

TE OGH 2024/9/10 4Ob131/24d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.09.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schwarzenbacher als Vorsitzenden sowie den Vizepräsidenten Hon.-Prof. PD Dr. Rassi, den Hofrat Mag. Dr. Wurdinger, die Hofrätin Mag. Waldstätten und den Hofrat Dr. Stiefsohn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei *, vertreten durch Mag. Dr. Alfred Wansch, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei *, vertreten durch Gruböck & Lentschig Rechtsanwälte OG in Baden, wegen 18.449 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 19. April 2024, GZ 11 R 42/24p-24, womit das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt vom 11. Jänner 2024, GZ 20 Cg 57/22a-19, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 1.505,40 EUR (darin 250,90 EUR an USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Klägerin macht gegen den beklagten Notar wegen Beratungsfehler und Sorgfaltswidrigkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung eines Kaufvertrags über den Kauf einer Liegenschaft einen Schadenersatz in Höhe von 18.449 EUR sA geltend. Weder sei sie als Käuferin darüber aufgeklärt worden, dass sie für offene Abgabenschulden (Aufschließungskosten/Anschlussgebühren) des Verkäufers gegenüber der Gemeinde hafte noch habe der Beklagte eine entsprechende Absicherung veranlasst.

[2] Das Berufungsgericht gab in Abänderung des abweisenden Ersturteils der Klage statt. Der Notariatskandidat des Beklagten hätte erörtern müssen, dass der Käuferin als neuen Liegenschaftseigentümerin eine bescheidmäßige Vorschreibung der noch offenen Abgaben drohe, sie daher „nach außen“ dafür einzustehen hätte und „im Innenverhältnis“ gegenüber dem Verkäufer ihre vertraglich festgelegten Vereinbarungen durchsetzen müsste. Es gehöre zum Standard notarieller Tätigkeit, dass bei der Errichtung eines Grundstückkaufvertrags die Problematik der Aufschließungskosten/Anschlussgebühren erörtert werde. Von einem Notar müsse verlangt werden, dass er die Beteiligten auf diese Problematik hinweise, ihnen hierzu die gewünschten Erläuterungen gebe und auf Wunsch Möglichkeiten der Risikoabsicherung vorschlage.

[3] Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision mangels Rechtsprechung zu allfälligen Erörterungspflichten eines Notars als Errichter eines Liegenschafts Kaufvertrags bei noch nicht bescheidmäßig abgerechneten und vom Verkäufer noch nicht bezahlten Aufschließungskosten/Anschlussgebühren zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Die vom Kläger beantwortete Revision ist ungeachtet des Ausspruchs des Berufungsgerichts, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (§ 508 Abs 1 ZPO), nicht zulässig. [4] Die vom Kläger beantwortete Revision ist ungeachtet des Ausspruchs des Berufungsgerichts, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (Paragraph 508, Absatz eins, ZPO), nicht zulässig.

[5] 1. Der Kläger stützt die Zulässigkeit seines Rechtsmittels (nur) auf Fragen zum Umfang der Aufklärungspflicht.

[6] 2. Zur Haftung eines berufsmäßigen Vertragserrichters (Rechtsanwalt oder Notar) existiert bereits umfangreiche Rechtsprechung (RS0023549; RS0026349; RS0026380; RS0026390; RS0026419). Der Vertragserrichter hat im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren die Parteien über die rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der einzelnen Vereinbarungen zu belehren, über bestehende Risiken aufzuklären und allfällige ungünstige wirtschaftliche Entwicklungen zu berücksichtigen (5 Ob 12/05h; 10 Ob 43/03a; 2 Ob 114/01f). Alle Vertragsparteien können darauf vertrauen, dass sie der Vertragsverfasser vor Nachteilen schützt und für ihre rechtliche und tatsächliche Sicherheit sorgt (7 Ob 104/10k mwN; RS0023549 [T6, T7, T17, T27]; RS0026380). Die Parteien sind über jene Umstände aufzuklären, von denen der Vertragserrichter annehmen muss, dass sie den Vertragsparteien unbekannt sind (1 Ob 262/98f). Ein Notar als Vertragserrichter muss immer auch eine ungünstige Entwicklung berücksichtigen und entsprechend handeln (RS0026390).

[7] 3. Die Anforderungen an die Sorgfalt eines Notars dürfen dabei nicht überspannt werden (RS0026349; RS0026584). Es können von ihm nur der Fleiß und die Kenntnisse verlangt werden, die seine Fachkollegen gewöhnlich haben (RS0026584 [T1]).

[8] 4. Ob ein Notar im Einzelfall die gebotene Sorgfalt eingehalten hat, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab, weshalb insoweit in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt (2 Ob 178/00s; 9 Ob 82/04f; RS0026419 [T10]; RS0026349 [T17]). Eine Einzelfallentscheidung ist für den Obersten Gerichtshof nämlich nur dann überprüfbar, wenn im Interesse der Rechtssicherheit ein grober Fehler bei der Auslegung der anzuwendenden Rechtsnorm korrigiert werden müsste (2 Ob 114/01f; 10 Ob 47/05t mwN).

[9] 5. Ein solcher Fehler liegt jedoch im gegenständlichen Verfahren nicht vor. Die Beurteilung des Berufungsgerichts zum Umfang der Aufklärungspflicht hält sich vielmehr im Rahmen der aufgezeigten Rechtsprechung und wirft keine Frage erheblicher Bedeutung auf.

[10] 6.1 Das Berufungsgericht hat jedenfalls vertretbar dargelegt, zum Standard notarieller Tätigkeit gehöre es auch, dass der Vertragserrichter mit den Vertragsparteien die Problematik nicht abgerechneter Erschließungsbeiträge, einschließlich der damit verbundenen Haftung des Käufers als neuer bürgerlicher Liegenschaftseigentümer erörtert und den Parteien auf Wunsch Möglichkeiten der Risikoabsicherung vorschlägt (vgl auch zur vergleichbaren deutschen Rechtslage: BGH IX ZR 161/93, BGH III ZR 136/07). [10] 6.1 Das Berufungsgericht hat jedenfalls vertretbar dargelegt, zum Standard notarieller Tätigkeit gehöre es auch, dass der Vertragserrichter mit den Vertragsparteien die Problematik nicht abgerechneter Erschließungsbeiträge, einschließlich der damit verbundenen Haftung des Käufers als neuer bürgerlicher Liegenschaftseigentümer erörtert und den Parteien auf Wunsch Möglichkeiten der Risikoabsicherung vorschlägt vergleiche auch zur vergleichbaren deutschen Rechtslage: BGH IX ZR 161/93, BGH III ZR 136/07).

[11] 6.2 Ungeachtet des Umstands, dass der Notariatskandidat keine Kenntnis über offene Abgabenforderungen hatte, bedarf der Vorwurf des Beratungsfehlers im Zusammenhang mit der unterlassenen Erörterung der Haftungsproblematik keiner Korrektur durch gegenteilige Sachentscheidung, zumal der Vertragserrichter – entgegen seiner Verpflichtung (vgl 9 Ob 30/07p) – diesbezüglich keine geeigneten Fragen stellte, um den tatsächlichen Wissenstand der Vertragsparteien zu erforschen und daran das Maß der erforderlichen Rechtsbelehrung zu bestimmen. [11] 6.2 Ungeachtet des Umstands, dass der Notariatskandidat keine Kenntnis über offene Abgabenforderungen hatte, bedarf der Vorwurf des Beratungsfehlers im Zusammenhang mit der unterlassenen Erörterung der Haftungsproblematik keiner Korrektur durch gegenteilige Sachentscheidung, zumal der

Vertragserrichter – entgegen seiner Verpflichtung vergleiche 9 Ob 30/07p) – diesbezüglich keine geeignete Fragen stellte, um den tatsächlichen Wissenstand der Vertragsparteien zu erforschen und daran das Maß der erforderlichen Rechtsbelehrung zu bestimmen.

[12] 6.3 In der Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die potentielle Haftung der Käufer für Abgabenschulden vor der Zeit der Schlüsselübergabe als neue Liegenschaftseigentümer hätte erörtert werden müssen, ist auch deshalb keine vom Obersten Gerichtshof im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung zu erblicken, weil die Frage der Abgaben ohnedies Thema der Erörterungen beim Vertragsabschluss war und der spiegelbildliche Fall (nämlich Zahlung der Abgaben durch Verkäufer einen Zeitraum nach Schlüsselübergabe betreffend) sehr wohl ausdrücklich besprochen wurde. Darüber hinaus wurde den Käufern vom Vertragserrichter versichert, dass sie neben den im Kaufvertrag angeführten Beträgen keine weiteren Zahlungen leisten müssten. Die auf diese Umstände des Einzelfalls jedenfalls vertretbar abstellende Entscheidung des Berufungsgerichts kann (mangels grober Fehlbeurteilung) die Zulässigkeit des Rechtsmittels nicht stützen.

[13] 7. Auch die im Rechtsmittel zitierten Entscheidungen sprechen nicht für eine Korrekturbedürftigkeit des angefochtenen Urteils.

[14] 7.1 Die Entscheidung 4 Ob 1629/95, in der eine Haftung des Notars als Vertragserrichter eines Liegenschafts Kaufvertrags verneint wurde, weil diesem nicht bekannt war, dass eine Belastung der Liegenschaft drohe, ist nicht einschlägig. Im gegenständlich zu beurteilenden Fall war der Verkäufer nämlich ausdrücklich verpflichtet, offene Aufschließungsgebühren/Anschlusskosten zu begleichen. Dem Vertragserrichter musste in diesem Zusammenhang bewusst sein, dass hier auch den Käufern als neue Liegenschaftseigentümern eine bescheidmäßige Vorschreibung drohen kann.

[15] 7.2 Auch die der Entscheidung 1 Ob 262/98f zugrundeliegende Konstellation, die davon geprägt war, dass aufgrund der dort gegebenen Umstände (beabsichtigte Lebensgemeinschaft zwischen der Käuferin und ihrem Bekannten und die darauf gegründete „unverdächtige“ Einräumung eines Wegerechts) keine Sicherungsmaßnahmen bei der Vertragserrichtung nötig gewesen wären, ist mit der gegenständlichen Rechtssache nicht vergleichbar.

[16] 8. Mangels einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung war die Revision daher – ungeachtet des Zulassungsausspruchs – zurückzuweisen.

[17] 9. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. [17] 9. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E142373

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0040OB00131.24D.0910.000

Im RIS seit

02.10.2024

Zuletzt aktualisiert am

04.04.2025

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