jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/25 1Ob333/98x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.05.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei V***** reg. Genossenschaft mbH, *****, vertreten durch die Rechtsanwälte Dr. Sieglinde Lindmayr, Dr. Michael Bauer und Dr. Günter Secklehner Kommanditpartnerschaft in Liezen, wider die beklagte Partei Dr. Michael A*****, vertreten durch Dr. Erwin Gstirner, Rechtsanwalt in Graz, wegen 859.000 S sA infolge von Rekursen beider Parteien gegen den Beschluß des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 17. Juni 1998, GZ 5 R 165/97t-28, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichts Leoben vom 30. Juli 1997, GZ 7 Cg 116/95b-24, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Keinem der beiden Rekurse wird Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Ein Baumeister war je zur Hälfte bücherlicher und „außerbücherlicher" Eigentümer einer Liegenschaft mit einem darauf erbauten Haus und errichtete - vorfinanziert durch die klagende Bank - 1992 durch Umbau und Sanierung des Altbestands des Hauses sowie durch Zubau insgesamt sieben Wohnungseinheiten, an denen iSd WEG 1975 Wohnungseigentum begründet werden sollte. Nach dem Aktenstand ist das Parifizierungsverfahren bis heute nicht abgeschlossen. Der Baumeister beauftragte den beklagten Rechtsanwalt mit der Durchführung des Verkaufs der (rechtlich noch nicht bestehenden) Eigentumswohnungen, insbesondere mit der Errichtung der entsprechenden Kaufverträge. Der Beklagte übersandte dem Prokuristen der klagenden Partei das Schreiben vom 30. November 1992, dem ein Kaufvertragsentwurf beilag, bezog sich auf eine vorangegangene Besprechung, schlug der klagenden Partei eine gewisse Vorgangsweise zur Verwirklichung des Projekts vor und führte ua aus:

„1) Durch die grundbücherlichen Eigentümer, die Herren ... (Baumeister) und ..., wird ein Ranganmerkungsgesuch hinsichtlich der beabsichtigten Veräußerung unterfertigt und von mir eingereicht. Die beiden Ranganmerkungsbeschlüsse werden von mir zu treuen Handen verwahrt. ... 3) Die Sicherstellungen Ihres Institutes

(klagende Partei), sowohl für den ....(Baumeister) als auch für die einzelnen Wohnungseigentumsbewerber, die nach Möglichkeit die Finanzierung über die ... (klagende Partei) durchführen sollen, werden urkundenmäßig in meiner Kanzlei erledigt, sodaß bei Bedarf Verbücherungen durchgeführt werden können."

Die klagende Partei erteilte dem Beklagten mit dem von ihm verfaßten Schreiben vom 9. Dezember 1992 im Einverständnis des Baumeisters den Auftrag (im folgenden nur 1. Treuhandauftrag), ihr gegenüber treuhändig dafür zu haften, daß eine Reihe von dort aufgezählten Bedingungen erfüllt werden. Maßgeblich ist hier: ... b) Grundbücherliche Sicherstellung: Sperre des Grundbuches durch Begründung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ob EZ ... . Die einzigen Beschlußausfertigungen der Rangordnungen werden bei Ihnen zu treuen Handen verwahrt. ... d) Die Kaufverträge der Wohnungswerber müssen exklusiv beim Treuhänder errichtet und unterschrieben werden. Die vereinbarten Anzahlungen und laufenden Zahlungen der Käufer lt.Vertrag müssen an die ... (klagende Partei) zediert werden und dienen der Rückführung der Vorfinanzierung auf Kreditkonto Nr. ... . Der Beklagte bestätigte am 4. Jänner 1993 diese Haftungsübernahme und erfüllte unbestrittenermaßen die Bedingungen in den Punkten a), c), d), e) und f) zweiter Teil dieses Treuhandauftrags ordnungsgemäß. Daß eine Verbücherung der Kaufvertragsurkunde erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises erfolgen dürfte, war von den Parteien weder mündlich noch schriftlich vereinbart worden. Der Beklagte sah den Zweck der Ranganmerkungen darin, daß die außerbücherliche Liegenschaftshälfte des Baumeisters vor Eintragung seines Eigentumsrechts bzw in der Folge die gesamte Liegenschaft vor Durchführung der einzelnen Kaufverträge vor Belastungen mit Pfandrechten für Verpflichtungen des Baumeisters geschützt werde. Die Rangordnungen wurden ordnungsgemäß im Grundbuch angemerkt und damit der Zugriff allfälliger Gläubiger des Baumeisters auf die Liegenschaft verhindert.

Ein Kaufinteressent (im folgenden nur Käufer), der oder dessen damalige Lebensgefährtin bereits Eigentümer einer fremdfinanzierten Eigentumswohnung (im folgenden 1. Eigentumswohnung) war, beauftragte den Beklagten am 17. März 1993 noch vor Vorliegen eines Nutzwert-Feststellungsbescheids mit der Errichtung eines Kaufvertrags über einen 1/7-Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, verbunden mit dem Nutzungsrecht an der Wohnung top 3, zum Kaufpreis von 2,06 Mio S. Nach dem Inhalt des vom Beklagten am 22. März 1993 errichteten und am 21. Juni 1993 verbücherten Kaufvertrags war der Kaufschilling bei schlüsselfertiger - für Mitte April 1993 vorgesehener - Übergabe der Wohnung auf das Konto des Beklagten bei der klagenden Partei bar einzuzahlen und der Beklagte vom Käufer unwiderruflich damit beauftragt, die eingehende Zahlung ohne weiteren Verzug auf das näher bezeichnete Baukonto des Baumeisters bei der klagenden Partei weiterzuleiten. Nach Punkt V. des Kaufvertrags bewilligten beide Kaufvertragsparteien, daß das Eigentumsrecht zu 1/7-Anteil für den Käufer einverleibt werden kann, weiters erklärte der Verkäufer (Baumeister) seine ausdrückliche Einwilligung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG 1975.Ein Kaufinteressent (im folgenden nur Käufer), der oder dessen damalige Lebensgefährtin bereits Eigentümer einer fremdfinanzierten Eigentumswohnung (im folgenden 1. Eigentumswohnung) war, beauftragte den Beklagten am 17. März 1993 noch vor Vorliegen eines Nutzwert-Feststellungsbescheids mit der Errichtung eines Kaufvertrags über einen 1/7-Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, verbunden mit dem Nutzungsrecht an der Wohnung top 3, zum Kaufpreis von 2,06 Mio S. Nach dem Inhalt des vom Beklagten am 22. März 1993 errichteten und am 21. Juni 1993 verbücherten Kaufvertrags war der Kaufschilling bei schlüsselfertiger - für Mitte April 1993 vorgesehener - Übergabe der Wohnung auf das Konto des Beklagten bei der klagenden Partei bar einzuzahlen und der Beklagte vom Käufer unwiderruflich damit beauftragt, die eingehende Zahlung ohne weiteren Verzug auf das näher bezeichnete Baukonto des Baumeisters bei der klagenden Partei weiterzuleiten. Nach Punkt römisch fünf. des Kaufvertrags bewilligten beide Kaufvertragsparteien, daß das Eigentumsrecht zu 1/7-Anteil für den Käufer einverleibt werden kann, weiters erklärte der Verkäufer (Baumeister) seine ausdrückliche Einwilligung zur Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975.

Die 1. Eigentumswohnung war noch mit einem pfandrechtlich sichergestellten Darlehen einer Bausparkasse belastet, das „Zug-um-Zug" auf die neu erworbenen Miteigentumsanteile des Käufers übertragen werden sollte. Der Beklagte übernahm hiefür die Treuhandschaft gegenüber der Bausparkasse und durfte die Löschungsquittung für die 1. Eigentumswohnung dem vertragserrichtenden Notar erst dann weitergeben, wenn das Pfandrecht für das vormals auf dieser Eigentumswohnung lastende Bausparkassendarlehen auf den Miteigentumsanteilen zugunsten der Bausparkasse erstrangig verbüchert war (im folgenden 2. Treuhandauftrag). Die Bausparkasse gewährte weiters dem Käufer ein Bausparkassendarlehen von 200.400 S zur teilweisen Finanzierung des Kaufpreises der Miteigentumsanteile

und erteilte dem Beklagten den (3.) Treuhandauftrag, ein Pfandrecht über diesen Betrag zweitrangig auf dem Miteigentumsanteil verbüchern zu lassen. Dieser Darlehensbetrag wurde an die klagende Partei zugunsten des Kontos des Baumeisters am 29. Juli 1993 weitergeleitet. Die damalige Lebensgefährtin des Käufers verschaffte der klagenden Partei im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verkauf der 1. Eigentumswohnung die Garantieerklärung einer Sparkasse über 1 Mio S, die von der klagenden Partei ohne Zutun oder Zustimmung des Beklagten vor der Verbücherung des Eigentumsrechts des Käufers an dem Miteigentumsanteil „gezogen" wurde. Im Zusammenhang mit einer Vereinbarung zwischen dem Käufer und seiner damaligen Lebensgefährtin erhielt der Beklagte den weiteren (4.) Treuhandauftrag, zugunsten der damaligen Lebensgefährtin des Käufers ein Pfandrecht über 1 Mio S auf dem Miteigentumsanteil im Rang hinter den beiden Pfandrechten der Bausparkasse verbüchern zu lassen. Der Beklagte nahm aufgrund der von ihm übernommenen Treuhandschaften der Bausparkasse und der damaligen Lebensgefährtin des Käufers eine umgehende Verbücherung des Kaufvertrags vor, weil der Käufer einen weiteren Kredit bei einer näher bezeichneten Raiffeisenbank gegen Verpfändung seines Miteigentumsanteils aufgenommen hatte. Der Beklagte stellte letztlich die Rangordnung auf dem Miteigentumsanteil her, die den von ihm übernommenen Treuhandschaften entsprach. Der vom Käufer erworbene Miteigentumsanteil war in der Folge mit folgenden Pfandrechten belastet: Bausparkasse 440.000 S (offenes Restdarlehen aus der 1. Eigentumswohnung), damalige Lebensgefährtin des Käufers 1 Mio S, Raiffeisenbank ... Höchstbetrag 840.000 S, Bausparkasse 200.400 S. Eine grundbücherliche Sicherstellung zugunsten der klagenden Partei erfolgte nicht.

Der Beklagte war mit der Vorschreibung des Kaufpreisrestes nicht befaßt, weil er insbesondere auch vom Grad der Fertigstellung der Wohnung keine Kenntnis hatte. In der Folge erfuhr der Beklagte, daß der Käufer die Wohnung bezogen hatte, weil dieser ihm gegenüber klagte, daß die Wohnung noch nicht ganz fertiggestellt gewesen sei. Daß der Käufer außer den Beträgen von 1 Mio S (Garantiebetrag) und 200.400 S (Darlehen der Bausparkasse) keine Zahlungen geleistet hatte, wurde dem Beklagten erst zu einem späteren Zeitpunkt bekannt. Von den beiden Treuhandaufträgen der Bausparkasse sowie dem der damaligen Lebensgefährtin des Käufers wußte die klagende Partei nichts.

Das von der damaligen Lebensgefährtin des - insolvent gewordenen und am 5. Februar 1996 verstorbenen - Käufers eingeleitete Versteigerungsverfahren betreffend dessen Miteigentumsanteils mit einem Verkehrswert von 1,664 Mio S (einschließlich des Zubehörs, jedoch noch ohne anteilige Kosten von 14.285,70 S für die Erlangung der Benützungsbewilligung) wurde am 30. Mai 1997 mangels Anbots gemäß § 151 EO eingestellt.Das von der damaligen Lebensgefährtin des - insolvent gewordenen und am 5. Februar 1996 verstorbenen - Käufers eingeleitete Versteigerungsverfahren betreffend dessen Miteigentumsanteils mit einem Verkehrswert von 1,664 Mio S (einschließlich des Zubehörs, jedoch noch ohne anteilige Kosten von 14.285,70 S für die Erlangung der Benützungsbewilligung) wurde am 30. Mai 1997 mangels Anbots gemäß Paragraph 151, EO eingestellt.

Die klagende Partei begehrte vom Beklagten die Zahlung von 859.600 S sA aus dem Titel des Schadenersatzes, weil er im Rahmen des 1.Treuhandauftrags nicht dafür Sorge getragen habe, daß ihre Rechte gewahrt bleiben. Der Käufer habe seinen Miteigentumsanteil mit weiteren Pfandrechten belastet; der Kaufpreisrest von 859.600 S sei noch offen. Der Beklagte wäre verpflichtet gewesen, vor einer Vollzahlung des Kaufpreises durch den Käufer von einer Verbücherung Abstand zu nehmen; dies hätte der Beklagte ohne weiteres überprüfen können, weil der Kaufpreis über sein Kanzleikonto zu bezahlen gewesen sei. Der Beklagte wäre weiters verpflichtet gewesen, die weiteren von ihm übernommenen Treuhandschaften der klagenden Partei anzuzeigen; diesfalls hätte die klagende Partei dem Beklagten den Auftrag nicht erteilt. Der Beklagte habe treuwidrig gehandelt und hafte für den Ausfall am Kaufpreis in Höhe des Klagsbetrags. Er habe der klagenden Partei durch die Verbücherung des Eigentumsrechts für den Käufer einen Haftungsfonds entzogen, zumal die ausständige Kaufpreisforderung pfandrechtlich nicht habe sichergestellt werden können. Durch die Verbücherung des Eigentumsrechts sei es dazu gekommen, daß der Eigentümer einen weiteren Kredit bei einer näher bezeichneten Raiffeisenbank aufgenommen habe und insoweit ein Pfandrecht über 840.000 S einverleibt worden sei.

Der Beklagte wendete ein, seine sich aus der Treuhand ergebenden Verpflichtungen erfüllt zu haben. Wäre der Kaufvertrag nicht verbüchert worden, so wäre der zahlungsunfähige Käufer nicht Eigentümer der Wohnung und diese stünde noch im Eigentum des Baumeisters. Die Wohnung sei mangels Vorliegens der Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung nur um den bereits bezahlten Betrag zu verwerten. Die Sicherung des Kaufpreisrests durch pfandrechtliche Sicherstellung sei nur zu dem bereits bezahlten Betrag von 1,2 Mio S (richtig 1,200.400 S) möglich.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Der Beklagte habe den maßgeblichen Sorgfaltsmaßstab des§ 1299 ABGB

nicht verletzt. Er habe darauf vertrauen können, daß die klagende Partei im Rahmen des 1. Treuhandauftrags keiner juristischen Beratung bedurft habe. Auch unter Berücksichtigung des Umstands, daß der Beklagte den Auftrag nicht buchstabengetreu auszuführen, sondern nach der erklärten Absicht und dem Zweck des Geschäfts entsprechend zu handeln gehabt habe, sei der Zweck der Ranganmerkung in Ansehung der grundbücherlichen Sicherstellung, wie ihn der Beklagte gesehen habe - Schutz der „außerbücherlichen" Liegenschaftshälfte des Baumeisters (gemeint: dessen obligatorischen Eigentumsverschaffungsanspruch) vor Einverleibung seines Eigentumsrechts bzw in der Folge Schutz der gesamten Liegenschaft vor Belastungen mit Pfandrechten für Verpflichtungen des Baumeisters - keineswegs gegen die dem Beklagten auferlegte Gewissenhaftigkeit seiner Tätigkeit zu deuten sei; es könne ihm kein treuhandwidriges Verhalten angelastet werden. Da der Beklagte sowohl die Aufträge der klagenden Partei als auch die beauftragten Pfandrechtseinverleibungen ordnungsgemäß durchgeführt habe und für ihn keine erkennbaren gegenteiligen Interessen vorgelegen seien, hätte er im Rahmen seiner Aufklärungs- und Treuepflicht die klagende Partei nicht über seine weiteren Treuhandverpflichtungen aufklären müssen.Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Der Beklagte habe den maßgeblichen Sorgfaltsmaßstab des Paragraph 1299, ABGB nicht verletzt. Er habe darauf vertrauen können, daß die klagende Partei im Rahmen des 1. Treuhandauftrags keiner juristischen Beratung bedurft habe. Auch unter Berücksichtigung des Umstands, daß der Beklagte den Auftrag nicht buchstabengetreu auszuführen, sondern nach der erklärten Absicht und dem Zweck des Geschäfts entsprechend zu handeln gehabt habe, sei der Zweck der Ranganmerkung in Ansehung der grundbücherlichen Sicherstellung, wie ihn der Beklagte gesehen habe - Schutz der „außerbücherlichen" Liegenschaftshälfte des Baumeisters (gemeint: dessen obligatorischen Eigentumsverschaffungsanspruch) vor Einverleibung seines Eigentumsrechts bzw in der Folge Schutz der gesamten Liegenschaft vor Belastungen mit Pfandrechten für Verpflichtungen des Baumeisters - keineswegs gegen die dem Beklagten auferlegte Gewissenhaftigkeit seiner Tätigkeit zu deuten sei; es könne ihm kein treuhandwidriges Verhalten angelastet werden. Da der Beklagte sowohl die Aufträge der klagenden Partei als auch die beauftragten Pfandrechtseinverleibungen ordnungsgemäß durchgeführt habe und für ihn keine erkennbaren gegenteiligen Interessen vorgelegen seien, hätte er im Rahmen seiner Aufklärungs- und Treuepflicht die klagende Partei nicht über seine weiteren Treuhandverpflichtungen aufklären müssen.

Das Berufungsgericht hob das Ersturteil auf, verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück und erachtete den Rekurs an den Obersten Gerichtshof als zulässig, weil eine Rechtsprechung zur Frage fehle, ob die vom beklagten Rechtsanwalt und Treuhänder gepflogene Vorgangsweise zulässig sei, zumal keine Vereinbarung getroffen worden sei, daß eine Verbücherung der Kaufvertragsurkunde erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises erfolgen dürfe, und ob weitere Treuhandschaften den Interessen der klagenden Bank und Treugeberin widersprächen und somit aufklärungsbedürftig gewesen seien.

In rechtlicher Hinsicht ließ sich die zweite Instanz im wesentlichen von folgenden Erwägungen leiten: Der Treuhandauftrag sei in seinem Punkt b) nicht undeutlich, sei er doch im Zusammenhang mit dem Punkt a) - Sicherung der Einverleibung des Eigentumsrechts für den Baumeister auf dessen „derzeit außerbücherlichen" Hälfteanteil - zu sehen. Einer allfälligen ungünstigen Wirtschaftslage des Baumeisters sei dadurch Rechnung getragen worden, daß die Einverleibung des Eigentumsrechts zu dessen Gunsten mittels Rangordnungsbeschlusses gesichert worden sei. Zur Argumentation der klagenden Partei, vom Beklagten sei die „schlechte Lage des Käufers nicht berücksichtigt" worden, der Beklagte hätte die klagende Partei über die von ihm (anderweitig) übernommenen Treuhandschaften aufklären müssen und in diesem Fall wäre es zu Tage getreten, daß für die klagende Partei bei der Abwicklung ein erhebliches Risiko bestanden habe, sei, soweit darin eine Bezugnahme auf den Liegenschaftserwerb durch den Käufer erfolge, im Hinblick auf die unbekämpft gebliebene Feststellung, eine Vereinbarung, daß die Verbücherung der Kaufvertragsurkunde erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises erfolgen dürfe, sei zwischen den Parteien weder mündlich noch schriftlich getroffen worden, sei wie folgt Stellung zu nehmen: Der Inhalt des Schreibens vom 30. November 1992, den Wohnungseigentumsbewerbern könne zumindest schlichtes Eigentum (gemeint Miteigentum) eingeräumt werden, die aufgrund der Kaufverträge zu berichtigenden Zahlungen hätten an den Beklagten zu gehen, der sie dann an die klagende Partei weiterzuleiten habe, „die Sicherstellungen der klagenden Partei sowohl für den Bauträger als auch für die einzelnen Wohnungseigentumsbewerber, die nach Möglichkeit die Finanzierung über" die klagende Partei durchführen sollten, würden in der Kanzlei des Beklagten erlegt werden, „sodaß bei Bedarf Verbücherungen durchgeführt werden", stehe zwar nicht im Widerspruch zur Feststellung, es sei nicht vereinbart worden, daß eine Verbücherung der Kaufvertragsurkunde nach vollständiger Bezahlung erfolgen dürfe, doch widerspreche die getroffene Feststellung, die insoweit nur die Rechtsauffassung des Beklagten darstelle,

dem sich aus einer Treuhand ergebenden Pflichtenkreis. Stelle sich nachträglich eine Interessenkollision heraus, die im Einvernehmen aller Beteiligter nicht zu lösen sei, müsse der Rechtsanwalt seine Tätigkeit insgesamt beenden. Der Beklagte könne sich angesichts dieses Pflichtenkreises nicht darauf berufen, zwischen ihm und der klagenden Partei sei nicht vereinbart worden, daß eine Verbücherung der Kaufvertragsurkunde erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises erfolgen dürfe.

Die klagende Partei habe in erster Instanz vorgebracht, der Beklagte habe seine „weitere Treuhandverpflichtung" (gegenüber der Bausparkasse und der damaligen Lebensgefährtin des Käufers) ihr gegenüber nicht offengelegt und sie hatte ihn diesfalls nicht beauftragt, sowie ferner, der Beklagte stehe auf dem Standpunkt, daß er den Geschäftsfall hätte ablehnen müssen, wenn an ihn die Forderung herangetragen worden wäre, die Kaufvertragsurkunde erst nach Bezahlung des Gesamtkaufpreises zu verbüchern. Das Erstgericht habe eine Erörterung dieses „Problemkreises", dem unter Bedachtnahme auf den dargestellten Pflichtenkreis zur Wahrung der Interessen aller Beteiligten wesentliche Bedeutung zukomme, unterlassen. Daran ändere auch nichts, daß der klagenden Partei die Handlungen des Beklagten im Rahmen seiner Treuhandschaften gegenüber der Bausparkasse und der damaligen Lebensgefährtin des Käufers zugutegekommen seien, zumal auch eine anderweitige Sicherstellung des Kaufpreises nicht auszuschließen sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Rekurse beider Parteien sind nicht berechtigt.

a) Zum Rekurs der beklagten Partei:

Der Vertrag zwischen dem Rechtsanwalt und seinem Klienten hat in der Regel die entgeltliche Besorgung von Geschäften (Rechtsgeschäften, Rechtshandlungen, Prozeßführung etc) in Vertretung des Klienten zum Gegenstand und ist Bevollmächtigungsvertrag, somit ein mit Vollmacht erteilter Auftrag. Auf den Vertrag des Rechtsanwalts, der zum Personenkreis des § 1003 ABGB zählt, mit seinem Klienten sind nach herrschender Auffassung primär die Normen der RAO und subsidiär die des 22. Hauptstücks des ABGB anzuwenden (stRspr: JBl 1997, 244 mwN; Strasser in Rummel2, § 1002 ABGB Rz 26 mwN). Im vorliegenden Fall hatte der beklagte Rechtsanwalt von der klagenden Bank und deren Kreditnehmer (Baumeister) den Auftrag erhalten, Kaufverträge auszufertigen, die eingehende Kaufpreisvaluta auf ein Konto des Baumeisters bei der klagenden Partei zu überweisen und für die Verbücherung des Eigentumsrechts des Baumeisters Sorge zu tragen. Darin liegt eine mehrseitige, fremdnützige offene Treuhand. Auf das Vertragsverhältnis Treugeber-Treunehmer sind die Bestimmungen der §§ 1002 ff ABGB entsprechend anzuwenden (EvBl 1980/162; JBl 1997, 244). Der Inhalt der Treuhandschaft richtet sich nach der getroffenen Vereinbarung und der Parteienabsicht, wobei dem Zweck des Rechtsgeschäfts erhebliche Bedeutung zukommt (EvBl 1972/19; AnwBl 1992, 247 ua; Stanzl in Klang2 IV/1, 789). Der Klient des Rechtsanwalts kann davon ausgehen, daß der Rechtsanwalt einen von ihm übernommenen Auftrag nicht nur dem Wortlaut, sondern dem bekannten Zweck des Geschäfts entsprechend ausführt (4 Ob 563/74; AnwBl 1990, 49 ua; RIS-Justiz RS0026650). In einem zwei- bzw mehrseitigen Treuhandverhältnis sind die Interessen beider Seiten angemessen zu wahren. Zu den Hauptpflichten des Treuhänders zählt die Pflicht zur Interessenwahrung für den oder die Auftraggeber nach dessen oder deren Weisungen und die Pflicht zur eingehenden Aufklärung und Information (Brunner in Apathy, Die Treuhandschaft 144). Daß diese Pflicht weit reicht, wurde bereits in der Entscheidung 3 Ob 233/97d = JBl 1998, 397 = ecolex 1998, 458 (Urbanek) deutlich gemacht: Sei der Notar, der den Kaufvertrag über eine Liegenschaft verfaßt habe, mehrseitiger Treuhänder (der Parteien des Kaufvertrags, der Hypothekargläubigerin, die voll befriedigt werden solle, und der Bank, die den Kaufpreis finanziere), so habe er den treugebenden Verkäufer bei Abänderung des Auftrags (Durchführung vor Bezahlung des gesamten Kaufpreises) selbst dann über widrige Folgen (ungesicherter Kaufpreisrest) aufzuklären, wenn der Treugeber bereits einen Rechtsanwalt, der dem Treuhänder gegenüber nicht in Erscheinung getreten sei, beigezogen habe. So wie der Treuhänder einer nachträglich erteilten Weisung, die nur von einem Treugeber ausgeht, sachlich ungerechtfertigt ist und den anderen Treugeber belastet, nicht nachkommen darf (JBl 1958, 122; 7 Ob 578/83 ua; RIS-Justiz RS0010417), darf er auch keine Erhöhung des Risikos für einen oder mehrere Treugeber herbeiführen.Der Vertrag zwischen dem Rechtsanwalt und seinem Klienten hat in der Regel die entgeltliche Besorgung von Geschäften (Rechtsgeschäften, Rechtshandlungen, Prozeßführung etc) in Vertretung des Klienten zum Gegenstand und ist Bevollmächtigungsvertrag, somit ein mit Vollmacht erteilter Auftrag. Auf den Vertrag des Rechtsanwalts, der zum Personenkreis des Paragraph 1003, ABGB zählt, mit seinem Klienten sind nach herrschender Auffassung primär die Normen der RAO und subsidiär die des 22. Hauptstücks des ABGB anzuwenden (stRspr: JBl 1997, 244 mwN; Strasser in Rummel2, Paragraph 1002, ABGB Rz 26 mwN). Im vorliegenden Fall hatte der beklagte Rechtsanwalt von der klagenden Bank und deren Kreditnehmer

(Baumeister) den Auftrag erhalten, Kaufverträge auszufertigen, die eingehende Kaufpreisvaluta auf ein Konto des Baumeisters bei der klagenden Partei zu überweisen und für die Verbücherung des Eigentumsrechts des Baumeisters Sorge zu tragen. Darin liegt eine mehrseitige, fremdnützige offene Treuhand. Auf das Vertragsverhältnis Treugeber-Treunehmer sind die Bestimmungen der Paragraphen 1002, ff ABGB entsprechend anzuwenden (EvBl 1980/162; JBl 1997, 244). Der Inhalt der Treuhandschaft richtet sich nach der getroffenen Vereinbarung und der Parteienabsicht, wobei dem Zweck des Rechtsgeschäfts erhebliche Bedeutung zukommt (EvBl 1972/19; AnwBl 1992, 247 ua; Stanzl in Klang2 IV/1, 789). Der Klient des Rechtsanwalts kann davon ausgehen, daß der Rechtsanwalt einen von ihm übernommenen Auftrag nicht nur dem Wortlaut, sondern dem bekannten Zweck des Geschäfts entsprechend ausführt (4 Ob 563/74; AnwBl 1990, 49 ua; RIS-Justiz RS0026650). In einem zwei- bzw mehrseitigen Treuhandverhältnis sind die Interessen beider Seiten angemessen zu wahren. Zu den Hauptpflichten des Treuhänders zählt die Pflicht zur Interessenwahrung für den oder die Auftraggeber nach dessen oder deren Weisungen und die Pflicht zur eingehenden Aufklärung und Information (Brunner in Apathy, Die Treuhandschaft 144). Daß diese Pflicht weit reicht, wurde bereits in der Entscheidung 3 Ob 233/97d = JBl 1998, 397 = ecolex 1998, 458 (Urbanek) deutlich gemacht: Sei der Notar, der den Kaufvertrag über eine Liegenschaft verfaßt habe, mehrseitiger Treuhänder (der Parteien des Kaufvertrags, der Hypothekargläubigerin, die voll befriedigt werden solle, und der Bank, die den Kaufpreis finanziere), so habe er den treugebenden Verkäufer bei Abänderung des Auftrags (Durchführung vor Bezahlung des gesamten Kaufpreises) selbst dann über widrige Folgen (ungesicherter Kaufpreisrest) aufzuklären, wenn der Treugeber bereits einen Rechtsanwalt, der dem Treuhänder gegenüber nicht in Erscheinung getreten sei, beigezogen habe. So wie der Treuhänder einer nachträglich erteilten Weisung, die nur von einem Treugeber ausgeht, sachlich ungerechtfertigt ist und den anderen Treugeber belastet, nicht nachkommen darf (JBl 1958, 122; 7 Ob 578/83 ua; RIS-Justiz RS0010417), darf er auch keine Erhöhung des Risikos für einen oder mehrere Treugeber herbeiführen.

Im vorliegenden Fall hatte die klagende Bank den Um- und Neubau eines Wohnhauses vorfinanziert, der dem Baumeister gewährte Kredit sollte durch den Verkauf von Wohnungen getilgt werden. Der 1. Treuhandauftrag hatte daher neben der Sicherung von Ansprüchen der klagenden Partei gegen den Kreditnehmer ua auch zum Inhalt, daß sämtliche Zahlungen der Käufer an die klagende Partei weitergeleitet werden. Der beklagte Treuhänder nahm aber nach Erteilung des 1. Treuhandauftrags noch drei weitere Treuhandaufträge die sich auf dasselbe Treuhandobjekt (Wohnung top 3) bezogen, aber von kollisionsträchtigen Interessen, nämlich der Verbücherung von Pfandrechten betroffen waren, entgegen. Bei Vollzahlung des Kaufpreises hätten diese Grundpfandrechte auf dem Miteigentumsanteil des Käufers möglicherweise in Interessen der klagenden Partei nicht eingegriffen, wohl aber waren diese von der Verbücherung des Eigentumsrechts des Käufers an diesem Miteigentumsanteil vor Vollzahlung des der Kreditrückführung dienenden Kaufpreises betroffen, hat doch die Verbücherung des Kaufvertrags ohne Vollzahlung des Kaufpreises unter gleichzeitiger Verbücherung von Pfandrechten auf den ersten Rängen jedenfalls ein erhöhtes - und hier auch verwirklichtes - Risiko für die klagende Partei als Kreditgeberin des Verkäufers zur Folge:

Durch diese Vorgangsweise wurde ihr der Zugriff auf das zur Sicherung der Kreditrestschuld bestimmtes Vermögensobjekt entzogen.

Der beklagte Treuhänder wäre angesichts dieser, nachträglich von ihm selbst geschaffenen Interessenkollision zur Beendigung seiner Tätigkeit, also zur Niederlegung der Treuhandschaft (vgl dazu Rahmatian, Zivil- und standesrechtliche Probleme im Zusammenhang mit der zweiseitigen Treuhand in AnwBl 1997, 454, 456), oder aber zur Ablehnung der Übernahme weiterer Treuhandschaften verpflichtet gewesen und kann sich, wie die zweite Instanz zutreffend erkannte, nun nicht darauf berufen, es sei nicht vereinbart gewesen, daß die Verbücherung des Kaufvertrags erst nach Vollzahlung des Kaufpreises erfolgen dürfe, zumal die Textierung des Pflichtenkreises vom Treuhänder selbst stammte. Daß der Beklagte der klagenden Partei die Annahme weiterer Treuhandaufträge für dasselbe Treuhandobjekt jedenfalls hätte mitteilen müssen, um ihr angesichts des dadurch erhöhten Risikos geeignete Dispositionen zu ermöglichen, liegt auf der Hand. Bei Anwendung des Sorgfaltsmaßstabs des § 1299 ABGB ist dem Beklagten dieses Verhalten als Verschulden anzulasten.Der beklagte Treuhänder wäre angesichts dieser, nachträglich von ihm selbst geschaffenen Interessenkollision zur Beendigung seiner Tätigkeit, also zur Niederlegung der Treuhandschaft vergleiche dazu Rahmatian, Zivil- und standesrechtliche Probleme im Zusammenhang mit der zweiseitigen Treuhand in AnwBl 1997, 454, 456), oder aber zur Ablehnung der Übernahme weiterer Treuhandschaften verpflichtet gewesen und kann sich, wie die zweite Instanz zutreffend erkannte, nun nicht darauf berufen, es sei nicht vereinbart gewesen, daß die Verbücherung des Kaufvertrags erst nach Vollzahlung des Kaufpreises erfolgen dürfe,

zumal die Textierung des Pflichtenkreises vom Treuhänder selbst stammte. Daß der Beklagte der klagenden Partei die Annahme weiterer Treuhandaufträge für dasselbe Treuhandobjekt jedenfalls hätte mitteilen müssen, um ihr angesichts des dadurch erhöhten Risikos geeignete Dispositionen zu ermöglichen, liegt auf der Hand. Bei Anwendung des Sorgfaltsmaßstabs des Paragraph 1299, ABGB ist dem Beklagten dieses Verhalten als Verschulden anzulasten.

Der Hinweis auf die geschäftliche Erfahrenheit der klagenden Partei, derentwegen der Beklagte zu deren Information nicht verpflichtet gewesen sei, geht schon deshalb fehl, weil die unterlassene Information über die Annahme weiterer Treuhandaufträge damit in keinem erkennbaren Zusammenhang steht. Gewiß ist im Treuhandbereich Rechtsanwälten eine Doppelvertretung (mehrerer Treugeber) gestattet, doch wird dem Beklagten nicht eine solche zum Vorwurf gemacht, sondern die Annahme weiterer Treuhandaufträge für dasselbe Treuhandobjekt, ohne die klagende Partei hievon zu unterrichten. Daß der Käufer die Vollzahlung des Kaufpreises nach Verbücherung des Kaufvertrags wegen der nicht erteilten Benützungsbewilligung ablehnte, ist hier zufolge der zeitlichen Abfolge bedeutungslos.

Eine Verletzung der Treuhandpflichten macht den Treuhänder gegenüber seinen Auftraggebern nach den allgemeinen Grundsätzen des ABGB ex contractu schadenersatzpflichtig (ecolex 1991, 682 ua). Die klagende Partei ist daher für die Behauptung beweispflichtig, daß der Schaden bei einem bestimmten und möglichen pflichtmäßigen Handeln des Beklagten nicht eingetreten wäre (6 Ob 226/97x = AnwBl 1998, 392 ua; RIS-Justiz RS0022700). Kommt eine Schädigung durch Unterlassung - wie hier - in Betracht, so ist zu fragen, ob der Schaden auch bei pflichtgemäßem Verhalten eingetreten wäre. Wäre bei solchem der Schaden nicht eingetreten, so ist die Unterlassung ursächlich (6 Ob 2100/96 = SZ 70/179; Koziol/Welser, Grundriß10 I 447 f). Es oblag somit der klagenden Partei, die anspruchsbegründenden Elemente einschließlich des rechtswidrigen Verhaltens des Beklagten und dessen Kausalität für deren Schaden in schlüssiger Weise zu behaupten und unter Beweis zu stellen. Die Beweispflicht des Geschädigten für das Vorliegen des Kausalzusammenhangs gilt auch in Fällen des § 1298 ABGB; die Beweislastumkehr dieser Bestimmung betrifft nur den Verschuldensbereich (vgl dazu auch Umlauft in Apathy aaO 62). Von dem Grundsatz, daß die Beweislastumkehr auf die Verschuldensfrage eingeschränkt sei, der Beweis der Kausalität jedoch weiterhin dem Gläubiger obliege, ist der Oberste Gerichtshof zwar bei ärztlichen Behandlungsfehlern insofern abgewichen (SZ 63/90 ua), als wegen der in diesen Fällen vorhandenen besonderen Beweisschwierigkeiten des Patienten, die Kausalität nachzuweisen, nur dem zur Haftung herangezogenen Arzt die Mittel und Sachkunde zum Nachweis zur Verfügung stünden, sodaß von einer „prima-facie-Kausalität“ auszugehen sei; ob dieser Auffassung beizutreten ist, muß im vorliegenden Fall nicht geprüft werden, kann doch die Verletzung einer anwaltlichen Aufklärungspflicht mit einer solchen Sachlage nicht verglichen werden: Hier ist dem Geschädigten der Nachweis der Kausalität des Verhaltens des Schädigers für den eingetretenen Schaden durchaus zuzumuten (SZ 70/179 mwN; AnwBl 1998, 392 ua; RIS-Justiz RS0106890).Eine Verletzung der Treuhandpflichten macht den Treuhänder gegenüber seinen Auftraggebern nach den allgemeinen Grundsätzen des ABGB ex contractu schadenersatzpflichtig (ecolex 1991, 682 ua). Die klagende Partei ist daher für die Behauptung beweispflichtig, daß der Schaden bei einem bestimmten und möglichen pflichtmäßigen Handeln des Beklagten nicht eingetreten wäre (6 Ob 226/97x = AnwBl 1998, 392 ua; RIS-Justiz RS0022700). Kommt eine Schädigung durch Unterlassung - wie hier - in Betracht, so ist zu fragen, ob der Schaden auch bei pflichtgemäßem Verhalten eingetreten wäre. Wäre bei solchem der Schaden nicht eingetreten, so ist die Unterlassung ursächlich (6 Ob 2100/96 = SZ 70/179; Koziol/Welser, Grundriß10 römisch eins 447 f). Es oblag somit der klagenden Partei, die anspruchsbegründenden Elemente einschließlich des rechtswidrigen Verhaltens des Beklagten und dessen Kausalität für deren Schaden in schlüssiger Weise zu behaupten und unter Beweis zu stellen. Die Beweispflicht des Geschädigten für das Vorliegen des Kausalzusammenhangs gilt auch in Fällen des Paragraph 1298, ABGB; die Beweislastumkehr dieser Bestimmung betrifft nur den Verschuldensbereich vergleiche dazu auch Umlauft in Apathy aaO 62). Von dem Grundsatz, daß die Beweislastumkehr auf die Verschuldensfrage eingeschränkt sei, der Beweis der Kausalität jedoch weiterhin dem Gläubiger obliege, ist der Oberste Gerichtshof zwar bei ärztlichen Behandlungsfehlern insofern abgewichen (SZ 63/90 ua), als wegen der in diesen Fällen vorhandenen besonderen Beweisschwierigkeiten des Patienten, die Kausalität nachzuweisen, nur dem zur Haftung herangezogenen Arzt die Mittel und Sachkunde zum Nachweis zur Verfügung stünden, sodaß von einer „prima-facie-Kausalität“ auszugehen sei; ob dieser Auffassung beizutreten ist, muß im vorliegenden Fall nicht geprüft werden, kann doch die Verletzung einer anwaltlichen Aufklärungspflicht mit einer solchen Sachlage nicht verglichen werden: Hier ist dem Geschädigten der Nachweis der Kausalität des Verhaltens des Schädigers für den eingetretenen Schaden durchaus zuzumuten (SZ 70/179 mwN; AnwBl 1998, 392 ua; RIS-Justiz RS0106890).

Die zweite Instanz erachtete erkennbar die Rechtssache deshalb als ergänzungsbedürftig, weil es die Frage der Schadensberechnung noch als ungeklärt ansah. Dieser Auffassung kann aus rechtlichen Erwägungen nicht entgegengetreten werden, hat doch die klagende Partei als Geschädigte den Beweis zu führen, daß ihr bei rechtzeitiger Unterrichtung über die weiteren Treuhandschaften des Beklagten (zur Ermöglichung des Verkaufs der Wohnung Top Nr 3 an einen Käufer, der nicht über ausreichende Mittel verfügte) und bei der deshalb in der Folge angesichts des damit verbundenen erhöhten Risikos unterbundenen Veräußerung kein (oder ein geringerer) Vermögensnachteil erwachsen wäre, obwohl mehrere Wohnungen im aus- und umgebauten Haus des Kreditnehmers bestanden und die klagende Partei ohnehin den größeren Teil des Kaufpreises vereinnahmte. Nur ein solcher (Vertrauens-)Schaden wäre auf die Verletzung von Informations-(Aufklärungs-)Pflichten des beklagten Treuhänders ursächlich zurückzuführen und daher ersatzfähig.

b) Zum Rekurs der klagenden Partei:

Diese macht in ihrem Rechtsmittel bloß geltend, dem Beklagten als berufsmäßigem Vertragsverfasser und Parteienvertreter habe bei seiner Tätigkeit klar sein müssen, daß es bei Abwicklung des Vertrags zu einer Interessenkollision zwischen den von ihm vertretenen Mandanten kommen könnte. Der Beklagten hätte „auch eine vielleicht ganz ungünstige Entwicklung der Geschäftslage des Schuldners, seines Auftraggebers, in Berücksichtigung“ ziehen müssen. Er hätte nach Kräften dafür vorsorgen müssen, daß die klagende Partei als seine Klientin auch in einem solchen Fall möglichst nicht zu Schaden komme. Daher habe es dem Beklagten klar sein müssen, daß die klagende Partei bei Erfüllung seiner anderweitigen Treuhandverpflichtigungen durch ihn und bei Insolvenz des Käufers einen Schaden erleiden werde.

Gerade eine solche Pflichtenverletzung hat aber das Berufungsgericht ohnedies angenommen. Zur Beweislast für den Eintritt eines Schadens und dessen Höhe kann auf die Erwägungen zur Erledigung des Rekurses der Gegenseite verwiesen werden.

Erachtet die zweite Instanz, von einer richtigen Rechtsansicht ausgehend, im Tatsachenbereich noch weitere Aufklärungen und Feststellungen als erforderlich, so kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, dem nicht entgegentreten.

Demnach ist keinem der Rekurse Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung fußt auf dem § 52 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung fußt auf dem Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E54135

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0010OB00333.98X.0525.000

Im RIS seit

24.06.1999

Zuletzt aktualisiert am

17.07.2012

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