

TE OGH 1988/10/25 20b532/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.10.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Melber und Dr. Kropfitsch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Franziska H***, Hausfrau, 5760 Saalfelden, Obstmarktstraße 17, 2.) Friedrich H***, Maurer, 5771 Leogang, Rain 5, beide vertreten durch Dr. Anton Waltl, Rechtsanwalt in Zell am See, wider die beklagte Partei Dr. Walter R***, öffentlicher Notar, 5700 Zell am See, Dreifaltigkeitsgasse 5, vertreten durch Dr. Martin Stock, Rechtsanwalt in Zell am See, wegen S 140.695,31 s.A., infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 2. Dezember 1987, GZ 2 R 135/87-36, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Zwischenurteil des Landesgerichtes Salzburg vom 10. Februar 1987, GZ 4 Cg 382/83-26, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens bleibt dem Endurteil vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

Dr. Ferdinand P*** und seine Schwester Luise P*** waren schon seit längerem daran interessiert, die Liegenschaft des Alfred H*** EZ 341 KG Zell am See "Steiningwiese" zu erwerben. H***

wollte jedoch nur dann verkaufen, wenn er eine Ersatzlandwirtschaft bekäme, die er aus dem Verkaufserlös der Steiningwiese finanzieren könne. Im September 1981 kamen Alfred H*** und seine Ehefrau Katharina mit den Klägern überein, deren Liegenschaft EZ 168 KG Pirzbichl und Teile der ihnen ebenfalls gehörenden Liegenschaft EZ 28 KG Pirzbichl um S 6.000.000 zu kaufen. Die Kläger befanden sich damals in erheblichen finanziellen Schwierigkeiten, da sie sich zufolge der Inanspruchnahme von Krediten der S***

L*** einer hohen Zinsenbelastung ausgesetzt sahen.

Sie waren daher bestrebt, durch den Verkauf eines Teils ihres Liegenschaftsbesitzes möglichst rasch die finanziellen Mittel zur Kreditrückzahlung zu erhalten. Alfred H*** verkaufte nun seinerseits am 10. September 1981 die Steiningwiese an die Geschwister Dr. P*** und Luise P***. Beide Kaufverträge wurden vom Beklagten über Auftrag der jeweiligen Vertragspartner verfaßt und in seiner Eigenschaft als Notar beurkundet. Als Kaufpreis der Steiningwiese vereinbarte man einen Betrag von S 7.000.000, wovon ein Teilbetrag von S 600.000 nach Vertragsunterfertigung und

der Restbetrag von S 6,400.000 nach grundbücherlicher Durchführung des Kaufvertrages zu bezahlen sein sollte. Dr. P*** und seine Schwester bezahlten den Teilbetrag von S 600.000 vereinbarungsgemäß und überwiesen den Großteil des Restkaufpreises, nämlich S 500.000

sowie S 4,900.000 am 5. Februar 1982 bzw. 18. März 1982 und damit noch vor Verbücherung ihres Kaufvertrages an den Beklagten. Dieser nahm die Beträge für Alfred H*** zur Weiterleitung an die Kläger entgegen, die den Beklagten ihrerseits weiters beauftragt hatten, mit dem eingehenden Kaufpreis ihre Verbindlichkeiten insbesondere gegenüber S*** L*** abzudecken und die betreffenden Liegenschaften lastenfrei zu stellen. Nach Erhalt des gesamten restlichen für die Liegenschaften der Kläger vereinbarten Kaufpreises am 18. März 1982 überwies der Beklagte am 19. März 1982 S 3,898.810,28 an die S*** L*** und beglich schließlich am 23. April 1982 die restliche Darlehensforderung dieser Bank gegen die Kläger in Höhe von S 746.257.

Im vorliegenden Rechtsstreit beehrten die Kläger nach Klagsausdehnung schließlich den Zuspruch von S 140.695,31 s.A. mit der Begründung, der Beklagte habe es infolge nachlässiger Abwicklung ihres Vertrages mit den Ehegatten H*** zu vertreten, daß ihnen der Kaufpreis für ihre Liegenschaften verspätet bezahlt worden sei, wodurch sie zufolge der ihnen dadurch erwachsenen höheren Zinsenbelastungen einen Schaden in Höhe des Klagsbetrages erlitten hätten, den ihnen der Beklagte zu ersetzen habe. Dem Beklagten seien ihre finanziellen Schwierigkeiten und die damit verbundene Dringlichkeit der Abwicklung der Rechtsgeschäfte bekannt gewesen. Anlässlich der Vertragsunterfertigung am 10. September 1981 hätte ihnen der Beklagte über ihren Hinweis auf ihre beträchtliche tägliche Zinsenbelastung und diesbezügliches Befragen dezidiert erklärt, die grundbücherliche Durchführung des Vertrages H***-Dr. P***/P*** sei äußerstenfalls bis Mitte Jänner 1982 zu erwarten. Ohne diese Erklärung hätten sie die Zahlungsbedingungen des Kaufvertrages mit den Ehegatten H*** nicht akzeptiert, sondern ihre Liegenschaften einem anderen Interessenten verkauft. Der Beklagte habe ihnen verschwiegen, für Dr. P*** und Luise P*** um Befreiung von der Entrichtung der Grunderwerbssteuer angesucht zu haben, obwohl ihm bekannt gewesen sein mußte, daß ein diesbezügliches Verfahren geeignet gewesen sei, die Fälligkeit ihrer Kaufpreisforderung bis zu etwa einem Jahr zu verzögern. Der Beklagte sei als Vertragsfasser zur Wahrung der Interessen aller Beteiligten verpflichtet gewesen; daß diese Interessen der Vertragsparteien einander insofern widerstreitend gewesen seien, als den Verkäufern im Gegensatz zu den Käufern an einer baldigen Zahlung gelegen gewesen sei, hätte den Beklagten zu ganz besonderer Sorgfalt verpflichten müssen. Der Beklagte habe aber schon durch die von ihm vorgenommene Vertragstextierung gegen die Interessen der Kläger verstoßen. Unabhängig von einer Grunderwerbssteuerbefreiung hätte der Beklagte gemäß § 160 Abs. 4 BAO die Unbedenklichkeitsbescheinigung betreffend den Liegenschafts Kauf durch Dr. P***/P*** bis längstens Dezember 1981 erhalten können.

Ab dem Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung am 22. Dezember 1981 sei den Käufern Dr. P*** und Luise P*** die Steiningwiese gesichert gewesen, so daß einer Zahlung des Kaufpreises durch sie nichts mehr entgegengestanden wäre. Offenbar hätten Dr. P*** und seine Schwester die nur sie allein begünstigenden Zahlungsmodalitäten selbst als derart ungleichgewichtig empfunden, daß sie bereit gewesen seien, den Kaufpreis noch vor vereinbarter Fälligkeit zu bezahlen. Der Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen. Er wendete im wesentlichen ein, Dr. P*** und Luise P*** hätten darauf bestanden, einen Großteil des Kaufpreises erst nach grundbücherlicher Durchführung des Kaufgeschäftes zu bezahlen. Diese daher mit Alfred H*** vertraglich vereinbarte Zahlungsmodalität habe es erforderlich gemacht, die Kaufpreiszahlung der Ehegatten H*** an die Kläger von der Verbücherung des Rechtsgeschäftes H***-Dr. P***/P*** abhängig zu machen. Dies sei bei der Errichtung der Kaufurkunden hinlänglich erörtert und von den Vertragsparteien jeweils zustimmend zur Kenntnis genommen worden.

Der Beklagte habe die zur Abwicklung der Kaufgeschäfte erforderlichen Tätigkeiten ohne Verzögerung ausgeführt. Daß die Unbedenklichkeitsbescheinigung im Falle Dr. P***/P*** erst am 8. Februar 1983 ausgestellt worden sei, liege nicht in seinem Einflußbereich. Unrichtig sei, daß er den Klägern anlässlich der Vertragsunterfertigung erklärt hätte, daß das Rechtsgeschäft H***- Dr. P***/P*** spätestens bis 15. Jänner 1982 durchgeführt sein werde. Vielmehr habe er die diesbezügliche Frage der Kläger dahin beantwortet, daß bis zur grundbücherlichen Durchführung erfahrungsgemäß einige Zeit, und zwar mindestens einige Monate, verstreichen würden, da einerseits eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich sei, andererseits die Käufer um eine Grunderwerbssteuerbefreiung angesucht hätten. Die Kläger seien im übrigen vertragserfahren gewesen und hätten daher gewußt, daß die genaue Dauer eines Verbücherungsverfahrens nicht vorherzusehen sei. Da eine Fälligkeit des Kaufpreises zum 15. Jänner 1982 weder im

Vertrag festgehalten noch von ihm garantiert worden sei und er seinen übernommenen Verpflichtungen als Urkundsverfasser und Notar nach Treu und Glauben nachgekommen sei, bestehe der Schadenersatzanspruch der Kläger nicht zu Recht. Auch aus einer von den Klägern angesprochenen Sofortbemessung der Grunderwerbssteuer wäre für die Kläger nichts zu gewinnen gewesen, da in diesem Fall die Bevorschussung der Grunderwerbssteuer durch die Käufer oder zumindest eine bankmäßige Sicherstellung erforderlich gewesen wäre, wofür es der Zustimmung der Käufer Dr. P***/P*** bedürft hätte. Auch ein solches Vorgehen zur Erlangung der Unbedenklichkeitsbescheinigung als Voraussetzung der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages hätte geraume Zeit in Anspruch genommen, so daß auch diesfalls bis zum effektiven Zahlungstag eine Fälligkeit der Kaufpreisforderung der Kläger keineswegs zu erreichen gewesen wäre.

Nachdem die Parteien außer Streit gestellt hatten, daß sich die Kläger für den Fall einer früheren Darlehensrückzahlung Zinsen von mindestens S 1 erspart hätten, schränkte das Erstgericht das Verfahren mit Beschluß vom 18. April 1984 auf den Anspruchsgrund ein.

Mit Zwischenurteil vom 10. Februar 1987 erkannte das Erstgericht das Klagebegehren als dem Grunde nach zu Recht bestehend, wobei es zusammengefaßt außer von den eingangs wiedergegebenen noch von folgenden weiteren Feststellungen ausging:

Wegen ihrer finanziellen Schwierigkeiten entschlossen sich die Kläger im Sommer 1981, einen Großteil ihrer Landwirtschaft zu verkaufen. Sie hatten damals Verbindlichkeiten in der Größenordnung von S 5,5 Millionen. Sie erteilten dem Immobilienmakler Leo E*** einen Alleinvermittlungsauftrag zum Verkauf ihrer Landwirtschaft. Die Ehegatten H*** erfuhren durch den Liegenschaftsverwalter der Geschwister Dr. P***/P*** Alois S*** von der Verkaufsabsicht der Kläger. Nachdem sie die Liegenschaften mit Leo E*** besichtigt hatten, teilte dieser den Klägern mit, daß die Ehegatten H*** ihre Landwirtschaft um S 6 Millionen kaufen würden.

Verfasser des betreffenden Kaufvertrages werde der Beklagte sein. Hinsichtlich der Zahlungsmodalitäten wurde zwischen den Klägern und den Eheleuten H*** ausgehandelt, daß wegen eines gegen die Kläger anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens eine Teilzahlung von S 500.000 sofort geleistet werden müsse. Es war allen Beteiligten klar, daß die Käufer H*** erst dann in der Lage sein würden, den Restkaufpreis zu bezahlen, nachdem sie ihrerseits den Verkaufserlös von Dr. P***/P*** erhalten hätten. In der Folge wurde ein Termin für die Errichtung des Kaufvertrages zwischen den Klägern und den Ehegatten H*** mit dem Beklagten vereinbart. Leo E*** bezeichnete dem Beklagten das Verkaufsobjekt und teilte ihm mit, daß der Verkauf wegen der Schulden der Kläger sehr dringend sei. Der Beklagte erhob daraufhin beim Bezirksgericht Saalfelden, daß zur Einstellung des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens in die Liegenschaft der Kläger ein Betrag von rund S 600.000 erforderlich wäre. Der Beklagte wußte, daß Alfred H*** den Kauf der Liegenschaften der Kläger aus dem Verkaufserlös seiner Steiningwiese finanzieren werde. Er hatte für die Geschwister Dr. P***/P*** schon früher Kaufverträge errichtet, wobei Dr. P*** und seine Schwester den Kaufpreis immer erst nach grundbüchlicher Durchführung der Kaufverträge bezahlt hatten. Der Verwalter S*** beauftragte den Beklagten auch mit der Errichtung des Kaufvertrages über die Steiningwiese. Er gab dem Beklagten die notwendigen Informationen, insbesondere über den mit den Ehegatten H*** vereinbarten Kaufpreis von S 7 Millionen und die Zahlungsmodalitäten, nämlich Bezahlung nach grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechtes, telefonisch durch. Der Beklagte teilte S*** bei diesem Telefonat mit, daß eine Anzahlung von S 600.000 sofort benötigt werde, weil H***

seinerseits diesen Betrag an die Kläger bezahlen müsse. S*** war mit dieser Forderung einverstanden. Am 10. September 1981 wurden die beiden Kaufverträge in der Kanzlei des Beklagten beurkundet. Zuerst fand der Termin in der Kaufsache H***-Dr. P***/P*** statt. Der Kaufvertrag wurde von Alfred H*** und Luise P*** unterfertigt. Dr. P*** unterfertigte den Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt. Dem Beklagten war bewußt, daß er für die Käufer der Steiningwiese um eine Grunderwerbssteuerbefreiung anzusuchen haben werde. Nachdem sich Luise P*** entfernt hatte, wurde der Vertrag zwischen den Klägern und den Ehegatten H*** in Gegenwart des Zeugen E*** errichtet. Dieser erklärte dem Beklagten anhand eines Vermessungsplanes, welche Grundstücke der Kläger veräußert werden sollten. Die Kläger behielten sich neben dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude eine Grundfläche von rund 8.000 m² zurück. Außerdem sollte ihnen der Holzbezug gegenüber der EZ 78 KG Pirzbichl verbleiben. Nachdem sich der Zeuge E*** entfernt hatte, erkundigte sich der Beklagte bei den Parteien über den vereinbarten Kaufpreis und die Zahlungsbedingungen. Man einigte sich darauf, daß S 600.000 sofort bezahlt werden sollten. Der Beklagte wies die Vertragsteile darauf hin, daß H*** den Kaufpreisrest vor Erhalt der restlichen Zahlung seiner Vertragspartner Dr.

P***/P*** nicht werden bezahlen können. Die Erstklägerin fragte darauf, welche Zahlungsmodalitäten zwischen H*** und Dr. P***/P*** vereinbart worden seien. Nachdem ihr der Beklagte erklärt hatte, daß der restliche Kaufpreis nach grundbücherlicher Durchführung an H*** zu bezahlen sei, fragte die Erstklägerin, wie lange dies dauern würde.

Der Beklagte antwortete, daß erfahrungsgemäß bis Mitte Jänner 1982 alles durchgeführt sein müßte. Er informierte die Erstklägerin jedoch nicht davon, daß die Käufer Dr. P***/P*** eine Grunderwerbssteuerbefreiung anstrebten. Nachdem ihn die Kläger auch mit der Rückzahlung und Abdeckung der offenen Schulden bei der S*** L*** und mit der Lastenfreistellung beauftragt hatten, diktierte der Beklagte den Kaufvertrag vor den Vertragsparteien. Betreffend die Zahlungsmodalitäten wurde festgehalten, daß ein Teilbetrag von S 600.000 bis 15. September 1981 treuhändig auf ein Anderkonto des Beklagten, insbesondere zur Einstellung des Versteigerungsverfahrens, zu bezahlen sei, ein weiterer Teilbetrag von S 4,5 Millionen ebenfalls auf ein Anderkonto des Beklagten und restliche S 900.000 bar und kostenfrei zu Händen der Kläger auf deren Konto zu leisten seien, wobei die Beträge von S 4,5 Millionen und S 900.000 frühestens mit Zahlung des Kaufpreisrestes aus der Kaufsache H***-Dr. P***/P*** zur Zahlung fällig seien. Der Beklagte zeigte den Kaufvertrag zwischen den Klägern und den Ehegatten H*** noch am Tag der Vertragsunterfertigung dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Salzburg an. Am 11. September 1981 verfaßte er das Gesuch um Genehmigung des Kaufvertrages an die Grundverkehrskommission Zell am See, das am 14. September 1981 dort einlangte. Mit Eingabe vom 14. September 1981 beantragte er die Einleitung des Siedlungsverfahrens vor der Agrarbehörde des Amtes der Salzburger Landesregierung und die Ausstellung einer Zweckdienlichkeitsbescheinigung. Am 29. September 1981 übermittelte er dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Salzburg eine Ablichtung seines Antrages an die Agrarbehörde. Mit Bescheid des Amtes der Salzburger Landesregierung vom 24. November 1981 wurde das Rechtsgeschäft der Kläger mit den Ehegatten H*** als Siedlungsmaßnahme erklärt. Den betreffenden Bescheid leitete der Beklagte am 1. Dezember 1981 an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Salzburg mit dem Ersuchen weiter, die Grunderwerbssteuerbefreiung zuzuerkennen und die Unbedenklichkeitsbescheinigung auszustellen. Nachdem der Kaufvertrag der Kläger mit den Ehegatten H*** am 22. Dezember 1981 grundverkehrsbehördlich genehmigt worden war, beantragte der Beklagte mit Eingabe vom 30. Dezember 1981 beim Amt der Salzburger Landesregierung die agrarbehördliche Genehmigung der Zurückbehaltung des Holzbezugsrechtes. Am 11. März 1982 fand die agrarbehördliche Verhandlung über diesen Antrag an Ort und Stelle statt. Die Agrarbehörde vertrat dabei den Standpunkt, daß das Holzbezugsrecht beim Kaufobjekt zu verbleiben habe. Daraufhin vereinbarten die Kläger und die Ehegatten H***, daß sämtliche agrarischen Nutzungsrechte beim Kaufobjekt verblieben, womit die Kläger de facto ihren Antrag an die Agrarbehörde zurückzogen. Mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung lagen damit alle Voraussetzungen für die Verbücherung des Kaufvertrages zwischen den Klägern und den Ehegatten H*** vor. Nach mehrmaligen Urzügen des Beklagten stellte das Finanzamt Salzburg die Unbedenklichkeitsbescheinigung am 5. August 1982 aus. Mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes Saalfelden vom 8. September 1982 wurde der Kaufvertrag der Kläger mit den Ehegatten H*** grundbücherlich durchgeführt und das Eigentumsrecht für die Käufer Alfred und Katharina H*** einverleibt. Den Kaufvertrag H***- Dr. P***/P*** hatte der Beklagte dem Finanzamt Salzburg am 11. September 1981 angezeigt. Am 14. September 1981 brachte er auch in diesem Fall den Antrag an die Agrarbehörde ein. Die Verhandlung der Agrarbehörde fand am 27. Jänner 1982 statt.

Am 15. Februar 1982 erließ die Agrarbehörde einen bewilligenden Bescheid. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung war wie für den Kaufvertrag der Kläger mit H*** am 22. Dezember 1981 erteilt worden. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung wurde erst am 8. Februar 1983 vom Finanzamt Salzburg ausgestellt. Mit Beschluß des Bezirksgerichtes Zell am See vom 18. Februar 1983 wurde dann das Eigentumsrecht für Dr. P*** und Luise P*** ob der EZ 341 KG Zell am See einverleibt. Mitursächlich für die Verzögerung des Verfahrens über die Grunderwerbssteuerbefreiung war der Umstand, daß das Finanzamt Salzburg der Meinung war, der Bescheid der Agrarbehörde vom 15. Februar 1982 sei unrichtig, weshalb der Bescheid dem Agrarsenat zur Überprüfung vorgelegt wurde. Eine solche Überprüfung kommt eher selten vor. Verfahren über Grunderwerbssteuerbefreiungen nach § 4 Abs. 4 (soll heißen Abs. 1 Z 4) Grunderwerbssteuergesetz dauern mindestens 2 bis 3 Monate, manchmal auch ein Jahr, in Einzelfällen sogar noch länger. Wie bei allen Verkehrssteuern gibt es auch bei der Grunderwerbssteuer eine sogenannte Sofortbemessung. Der Antrag auf Sofortbemessung ist vom Steuerpflichtigen zu begründen. Das Finanzamt teilt dem Steuerpflichtigen dann die Höhe der Steuer mit. Sobald der Steuerpflichtige die Einzahlung des betreffenden Betrages nachweist oder eine Bankgarantie über den Steuerbetrag erlegt, kann die Unbedenklichkeitsbescheinigung gewöhnlich sofort ausgestellt werden. Eine Sofortbemessung ist auch möglich, wenn

der Steuerpflichtige eine Grunderwerbssteuerbefreiung anstrebt. Für den Fall der Befreiung von der Grunderwerbssteuer wird dann der geleistete Geldbetrag zurückerstattet bzw. die Bankgarantie zurückgegeben. Mit Genehmigung der Grundverkehrsbehörde vom 22. Dezember 1981, von der der Beklagte um den 28. Dezember 1981 Kenntnis erlangte, stand der Rechtswirksamkeit des Vertrages H***- Dr. P***/P*** nichts mehr im Wege. Ab diesem Zeitpunkt hätte eine Sofortbemessung beantragt werden können, wenn die Käufer Dr. P***/P*** damit einverstanden gewesen wären und eine Bankgarantie über die Grunderwerbssteuer in Höhe von rund S 600.000 (8 % des Kaufpreises) beigebracht hätten. Die Geschwister Dr. P***/P*** hatten bei früheren Liegenschaftskäufen nie Schwierigkeiten mit der Geldbeschaffung. Drittfinanzierungen waren nie notwendig. Auch Zahlungen in der Größenordnung von S 7 Millionen konnten binnen kürzester Zeit bewerkstelligt werden. Dr. P*** und Luise P*** waren am Erwerb der Steiningwiese sehr interessiert und hätten einer Sofortbemessung zugestimmt und die erforderliche Bankgarantie beigebracht. Diesfalls hätte die grundbücherliche Durchführung des Vertrages H***-Dr. P***/P*** bis längstens Ende Jänner 1982 bewerkstelligt werden können. Im Falle einer Sofortbemessung wäre also die Fälligkeit des Kaufpreisrestes aus dem Vertrag H***-Dr. P***/P*** spätestens Ende Jänner 1982 eingetreten, so daß dem Beklagten ab diesem Zeitpunkt die Mittel zur Abdeckung der Kaufpreisforderung der Kläger zur Verfügung gestanden wären. Wegen wiederholter Vorsprachen und Interventionen der Erstklägerin bezüglich des aushaftenden Kaufpreisrestes drängte der Beklagte Frau P***, den Restkaufpreis noch vor bücherlicher Durchführung des Kaufvertrages H***-Dr. P***/P*** zu bezahlen. Von den am 5. Februar 1982 von den Käufern Dr. P***/P*** erlegten S 500.000 deckte der Beklagte ein Darlehen der Kläger bei der AVA-Bank Wien in Höhe von S 20.866 ab, verrechnete S 5.536 für seine Kosten und überwies S 470.000 am 12. Februar 1982 an die Kläger. Von den am 18. März 1982 eingegangenen weiteren S 4,900.000 überwies der Beklagte am 19. März 1982 insgesamt S 3,898.810,28 an die S*** L*** zur Tilgung diverser Darlehen.

Einen weiteren Betrag von S 26.266 behielt er für seine Honorarforderung ein. S 4.291 verwendete er zur Zahlung einer Abfindungsverpflichtung der Kläger. Am 23. April 1982 beglich er die restliche Darlehensforderung der L*** in Höhe von S 746.257. In beiden Kaufsachen war die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung angemerkt worden.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, die gegenständliche Tätigkeit des Beklagten falle in den Rahmen des § 5 Notariatsordnung, nach welcher Gesetzesstelle ein Notar die dort angeführten Geschäfte mit Redlichkeit, Genauigkeit und Fleiß nach den bestehenden Rechtsvorschriften zu besorgen habe, so daß seine Haftung nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 1299 und 1300 ABGB gegeben sei. Dem Beklagten könne nicht zum Vorwurf gemacht werden, nicht imstande gewesen zu sein, den Zeitpunkt der grundbücherlichen Durchführung des Vertrages H***-Dr. P***/P*** genau vorauszusagen, zumal sich die Dauer der betreffenden behördlichen Verfahren seinem Einfluß einzogen hätte. Die von Dr. P***/P*** geforderten Zahlungsmodalitäten habe der Beklagte als gegeben hinzunehmen gehabt. Er hätte aber zum Schutze der sich in einer angespannten finanziellen Situation befindlichen Kläger für eine Verbücherungsfähigkeit des Kaufvertrages H***-Dr. P***/P*** zum ehestmöglichen Zeitpunkt durch Inanspruchnahme einer Sofortbemessung Sorge tragen müssen. Bereits anlässlich der Vertragserrichtung hätte er daher die Zustimmung der Käufer Dr. P***/P*** zu einer Sofortbemessung einzuholen und im Interesse der Kläger im Vertrag festzuhalten gehabt. Dadurch hätte er gleich nach Vorliegen der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde Ende Dezember 1981 die Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung und die Verbücherung des Kaufvertrages H***-Dr. P***/P*** erwirken können. Damit wäre der Restkaufpreis aus dem Kaufvertrag zwischen den Genannten spätestens Ende Jänner 1982 fällig geworden und der betreffende Geldbetrag dem Beklagten zur Abdeckung der Verbindlichkeiten der Kläger zur Verfügung gestanden. Mit Genehmigung der Grundverkehrsbehörde am 22. Dezember 1981 sei nämlich der Kaufvertrag zwischen den Klägern und den Ehegatten H*** rechtswirksam gewesen, so daß einer Zahlung des Kaufpreisrestes an die Kläger nichts mehr im Wege gestanden sei. Da die Verbindlichkeiten der Kläger bei Inanspruchnahme einer Sofortbemessung noch im Jänner 1982 abgedeckt hätten werden können, habe der Beklagte, der es schuldhaft unterlassen habe, durch eine Sofortbemessung für eine möglichst frühe Fälligkeit der Kaufpreisrestforderung der Kläger zu sorgen, diesen ihren ab 1. Februar 1982 entstandenen Zinsenschaden zu ersetzen. Die Berufung des Beklagten blieb erfolglos. Das Berufungsgericht erklärte die Revision nach § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO für zulässig, übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und billigte im Ergebnis auch die rechtliche Beurteilung der ersten Instanz.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision des Beklagten aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Klagsabweisung.

Die Kläger beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig (§ 502 Abs. 4 Z 1 ZPO), aber nicht berechtigt.

Der Beklagte führt zusammenfassend aus, das Berufungsgericht habe die beiden Rechtsgeschäfte P***/P***/H*** sowie H***/H*** und die daraus abzuleitenden Verpflichtungen des Beklagten gegenüber den Vertragsparteien zu sehr vermengt und dabei die jeweilige Einzelverpflichtung des Beklagten im jeweiligen Rechtsgeschäft, sei es nun Diligenzpflicht, Verschwiegenheitspflicht oder die Pflicht als Treuhänder, nicht hinlänglich abgegrenzt. Sei einerseits der Beklagte verpflichtet gewesen, im Rahmen der Bemühungen um die Gebührenbefreiung im Rechtsgeschäft P***/P***/H*** alle Anstrengungen zu unternehmen, den Käufern alle Steuervorteile zu verschaffen, so könne es nicht andererseits seine Verpflichtung gewesen sein, zum Vorteil einer dritten Partei diese Grundsätze und Pflichten zu durchlöchern. Daß es allenfalls den Klägern möglich gewesen wäre, die Geschwister P***/P*** zu einer Zustimmung der Sofortbemessung zu bestimmen, oder daß die Kläger allenfalls bereitgewesen wären, die finanziellen Risiken einer solchen Sofortbemessung zu ihren Lasten zu nehmen, sei letztlich spekulativ. Die vom Berufungsgericht hier dem Beklagten zugemutete Sorgfaltspflicht sei daher offensichtlich überhalten. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Bei der Erledigung der Rechtsrüge ist davon auszugehen, daß es sich bei der vom Beklagten vorgenommenen Tätigkeit nicht um eine solche kraft Amtes gehandelt hat, sondern daß diese vielmehr in den im § 5 NotO umschriebenen Rahmen gefallen ist. Nach der letztgenannten Gesetzesstelle hat ein Notar die dort im einzelnen angeführten Geschäfte mit Redlichkeit, Genauigkeit und Fleiß nach den bestehenden Rechtsvorschriften zu besorgen, so daß seine Haftung nach Maßgabe der Bestimmungen der §§ 1299 und 1300 ABGB gegeben ist (SZ 34/130, SZ 38/165, NotZ 1978, 156 ua). Als Urkundenverfasser haben Notare nicht nur die rechtlichen, sondern auch die wirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen (Reischauer in Rummel, ABGB Rdz 8 zu § 1299; SZ 43/221; JBl. 1975, 328; MietSlg. 32.229, 33.225). Andererseits darf der Sorgfaltsmaßstab des § 1299 ABGB auch nicht überspannt werden, demzufolge nur für die Sorgfalt eines durchschnittlichen Fachmannes des jeweiligen Gebietes einzustehen ist (Reischauer aaO Rdz 2; SZ 38/165; JBl. 1970, 621; EvBl. 1982/3 ua). Werden diese Grundsätze auf den im vorliegenden Fall festgestellten Sachverhalt angewendet, ist dem Berufungsgericht beizupflichten, daß im gegenständlichen Verfahren die Kläger durch ihre finanzielle Lage gezwungen waren, möglichst rasch den Kaufpreis zu erhalten, um die drückenden Kreditschulden begleichen zu können. Der Beklagte wußte, daß eine rasche Vertragsabwicklung im eminenten Interesse der Kläger lag. Weiters war allen Beteiligten klar, daß die Ehegatten H*** erst nach Erhalt des Kaufpreises der Steiningwiese in der Lage sein würden, ihrerseits den vereinbarten Kaufpreis an die Kläger zu bezahlen, so daß die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung der Ehegatten H*** von der Entrichtung des Kaufschillings für die Steiningwiese abhängig gemacht werden mußte. Unter diesen Voraussetzungen war es daher aus der Sicht der Kläger vorrangig, sicherzustellen, daß der Kaufpreis der Steiningwiese möglichst rasch fällig werde. Da Dr. P***/P*** mit dem Verkäufer Alfred H*** übereingekommen waren, daß der Großteil des Kaufpreises erst nach Verbücherung zu zahlen sein werde, mußte im Interesse der Kläger danach getrachtet werden, daß es möglichst rasch zu einer Verbücherung komme. Wenn dem Beklagten also im Interesse der Kläger an einer möglichst frühzeitigen Verbücherung gelegen sein mußte, so durften andererseits seine entsprechenden Anstrengungen nicht zu Lasten der Käufer Dr. P***/P*** gehen, deren Interesse der Beklagte in gleicher Weise zu beobachten hatte.

Der Beklagte war daher unter anderem verpflichtet, sämtliche Möglichkeiten des Grunderwerbssteuergesetzes wahrzunehmen und für Dr. P***/P*** eine Grunderwerbssteuerbefreiung zu erreichen. Dem Beklagten, von dem Rechtskenntnis zu fordern war, mußte klar sein, daß ein Antrag auf Grunderwerbssteuerbefreiung geeignet war, die Verbücherung und damit die Fälligkeit der restlichen Kaufpreiszahlung an Alfred H*** zu verzögern. Eine solche Verzögerung wäre aber durch eine einer endgültigen Grunderwerbssteuerbefreiung ja nicht entgegenstehenden Sofortbemessung zu vermeiden gewesen. Die Stellung eines Antrags auf Sofortbemessung durch Dr. P***/P*** lag daher im dringenden Interesse der Kläger. Auch für die Käufer wäre eine Sofortbemessung aber jedenfalls dann erstrebenswert gewesen, wenn sich damit keine finanziellen Nachteile für sie verbunden hätten. Unter diesen Umständen liegt der Gedanke einer Übernahme der Kosten der Sofortbemessung durch die Kläger nahe, die sich durch einen solchen verhältnismäßig geringfügigen finanziellen Aufwand die Zahlung aller Voraussicht nach weitaus höherer Kreditzinsen ersparen und allfällige Bedenken, die Beantragung einer Sofortbemessung sei den Käufern aus

finanziellen Rücksichten nicht zumutbar, ausräumen konnten. In der gegebenen Situation wäre es daher die Aufgabe des Beklagten gewesen, die Kläger in Beobachtung seiner in § 1299 ABGB normierten Diligenzpflicht auf die Gefahr einer durch einen Antrag der Käufer Dr. P***/P*** entstehenden Verzögerung der Auszahlung des Kaufpreises an sie und die Möglichkeit einer diesbezüglichen Abhilfe durch eine Sofortbemessung sowie die Problematik der dafür auflaufenden Kosten hinzuweisen. Daß der Beklagte durch einen solchen Hinweis seine Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dr. P***/P*** verletzt hätte, ist nicht zu erkennen. Für den nach der vom Berufungsgericht übernommenen Feststellung gegebenen Fall einer grundsätzlichen Bereitschaft der Kläger zur Übernahme der mit einer Sofortbemessung verbundenen Kosten wäre der Beklagte aber dann in der Lage gewesen, Dr. P*** und Luise P*** namens der Kläger den Vorschlag zu unterbreiten, einer Sofortbemessung zuzustimmen. Daß sich Dr. P*** und seine Schwester letztlich dazu bereit gefunden hätten, ist umso weniger zu bezweifeln, als sie über Ersuchen des Beklagten ja tatsächlich einen Großteil des Kaufpreisrestes lange vor Fälligkeit bezahlt haben. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch erkannt, daß, wenn der Beklagte auch nicht verpflichtet gewesen sei, von sich aus auf den Willen der Käufer der Steiningwiese mit dem Ziel einzuwirken, sie zu einem Antrag auf Sofortbemessung zu bewegen, es ihm dennoch zum Vorwurf gemacht werden muß, die Kläger über die Möglichkeit einer Sofortbemessung der Grunderwerbssteuer in der Kaufsache H***-Dr. P***/P***

nicht spätestens bei Vertragserrichtung am 10. September 1981 belehrt zu haben. Hätte er dies pflichtgemäß getan, so wäre es den Klägern nämlich zweifellos möglich gewesen, bis zur grundverkehrsbehördlichen Genehmigung am 22. Dezember 1981 die Zustimmung des Käufers Dr. P*** zu der Sofortbemessung zu erlangen, auch wenn sich dieser häufig im Ausland befand. Der Beklagte hat es daher zu vertreten, daß die aufgezeigten entsprechenden Maßnahmen unterlassen wurden, die eine Entrichtung des vollen Kaufpreisrests an die Kläger bis spätestens 1. Februar 1982 zur Folge gehabt hätten. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht auch erkannt, daß der Einwand des Beklagten, mangels Vorliegens der "agrарbehördlichen Genehmigung" sei der Kaufvertrag der Kläger mit den Ehegatten H*** ohnehin erst lange nach der tatsächlich erfolgten Zahlung rechtswirksam geworden, nicht gerechtfertigt ist. Nachdem die Zweckdienlichkeitsbescheinigung der Agrarbehörde nur für die Grunderwerbssteuerbefreiung vonnöten war, hat sie für die für die Verbücherung erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes keine Bedeutung. Wenn der Revisionswerber darauf hinweist, die ablehnende Haltung der Agrarbehörde hinsichtlich der Rückbehaltung des Holzbezugsrechtes sei einer ehernen Entrichtung des Kaufpreises an die Kläger entgegengestanden, so übersieht er, daß die Fälligkeit des von den Ehegatten H*** zu zahlenden Kaufpreises nicht von der Verbücherung des Kaufes Kläger-H***, sondern von der Zahlung des Kaufpreisrestes aus der Kaufsache H***-Dr. P***/P*** abhängig macht wurde. In der Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes, daß das Klagebegehren dem Grunde nach als zu Recht bestehend zu erkennen war, kann daher keine unrichtige rechtliche Beurteilung erblickt werden.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 393 Abs. 4, 52 Abs. 2 ZPO.

Anmerkung

E15677

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0020OB00532.88.1025.000

Dokumentnummer

JJT_19881025_OGH0002_0020OB00532_8800000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at