jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2004/5/27 8Ob42/04s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Spenling und Dr. Kuras und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek in der Rechtssache der klagenden Partei Josef R*****, vertreten durch Dr. Benedikt Wallner, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Dr. Michael M*****, 2. Dr. Werner M*****, wegen 11.969,22 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 28. Oktober 2003, GZ 16 R 77/03s-23, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 23. Jänner 2003, GZ 20 Cg 83/01z-18, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision und die Revisionsbeantwortung werden zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Kläger schloss 1997 mit der H*****gesellschaft mbH einen Kauf-/Planungs- und Errichtungsvertrag über die Wohnung top Nr 1 in einer von der Bauträgerin zu errichtenden Wohnhausanlage. Als Vertragserrichter und Treuhänder fungierten die Beklagten.

Der Vertrag enthielt einen Ratenplan, der unter "5. Zahlungsbedingungen - Ratenplan" vorsah, dass die erste Teilzahlung in Höhe von 30 % des Kaufpreises (510.000 S) in zwei Teilraten zu zahlen sei; nämlich 274.500 S mit Fälligkeit spätestens bei Unterfertigung der für die grundbücherliche Durchführung erforderlichen förmlichen Vertragsausfertigung und S 235.500 fällig bei Baubeginn.

Die Zahlung von 274.500 S sollte gemäß Punkt 5.1 des Vertrages spätestens bei Vertragsunterfertigung bei den von sämtlichen Vertragsteilen unwiderruflich zu Treuhändern bestellten Beklagten mit dem einseitig nicht widerruflichen Auftrag erlegt werden, diesen Betrag unter der Voraussetzung der unbedingten Wirksamkeit des Kaufvertrages an die verkaufende Partei auszufolgen, sobald den Treuhändern bestimmte, näher genannte Urkunden im Original vorlagen.

Die Beklagten überwiesen die bei Vertragsunterfertigung erlegte Teilzahlung in Höhe von 274.500 S entsprechend dem Ratenplan an die Bauträgerin, bevor eine Baubewilligung erteilt worden war.

Im Verfahren 34 Cg 99/99m des Handelsgerichtes Wien machte der Kläger gegenüber der Bauträgerin erfolgreich seinen Rücktritt vom Vertrag und daraus abgeleitete Rückabwicklungsansprüche geltend. Über das Vermögen der Bauträgerin war am 6. 11. 1998 das Ausgleichsverfahren eröffnet worden. Die Ausgleichsquote betrug 40 %. Zum Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung im Verfahren 34 Cg 99/99m des Handelsgerichtes Wien war ein Teilbetrag

von 10 % fällig. Mit Urteil vom 19. 10. 1999 verpflichtete das Handelsgericht Wien die Bauträgerin, dem Kläger 44.858,12 S sA Zug um Zug gegen die Einwilligung des Klägers in die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Beklagten hinsichtlich der 61/682 Anteile an der Liegenschaft EZ ***** zu bezahlen.

Der Kläger begehrt 11.969,22 EUR an Schadenersatz. Den Beklagten werde zwar nicht der Vorwurf gemacht, den Treuhandbetrag vertragswidrig zu einem Zeitpunkt vor Vorliegen der Baubewilligung weitergeleitet zu haben. Jedoch hätten die Beklagten entgegen den Bestimmungen des BTVG den Vertrag zum Nachteil der Kläger und ohne entsprechende Belehrung über andere Sicherungsmöglichkeiten abgefasst, indem sie entgegen § 10 BTVG nicht (auch) das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung als Auszahlungsvoraussetzung vorgesehen hätten.Der Kläger begehrt 11.969,22 EUR an Schadenersatz. Den Beklagten werde zwar nicht der Vorwurf gemacht, den Treuhandbetrag vertragswidrig zu einem Zeitpunkt vor Vorliegen der Baubewilligung weitergeleitet zu haben. Jedoch hätten die Beklagten entgegen den Bestimmungen des BTVG den Vertrag zum Nachteil der Kläger und ohne entsprechende Belehrung über andere Sicherungsmöglichkeiten abgefasst, indem sie entgegen Paragraph 10, BTVG nicht (auch) das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung als Auszahlungsvoraussetzung vorgesehen hätten.

Die Beklagten wenden ein, dass alle vertraglich vorgesehenen Voraussetzungen vorgelegen seien, den erlegten Teilkaufpreis an die Bauträgerin auszufolgen. Die Voraussetzungen des § 10 Abs 3 BTVG seien gegeben gewesen. Das Eigentumsrecht des Klägers an den vom Kaufvertrag erfassten identen Miteigentumsanteilen sei lastenfrei zugunsten des Klägers im Grundbuch einverleibt worden. Es sei eine im Sinne des § 10 Abs 3 BTVG ausreichende grundbücherliche Sicherstellung gegeben gewesen.Die Beklagten wenden ein, dass alle vertraglich vorgesehenen Voraussetzungen vorgelegen seien, den erlegten Teilkaufpreis an die Bauträgerin auszufolgen. Die Voraussetzungen des Paragraph 10, Absatz 3, BTVG seien gegeben gewesen. Das Eigentumsrecht des Klägers an den vom Kaufvertrag erfassten identen Miteigentumsanteilen sei lastenfrei zugunsten des Klägers im Grundbuch einverleibt worden. Es sei eine im Sinne des Paragraph 10, Absatz 3, BTVG ausreichende grundbücherliche Sicherstellung gegeben gewesen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren im zweiten Rechtsgang mit der Begründung ab, dass die Beklagten den Kläger ausreichend aufgeklärt hätten. Infolge Vorliegens der Voraussetzungen des § 10 Abs 3 BTVG sei die Weiterleitung der ersten Teilzahlung an die Bauträgerin auch vor Rechtskraft der Baubewilligung gesetzeskonform erfolgt. Erst dadurch, dass der Kläger vom Vertrag mit der Bauträgerin mit ex tunc-Wirkung zurückgetreten sei, sei der Kläger seiner grundbücherlichen Sicherstellung durch die Rückabwicklung verlustig geworden.Das Erstgericht wies das Klagebegehren im zweiten Rechtsgang mit der Begründung ab, dass die Beklagten den Kläger ausreichend aufgeklärt hätten. Infolge Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 10, Absatz 3, BTVG sei die Weiterleitung der ersten Teilzahlung an die Bauträgerin auch vor Rechtskraft der Baubewilligung gesetzeskonform erfolgt. Erst dadurch, dass der Kläger vom Vertrag mit der Bauträgerin mit ex tunc-Wirkung zurückgetreten sei, sei der Kläger seiner grundbücherlichen Sicherstellung durch die Rückabwicklung verlustig geworden.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung des Klägers nicht Folge. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes darüber, in welcher Form und von wem der Kläger vor Vertragsabschluss aufgeklärt wurde, als rechtlich irrelevant nicht. Rechtlich erachtete das Berufungsgericht, dass dem Interesse des Klägers auf Sicherung der von ihm vorzuleistenden Teilzahlung hinreichend Rechnung getragen worden sei. Auf eine vertragswidrige Abwicklung habe sich der Kläger ausdrücklich nicht berufen. Da der Vertragstext eine sachgerechte Sicherstellung des Erwerbers vorsehe, seien Feststellungen über die dem Kläger vor Unterzeichnung der Vertragsurkunde erteilte Aufklärung nicht erforderlich.

Aufgrund eines Antrages des Klägers nach § 508 Abs 1 ZPO änderte das Berufungsgericht nachträglich seinen Zulassungsausspruch dahin ab, dass die ordentliche Revision mit der Begründung für zulässig erklärt wurde, dass zu Inhalt und Umfang der den Vertragserrichter treffenden Aufklärungs- und Informationspflichten keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Dieser Beschluss wurde den Beklagten am 20. 2. 2004 zugestellt.Aufgrund eines Antrages des Klägers nach Paragraph 508, Absatz eins, ZPO änderte das Berufungsgericht nachträglich seinen Zulassungsausspruch dahin ab, dass die ordentliche Revision mit der Begründung für zulässig erklärt wurde, dass zu Inhalt und Umfang der den Vertragserrichter treffenden Aufklärungs- und Informationspflichten keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Dieser Beschluss wurde den Beklagten am 20. 2. 2004 zugestellt.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen dieses Urteil erhobene Revision des Klägers ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden

Ausspruches des Berufungsgerichtes mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. Die entgegen der Anordnung des § 507a Abs 3 Z 1 ZPO beim Erstgericht am 19. 3. 2004 überreichte und an diesem Tag nicht beim Berufungsgericht eingelangte Revisionsbeantwortung der Beklagten ist verspätet.Die gegen dieses Urteil erhobene Revision des Klägers ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruches des Berufungsgerichtes mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig. Die entgegen der Anordnung des Paragraph 507 a, Absatz 3, Ziffer eins, ZPO beim Erstgericht am 19. 3. 2004 überreichte und an diesem Tag nicht beim Berufungsgericht eingelangte Revisionsbeantwortung der Beklagten ist verspätet.

Das Berufungsgericht ist zwar an seine in einem Aufhebungsbeschluss ausgesprochene Rechtsansicht gebunden, jedoch kann eine Abweichung von einer in einem Aufhebungsbeschluss ausgesprochenen Rechtsansicht (hier: Rechtsansicht im Aufhebungsbeschluss im ersten Rechtsgang, dass es rechtserheblich sei, in welcher Form die Beklagten den Kläger vor Vertragsabschluss aufklärten) niemals einen Revisionsgrund bilden, weil die Bindung nach § 499 Abs 2 ZPO nur in Bezug auf die rechtliche Beurteilung besteht, die rechtliche Beurteilung aber letztlich dem Revisionsgericht zusteht, sodass es gleichgültig ist, ob das Berufungsgericht von seiner ursprünglichen Rechtsansicht abgegangen ist, wenn nur die Rechtsansicht in der zweiten Berufungsentscheidung die richtige ist (RIS-Justiz RS0042173; Kodek in Rechberger[2] § 499 ZPO Rz 2).Das Berufungsgericht ist zwar an seine in einem Aufhebungsbeschluss ausgesprochene Rechtsansicht gebunden, jedoch kann eine Abweichung von einer in einem Aufhebungsbeschluss ausgesprochenen Rechtsansicht (hier: Rechtsansicht im Aufhebungsbeschluss im ersten Rechtsgang, dass es rechtserheblich sei, in welcher Form die Beklagten den Kläger vor Vertragsabschluss aufklärten) niemals einen Revisionsgrund bilden, weil die Bindung nach Paragraph 499, Absatz 2, ZPO nur in Bezug auf die rechtliche Beurteilung besteht, die rechtliche Beurteilung aber letztlich dem Revisionsgericht zusteht, sodass es gleichgültig ist, ob das Berufungsgericht von seiner ursprünglichen Rechtsansicht abgegangen ist, wenn nur die Rechtsansicht in der zweiten Berufungsentscheidung die richtige ist (RIS-Justiz RS0042173; Kodek in Rechberger[2] Paragraph 499, ZPO Rz 2).

Die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichneten Rechtsfrage des Umfanges der den Treuhänder nach § 12 Abs 3 Z 1 BTVG treffenden Belehrungspflicht bedarf keiner Beantwortung:Die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichneten Rechtsfrage des Umfanges der den Treuhänder nach Paragraph 12, Absatz 3, Ziffer eins, BTVG treffenden Belehrungspflicht bedarf keiner Beantwortung:

Im hier zu beurteilenden Fall machte die Bauträgerin von der im BTVG vorgesehenen Variante der grundbücherlichen Sicherstellung nach § 9 BTVG Gebrauch. Gemäß § 10 Abs 3 BTVG darf in diesem Fall eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn nur erfolgen, wenn aufgrund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.Im hier zu beurteilenden Fall machte die Bauträgerin von der im BTVG vorgesehenen Variante der grundbücherlichen Sicherstellung nach Paragraph 9, BTVG Gebrauch. Gemäß Paragraph 10, Absatz 3, BTVG darf in diesem Fall eine Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn nur erfolgen, wenn aufgrund des hohen Wertes der zu bebauenden Liegenschaft die grundbücherliche Sicherstellung des Erwerbers bereits eine ausreichende Sicherheit bietet.

Im Revisionsverfahren ist nicht mehr strittig, dass diese Voraussetzung des § 10 Abs 3 BTVG zutraf. Ebenfalls nicht strittig ist, dass die in § 9 BTVG vorgesehenen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des grundbücherlichen Sicherstellungsmodells verwirklicht waren.Im Revisionsverfahren ist nicht mehr strittig, dass diese Voraussetzung des Paragraph 10, Absatz 3, BTVG zutraf. Ebenfalls nicht strittig ist, dass die in Paragraph 9, BTVG vorgesehenen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des grundbücherlichen Sicherstellungsmodells verwirklicht waren.

Der Revisionswerber beharrt jedoch in der Revision auf seinem Standpunkt, dass die Vertragsgestaltung durch die Beklagten zum Nachteil des Klägers erfolgt sei, weil der Kläger keine entsprechende Belehrung über die anderen Sicherungsmöglichkeiten des BTVG (insbesondere das "schuldrechtliche" Sicherungsmodell) erhalten habe und die Beklagten ihrer Prüfung, ob die angebotene Sicherung ausreiche, nicht nachgekommen seien. Die Beklagten hätten jedenfalls und unbedingt eine schuldrechtliche Besicherung nach § 8 BTVG vorsehen müssen.Der Revisionswerber beharrt jedoch in der Revision auf seinem Standpunkt, dass die Vertragsgestaltung durch die Beklagten zum Nachteil des Klägers erfolgt sei, weil der Kläger keine entsprechende Belehrung über die anderen Sicherungsmöglichkeiten des BTVG (insbesondere das "schuldrechtliche" Sicherungsmodell) erhalten habe und die Beklagten ihrer Prüfung, ob die angebotene Sicherung ausreiche, nicht nachgekommen seien. Die Beklagten hätten jedenfalls und unbedingt eine

schuldrechtliche Besicherung nach Paragraph 8, BTVG vorsehen müssen.

Dieser Auffassung kann allerdings nicht gefolgt werden: Das hier gewählte Modell der grundbücherlichen Sicherstellung entspricht auch in Verbindung mit der Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn den gesetzlichen Vorgaben der §§ 9 f BTVG. Es mag zutreffen, dass der Kläger im konkreten - für die Beklagten nicht voraussehbaren - Fall bei schuldrechtlicher Sicherung im Sinne des § 8 BTVG keinen Schaden erlitten hätte: Bei diesem Sicherungsmodell sind die Rückforderungsansprüche des Erwerbers gesichert, während beim grundbücherlichen Sicherstellungsmodell nicht der Rückforderungsanspruch des Erwerbers (vgl dazu Böhm, Der beiderseits unerfüllte Bauträgervertrag im Konkurs des Bauträgers, WoBl 1999, 109 [115]), sondern das besondere Interesse des Erwerbers an dem Erwerb einer bestimmten Wohnung (vgl Fellner, Die Sicherung des Erwerbers durch Bestellung eines Treuhänders, NZ 1999, 3 [5]) gesichert ist. Daraus kann jedoch daraus kein rechtswidriges Verhalten der Beklagten abgeleitet werden, die einen Vertrag gestalteten, der exakt einem der vom Gesetzgeber selbst vorgesehenen und für zulässig befundenen Sicherungsmodelle entspricht. Dass die Vertragsabwicklung selbst vertrags- und gesetzeskonform erfolgte, ist im Revisionsverfahren ebenfalls nicht mehr strittig.Dieser Auffassung kann allerdings nicht gefolgt werden: Das hier gewählte Modell der grundbücherlichen Sicherstellung entspricht auch in Verbindung mit der Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Rate vor Baubeginn den gesetzlichen Vorgaben der Paragraphen 9, f BTVG. Es mag zutreffen, dass der Kläger im konkreten - für die Beklagten nicht voraussehbaren - Fall bei schuldrechtlicher Sicherung im Sinne des Paragraph 8, BTVG keinen Schaden erlitten hätte: Bei diesem Sicherungsmodell sind die Rückforderungsansprüche des Erwerbers gesichert, während beim grundbücherlichen Sicherstellungsmodell nicht der Rückforderungsanspruch des Erwerbers vergleiche dazu Böhm, Der beiderseits unerfüllte Bauträgervertrag im Konkurs des Bauträgers, WoBl 1999, 109 [115]), sondern das besondere Interesse des Erwerbers an dem Erwerb einer bestimmten Wohnung vergleiche Fellner, Die Sicherung des Erwerbers durch Bestellung eines Treuhänders, NZ 1999, 3 [5]) gesichert ist. Daraus kann jedoch daraus kein rechtswidriges Verhalten der Beklagten abgeleitet werden, die einen Vertrag gestalteten, der exakt einem der vom Gesetzgeber selbst vorgesehenen und für zulässig befundenen Sicherungsmodelle entspricht. Dass die Vertragsabwicklung selbst vertrags- und gesetzeskonform erfolgte, ist im Revisionsverfahren ebenfalls nicht mehr strittig.

Der Frage, ob die Beklagten den Kläger ausreichend im Sinne des § 12 Abs 3 Z 1 BTVG auch über andere Möglichkeiten der Vertragsgestaltung (schuldrechtliches Sicherungsmodell oder Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Teilzahlung erst mit Rechtskraft der Baubewilligung) aufklären mussten, könnte nur dann Bedeutung zukommen, wenn eine entsprechende Unterlassung für den Eintritt des nun vom Kläger behaupteten Schadens kausal gewesen wäre. Die Behauptungs- und Beweislast für einen Kausalzusammenhang zwischen dem behaupteten rechtswidrigen Verhalten (ungenügende Aufklärung) und dem eingetretenen Schaden trifft immer den Geschädigten, auch wenn es sich um eine Unterlassung handelt (JBl 1984, 554; RIS-Justiz RS0022900; 1 Ob 54/01z uva). Ein Vorbringen, dass der Kläger bei ausreichender Aufklärung der Beklagten entweder vom Vertragsabschluss mit dem vorgesehenen grundbücherlichen Sicherungsmodell Abstand genommen hätte und dadurch der Schadenseintritt verhindert worden wäre oder dass der Kläger erfolgreich auf einer anderen Form der Sicherstellung beharrt hätte, wurde im gesamten Verfahren nicht erstattet.Der Frage, ob die Beklagten den Kläger ausreichend im Sinne des Paragraph 12, Absatz 3, Ziffer eins, BTVG auch über andere Möglichkeiten der Vertragsgestaltung (schuldrechtliches Sicherungsmodell oder Vereinbarung der Fälligkeit der ersten Teilzahlung erst mit Rechtskraft der Baubewilligung) aufklären mussten, könnte nur dann Bedeutung zukommen, wenn eine entsprechende Unterlassung für den Eintritt des nun vom Kläger behaupteten Schadens kausal gewesen wäre. Die Behauptungs- und Beweislast für einen Kausalzusammenhang zwischen dem behaupteten rechtswidrigen Verhalten (ungenügende Aufklärung) und dem eingetretenen Schaden trifft immer den Geschädigten, auch wenn es sich um eine Unterlassung handelt (JBl 1984, 554; RIS-Justiz RS0022900; 1 Ob 54/01z uva). Ein Vorbringen, dass der Kläger bei ausreichender Aufklärung der Beklagten entweder vom Vertragsabschluss mit dem vorgesehenen grundbücherlichen Sicherungsmodell Abstand genommen hätte und dadurch der Schadenseintritt verhindert worden wäre oder dass der Kläger erfolgreich auf einer anderen Form der Sicherstellung beharrt hätte, wurde im gesamten Verfahren nicht erstattet.

Die Revision war daher ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruches des Berufungsgerichtes zurückzuweisen.

Textnummer

E73850

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0080OB00042.04S.0527.000

Im RIS seit

26.06.2004

Zuletzt aktualisiert am

10.05.2012

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