichen Einheit des Errichtungs- und des Liegenschafts Kaufvertrags iSd Paragraph 2, Absatz 4, BTVG der Liegenschaftsveräußerer selbst nicht als (weiterer) Bauträger iSd BTVG anzusehen ist und ihn daher weder die Sicherungspflicht des Paragraph 7, Absatz eins, BTVG noch die Rückzahlungspflicht des Paragraph 15, BTVG trifft (9 Ob 12/16d unter ausführlicher Auseinandersetzung mit der Literatur; dem zustimmend auch H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht römisch drei Paragraph 2, BTVG Rz 52; Friedl in Illredits, Wohnrecht4 Paragraph 2, BTVG Rz 22, 58; Prader/Pittl in Schwimann/Kodek, BTVG Praxiskommentar² Paragraph 2, Rz 8). Davon ausgehend vertrat das Berufungsgericht für den vorliegenden Fall, dass lediglich der vom Erstkläger und der Zweitklägerin mit dem Bauunternehmen geschlossene (Errichtungs-)Vertrag als Bauträgervertrag iSd Paragraph 2, BTVG anzusehen sei. Dagegen sei auf den vom Beklagten errichteten, mit der Liegenschaftseigentümerin geschlossenen Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag das BTVG nicht anzuwenden. Nicht die Liegenschaftseigentümerin, sondern das Bauunternehmen habe die Sicherung nach dem BTVG vorzunehmen gehabt.

[15] Die Revision hält dem bloß entgegen, dass auch der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag „unter die Anwendung des BTVG zu fallen habe“. Sie legt aber nicht dar, warum diesfalls den Beklagten, der nur mit der Errichtung und treuhändigen Abwicklung des Liegenschafts Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags betraut, in die Errichtung, den Abschluss und die Abwicklung des Errichtungsvertrags dagegen gar nicht involviert war, die besonderen Pflichten eines Treuhänders nach § 12 Abs 3 BTVG treffen sollen, und woraus sich konkret eine allfällige

Haftung ableiten soll. Es wird damit auch nicht dargelegt, inwiefern das Berufungsgericht von der in der Revision zitierten Entscheidung 9 Ob 12/16d abweicht. Damit ist die Rechtsrüge zu diesem Punkt aber nicht gesetzmäßig ausgeführt, weil eine Überprüfung der vom Berufungsgericht vertretenen Rechtsansicht, dass eine Haftung des Beklagten wegen einer Pflichtenverletzung nach dem BTVG nicht vorliege, nicht stattfinden kann (RS0043654 [T15]; vgl RS0042779). [15] Die Revision hält dem bloß entgegen, dass auch der Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag „unter die Anwendung des BTVG zu fallen habe“. Sie legt aber nicht dar, warum diesfalls den Beklagten, der nur mit der Errichtung und treuhändigen Abwicklung des Liegenschafts Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags betraut, in die Errichtung, den Abschluss und die Abwicklung des Errichtungsvertrags dagegen gar nicht involviert war, die besonderen Pflichten eines Treuhänders nach Paragraph 12, Absatz 3, BTVG treffen sollen, und woraus sich konkret eine allfällige Haftung ableiten soll. Es wird damit auch nicht dargelegt, inwiefern das Berufungsgericht von der in der Revision zitierten Entscheidung 9 Ob 12/16d abweicht. Damit ist die Rechtsrüge zu diesem Punkt aber nicht gesetzmäßig ausgeführt, weil eine Überprüfung der vom Berufungsgericht vertretenen Rechtsansicht, dass eine Haftung des Beklagten wegen einer Pflichtenverletzung nach dem BTVG nicht vorliege, nicht stattfinden kann (RS0043654 [T15]; vergleiche RS0042779).

[16] 2.3 Auch eine allgemeine Verpflichtung des Beklagten als bloßer Vertragsserrichter und Treuhänder für die Abwicklung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags, die Kläger über die Anwendbarkeit des BTVG auf den Bauvertrag und die daraus resultierenden Folgen aufzuklären, sowie eine daraus abgeleitete Haftung verneinte das Berufungsgericht. Der Beklagte sei in die Erstellung des Vertragsmusters und in den Abschluss der Bauverträge in keiner Weise involviert gewesen. Weder das Bauunternehmen noch die Kläger hätten ihn mit der Errichtung oder Überprüfung der von ihnen bereits abgeschlossenen Bauverträge beauftragt. Es habe auch nicht festgestellt werden können, ob ihm die Bauverträge vor deren Abschluss überhaupt übermittelt wurden. Es würde die dem Beklagten obliegenden Pflichten überspannen, würde man von ihm verlangen, im Rahmen des ihm vom Bauunternehmen erteilten Auftrags zur Errichtung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags – die selbst nicht nach dem BTVG zu gestalten gewesen seien – die bereits zuvor abgeschlossenen Bauverträge auf ihre Konformität mit den Bestimmungen des BTVG zu untersuchen.

[17] Die Revision releviert in diesem Zusammenhang nur die Frage, wie weit die Pflichten des Beklagten als Rechtsanwalt und Vertragsserrichter betreffend die „Möglichkeit der Umgehung des BTVG und die damit drohenden Rechtsfolgen“ reichen. Zur Haftung eines (berufsmäßigen) Vertragsserrichters, der die Interessen mehrerer Personen vertritt (Rechtsanwalt oder Notar), existiert eine umfangreiche Rechtsprechung (vgl RS0023549, RS0026349, RS0026380, RS0026419), die vom Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt wurde. Wie weit die Aufklärungspflicht und Belehrungspflicht jeweils reicht, hängt aber von den Umständen des Einzelfalls ab (RS0023549 [T16]). Eine erhebliche Rechtsfrage würde im vorliegenden Fall somit nur bei einer groben Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht vorliegen. Eine solche zeigt die Revision aber nicht auf. [17] Die Revision releviert in diesem Zusammenhang nur die Frage, wie weit die Pflichten des Beklagten als Rechtsanwalt und Vertragsserrichter betreffend die „Möglichkeit der Umgehung des BTVG und die damit drohenden Rechtsfolgen“ reichen. Zur Haftung eines (berufsmäßigen) Vertragsserrichters, der die Interessen mehrerer Personen vertritt (Rechtsanwalt oder Notar), existiert eine umfangreiche Rechtsprechung vergleiche RS0023549, RS0026349, RS0026380, RS0026419), die vom Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt wurde. Wie weit die Aufklärungspflicht und Belehrungspflicht jeweils reicht, hängt aber von den Umständen des Einzelfalls ab (RS0023549 [T16]). Eine erhebliche Rechtsfrage würde im vorliegenden Fall somit nur bei einer groben Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht vorliegen. Eine solche zeigt die Revision aber nicht auf.

Textnummer

E146337

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0040OB00111.25I.1216.000

Im RIS seit

15.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

21.05.2026

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