jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/12/19 3Ob266/00i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.12.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Peter S*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Ing. Josef F*****, gegen die beklagten Parteien 1. Karl M*****, vertreten durch Dr. Ernst Haderer und Dr. Karl König, Rechtsanwälte in Klosterneuburg, 2. Josef S*****, vertreten durch Dr. Hans-Georg Mondel, Rechtsanwalt in Wien, und den Nebenintervenienten auf Seite der beklagten Parteien Dr. Johann G*****, wegen Unterfertigung eines Kaufvertrags (Streitwert S 2,800.000), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 21. Juli 2000, GZ 17 R 119/00w-36, womit infolge Berufung des Nebenintervenienten auf Seite der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes Korneuburg vom 21. Februar 2000, GZ 5 Cg 109/98x-30, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird nicht Folge gegeben. Die klagende Partei ist schuldig, der zweitbeklagten Partei die mit S 27.585,-- (darin enthalten S 4.597,50 Umsatzsteuer) und dem Nebenintervenienten auf Seite der beklagten Parteien die mit S 27.585,-- (darin enthalten S 4.597,50 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Beschluss des Landesgerichtes St. Pölten vom 4. 9. 1997 wurde über das Vermögen des Ing. Josef F***** (in der Folge: Gemeinschuldner) der Konkurs eröffnet und der Kläger zum Masseverwalter bestellt.

Die Beklagten sind Hälfteeigentümer der EZ 531 GB ***** W*****. Der Gemeinschuldner und die Beklagten vereinbarten im September 1994, dass der Gemeinschuldner das damals gemeinsam mit dem Grundstück 169/5 zu dieser Liegenschaft gehörende Grundstück 169/3 kauft; es wurde Einigung über den Kaufpreis erzielt. Der Gemeinschuldner plante, die Liegenschaft letztlich nicht für sich selbst zu erwerben, sondern weiterzuveräußern. Der Erlös aus einem Weiterverkauf sollte zur Abdeckung eines Kredites verwendet werden. Am 15. 9. 1994 richtete der Gemeinschuldner an die Raiffeisenbank K*****, deren Direktor der Erstbeklagte war und ist, einen schriftlichen Kredit-(Darlehens-)antrag in der Höhe von S 2,800.000. Er unterschrieb einen "Kreditvertrag", worin er sich verpflichtete, dem Kreditgeber genehme Liegenschaften für einen Höchstbetrag von S 3,920.000 zum Pfand zu bestellen oder bestellen zu lassen. Der Gemeinschuldner unterfertigte weiters eine Pfandurkunde über die Einräumung einer Höchstbetragshypothek über S 3,920.000 an dieser Liegenschaft.

Für die Abwicklung des geplanten Liegenschaftskaufs wurde der Nebenintervenient auf Seite der Beklagten Rechtsanwalt Dr. Johann G***** (in der Folge: Nebenintervenient) einvernehmlich zum Treuhänder bestellt; er

übernahm außerdem auch der Kreditgeberin gegenüber treuhänderisch die Einverleibung des Pfandrechts. Die Beklagten bevollmächtigten und beauftragten ihn mit Spezialvollmacht vom 16. 9. 1994, in ihrem Namen Kaufverträge oder Anbote zu unterfertigen, mit denen sie das ihnen je zur Hälfte gehörende Grundstück 169/3 zur Gänze oder teilweise verkaufen, "diesbezüglich die kaufende Partei auszuwählen und den Kaufpreis festzulegen". Zu dieser Zeit standen allerdings aufgrund der Vereinbarung zwischen den Streitteilen bereits Käufer und Preis fest.

Der Nebenintervenienten errichtete ein schriftliches Anbot des Gemeinschuldners vom 27. 9. 1994 an die Beklagten über den Kauf des Grundstücks 169/3 um S 2,800.000. Die Formulierung als Anbot erfolgte, damit die grundbücherliche Abwicklung ohne steuer- und gebührenrechtliche Belastung direkt zwischen den Beklagten und einem vom Gemeinschuldner allenfalls noch namhaft zu machenden Käufer erfolgen konnte. Nach Unterfertigung des Anbots durch die Beklagten sollte der Gemeinschuldner insoweit eine gesicherte Position erlangen, als damit - wie zwischen den Parteien vereinbart - der Treuhänder im Besitz aller für die Einverleibung des Eigentums des Gemeinschuldners erforderlichen Urkunden sein sollte. Die Kreditgeberin übersandte mit Schreiben vom 15. 9. 1994 dem Nebenintervenienten die betreffende Pfandurkunde und beauftragte ihn mit der treuhänderischen Abwicklung der Kreditzuzählung und der Einverleibung des Pfandrechts im ersten Rang binnen sechs Monaten ab Überweisung des Kreditbetrags. Der Nebenintervenienten nahm diesen Auftrag durch Unterfertigung an. Der Gemeinschuldner unterfertigte auf dem Treuhandauftrag eine Erklärung, mit der er den Gefahrenübergang hinsichtlich zufälligen Verlustes oder Verlustes aufgrund widmungswidriger Verwendung des Treuhandbetrages ab Überweisung an den Nebenintervenienten zur Kenntnis nimmt und damit einhergehend in seine diesbezügliche Haftung der Kreditgeberin gegenüber einwilligt.

Das Anbot vom 27. 9. 1994 sah eine Bindung des Gemeinschuldners bis 31. 3. 1995 vor. In der Folge wurden jedoch die Frist für die Annahme des Anbots und die im Treuhandauftrag der Kreditgeberin vorgesehene Frist immer wieder verlängert, wobei gleichzeitig der Nebenintervenienten von allen Beteiligten beauftragt wurde, mit der Verbücherung von Eigentum und Pfandrecht zuzuwarten. Der Nebenintervenienten zahlte am 3. 10. 1994 über Veranlassung der Kreditgeberin den Kreditbetrag und schriftlich fixierten Kaufpreis durch Überweisung vom Kreditkonto direkt an den Erstbeklagten aus. Zu diesem Zeitpunkt lagen dem Nebenintervenienten das beiderseits unterfertigte Anbot sowie die mit beglaubigter Unterschrift versehene Verwertungsvollmacht der Beklagten vor, sodass er davon ausging, die Auszahlung vornehmen zu dürfen.

Mit Schreiben vom 2. 5. 1996 teilte der Nebenintervenient dem Gemeinschuldner mit, dass die Beklagten angesichts des Ablaufs des mit 31. 3. 1996 (bereits verlängert) befristeten Anbots eine anderweitige Verwertung der Liegenschaft vornehmen würden. Diese Erklärung widerrief der Nebenintervenient mit Schreiben an den damaligen Vertreter des Gemeinschuldners Rechtsanwalt Dr. P***** vom 3. 6. 1996. Diesem Schreiben war ein Kaufvertragsentwurf angeschlossen, um dessen Unterfertigung durch den Gemeinschuldner Dr. P***** ersucht wurde. Dieser Vertragsentwurf unterschied sich insofern vom ursprünglichen Anbot, als die Feststellung des Grundbuchsstandes die bereits erfolgte Abschreibung des Grundstückes 169/3 sowie die erfolgte Änderung der Flächenwidmung von "Garten" auf "Bauland begrünt" enthielt, unter BLNR 1 und 2 bei der Feststellung des Grundbuchsstandes jeweils andere (nämlich zu diesem Zeitpunkt aktuelle) Rangordnungsbeschlüsse aufschienen, die bereits erfolgte Kaufpreiszahlung berücksichtigt und festgehalten wurde, dass angesichts der Widmung der Liegenschaft als "Bauland - Wohngebiet" eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht vonnöten ist; weiters nimmt die Aufsandungserklärung nicht mehr auf die im Anbot noch enthaltene Zustimmung der Abschreibung Bezug.

Der Vertrag wurde vom Gemeinschuldner nicht unterfertigt, weil sein Rechtsvertreter Dr. P***** angesichts der Tatsache, dass eine vom Gemeinschuldner an den Erstbeklagten angeblich erfolgte Schwarzgeldzahlung von S 600.000 nicht in den Vertrag aufgenommen und der Verbleib der S 2,800.000 nicht geklärt war, davon abriet. Mit Schreiben vom 18. 2. 1998 übermittelte der Kläger dem Nebenintervenienten einen auf die Konkurssituation abstellenden Kaufvertrag samt Rangordnungsgesuch mit der Aufforderung, für die beglaubigte Unterfertigung der Urkunden durch die Beklagten zu sorgen. Die Beklagten kamen dieser Aufforderung nicht nach. Den Vertragsteilen, der Kreditgeberin wie auch dem Nebenintervenienten als Treuhänder war bewusst, dass Eigentumsübergang und Pfandrechtsbegründung einen einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang darstellen würden. Der Nebenintervenient übernahm der Kreditgeberin gegenüber die Verpflichtung, Eigentum und Pfandrecht gleichzeitig zu begründen. Zwischen den Kaufvertragsparteien wurde keine Vereinbarung getroffen, die eine Verpflichtung des Gemeinschuldners

zur gleichzeitigen Verbücherung von Eigentum und Pfandrecht festschreibt; die gleichzeitige Einverleibung des Pfandrechtes war zwischen Gemeinschuldner und beklagten Parteien nicht als notwendige Bedingung der Einverleibung des Eigentums vereinbart.

Der Kläger begehrte mit Haupt- und Eventualbegehren, die Beklagten zur Unterfertigung eines Kaufvertrags, dessen Inhalt im Urteilsbegehren enthalten ist, in grundbuchsfähiger Form zu verpflichten, wobei das Hauptbegehren als Stichtag für Übergang von Lasten und Nutzen sowie Gefahr und Zufall den 1. 3. 1998, das Eventualbegehren den 1. 10. 1994 vorsieht. Zur Begründung brachte er vor, über Vertragsabschluss und Kaufpreis sei Einigung erzielt worden; eine Zug um Zug mit der Übertragung des Eigentums an den Gemeinschuldner zu bewirkende Einverleibung des Pfandrechts sei nie vereinbart worden.

Die Beklagten wendeten ein, sie stimmten der Einverleibung des Eigentums des Klägers nur Zug um Zug gegen Einverleibung des Pfandrechts zugunsten der kreditgebenden Bank zu, wie dies Inhalt der Treuhandvereinbarung sei.

Der Treuhänder trat dem Verfahren als Nebenintervenient auf Seite der beklagten Parteien bei.

Das Erstgericht wies das Hauptbegehren ab und gab dem Eventualbegehren statt. Den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt beurteilte es rechtlich dahin, der Gemeinschuldner als Käufer und die Beklagten als Verkäufer hätten im September 1994 einen mündlichen Kaufvertrag über die Liegenschaft geschlossen. Der Gemeinschuldner sei der ihn gemäß § 1062 ABGB treffenden Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises durch die vom Nebenintervenienten am 3. 10. 1994 vorgenommene Auszahlung nachgekommen. Die Beklagten hätten ihrer Verpflichtung zur Übergabe der Sache (§§ 1047, 1061 ABGB) nicht entsprochen, weil sie der Aufforderung des Klägers, den von ihm auf die Konkurssituation zugeschnittenen Kaufvertrag zu unterfertigen, nicht nachgekommen seien. Der Kläger könne jedoch nur die Unterfertigung dessen verlangen, was bereits ursprünglich vereinbart war, sodass als Stichtag der 1. 10. 1994 heranzuziehen sei. Das Begehren des Erstbeklagten, mit der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrags sei der Nebenintervenient zu beauftragen, bestehe nicht zu Recht, weil die diesbezüglichen Vertragsbestimmungen nur die treuhänderische Kaufpreisauszahlung und die grundbücherliche Durchführung des Vertrages beträfen. Ersteres sei durch die erfolgte Auszahlung gegenstandslos, letzteres sei als Bevollmächtigung zur Abwicklung des Verfügungsgeschäftes und als solche getrennt vom Verpflichtungsgeschäft zu sehen.Das Erstgericht wies das Hauptbegehren ab und gab dem Eventualbegehren statt. Den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt beurteilte es rechtlich dahin, der Gemeinschuldner als Käufer und die Beklagten als Verkäufer hätten im September 1994 einen mündlichen Kaufvertrag über die Liegenschaft geschlossen. Der Gemeinschuldner sei der ihn gemäß Paragraph 1062, ABGB treffenden Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises durch die vom Nebenintervenienten am 3. 10. 1994 vorgenommene Auszahlung nachgekommen. Die Beklagten hätten ihrer Verpflichtung zur Übergabe der Sache (Paragraphen 1047,, 1061 ABGB) nicht entsprochen, weil sie der Aufforderung des Klägers, den von ihm auf die Konkurssituation zugeschnittenen Kaufvertrag zu unterfertigen, nicht nachgekommen seien. Der Kläger könne jedoch nur die Unterfertigung dessen verlangen, was bereits ursprünglich vereinbart war, sodass als Stichtag der 1. 10. 1994 heranzuziehen sei. Das Begehren des Erstbeklagten, mit der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrags sei der Nebenintervenient zu beauftragen, bestehe nicht zu Recht, weil die diesbezüglichen Vertragsbestimmungen nur die treuhänderische Kaufpreisauszahlung und die grundbücherliche Durchführung des Vertrages beträfen. Ersteres sei durch die erfolgte Auszahlung gegenstandslos, letzteres sei als Bevollmächtigung zur Abwicklung des Verfügungsgeschäftes und als solche getrennt vom Verpflichtungsgeschäft zu sehen.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil, das hinsichtlich der Abweisung des Hauptklagebegehrens unangefochten in Rechtskraft erwuchs, über Berufung des Nebenintervenienten in seinem klagsstattgebenden Teil dahin ab, dass das Eventualbegehren auf Unterfertigung des Kaufvertrags mit dem Stichtag für Übergang von Last und Nutzen 1. 10. 1994 abgewiesen wurde; es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000 übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil das Berufungsgericht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zum Eintritt des Masseverwalters in einen vom Gemeinschuldner abgeschlossenen Vertrag folge.

In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, im Kaufvertrag, in den der Kläger als Masseverwalter eingetreten sei, sei die Bestellung des Nebenintervenienten zum Treuhänder vorgesehen. Der Masseverwalter sei im Konkurs einer Vertragspartei dann an den Treuhandabwicklungsmodus gebunden, wenn kein Rücktrittsrecht gemäß § 21 KO bestehe oder er sich für die Vertragserfüllung entscheide. Ein dem Ankauf einer Liegenschaft dienender Hypothekarkreditvertrag könne nach redlicher Parteienabsicht nur so verstanden werden, dass der Käufer der Bank zu

deren (vorläufiger) Sicherheit ein Zurückbehaltungsrecht an den Kaufurkunden einräume. Zweck des § 21 KO sei es, zu verhindern, dass die Konkursmasse die Vorteile eines noch nicht voll erfüllten Geschäftes erhält, ohne die damit verbundenen Nachteile übernehmen zu müssen. Da der Nebenintervenienten einvernehmlich zum Treuhänder bestellt worden sei, sei auch der Masseverwalter jedenfalls an die Vereinbarung gebunden, dass der Nebenintervenienten den Vertrag errichtet. Auch aus diesem Grund hätten die Beklagten die Unterfertigung des vom Masseverwalter errichteten Kaufvertrags zu Recht verweigert.In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, im Kaufvertrag, in den der Kläger als Masseverwalter eingetreten sei, sei die Bestellung des Nebenintervenienten zum Treuhänder vorgesehen. Der Masseverwalter sei im Konkurs einer Vertragspartei dann an den Treuhandabwicklungsmodus gebunden, wenn kein Rücktrittsrecht gemäß Paragraph 21, KO bestehe oder er sich für die Vertragserfüllung entscheide. Ein dem Ankauf einer Liegenschaft dienender Hypothekarkreditvertrag könne nach redlicher Parteienabsicht nur so verstanden werden, dass der Käufer der Bank zu deren (vorläufiger) Sicherheit ein Zurückbehaltungsrecht an den Kaufurkunden einräume. Zweck des Paragraph 21, KO sei es, zu verhindern, dass die Konkursmasse die Vorteile eines noch nicht voll erfüllten Geschäftes erhält, ohne die damit verbundenen Nachteile übernehmen zu müssen. Da der Nebenintervenienten einvernehmlich zum Treuhänder bestellt worden sei, sei auch der Masseverwalter jedenfalls an die Vereinbarung gebunden, dass der Nebenintervenienten den Vertrag errichtet. Auch aus diesem Grund hätten die Beklagten die Unterfertigung des vom Masseverwalter errichteten Kaufvertrags zu Recht verweigert.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision des Klägers ist zulässig, weil zur Berechtigung des hier geltend gemachten Anspruchs des Masseverwalters im Konkurs über das Vermögen des Liegenschaftskäufers gegen die Verkäufer auf Vertragszuhaltung im Hinblick auf eine Treuhandvereinbarung keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliegt; sie ist jedoch nicht berechtigt.

Die Ansicht des Revisionswerbers, er könne als in erster Instanz siegreiche Partei die ihr ungünstigen Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes noch in der Revision bekämpfen, ist unrichtig. Der in erster Instanz unterlegene Nebenintervenient auf Seite der beklagten Partei machte als Berufungsgrund auch unrichtige rechtliche Beurteilung geltend. Im Falle einer Rechtsrüge beruft sich der Rechtsmittelwerber nach deren prozessualem Wesen auf alle Feststellungen, die ausdrücklich als solche im so bezeichneten Abschnitt des Ersturteils zusammengefasst wurden. Der Berufungsgegner ist somit nach § 468 Abs 2 Satz 2 ZPO gehalten, für ihn nachteilige Feststellungen oder zu seinen Lasten vorgefallene Fehler in der Berufungsbeantwortung zu rügen; das Verfahren nach § 473a Abs 1 ZPO ist in einem solchen Fall nicht einzuleiten (1 Ob 41/99g = SZ 72/75 ua E in RIS-JustizRS0112020).Die Ansicht des Revisionswerbers, er könne als in erster Instanz siegreiche Partei die ihr ungünstigen Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes noch in der Revision bekämpfen, ist unrichtig. Der in erster Instanz unterlegene Nebenintervenient auf Seite der beklagten Partei machte als Berufungsgrund auch unrichtige rechtliche Beurteilung geltend. Im Falle einer Rechtsrüge beruft sich der Rechtsmittelwerber nach deren prozessualem Wesen auf alle Feststellungen, die ausdrücklich als solche im so bezeichneten Abschnitt des Ersturteils zusammengefasst wurden. Der Berufungsgegner ist somit nach Paragraph 468, Absatz 2, Satz 2 ZPO gehalten, für ihn nachteilige Feststellungen oder zu seinen Lasten vorgefallene Fehler in der Berufungsbeantwortung zu rügen; das Verfahren nach Paragraph 473 a, Absatz eins, ZPO ist in einem solchen Fall nicht einzuleiten (1 Ob 41/99g = SZ 72/75 ua E in RIS-JustizRS0112020).

Die Ausführungen in der außerordentlichen Revision zu Punkt II 1. sind somit nicht zulässig; eine Bekämpfung der erstrichterlichen Feststellungen, dass dem Treuhänder bei Auszahlung des Kaufpreises an den Erstbeklagten am 3. 10. 1994 das beiderseits unterfertigte Anbot und die mit beglaubigter Unterschrift versehene Verwertungsvollmacht der Beklagten vorlagen, ist nicht mehr möglich.Die Ausführungen in der außerordentlichen Revision zu Punkt römisch II 1. sind somit nicht zulässig; eine Bekämpfung der erstrichterlichen Feststellungen, dass dem Treuhänder bei Auszahlung des Kaufpreises an den Erstbeklagten am 3. 10. 1994 das beiderseits unterfertigte Anbot und die mit beglaubigter Unterschrift versehene Verwertungsvollmacht der Beklagten vorlagen, ist nicht mehr möglich.

Eingangs der Rechtsrüge versucht der Revisionswerber in Wahrheit wieder unzulässigerweise diese Feststellung zu bekämpfen, wenn er die Feststellung begehrt, die Beklagten hätten das bis 31. 3. 1996 befristete Anbot nicht angenommen.

Das Berufungsgericht geht davon aus, dass der klagende Masseverwalter in den vom Gemeinschuldner und den

Beklagten abgeschlossenen Liegenschaftskaufvertrag eingetreten ist. Auf den Eintritt des Masseverwalters in den Vertrag ist auch die Klage gestützt; das Begehren auf Unterfertigung des Kaufvertrags in grundbuchsfähiger Form ist darauf gegründet, dass die Beklagten hiezu eine vertragliche Verpflichtung treffe, die nach wie vor aufrecht sei und nunmehr nach Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Käufers gegenüber dem klagenden Masseverwalter bestehe.

Der klagende Masseverwalter begehrt jedoch von den Beklagten die Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtung als Liegenschaftsverkäufer zur Unterfertigung eines grundbuchsfähigen Kaufvertrags ohne gleichzeitige Einverleibung des Pfandrechtes zur Sicherung des dem Gemeinschuldner für die Kaufpreisschuld von einer Bank gewährten Darlehens. Demgegenüber bestreiten die Beklagten an sich nicht, dass ihre Verpflichtungen als Liegenschaftsverkäufer nun nach Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Liegenschaftskäufers gegenüber dem Masseverwalter aufrecht bestehen; sie vertreten jedoch die Ansicht, auch der Masseverwalter sei an den Treuhandabwicklungsmodus gebunden. Dementsprechend bestreiten die Beklagten das Klagebegehren auf Unterfertigung des Kaufvertrags in grundbuchsfähiger Form ohne gleichzeitige hypothekarische Sicherung der Forderung der Bank, die dem Käufer Kredit für die Zahlung des Kaufpreises gewährt hat.

Nach den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen wurde zwar zwischen den Kaufvertragsparteien keine Vereinbarung getroffen, die eine Verpflichtung des Gemeinschuldners zur gleichzeitigen Verbücherung von Eigentum und Pfandrecht "festschreibt"; die gleichzeitige Einverleibung des Pfandrechts wurde zwischen Gemeinschuldner und Beklagten "nicht als notwendige Bedingung der Einverleibung des Eigentums vereinbart". Wohl aber war den Vertragsteilen (des Liegenschaftskaufvertrags), der Kreditgeberin und dem Treuhänder "bewusst, dass Eigentumsübergang und Pfandrechtsbegründung einen einheitlichen wirtschaftlichen Vorgang darstellen würden".

In der Entscheidung 4 Ob 2119/96p = SZ 69/117 = ÖBA 1996/592 (Apathy)

= ecolex 1996, 913 mit nicht gezeichneter Glosse (hiezu auch G. Graf,

Treuhand und Kreditzusage gegenüber dem Vertragspartner des Kreditnehmers, ecolex 1997, 8) beurteilte der Oberste Gerichtshof bei vergleichbarem Sachverhalt den dort klagsweise geltend gemachten Anspruch der finanzierenden Bank auf Einverleibung des Pfandrechtes zur Sicherung des dem Käufer gewährten Hypothekarkredits gegen den beklagten Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Käuferin. Wesentliche Grundsätze dieser Entscheidung sind auch hier anzuwenden. Auch hier ist die Bestimmung des § 21 Abs 1 KO maßgeblich, wonach der Masseverwalter dann, wenn ein zweiseitiger Vertrag von dem Gemeinschuldner oder dem anderen Teil zur Zeit der Konkurseröffnung noch nicht oder nicht vollständig erfüllt worden ist, entweder anstelle des Gemeinschuldners den Vertrags erfüllen und vom anderen Teil Erfüllung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten kann. Hier verlangt der klagende Masseverwalter die Erfüllung des Liegenschaftskaufvertrages, wobei er jedoch - ohne Bindung an den Treuhandvertrag - einen lastenfreien Erwerb der Liegenschaft erreichen will.Treuhand und Kreditzusage gegenüber dem Vertragspartner des Kreditnehmers, ecolex 1997, 8) beurteilte der Oberste Gerichtshof bei vergleichbarem Sachverhalt den dort klagsweise geltend gemachten Anspruch der finanzierenden Bank auf Einverleibung des Pfandrechtes zur Sicherung des dem Käufer gewährten Hypothekarkredits gegen den beklagten Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Käuferin. Wesentliche Grundsätze dieser Entscheidung sind auch hier anzuwenden. Auch hier ist die Bestimmung des Paragraph 21, Absatz eins, KO maßgeblich, wonach der Masseverwalter dann, wenn ein zweiseitiger Vertrag von dem Gemeinschuldner oder dem anderen Teil zur Zeit der Konkurseröffnung noch nicht oder nicht vollständig erfüllt worden ist, entweder anstelle des Gemeinschuldners den Vertrags erfüllen und vom anderen Teil Erfüllung verlangen oder vom Vertrag zurücktreten kann. Hier verlangt der klagende Masseverwalter die Erfüllung des Liegenschaftskaufvertrages, wobei er jedoch - ohne Bindung an den Treuhandvertrag - einen lastenfreien Erwerb der Liegenschaft erreichen will.

Bei der Beurteilung der Bindung des Masseverwalters an den (auch) vom Gemeinschuldner erteilten Treuhandauftrag ist davon auszugehen, dass ein vom Gemeinschuldner erteilter Auftrag mit der Konkurseröffnung erlischt (§ 26 Abs 2 KO). Auch der Treuhandauftrag erlischt daher grundsätzlich mit der Konkurseröffnung. Nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung ist der Masseverwalter im Konkurs einer der Vertragsparteien an den Treuhandabwicklungsmodus jedenfalls dann gebunden, wenn er sich für die Erfüllung des Vertrages entscheidet (SZ 69/117 mwN). Dass sich der Masseverwalter, der die Erfüllung des Liegenschaftskaufvertrags verlangt, zugleich weigert, eine aufrechte Verpflichtung aus dem Treuhandvertrag anzuerkennen, nimmt seinem Verhalten nicht die Wirkung eines

Vertragseintritts. Ein Eintritt des Masseverwalters wäre vielmehr nur dann zu verneinen, wenn ein Zusammenhang zwischen Liegenschaftskaufvertrag und Treuhandvertrag von vornherein zu verneinen wäre oder der Treuhandvertrag nicht mehr aufrecht wäre.Bei der Beurteilung der Bindung des Masseverwalters an den (auch) vom Gemeinschuldner erteilten Treuhandauftrag ist davon auszugehen, dass ein vom Gemeinschuldner erteilter Auftrag mit der Konkurseröffnung erlischt (Paragraph 26, Absatz 2, KO). Auch der Treuhandauftrag erlischt daher grundsätzlich mit der Konkurseröffnung. Nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung ist der Masseverwalter im Konkurs einer der Vertragsparteien an den Treuhandabwicklungsmodus jedenfalls dann gebunden, wenn er sich für die Erfüllung des Vertrages entscheidet (SZ 69/117 mwN). Dass sich der Masseverwalter, der die Erfüllung des Liegenschaftskaufvertrags verlangt, zugleich weigert, eine aufrechte Verpflichtung aus dem Treuhandvertrag anzuerkennen, nimmt seinem Verhalten nicht die Wirkung eines Vertragseintritts. Ein Eintritt des Masseverwalters wäre vielmehr nur dann zu verneinen, wenn ein Zusammenhang zwischen Liegenschaftskaufvertrag und Treuhandvertrag von vornherein zu verneinen wäre oder der Treuhandvertrag nicht mehr aufrecht wäre.

Wie der Oberste Gerichtshof in der bereits erwähnten Entscheidung SZ 69/117 erkannt hat, kann ein zur Finanzierung des Ankaufs einer Liegenschft dienender Hypothekarkreditvertrag nach redlicher Parteienabsicht nur so verstanden werden, dass der Käufer der Bank zu deren (vorläufiger) Sicherheit an den - nach dem Leistungsaustausch mit dem Käufer frei werdenden - Kaufurkunden ein Zurückbehaltungsrecht einräumt. Die vorübergehende Sicherheit des Zurückbehaltungsrechts soll später gegen die - zugleich mit dem Eigentum des Käufers - zu beantragende Hypothek ausgetauscht werden (Sicherungsaustauschabrede). Der klagende Masseverwalter ist somit an die Treuhandabrede gebunden. Dies entspricht, wie Apathy in der Entscheidungsglosse ÖBA 1996, 953 (956) ausführt, dem sachgerechten Bestreben, einen lastenfreien Erwerb zugunsten der Masse zu verhindern.

Auch in der Entscheidung 6 Ob 509/96 = JBl 1997, 244 = ÖBA 1997/605 (dazu die Besprechung von Bollenberger, Drittfinanzierter Liegenschaftsverkehr: Haftung des Treuhänders gegenüber der Bank, ÖBA 1997, 139) hat der Oberste Gerichtshof bei einem kreditfinanzierten Liegenschaftskauf die Unteilbarkeit von (mehrseitigem) Treuhandvertrag und Liegenschaftskaufvertrag bejaht. Dort hatte die Treuhänderin den Darlehensbetrag bereits an die Verkäufer weitergeleitet, also über das Vermögen der Darlehensnehmerin der Konkurs eröffnet wurde. Damit konnte die Treuhänderin zufolge § 13 KO die ihr vorgeschriebene Pfandrechtseinverleibung zugunsten der Darlehensgeberin nicht mehr vornehmen. Der Oberste Gerichtshof erkannte, dass hier das Unmöglichwerden dieser Teilleistung zum Unmöglichwerden der Gesamtleistung führe (§§ 920, 1447 ABGB), weshalb die Verkäuferin der Liegenschaftsanteile zur Rückzahlung verpflichtet sei. Da die Treuhänderin bereits über den ihr treuhändig übergebenen Geldbetrag verfügt hatte, gab der Oberste Gerichtshof der Klage der finanzierenden Bank gegen die Treuhänderin auf Rückzahlung des Treuhandbetrags statt.Auch in der Entscheidung 6 Ob 509/96 = JBl 1997, 244 = ÖBA 1997/605 (dazu die Besprechung von Bollenberger, Drittfinanzierter Liegenschaftsverkehr: Haftung des Treuhänders gegenüber der Bank, ÖBA 1997, 139) hat der Oberste Gerichtshof bei einem kreditfinanzierten Liegenschaftskauf die Unteilbarkeit von (mehrseitigem) Treuhandvertrag und Liegenschaftskaufvertrag bejaht. Dort hatte die Treuhänderin den Darlehensbetrag bereits an die Verkäufer weitergeleitet, also über das Vermögen der Darlehensnehmerin der Konkurs eröffnet wurde. Damit konnte die Treuhänderin zufolge Paragraph 13, KO die ihr vorgeschriebene Pfandrechtseinverleibung zugunsten der Darlehensgeberin nicht mehr vornehmen. Der Oberste Gerichtshof erkannte, dass hier das Unmöglichwerden dieser Teilleistung zum Unmöglichwerden der Gesamtleistung führe (Paragraphen 920,, 1447 ABGB), weshalb die Verkäuferin der Liegenschaftsanteile zur Rückzahlung verpflichtet sei. Da die Treuhänderin bereits über den ihr treuhändig übergebenen Geldbetrag verfügt hatte, gab der Oberste Gerichtshof der Klage der finanzierenden Bank gegen die Treuhänderin auf Rückzahlung des Treuhandbetrags statt.

Auch im vorliegenden Fall steht dem Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Käufers kein Anspruch auf Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechts zu, weil er an den Treuhandabwicklungsmodus nach wie vor gebunden ist. Die Rechtsansicht des Masseverwalters, die von den Beklagten erhobenen Einwendungen seien solche, die in der ausschließlichen Interessenssphäre der Bank gelegen seien, ist schon wegen der dargestellten Unteilbarkeit von Treuhandvertrag und Liegenschaftskaufvertrag verfehlt; im Übrigen hätten die Beklagten bei Einverleibung des Eigentumsrechtes des Masseverwalters ohne hypothekarische Sicherung der Bank mit der Geltendmachung von Rückforderungsansprüchen zu rechnen.

Soweit der klagende Masseverwalter damit argumentiert, er sei in das erst vom Nebenintervenienten an den damaligen Vertreter des Gemeinschuldners mit Schreiben vom 3. 6. 1996 übermittelte Anbot zum

Kaufvertragsabschluss eingetreten, verkennt er, dass eine Unterfertigung dieses Vertrags durch den Gemeinschuldner unterblieb. Es ist auf Grundlage der erstrichterlichen Feststellungen nicht nachvollziehbar, wie ein derartiger Kaufvertrag, der unabhängig vom erwähnten Treuhandvertrag gelten sollte, überhaupt zustande gekommen sein soll.

Auch die Ausführungen in der außerordentlichen Revision zu einer mangelnden Schutzwürdigkeit der Bank, deren Geschäftsstellenleiter weiter der Erstbeklagte sei, lassen nicht nachvollziehbar erkennen, auf welcher Rechtsgrundlage nunmehr dem Kläger ein Anspruch auf lastenfreie Einverleibung gegen die Beklagten zustehen sollte. Der unbegründeten Revision des Klägers war somit ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Der Einheitssatz beträgt hier nach§ 23 Abs 3 RATG 50 %; § 25 Abs 9 RATG (vierfacher Einheitssatz) gilt nicht im Revisionsverfahren. Dem Nebenintervenienten gebührt hier kein Streitgenossenzuschlag gemäß § 15 RATG, weil er nicht mehreren Personen gegenüberstehtDie Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO. Der Einheitssatz beträgt hier nach Paragraph 23, Absatz 3, RATG 50 %; Paragraph 25, Absatz 9, RATG (vierfacher Einheitssatz) gilt nicht im Revisionsverfahren. Dem Nebenintervenienten gebührt hier kein Streitgenossenzuschlag gemäß Paragraph 15, RATG, weil er nicht mehreren Personen gegenübersteht.

Anmerkung

E64212 3Ob266.00i

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0030OB00266.00I.1219.000

Dokumentnummer

JJT_20011219_OGH0002_0030OB00266_00I0000_000

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