

TE OGH 1988/6/16 70b583/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.06.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Dr. Niederreiter als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Erwin S***, Handelsvertreter, Wernberg 30, vertreten durch Dr. Franz Goral, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Walter M***, Rechtspfleger, Dornbirn, Nibelungenstraße 7, vertreten durch Dr. Gerhard Fulterer, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen S 1,041.040 s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 28. Jänner 1988, GZ 3 R 8/88-37, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch vom 30. September 1987, GZ 6 Cg 1/86-32, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 17.214,45 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 1.564,95 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war Eigentümer der Liegenschaft EZ 11.890 KG Dornbirn, die er mit Kaufvertrag vom 3. Jänner 1983 an die Ehegatten Dipl.Ing. Helmut und Brunhilde M*** verkaufte. Die Vertragsurkunde errichtete der Beklagte. Eine pfandrechtliche Sicherstellung der Kaufpreisrestforderung erfolgte nicht. Die Liegenschaft wurde in einem gegen die Käufer geführten Exekutionsverfahren zwangsversteigert. Der Kläger begehrt den noch offenen Kaufpreisrest vom Beklagten aus dem Rechtsgrund des Schadenersatzes. Der Beklagte habe es unterlassen, für eine pfandrechtliche Sicherstellung des Kaufpreisrestes zu sorgen und den Kläger über die Bedeutung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung aufzuklären.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Nach seinen Feststellungen unterfertigten die Parteien des Kaufvertrages am 19. Oktober 1982 ein vom Immobilienmakler Ferdinand R*** verfaßtes Kaufanbot mit folgendem wesentlichen Inhalt:

"Die Liegenschaft wird.....zum Preis von S 2,100.000

gekauft. Die Bezahlung erfolgt teilweise durch Barerlag Zug um Zug mit der Übereignung, sichergestellt durch die Treuhandzahlung an eine Dornbirner Bank. Die Auszahlung hat zu erfolgen gegen Vorlage eines verbücherungsfähigen Kaufvertrages durch den derzeitigen

Eigentümer. Für die vorhandenen Möbel- und Einrichtungsgegenstände bezahlen wir S 300.000.....Die Zahlung erfolgt gleichzeitig mit dem Begleich des Kaufschillings für die Liegenschaft. Das bestehende Bauspardarlehen von ca. S 900.000 bei der Bausparkasse.....wird.....übernommen.Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaft ist zum 31.12.1982 vorgesehen."

Abweichend vom Inhalt dieses Kaufanbotes vereinbarten die Parteien des Kaufvertrages, für die Liegenschaft samt Inventar einen Kaufpreis von S 2,750.000, von dem S 300.000 auf das Inventar entfielen. S 350.000 sollten schwarz bezahlt werden. Davon wurden S 50.000 als Anzahlung geleistet, der Rest von S 300.000 sollte bei Unterfertigung des Kaufvertrages bezahlt werden. Für die Errichtung des Kaufvertrages empfahl Ferdinand R*** den Beklagten. Die Vertragsparteien waren damit einverstanden. Ferdinand R*** übergab dem Beklagten im November 1982 eine Ausfertigung des Kaufanbotes vom 19. Oktober 1982 und teilte ihm die für den Kaufvertrag wesentlichen Umstände mit. Der Beklagte verfaßte dann, ohne Rücksprache mit den Vertragsparteien des Kaufvertrages, einen Kaufvertragsentwurf, der mit dem in der Folge von den Vertragsparteien am 3. Jänner 1983 unterfertigten Kaufvertrag, Beilage 2, ident ist. Nach dem Inhalt dieses Kaufvertrages betrug der Kaufpreis S 2,100.000. Der die Bezahlung des Kaufpreises betreffende Teil hat folgenden Wortlaut:

"Die Bezahlung des Kaufschillings erfolgt a) Der Kaufpreisteilbetrag von S 50.000 wurde bereits entrichtet.....;

b) durch Übernahme der zugunsten der Bausparkasse..... haftenden Pfandrechte.....aushaftend per 31.12.1982 im Betrage von S 858.960.....;

c) durch Überweisung des sodann noch aushaftenden Restkaufpreises von S 1,191.040 am 31.12.1982 auf das vom Verkäufer zu nennende Konto bei einem inländischen Bankinstitut." Mitte Dezember 1982 kam der Kläger mit Ferdinand R*** in das Büro des Beklagten zum Zwecke der Unterfertigung des Kaufvertrages.

Der Kläger las damals erstmals den Text des Kaufvertrages und stellte fest, daß entgegen den ursprünglichen Vereinbarungen die Kaufpreisteilzahlung von S 50.000 als "offizielle Zahlung" angeführt wird. Ferdinand R*** und der Kläger erörterten die einzelnen Punkte des Kaufvertrages. Es stellte sich heraus, daß die Zahlung des Restkaufpreises durch eine Bankgarantie oder eine Treuhandabwicklung nicht gesichert war. Ferdinand R*** sagte deshalb zum Kläger, daß man in diesem Falle den Kaufvertrag nicht unterschreiben könne. Der Kläger wollte den Kaufvertrag aber auch deshalb nicht unterschreiben, weil er zunächst die "Schwarzgeldzahlung" von S 300.000 haben wollte. Nicht festgestellt werden konnte, ob der Kläger den Beklagten bei dieser Besprechung fragte, ob ihm etwas passieren kann, wenn der Käufer den Restkaufpreis nicht bezahlt, und der Beklagte diese Frage unter Hinweis auf die im Kaufvertrag festgestellte Möglichkeit zum Vertragsrücktritt verneinte. Am Ende dieses Gespräches sagte der Kläger zum Beklagten, daß er sich noch einmal mit Dipl.Ing. Helmut M*** in Verbindung setzen werde, damit dieser ihm das Geld gebe. Der Beklagte hat bei dieser Besprechung nicht alle Erklärungen des Klägers und des Ferdinand R*** gehört, das Ergebnis des Gespräches jedoch dahin verstanden, daß der Kaufvertrag vorerst deshalb nicht unterfertigt wird, weil die Bezahlung des Restkaufpreises noch nicht gesichert ist. Ferdinand R*** sagte jedenfalls dem Kläger, daß ohne Sicherstellung des Kaufpreises durch eine Bankgarantie der Kaufvertrag nicht unterfertigt werden kann und der Kläger die Ehegatten M*** auch nicht in das Haus einziehen lassen soll. Der Kläger nahm in der Folge Kontakt mit Dipl.Ing. M*** auf und sprach mit ihm über die Bankgarantie. Dipl.Ing. M*** erklärte, er benötige zunächst einen unterfertigten Kaufvertrag, damit er die Bankgarantie bekommt, und sagte dem Kläger die Aushändigung der "Schwarzgeldzahlung" von S 300.000 zu. Nachdem der Kläger bis zum 3. Jänner 1983 die "Schwarzgeldzahlung" erhalten hatte, war er mit der Unterfertigung des Kaufvertrages einverstanden, damit die Käufer die Bankgarantie für den Kaufpreisrest bekommen. Am 3. Jänner 1983 erschienen zunächst die Ehegatten M*** beim Beklagten und unterfertigten den Kaufvertrag. Dipl.Ing. M*** sagte zum Beklagten, daß jetzt alles klar sei und sie den Kredit von der Bank bekommen. Gleichzeitig legten die Ehegatten M*** dem Beklagten eine auf sie als Kreditnehmer lautende Schuld- und Pfandbestellungsurkunde der Sparkasse EGG mit einem Kredithöchstbetrag von S 800.000 sowie eine Rangordnung

für die beabsichtigte Eintragung dieses Pfandrechtes zur Beglaubigung der Unterschriften vor. Dipl.Ing. M*** erklärte dem Beklagten, daß er von der Sparkasse EGG den Kredit bekommt, sobald die Rangordnungsurkunde über die beabsichtigte Verpfändung vorliegt. Später erschien dann der Kläger beim Beklagten und unterfertigte den Kaufvertrag ohne weitere Vorbehalte. Der Beklagte wies darauf hin, daß die Ehegatten M*** bereits die Schuld- und Pfandbestellungsurkunde unterfertigt haben und der Kläger den Originalkaufvertrag mitnehmen und so lange bei sich aufbewahren soll, bis der Kaufpreisrest bezahlt ist. Am 3. Jänner 1983 unterfertigte der Kläger auch einen Antrag auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung. Nicht festgestellt werden konnte, daß der Beklagte am 3. Jänner 1983 dem Kläger erklärte, es könne wegen des Kaufpreises keine Schwierigkeiten geben, weil der Kläger vom Kaufvertrag zurücktreten könne. Auf die Möglichkeit einer grundbücherlichen Sicherstellung des Kaufpreisrestes hat der Beklagte den Kläger nicht hingewiesen. Der Kläger hat sich nach weiteren Möglichkeiten der Sicherung des Restkaufpreises beim Beklagten auch nicht erkundigt. Am 4. Jänner 1983 übergab der Kläger den Ehegatten M*** den Originalkaufvertrag, obwohl zu diesem Zeitpunkt keine Sicherstellung für den Restkaufpreis bestand. Der Kläger vertraute auf die Zusagen der Ehegatten M***, daß die Finanzierung des Restkaufpreises durch Bankkredite gesichert ist. Bei der Übergabe des Originalkaufvertrages kam es zwischen den Vertragsparteien zu einer einvernehmlichen Änderung der im Kaufvertrag festgelegten Zahlungsbedingungen für den Restkaufpreis. Die Vertragsparteien vereinbarten, daß über den Restkaufpreis bis zum 31. Jänner 1983 eine Bankgarantie vorliegen muß und der offene Restkaufpreis dann in drei Raten zu bezahlen ist. Der Kläger nahm nach dem 3. Jänner 1983 mit dem Beklagten keinen Kontakt mehr auf und informierte ihn auch nicht über die geänderten Zahlungsbedingungen und die Nichteinhaltung der bisherigen Vereinbarung über die Bezahlung des Restkaufpreises. Am 25. Jänner 1983 führte der Beklagte auf Antrag des Dipl.Ing. Helmut M*** die Verbücherung des Eigentumsrechtes gemäß dem Kaufvertrag vom 3. Jänner 1983 und die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung der Liegenschaft durch. Der Kläger erhielt bis zum 31. Jänner 1983 von den Ehegatten M*** weder die zugesagte Bankgarantie noch die erste Ratenzahlung. Nicht festgestellt werden konnte, ob der Beklagte für die Errichtung des Kaufvertrages ein Entgelt erhalten hat.

Das Erstgericht verneinte eine Haftung des Beklagten. Dieser habe den Kläger zumindest darüber aufgeklärt, daß er den Originalkaufvertrag vor Bezahlung des Kaufpreisrestes nicht herausgeben soll. Damit sei für den aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit als Organisationsgruppenleiter einer Versicherung in geschäftlichen Angelegenheiten nicht unerfahrenen Kläger offenkundig gewesen, daß die Kaufvertragsurkunde für ihn die entscheidende Sicherheit darstelle. Wenn der Kläger in der Folge den beglaubigt unterfertigten Kaufvertrag ohne weitere Rücksprache mit dem Beklagten oder mit dem Immobilienmakler den Käufern ausgehändigt habe, habe er den ihm dadurch entstandenen Schaden durch seine eigene Sorglosigkeit selbst verschuldet.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte in rechtlicher Hinsicht aus, daß der Beklagte nicht verpflichtet gewesen sei, den Kläger über allfällige andere Möglichkeiten zur Sicherstellung des Restkaufpreises zu belehren. Der Kläger habe mit den Ehegatten M*** bereits eine Kaufvereinbarung getroffen gehabt, der Beklagte sei lediglich beauftragt gewesen, einen verbücherungsfähigen Vertrag zu machen. In einem solchen Fall sei aber der Vertragsverfasser nur mehr verpflichtet, das Vereinbarte entsprechend zu formulieren und allenfalls sinnvolle Ergänzungen vorzunehmen. Es sei nicht seine Aufgabe, auf eine Abänderung des abgeschlossenen Vertrages hinzuwirken. Nach einem bereits abgeschlossenen Vertrag habe keine Partei Anspruch auf neue Vertragsinhalte. Wer ursprünglich kein Pfand für den Kaufpreis versprochen habe, sei nicht verpflichtet, es nachher zu bestellen, außer in den hier nicht vorliegenden Fällen nach den §§ 1052, 1373 ABGB. Der Vertragserrichter könne dann aber wegen der Nichtanregung einer Pfandbestellung nicht haftbar gemacht werden. Im vorliegenden Fall sei bereits am 19. Oktober 1982 eine verbindliche Kaufvereinbarung getroffen worden. Der Kläger habe danach kein Recht auf eine Pfandbestellung gehabt. Anhaltspunkte für allfällige finanzielle Schwierigkeiten der Ehegatten M*** seien im Zeitpunkt der Vertragserrichtung durch den Beklagten nicht vorhanden gewesen. Der Beklagte habe seiner Pflicht zur Wahrnehmung der Interessen des Klägers dadurch entsprochen, daß er diesen angewiesen habe, den Originalkaufvertrag so lange nicht herauszugeben, bis der Kaufpreisrest bezahlt sei.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen die Entscheidung der zweiten Instanz erhobene Revision des Klägers ist nicht berechtigt.

Auszugehen ist davon, daß auch die Haftung des Vertragserrichters nach § 1299 ABGB eine Verschuldenshaftung ist.

Der § 1299 ABGB hebt lediglich den Sorgfaltsmaßstab gegenüber § 1297 ABGB an. Maßstab ist nicht die Sorgfaltspflicht des Durchschnittsmenschen, sondern die übliche Sorgfalt jener Personen, die derartige Tätigkeiten ausüben (SZ 57/140; SZ 54/13; Reischauer in Rummel ABGB Rz 2 zu § 1299; Koziol, Haftpflichtrecht 2 II 182 f).

Auch diese Sorgfaltspflicht darf jedoch nicht überspannt werden

(JBl 1966, 524; 7 Ob 555/88). Richtig ist, daß die

Vertragserrichter nicht bloß die rechtlichen, sondern auch die

wirtschaftlichen Auswirkungen zu berücksichtigen und allenfalls auch

für eine grundbücherliche Sicherstellung einer

Kaufpreisrestforderung zu sorgen bzw. die Parteien über die

Möglichkeit einer solchen Sicherstellung aufzuklären haben (JBl

1966, 524; JBl 1962, 91; SZ 28/57; Reischauer aaO Rz 18

S. 2218). Der Vertragserrichter hat aber nicht auf die

Willensbildung der Vertragsparteien einzuwirken oder eine

Willensänderung herbeizuführen (NZ 1933, 276; Reischauer aaO S.

2219). Haben die Parteien den Vertrag bereits geschlossen und wollen

sie ihn nurmehr in die entsprechende juristische Form bringen

lassen, hat der Vertragserrichter in der Regel nur mehr die Pflicht,

das Vereinbarte entsprechend zu formulieren und sinnvolle

Ergänzungen vorzunehmen (NZ 1987, 284; Reischauer aaO). Es ist

nämlich dann zu beachten, daß nach einem bereits geschlossenen

Vertrag keine Partei Anspruch auf einen neuen Vertragsinhalt hat,

sodaß derjenige, der ursprünglich kein Pfand für den Kaufpreis versprochen hat, es nachträglich zu bestellen nicht verpflichtet ist (NZ 1987, 284; Reischauer aaO). Eine Ausnahme soll aber für den Fall bestehen, daß die Voraussetzungen nach § 1052 ABGB vorliegen (Reischauer aaO).

Nach dem Standpunkt des Klägers lag im Zeitpunkt der Vertragserrichtung durch den Beklagten ein wirksamer Kaufvertrag noch nicht vor. Dem kann jedoch nicht gefolgt werden. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung genügt für das Zustandekommen eines Kaufvertrages grundsätzlich die Einigung über Kaufpreis und Gegenstand. Die mangelnde Festlegung von Nebenumständen steht dem Zustandekommen eines Kaufvertrages nicht entgegen. Bezüglich der Nebenumstände greifen dann die dispositiven Bestimmungen oder die Verkehrssitten ein. Nur wenn Nebenumstände in Erörterung gezogen und die Einigung darüber vorbehalten war, kommt der Vertrag erst mit der Einigung über diese Nebenumstände zustande (SZ 54/112; SZ 49/94;

SZ 44/73; Aicher in Rummel aaO Rz 2 zu § 1054). Die von beiden

Vertragsparteien unterfertigte, als Kaufanbot bezeichnete Urkunde

vom 19. Oktober 1982 (Beilage 5) enthält die obgenannten

wesentlichen Konsenserfordernisse eines Kaufvertrages. Daß

Nebenumstände erörtert und eine Einigung darüber vorbehalten worden

wäre, wurde nicht einmal behauptet. Dem Berufungsgericht ist daher darin beizupflichten, daß im Zeitpunkt der schriftlichen Vertragserrichtung durch den Beklagten ein wirksamer Kaufvertrag bereits vorlag. Es fehlten ihm lediglich die Erfordernisse für eine Verbücherung. Nach dem Standpunkt des Klägers waren aber die Voraussetzungen des § 1052 ABGB gegeben, sodaß sich der Beklagte nicht darauf beschränken hätte dürfen, den Vertrag bloß in eine verbücherungsfähige Form zu bringen. Es kann hier unerörtert bleiben, ob eine Gefährdung der Gegenleistung im Sinne des § 1052 ABGB vorlag und dem Beklagten erkennbar war, weil sich selbst unter dieser Annahme am Ergebnis

nichts ändert. Aus den Feststellungen ergibt sich nämlich, daß für den nicht bar zu zahlenden Kaufpreisteil ohnehin eine Sicherstellung in Form einer Bankgarantie vereinbart war. Diese lag zwar auch im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung am 3. Jänner 1983 noch nicht vor, der Beklagte wies den Kläger aber ohnedies an, den Kaufvertrag so lange bei sich zu bewahren, bis der Kaufpreisrest bezahlt ist. Damit, daß der Kläger dieser Anweisung entgegen und ohne vorherige Rückfrage beim Beklagten den Kaufvertrag den Käufern aushändigen werde, bevor der Kaufpreisrest bezahlt ist oder hierfür eine Bankgarantie vorliegt, mußte der Beklagte umso weniger rechnen, als nach dem vorangegangenen Verhalten des Klägers ersichtlich war, daß er sich der Bedeutung der Sicherstellung des Kaufpreisrestes durchaus bewußt war. Dem Beklagten kann bei dieser Sachlage daher nicht zum Vorwurf gemacht werden, daß er für eine Sicherstellung durch eine Hypothek auf die Kaufliegenschaft nicht sorgte, den Kläger auf diese Möglichkeit nicht hinwies und ihn über die möglichen Folgen der Aushändigung des Kaufvertrages vor Zahlung oder Sicherstellung des Kaufpreisrestes nicht belehrte. Daß die im Kaufvertrag vorgesehene Möglichkeit des Rücktrittes vom Vertrag einen Einfluß auf das Verhalten des Klägers gehabt habe, wurde in erster Instanz nicht einmal behauptet. Das Erstgericht nahm im übrigen nicht als erwiesen an, daß der Beklagte dem Kläger anläßlich der Unterfertigung des Kaufvertrages erklärte, es könne wegen des Kaufpreisrestes keine Schwierigkeiten geben, weil der Kläger ja vom Kaufvertrag zurücktreten könne. Mangels eines Verschuldens des Beklagten haben die Vorinstanzen daher zu Recht das Klagebegehren abgewiesen. Demgemäß ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E14896

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0070OB00583.88.0616.000

Dokumentnummer

JJT_19880616_OGH0002_0070OB00583_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