

TE OGH 2024/7/29 5Ob233/23k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.07.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. S*, 2. D*, beide vertreten durch die Ebner Aichinger Guggenberger Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, gegen die beklagte Partei Mag. B*, Rechtsanwalt, *, vertreten durch die MUSEY rechtsanwalt gmbh in Salzburg, wegen (ausgedehnt) 219.899,97 EUR sA, über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 19. Oktober 2023, GZ 1 R 116/23v-75, mit dem das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 31. Mai 2023, GZ 2 Cg 14/21i-71, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

[1] Die M* GmbH (in der Folge: Bauträgerin) beabsichtigte, auf einer in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft ein Bauvorhaben umzusetzen. Dazu sollte die Liegenschaft (real) geteilt und auf den daraus resultierenden Grundstücken drei Reihen- und zwei Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden.

[2] Mit Kaufvertrag vom 14. 12. 2016 erwarben die Kläger von der Bauträgerin eines dieser Grundstücke samt dem darauf von der Bauträgerin noch zu errichtenden Eckreihenhaus und einem Tiefgaragenabstellplatz um 610.000 EUR. Weiters erwarben sie ein Fünftel des Grundstücks, auf dem eine Tiefgaragenrampe errichtet werden sollte.

[3] Der Beklagte war der Vertragserrichter und wurde gemäß § 12 BTVG zum Treuhänder bestellt. [3] Der Beklagte war der Vertragserrichter und wurde gemäß Paragraph 12, BTVG zum Treuhänder bestellt.

[4] Die Kläger begehrten vom Beklagten 219.899,97 EUR sA Schadenersatz. Die Bauträgerin habe wegen Verzögerungen bei der Projektabwicklung versucht, von den Klägern einen höheren Kaufpreis zu erlangen, es sei allerdings zu keiner Einigung gekommen. Deshalb habe die Bauträgerin ohne Wissen der Kläger das für sie bestimmte Haus – in der Form von Wohnungseigentum – an gutgläubige Dritte verkauft.

[5] Der Kaufvertrag vom 14. 12. 2016 unterliege dem BTVG. Die Ansprüche der Kläger sollten grundbücherlich sichergestellt werden. Der „Doppelverkauf“ sei nur deshalb möglich gewesen, weil der Beklagte die ihn als gemäß § 12

BTVG bestellten Treuhänder treffenden Pflichten vernachlässigt habe. Da die Zweitkäufer gutgläubig Eigentum erworben hätten und nicht bereit seien, die Liegenschaft an die Kläger abzutreten, sei die Erfüllung des Kauf- und Bauträgervertrags letztendlich durch die pflichtwidrigen Unterlassungen des Beklagten als Treuhänder endgültig unmöglich geworden. Der Beklagte hafte den Klägern daher für das Erfüllungsinteresse, das heißt für die ihnen entgangene zwischenzeitige Wertsteigerung der Liegenschaft, die frustrierten Vertragserrichtungs- und Beglaubigungskosten, die vergeblich aufgewandten Finanzierungskosten und für die durch den Antrag auf Rückforderung der Grunderwerbssteuer entstandenen Rechtsvertretungskosten. [5] Der Kaufvertrag vom 14. 12. 2016 unterliege dem BTVG. Die Ansprüche der Kläger sollten grundbücherlich sichergestellt werden. Der „Doppelverkauf“ sei nur deshalb möglich gewesen, weil der Beklagte die ihn als gemäß Paragraph 12, BTVG bestellten Treuhänder treffenden Pflichten vernachlässigt habe. Da die Zweitkäufer gutgläubig Eigentum erworben hätten und nicht bereit seien, die Liegenschaft an die Kläger abzutreten, sei die Erfüllung des Kauf- und Bauträgervertrags letztendlich durch die pflichtwidrigen Unterlassungen des Beklagten als Treuhänder endgültig unmöglich geworden. Der Beklagte hafte den Klägern daher für das Erfüllungsinteresse, das heißt für die ihnen entgangene zwischenzeitige Wertsteigerung der Liegenschaft, die frustrierten Vertragserrichtungs- und Beglaubigungskosten, die vergeblich aufgewandten Finanzierungskosten und für die durch den Antrag auf Rückforderung der Grunderwerbssteuer entstandenen Rechtsvertretungskosten.

[6] Der Beklagte wandte – soweit für das Rekursverfahren relevant – ein, er hätte den Doppelverkauf und die Einverleibung des Eigentumsrechts der Zweitkäufer nicht verhindern können. Daher sei er für die entstandenen Schäden nicht verantwortlich, wobei er als Treuhänder für die Vertragserfüllung ohnehin nicht hafte.

[7] Das Erstgericht wies die Klage ab.

[8] Es traf detaillierte Feststellungen zur Organ- und Gesellschafterstruktur der Bauträgerin, zum Inhalt des Kaufvertrags vom 14. 12. 2016, zu dem Umstand, dass diesen für die Verkäuferin deren Prokurist (ohne Immobiliarklausel seiner Prokura im Firmenbuch) unterfertigt hat, zur Bewilligung einer (ersten) Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und Ausfolgung der einzigen Ausfertigung dieses Beschlusses vom 16. 11. 2017 an den Beklagten, zu den finanziellen Schwierigkeiten der Bauträgerin ab dem Jahr 2018, der Verzögerung der Umsetzung des Kaufvertrags vom 14. 12. 2016, dem Vorgehen des das Projekt finanzierenden Kreditinstituts und der Änderung der Gesellschafterstruktur, zum gescheiterten Versuch der Bauträgerin, mit den Klägern die Bezahlung eines höheren Kaufpreises oder die Aufhebung des Kaufvertrags zu vereinbaren, zur Erwirkung einer weiteren Anmerkung der Rangordnung mit 16. 11. 2018 durch die Bauträgerin selbst ohne Wissen des Beklagten, zum Irrtum des Beklagten, er habe (auch) diesen gültigen Rangordnungsbeschluss in Verwahrung, zu dem Umstand, dass die Bauträgerin dem Beklagten auch auf sein Verlangen hin kein Rangordnungsgesuch unterfertigt, der Übermittlung des Rangordnungsbeschlusses an ihn nicht zugestimmt und ihm diesen auch nicht herausgegeben hätte, zur Weigerung des das Projekt finanzierenden Kreditinstituts, einem allfälligen Verlangen des Beklagten auf Löschung ihres Pfandrechts zwecks Verbücherung des Kaufvertrags vom 14. 12. 2016 zuzustimmen, zum Verkauf des vertragsgegenständlichen Objekts (nunmehr in Form von Wohnungseigentum) durch die Bauträgerin an – gutgläubige und nicht zur Rückabwicklung bereite – Dritte zu einem Kaufpreis von 710.000 EUR und zur grundbücherlichen Durchführung dieses Verkaufs, zunächst durch Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG und letztlich durch Einverleibung der Eigentumsrechte. [8] Es traf detaillierte Feststellungen zur Organ- und Gesellschafterstruktur der Bauträgerin, zum Inhalt des Kaufvertrags vom 14. 12. 2016, zu dem Umstand, dass diesen für die Verkäuferin deren Prokurist (ohne Immobiliarklausel seiner Prokura im Firmenbuch) unterfertigt hat, zur Bewilligung einer (ersten) Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und Ausfolgung der einzigen Ausfertigung dieses Beschlusses vom 16. 11. 2017 an den Beklagten, zu den finanziellen Schwierigkeiten der Bauträgerin ab dem Jahr 2018, der Verzögerung der Umsetzung des Kaufvertrags vom 14. 12. 2016, dem Vorgehen des das Projekt finanzierenden Kreditinstituts und der Änderung der Gesellschafterstruktur, zum gescheiterten Versuch der Bauträgerin, mit den Klägern die Bezahlung eines höheren Kaufpreises oder die Aufhebung des Kaufvertrags zu vereinbaren, zur Erwirkung einer weiteren Anmerkung der Rangordnung mit 16. 11. 2018 durch die Bauträgerin selbst ohne Wissen des Beklagten, zum Irrtum des Beklagten, er habe (auch) diesen gültigen Rangordnungsbeschluss in Verwahrung, zu dem Umstand, dass die Bauträgerin dem Beklagten auch auf sein Verlangen hin kein Rangordnungsgesuch unterfertigt, der Übermittlung des Rangordnungsbeschlusses an ihn nicht zugestimmt und ihm diesen auch nicht herausgegeben hätte, zur Weigerung des das Projekt finanzierenden Kreditinstituts, einem allfälligen

Verlangen des Beklagten auf Löschung ihres Pfandrechts zwecks Verbücherung des Kaufvertrags vom 14. 12. 2016 zuzustimmen, zum Verkauf des vertragsgegenständlichen Objekts (nunmehr in Form von Wohnungseigentum) durch die Bauträgerin an – gutgläubige und nicht zur Rückabwicklung bereite – Dritte zu einem Kaufpreis von 710.000 EUR und zur grundbücherlichen Durchführung dieses Verkaufs, zunächst durch Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG und letztlich durch Einverleibung der Eigentumsrechte.

[9] Diesen von ihm festgestellten Sachverhalt beurteilte das Erstgericht dahin, dass der Beklagte nach dem Auslaufen des ersten Rangordnungsbeschlusses – mangels ausreichender Vertretungsvollmacht – ohne Mitwirkung (des Geschäftsführers) der Bauträgerin keine Möglichkeit mehr gehabt habe, einen weiteren Rangordnungsbeschluss zu erwirken. Mit einem solchen hätte er den Doppelverkauf aber ohnehin nicht verhindern können, weil die Bauträgerin trotzdem jederzeit in der Lage gewesen wäre, weitere Kaufverträge abzuschließen und den Zweitkäufern – trotz des Bestehens einer höheren Rangordnung – eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG zu ermöglichen. Auch eine frühere Aufklärung der Kläger hätte den Doppelverkauf nicht verhindert. Der Vertrag sei ohne Zustimmung des Pfandgläubigers zur Löschung seines Pfandrechts nicht verbücherungsfähig gewesen, der Pfandgläubiger hätte der Löschung zur Verbücherung des Eigentumsrechts der Kläger aber keinesfalls zugestimmt. Der Doppelverkauf sei daher ausschließlich auf das wissentliche und willentliche rechtswidrige Verhalten der Bauträgerin zurückzuführen. Auch mit einem Verbot durch eine einstweilige Verfügung hätten weder der Beklagte noch die Kläger selbst den Doppelverkauf verhindern können. Daher seien die dem Beklagten vorgeworfenen Pflichtverletzungen letztendlich nicht kausal für die entstandenen Schäden. [9] Diesen von ihm festgestellten Sachverhalt beurteilte das Erstgericht dahin, dass der Beklagte nach dem Auslaufen des ersten Rangordnungsbeschlusses – mangels ausreichender Vertretungsvollmacht – ohne Mitwirkung (des Geschäftsführers) der Bauträgerin keine Möglichkeit mehr gehabt habe, einen weiteren Rangordnungsbeschluss zu erwirken. Mit einem solchen hätte er den Doppelverkauf aber ohnehin nicht verhindern können, weil die Bauträgerin trotzdem jederzeit in der Lage gewesen wäre, weitere Kaufverträge abzuschließen und den Zweitkäufern – trotz des Bestehens einer höheren Rangordnung – eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG zu ermöglichen. Auch eine frühere Aufklärung der Kläger hätte den Doppelverkauf nicht verhindert. Der Vertrag sei ohne Zustimmung des Pfandgläubigers zur Löschung seines Pfandrechts nicht verbücherungsfähig gewesen, der Pfandgläubiger hätte der Löschung zur Verbücherung des Eigentumsrechts der Kläger aber keinesfalls zugestimmt. Der Doppelverkauf sei daher ausschließlich auf das wissentliche und willentliche rechtswidrige Verhalten der Bauträgerin zurückzuführen. Auch mit einem Verbot durch eine einstweilige Verfügung hätten weder der Beklagte noch die Kläger selbst den Doppelverkauf verhindern können. Daher seien die dem Beklagten vorgeworfenen Pflichtverletzungen letztendlich nicht kausal für die entstandenen Schäden.

[10] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge, hob das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück.

[11] Im Rahmen der Geltendmachung der Mangelhaftigkeit des Verfahrens wegen Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht nach § 182a ZPO hätten die Kläger hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie sich gegen die – vom Erstgericht mit der (hypothetisch) verweigerten Einwilligung des Pfandgläubigers in die Löschung seines Pfandrechts begründete – Verneinung des Kausalzusammenhangs wendeten. Denn die von ihr zur Begründung der Wesentlichkeit des Verfahrensmangels iSd § 496 Abs 1 Z 2 ZPO behauptete Möglichkeit, eine solche Löschungserklärung zu erwirken, impliziere, dass das Pfandrecht im Endeffekt der Durchsetzung der Rechte der Kläger aus ihrem Kauf- und Bauträgervertrag nicht im Weg gestanden wäre. Daher sei – im Rahmen der ursprünglichen Anspruchsgründe – zu prüfen, ob das Verhalten der Pfandgläubigerin den Kausalzusammenhang zwischen den dem Beklagten im Verfahren erster Instanz vorgeworfenen Pflichtverletzungen und dem eingetretenen Schaden tatsächlich durchbrochen habe. Die Frage, ob es sich beim weiteren Berufungsvorbringen zum behaupteten Verfahrensmangel um Neuerungen handle und ob die Kläger eine Verletzung der Anleitungspflicht nach § 182a ZPO mit der Begründung geltend machen könnten, sie hätten bei entsprechender Erörterung durch das Erstgericht andere Klagegründe (nämlich andere Pflichtverletzungen des Beklagten einerseits als Vertragserrichter, andererseits weitere Versäumnisse als Treuhänder) geltend gemacht, könne daher dahingestellt bleiben. [11] Im Rahmen der Geltendmachung der Mangelhaftigkeit des Verfahrens wegen Verletzung der richterlichen Anleitungspflicht nach Paragraph 182 a, ZPO hätten die Kläger hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie sich gegen die – vom Erstgericht mit der (hypothetisch) verweigerten Einwilligung des Pfandgläubigers in die Löschung seines Pfandrechts begründete –

Verneinung des Kausalzusammenhangs wendeten. Denn die von ihr zur Begründung der Wesentlichkeit des Verfahrensmangels iSd Paragraph 496, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO behauptete Möglichkeit, eine solche Löschungserklärung zu erwirken, impliziere, dass das Pfandrecht im Endeffekt der Durchsetzung der Rechte der Kläger aus ihrem Kauf- und Bauträgervertrag nicht im Weg gestanden wäre. Daher sei – im Rahmen der ursprünglichen Anspruchsgründe – zu prüfen, ob das Verhalten der Pfandgläubigerin den Kausalzusammenhang zwischen den dem Beklagten im Verfahren erster Instanz vorgeworfenen Pflichtverletzungen und dem eingetretenen Schaden tatsächlich durchbrochen habe. Die Frage, ob es sich beim weiteren Berufungsvorbringen zum behaupteten Verfahrensmangel um Neuerungen handle und ob die Kläger eine Verletzung der Anleitungspflicht nach Paragraph 182 a, ZPO mit der Begründung geltend machen könnten, sie hätten bei entsprechender Erörterung durch das Erstgericht andere Klagegründe (nämlich andere Pflichtverletzungen des Beklagten einerseits als Vertragserrichter, andererseits weitere Versäumnisse als Treuhänder) geltend gemacht, könne daher dahingestellt bleiben.

[12] Bevor auf die Frage des Kausalzusammenhangs eingegangen werden könne, sei zu prüfen, ob der Beklagte als Treuhänder nach § 12 BTVG den Klägern überhaupt für die geltend gemachten Schäden in Form der „entgangenen Wertsteigerung“ der Liegenschaft und/oder der frustrierten Aufwände (Vertragserrichtungs- und Beglaubigungskosten, Finanzierungs- und Rechtsvertretungskosten) hafte. Eine Schadenersatzpflicht erfordere über den Kausalzusammenhang hinaus auch den Rechtswidrigkeitszusammenhang. Aufgrund eines rechtswidrigen Verhaltens sei nur für jene verursachten Schäden zu haften, die die übertretene Verhaltensnorm nach ihrem Schutzzweck gerade verhindern habe sollen. [12] Bevor auf die Frage des Kausalzusammenhangs eingegangen werden könne, sei zu prüfen, ob der Beklagte als Treuhänder nach Paragraph 12, BTVG den Klägern überhaupt für die geltend gemachten Schäden in Form der „entgangenen Wertsteigerung“ der Liegenschaft und/oder der frustrierten Aufwände (Vertragserrichtungs- und Beglaubigungskosten, Finanzierungs- und Rechtsvertretungskosten) hafte. Eine Schadenersatzpflicht erfordere über den Kausalzusammenhang hinaus auch den Rechtswidrigkeitszusammenhang. Aufgrund eines rechtswidrigen Verhaltens sei nur für jene verursachten Schäden zu haften, die die übertretene Verhaltensnorm nach ihrem Schutzzweck gerade verhindern habe sollen.

[13] Nach § 12 Abs 3 BTVG habe der Treuhänder insbesondere die Pflicht, die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach diesem Bundesgesetz zu überwachen (§ 12 Abs 3 Z 2 BTVG). Diese Pflicht umfasse auch die Prüfung und Überwachung, ob die Sicherung, die vom Bauträger angeboten werde, tatsächlich „tauglich“ sei und bleibe. Das – hier gewählte – grundbücherliche Sicherstellungsmodell nach § 9 BTVG diene nicht der Sicherung von Rückforderungsansprüchen des Erwerbers, sondern der Sicherung des besonderen Interesses am Erwerb einer bestimmten Wohnung, sohin der Vertragserfüllung, nicht aber der Sicherstellung der Rückabwicklung des Geschäfts. Das spreche dafür, dass Schäden, die ein Erwerber dadurch erleide, dass der Bauträgervertrag letztendlich wegen Pflichtverletzungen des Treuhänders nicht erfüllt und er nicht Eigentümer der Liegenschaft geworden sei, vom Schutzzweck der Bestimmungen der §§ 9, 10 BTVG erfasst seien und daher innerhalb des Rechtswidrigkeitszusammenhangs lägen. In der Entscheidung 6 Ob 171/19v habe der Oberste Gerichtshof zwar zunächst ausgeführt, dass der Treuhänder für die unterbliebene oder mangelhafte Erfüllung des Bauträgervertrags nicht hafte. Das relativiere sich jedoch durch die in der selben Entscheidung enthaltenen weiteren Ausführungen zum Schutzzweck des § 9 BTVG, der somit als Ausnahme von diesem Grundsatz zu sehen sei. [13] Nach Paragraph 12, Absatz 3, BTVG habe der Treuhänder insbesondere die Pflicht, die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers nach diesem Bundesgesetz zu überwachen (Paragraph 12, Absatz 3, Ziffer 2, BTVG). Diese Pflicht umfasse auch die Prüfung und Überwachung, ob die Sicherung, die vom Bauträger angeboten werde, tatsächlich „tauglich“ sei und bleibe. Das – hier gewählte – grundbücherliche Sicherstellungsmodell nach Paragraph 9, BTVG diene nicht der Sicherung von Rückforderungsansprüchen des Erwerbers, sondern der Sicherung des besonderen Interesses am Erwerb einer bestimmten Wohnung, sohin der Vertragserfüllung, nicht aber der Sicherstellung der Rückabwicklung des Geschäfts. Das spreche dafür, dass Schäden, die ein Erwerber dadurch erleide, dass der Bauträgervertrag letztendlich wegen Pflichtverletzungen des Treuhänders nicht erfüllt und er nicht Eigentümer der Liegenschaft geworden sei, vom Schutzzweck der Bestimmungen der Paragraphen 9, 10, BTVG erfasst seien und daher innerhalb des Rechtswidrigkeitszusammenhangs lägen. In der Entscheidung 6 Ob 171/19v habe der Oberste Gerichtshof zwar zunächst ausgeführt, dass der Treuhänder für die unterbliebene oder mangelhafte Erfüllung des Bauträgervertrags nicht hafte. Das relativiere sich jedoch durch die in der selben Entscheidung enthaltenen weiteren Ausführungen zum Schutzzweck des Paragraph 9, BTVG, der somit als Ausnahme von diesem Grundsatz zu sehen sei.

[14] Die §§ 9, 10 BTVG bezweckten daher die Sicherstellung des Eigentumserwerbs durch die Käufer, weshalb der von den Klägern geltend gemachte Nichterfüllungsschaden innerhalb des Rechtswidrigkeitszusammenhangs liege. Im Fall von für die Nichterfüllung kausalen Pflichtverletzungen hafte daher der Treuhänder den Erwerbern für ihr Erfüllungsinteresse. [14] Die Paragraphen 9, 10, BTVG bezweckten daher die Sicherstellung des Eigentumserwerbs durch die Käufer, weshalb der von den Klägern geltend gemachte Nichterfüllungsschaden innerhalb des Rechtswidrigkeitszusammenhangs liege. Im Fall von für die Nichterfüllung kausalen Pflichtverletzungen hafte daher der Treuhänder den Erwerbern für ihr Erfüllungsinteresse.

[15] Der Beklagte habe in der Berufungsbeantwortung unter Hinweis auf diesbezügliche Beweisergebnisse ausdrücklich ausgeführt, dass der seinerzeitige Geschäftsführer den Prokuristen eigens ermächtigt habe, den Kauf- und Bauträgervertrag zu unterschreiben. Es sei grundsätzlich zulässig, einem Prokuristen eine zusätzliche (Spezial-)Vollmacht für ein bestimmtes Grundstücksgeschäft zu erteilen. Daher sei im Ergebnis gar nicht strittig, dass der Kauf- und Bauträgervertrag – mag er auch in der gegebenen Form nicht ohne Weiteres verbücherungsfähig sein – im Verhältnis zwischen den Klägern und der Bauträgerin rechtswirksam gewesen sei. Daraus folge aber, dass die Kläger ihre sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte – allenfalls im Klageweg – gegenüber der Bauträgerin durchsetzen hätten können. Zu diesen Rechten gehöre auch die Leistung der für Rangordnungsgesuche nach § 53 GBG und für die Verbücherung des Eigentumsrechts der Kläger noch erforderlichen Unterschriften, allenfalls auch die Erwirkung einer grundbuchsfähigen Bestätigung, dass der Prokurist seinerzeit ermächtigt gewesen sei, den Kauf- und Bauträgervertrag zu unterschreiben. [15] Der Beklagte habe in der Berufungsbeantwortung unter Hinweis auf diesbezügliche Beweisergebnisse ausdrücklich ausgeführt, dass der seinerzeitige Geschäftsführer den Prokuristen eigens ermächtigt habe, den Kauf- und Bauträgervertrag zu unterschreiben. Es sei grundsätzlich zulässig, einem Prokuristen eine zusätzliche (Spezial-)Vollmacht für ein bestimmtes Grundstücksgeschäft zu erteilen. Daher sei im Ergebnis gar nicht strittig, dass der Kauf- und Bauträgervertrag – mag er auch in der gegebenen Form nicht ohne Weiteres verbücherungsfähig sein – im Verhältnis zwischen den Klägern und der Bauträgerin rechtswirksam gewesen sei. Daraus folge aber, dass die Kläger ihre sich aus dem Vertrag ergebenden Rechte – allenfalls im Klageweg – gegenüber der Bauträgerin durchsetzen hätten können. Zu diesen Rechten gehöre auch die Leistung der für Rangordnungsgesuche nach Paragraph 53, GBG und für die Verbücherung des Eigentumsrechts der Kläger noch erforderlichen Unterschriften, allenfalls auch die Erwirkung einer grundbuchsfähigen Bestätigung, dass der Prokurist seinerzeit ermächtigt gewesen sei, den Kauf- und Bauträgervertrag zu unterschreiben.

[16] Vor diesem Hintergrund könne aufgrund der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilt werden, ob der Beklagte tatsächlich selbst dann keine Möglichkeit gehabt hätte, den „Doppelverkauf“ zu verhindern, wenn er die Maßnahmen, deren Unterlassung ihm die Kläger anlasten, ergriffen hätte. Der Beklagte wäre als Treuhänder gemäß § 12 BTVG verpflichtet gewesen, vor Ablauf des ersten Rangordnungsbeschlusses ein neues Rangordnungsgesuch einzubringen. Das Gesuch hätte so rechtzeitig eingebracht werden müssen, dass der Beklagte auf allfällige Anstände (weil der die entsprechenden Vollmachten enthaltende Kauf- und Bauträgervertrag nur vom seinerzeitigen Prokuristen unterschrieben gewesen sei) noch reagieren hätte können, und zwar durch eine Aufforderung an den Geschäftsführer der Bauträgerin, das Grundbuchsgesuch zu unterfertigen. Hätte sich dieser geweigert, hätte der Beklagte Nachforschungen anstellen, insbesondere den Grundbuchsstand überwachen und die Kläger informieren müssen. Hätte sich dabei herausgestellt, dass die Bauträgerin bereits eine weitere Rangordnung einverleiben habe lassen, hätten – wenn nicht der Beklagte selbst – jedenfalls die Kläger, wenn sie der Beklagte darüber aufgeklärt und informiert hätte, darauf reagieren können, und zwar etwa durch eine einstweilige Verfügung in Form eines gerichtlichen Verbots der Veräußerung und Belastung der Liegenschaft gemäß § 382 Z 6 EO. In Verbindung damit wären auch einstweilige Verfügungen gemäß § 382 Z 4 und 7 EO in Betracht gekommen, und zwar die gerichtliche Hinterlegung der (weiteren) Ranganmerknungsbeschlüsse, ein Verfügungsverbot über dieselben oder ein gerichtliches Drittverbot, wenn ein Dritter die Beschlüsse verwahre. Gleiches gelte für ein an die Bauträgerin gerichtetes Verbot, weitere Rangordnungsbeschlüsse zu erwirken. [16] Vor diesem Hintergrund könne aufgrund der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilt werden, ob der Beklagte tatsächlich selbst dann keine Möglichkeit gehabt hätte, den „Doppelverkauf“ zu verhindern, wenn er die Maßnahmen, deren Unterlassung ihm die Kläger anlasten, ergriffen hätte. Der Beklagte wäre als Treuhänder gemäß Paragraph 12, BTVG verpflichtet gewesen, vor Ablauf des ersten Rangordnungsbeschlusses ein neues Rangordnungsgesuch einzubringen. Das Gesuch hätte so rechtzeitig eingebracht werden müssen, dass der Beklagte auf allfällige Anstände (weil der die entsprechenden Vollmachten enthaltende Kauf- und Bauträgervertrag nur vom seinerzeitigen Prokuristen

unterschieden gewesen sei) noch reagieren hätte können, und zwar durch eine Aufforderung an den Geschäftsführer der Bauträgerin, das Grundbuchsgesuch zu unterfertigen. Hätte sich dieser geweigert, hätte der Beklagte Nachforschungen anstellen, insbesondere den Grundbuchsstand überwachen und die Kläger informieren müssen. Hätte sich dabei herausgestellt, dass die Bauträgerin bereits eine weitere Rangordnung einverleiben habe lassen, hätten – wenn nicht der Beklagte selbst – jedenfalls die Kläger, wenn sie der Beklagte darüber aufgeklärt und informiert hätte, darauf reagieren können, und zwar etwa durch eine einstweilige Verfügung in Form eines gerichtlichen Verbots der Veräußerung und Belastung der Liegenschaft gemäß Paragraph 382, Ziffer 6, EO. In Verbindung damit wären auch einstweilige Verfügungen gemäß Paragraph 382, Ziffer 4 und 7 EO in Betracht gekommen, und zwar die gerichtliche Hinterlegung der (weiteren) Ranganmerkbungsbeschlüsse, ein Verfügungsverbot über dieselben oder ein gerichtliches Drittverbot, wenn ein Dritter die Beschlüsse verwahre. Gleiches gelte für ein an die Bauträgerin gerichtetes Verbot, weitere Rangordnungsbeschlüsse zu erwirken.

[17] Es sei somit grundsätzlich denkbar, dass die Kläger weitere Verfügungen der Bauträgerin über die Liegenschaft und – in Verbindung mit ihrem Anspruch auf Leistung der erforderlichen Unterschriften der vertretungsbefugten Organe der Bauträgerin – im Ergebnis den „Doppelverkauf“ verhindern hätten können. Für die Frage des Kausalzusammenhangs komme es also nicht mehr bloß darauf an, ob der Pfandgläubiger einer Verbücherung des Eigentumsrechts der Kläger zugestimmt hätte. Vielmehr sei entscheidend, wie sich sowohl der Pfandgläubiger als auch die Bauträgerin bzw deren Organe und neuen Gesellschafter verhalten hätten, wenn den Klägern eine Sicherung ihrer Ansprüche auf die oben beschriebene Weise gelungen und ein (wirksamer) Verkauf an andere Käufer deshalb nicht möglich gewesen wäre. Insoweit seien mehrere – vom Berufungsgericht ausführlich dargestellte – hypothetische Geschehensabläufe denkbar. Anhand der bisher getroffenen Feststellungen könne aber nicht beurteilt werden, ob ein kausaler Zusammenhang zwischen den dem Beklagten angelasteten Fehlern (als Treuhänder bzw – wie erstmals in der Berufung geltend gemacht – als Vertragsserrichter) und den geltend gemachten Schäden vorliege oder nicht. Zum hypothetischen Geschehensablauf hätten die Parteien nämlich noch kein (ausreichendes) Vorbringen erstattet. Dazu seien sie allerdings auch nicht gehalten gewesen, weil die Verneinung des Kausalzusammenhangs durch das Erstgericht aus den vom ihm herangezogenen Gründen tatsächlich überraschend gewesen sei. Deshalb erweise sich die Mängelrüge der Kläger im Ergebnis als berechtigt, was zur Aufhebung des Urteils führen müsse. Beiden Parteien sei im weiteren Verfahren Gelegenheit zu geben, Vorbringen und Beweisanträge zum hypothetischen Kausalverlauf zu erstatten, der dann entsprechend festgestellt werden müsse.

[18] Im weiteren Verfahren werde gegebenenfalls auch zu erörtern sein, ob es sich bei der Wertsteigerung der Liegenschaft um einen positiven Schaden oder entgangenen Gewinn handle. Der entgangene Gewinn unterscheide sich von dem auch schon bei leichter Fahrlässigkeit zu ersetzenden positiven Schaden dadurch, dass es sich um bloße Gewinnaussichten handle, deren Realisierung zwar nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwarten sei, er aber nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eintrete. Es wird daher allenfalls zu beurteilen sein, ob die Wertsteigerung der Immobilie „praktisch gewiss“ gewesen sei oder ob die Unterlassungen des Beklagten als grob fahrlässig einzuschätzen seien.

[19] Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Kläger dann, wenn sie mit ihrem Anspruch auf Ersatz des Nichterfüllungsschadens in Form der Abgeltung der entgangenen Wertsteigerung durchdringen, nicht zusätzlich noch die frustrierten Aufwendungen verlangen könnten.

[20] Das Berufungsgericht ließ den Rekurs gegen seinen Aufhebungsbeschluss zu, weil die Frage, ob ein Treuhänder iSd § 12 BTVG, der gegen die sich aus den §§ 9, 10 BTVG ergebenden Sicherungspflichten verstoße, auch für das Erfüllungsinteresse der Käufer hafte, einer Klarstellung durch den Obersten Gerichtshof bedürfe. [20] Das Berufungsgericht ließ den Rekurs gegen seinen Aufhebungsbeschluss zu, weil die Frage, ob ein Treuhänder iSd Paragraph 12, BTVG, der gegen die sich aus den Paragraphen 9, 10, BTVG ergebenden Sicherungspflichten verstoße, auch für das Erfüllungsinteresse der Käufer hafte, einer Klarstellung durch den Obersten Gerichtshof bedürfe.

[21] Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich der Rekurs des Beklagten. Als Rekursgründe macht er die Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und unrichtige rechtliche Beurteilung geltend. Er beantragt, das angefochtene Urteil abzuändern und das Ersturteil wiederherzustellen. Hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

[22] Die Kläger beantragen in ihrer Rekursbeantwortung, den Rekurs zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[23] Der Rekurs ist zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

[24] 1. Der Oberste Gerichtshof hat aus Anlass eines Rekurses gegen einen Aufhebungsbeschluss nach § 519 Abs 1 Z 2 ZPO zwar eine allseitige Überprüfung der Rechtsansicht des Berufungsgerichts vorzunehmen (RS0043903). Der Prüfungsumfang ist aber insoweit begrenzt, als in sich geschlossene selbständige Rechtsfragen der Nachprüfung nicht unterliegen, wenn sie nicht Gegenstand der Anfechtung sind (2 Ob 119/20v; vgl RS0043903 [T6]; RS0043338 [T18]).

[24] 1. Der Oberste Gerichtshof hat aus Anlass eines Rekurses gegen einen Aufhebungsbeschluss nach Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO zwar eine allseitige Überprüfung der Rechtsansicht des Berufungsgerichts vorzunehmen (RS0043903). Der Prüfungsumfang ist aber insoweit begrenzt, als in sich geschlossene selbständige Rechtsfragen der Nachprüfung nicht unterliegen, wenn sie nicht Gegenstand der Anfechtung sind (2 Ob 119/20v; vergleiche RS0043903 [T6]; RS0043338 [T18]).

[25] In diesem Sinn ist in diesem Rekursverfahren (unter anderem) weder strittig, dass der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag vom 14. 12. 2016 ein Bauträgervertrag iSd §§ 1, 2 BTVG ist, auf den die Bestimmungen des BTVG Anwendung finden, noch dass und weshalb der Beklagte als gemäß § 12 BTVG bestellter Treuhänder seiner Pflicht, die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers zu überwachen (§ 12 Abs 3 Z 2 BTVG), nicht ausreichend entsprochen hat. Der Beklagte tritt im Zusammenhang mit den vom Berufungsgericht konstatierten Pflichtverletzungen lediglich dem angeblichen Vorhalt des Berufungsgerichts entgegen, auch er als Treuhänder hätte durch das Erwirken einstweiliger Verfügungen rechtliche Möglichkeiten gehabt, Verfügungen der Bauträgerin über die Liegenschaft zu verhindern. Bei einer mehrseitigen Treuhanderschaft verstoße eine solche Vorgangsweise gegen das Gebot der Gleichbehandlung. Abgesehen davon, dass das Berufungsgericht mit der damit angesprochenen bloßen Parenthese („ – wenn nicht der Beklagte –“) die Frage der Pflichtverletzung ausdrücklich offenließ, wäre diese Beurteilung eine bloße nicht entscheidungswesentliche Hilfsbegründung für das Vorliegen einer Pflichtverletzung als Voraussetzung für einen Schadenersatzanspruch. [25] In diesem Sinn ist in diesem Rekursverfahren (unter anderem) weder strittig, dass der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag vom 14. 12. 2016 ein Bauträgervertrag iSd Paragraphen eins, 2, BTVG ist, auf den die Bestimmungen des BTVG Anwendung finden, noch dass und weshalb der Beklagte als gemäß Paragraph 12, BTVG bestellter Treuhänder seiner Pflicht, die Erfüllung der Sicherungspflicht des Bauträgers zu überwachen (Paragraph 12, Absatz 3, Ziffer 2, BTVG), nicht ausreichend entsprochen hat. Der Beklagte tritt im Zusammenhang mit den vom Berufungsgericht konstatierten Pflichtverletzungen lediglich dem angeblichen Vorhalt des Berufungsgerichts entgegen, auch er als Treuhänder hätte durch das Erwirken einstweiliger Verfügungen rechtliche Möglichkeiten gehabt, Verfügungen der Bauträgerin über die Liegenschaft zu verhindern. Bei einer mehrseitigen Treuhanderschaft verstoße eine solche Vorgangsweise gegen das Gebot der Gleichbehandlung. Abgesehen davon, dass das Berufungsgericht mit der damit angesprochenen bloßen Parenthese („ – wenn nicht der Beklagte –“) die Frage der Pflichtverletzung ausdrücklich offenließ, wäre diese Beurteilung eine bloße nicht entscheidungswesentliche Hilfsbegründung für das Vorliegen einer Pflichtverletzung als Voraussetzung für einen Schadenersatzanspruch.

[26] 2.1. Die – bei dem Modell der grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9 und 10 BTVG) verpflichtende – Bestellung eines Treuhänders (§ 12 Abs 1 BTVG) soll einerseits die erforderliche Information des in der Regel rechtlich unerfahrenen Erwerbers, andererseits aber auch die ordnungsgemäße Vertragsabwicklung gewährleisten (ErläutRV 312 BlgNR 20. GP 23). [26] 2.1. Die – bei dem Modell der grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (Paragraphen 9 und 10 BTVG) verpflichtende – Bestellung eines Treuhänders (Paragraph 12, Absatz eins, BTVG) soll einerseits die erforderliche Information des in der Regel rechtlich unerfahrenen Erwerbers, andererseits aber auch die ordnungsgemäße Vertragsabwicklung gewährleisten (ErläutRV 312 BlgNR 20. Gesetzgebungsperiode 23,).

[27] Der Treuhänder wird nach dem Gesetz vom Bauträger bestellt; er kann und wird in der Praxis aber meist zusätzlich auch vom Erwerber beauftragt. Liegt – wie hier zufolge Bestellung durch beide Vertragsparteien – eine zweiseitige Treuhand vor, dann haftet der Treuhänder auch dem Erwerber schon nach allgemeinen Grundsätzen für Verletzungen seines Treuhandauftrags, also vertraglich. § 12 Abs 3 bis 5 BTVG enthalten freilich spezielle gesetzliche

Pflichten des Treuhänders gegenüber dem Erwerber, die den Treuhänder – unabhängig von einem Vertragsverhältnis – unmittelbar aufgrund des Gesetzes treffen (H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht III § 12 BTVG Rz 18, 31 f). [27] Der Treuhänder wird nach dem Gesetz vom Bauträger bestellt; er kann und wird in der Praxis aber meist zusätzlich auch vom Erwerber beauftragt. Liegt – wie hier zufolge Bestellung durch beide Vertragsparteien – eine zweiseitige Treuhand vor, dann haftet der Treuhänder auch dem Erwerber schon nach allgemeinen Grundsätzen für Verletzungen seines Treuhandauftrags, also vertraglich. Paragraph 12, Absatz 3 bis 5 BTVG enthalten freilich spezielle gesetzliche Pflichten des Treuhänders gegenüber dem Erwerber, die den Treuhänder – unabhängig von einem Vertragsverhältnis – unmittelbar aufgrund des Gesetzes treffen (H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht römisch drei Paragraph 12, BTVG Rz 18, 31 f).

[28] Eine Haftung des Treuhänders kann sich zudem aus dessen Tätigkeit als Vertragserrichter ergeben. Rechtsanwälte und Notare, wenn und soweit sie bei der Errichtung und Abwicklung von Verträgen für beide Vertragspartner tätig werden, haben dabei die Interessen beider Teile wahrzunehmen, selbst wenn sie im Übrigen nur die Bevollmächtigten eines Teils sind (RS0026428 [T8]; RS0023549 [T6]). Der als Vertragserrichter mehrerer Vertragspartner einschreitende Rechtsanwalt ist allen Vertragspartnern gegenüber zur sorgfältigen Wahrung ihrer Interessen verpflichtet. Er hat daher alle Vertragsparteien mit gleicher Sorgfalt zu behandeln und vor Interessengefährdung zu bewahren; Belehrungspflichten oder Aufklärungspflichten treffen ihn somit allen Vertragspartnern gegenüber (1 Ob 160/23w mwN). Die Vertragsparteien können darauf vertrauen, dass sie der Vertragsverfasser vor Nachteilen schützt und für ihre rechtliche und tatsächliche Sicherheit sorgt und alle nach der Rechtsordnung erforderlichen Schritte zur Verwirklichung des ihm bekannten Geschäftszwecks unternimmt (9 Ob 11/17h; RS0023549 [T7, T27]; RS0038724; RS0026380). Dies führt im Fall einer Pflichtverletzung (auch) zur Haftung gegenüber jener Vertragspartei, die keinen Auftrag erteilt hat (H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht III § 12 BTVG Rz 35 ff). [28] Eine Haftung des Treuhänders kann sich zudem aus dessen Tätigkeit als Vertragserrichter ergeben. Rechtsanwälte und Notare, wenn und soweit sie bei der Errichtung und Abwicklung von Verträgen für beide Vertragspartner tätig werden, haben dabei die Interessen beider Teile wahrzunehmen, selbst wenn sie im Übrigen nur die Bevollmächtigten eines Teils sind (RS0026428 [T8]; RS0023549 [T6]). Der als Vertragserrichter mehrerer Vertragspartner einschreitende Rechtsanwalt ist allen Vertragspartnern gegenüber zur sorgfältigen Wahrung ihrer Interessen verpflichtet. Er hat daher alle Vertragsparteien mit gleicher Sorgfalt zu behandeln und vor Interessengefährdung zu bewahren; Belehrungspflichten oder Aufklärungspflichten treffen ihn somit allen Vertragspartnern gegenüber (1 Ob 160/23w mwN). Die Vertragsparteien können darauf vertrauen, dass sie der Vertragsverfasser vor Nachteilen schützt und für ihre rechtliche und tatsächliche Sicherheit sorgt und alle nach der Rechtsordnung erforderlichen Schritte zur Verwirklichung des ihm bekannten Geschäftszwecks unternimmt (9 Ob 11/17h; RS0023549 [T7, T27]; RS0038724; RS0026380). Dies führt im Fall einer Pflichtverletzung (auch) zur Haftung gegenüber jener Vertragspartei, die keinen Auftrag erteilt hat (H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht römisch drei Paragraph 12, BTVG Rz 35 ff).

[29] 2.2. Der Beklagte wurde von beiden Parteien „insbesondere zur Überwachung der Sicherungspflicht nach dem Bauträgergesetz“ zum Treuhänder bestellt (Punkt VII. des Kaufvertrags vom 14. 12. 2016). Dessen Pflicht zur Überwachung der im Bauträgervertrag vereinbarten grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (§§ 9, 10 BTVG), ergibt sich demnach sowohl aus dem Vertrag als auch unmittelbar aus dem Gesetz (§ 12 Abs 3 Z 2 BTVG). [29] 2.2. Der Beklagte wurde von beiden Parteien „insbesondere zur Überwachung der Sicherungspflicht nach dem Bauträgergesetz“ zum Treuhänder bestellt (Punkt römisch sieben. des Kaufvertrags vom 14. 12. 2016). Dessen Pflicht zur Überwachung der im Bauträgervertrag vereinbarten grundbücherlichen Sicherstellung in Verbindung mit der Zahlung nach Ratenplan (Paragraphen 9, 10, BTVG), ergibt sich demnach sowohl aus dem Vertrag als auch unmittelbar aus dem Gesetz (Paragraph 12, Absatz 3, Ziffer 2, BTVG).

[30] Die Haftung bei Verletzung einer Vertragspflicht und/oder eines Schutzgesetzes wird durch den Rechtswidrigkeitszusammenhang, also den Schutzzweck der verletzten Norm begrenzt. Der Schutzzweck einer Norm ergibt sich aus ihrem Inhalt. Das Gericht hat diese teleologisch zu interpretieren, um herauszufinden, ob die jeweilige Vorschrift, die übertreten wurde, den in einem konkreten Fall eingetretenen Schaden verhüten wollte (RS0027553 [T7]; RS0008775 [T1]; vgl auch RS0031143). Dabei genügt es, dass die Verhinderung des Schadens bloß mitbezweckt ist, die Norm muss die Verhinderung eines Schadens wie des später eingetretenen aber intendiert haben (RS0027553 [T6]; RS0008775 [T2, T4]). [30] Die Haftung bei Verletzung einer Vertragspflicht und/oder eines Schutzgesetzes wird durch

den Rechtswidrigkeitszusammenhang, also den Schutzzweck der verletzten Norm begrenzt. Der Schutzzweck einer Norm ergibt sich aus ihrem Inhalt. Das Gericht hat diese teleologisch zu interpretieren, um herauszufinden, ob die jeweilige Vorschrift, die übertreten wurde, den in einem konkreten Fall eingetretenen Schaden verhüten wollte (RS0027553 [T7]; RS0008775 [T1]; vergleiche auch RS0031143). Dabei genügt es, dass die Verhinderung des Schadens bloß mitbezweckt ist, die Norm muss die Verhinderung eines Schadens wie des später eingetretenen aber intendiert haben (RS0027553 [T6]; RS0008775 [T2, T4]).

[31] Bei Vertragsverletzungen ergibt sich der Rechtswidrigkeitszusammenhang aus den Interessen, die der Vertrag bzw die verletzte Vertragsnorm schützen sollte. Wer eine Vertragspflicht verletzt, haftet seinem Vertragspartner gegenüber nur insoweit für daraus entstehende Schäden, als gerade jene Interessen verletzt werden, deren Schutz die verletzte Vertragspflicht bezweckte (RS0017850; RS0022933; RS0023150). Welche das sind, ist von Fall zu Fall aus dem Sinn und Zweck des Vertrags im Weg der Auslegung zu ermitteln (RS0017850 [T8]; RS0022933 [T3]; RS0023150 [T1]). Dabei ist insbesondere zu beachten, mit welchen Schäden allein aufgrund der Verletzung bestimmter Vertragspflichten zu rechnen ist (RS0017850 [T13]).

[32] 2.3. Bei einer mehrseitigen offenen Treuhandschaft zum Zweck der Abwicklung eines Liegenschafts Kaufvertrags im Allgemeinen hat der Treuhänder für die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglich übernommenen Aufgaben einzustehen (RS0104573; vgl auch RS0010417). Das BTVG normiert besondere Funktionen des Treuhänders, die sich von den Aufgaben im Rahmen der üblichen Treuhandabwicklung eines Liegenschafts Kaufvertrags unterscheiden und darüber hinausgehen (H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht III § 12 BTVG Rz 17). Hier hatte der Beklagte die vertraglich übernommene wie auch gesetzliche Pflicht, die Erfüllung der vereinbarten Sicherung durch den Bauträger zu überwachen. Er hatte insbesondere sicherzustellen, dass die vereinbarte Sicherung tatsächlich „tauglich“ bleibt (6 Ob 173/18m; Gartner, Bauträgervertragsgesetz5 § 12 Rz 17). [32] 2.3. Bei einer mehrseitigen offenen Treuhandschaft zum Zweck der Abwicklung eines Liegenschafts Kaufvertrags im Allgemeinen hat der Treuhänder für die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglich übernommenen Aufgaben einzustehen (RS0104573; vergleiche auch RS0010417). Das BTVG normiert besondere Funktionen des Treuhänders, die sich von den Aufgaben im Rahmen der üblichen Treuhandabwicklung eines Liegenschafts Kaufvertrags unterscheiden und darüber hinausgehen (H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht römisch drei Paragraph 12, BTVG Rz 17). Hier hatte der Beklagte die vertraglich übernommene wie auch gesetzliche Pflicht, die Erfüllung der vereinbarten Sicherung durch den Bauträger zu überwachen. Er hatte insbesondere sicherzustellen, dass die vereinbarte Sicherung tatsächlich „tauglich“ bleibt (6 Ob 173/18m; Gartner, Bauträgervertragsgesetz5 Paragraph 12, Rz 17).

[33] Das von den Vertragsparteien vereinbarte und vom Beklagten zu überwachende grundbücherliche Sicherungsmodell nach § 9 BTVG dient (anders als das schuldrechtliche Sicherungsmodell des § 8 BTVG) nicht der Sicherung der Rückforderungsansprüche des Erwerbers, sondern der Sicherung des besonderen Interesses am Erwerb einer bestimmten Wohnung (6 Ob 78/20v; 6 Ob 171/19v; RS0119103). So ist es Sinn und Zweck der „Ratenplanmethode“ iSd § 10 BTVG, eine Entsprechung zwischen den Zahlungen des Erwerbers und der Erhöhung des Wertes der Liegenschaft bzw seines Liegenschaftsanteils durch die zwischenzeitig erbrachten Bauleistungen zu gewährleisten (RS0119703 [T3]). Die grundbücherliche Sicherstellung bezweckt also den Schutz des Erwerbs der vereinbarten dinglichen Rechtsstellung, sohin der Vertragserfüllung, nicht aber die Sicherstellung der Rückabwicklung des Geschäfts (für das Wohnungseigentum 6 Ob 78/20v; 6 Ob 171/19v). Der Erwerber soll in eine rechtliche Position versetzt werden, die es ihm ohne weiteres Zutun des Bauträgers ermöglicht, die vereinbarte dingliche Rechtsstellung zu erlangen (Gartner, Bauträgervertragsgesetz5 § 9 Rz 17). [33] Das von den Vertragsparteien vereinbarte und vom Beklagten zu überwachende grundbücherliche Sicherungsmodell nach Paragraph 9, BTVG dient (anders als das schuldrechtliche Sicherungsmodell des Paragraph 8, BTVG) nicht der Sicherung der Rückforderungsansprüche des Erwerbers, sondern der Sicherung des besonderen Interesses am Erwerb einer bestimmten Wohnung (6 Ob 78/20v; 6 Ob 171/19v; RS0119103). So ist es Sinn und Zweck der „Ratenplanmethode“ iSd Paragraph 10, BTVG, eine Entsprechung zwischen den Zahlungen des Erwerbers und der Erhöhung des Wertes der Liegenschaft bzw seines Liegenschaftsanteils durch die zwischenzeitig erbrachten Bauleistungen zu gewährleisten (RS0119703 [T3]). Die grundbücherliche Sicherstellung bezweckt also den Schutz des Erwerbs der vereinbarten dinglichen Rechtsstellung, sohin der Vertragserfüllung, nicht aber die Sicherstellung der Rückabwicklung des Geschäfts (für das

Wohnungseigentum 6 Ob 78/20v; 6 Ob 171/19v). Der Erwerber soll in eine rechtliche Position versetzt werden, die es ihm ohne weiteres Zutun des Bauträgers ermöglicht, die vereinbarte dingliche Rechtsstellung zu erlangen (Gartner, Bauträgervertragsgesetz5 Paragraph 9, Rz 17).

[34] Der von den Klägern geltend gemachte Nichterfüllungsschaden zufolge Vereitelung ihres Eigentumserwerbs resultiert demnach gerade aus der Verletzung jener Interessen, deren Schutz die gesetzliche und vertragliche Pflicht des Beklagten zur Überwachung der grundbücherlichen Sicherstellung bezweckte. Das Berufungsgericht hat den Rechtswidrigkeitszusammenhang daher zu Recht bejaht.

[35] 2.4. Entgegen der Auffassung des Beklagten ergibt sich aus der schon vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung 6 Ob 171/19v (und aus der zu einem Parallellfall ergangenen Entscheidung 6 Ob 78/20v) nichts Gegenteiliges. Der 6. Senat führte darin zwar aus, der Beklagte, der als Vertragserrichter verpflichtet gewesen wäre, im Bauträgervertrag die grundbücherliche Sicherstellung der Kläger auch durch die Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG vorzusehen, hafte nicht für den Erfolg der Begründung von Wohnungseigentum zugunsten der Kläger (Punkt 4.2.). Diese zum Feststellungsbegehren und in diesem Zusammenhang ohne nähere Auseinandersetzung mit dem Haftungsumfang im Allgemeinen und dem Rechtswidrigkeitszusammenhang im Besonderen getroffene Aussage bezieht sich aber erkennbar auf eine – tatsächlich nicht bestehende und von den Klägern gar nicht begehrte – verschuldensunabhängige Erfolgshaftung. Das Bestehen des Rechtswidrigkeitszusammenhangs zwischen einer Pflichtverletzung des Treuhänders und/oder Vertragserrichters und der Erlangung der vereinbarten dinglichen Rechtsstellung schloss der 6. Senat damit nicht aus. Im Gegenteil, in seiner Beurteilung des Leistungsbegehrens hob dieser ausdrücklich hervor, dass die Kläger ihre Zahlungsansprüche aus dem Verlust ihres Deckungsfonds für Gewährleistungsansprüche ableiteten, nicht aber aus dem Verlust des Deckungsfonds für Ansprüche aus der unterbliebenen Einräumung von Wohnungseigentum und (nur) der damit geltend gemachte Schaden stehe nicht im Rechtswidrigkeitszusammenhang mit dem Versäumnis des Beklagten, im Bauträgervertrag die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vorzusehen (Punkt 6.2.; vgl dazu Prader, 6 Ob 171/19v – Keine Haftung des Treuhänders für Mängel trotz fehlender Sicherung nach BTVG und fehlender Wohnungseigentumsanmerkung, ImmoZak 2020, 81; H. Böhm, Nur eingeschränkte Haftung des Treuhänders bei verfrühter Weiterleitung des Treuhanderlags an den Bauträger, wobl 2021, 81). [35] 2.4. Entgegen der Auffassung des Beklagten ergibt sich aus der schon vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung 6 Ob 171/19v (und aus der zu einem Parallellfall ergangenen Entscheidung 6 Ob 78/20v) nichts Gegenteiliges. Der 6. Senat führte darin zwar aus, der Beklagte, der als Vertragserrichter verpflichtet gewesen wäre, im Bauträgervertrag die grundbücherliche Sicherstellung der Kläger auch durch die Anmerkung gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG vorzusehen, hafte nicht für den Erfolg der Begründung von Wohnungseigentum zugunsten der Kläger (Punkt 4.2.). Diese zum Feststellungsbegehren und in diesem Zusammenhang ohne nähere Auseinandersetzung mit dem Haftungsumfang im Allgemeinen und dem Rechtswidrigkeitszusammenhang im Besonderen getroffene Aussage bezieht sich aber erkennbar auf eine – tatsächlich nicht bestehende und von den Klägern gar nicht begehrte – verschuldensunabhängige Erfolgshaftung. Das Bestehen des Rechtswidrigkeitszusammenhangs zwischen einer Pflichtverletzung des Treuhänders und/oder Vertragserrichters und der Erlangung der vereinbarten dinglichen Rechtsstellung schloss der 6. Senat damit nicht aus. Im Gegenteil, in seiner Beurteilung des Leistungsbegehrens hob dieser ausdrücklich hervor, dass die Kläger ihre Zahlungsansprüche aus dem Verlust ihres Deckungsfonds für Gewährleistungsansprüche ableiteten, nicht aber aus dem Verlust des Deckungsfonds für Ansprüche aus der unterbliebenen Einräumung von Wohnungseigentum und (nur) der damit geltend gemachte Schaden stehe nicht im Rechtswidrigkeitszusammenhang mit dem Versäumnis des Beklagten, im Bauträgervertrag die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vorzusehen (Punkt 6.2.; vergleiche dazu Prader, 6 Ob 171/19v – Keine Haftung des Treuhänders für Mängel trotz fehlender Sicherung nach BTVG und fehlender Wohnungseigentumsanmerkung, ImmoZak 2020, 81; H. Böhm, Nur eingeschränkte Haftung des Treuhänders bei verfrühter Weiterleitung des Treuhanderlags an den Bauträger, wobl 2021, 81).

[36] 2.5. Entstand der Schaden – wie etwa bei der Verletzung der besonderen Treuhänderpflicht zur Überwachung der im Bauträgervertrag vereinbarten grundbücherlichen Sicherstellung – durch Nichterfüllung einer Leistungsverpflichtung, so hat der Schädiger den Zustand herzustellen, der im Vermögen des Geschädigten bei gehöriger Erfüllung (positives Erfüllungsinteresse oder Nichterfüllungsschaden) entstünde (7 Ob 21/15m mwN; RS0016377 [T2]; RS0018239). Ist das Erfüllungsinteresse (der Nichterfüllungsschaden) zu ersetzen, ist der Geschädigte

so zu stellen, wie er stünde, wenn der Schädiger ordnungsgemäß und vollständig geleistet hätte (RS0018239 [T4]). Es muss also der durch das Unterbleiben der Erfüllung erlittene Nachteil ersetzt werden (4 Ob 34/18f; zur Berechnung dieses Schadens siehe etwa RS0030153; RS0030119).

[37] Entstand der Schaden (bloß) durch eine unrichtige oder unterbliebene Beratung (Aufklärung) durch einen Rechtsanwalt oder Notar, haftet dieser zwar in der Regel nur für den verursachten Vertrauensschaden (nicht aber für das positive Erfüllungsinteresse). Es ist aber auch in diesem Fall die Vermögensdifferenz zu ersetzen, die bei pflichtgemäßer Beratung (Aufklärung) nicht eingetreten wäre (5 Ob 176/16t mwN; vgl H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht III § 12 BTVG Rz 34). [37] Entstand der Schaden (bloß) durch eine unrichtige oder unterbliebene Beratung (Aufklärung) durch einen Rechtsanwalt oder Notar, haftet dieser zwar in der Regel nur für den verursachten Vertrauensschaden (nicht aber für das positive Erfüllungsinteresse). Es ist aber auch in diesem Fall die Vermögensdifferenz zu ersetzen, die bei pflichtgemäßer Beratung (Aufklärung) nicht eingetreten wäre (5 Ob 176/16t mwN; vergleiche H. Böhm/Höllwerth in GeKo Wohnrecht römisch drei Paragraph 12, BTVG Rz 34).

[38] 3.1. Die vom Berufungsgericht – wegen der Notwendigkeit der Verfahrensergänzung in Bezug auf die von ihm aufgeworfenen Fragen des Kausalzusammenhangs, der Qualifikation des behaupteten Vermögensschadens als positiver Schaden oder entgangener Gewinn und allenfalls des Verschuldensgrades – für erforderlich gehaltene Aufhebung der Entscheidung des Erstgerichts erübrigt sich demnach nicht schon (zum Teil) deshalb, weil die geltend gemachte entgangene Wertsteigerung der Liegenschaft dem Grunde nach nicht ersatzfähig ist.

[39] Die vom Beklagten in seinem Rekurs aufgestellte Behauptung der nachträglichen, angeblich noch rechtzeitigen Aufklärung ist, so wie der Beklagte argumentiert, ein Aspekt der Kausalitätsprüfung. Diese ist gerade Gegenstand der dem Erstgericht aufgetragenen Verfahrensergänzung und steht der Aufhebung also nicht entgegen.

[4 0] 3.2. Im Zusammenhang mit dem vom Berufungsgericht bejahten, die Aufhebung und Zurückverweisung bedingenden Verfahrensmangel wegen Verstoßes gegen das Verbot einer Überraschungsentscheidung macht der Beklagte die Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens geltend. Diese liegt nicht vor.

[41] Der Beklagte rügt, das Berufungsgericht habe den Klägern bei Prüfung der Wesentlichkeit der angeblichen Verletzung der Anleitungspflicht nach § 182a ZPO zu Unrecht zugebilligt, sie hätten für den hypothetischen Fall der Anleitung und Erörterung eine taugliche Kausalitätsbehauptung aufgestellt. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, die Kläger hätten sich in ihrer Darstellung des nachzuholen beabsichtigten Vorbringens (auch) zu den ursprünglichen Anspruchsgründen gegen die Verneinung des Kausalzusammenhangs gewendet und dabei eine Tatsachenbehauptung aufgestellt, die dieser Auffassung des Erstgerichts die Grundlage entzieht, beruht auf einer Auslegung des Berufungsvorbringens, die nicht zu beanstanden ist. [41] Der Beklagte rügt, das Berufungsgericht habe den Klägern bei Prüfung der Wesentlichkeit der angeblichen Verletzung der Anleitungspflicht nach Paragraph 182 a, ZPO zu Unrecht zugebilligt, sie hätten für den hypothetischen Fall der Anleitung und Erörterung eine taugliche Kausalitätsbehauptung aufgestellt. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, die Kläger hätten sich in ihrer Darstellung des nachzuholen beabsichtigten Vorbringens (auch) zu den ursprünglichen Anspruchsgründen gegen die Verneinung des Kausalzusammenhangs gewendet und dabei eine Tatsachenbehauptung aufgestellt, die dieser Auffassung des Erstgerichts die Grundlage entzieht, beruht auf einer Auslegung des Berufungsvorbringens, die nicht zu beanstanden ist.

[42] 4. Dem Rekurs war daher nicht Folge zu geben.

[43] Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO. [43] Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E142083

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00233.23K.0729.000

Im RIS seit

22.08.2024

Zuletzt aktualisiert am

10.10.2025

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