

TE OGH 2005/3/31 3Ob230/04a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer, Dr. Zechner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Wolfgang H*****, vertreten durch Dr. Johann Eder, Dr. Robert Kundmann und Dr. Stefan Knaus, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei K***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Gerald Kopp und andere Rechtsanwälte in Salzburg, wegen 58.753,21 j sA, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 14. Juli 2004, GZ 6 R 78/04i-27, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 27. November 2003, GZ 14 Cg 28/02h-20, bestätigt wurde, folgenden

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:

Der klagende öffentliche Notar sollte auf Grund Vereinbarung vom 20. März 1998 mit der beklagten Bauträgergesellschaft, die eine Liegenschaft gekauft und darauf eine Wohnanlage hatte errichtet lassen, Kaufverträge über Eigentumsreihenhäuser in dieser Anlage errichten. Zwei Bewerber traten vom Vertrag mit der beklagten Partei vertragsgemäß und rechtmäßig - weil aus nicht bei ihnen gelegenen Gründen - zurück und erhielten aufgrund von Bankgarantien über ihre bereits geleisteten Kaufpreiszahlungen zuzüglich der laut Bankgarantien abgereiften Zinsen von 6 %-Punkten über dem geltenden Diskontsatz der Oesterr. Nationalbank zurück. Der von der beklagten Partei behauptete Zinsenschaden von 11.824,23 j (an die zurücktretenden Käufer bezahlte 8,5 % Zinsen gemäß § 14 BTVG statt richtig Erlagszinsen von 1,625 %) wegen schuldhaft rechtswidriger Textierung der Vertragsaufhebungsvereinbarungen und Bankgarantien war Grund für sie, die Zusammenarbeit mit dem Kläger aufgrund der Vereinbarung vom 20. März 1998 am 24. Mai 2002 mit sofortiger Wirkung zu beenden. Der klagende öffentliche Notar sollte auf Grund Vereinbarung vom 20. März 1998 mit der beklagten Bauträgergesellschaft, die eine Liegenschaft gekauft und darauf eine Wohnanlage hatte errichtet lassen, Kaufverträge über Eigentumsreihenhäuser in dieser Anlage errichten. Zwei Bewerber traten vom Vertrag mit der beklagten Partei vertragsgemäß und rechtmäßig - weil aus nicht bei ihnen gelegenen Gründen - zurück und erhielten aufgrund von Bankgarantien über ihre bereits geleisteten Kaufpreiszahlungen zuzüglich der laut Bankgarantien abgereiften Zinsen von 6 %-Punkten über dem

geltenden Diskontsatz der Oesterr. Nationalbank zurück. Der von der beklagten Partei behauptete Zinsenschaden von 11.824,23 j (an die zurücktretenden Käufer bezahlte 8,5 % Zinsen gemäß Paragraph 14, BTVG statt richtig Erlagszinsen von 1,625 %) wegen schuldhaft rechtswidriger Textierung der Vertragsaufhebungsvereinbarungen und Bankgarantien war Grund für sie, die Zusammenarbeit mit dem Kläger aufgrund der Vereinbarung vom 20. März 1998 am 24. Mai 2002 mit sofortiger Wirkung zu beenden.

Der Kläger stützte sein Begehren zuletzt auf Zahlung des infolge der unterbliebenen Errichtung von elf näher genannten Kaufverträgen durch ihn entgangenen Honorars darauf, dass die beklagte Partei die Vereinbarung vom 20. März 1998 rechtswidrig und schuldhaft aufgelöst habe. Die Geltendmachung weiterer Ansprüche blieb vorbehalten (ON 7 AS 42).

Die Vorinstanzen wiesen das Klagebegehren zusammengefasst aus folgenden Erwägungen ab: Gemäß § 14 Abs 1 BTVG könne der Erwerber alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen des BTVG erbracht habe, zurückfordern. Der Bauträger habe für solche Rückforderungsansprüche in einer den jeweiligen Basiszinssatz (vormals Diskontsatz der Oesterr. Nationalbank) um 6 % Punkte übersteigenden Höhe zu zahlen. Eine solche gegen das BTVG verstoßende Zahlung liege vor, wenn sie ohne ausreichende Sicherheit oder verfrüht entgegen dem Ratenplan geleistet worden sei. Der Zinssatz nach § 14 Abs 1 letzter Satz BTVG komme nur für solche, sich unmittelbar aus dem BTVG ergebenden Rückforderungsansprüchen zum Tragen, nicht jedoch bei Rückforderung aus sonstigen Gründen. Da sich die Sicherungspflicht des Bauträgers gemäß § 7 BTVG nicht auf die Rückforderungspflicht nach § 14 BTVG beziehe, hätte der Kläger als Vertragserrichter auf die Möglichkeit des Entstehens von nicht unter § 14 BTVG fallenden Rückforderungsansprüchen - für die ja § 14 Abs 1 letzter Satz leg.cit. nicht gelte - Bedacht nehmen müssen. Gestalte der Kläger die Bankgarantie nicht wie im Mustertext vorgesehen als Treuhändergarantie [begünstigt waren im vorliegenden Fall die Käufer und nicht der Kläger] und gebe er sich damit seines Einflusses als Treuhänder auf die Höhe der gegenüber dem Garanten abzurufenden Zinsen, so wäre im Urkundentext klarzustellen gewesen, in welchem Fall dem Erwerber Zinsen von 6 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zustehen. Es hätte daher eines unmissverständlichen Hinweises bedurft, dass der in der Bankgarantie genannte Zinssatz nur für Rückforderungsansprüche aufgrund von gegen das BTVG verstoßenden Zahlungen gebühre, nicht aber für andere Rückforderungsansprüche. Spätestens bei Erörterung des Rechtsfolgen aus den Vertragsrücktritten hätte der Kläger als mit der Vertragsaufhebung und Rückabwicklung betrauter Urkundenverfasser darauf hinweisen müssen, dass kein Anspruch auf Zinsen nach § 14 Abs 1 letzter Satz BTVG, sondern nur auf die Erlagszinsen bestehen. Der dem Kläger unterlaufene Fehler habe zu einem Zinsschaden der beklagten Partei geführt. Auch wenn die Anforderungen an die Sorgfaltspflicht nicht überspannt werden dürften, müsse sein Handeln bzw. Unterlassen als schuldhaft-rechtswidrig beurteilt werden. Die beklagte Partei habe vom Recht des außerordentlichen Widerrufs des dem Kläger erteilten Auftrags zu Recht Gebrauch gemacht, weshalb der Kläger keinen Anspruch auf das ihm entgangene Honorar habe.

Die Vorinstanzen wiesen das Klagebegehren zusammengefasst aus folgenden Erwägungen ab: Gemäß Paragraph 14, Absatz eins, BTVG könne der Erwerber alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Bestimmungen des BTVG erbracht habe, zurückfordern. Der Bauträger habe für solche Rückforderungsansprüche in einer den jeweiligen Basiszinssatz (vormals Diskontsatz der Oesterr. Nationalbank) um 6 % Punkte übersteigenden Höhe zu zahlen. Eine solche gegen das BTVG verstoßende Zahlung liege vor, wenn sie ohne ausreichende Sicherheit oder verfrüht entgegen dem Ratenplan geleistet worden sei. Der Zinssatz nach Paragraph 14, Absatz eins, letzter Satz BTVG komme nur für solche, sich unmittelbar aus dem BTVG ergebenden Rückforderungsansprüchen zum Tragen, nicht jedoch bei Rückforderung aus sonstigen Gründen. Da sich die Sicherungspflicht des Bauträgers gemäß Paragraph 7, BTVG nicht auf die Rückforderungspflicht nach Paragraph 14, BTVG beziehe, hätte der Kläger als Vertragserrichter auf die Möglichkeit des Entstehens von nicht unter Paragraph 14, BTVG fallenden Rückforderungsansprüchen - für die ja Paragraph 14, Absatz eins, letzter Satz leg.cit. nicht gelte - Bedacht nehmen müssen. Gestalte der Kläger die Bankgarantie nicht wie im Mustertext vorgesehen als Treuhändergarantie [begünstigt waren im vorliegenden Fall die Käufer und nicht der Kläger] und gebe er sich damit seines Einflusses als Treuhänder auf die Höhe der gegenüber dem Garanten abzurufenden Zinsen, so wäre im Urkundentext klarzustellen gewesen, in welchem Fall dem Erwerber Zinsen von 6 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zustehen. Es hätte daher eines unmissverständlichen Hinweises bedurft, dass der in der Bankgarantie genannte Zinssatz nur für Rückforderungsansprüche aufgrund von gegen das BTVG verstoßenden Zahlungen gebühre, nicht aber für andere Rückforderungsansprüche. Spätestens bei Erörterung des Rechtsfolgen aus den Vertragsrücktritten hätte der Kläger als mit der Vertragsaufhebung und Rückabwicklung betrauter Urkundenverfasser

darauf hinweisen müssen, dass kein Anspruch auf Zinsen nach Paragraph 14, Absatz eins, letzter Satz BTVG, sondern nur auf die Erlagszinsen bestehen. Der dem Kläger unterlaufene Fehler habe zu einem Zinsschaden der beklagten Partei geführt. Auch wenn die Anforderungen an die Sorgfaltspflicht nicht überspannt werden dürften, müsse sein Handeln bzw. Unterlassen als schuldhaft-rechtswidrig beurteilt werden. Die beklagte Partei habe vom Recht des außerordentlichen Widerrufs des dem Kläger erteilten Auftrags zu Recht Gebrauch gemacht, weshalb der Kläger keinen Anspruch auf das ihm entgangenes Honorar habe.

a) Der Kläger macht in seiner außerordentlichen Revision als erhebliche Rechtsfrage geltend, das Berufungsgericht habe zu Unrecht angenommen, dass er anlässlich der Einschränkung des Klagebegehrens (Schriftsatz ON 7) auf weitere Anspruchsgrundlagen verzichtet habe; tatsächlich falle mit der Aufhebung der Vereinbarung vom 20. März 1998 auch der darin enthaltene Verzicht auf die Verrechnung des Kaufvertrags zum Ankauf der gegenständlichen Liegenschaft durch die beklagte Partei und die damit im Zusammenhang stehenden Leistungen weg.

Rechtliche Beurteilung

Tatsächlich ist den Vorinstanzen bei der Beurteilung des betreffenden Klagevorbringens keine Fehlbeurteilung unterlaufen: In der Tagsatzung vom 10. Juli 2002 ON 6 (AS 37) kündigte der Kläger nach eingehender Erörterung der Sach- und Rechtslage die Einschränkung bzw. die Modifikation des Klagebegehrens dahin an, dass ausschließlich der entgangene Gewinn bzw. das ausstehende Honorar geltend gemacht werde. Weder im Schriftsatz ON 7, der in der Tagsatzung am 30. Oktober 2002 vorgetragen wurde, noch im weiteren Vorbringen der klagenden Partei ergibt sich ein Anhaltspunkt dafür, die Klage werde auf dieses nun erstattete - und somit gegen das Neuerungsverbot verstoßende - Vorbringen gestützt. Gerade das präzise Vorbringen in ON 7 mit der Nennung der elf präsumptiven Vertragspartner und den im Detail angeführten Berechnungen ist unmissverständlich zu entnehmen, welchen Anspruch der Kläger erhebt. Ein Honorar für den vom Kläger bereits errichteten Kaufvertrag zum Ankauf der Liegenschaft durch die beklagte Partei ist in der Aufstellung, die sich im Übrigen nur auf nicht errichtete Kaufverträge mit Wohnungseigentumsbewerbern bezieht, nicht enthalten. Auch der Berufung des Klägers ON 21 ist ein derartiges Vorbringen nicht zu entnehmen; im Gegenteil bringt der Kläger darin unter Punkt III. ausdrücklich vor, dass er sich schon jetzt die Geltendmachung von Ansprüchen aus Leistungen, die er als „Vorbereitungshandlungen“ erbracht habe, vor allem unter Bedachtnahme auf das Konditionenrecht, vorbehalte. Der Kläger selbst hat somit noch im Berufungsverfahren ausdrücklich betont, dass er derartige Ansprüche derzeit nicht geltend macht. Tatsächlich ist den Vorinstanzen bei der Beurteilung des betreffenden Klagevorbringens keine Fehlbeurteilung unterlaufen: In der Tagsatzung vom 10. Juli 2002 ON 6 (AS 37) kündigte der Kläger nach eingehender Erörterung der Sach- und Rechtslage die Einschränkung bzw. die Modifikation des Klagebegehrens dahin an, dass ausschließlich der entgangene Gewinn bzw. das ausstehende Honorar geltend gemacht werde. Weder im Schriftsatz ON 7, der in der Tagsatzung am 30. Oktober 2002 vorgetragen wurde, noch im weiteren Vorbringen der klagenden Partei ergibt sich ein Anhaltspunkt dafür, die Klage werde auf dieses nun erstattete - und somit gegen das Neuerungsverbot verstoßende - Vorbringen gestützt. Gerade das präzise Vorbringen in ON 7 mit der Nennung der elf präsumptiven Vertragspartner und den im Detail angeführten Berechnungen ist unmissverständlich zu entnehmen, welchen Anspruch der Kläger erhebt. Ein Honorar für den vom Kläger bereits errichteten Kaufvertrag zum Ankauf der Liegenschaft durch die beklagte Partei ist in der Aufstellung, die sich im Übrigen nur auf nicht errichtete Kaufverträge mit Wohnungseigentumsbewerbern bezieht, nicht enthalten. Auch der Berufung des Klägers ON 21 ist ein derartiges Vorbringen nicht zu entnehmen; im Gegenteil bringt der Kläger darin unter Punkt römisch III. ausdrücklich vor, dass er sich schon jetzt die Geltendmachung von Ansprüchen aus Leistungen, die er als „Vorbereitungshandlungen“ erbracht habe, vor allem unter Bedachtnahme auf das Konditionenrecht, vorbehalte. Der Kläger selbst hat somit noch im Berufungsverfahren ausdrücklich betont, dass er derartige Ansprüche derzeit nicht geltend macht.

b) Die Vorinstanzen hätten nach dem Revisionsvortrag dem Kläger unrichtigerweise die Formulierung der Bankgarantie als schadensbegründende Fehlleistung angelastet; tatsächlich sei dadurch den betreffenden Käufern materiellrechtlich kein Anspruch auf überhöhte Zinsen verschafft worden.

Damit verkennt der Kläger, dass keineswegs (nur) die Ausstellung der Bankgarantien, sondern die Verfassung der Aufhebungsvereinbarungen - die Zinsen nach BTVG und nicht nur Erlagszinsen enthielten - mit den zurücktretenden Käufern als schadensbegründend angesehen wurde. Ob einem Rechtsfreund bei einem Vertragsentwurf oder sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Leistungen eine Sorgfaltsverletzung vorzuwerfen ist, hängt aber von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab und stellt grundsätzlich keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO

dar. Im vorliegenden Fall ist dem Berufungsgericht bei der Beurteilung des Grades der einen Notar als Rechtsfreund gegenüber einem Bauträger treffenden Sorgfaltspflicht (§ 1299 ABGB) auch unter Anwendung des anzuwendenden Maßstabs der stRsp (RIS-Justiz RS0026584) jedenfalls keine auffallende Fehlbeurteilung unterlaufen, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürfte. Damit verkennt der Kläger, dass keineswegs (nur) die Ausstellung der Bankgarantien, sondern die Verfassung der Aufhebungsvereinbarungen - die Zinsen nach BTVG und nicht nur Erlagszinsen enthielten - mit den zurücktretenden Käufern als schadensbegründend angesehen wurde. Ob einem Rechtsfreund bei einem Vertragsentwurf oder sonstigen damit im Zusammenhang stehenden Leistungen eine Sorgfaltsverletzung vorzuwerfen ist, hängt aber von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab und stellt grundsätzlich keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar. Im vorliegenden Fall ist dem Berufungsgericht bei der Beurteilung des Grades der einen Notar als Rechtsfreund gegenüber einem Bauträger treffenden Sorgfaltspflicht (Paragraph 1299, ABGB) auch unter Anwendung des anzuwendenden Maßstabs der stRsp (RIS-Justiz RS0026584) jedenfalls keine auffallende Fehlbeurteilung unterlaufen, die einer Korrektur durch den Obersten Gerichtshof bedürfte.

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

Textnummer

E76975

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0030OB00230.04A.0331.000

Im RIS seit

30.04.2005

Zuletzt aktualisiert am

17.02.2012

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