jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/9/24 9Ob41/03z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.09.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** AG, *****, vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Stana C*****, Arbeiterin, *****, vertreten durch Dr. Markus Freund, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 91.614,36 sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 19. November 2002, GZ 12 R 191/02z-33, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 13. Juni 2002, GZ 56 Cg 72/00w-29, abgeändert wurde, in nicht öffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben und das angefochtene Urteil dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichtes einschließlich der Kostenentscheidung wieder hergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 2.645,70 (darin EUR 440,95 USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit EUR 2.967,02 (darin EUR 317,67 USt und EUR 1.061 Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu zahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei begehrt von der Beklagten die Zahlung eines Betrages von ATS 1,260.641,14 (= EUR 91.614,36 sA) samt 5,65 % quartalsmäßig abgerechneter, kontokorrentmäßig berechneter und vierteljährlich zum Quartalsende kapitalisierter Zinsen. Die Beklagte habe mit Vertrag vom 9. 12. 1996 von der S***** Immobilienhandels GmbH (im folgenden kurz "S*****" genannt) vorläufig 71/1148stel Anteile an der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch Leopoldstadt erworben und zur Finanzierung des Kaufes bei der klagenden Partei um die Gewährung eines Darlehens angesucht. Infolge Versagung der Genehmigung durch die Ausländergrundverkehrsbehörde sei ein wirksamer Kaufvertrag nicht zustande gekommen. Die Beklagte habe im Dezember 1996 ein Zwischendarlehen in Höhe von ATS 1,667.000 erhalten. Die Zuteilung des Bauspardarlehens sei am 30. 6. 1998 erfolgt. Trotz Mahnung sei die Beklagte mit einer mehr als 6 Wochen fälligen Rückzahlungsrate in Rückstand geraten, weshalb die gesamte aushaftende Forderung in der eingeklagten Höhe fällig gestellt worden sei. Dem namhaft gemachten Treuhänder sei am 16. 12. 1996 der Treuhandbetrag von ATS 1,000.200 überwiesen worden, wobei die Beklagte mit Erklärung vom 10. 12. 1996 die Mithaftung zur Treuhandverpflichtung übernommen und ausdrücklich zur Kenntnis genommen habe, dass sie bei Nichterfüllung der Treuhandbedingungen neben dem Treuhänder für die Rückzahlung des Treuhandbetrages hafte. Neben dem Kreditvertrag stützte die klagende Partei ihre Ansprüche auch auf die Mithaftungserklärung und auf Bereicherung. Ein Willensmangel der Beklagten liege nicht vor; vielmehr sei es ihrer eigenen Sorglosigkeit

zuzuschreiben, wenn sie ohne entsprechende Sprachkenntnisse Urkunden unterfertigt habe, deren Inhalt ihr nicht verständlich gewesen sei. Selbst bei Vorliegen eines Willensmangels betreffend den Kaufvertrag könne die Beklagte keinen Einwendungsdurchgriff auf die klagende Partei als bloße Kreditgeberin vornehmen. Kauf- und Kreditvertrag seien nicht als wirtschaftliche Einheit, sondern als getrennte Rechtsgeschäfte zu beurteilen. Zwischen der klagenden Partei und der Verkäuferin bzw deren Leuten habe weder ein besonderes Rechtsverhältnis noch eine ständige Geschäftsverbindung bestanden; auch hätten die Verkäuferin oder deren Leute nicht als Erfüllungsgehilfen der klagenden Bank agiert.

Die Beklagte bestritt das wirksame Zustandekommen eines Kreditvertrages. Mangels Wirksamkeit des Kaufvertrages (-Nichterteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung -) erleide der damit in wirtschaftlicher Einheit stehende Kreditvertrag dasselbe rechtliche Schicksal. Darüber hinaus sei die Beklagte von dem als Gehilfen der klagenden Partei zu betrachtenden Angestellten der Verkäuferin, Ariel P*****, arglistig getäuscht worden. Sie habe nämlich nur eine Wohnung mieten, nie aber kaufen wollen. Es sei ihre Unkenntnis der deutschen Sprache ausgenützt worden, um sie zur Unterfertigung diverser Vertragsurkunden zu verleiten. Ariel P***** sei dabei systematisch vorgegangen, indem er immer mittellose Personen mit mangelnden Sprachkenntnissen unter dem Vorwand der Vermietung zur Unterzeichnung von Kauf- und vorbereiteten Kreditverträgen mit der klagenden Partei gebracht habe. Die Wohnungen der S***** seien jedoch in der Regel bereits vermietet und nicht freizubekommen gewesen, was jedoch die Interessenten nicht gewusst hätten. Der von der Verkäuferin namhaft gemachte Treuhänder, habe die an ihn zur Auszahlung gebrachten Kreditbeträge treuwidrig, dh vor Einverleibung des Eigentums der Käufer bzw vor Einverleibung eines Pfandrechtes zur Auszahlung an die später an Konkurs verfallene Verkäuferin gebracht.

Die Beklagte wendete überdies - betreffend den Kaufvertrag - laesio enormis, Wucher und einen unbehebbaren Rechtsmangel (Unbenützbarkeit der Wohnung durch Vermietung auf unbestimmte Zeit) ein. Aus dem Titel des Schadenersatzes (wegen mangelnder Sorgfalt und Aufklärung) wendete die Beklagte einen Betrag von ATS 920.200 kompensando ein.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Die Beklagte ist jugoslawische Staatsbürgerin. Sie spricht nur gebrochen Deutsch und kann - abgesehen von ihrem Namen sowie ihrem Geburtsdatum - kaum schreiben oder lesen. Ende 1996 verdiente sie als Bedienerin monatlich ca ATS 10.000 netto. Die Beklagte suchte eine Wohnung für sich und nahm am 25. 11. 1996 Kontakt mit Ariel P*****, einem Angestellten der S*****, auf. Bekannte hatten ihr nämlich mitgeteilt, dass über diesen günstig Wohnungen zu haben seien. P*****s Tätigkeit für die S***** bestand darin, sowohl Kaufverträge für die im Eigentum der S***** stehenden und zu veräußernden Wohnungen als auch die Unterlagen für die Einreichung von Bausparkrediten bei der klagenden Partei vorzubereiten.

Es kann nicht festgestellt werden, dass die Beklagte klarlegte, nur an einer Anmietung interessiert zu sein. Das folgende Gespräch wurde ohne Beiziehung eines Dolmetschers für die serbische Sprache auf Deutsch geführt. Ungeachtet dessen war der Beklagten klar, dass Ariel P***** vom Ankauf der Wohnung L*****gasse 9/22, 23, *****, sprach. P***** erwähnte bei dem Gespräch auch, dass die Wohnung "derzeit" noch vermietet sei, weshalb die Beklagte noch "warten müsse". P***** fertigte Kopien des Meldezettels und des Reisepasses der Beklagten an und notierte ihr monatliches Einkommen. Die Beklagte unterfertigte in der Folge die von P***** vorbereiteten Unterlagen, wie sie zur Erlangung eines Bausparkassendarlehens bei der klagenden Partei erforderlich sind. Dies waren ein Zwischendarlehensauftrag, der bereits Mag. Andreas D***** als Treuhänder aufweist, ein Antrag auf Zuzählung dieses Darlehens iHv ATS 1,667.000, wobei in dieser Urkunde die Überweisung an einen Treuhänder festgehalten ist, ein Antrag auf Abschluss eines Bausparvertrages sowie eine "Haushaltsrechnung" mit einer Auflistung monatlicher Ausgaben. Dass die Angaben in letztgenannter Urkunde von der Beklagten stammen, kann nicht festgestellt werden. Ariel P***** bzw dessen Gattin Lea P*****, ebenfalls eine Mitarbeiterin der S*****, übermittelten diese Unterlagen an die S***** GmbH, ein für Kundenkontakte zuständiges Tochterunternehmen der klagenden Partei.

Die Zusammenarbeit zwischen der S***** als Immobilienverkäuferin und der S***** GmbH als Vertreterin der klagenden Partei erfolgte derart, das Lea P*****, die sogar über eine Mitarbeiternummer der S***** GmbH verfügte und Provisionen für die vermittelten Finanzierungsverträge bezog, je nach Bedarf Leerformulare, welche die Finanzierung von Liegenschaftsverkäufen durch die S***** betrafen, bei diesem Unternehmen in Empfang nahm und, nachdem diese ausgefüllt und unterschrieben worden waren, entweder beim Portier der S***** GmbH oder direkt bei

einer deren Mitarbeiterinnen abgab. Nach Erhalt dieser Unterlagen prüften Leute der S***** GmbH anhand der Kopie des Reisepasses und der Haushaltsrechnung die Bonität der Darlehenswerber. Danach wurde die Schätzung des betreffenden Kaufobjekts (= Liegenschaftsanteils der S*****) veranlasst, um überprüfen zu können, dass die Darlehenssumme 80 % des Verkehrswertes nicht überstieg. Nach positiver Beurteilung übermittelte die S***** GmbH die Unterlagen, wozu idR auch ein von Mag. D***** entworfener Kaufvertrag gehörte, zur weiteren Bearbeitung an die klagende Partei.

Die Beklagte erhielt am 5. 12. 1996 die Darlehenszusage der klagenden Partei. Darin wird darauf hingewiesen, dass Mag. D***** mit gleicher Post die Treuhandzusage samt allen erforderlichen Unterlagen erhalte. Neben dieser übermittelte die klagende Partei dem Treuhänder auch eine von ihr unterfertigte, zu verbüchernde Schuld- und Pfandbestellungsurkunde und teilte ihm mit, dass der Darlehensbetrag von ATS 1.200.000 zur Verfügung stehe. Mag. D***** unterfertigte die (ihn treffende) Treuhandverpflichtung und gab ein Treuhandkonto bekannt. Einen persönlichen Kontakt zwischen Treuhänder und Beklagter gab es nie. Die für die Errichtung des schriftlichen Kaufvertrages erforderlichen Informationen hatte der Treuhänder - wie auch in anderen Fällen - von der S***** erhalten Die Beklagte wurde für den 9. 12. 1996 in die im selben Haus wie das Büro der S***** gelegene Kanzlei des Notars Dr. S***** geladen, wo sie - wieder ohne Anwesenheit eines Dolmetschers und ohne den Urkundeninhalt zu verstehen oder erklärt zu bekommen - den Kaufvertrag, eine Schuld- und Pfandbestellungsurkunde, eine vom Treuhänder weitergeleitete Mithaftungserklärung, eine Anwaltsvollmacht für den Treuhänder sowie den Antrag auf Gewährung eines Zwischendarlehens über ATS 666.800 unterfertigte. Der Kaufvertrag nennt einen Kaufpreis von ATS 1,790.000, der nach dem - offenbar formelhaft verwendeten - Punkt II bei Unterfertigung beim Vertragserrichter mit dem unwiderruflichen Auftrag der Lastenfreistellung zu erlegen ist. Ein eventueller Überpreis (Anm: weder ein solcher noch bücherliche Lasten sind aus dem Verfahren hervorgekommen -) sei vom Treuhänder samt Zinsen bereits vor Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung an den Verkäufer auszuzahlen. In Punkt VII wird festgehalten, dass die Wirksamkeit des Kaufvertrages aufschiebend bedingt durch die Erteilung der Genehmigung durch die zuständige Ausländergrundverkehrsbehörde sei. Punkt VIII enthält die Erklärung der Beklagten, dass der Kaufgegenstand zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses diene.Die Beklagte erhielt am 5. 12. 1996 die Darlehenszusage der klagenden Partei. Darin wird darauf hingewiesen, dass Mag. D***** mit gleicher Post die Treuhandzusage samt allen erforderlichen Unterlagen erhalte. Neben dieser übermittelte die klagende Partei dem Treuhänder auch eine von ihr unterfertigte, zu verbüchernde Schuld- und Pfandbestellungsurkunde und teilte ihm mit, dass der Darlehensbetrag von ATS 1.200.000 zur Verfügung stehe. Mag. D***** unterfertigte die (ihn treffende) Treuhandverpflichtung und gab ein Treuhandkonto bekannt. Einen persönlichen Kontakt zwischen Treuhänder und Beklagter gab es nie. Die für die Errichtung des schriftlichen Kaufvertrages erforderlichen Informationen hatte der Treuhänder - wie auch in anderen Fällen - von der S***** erhalten Die Beklagte wurde für den 9. 12. 1996 in die im selben Haus wie das Büro der S***** gelegene Kanzlei des Notars Dr. S***** geladen, wo sie - wieder ohne Anwesenheit eines Dolmetschers und ohne den Urkundeninhalt zu verstehen oder erklärt zu bekommen - den Kaufvertrag, eine Schuld- und Pfandbestellungsurkunde, eine vom Treuhänder weitergeleitete Mithaftungserklärung, eine Anwaltsvollmacht für den Treuhänder sowie den Antrag auf Gewährung eines Zwischendarlehens über ATS 666.800 unterfertigte. Der Kaufvertrag nennt einen Kaufpreis von ATS 1,790.000, der nach dem - offenbar formelhaft verwendeten - Punkt römisch II bei Unterfertigung beim Vertragserrichter mit dem unwiderruflichen Auftrag der Lastenfreistellung zu erlegen ist. Ein eventueller Überpreis Anmerkung, weder ein solcher noch bücherliche Lasten sind aus dem Verfahren hervorgekommen -) sei vom Treuhänder samt Zinsen bereits vor Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung an den Verkäufer auszuzahlen. In Punkt römisch VII wird festgehalten, dass die Wirksamkeit des Kaufvertrages aufschiebend bedingt durch die Erteilung der Genehmigung durch die zuständige Ausländergrundverkehrsbehörde sei. Punkt römisch VIII enthält die Erklärung der Beklagten, dass der Kaufgegenstand zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses diene.

Die Mithaftungserklärung lautet: "Im Hinblick auf diese Treuhandabwicklung wird zur Kenntnis genommen, das Gefahr und Zufall, insbesondere für Verlust und widmungswidrige Verwendung des Treuhandbetrages durch den Treuhänder, mit dem Eingang des Treuhandbetrages beim Treuhänder im Verhältnis zu der B***** AG und dem Darlehensnehmer auf letzteren übergehen, dh, dass bei Nichterfüllung der Treuhandbedingungen neben dem Treuhänder für die Rückzahlung des Treuhandbetrages an die Bausparkasse auch der Darlehensnehmer haftet".

In weiterer Folge überwies die klagende Partei einen Betrag von ATS 1,200.000 an den Treuhänder, welcher jedoch

nicht die Einverleibung des Eigentums der Beklagten abwartete oder rechtzeitig eine Pfandrechtseinverleibung erwirkte, sondern den Betrag sofort der Verkäuferin S***** zur Verfügung stellte. (Diese verfiel dann später in Konkurs).

Mit Bescheid vom 10. 2. 2000 versagte die Ausländergrundverkehrsbehörde dem Kaufvertrag die Genehmigung, weil nicht die Beklagte in der betreffenden Wohnung gemeldet sei, sondern zwei andere Personen. Der Erwerb der Wohnung diene daher nicht der Befriedigung eines persönlichen Wohnbedürfnisses.

Das Erstgericht vertrat die Rechtsauffassung, dass mangels Wirksamkeit des Kaufvertrages auch der Kreditvertrag (die Schuld- und Pfandbestellungsurkunde) nicht wirksam geworden sei. Die Verträge bildeten eine wirtschaftliche Einheit. Es sei von Anfang an klar gewesen, dass ein Interesse am Kredit nur für den Fall der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung als Voraussetzung für die Eigentumseinverleibung bestehe. Da die Mithaftungserklärung in untrennbarem Zusammenhang mit der Kreditabwicklung stehe, sei auch jene nicht geeignet, als Anspruchsgrundlage zu dienen.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, dass es dem Klagebegehren stattgab. Es vertrat die Rechtsauffassung, dass die Unwirksamkeit des Kauf- und allenfalls Darlehensvertrages nicht auf die Vereinbarung über die Mithaftung für den Treuhänder durchschlage, weil gerade auch für diesen Fall die Risiko-(mit-)tragung durch die Beklagte beabsichtigt gewesen sei. Im Hinblick auf schon vorhandene Rechtsprechung zu derartigen Mithaftungserklärungen unterfalle diese Vereinbarung auch nicht der Sanktion des § 879 Abs 3 ABGB (JBl 1986, 508). Das Berufungsgericht erklärte die Revision für zulässig, weil die - von anderen Senaten des Berufungsgerichtes anders gelöste - Rechtsfrage der Gültigkeit der "gegenständlichen Mithaftungserklärung" einer Klärung durch den Obersten Gerichtshof bedürfe.Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, dass es dem Klagebegehren stattgab. Es vertrat die Rechtsauffassung, dass die Unwirksamkeit des Kauf- und allenfalls Darlehensvertrages nicht auf die Vereinbarung über die Mithaftung für den Treuhänder durchschlage, weil gerade auch für diesen Fall die Risiko-(mit-)tragung durch die Beklagte beabsichtigt gewesen sei. Im Hinblick auf schon vorhandene Rechtsprechung zu derartigen Mithaftungserklärungen unterfalle diese Vereinbarung auch nicht der Sanktion des Paragraph 879, Absatz 3, ABGB (JBl 1986, 508). Das Berufungsgericht erklärte die Revision für zulässig, weil die - von anderen Senaten des Berufungsgerichtes anders gelöste - Rechtsfrage der Gültigkeit der "gegenständlichen Mithaftungserklärung" einer Klärung durch den Obersten Gerichtshof bedürfe.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision der beklagten Partei aus den Gründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens sowie der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Die klagende Partei beantragte, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig; sie ist auch berechtigt.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Urkunde, welche auch die Mithaftungserklärung enthält, keine Treuhandvereinbarung mit der Beklagten zum Gegenstand hat. Eine solche wäre auch nicht zu beurteilen, weil die Klägerin ihren Anspruch - neben dem Kreditvertrag und einer nicht näher ausgeführten Kondiktion - im Rechtsmittelverfahren (s die Berufung) nicht auf das Treuhandverhältnis selbst, sondern nur auf die genannte Mithaftungserklärung stützt. Läge daher - worauf noch einzugehen ist - eine den Einwendungsdurchgriff der Beklagten gegenüber der klagenden Partei gestattende wirtschaftliche Einheit von Kauf- und Kreditvertrag vor, kann, wie vom Erstgericht zutreffend erkannt, kein Zweifel daran bestehen, dass hievon auch die Mithaftungserklärung erfasst wäre.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits in Fällen mit gleichgelagerten Sachverhalten (Einschaltung der auch hier klagenden Partei als Finanzierer durch die S***** als Verkäuferin - 9 Ob 186/02x, 5 Ob 41/03w) die Rechtsauffassung der Vorinstanzen ausdrücklich gebilligt, dass auf Grund der engen Verflechtung die Verkäuferin als Erfüllungsgehilfin der klagenden Bank zu betrachten sei und beim Abschluss verursachte Willensmängel nicht nur den Kauf- sondern auch den Kredit- und Mithaftungsvertrag umfassten. Hier stehen jedoch zunächst nur die Folgen aus der - unstrittigen - Unwirksamkeit des Kaufvertrages wegen Nichterteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zur Beurteilung an.

Bei "wirtschaftlicher Einheit" des Finanzierungs- und des finanzierten Geschäftes kann ein Einwendungsdurchgriff

(stRSpr RIS-Justiz RS0020604, zuletzt etwa 4 Ob 2005/96y mwN aus Lehre und Rechtsprechung) in Betracht kommen. Dieser Durchgriff wird dogmatisch unterschiedlich begründet (SZ 58/39, SZ 61/148 uva), sei es mittels analoger Anwendung des § 18 KSchG (- wobei die Rechtsprechung nicht auf die Betragsgrenze des§ 16 KSchG abstellt -), sei es durch Heranziehung von Grundsätzen der Lehre von der Geschäftsgrundlage. Während ein Durchgriff bei Risikogeschäften ohne aktive Beteiligung der finanzierenden Bank abgelehnt wird (4 Ob 2005/96y), wurde von der österreichischen Rechtsprechung (SZ 61/148) zu drittfinanzierten Liegenschaftskäufen auch auf die wegen vergleichbarer Rechtslage beachtliche Judikatur des BGH (NJW 1980, 41) hingewiesen. Nach dieser tritt der für drittfinanzierte Abzahlungsgeschäfte entwickelte Gedanke, dass die Trennung eines "an sich" einheitlichen Geschäftes in zwei selbständige Teile nicht zu Lasten des Käufers/Darlehensnehmers gehen soll, beim drittfinanzierten Liegenschaftskauf regelmäßig zurück. Auch der rechtsunkundige Laie wisse, dass die kreditgebende Bank und der Grundstücksverkäufer idR verschiedene Rechtsträger seien, die ihre eigenen jeweils verschiedenen Interessen wahrnähmen. Grundstückskauf und Kredit zum Erwerb eines Grundstückes seien daher - auch in der Sicht des Käufers - rechtlich und wirtschaftlich zu trennen. Der Umstand dass ein Darlehen zweckgebunden, nämlich zum Erwerb eines Grundstückes, gewährt werde, reiche idR für einen Einwendungsdurchgriff nicht aus, weil zusätzliche Umstände fehlten, die der Berufung auf die rechtliche Selbständigkeit des Darlehens als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen ließen. Der BGH machte jedoch deutlich, mit dieser Entscheidung keine abschließende Klärung vornehmen zu wollen.Bei "wirtschaftlicher Einheit" des Finanzierungs- und des finanzierten Geschäftes kann ein Einwendungsdurchgriff (stRSpr RIS-Justiz RS0020604, zuletzt etwa 4 Ob 2005/96y mwN aus Lehre und Rechtsprechung) in Betracht kommen. Dieser Durchgriff wird dogmatisch unterschiedlich begründet (SZ 58/39, SZ 61/148 uva), sei es mittels analoger Anwendung des Paragraph 18, KSchG (- wobei die Rechtsprechung nicht auf die Betragsgrenze des Paragraph 16, KSchG abstellt -), sei es durch Heranziehung von Grundsätzen der Lehre von der Geschäftsgrundlage. Während ein Durchgriff bei Risikogeschäften ohne aktive Beteiligung der finanzierenden Bank abgelehnt wird (4 Ob 2005/96y), wurde von der österreichischen Rechtsprechung (SZ 61/148) zu drittfinanzierten Liegenschaftskäufen auch auf die wegen vergleichbarer Rechtslage beachtliche Judikatur des BGH (NJW 1980, 41) hingewiesen. Nach dieser tritt der für drittfinanzierte Abzahlungsgeschäfte entwickelte Gedanke, dass die Trennung eines "an sich" einheitlichen Geschäftes in zwei selbständige Teile nicht zu Lasten des Käufers/Darlehensnehmers gehen soll, beim drittfinanzierten Liegenschaftskauf regelmäßig zurück. Auch der rechtsunkundige Laie wisse, dass die kreditgebende Bank und der Grundstücksverkäufer idR verschiedene Rechtsträger seien, die ihre eigenen jeweils verschiedenen Interessen wahrnähmen. Grundstückskauf und Kredit zum Erwerb eines Grundstückes seien daher - auch in der Sicht des Käufers - rechtlich und wirtschaftlich zu trennen. Der Umstand dass ein Darlehen zweckgebunden, nämlich zum Erwerb eines Grundstückes, gewährt werde, reiche idR für einen Einwendungsdurchgriff nicht aus, weil zusätzliche Umstände fehlten, die der Berufung auf die rechtliche Selbständigkeit des Darlehens als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen ließen. Der BGH machte jedoch deutlich, mit dieser Entscheidung keine abschließende Klärung vornehmen zu wollen.

An diesen Erwägungen ist auch für den österreichischen Rechtsbereich grundsätzlich festzuhalten. Im vorliegenden Fall sind aber solche besondere Umstände vorhanden, die den Durchgriff der Käuferin/Darlehensnehmerin mit ihren Einwendungen aus dem Kaufvertrag auch gegenüber dem Finanzierer geboten erscheinen lassen: Die Verkäuferin stand mit der Bank insoweit in ständiger Geschäftsverbindung, als sie als gewerbsmäßige Grundstücksverkäuferin die für den Erwerb durch die Käufer erforderliche Finanzierung ständig in der Form abwickelte, dass sie als Erfüllungsgehilfe (s oben) der klagenden Partei deren Kreditunterlagen bei sich aufliegen hatte und somit den - durchwegs kapitalschwachen - Wohnungsinteressenten Wohnung und Finanzierung gleichsam als "Paket" anbieten konnte. Aufgrund dieser - auch der klagenden Partei bekannten - Vorgangsweise bestand für die Kaufinteressenten, die die Objekte zu eigenen Wohnzwecken benötigten, nicht nur keine Veranlassung, eine andere Finanzierung zu erwägen, sondern mussten Kauf und Finanzierung sogar als vorgegebene Einheit erscheinen. Dazu kommt, dass - wenngleich an die Gattin des mit der Abwicklung beauftragten Angestellten der Verkäuferin - seitens der klagenden Partei laufend Provisionen gezahlt wurden, was nicht zuletzt auch dem Zweck dienen musste, die geschäftliche Beziehung zur Verkäuferin aufrecht zu erhalten. Letztlich kann auch nicht unbeachtet bleiben, dass der Bank auf Grund der ihr übermittelten Kaufvertragsentwürfe klar sein musste, dass ohne die Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde kein Kaufvertrag wirksam werden und damit auch keinerlei Interesse der Käufer/Darlehensnehmer an einem gesonderten Bestand des Kreditvertrages bestehen könne. Diese Umstände lassen

im besonders gelagerten Einzelfall die Annahme einer "wirtschaftlichen Einheit" zwischen Liegenschaftskauf und dessen Drittfinanzierung, somit die Einwendung des nicht wirksam gewordenen Vertrages auch gegenüber dem Darlehensgeber zu.

Da dem von der Klägerin in der Berufung gerügten, vom Berufungsgericht aber nicht behandelten Feststellungsmangel keine Erheblichkeit zukommt, konnte auf Basis der getroffenen Feststellungen endgültig entschieden werden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E70889

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0090OB00041.03Z.0924.000

Im RIS seit

24.10.2003

Zuletzt aktualisiert am

20.12.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at