

# TE OGH 1998/9/10 6Ob159/98w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.09.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kellner, Dr. Schiemer, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Michaela E\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfgang Blaschitz, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Heidi B\*\*\*\*\*, vertreten durch Graf, Maxl & Pitkowitz, Rechtsanwälte in Wien, wegen 999.069 S, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 19. März 1998, GZ 13 R 90/97v-35, womit das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 6. Februar 1997, GZ 25 Cg 293/95g-31, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß sie zu lauten haben:

"Die eingeklagte Forderung besteht mit 649.069 S samt 4 % Zinsen seit 11. 12. 1995 zu Recht.

Die kompensando eingewendete Gegenforderung von 130.363,20 S besteht nicht zu Recht.

Die beklagte Partei ist daher schuldig, der klagenden Partei 649.069 S samt 4 % Zinsen seit 11. 12. 1995 sowie an anteiligen Verfahrenskosten insgesamt 44.563,30 S (1. Instanz 48.274,58; 2. Instanz 5.679,72 abzüglich anteilige PG von 6.930 S; 3. Instanz 6.817,50 abzüglich anteilige PG von 9.278,50) zu zahlen.

Hingegen wird das Mehrbegehren auf Zahlung weiterer 350.000 S samt 4 % Zinsen seit 11. 12. 1995 abgewiesen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 2449 Grundbuch \*\*\*\*\* mit der Liegenschaftsadresse N\*\*\*\*\*, S\*\*\*\*\*gasse 51. Wegen des beabsichtigten Verkaufes wandte sie sich im Frühjahr 1995 an ein Maklerunternehmen. Auf ein Inserat meldete sich unter anderem Hans S\*\*\*\*\*. Dieser wies darauf hin, eine Erbschaft von rund 9.000.000 S gemacht zu haben und den Kaufpreis bar erlegen zu können. Er unterfertigte am 5. 7. 1995 ein Kaufanbot über 5.550.000 S, die Klägerin am 6. 7. 1995 eine Annahmeerklärung. Als Kaufvertragsabschlußtermin, bei dem der Kaufpreis bar erlegt werden sollte, wurde der 13. 7. 1995 vereinbart. Zur Vertragserrichtung und Abwicklung, nämlich Entgegennahme des Kaufpreises, Lastenfreistellung und Auszahlung des Restbetrages an die Klägerin, wurde vom Maklerbüro die beklagte Rechtsanwältin namhaft gemacht. Für das Objekt gab es 15 Interessenten, die alle einen Kaufpreis von ca 5.000.000 S als angemessen erachteten, diesen aber nicht sofort finanzieren konnten. Die Klägerin verfügte auch über ein bis zum 17. 7. 1995 verbindliches Anbot der Theresia R\*\*\*\*\*, das Objekt um einen Kaufpreis von 5.400.000 S zu erwerben, das die Klägerin jedoch im Hinblick auf die am 13. 7. 1995 in der Kanzlei der Beklagten

erfolgte Vertragsunterfertigung mit Hans S\*\*\*\*\* nicht annahm. Kurz vor dem Termin hatte dieser erklärt, den Kaufpreis anlässlich der Vertragserrichtung nicht bar erlegen, sondern überweisen zu wollen und erhielt daher einen Zahlschein. Vor der Vertragsunterfertigung legte Hans S\*\*\*\*\*, der neben dem vereinbarten Kaufpreis von 5.550.000 S bei der Beklagten als Treuhänderin zur Weiterleitung an das Finanzamt auch die Grunderwerbsteuer von 194.250 S erlegen sollte, den Durchschlag für den Auftraggeber eines Überweisungsbeleges zugunsten des Treuhandkontos der Beklagten bei der Raiffeisenbank Wien über einen Betrag von 5.714.250 S vor. Die Beklagte kopierte den Beleg, prüfte aber nicht, ob der Betrag auf ihrem Treuhandkonto auch eingegangen sei, sie prüfte den Überweisungsbeleg, auf dem aus der Buchungszeile der Bank ersichtlich gewesen wäre, daß nicht 5.714.250 S, sondern lediglich 250 S gebucht waren, auch nicht näher. Sie erklärte der Klägerin vielmehr, daß alles in Ordnung gehe. Eine Aufklärung der Klägerin über ein allfälliges Risiko, den Kaufvertrag, der den wesentlichen Passus erhielt, der Kaufpreis sei bei Vertragsunterfertigung bei der Beklagten zu erlegen, zu unterfertigen, bevor der Betrag dem Treuhandkonto gutgeschrieben sei, erfolgte durch die Beklagte nicht. Obwohl der Beklagten auch in den darauffolgenden Tagen keine Gutschrift auf dem Treuhandkonto vorlag, stellte sie keine Nachforschungen an. Sie richtete vielmehr am 19. 7. 1995 Schreiben an die darlehensgebenden Banken um Löschung der Darlehen und stellte der Klägerin über deren Ersuchen eine schriftliche Bestätigung aus, daß der Kaufpreis sowie sämtliche Nebengebühren für den Ankauf einer Eigentumswohnung bereits zur Gänze auf ihrem Treuhandkonto erlegt sei und der Betrag unverzüglich mit der Übergabe des Kaufobjektes verwendet werden könne. Die Klägerin hatte nämlich im Vertrauen auf den Treuhänderlag am 17. 7. 1995 einen Vorvertrag über den Ankauf einer Eigentumswohnung abgeschlossen und Änderungswünsche abgegeben. Die Baugesellschaft forderte deshalb eine Bestätigung, daß die Klägerin in der Lage sei, den Kaufpreis für die Eigentumswohnung von 2.650.000 S auch zu zahlen. Erst mit Zustellung des Kontoauszuges am 21. 7. 1995 stellte die Beklagte fest, daß Hans S\*\*\*\*\* den anlässlich der Vertragserrichtung vorgelegten Durchschlag des Überweisungsbeleges gefälscht und tatsächlich nur 250 S überwiesen hatte. Mit Schreiben vom selben Tag teilte die Beklagte der Klägerin mit, daß im Hinblick auf die betrügerische Vorgangsweise des Käufers eine Vertragsabwicklung nicht mehr möglich, sie aber bemüht sei, der Klägerin so gut wie möglich Hilfe zu leisten und zumindest ein ebenfalls an S\*\*\*\*\* verkauftes Auto der Klägerin, bei welchem der Käufer in gleicher Weise durch Fälschung des Überweisungsbeleges vorgegangen war, zurückzuerhalten. Sie setzte dem Käufer mit Schreiben vom selben Tag eine Nachfrist von fünf Tagen bei sonstigem Rücktritt vom Vertrag und drohte für den Fall der Nichtrückstellung des Fahrzeuges, das einen Wert von 300.000 S hatte, strafrechtliche Konsequenzen an. In der Folge führte die Beklagte die Vertragsauflösung durch, wobei sie für beide Vertragsteile unterfertigte. Beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern beantragte sie die Nichtfestsetzung der Grunderwerbssteuer bzw die Aussetzung der Steuereinhebung im Hinblick auf die Vertragsauflösung. Die Klägerin, die den Kauf der Eigentumswohnung nicht ohne ganz erhebliche Kosten und Spesen rückgängig machen konnte, war genötigt, ihre Liegenschaft in P\*\*\*\*\* neuerlich anzubieten. Ein Verkauf an die bisherigen Interessenten war nicht mehr möglich. Für Inserate mußte die Klägerin 4.083 S aufwenden. Sie konnte das Objekt - wegen der neu eingegangenen Verpflichtung war sie in Zeitnot - in der Folge nur mehr um einen Kaufpreis von 4.800.000 S verkaufen und hatte an Verzugszinsen bis zum Erhalt des Verkaufspreises insgesamt 42.000 S zu zahlen. An frustrierten Beglaubigungskosten sind 2.986 S entstanden.

Die Klägerin hat die Beklagte nicht beauftragt, Maßnahmen zur Rückabwicklung aller Geschäfte zu setzen, vielmehr bot sich die Beklagte an, "alles in Ordnung zu bringen". Die Klägerin nahm an, die Hilfe werde ihr angeboten, weil die Beklagte offensichtlich ein schlechtes Gewissen hatte.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin unter Darlegung im wesentlichen des oben wiedergegebenen Sachverhaltes insgesamt 999.069 S. Im Hinblick auf die erforderliche Rückabwicklung des Kaufvertrages seien ihr durch die Nichtverfügbarkeit der Kaufpreisvaluta Verzugszinsen von 42.000 S entstanden, sie habe den Immobilienmakler Inseratenkosten von 4.083 S ersetzen müssen, Legalisierungskosten des Notars von 2.986 S seien neuerlich angefallen. Insbesondere habe die Klägerin ein verbindliches Anbot über 5,4 Mio S im Vertrauen auf die Zusage der Verfügbarkeit der höheren Kaufsumme nicht angenommen und letztlich nur mehr einen Kaufpreis von 4,6 Mio S erzielen können, so daß sich eine Kaufpreisdifferenz von 950.000 S ergebe. Die Beklagte hafte als Treuhänderin und Vertragserrichterin für jeden rechtswidrig und schuldhaft verursachten Schaden, insbesondere für die Unterlassung der Überprüfung des Überweisungsbeleges und der Gutschrift auf dem Treuhandkonto sowie das Ausstellen einer falschen Bestätigung.

Die Beklagte wandte ein, die Fälschung auf dem ihr vorgelegten Beleg sei nicht zu erkennen gewesen. Es treffe sie kein grobes Verschulden. Es mangle an der Kausalität ihres Verhaltens, weil das verbindliche Kaufanbot vom 5. 6. 1995 von

der Klägerin bereits am 6. 6. 1995 angenommen und der Kaufvertrag damit schon wirksam geworden sei. Der Verkehrswert der Liegenschaft betrage lediglich rund 4,6 Mio S. Der von Hans S\*\*\*\*\* gebotene Kaufpreis könne nicht Maßstab für die Berechnung eines allfälligen Schadenersatzes sein, dieser bestimme sich vielmehr durch Vergleich des tatsächlichen Marktwertes der Liegenschaft mit dem durch den "Notverkauf" der Klägerin erzielten Kaufpreis. Schließlich wandte die Beklagte gegen die Klageforderung kompensando aufgelaufene Honorarforderungen im Zusammenhang mit der Rückabwicklung des Kaufvertrages über die Liegenschaft sowie des gleichzeitig verkauften PKW sowie von Korrespondenz mit den Darlehensbanken (Aufkündigung der Darlehen) von insgesamt 130.363,20 S ein.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren vollinhaltlich statt. Es gelangte rechtlich zu dem Ergebnis, die Beklagte habe es als Treuhänderin unterlassen, anlässlich der Vertragsabwicklung sorgfältig zu prüfen, ob der Kaufpreis, wie dies von den Vertragspartnern vorgesehen gewesen sei, gezahlt sei. Die vereinbarungswidrig unterlassene Überweisung des Kaufpreises durch Hans S\*\*\*\*\* hätte ihr bei Anwendung der erforderlichen Obsorge auffallen müssen, weshalb sie der Klägerin zum Schadenersatz verpflichtet sei. Die Gegenforderung bestehe nicht zu Recht, weil die Beklagte kostenlos ihre Hilfe angeboten habe, um den Schaden so gering wie möglich zu halten und sich im übrigen die von ihr entfaltete Tätigkeit als "nutzlos bzw sanierungsbedürftig" erwiesen habe. Die Unterlassung eines dreigliedrigen Spruches blieb unaufgefallen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten keine Folge. Ein Rechtsanwalt sei verpflichtet, die von ihm vertretene Partei in rechtlicher Hinsicht vollständig und zutreffend zu belehren, vor Nachteilen zu bewahren und für ihre rechtliche Absicherung Sorge zu tragen. Wer einen Rechtsanwalt betraue, dürfe annehmen, daß dieser in besonderem Maß geeignet sei, ihn vor Nachteilen zu schützen und alle gebotenen Schritte zur Verwirklichung des ihm bekannten Geschäftszweckes zu unternehmen. Eine der wichtigsten Aufgaben des Anwaltes, der mit der Wahrnehmung der Interessen seines Klienten beauftragt werde, sei es, den zumeist rechtsunkundigen Mandanten ausreichend zu belehren. Der Beklagten wäre es daher bei der vorliegenden mehrseitigen Treuhandtschaft zum Zwecke der Abwicklung eines Liegenschafts Kaufvertrages als Treuhänderin oblegen, für die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglich übernommenen Aufgaben einzustehen (den Kaufpreis entgegenzunehmen, daraus die Freistellung von Pfandrechten durchzuführen und den Restkaufpreis an die Verkäuferin auszusahlen. Die Vorgangsweise der Beklagten sei als schadenkausales Fehlverhalten zu qualifizieren, weil sie nach Vorlage des Überweisungsbeleges durch den Käufer vor der Vertragsunterfertigung erklärt habe, alles sei in Ordnung, und die Klägerin nicht über das Risiko belehrt habe, das damit verbunden wäre, wenn die Klägerin, obwohl der Kaufpreis dem Treuhandkonto noch nicht gutgeschrieben war, ungeachtet dessen den Kaufvertrag unterfertige, obwohl dieser den Erlag des Kaufpreises bei der Beklagten vor Unterfertigung vorgesehen habe. Die Beklagte habe daher für die Verletzung der übernommenen Pflichten zu haften. Die Schadenersatzansprüche der Klägerin für die ihr erwachsenen tatsächlichen finanziellen Nachteile seien daher berechtigt.

Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil keine Rechtsfragen der im § 502 ZPO genannten Bedeutung zu lösen gewesen seien. Das Berufungsgericht sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil keine Rechtsfragen der im Paragraph 502, ZPO genannten Bedeutung zu lösen gewesen seien.

Die Revision der Beklagten ist zur Wahrung der Rechtssicherheit und Rechtseinheit zulässig und teilweise auch berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Ausführungen des Berufungsgerichtes über die Pflichten des Rechtsanwaltes, der die Errichtung eines Kaufvertrages, die treuhändige Empfangnahme des Kaufpreises und in der Folge die weitere Abwicklung übernommen hat, sind zutreffend. (§ 510 Abs 3 ZPO). Nach dem erklärten und auch vertraglich festgelegten Willen der Mandanten der Beklagten sollte sich der Kaufpreis bei der Vertragsunterfertigung in der treuhändigen Verfügung der Beklagten befinden. Ihr ist zwar zuzustimmen, daß sie damit keine "Erfüllungsgarantie" für die Zahlung des Kaufpreises übernommen hat, sie wäre aber verpflichtet gewesen, den ihr vorgelegten, schon nach seinem äußeren Anschein äußerst dubiosen Durchschlag des Überweisungsauftrages zu prüfen. Da dieser, selbst wenn er nicht gefälscht oder verfälscht gewesen wäre, keinerlei Sicherheit dafür bieten konnte, daß die Überweisung auf das Treuhandkonto der Beklagten von der beauftragten Bank auch tatsächlich durchgeführt wurde (abgesehen von einem möglichen fehlenden Kontoguthaben sind die Banken seit geraumer Zeit dazu übergegangen, ihren Kunden das Abstempeln von

Überweisungsaufträgen und das Einwerfen in einen unbewachten, jedem zugänglichen Kasten selbst zu überlassen), wäre die Beklagte jedenfalls verpflichtet gewesen, sich bei ihrer Bank zu erkundigen, ob der vereinbarte Betrag gutgeschrieben sei oder jedenfalls werde, zumindest aber hätte sie die Klägerin vor deren Unterschriftsleistung darüber aufklären müssen, daß mit dem vom Käufer vorgelegten Beleg allein noch keine Sicherheit für die Kaufpreisforderung bestehe und nicht gegenteilig versichern dürfen, daß "alles in Ordnung sei". Die der Klägerin noch sechs(!) Tage nach Vertragsunterfertigung erteilte schriftliche Bestätigung, daß sich der Kaufpreis und sämtliche Nebengebühren zur Gänze auf ihrem Treuhandkonto befänden, kann nur als in hohem Maß grob fahrlässig qualifiziert werden. Das Fehlverhalten der Beklagten war daher kausal für das Scheitern des Vertrages (notwendig gewordener Rücktritt und Rückabwicklung), für dessen Folgen die Beklagte einzustehen hat. Die Ausführungen des Berufungsgerichtes über die Pflichten des Rechtsanwaltes, der die Errichtung eines Kaufvertrages, die treuhändige Empfangnahme des Kaufpreises und in der Folge die weitere Abwicklung übernommen hat, sind zutreffend. (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Nach dem erklärten und auch vertraglich festgelegten Willen der Mandanten der Beklagten sollte sich der Kaufpreis bei der Vertragsunterfertigung in der treuhändigen Verfügung der Beklagten befinden. Ihr ist zwar zuzustimmen, daß sie damit keine "Erfüllungsgarantie" für die Zahlung des Kaufpreises übernommen hat, sie wäre aber verpflichtet gewesen, den ihr vorgelegten, schon nach seinem äußeren Anschein äußerst dubiosen Durchschlag des Überweisungsauftrages zu prüfen. Da dieser, selbst wenn er nicht gefälscht oder verfälscht gewesen wäre, keinerlei Sicherheit dafür bieten konnte, daß die Überweisung auf das Treuhandkonto der Beklagten von der beauftragten Bank auch tatsächlich durchgeführt wurde (abgesehen von einem möglichen fehlenden Kontoguthaben sind die Banken seit geraumer Zeit dazu übergegangen, ihren Kunden das Abstempeln von Überweisungsaufträgen und das Einwerfen in einen unbewachten, jedem zugänglichen Kasten selbst zu überlassen), wäre die Beklagte jedenfalls verpflichtet gewesen, sich bei ihrer Bank zu erkundigen, ob der vereinbarte Betrag gutgeschrieben sei oder jedenfalls werde, zumindest aber hätte sie die Klägerin vor deren Unterschriftsleistung darüber aufklären müssen, daß mit dem vom Käufer vorgelegten Beleg allein noch keine Sicherheit für die Kaufpreisforderung bestehe und nicht gegenteilig versichern dürfen, daß "alles in Ordnung sei". Die der Klägerin noch sechs(!) Tage nach Vertragsunterfertigung erteilte schriftliche Bestätigung, daß sich der Kaufpreis und sämtliche Nebengebühren zur Gänze auf ihrem Treuhandkonto befänden, kann nur als in hohem Maß grob fahrlässig qualifiziert werden. Das Fehlverhalten der Beklagten war daher kausal für das Scheitern des Vertrages (notwendig gewordener Rücktritt und Rückabwicklung), für dessen Folgen die Beklagte einzustehen hat.

Die Revision verweist allerdings zutreffend darauf, daß die Vorinstanzen bei der Berechnung des Schadens in Höhe der Differenz zwischen dem im gescheiterten Vertrag vereinbarten Kaufpreis und dem später tatsächlich erzielten Verkaufserlös entgegen der ständigen Rechtsprechung und Lehre zu Unrecht das Erfüllungsinteresse zuerkannt haben. Die Beklagte hat nur für jenen Schaden einzustehen, den die Klägerin durch ihr Vertrauen in die Gültigkeit des abgeschlossenen Rechtsgeschäftes (in die Richtigkeit der Zusicherung der durch den Käufer bereits erfolgten Kaufpreiszahlung und damit Unterfertigung des Vertrages) erlitten hat. Zu den zu ersetzenden Vertrauensschäden zählen die nutzlosen Aufwendungen für die Vorbereitung oder Abwicklung des nicht gültigen Vertrages, hier also die geltend gemachten Spesen und Verzugszinsen, darüber hinaus aber auch jene Nachteile, die die Geschädigte wegen der Versäumung einer anderen Abschlußgelegenheit erlitten hat. Nach den Feststellungen lag der Klägerin ein bis zum 17. 7. 1995 verbindliches Anbot eines anderen Kaufinteressenten für die Liegenschaft zu einem Kaufpreis von 5,4 Mio S vor, das sie wegen des günstigeren Abschlusses mit Hans S\*\*\*\*\* am 13. 7. 1995 nicht angenommen hat. Nach dessen Scheitern konnte sie die Liegenschaft nur mehr um 4,8 Mio S veräußern. Nur die Differenz zwischen dem tatsächlich erzielten Verkaufserlös und jenem Geschäft, das die geschädigte Klägerin geschlossen hätte, wenn sie nicht auf die Gültigkeit des gescheiterten Vertrages vertraut hätte, zählt zum negativen Vertragsinteresse. Die darüber hinausgehend geltend gemachte und zu Unrecht zuerkannte Differenz zum Kaufpreis des ungültigen Vertrages wäre das Erfüllungsinteresse, für das die Beklagte nicht einzustehen hat. In diesem Umfang war der Revision daher Folge zu geben.

Der Ausspruch über die Verfahrenskosten beruht auf § 43 Abs 1 und § 50 ZPO. Die Klägerin ist mit 65 % ihrer Forderung durchgedrungen, so daß ihr die Beklagte 30 % der Vertretungskosten zu ersetzen hat, während die Protokollgebühren im Verhältnis 65 % : 35 % aufzuteilen sind. Der Ausspruch über die Verfahrenskosten beruht auf Paragraph 43, Absatz eins und Paragraph 50, ZPO. Die Klägerin ist mit 65 % ihrer Forderung durchgedrungen, so daß ihr die Beklagte 30 % der Vertretungskosten zu ersetzen hat, während die Protokollgebühren im Verhältnis 65 % : 35 % aufzuteilen sind.

**Anmerkung**

E51263 06A01598

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0060OB00159.98W.0910.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19980910\_OGH0002\_0060OB00159\_98W0000\_000

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)