

TE OGH 2016/7/13 3Ob113/16p

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.07.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hoch als Vorsitzenden sowie die Vizepräsidentin Dr. Lovrek, die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch und die Hofrätin Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DI M*****, vertreten durch Saxinger Chalupsky & Partner Rechtsanwälte GmbH in Graz, gegen die beklagte Partei Dr. H*****, vertreten durch Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner und Dr. Judith Kolb, Rechtsanwältinnen in Graz, wegen Feststellung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 5. April 2016, GZ 6 R 208/15z-10, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Die Vorinstanzen gaben dem von der klagenden Wohnungskäuferin erhobenen Begehren auf Feststellung der Haftung des Beklagten für sämtliche Schäden aus der Überweisung von Baufortschrittsraten an den Bauträger betreffend eine von der Klägerin erworbene Eigentumswohnung trotz mangelnder Fälligkeit statt. Ganz allgemein sei Zweck und Ziel der grundbücherlichen Sicherung, den Erfüllungsanspruch des Erwerbs zu sichern. Der Treuhänder habe dabei den Abschluss einer entsprechenden Lastenfreistellungsvereinbarung zwischen Bauträger und Pfandgläubiger (Bank) zugunsten des jeweiligen Erwerbers zu überwachen und zu prüfen. Die nach § 12 Abs 4 BTVG vom Treuhänder zu prüfende Freistellungsverpflichtung des Hypothekargläubigers müsse jedenfalls als solche durchsetzbar sein, also letztlich den Hypothekargläubiger zur Einwilligung in die Löschung in grundbuchsfähiger Form verpflichten. Der Treuhänder dürfe Treuhandbeträge erst auszahlen, wenn die vom BTVG vorgesehenen Voraussetzungen, deren Zweck die Minimierung des Risikos des Erwerbs sei, erfüllt wären. Es komme nicht auf den Wortlaut der zwischen dem Beklagten als Treuhänder und der finanzierenden Bank als Treugeber abgeschlossenen Treuhandvereinbarung an, sondern darauf, dass der Beklagte bis dato über keine Urkunde verfüge, die die finanzierende Bank gegenüber der Klägerin zur Freistellung von Lasten des Bauträgers verpflichte. Da der Beklagte, ohne über eine taugliche Freistellungserklärung zu verfügen, bereits einen Kaufpreisteil an die finanzierende Bank überwiesen habe, habe er gegen seine Treuhänderpflicht gemäß § 12 Abs 4 BTVG

verstoßen. Er sei daher für allenfalls der Klägerin entstehende Nachteile haftbar. Die Vorinstanzen gaben dem von der klagenden Wohnungskäuferin erhobenen Begehren auf Feststellung der Haftung des Beklagten für sämtliche Schäden aus der Überweisung von Baufortschrittsraten an den Bauträger betreffend eine von der Klägerin erworbene Eigentumswohnung trotz mangelnder Fälligkeit statt. Ganz allgemein sei Zweck und Ziel der grundbücherlichen Sicherung, den Erfüllungsanspruch des Erwerbs zu sichern. Der Treuhänder habe dabei den Abschluss einer entsprechenden Lastenfreistellungsvereinbarung zwischen Bauträger und Pfandgläubiger (Bank) zugunsten des jeweiligen Erwerbers zu überwachen und zu prüfen. Die nach Paragraph 12, Absatz 4, BTVG vom Treuhänder zu prüfende Freistellungsverpflichtung des Hypothekargläubigers müsse jedenfalls als solche durchsetzbar sein, also letztlich den Hypothekargläubiger zur Einwilligung in die Löschung in grundbuchsfähiger Form verpflichten. Der Treuhänder dürfe Treuhandbeträge erst auszahlen, wenn die vom BTVG vorgesehenen Voraussetzungen, deren Zweck die Minimierung des Risikos des Erwerbs sei, erfüllt wären. Es komme nicht auf den Wortlaut der zwischen dem Beklagten als Treuhänder und der finanzierenden Bank als Treugeber abgeschlossenen Treuhandvereinbarung an, sondern darauf, dass der Beklagte bis dato über keine Urkunde verfüge, die die finanzierende Bank gegenüber der Klägerin zur Freistellung von Lasten des Bauträgers verpflichte. Da der Beklagte, ohne über eine taugliche Freistellungserklärung zu verfügen, bereits einen Kaufpreisteil an die finanzierende Bank überwiesen habe, habe er gegen seine Treuhänderpflicht gemäß Paragraph 12, Absatz 4, BTVG verstoßen. Er sei daher für allenfalls der Klägerin entstehende Nachteile haftbar.

Der beklagte Treuhänder vermag in seiner außerordentlichen Revision, mit der er die Abweisung des Haftungsfeststellungsbegehrens anstrebt, keine erheblichen Rechtsfragen iSd § 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen. Der beklagte Treuhänder vermag in seiner außerordentlichen Revision, mit der er die Abweisung des Haftungsfeststellungsbegehrens anstrebt, keine erheblichen Rechtsfragen iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzuzeigen.

Rechtliche Beurteilung

Der Oberste Gerichtshof hat bereits zu 5 Ob 193/10h ausgesprochen, dass die nach § 12 Abs 4 BTVG vom Treuhänder zu prüfende Freistellungsverpflichtung des Hypothekargläubigers jedenfalls als solche durchsetzbar sein muss, also letztlich den Hypothekargläubiger zur Einwilligung in die Löschung in grundbuchsfähiger Form verpflichten muss. Bereits bei Vornahme der grundbücherlichen Sicherstellung muss eine geeignete Freistellungsverpflichtung des Hypothekargläubigers vorhanden sein. Die Freistellungsverpflichtung muss tauglich und durchsetzbar sein und darf nicht etwa an weitere Bedingungen geknüpft werden. Letztlich muss eine grundbuchsfähige Freistellungserklärung vorliegen, was der Treuhänder nach § 12 Abs 4 BTVG zu prüfen hat (8 Ob 57/15p). Der Oberste Gerichtshof hat bereits zu 5 Ob 193/10h ausgesprochen, dass die nach Paragraph 12, Absatz 4, BTVG vom Treuhänder zu prüfende Freistellungsverpflichtung des Hypothekargläubigers jedenfalls als solche durchsetzbar sein muss, also letztlich den Hypothekargläubiger zur Einwilligung in die Löschung in grundbuchsfähiger Form verpflichten muss. Bereits bei Vornahme der grundbücherlichen Sicherstellung muss eine geeignete Freistellungsverpflichtung des Hypothekargläubigers vorhanden sein. Die Freistellungsverpflichtung muss tauglich und durchsetzbar sein und darf nicht etwa an weitere Bedingungen geknüpft werden. Letztlich muss eine grundbuchsfähige Freistellungserklärung vorliegen, was der Treuhänder nach Paragraph 12, Absatz 4, BTVG zu prüfen hat (8 Ob 57/15p).

Diesen Grundsätzen der Rechtsprechung ist das Berufungsgericht gefolgt. Der Versuch des Beklagten, die den oben genannten Voraussetzungen entsprechende Freistellungsverpflichtung bereits in der zwischen ihm und der finanzierenden Bank geschlossenen Treuhandvereinbarung zu erblicken, muss scheitern. Dabei handelt es sich nach jedenfalls vertretbarer Auffassung des Berufungsgerichts gerade um keine taugliche, durchsetzbare und vor allem grundbuchsfähige, von weiteren Bedingungen unabhängige Freistellungsverpflichtung, sondern vielmehr um eine solche, die an den bedingungslos vollständigen Erlag des Kaufpreises für das zu erwerbende Objekt ohne Rücksicht etwa auf dessen Fertigstellung geknüpft ist.

Da das Berufungsgericht in seinen Entscheidungsgründen klar zwischen der im Verfahren nicht vorgelegten angeblichen Löschungserklärung vom 3. Juni 2015 und den von ihm als im Sinn der Grundsätze der Rechtsprechung ungenügenden Freistellungserklärung anzusehenden Treuhandbedingungen (Beilage ./1)

unterscheidet, geht der Vorwurf der Aktenwidrigkeit von vornherein ins Leere.

Textnummer

E115310

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0030OB00113.16P.0713.000

Im RIS seit

05.08.2016

Zuletzt aktualisiert am

28.09.2021

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