

# TE OGH 1987/12/11 20b685/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.12.1987

## 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. Melber, Dr. Kropfitsch und Dr. Huber als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Herbert W\*\*\*, Rechtsanwalt, Dr. Franz Rehr-Platz 2, 5020 Salzburg, wider die beklagten Parteien 1.) Helmut R\*\*\*, Angestellter, 2.) Gerlinde R\*\*\*, Hausfrau, beide Scherzhauserfeldstraße 36, 5020 Salzburg, beide vertreten durch Dr. Erich Schwarz, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen 24.178 S sA, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 16. September 1987, GZ 32 R 177/87-12, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 31. März 1987, GZ 13 C 476/87-7, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagten haben die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger beehrte 24.178 S sA als Honorar für Leistungen, die er im Auftrag der Beklagten bei der Verfassung und Verbücherung eines Liegenschafts Kaufvertrages erbracht habe.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Der Kläger habe bei einer Vertragsbesprechung zu den Kosten der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages den Käufern Aufklärung gegeben und dabei die Eintragungsgebühr nicht erwähnt. Die Beklagten hätten daher darauf vertrauen dürfen, daß in der mit 1,5 % pauschalierten Forderung des Klägers die einprozentige grundbücherliche Eintragungsgebühr enthalten sei, weshalb die Beklagten die von ihnen entrichtete Eintragungsgebühr bei der Zahlung an den Kläger in Abzug gebracht hätten. Hätten die Beklagten gewußt, daß die Nebenspesen um 1 % höher liegen werden, hätten sie versucht, eine Reduzierung der Kosten des Klägers zu erreichen, oder einen anderen Vertragserrichter gesucht, um die Nebenspesen möglichst niedrig zu halten. Da der Vertragspunkt XII über diese Kosten nicht ausreichend klar sei, wäre es Sache des Klägers gewesen, die Beklagten entsprechend aufzuklären. Die vereinbarten 1,5 % beinhalten gemäß §§ 914 ff ABGB auch die Eintragungsgebühr. Aufgrund der ausdrücklichen Zusicherung des Klägers, es würden außer den genannten Kosten und Spesen keine weiteren entstehen, hafte der Kläger aus dem Titel des Schadenersatzes für die nachträglich unerwartet vorgeschriebene Eintragungsgebühr. Diese Gebühr werde in Höhe der Klageforderung aufrechnungsweise eingewendet. Der Kläger replizierte, daß die Beklagten schon vor der Errichtung des Kaufvertrages auf die Eintragungsgebühr hingewiesen worden seien. Der Vertragspunkt XII sei dahin zu verstehen, daß im Pauschale von 1,5

% keine Gebühren, Steuern, Barauslagen enthalten seien. Die Beklagten hätten weder eine Reduktion erreichen, noch einen anderen Vertragsverfasser beauftragen können. Die Pauschalierung betreffe nur die reinen anwaltlichen Kosten. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf nachstehende Feststellungen:

Bei den Vorbereitungen wurde den Beklagten nie mitgeteilt, daß eine einprozentige Eintragungsgebühr über die Vertragserrichtungskosten hinaus zu bezahlen sei. Noch vor der Unterfertigung der vom Kläger erstellten Kaufvertragsurkunde richteten die Beklagten an die Verkäuferin Firma M\*\*\*, Wohnbaugesellschaft mbH, ein schriftliches Kaufanbot betreffend den Erwerb eines Reihenhauses, welches von der Verkäuferin angenommen wurde. Dieses Kaufanbot wurde ohne Mitwirkung des Klägers formuliert und an die Verkäuferin gerichtet. Es lag daher vor der Vertragsbesprechung im Gemeindefaal Anthering bereits ein rechtsverbindlicher zweiseitiger Vertrag vor. Nach Punkt 4.) dieses angenommenen Kaufanbotes verpflichteten sich die Beklagten, sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren und Stempel der Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages zu bezahlen. Nach Punkt 6.) haben sowohl die Beklagten als auch die Verkäuferin den Kläger mit der Errichtung und Durchführung des förmlichen Kaufvertrages beauftragt. Entgegenkommenderweise wurden vom Kläger in weiterer Folge die Kosten mit 1,5 % des Gesamtkaufpreises ermäßigt pauschaliert. Der diesbezügliche Punkt XII des Kaufvertrages lautet wie folgt: "Alle mit der Errichtung dieses Kaufvertrages, dessen allenfalls notwendigen Ergänzungen und der grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Auslagen, Steuern, Stempeln und Gebühren welcher Art immer sind von den Käufern zu bezahlen. Die Kosten für die oben erwähnten Leistungen, nämlich Vorbereitung, Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages einschließlich der Treuhandschaft werden mit 1,5 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen vereinbart."

Der Kläger war nicht mehr bereit, seine Kosten weiter zu reduzieren, da die Pauschalisierung mit 1,5 % bereits eine große Reduktion darstellte. Andererseits hätten die Beklagten auch keinen anderen Vertragserrichter beauftragen können, da der Kläger bereits beauftragt war und vom Land verlangt wurde, daß alle Verträge innerhalb eines Bauvorhabens von einem Vertragserrichter verfaßt werden müssen.

Die vom Pauschale umfaßten Leistungen des Klägers sind, wenn Besprechungen, Telefonate, Korrespondenz etc. außer Betracht gelassen werden, die Verfassung eines Rangordnungsgesuches, Anzeige des angenommenen Kaufanbotes beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern, Errichtung des förmlichen Kaufvertrages, Anzeige des Kaufvertrages beim Finanzamt, Grundbuchsgesuch betreffend Einverleibung des Eigentumsrechtes und damit Übertragung von Rechten sowie Einverleibung einer Dienstbarkeit, Grundbuchsgesuch betreffend Einverleibung von Pfandrechten, Anmerkung einer Lösungsverpflichtung sowie Einverleibung eines Veräußerungsverbotes, Übernahme der Treuhandschrift gegenüber dem Land Salzburg als auch gegenüber der Salzburger Sparkasse. Bei tarifmäßiger Abrechnung dieser Leistungen würde sich ein Honorar weit über dem Pauschale von 1,5 % ergeben.

Alle Hauskäufer erhielten vor der Besprechung in Anthering eine Kopie des Vertrages. Die Besprechung in Anthering sollte schon vor der Unterfertigung alle Fragen eindeutig klären. Bei der Besprechung waren neben dem Kläger als Vertreter der Verkäuferin fast alle 23 Käufer anwesend. Jeder einzelne Vertragspunkt wurde vom Kläger vorgelesen und über Fragestellung jeweils Aufklärung gegeben. Zu Punkt XII wurde seitens mehrerer Käufer an den Kläger die Frage gestellt, was im einzelnen und insgesamt noch zu den 1,5 %, die in Punkt XII des Kaufvertrages genannt sind, hinzukomme. Der Kläger erklärte daraufhin ausdrücklich, daß neben der Umsatzsteuer noch die Kosten der Beglaubigung hinzukämen sowie Stempelgebühren und Gerichtskostenmarken, insgesamt ca. 4.000 S bis 5.000 S. Tatsächlich beliefen sich dann diese Barauslagen auf insgesamt ca. 6.700 S. Von der Eintragungsgebühr, die in der Folge in Höhe von 1 % des Kaufpreises vorgeschrieben wurde, hat der Kläger nichts erwähnt. Im Vertrauen auf die Erklärungen des Klägers und in Anbetracht der juristischen Unkenntnis haben die Beklagten angenommen, daß in den 1,5 % auch diese einprozentige grundbücherliche Eintragungsgebühr enthalten ist, weshalb sie an den Kläger letztlich die Differenz auf die 1,5 % des Kaufpreises zuzüglich der Barauslagen bezahlt haben. Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, daß bei der Vertragsbesprechung im Gemeindefaal Anthering eine vom Text des Kaufvertrages abweichende Vereinbarung zustande gekommen sei, und zwar ein konkludenter Verzicht des Klägers auf einen Teil der Pauschalgebühr in Höhe der einprozentigen Eintragungsgebühr. Der Kläger habe nämlich vergessen, auf die Eintragungsgebühr hinzuweisen. Aus dem Verhalten des Klägers habe sich eindeutig ergeben, daß die Beklagten außer der 1,5 %igen Pauschalgebühr und den Barauslagen nichts mehr zu bezahlen hätten. Außerdem bestehe eine Haftung des Klägers nach den §§ 1299, 1300 ABGB. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge und änderte die erstgerichtliche Entscheidung dahin ab, daß es die Klageforderung mit 24.178 S zu Recht, die Gegenforderung bis zu

dieser Höhe nicht zu Recht erkannte und dem Kläger 24.178 S sA zusprach. Ein Zinsenmehrbegehren wurde abgewiesen. Die Revision wurde für zulässig erklärt. Das Gericht zweiter Instanz hielt zunächst fest, daß sich die Weigerung der Beklagten, dem Kläger 1,5 % des Gesamtkaufpreises an Honorar zu bezahlen, einerseits auf angebliche Unklarheit des schriftlichen Vertrages und andererseits auf Äußerungen des Klägers bei der in den Feststellungen beschriebenen Besprechung vor der Unterschrift stütze. Der schriftliche Text sei aber auch für einen Laien klar genug. In dem Pauschale von 1,5 % sei eine Eintragungsgebühr nicht enthalten. Nur die Kosten seien mit 1,5 % des Gesamtkaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer und Barauslagen pauschaliert worden. Steuern, Gebühren, Stempel und Barauslagen belasteten nach dem Vertragstext eindeutig die Käufer über das Pauschale hinaus. Auch die Äußerungen des Klägers in der mündlichen Erläuterung führten zu keinem anderen Ergebnis. Der Kläger habe weder die Regelung, die er im Vertragsentwurf vorgeschlagen habe, abgeändert, noch hätten die Beklagten aus seinen Äußerungen eine solche Abänderung heraushören können. Der Kläger habe sich nicht darüber geäußert, was im Pauschale mit abgegolten ist, sondern darüber, welche Zahlungen die Käufer darüber hinaus zu erwarten haben. Wenn die Käufer eine vollständige Bezifferung aller sie treffenden Zahlungen gewünscht und vom Kläger keine vollständige Bezifferung erhalten haben, weil er die Eintragungsgebühr unerwähnt ließ, dann sei das allenfalls als eine unrichtige Rechtsauskunft, nicht aber als Verzicht des Klägers auf einen Teil seiner Honorarforderung anzusehen. Eine unrichtige oder unvollständige Rechtsauskunft des Klägers könne zwar Schadenersatzansprüche begründen. Die Zahlungspflicht der Beklagten für eine Eintragungsgebühr sei aber kein Schaden, der auf das Verhalten des Klägers zurückzuführen wäre. Die Eintragungsgebühr sei wegen der von den Beklagten gewünschten Verbücherung und nicht wegen der Auskunft des Klägers zu entrichten. Mit dem Einwand, daß die Beklagten bei Kenntnis der wahren Lage eine Reduktion der Kosten angestrebt oder einen anderen Vertragsverfasser beauftragt hätten, könnten sie schon aufgrund der sinngemäß gegenteiligen Feststellungen nicht durchdringen.

Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die Revision der Beklagten aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das Klagebegehren abgewiesen wird. Der Kläger erstattete keine Revisionsbeantwortung.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Beklagten stellen sich in ihrer Revision auf den Standpunkt, daß der Kläger, der aus welchen Gründen immer die Eintragungsgebühr übersehen habe, hierfür einstehen müsse. Dazu war zu erwägen:

Bei der Auslegung einer Vereinbarung kommt es nicht darauf an, welchen subjektiven Willen die erklärende Partei hatte, sondern nur darauf, wie der andere Vertragsteil die Erklärung redlicherweise verstehen mußte (Gschneider in Klang, Kommentar 2 IV/1, 404; EvBl 1973/177, 1974/220; 6 Ob 531/77, 6 Ob 789-798/77; JBl 1986, 46 ua). Der strittige Vertragspunkt XII lautete dahin, daß "die Kosten für die (anwaltliche) Leistung mit 1,5 % des Gesamtkaufpreises ... pauschaliert" werden. Unter Kosten des Anwaltes können aber nicht die von der Partei zu entrichtenden Auslagen für die grundbücherliche Eintragungsgebühr verstanden werden; dies umso weniger, als nach dem Wortlaut des Punktes XII ausdrücklich zwischen Kosten, Auslagen, Steuern, Stempeln und Gebühren unterschieden wurde.

Auf den durch Inanspruchnahme der Leistungen des Klägers zustande gekommenen Vertrag finden in erster Linie die Vorschriften der Rechtsanwaltsordnung, hilfsweise die Bestimmungen des ABGB über den Bevollmächtigungsvertrag Anwendung (Stanzl in Klang 2 IV/1, 794; EvBl 1972/124; SZ 51/27 ua). Demnach gebührt dem Kläger jedenfalls das vereinbarte Entgelt (§ 17 Abs 1 RAO); die Beklagten waren daher nicht berechtigt, unter Hinweis auf Punkt XII des bezogenen Vertrages die von ihnen entrichtete Eintragungsgebühr bei der Zahlung an den Kläger in Abzug zu bringen.

Nach ständiger Rechtsprechung hat der Rechtsanwalt für den Mangel jenes Fleißes und jener Kenntnisse einzustehen, die auch bei seinen Fachkollegen gewöhnlich vorausgesetzt werden müssen (SZ 34/153 = JBl 1962, 322; 4 Ob 505/83 ua; vgl. auch Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht II 149). Es fiel fraglos in den Aufgaben- und Pflichtenbereich des Klägers, die Beklagten über die diesbezügliche ausdrückliche Frage zu belehren, daß sie auch noch mit der 1 %igen Eintragungsgebühr der vorzunehmenden Verbücherung belastet werden würden. Aus der unterlassenen Aufklärung kann aber nicht geschlossen werden, daß der Kläger damit die Entrichtung der Eintragungsgebühr aus dem vereinbarten Kostenpauschale übernommen hätte. Es bleiben somit lediglich schadenersatzrechtliche Gesichtspunkte übrig, denen aber das Berufungsgericht zutreffend entgegenhielt, daß nach den getroffenen Feststellungen die

Beklagten auch bei Kenntnis der wahren Sachlage keine Gebührenreduktion erhalten und keinen anderen (billigeren) Vertragsverfasser gefunden hätten. Sie haben demnach aus der unterlassenen Aufklärung des Klägers keinen Schaden erlitten, weshalb es an der Voraussetzung für die von ihnen angestrebte Kompensation fehlt.

All dies hat das Berufungsgericht richtig erkannt, weshalb der Revision der Erfolg zu versagen war.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 40, 50 ZPO, wobei zu berücksichtigen war, daß der Kläger keine Revisionsbeantwortung erstattet hatte.

#### **Anmerkung**

E12747

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00685.87.1211.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19871211\_OGH0002\_0020OB00685\_8700000\_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](http://www.jusline.at)