

TE OGH 2023/7/19 30b71/23x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.07.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Höllwerth als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Brenn, die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und den Hofrat Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R*, vertreten durch Dr. Gerhard Petrowitsch, Rechtsanwalt in Leibnitz, gegen die beklagte Partei G*, vertreten durch Mag. Brunner, Mag. Stummvoll Rechtsanwälte OG in Graz, wegen 139.250 EUR sA, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 27. Februar 2023, GZ 2 R 210/22b-38, 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] Gegenstand des Rechtsstreits ist ein Rückzahlungsbegehren der Klägerin gegen den Beklagten. Nach dem Kaufvertrag der Streitteile erwarb die Klägerin vom Beklagten ein Grundstück samt dem vom Beklagten bis Ende des Jahres 2018 zu errichtenden Holzhaus, das ihr zum festgelegten Preis schlüsselfertig übergeben werden sollte. Der Beklagte sollte sämtliche Aufträge zur Einreichplanung, Vermessung und Baubewilligung sowie Durchführung der Arbeiten erteilen. Die Klägerin überwies mehrere der Höhe nach unstrittige Teilbeträge bevor der Beklagte schließlich im Mai 2020 die Pläne einreichte und um Baubewilligung ansuchte. Eine Sicherung der Klägerin gegen den Verlust ihrer Zahlungen entsprechend § 7 BTVG und die Bestellung eines Treuhänders erfolgten nicht. Nach mehrfachen Urgezen des Baufortschritts forderte die Klägerin ab November 2020 die von ihr geleisteten Zahlungen zurück. [1] Gegenstand des Rechtsstreits ist ein Rückzahlungsbegehren der Klägerin gegen den Beklagten. Nach dem Kaufvertrag der Streitteile erwarb die Klägerin vom Beklagten ein Grundstück samt dem vom Beklagten bis Ende des Jahres 2018 zu errichtenden Holzhaus, das ihr zum festgelegten Preis schlüsselfertig übergeben werden sollte. Der Beklagte sollte sämtliche Aufträge zur Einreichplanung, Vermessung und Baubewilligung sowie Durchführung der Arbeiten erteilen. Die Klägerin überwies mehrere der Höhe nach unstrittige Teilbeträge bevor der Beklagte schließlich im Mai 2020 die Pläne einreichte und um Baubewilligung ansuchte. Eine Sicherung der Klägerin gegen den Verlust ihrer Zahlungen entsprechend Paragraph 7, BTVG und die Bestellung eines Treuhänders erfolgten nicht. Nach mehrfachen Urgezen des Baufortschritts forderte die Klägerin ab November 2020 die von ihr geleisteten Zahlungen zurück.

[2] Das Erstgericht gab der Klage statt.

[3] Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung.

[4] Dem Beklagten gelingt es nicht, in seiner außerordentlichen Revision dagegen eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufzuzeigen.

Rechtliche Beurteilung

[5] 1.1 Trotz Fehlens einer ausdrücklichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einer konkreten Fallgestaltung liegt dann keine erhebliche Rechtsfrage vor, wenn das Gesetz selbst eine klare, eindeutige Regelung trifft (RS0042656).

[6] 1.2 Ein Bauträgervertrag ist gemäß § 2 Abs 1 BTVG (unter anderem) ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums an zu errichtenden (oder durchgreifend zu erneuernden) Gebäuden. Bauträger ist jeder, der sich verpflichtet, einem Erwerber Eigentums- oder Bestandrechte an solchen Räumlichkeiten einzuräumen; Erwerber ist derjenige, dem Ansprüche auf den Erwerb dieser Rechte gegen den Bauträger zustehen (vgl § 2 Abs 2 und 3 BTVG). Die Materialien (RV 312 BlgNR 21. GP 13) weisen darauf hin, dass Bauträger im Sinn des BTVG jede natürliche oder juristische Person ist, die sich vertraglich dazu verpflichtet, die genannten Rechte an Gebäuden bzw Räumlichkeiten zu übertragen oder einzuräumen, wobei es unerheblich ist, ob dieser ein Unternehmer im Sinn des § 1 Abs 1 Z 1 und Abs 2 KSchG ist. Damit übereinstimmend hebt auch die Literatur zum BTVG hervor, dass die Anwendbarkeit des BTVG keine Unternehmereigenschaft des Bauträgers voraussetzt (vgl Friedl in Illedits, Wohnrecht Taschenkommentar4 § 2 BTVG Rz 23 mwN; Pittl, BTVG3 § 2 Pkt 13 mwN; Schwimann/Kodek, ABGB-Praxiskommentar4, § 2 BTVG, Rz 3; Böhm, Das neue Bauträger-Vertragsrecht, immolex 1997, 50; Noichl, Der private Bauträger im österreichischen und deutschen Recht [2010], 90). Schließlich stellt auch § 1 Abs 2 BTVG nur auf die Verbrauchereigenschaft des Erwerbers, nicht aber auf das Vorliegen eines Verbrauchergeschäfts ab. [6] 1.2 Ein Bauträgervertrag ist gemäß Paragraph 2, Absatz eins, BTVG (unter anderem) ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums an zu errichtenden (oder durchgreifend zu erneuernden) Gebäuden. Bauträger ist jeder, der sich verpflichtet, einem Erwerber Eigentums- oder Bestandrechte an solchen Räumlichkeiten einzuräumen; Erwerber ist derjenige, dem Ansprüche auf den Erwerb dieser Rechte gegen den Bauträger zustehen vergleiche Paragraph 2, Absatz 2, und 3 BTVG). Die Materialien Regierungsvorlage 312, BlgNR 21. Gesetzgebungsperiode 13,) weisen darauf hin, dass Bauträger im Sinn des BTVG jede natürliche oder juristische Person ist, die sich vertraglich dazu verpflichtet, die genannten Rechte an Gebäuden bzw Räumlichkeiten zu übertragen oder einzuräumen, wobei es unerheblich ist, ob dieser ein Unternehmer im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins und Absatz 2, KSchG ist. Damit übereinstimmend hebt auch die Literatur zum BTVG hervor, dass die Anwendbarkeit des BTVG keine Unternehmereigenschaft des Bauträgers voraussetzt vergleiche Friedl in Illedits, Wohnrecht Taschenkommentar4 Paragraph 2, BTVG Rz 23 mwN; Pittl, BTVG3 Paragraph 2, Pkt 13 mwN; Schwimann/Kodek, ABGB-Praxiskommentar4, Paragraph 2, BTVG, Rz 3; Böhm, Das neue Bauträger-Vertragsrecht, immolex 1997, 50; Noichl, Der private Bauträger im österreichischen und deutschen Recht [2010], 90). Schließlich stellt auch Paragraph eins, Absatz 2, BTVG nur auf die Verbrauchereigenschaft des Erwerbers, nicht aber auf das Vorliegen eines Verbrauchergeschäfts ab.

[7] 1.3 Die in der außerordentlichen Revision des Beklagten formulierte Frage, ob das BTVG unabhängig davon anzuwenden ist, ob es sich beim Verkäufer um einen Unternehmer im Sinn des KSchG handelt, ist demnach eindeutig geklärt.

[8] 2.1 Gemäß § 14 Abs 1 BTVG kann der Erwerber alle Leistungen, die er (oder der Treuhänder für ihn) entgegen den Vorschriften des BTVG erbracht hat, zurückfordern. Eine gegen das BTVG verstoßende Zahlung liegt insbesondere dann vor, wenn sie ohne (ausreichende) Sicherheit (§ 7 Abs 4 BTVG) geleistet wurde (RS0132450). Die Sicherung kann entweder durch schuldrechtliche (Garantie, Versicherung), pfandrechtliche Sicherung oder grundbücherliche Sicherstellung des Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft erfolgen (§ 7 Abs 2 BTVG). Ansprüche des Bauträgers werden gemäß § 7 Abs 4 BTVG erst fällig, wenn und soweit die nach dem BTVG vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen. Der Rückforderungsanspruch nach § 14 BTVG ist von einem Rücktritt des Erwerbers oder Bauträgers vom Bauträgervertrag unabhängig (RS0129152 [T1]). [8] 2.1 Gemäß Paragraph 14, Absatz eins, BTVG kann der Erwerber alle Leistungen, die er (oder der Treuhänder für ihn) entgegen den Vorschriften des BTVG erbracht hat, zurückfordern. Eine gegen das BTVG verstoßende Zahlung liegt insbesondere dann vor, wenn sie ohne (ausreichende) Sicherheit (Paragraph 7, Absatz 4, BTVG) geleistet wurde (RS0132450). Die Sicherung kann entweder durch schuldrechtliche (Garantie, Versicherung), pfandrechtliche Sicherung oder grundbücherliche Sicherstellung des

Rechtserwerbs auf der zu bebauenden Liegenschaft erfolgen (Paragraph 7, Absatz 2, BTVG). Ansprüche des Bauträgers werden gemäß Paragraph 7, Absatz 4, BTVG erst fällig, wenn und soweit die nach dem BTVG vorgesehenen Sicherungen des Erwerbers vorliegen. Der Rückforderungsanspruch nach Paragraph 14, BTVG ist von einem Rücktritt des Erwerbers oder Bauträgers vom Bauträgervertrag unabhängig (RS0129152 [T1]).

[9] 2.2 Unstrittig erfolgte keine Sicherung von der Klägerin auf die beiden ihr vom Beklagten genannten Konten überwiesenen Beträge. Der Beklagte argumentiert, „im Sinn der bereicherungsrechtlichen Bestimmungen des ABGB“ habe „ein Ausgleich zwischen dem Bauleistungen des Bauträgers und der vom Bauträger zu leistenden Rückzahlung zu erfolgen“. Der Anspruch der Klägerin beruht allerdings auf § 14 BTVG, der einen derartigen „Ausgleich“ nicht vorsieht.

[9] 2.2 Unstrittig erfolgte keine Sicherung von der Klägerin auf die beiden ihr vom Beklagten genannten Konten überwiesenen Beträge. Der Beklagte argumentiert, „im Sinn der bereicherungsrechtlichen Bestimmungen des ABGB“ habe „ein Ausgleich zwischen dem Bauleistungen des Bauträgers und der vom Bauträger zu leistenden Rückzahlung zu erfolgen“. Der Anspruch der Klägerin beruht allerdings auf Paragraph 14, BTVG, der einen derartigen „Ausgleich“ nicht vorsieht.

[10] 3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). [10] 3. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E139032

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0030OB00071.23X.0719.000

Im RIS seit

24.08.2023

Zuletzt aktualisiert am

03.11.2023

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