jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/3/18 1Ob504/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.03.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann, Dr. Schlosser, Dr. Graf und Dr. Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei V***** Versicherungs-AG, *****, vertreten durch Dr. Otto Schubert sen. und Dr. Otto Schubert jun., Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Günter W*****, vertreten durch Dr. Walter Kossarz, Rechtsanwalt in Krems a.d. Donau, wegen S 125.000 s.A. infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 19. Februar 1990, GZ 18 R 211/89-18, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Kreisgerichtes Krems a.d. Donau vom 14. Juni 1989, GZ 2 Cg 163/88-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 6.172,20 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (hievon S 1.028,70 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 28.2.1984 verkaufte der Beklagte den Ehegatten Leopold und Anna F***** die Liegenschaft EZ 82 Grundbuch K*****, bestehend aus dem Grundstück Nr. 630 Wald, zum Kaufpreis von S 105.000. Die Käufer bevollmächtigten den öffentlichen Notar Dr. Franz D*****, den Kaufvertrag zu errichten. In Punkt II des Kaufvertrages wurde vereinbart, dass die Käufer ab sofort in den tatsächlichen Besitz und Genuss des Kaufgegenstandes eintreten und vom Tag des Vertragsabschlusses an Gefahr und Zufall zu tragen haben, andererseits die vom Kaufgegenstand ab 31.3.1984 zu entrichtenden Steuern und Abgaben zu begleichen haben. In Punkt III übernahm der Beklagte die Verpflichtung, dass die Liegenschaft ausgenommen von den ausdrücklich im Vertrag übernommenen Lasten vollkommen lastenfrei ist. In Punkt V vereinbarten die Vertragsteile, dass die mit der Errichtung, Genehmigung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten sowie die aus Anlass des Rechtsgeschäftes zu entrichtende Grunderwerbssteuer und eventuelle Gebühr die Käufer bestreiten, die Kosten etwaiger Löschungen oder Satzfreistellungen hingegen der Beklagte zu tragen habe. In Punkt VIII wurde festgehalten, dass ein Betrag von S 100.000 bereits vor Unterfertigung des Kaufvertrages seitens der Käufer dem Beklagten bezahlt wurde und sich die Käufer weiters verpflichten, den Restkaufpreis von S 5.000 bis längstens 15.3.1984 zu Handen des öffentlichen Notars Dr. Franz D*****, mit dem Auftrag zu erlegen, diesen Betrag zur Satzfreistellung des kaufgegenständlichen Grundstücks zu verwenden. Zum Zeitpunkt der Einigung über den Kaufgegenstand war sowohl den Ehegatten F***** als auch dem öffentlichen Notar Dr. Franz D***** die schlechte wirtschaftliche Situation des Beklagten bekannt. Aus diesem Grunde erwirkte er zugunsten der Käufer einen Rangordnungsbescheid. Die Liegenschaft war zum Zeitpunkt

der Vertragserrichtung nur mit einem Pfandrecht der Sparkasse Z***** belastet, diese gab sich mit der Bezahlung eines Betrages von S 5.000 zufrieden, so dass Dr. Franz D***** die entsprechende Lastenfreistellung erwirken konnte. Da die Liegenschaft nach Abschluss des Kaufvertrages übergeben wurde, begannen die Käufer auch sofort mit der Bewirtschaftung. Durch ein Versehen einer Kanzleiangestellten des öffentlichen Notars Dr. Franz D***** lief der Rangordnungsbescheid ab, ohne dass es zur Einverleibung des Eigentums für die Käufer gekommen wäre. Zufolge dieses Versehens unterblieb auch die Vormerkung des Eigentumsrechtes vor Erhalt der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern. Am 23.7.1984 langte beim Buchgericht ein Exekutionsantrag der Republik Österreich wider den Beklagten mit dem Antrag ein, aufgrund des vollstreckbaren Rückstandsausweises des Finanzamtes Zwettl vom 20.7.1984 die Exekution mittels zwangsweiser Pfandrechtsbegründung in Ansehung eines Betrages von insgesamt S 442.715 durch bücherliche Einverleibung eines Simultanpfandrechtes auf den dem Beklagten gehörenden Liegenschaften EZ 78, 80 und 82 je KG K*****, EZ 34 KG K***** und EZ 200 KG G***** zu bewilligen. Mit Beschluss vom 27.7.1984 wurde der Exekutionsantrag bewilligt. In der Folge wurde eine Reihe weiterer exekutiver Pfandrechte einverleibt, so dass sich letztlich der Lastenstand auf ca S 1 Mio erhöhte. Mit Beschluss des BG Ottenschlag vom 2.4.1985 wurde die Zwangsversteigerung der Liegenschaft bewilligt. Diesem Verfahren schlossen sich drei weitere betreibende Parteien an. Am 2.1.1986 ersteigerten Leopold und Anna F***** die in Rede stehende Liegenschaft EZ 82 KG K***** um S 125.000. Sie erlegten das Vadium in Höhe von S 10.500, der Rest des Meistbots inklusive Meistbotszinsen wurde von Notar Dr. Franz D***** bezahlt. Zwischen Leopold F***** und Dr. Franz D***** wurde vereinbart, dass dieser auch alle weiteren notwendigen schriftlichen Anträge zur Einverleibung des Eigentums der Ersteher stellt, dies zur Abgeltung des von den Ehegatten F***** erlegten Vadiums. Die klagende Partei, bei der Dr. Franz D***** haftpflichtversichert ist, bezahlte ihm den Betrag von S 112.500. Dr. Franz D***** trat allfällige Ersatzansprüche, welche er gegen den Beklagten hat, an die klagende Partei ab. Mit Abtretungserklärung vom 11.3.1986 traten auch Leopold und Anna F***** eine eventuelle Schadenersatz- bzw Bereicherungsforderung gegen den Beklagten in Höhe von S 125.000 an die klagende Partei ab. Der Beklagte stellte am 24.2.1987 beim Finanzamt Zwettl den Antrag auf Nachsicht seines auf dem Steuerkonto ***** bestehenden Steuerrückstandes von S 140.514,02, wobei er darauf verwies, dass der größte Teil des ursprünglichen Rückstandes bezahlt worden sei und dass er nunmehr von einer Notstandsunterstützung lebe und noch weitere Verpflichtungen zu erfüllen habe. Mit Bescheid vom 12.6.1987 wurde seinem Ansuchen um Nachsicht dahin stattgegeben, dass insgesamt ein Betrag von S 128.814,02 gemäß § 236 BAO gegen jederzeitigen Widerruf nachgesehen wurde. Ob dem Beklagten die Nachsicht auch gewährt worden wäre, wenn der Betrag von S 125.000 aus dem Meistbot der Versteigerung der EZ 82 KG K***** der Republik Österreich nicht zugeflossen wäre, kann nicht festgestellt werden.

Die klagende Partei begehrt, den Beklagten schuldig zu erkennen, den Betrag von S 125.000 s.A. zu bezahlen. Der Beklagte habe sich zur lastenfreien Übergabe der Liegenschaft verpflichtet. Dieser Verpflichtung sei er nicht nachgekommen, so dass die Käufer genötigt gewesen seien, die Liegenschaft im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zu erwerben. Eine Lastenfreistellung hätte einen Aufwand von S 1,2 Mio erfordert. Der Betrag von S 125.000 sei dem Beklagten zugute gekommen, weil dieser an seinen Gläubiger (Republik Österreich) zur Auszahlung gelangt sei und sich seine Verpflichtungen um diesen Betrag verringert hätten. Die Geschädigten Anna und Leopold F***** hätten die ihnen gegen den Beklagten zustehende Forderung von S 125.000 mit Abtretungserklärung vom 11.3.1986 an die klagende Partei abgetreten.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Die Käufer seien mit dem Tag der Vertragsunterfertigung, nämlich dem 28.2.1984, in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Liegenschaft getreten, ab diesem Tag treffe sie Gefahr und Zufall. Die grundbücherliche Durchführung des Vertrages sei von den Käufern zu beantragen gewesen, die dem Vertragserrichter Dr. Franz D***** entsprechende Vollmacht erteilt hätten. Im Zeitpunkt der Vertragserrichtung habe er umfangreiche Verbindlichkeiten gehabt, was sowohl den Ehegatten F***** als auch dem Vertragserrichter öffentl. Notar Dr. Franz D***** bekannt gewesen sei. Wäre rechtzeitig nach Errichtung der Kaufvertragsurkunde die Einverleibung bzw Vormerkung des Eigentumsrechts erfolgt, so hätten die Zwangsversteigerungsverfahren in Ansehung der erworbenen Liegenschaft eingestellt werden müssen. Der von den Ehegatten F***** aufgewendete Betrag von S 125.000 sei zur Gänze der Republik Österreich zugewiesen worden. Die Reduzierung seiner Verpflichtung gegenüber dem Finanzamt Zwettl sei gegen seinen Willen erfolgt. Infolge seiner Vermögenslosigkeit hätte die Republik Österreich ihm auch ohne Bezahlung des Betrages von S 125.000 eine Nachsicht der Abgabeforderungen gewährt.

Der Erstrichter gab dem Klagebegehren statt. In rechtlicher Hinsicht führte der Erstrichter aus, gemäß § 928 letzter

Satz ABGB müssen Schulden und Rückstände, welche auf der Sache haften, stets vertreten werden. Die Gewährleistungsfrist beginne bei Sachmängeln, auch bei Liegenschaften mit der physischen Übergabe. Die vorzitierte Bestimmung stelle aber keinen Gewährleistungsfall dar. Der Verkäufer einer Liegenschaft habe daher Pfandrechte, die von ihm nach Übergabe, aber noch vor Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Käufer begründet werden, ebenso zu vertreten, wie gegen ihn nachträglich begründete exekutive Pfandrechte. Auch im Falle des Annahmeverzuges des Käufers ändere sich an dieser Rechtslage nichts. Der Beklagte wäre demnach verpflichtet gewesen, den Käufern lastenfreies Eigentum zu verschaffen und demnach auch für die Löschung der einverleibten exekutiven Pfandrechte Sorge zu tragen. Bei Nichtbereinigung stehe den Käufern ein Anspruch auf Vergütung der von ihnen zu tragenden Lasten bzw des Aufwandes zu, den sie tätigen mussten, um die Liegenschaft lastenfrei zu erhalten. Dieser Aufwand wurde von den Käufern bzw Notar Dr. Franz D***** im Sinne des § 1042 ABGB getätigt. Insoweit die klagende Partei den Betrag von S 112.500 an Notar Dr. Franz D***** überwies, sei der Dr. Franz D***** gegenüber dem Beklagten zustehende Regressanspruch auf die klagende Partei übergegangen. Im Übrigen hätten ohnehin sowohl Leopold und Anna F***** als auch Dr. Franz D***** die ihnen zustehenden Regressansprüche an die klagende Partei abgetreten, so dass an deren Aktivlegitmation nicht zu zweifeln sei.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung nicht Folge und erklärte die ordentliche Revision für zulässig. In rechtlicher Hinsicht führte es aus, die Bestimmung des § 928 ABGB beziehe sich nur auf die beim Vertragsabschluss bekannten oder erkennbaren Mängel einer Sache und komme daher im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung. Der Berufungswerber gestehe aber in der Rechtsmittelschrift selbst zu, dass er durch die Zuweisung des Meistbotes aus der Versteigerung der Liegenschaft EZ 82 KG K***** insoferne bereichert wurde, als sich dadurch eine Verbindlichkeit gegenüber der Republik Österreich reduziert habe. Dem Beklagten sei letzten Endes durch die Leistung der klagenden Partei in der Höhe von S 112.500 und durch die Leistung des Leopold und der Anna F***** in Höhe von S 12.500 insgesamt ein Betrag von S 125.000 zugeflossen, wobei der Bereicherungsanspruch Notar Dr. Franz D***** zustehe, der seinerseits allfällige Ansprüche an die klagende Partei abgetreten habe. Der Anspruch der klagenden Partei bestehe in Ansehung des Teilbetrages von S 112.500 aus dem Titel der Bereicherung des Beklagten, der Restbetrag von S 12.500 zufolge der vom Erstgericht festgestellten Zession zu Recht, weshalb das Erstgericht im Ergebnis zutreffend der Klage vollinhaltlich stattgegeben habe.

Der gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhobenen Revision des Beklagten kommt Berechtigung nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 928 letzter Satz ABGB müssen Schulden und Rückstände, welche auf der Sache haften, von demjenigen, der die Sache einem anderen entgeltlich überlässt, stets vertreten werden. Diese Bestimmung stellt, wie der Erstrichter zutreffend erkannte, ungeachtet ihrer Einordnung im Gewährleistungsrecht keine Gewährleistungsbestimmung dar. Das Gesetz stellt vielmehr die widerlegliche Vermutung auf, dass sich der Erwerber zwar mit der Übernahme von Servituten und der fortlaufenden Lasten, nicht aber mit der Übernahme von Pfandrechten einverstanden erklärt. Mangels anderer Vereinbarung ist eine Liegenschaft daher frei von Pfandlasten zu übergeben (JBl 1988, 445; SZ 53/107; Reischauer in Rummel2 Rz 8 zu § 928; Binder in Schwimann ABGB Rz 15 zu § 928; Mayrhofer-Ehrenzweig System3 II/1 432). Im vorliegenden Fall wurde in Punkt IV. des Kaufvertrages diese Regel auch auf andere Belastungen der Liegenschaft erstreckt, in Ansehung der Hypotheken wurde die gesetzliche Regelung im vorerwähnten Vertragspunkt klargestellt. Wenn Pfandrechte nach dem Zeitpunkt der körperlichen Übergabe der Liegenschaft, jedoch vor Eigentumseinverleibung begründet wurden, sind sie ebenso zu vertreten, wie gegen den Veräußerer begründete exekutive Pfandrechte (vgl. JBl 1988, 445; Reischauer aaO Rz 9). Die derart begründeten exekutiven Pfandrechte sind auch keine den Käufer treffende widrige Folge iS des § ABGB (Reischauer aaO Rz 8 zu § 1419). Es kann auch keine Rede davon sein, dass Leopold und Anna F***** dadurch, dass die Einverleibung des Eigentumsrechtes verzögert wurde, die lastenfreie Übergabe der Liegenschaft unmöglich gemacht haben. Es wäre vielmehr Sache des Beklagten gewesen, sämtliche bis zur Einverleibung des Eigentumsrechtes begründeten Pfandrechte durch Bezahlung der Schuld löschen zu lassen.

Im vorliegenden Fall fand die Lastenfreistellung nicht durch Auszahlung der Pfandgläubiger seitens des Verkäufers, sondern dadurch statt, dass Leopold und Anna F***** die Liegenschaft im Zwangsversteigerungswege um das Meistbot von S 125.000,-- erwarben. Soweit Pfandrechte nicht durch das Meistbot gedeckt waren, waren sie zu löschen (§ 23 Abs 3 EO), wodurch die vollständige Lastenfreistellung, für die der Beklagte zu sorgen gehabt hätte, erreicht wurde. Für die aus der Erteilung des Zuschlages an Leopold und Anna F***** resultierende Verpflichtung zur

Bezahlung des Meistbotes von S 125.000,-- haftete neben dem Verkäufer auch Notar Dr. Franz D*****, dessen, gemessen am Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB schuldhaftes Verhalten den lastenfreien Erwerb des Eigentums durch Leopold und Anna F***** auf Grund des abgeschlossenen Kaufvertrages unmöglich gemacht hatte. Notar Dr. Franz D***** hat Leopold und Anna F***** den entstandenen, zur lastenfreien Übergabe der Liegenschaft erforderlichen Aufwand auch ersetzt und zwar durch Bezahlung des Barbetrages von S 114.500,-- und durch Verrechnung des von Leopold und Anna F***** erlegten Teilbetrages von S 10.500,-- durch Gegenleistungen, die er Leopold und Anna F***** erbracht hatte. Dadurch wurde auch der Beklagte von seiner Leopold und Anna F***** gegenüber bestehenden Verpflichtung zur Bezahlung des Betrages von S 125.000,-- befreit (§ 893 ABGB). Als zahlendem Mitschuldner stünde Notar Dr. Franz D***** ein Regressrecht gegen den Beklagten zu, zumal die Regelung des § 896 über den Rückgriff unter Gesamtschuldnern nicht voraussetzt, dass die Gesamtschuld auf einem gemeinsamen Rechtsgrund beruht (JBl 1987, 670; SZ 57/51; SZ 52/185; Gamerith in Rummel2 Rz 1 zu § 896). Auch die weitere Voraussetzung für den Regress, nämlich dass tatsächlich Zahlung geleistet wurde, ist im vorliegenden Fall erfüllt (vgl. Gamerith aaO Rz 2). Da die Ersatzverpflichtung primär den Beklagten trifft und Notar Dr. Franz D***** nur als zusätzlich Haftender anzusehen ist, stünde ihm voller Regress gegen den Beklagten zu, zumal ihn gegenüber dem Beklagten keine Sorgfaltspflicht traf, für die unverzügliche Verbücherung des Eigntumsrechts der Käufer Sorge zu tragen. Diese Regressforderung ist auf die klagende Partei zufolge Legalzession (§ 67 VVG) bzw vertraglicher Zession übergegangen, sodass sich ihr Anspruch als gerechtfertigt erweist.

Aus den dargelegten Gründen ist spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E28659

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0010OB00504.92.0318.000

Im RIS seit

01.01.1995

Zuletzt aktualisiert am

15.05.2013

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