jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/8/5 1Ob43/99a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.08.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bank ***** Aktiengesellschaft, ***** vertreten durch Prettenhofer & Jandl, Rechtsanwältepartnerschaft in Wien, wider die beklagte Partei Mag. Dr. Horst L*****, vertreten durch Dr. Otto Schubert, Rechtsanwalt in Wien, wegen 3,284.336,92 S sA infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 4. November 1998, GZ 14 R 58/98x-28, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichts Korneuburg vom 29. Dezember 1997, GZ 1 Cg 108/96t-21, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Im April 1994 trat eine Realitätenverwertungsgesellschaft mbH (im folgenden nur Käufer) an die klagende Bank wegen der Finanzierung eines Liegenschaftskaufs heran. Die klagende Partei bot daraufhin dem Käufer, der die Liegenschaft um 28 Mio S kaufen und dann ausbauen wollte, am 25. April 1994 einen Hypothekarkredit über 47,3 Mio S zum Ankauf und teilweisen Ausbau dieser Liegenschaft unter - ua - folgenden "Allgemeinen Kreditbedingungen" an:

"Die Verfügung über die Kreditvaluta ist erst möglich nach Vorlage folgender Unterlagen, soferne wir diese in Ordnung befinden:

a) ordnungsgemäß unterfertigter Gegenbrief zu diesem Schreiben,

b) 2 Stück Blankowechsel,

c) rechtsverbindlich gefertigtes Treuhandschreiben,

d) grundbuchsfähig gefertigte Pfandbestellungsurkunde,

e) rechtsverbindlich gefertigte Abtretungserklärung der Elementarversicherung.

Nach Maßgabe dieser Vereinbarung werden wir die Kreditvaluta hinsichtlich des Ankaufpreises, abzüglich Eigenmittel in der Höhe von 5,6 Mio S, auf das uns vom Treuhänder noch namhaft zu machende Anderkonto bzw hinsichtlich

jenes Teiles, der für Ausbauarbeiten dient, nach Maßgabe des bestätigenden Projektzusammenhanges bzw nach Maßgabe des entsprechenden Baufortschrittes zur Auszahlung bringen."

Der Käufer nahm dieses Kreditanbot am 26. April 1994 an. Am 11. August 1994 übernahm der beklagte Notar gegenüber der klagenden Partei die Treuhandschaft durch Fertigung eines von ihm selbst vorbereiteten Schreibens an die klagende Partei:

"Unter Bezugnahme auf Ihren mit ... (Käufer) abgeschlossenen Kreditvertrag vom 26.4.1994, welcher mir vollinhaltlich bekannt ist, biete ich Ihnen nachstehendes an:

Ich übernehme Ihrem Institut gegenüber die persönliche Haftung dafür, daß

1. bis zum 31.08.1994 ... die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der von ... (Käufer) erworbenen Liegenschaft ... erfolgt. Für den Fall, daß ob der ... Liegenschaft eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung intabuliert ist, hat die Einverleibung des Eigentumsrechtes im Range derselben zu erfolgen.

2. binnen gleicher Frist die Einverleibung einer Höchstbetragshypothek pto. 61,49 Mio S ... ob der ... Liegenschaft für die ... (klagende Partei) erfolgt. Die Einverleibung hat am alleinigen ersten Satz zu erfolgen.

Die Erfüllung dieser Bedingungen werde ich Ihnen nachweisen, indem ich Ihnen bis zum oben angeführten Termin den entsprechenden Grundbuchsbeschluß hierüber samt neuesten amtlichen Grundbuchsauszug sowie die verbücherte Pfandbestellungsurkunde im Original und einen Sperrschein zusenden werde.

Bei Nichterfüllung auch nur einer einzigen der Auflagen bis zum genannten Termin, wird die auf rubriziertem Konto bestehende Aushaftung - also Kreditbetrag zuzüglich Zinsen und Nebengebühren - von mir unverzüglich abgedeckt und übernehme ich auch die Haftung dafür, daß ohne Rücksicht auf Verschulden, auch für den Todesfall, sich die ... (klagende Partei) schad- und klaglos hält.

..."

Mit Kaufvertrag vom 23. August 1994 kaufte der Käufer die Liegenschaft um 28 Mio S. Zur Kaufpreiszahlung vereinbarten die Kaufvertragsparteien:

"...

DRITTENS

...

Der Käufer bestellt hiemit einvernehmlich Herrn ... (Beklagten) zum Treuhänder.

Beide Vertragsteile übergeben den von Ihnen grundbuchsfähig gefertigten Kaufvertrag samt dem Original der Vollmacht vom 7. 7. 1992 des öffentlichen Notars ... (Vertragserrichter) an den Treuhänder.

Der Käufer übergibt dem Treuhänder den Kaufpreis von 28 Mio S ... sowie den zur Bezahlung der vorgeschriebenen Grunderwerbssteuer erforderlichen Betrag von aufgerundet 980.000 S, daher den Betrag von 28,98 Mio S ... . Der Kaufpreis samt den Nebenkosten ist binnen 8 Tagen ab Unterzeichnung des Kaufvertrages an den Treuhänder zu überweisen. Sollte diese Frist ungenützt verstreichen, ist der Verkäufer berechtigt, ab dem neunten Tag vom Vertrag zurückzutreten.

Der Verkäufer übergibt dem Treuhänder den Originalbeschluß des Bezirksgerichtes ... über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung des Kaufgegenstandes mit Rechtswirksamkeit bis 28. 3. 1995.

Beide Vertragsteile beauftragen den Treuhänder, aus dem Kaufschilling gemäß Vereinbarung mit der Bank Austria AG ... die zur Zustimmung zur Einverleibung der Löschung der für sie einverleibten Pfandrechte ... erforderlichen Geldsumme nach Erhalt der erforderlichen Löschungsquittung für die grundbücherliche Sicherstellung der Darlehen zu beschaffen, bevor die Zahlung an die Bank Austria erfolgt, und die Liegenschaft dermaßen geldlastenfrei zu stellen ist.

..."

Der Beklagte erhielt mit Schreiben vom 24. August 1994 den Kaufvertrag übermittelt. Aufgrund des Schreibens des Beklagten vom 23. August 1994 überwies die klagende Partei am 25. August 1994 auf dessen Anderkonto die Kreditvaluta von 25 Mio S. Am 1. September 1994 vereinbarten die Kaufvertragsparteien eine Verlängerung der Frist

für die Überweisung des Kaufpreises bis 12. September 1994. Diese Zusatzvereinbarung wurde dem Beklagten vom Vertragserrichter des Kaufvertrags, einem anderen Notar, mit Schreiben vom 9. September 1994 zur Kenntnis gebracht. Am 31. Oktober 1994 teilte der Beklagte der klagenden Partei schriftlich mit, daß die zur Lastenfreistellung der Liegenschaft noch erforderliche und vom Käufer aufzubringende Kaufpreisdifferenz von 5,6 Mio S samt Grunderwerbssteuer noch unerledigt sei. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte jedoch die klagende Partei schon Zuzählungen an den Käufer zum Ausbau der Liegenschaft im Rahmen des Baufortschritts von insgesamt 3.284.336,92 S vorgenommen. Der Käufer brachte auch in der Folge die vereinbarten Eigenmittel nicht auf, weshalb die klagende Partei zur Schadensminderung diese fehlenden Eigenmittel und die Grunderwerbssteuer zusätzlich "zur Verfügung stellte", um ihr Pfandrecht an der Liegenschaft einverleiben lassen zu können. Daraufhin kam es zur Rechtfertigung des für den Käufer bereits vorgemerkten Eigentums und des erstrangig für die klagende Partei eingetragenen Pfandrechts an der Liegenschaft über 61,49 Mio S.

Die klagende Partei begehrte vom Beklagten die Zahlung von 3,284.336,92 S sA und brachte hiezu vor, der Beklagte wäre als Treuhänder, der den Kreditvertrag gekannt habe, verpflichtet gewesen, die klagende Partei unverzüglich nach Überweisung der Kreditvaluta zu verständigen, daß der Käufer die vereinbarten Eigenmittel von 5,6 Mio S noch nicht erlegt habe und der Beklagte deshalb den Treuhandauftrag nicht erfüllen könne. Durch eine solche Mitteilung wäre ein Schaden vermieden worden, weil die klagende Partei dann die Rücküberweisung der Kreditvaluta verlangt und den Ausbau des Gebäudes auf der Liegenschaft nicht finanziert hätte. Da der Beklagte dies der klagenden Partei aber erst mit Schreiben vom 31. Oktober 1994 mitgeteilt habe, seien bis dahin - sonst unterbliebene - Zuzählungen im Rahmen des Baufortschritts in Höhe des Klagebetrags an den derzeit im Konkurs befindlichen Käufer vorgenommen worden. Es bestehe keine Aussicht auf Erlangung einer Quote. Von der Verlängerung der im Kaufvertrag vereinbarten Zahlungsfrist habe die klagende Partei damals keine Kenntnis erhalten.

Der Beklagte wendete, soweit hier relevant, ein, gegen seine Verpflichtungen als Treuhänder nicht verstoßen zu haben.

Der Erstgericht gab dem Klagebegehren wegen Verletzung des Treuhandauftrags statt. Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren ab, weil kein Verstoß des Beklagten gegen seine Verpflichtungen als Treuhänder vorliege, sei ihm doch eine eheste Mitteilungspflicht nicht aufgetragen worden, habe er eine solche im Rahmen seiner Treuhandschaft auch nicht übernommen und sei die vorgesehene Frist für die Einverleibung von Anfang an nicht möglich und einzuhalten gewesen. Die zweite Instanz erachtete die Revision als zulässig, weil es eine erhebliche Rechtsfrage darstelle, ob und inwieweit ein Treuhänder bei der Abwicklung eines kreditfinanzierten Liegenschaftskaufs für die Unterlassung einer ehesten Mitteilung hafte, die ihm in seinem Treuhandauftrag nicht konkret aufgetragen worden sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. Gemäß § 508a Abs 1 ZPO ist der Oberste Gerichtshof bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an einen Ausspruch des Berufungsgerichts nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden.Die Revision der klagenden Partei ist mangels Vorliegens erheblicher Rechtsfragen iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig. Gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO ist der Oberste Gerichtshof bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an einen Ausspruch des Berufungsgerichts nach Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO nicht gebunden.

Der beklagte Notar war als Treuhänder von der klagenden Bank mit der bloß teilweisen - auf die Kaufpreiszahlung bei einem Liegenschaftskauf beschränkten - Abwicklung des mit dem Käufer abgeschlossenen Kreditvertrags und von den Kaufvertragsparteien mit der Abwicklung des durch einen dritten Vertragserrichter errichteten Kaufvertrags beauftragt worden. Es handelt sich dabei um den Fall einer mehrseitigen, fremdnützigen offenen Treuhand (Spruzina, Rechts- und Standespflichten des Treuhänders, in NZ 1995, 217 ff). Auf das Vertragsverhältnis zwischen dem Treugeber und dem Treunehmer sind die Bestimmungen der §§ 1002 ff ABGB entsprechend anzuwenden (EvBl 1980/162; JBl 1997, 244 ua, zuletzt 1 Ob 333/98x). Die im Zuge der Errichtung eines Treuhandregisters auf Grund des § 140a Abs 2 Z 8 NotO erlassenen Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für notarielle Treuhandschaften vom 20. Dezember 1994 sind hier unanwendbar, weil der Treuhandauftrag vor diesem Zeitpunkt erteilt wurde.Der beklagte Notar war als Treuhänder von der klagenden Bank mit der bloß teilweisen - auf die Kaufpreiszahlung bei einem Liegenschaftskauf beschränkten - Abwicklung des mit dem Käufer abgeschlossenen Kreditvertrags und von den Kaufvertragsparteien mit der Abwicklung des durch einen dritten Vertragserrichter errichteten Kaufvertrags beauftragt worden. Es handelt sich dabei um den Fall einer mehrseitigen, fremdnützigen offenen Treuhand (Spruzina, Rechts- und Standespflichten des

Treuhänders, in NZ 1995, 217 ff). Auf das Vertragsverhältnis zwischen dem Treugeber und dem Treunehmer sind die Bestimmungen der Paragraphen 1002, ff ABGB entsprechend anzuwenden (EvBl 1980/162; JBl 1997, 244 ua, zuletzt 1 Ob 333/98x). Die im Zuge der Errichtung eines Treuhandregisters auf Grund des Paragraph 140 a, Absatz 2, Ziffer 8, NotO erlassenen Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer für notarielle Treuhandschaften vom 20. Dezember 1994 sind hier unanwendbar, weil der Treuhandauftrag vor diesem Zeitpunkt erteilt wurde.

Daß dem Beklagten im unmißverständlichen und widerspruchsfreien Treuhandauftrag vom 11. August 1994 eine Verpflichtung zur unverzüglichen Verständigung der klagenden Partei von einer verspäteten oder gar unterlassenen Einzahlung des vom Käufer bar zu erlegenden Kaufpreisteils ausdrücklich nicht auferlegt war, wird in der Revision nicht mehr in Zweifel gezogen. Dazu muß somit mangels Anfechtung nicht mehr Stellung genommen werden. Auch im Kreditvertrag war die Kreditauszahlung nicht vom Erlag der Eigenmittel des Käufers, etwa beim Treuhänder, abhängig gemacht worden. Zu einer allfälligen Garantiehaftung des Beklagten hat das Berufungsgericht vertragsauslegend und unter Hinweis auf die einen vergleichbaren Sachverhalt betreffende Entscheidung 4 Ob 595/95 = ÖBA 1997, 61 = ecolex 1996, 912 = RdW 1997, 331 (dazu auch Graf, Treuhand und Kreditzusage gegenüber dem Vertragspartner des Kreditnehmers, in ecolex 1997, 8 ff) zutreffend ausgeführt, aus dem Treuhandauftrag lasse sich nur eine Treuhandsicherung der Kreditgewährungs- und Kaufvertragsabwicklung entnehmen. Darauf kann verwiesen werden (§ 510 Abs 3 ZPO).Daß dem Beklagten im unmißverständlichen und widerspruchsfreien Treuhandauftrag vom 11. August 1994 eine Verpflichtung zur unverzüglichen Verständigung der klagenden Partei von einer verspäteten oder gar unterlassenen Einzahlung des vom Käufer bar zu erlegenden Kaufpreisteils ausdrücklich nicht auferlegt war, wird in der Revision nicht mehr in Zweifel gezogen. Dazu muß somit mangels Anfechtung nicht mehr Stellung genommen werden. Auch im Kreditvertrag war die Kreditauszahlung nicht vom Erlag der Eigenmittel des Käufers, etwa beim Treuhänder, abhängig gemacht worden. Zu einer allfälligen Garantiehaftung des Beklagten hat das Berufungsgericht vertragsauslegend und unter Hinweis auf die einen vergleichbaren Sachverhalt betreffende Entscheidung 4 Ob 595/95 = ÖBA 1997, 61 = ecolex 1996, 912 = RdW 1997, 331 (dazu auch Graf, Treuhand und Kreditzusage gegenüber dem Vertragspartner des Kreditnehmers, in ecolex 1997, 8 ff) zutreffend ausgeführt, aus dem Treuhandauftrag lasse sich nur eine Treuhandsicherung der Kreditgewährungs- und Kaufvertragsabwicklung entnehmen. Darauf kann verwiesen werden (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Eine Verletzung der Treuhandpflichten macht den Treuhänder gegenüber seinen Auftraggebern nach den allgemeinen Grundsätzen des ABGB ex contractu schadenersatzpflichtig (ecolex 1991, 682 ua, zuletzt 1 Ob 333/98x). Da der beklagte Treuhänder ohnehin nicht zu Lasten der klagenden Treugeberin über die Treuehandvaluta verfügte, sondern diese auf seinem Anderkonto zu deren Verfügung beließ, bleibt nur die Frage zu prüfen, ob er aus dem Titel des Schadenersatzes für die fahrlässige Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht haftet, in concreto aus der Unterlassung einer Aufklärung, weil er, so der Standpunkt der klagenden und treugebenden Kreditgeberin, auch ohne ausdrückliche Abrede verpflichtet gewesen wäre, sie vom Nichterlag eines vom kreditnehmenden Käufer aufzubringenden Kaufpreisteils umgehend zu verständigen. Diese Frage betrifft aber wegen der Einzelfallbezogenheit keine erhebliche Rechtsfrage. Gewiß hat der Treuhänder den von ihm übernommenen Treuhandauftrag nicht nur dem Wortlaut, sondern auch dem bekannten Zweck des (konkreten) Geschäfts entsprechend auszuführen und die Interessen beider Seiten angemessen zu wahren, wozu auch die Pflicht zur eingehenden Aufklärung und Information zählt (Brunner in Apathy, Die Treuhandschaft 144); dem Beklagten wird von der klagenden Partei keine Verletzung seiner Rechtsbelehrungspflicht, sondern einer Informationspflicht bei der Treuhandabwicklung zum Vorwurf gemacht. Der Inhalt jeder Treuhandschaft richtet sich aber nach der getroffenen Vereinbarung und der Parteienabsicht, wobei dem Zweck des Rechtsgeschäfts erhebliche Bedeutung zukommt (EvBl 1972/19; AnwBl 1992, 247 ua). Entscheidend ist somit die konkrete Vertragsgestaltung in jedem einzelnen Fall, die es aber regelmäßig ausschließt, allgemeine Aussagen zu der im konkreten Treuhandauftrag nicht ausdrücklich geregelten Informationspflicht des Treuhänders gegenüber dem Treugeber, die in einem mehr oder minder engen Zusammenhang mit der Abwicklung des Vertragsverhältnisses steht, zu machen. Die Rechtsauffassung der zweiten Instanz bedarf auch keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof, entspricht es doch der stRspr, daß der an den Treuhänder anzulegende Sorgfaltsmaßstab nicht überspannt werden darf (Spruzina aaO 229 mwN in FN 166) und der Treuhänder nicht Ausfallsbürge eines fehlgeschlagenen Geschäfts der Parteien ist. Im vorliegenden Fall war der Beklagte weder Vertragserrichter noch in die Auszahlung der Kreditmittel an den Käufer zum Ausbau der Liegenschaft entsprechend dem Baufortschritt einbezogen; die Abwicklung des Kreditvertrags war auch nicht vom Erlag der Eigenmittel bedingt. Das Berufungsgericht führte schließlich noch aus, die im Treuhandauftrag genannte Einverleibungsfrist bis zum 31. August 1994 sei bei

einem Kaufvertragsabschluß am 23. August 1994 keinesfalls realistisch und einhaltbar gewesen; dies sei der klagenden Partei auch klar gewesen, sodaß sie diese Frist zumindest intern bis zum 31. Oktober 1994 erstreckt habe. Diese berufungsgerichlichen Ausführungen blieben in der Revision unbekämpft. Rechnete die klagende Bank selbst jedenfalls vor Ende Oktober 1994 nicht mit einer Erledigung des Treuhandauftrages, so kann sie auch dem Beklagten nicht zur Last legen, er habe für die Folgen der bis dahin unterlassenen Verständigung von der unterbliebenen Aufbringung der Eigenmittel einzustehen, zumal sie es unterließ, vor der Zuzählung von Kreditmitteln an den Käufer beim beklagten Treuhänder rückzufragen. Darauf kommt die klagende Partei auch nicht mehr zurück.

Auf die in beiden Rechtsmittelschriften enthaltene Auseinandersetzung mit den in der Berufung des Beklagten bekämpften und von der zweiten Instanz aus rechtlichen Erwägungen nicht überprüften erstrichterlichen Feststellungen, daß der Beklagte den Kreditvertrag vollinhaltlich gekannt und dem zuständigen Sachbearbeiter der klagenden Partei nicht bereits vor dem 31. Oktober 1994 vom Fehlen der Eigenmittel des Käufers telefonisch verständigt habe, ist deshalb ebensowenig einzugehen, wie Erörterungen zum Grund und zur Höhe des von der klagenden Partei geltend gemachten und vom Beklagten bestrittenen Schadens erforderlich sind.

Die Revision ist zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung fußt auf den §§ 40 und 50 ZPO. Dem Beklagten waren keine Kosten für seine Revisionsbeantwortung zuzuerkennen, weil er keinen Antrag auf Zurückweisung der Revision stellte. Seine Revisionsbeantwortung diente somit nicht der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung.Die Kostenentscheidung fußt auf den Paragraphen 40 und 50 ZPO. Dem Beklagten waren keine Kosten für seine Revisionsbeantwortung zuzuerkennen, weil er keinen Antrag auf Zurückweisung der Revision stellte. Seine Revisionsbeantwortung diente somit nicht der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung.

Textnummer

E54972

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0010OB00043.99A.0805.000

Im RIS seit

04.09.1999

Zuletzt aktualisiert am

25.04.2012

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