jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/11/3 4Ob543/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.11.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Kuderna als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith, Dr. Kodek, Dr. Niederreiter und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Friedrich und Rosa K***, Kaufmannsehegatten, Wien 2., Wohlmuthstraße 12, beide vertreten durch Dr. Georg Grießer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Heinrich J***, Richter und Rechtsanwalt in Pension, Wien 3., Ungargasse 71, wegen 620.000 S sA, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 20. Februar 1987, GZ 13 R 49/86-222, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Zwischenurteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 16. Dezember 1985, GZ 11 Cg 14/78-215, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß das Zwischenurteil des Erstgerichtes in bezug auf das ursprünglich erhobene Klagebegehren von 80.000 S sA wiederhergestellt wird. Im übrigen wird das angefochtene Urteil mit Teilurteil bestätigt, sodaß das Mehrbegehren, der Beklagte sei schuldig, den Klägern weitere 540.000 S samt 4 % Zinsen aus 60.000 S vom 1. Juli 1976 bis 30. November 1976, aus 120.000 S vom 1. Dezember 1976 bis 31. Mai 1977, aus 180.000 S vom 1. Juni 1977 bis 31. Oktober 1977, aus 240.000 S vom 1. November 1977 bis 30. April 1978, aus 300.000 S vom 1. Mai 1978 bis 31. August 1978, aus 360.000 S vom 1. September 1978 bis 31. Jänner 1979, aus 420.000 S vom 1. Februar 1979 bis 31. Juli 1979, aus 480.000 S vom 1. August 1979 bis 31. Jänner 1980 und aus 540.000 S seit 1. Februar 1980 zu zahlen, abgewiesen bleibt. Die Kostenentscheidung über die Verfahrenskosten aller drei Instanzen bleibt dem Endurteil vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Kaufvertrag vom 20. Juli 1967 erwarben die Kläger von der Kongregation der Tröster von Gethsemani (im folgenden: "Kongregation"), vertreten durch den Generalökonomen Thomas M*** (Ordensname: Pater Felix) aus dem Gutsbestand der EZ 546 Kat.Gem. Tullnerbach je zur Hälfte das Grundstück 172/116 Garten im Ausmaß von ca. 2063 m2 und das Grundstück 329 Bauarea im Ausmaß von 82 m2, auf dem sich ein Altbau befand. Den Kaufvertrag verfaßte der Beklagte, der damals noch aktiver Rechtsanwalt war, im Auftrag beider Vertragspartner. Gegenstand des Vertrages war auch die Versorgung des Kaufobjektes mit Wasser. Den Klägern wurde das Recht eingeräumt, der vom sogenannten Kaiblingerbrunnen gespeisten Wasserversorgungsanlage Wasser zu entnehmen (Punkt 5. des Kaufvertrages). Da die Ergiebigkeit dieses Brunnens nicht ausreichend war (die Kläger versorgten mit diesem Wasserbezug nur den erwähnten Altbau), trafen die Vertragspartner in Punkt 6. des Kaufvertrages folgende weitere Vereinbarung:

"Die Verkäuferin verpflichtet sich, den Käufern binnen eines Jahres ab Unterzeichnung dieses Vertrages im Rahmen einer zweiten, neu zu errichtenden Wasserversorgungsanlage eine Zuleitung bis zur Grenze der kaufgegenständlichen Liegenschaft zu errichten und den Käufern den Wasseranschluß zu gestatten.

Die Käufer und deren Rechtsnachfolger sind verpflichtet, jeweils ein Siebentel der Kosten für elektrischen Strom zum Betrieb der Pumpanlage wie für allfällige Reparaturen dieser Wasserversorgungsanlage (Brunnen, Pumpwerk und Leitungsnetz) zu tragen.

Die Käufer geben hiemit die Zusicherung, bei eventueller Wasserknappheit mit dem Wasser sparsam umzugehen."

Schon bei Abschluß dieses Kaufvertrages war klar, daß die von der Kongregation neu zu errichtende, damals aber noch nicht bestehende Wasserversorgungsanlage nicht nur der Liegenschaft der Kläger, sondern auch der Wasserversorgung der damals noch im Eigentum der Kongregation stehenden und erst abzuverkaufenden weiteren Grundstücke dienen sollte, den Klägern also jedenfalls ab dem Zeitpunkt des Verkaufes weiterer Grundstücke nur eine Mitbenützung der zu errichtenden Wasserversorgungsanlage eingeräumt wurde (AS 261 II Bd).

Mit Bescheid vom 26. April 1968 erteilte die Marktgemeinde Tullnerbach den Klägern die Bewilligung, auf dem Grundstück 172/116 ein Einfamilienhaus zu errichten; dieses Haus (samt Schwimmbecken) wurde von den Klägern in der Folge erbaut. Offenbar in Erfüllung des Punktes 6. des Kaufvertrages vom 20. Juli 1967 errichtete die Kongregation im Jahr 1968 nach Erwirkung einer wasserrechtlichen Bewilligung auf dem Grundstück 172/14 einen neuen Schachtbrunnen, von dem das Wasser zu einer Windkesselanlage im Kongregationshaus geführt wurde. Von dort aus wurden die Anschlüsse zu den einzelnen (erst abzuverkaufenden) Grundstücken hergestellt. Die Kläger schlossen dort ihre Wasserversorgung an und entnahmen so bis Anfang 1975 das für das neu errichtete Einfamilienhaus samt Schwimmbecken erforderliche Wasser.

Der von Anfang an geplante Abverkauf weiterer Grundstücke durch die Kongregation erfolgte erst mit Kauf- und Servitutenbestellungsvertrag vom 28. Juni 1974. Vertragserrichter war wiederum der Beklagte. Die Kongregation ließ damals ihren gesamten Gutsbestand der Liegenschaften EZ 462, 509, 546 und 1074 KG Tullnerbach mit Ausnahme des Weggrundstückes 359/1 der EZ 1074 in fünf weitere Bauplätze teilen und verkaufte den Bauplatz A (Grundstück 172/109 EZ 113 Kat.Gem. Tullnerbach) an Rudolf und Helga F*** je zur Hälfte, die Bauplätze B (Grundstück 172/117, EZ 1132 Kat.Gem. Tullnerbach) und C (Baufläche 264, EZ 462 Kat.Gem. Tullnerbach) an Dipl.Ing.DDr. Werner K***, den Bauplatz D (Grundstück 172/119 EZ 1134 Kat.Gem. Tullnerbach) an Mag. pharm. Rudolf und Doris R*** je zur Hälfte und den Bauplatz E (Grundstück 172/120 EZ 1135 Kat.Gem. Tullnerbach) an Christine K*** und Amalie G*** je zur Hälfte. Die verkauften Grundstücke umfaßten auch das bisherige Grundstück 172/14 (wo sich der Schachtbrunnen befand) und das Kongregationshaus (das mit Bauplatz C von Dipl.Ing. DDr. Werner K*** erworben wurde). Die Kongregation sicherte den Käufern im Kaufvertrag zu, daß die Liegenschaften von allen in diesem Kaufvertrag nicht ausdrücklich übernommenen Lasten, insbesondere Pfandrechten, Dienstbarkeiten und Reallasten "und auch von Besitzrechten dritter Personen" frei seien. Die Käufer nahmen das obligatorische Recht der Kläger nach Punkt 7. des Kaufvertrages vom 20. Juli 1967 auf Anschluß an einen Seifenwasserabscheidekanal zur Kenntnis und räumten den Klägern auch die Benützung eines Gehweges ein. Das Wasserbezugsrecht der Kläger wurde hingegen im Vertrag nicht erwähnt. Wohl aber verpflichteten sich die Käufer gegenseitig, einander die Dienstbarkeit der Errichtung und Verlegung einer Wasserleitungsanlage und von Kanalabflußrohren einzuräumen.

Am 22. Oktober 1974 beantragte Dipl.Ing. DDr. K*** die Bewilligung zum Abbruch des Kongregationshauses auf dem Grundstück 264, die ihm mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Tullnerbach vom 30. Dezember 1974 erteilt wurde. Auf Grund dieses Bescheides ließ Dipl.Ing. DDr. K*** das Kongregationshaus im Jänner 1975 abtragen. Da sich dort die Windkesselanlage für die Wasserversorgung des Neubaus der Kläger befand, hatten sie ab Jänner 1975 für den Neubau und das Schwimmbecken kein Wasser. Die Kläger bringen vor, sie hätten die Liegenschaft ab Jänner 1975 um 12.000 S monatlich auf unbestimmte Zeit vermieten wollen und auch einen abschlußwilligen Interessenten an der Hand gehabt, doch sei der Abschluß dieses Rechtsgeschäftes an der fehlenden Wasserversorgung des Hauses gescheitert. Sie begehren mit der am 12. Jänner 1978 überreichten Klage bis einschließlich Oktober 1975 Schadenersatz in Höhe von 80.000 S unter Vorbehalt der Klagsausdehnung und brachten vor, der Beklagte habe diesen Schaden verschuldet, weil er das Wasserbezugsrecht der Kläger im Vertrag vom 20. Juli 1967 unklar und unvollständig formuliert und für eine bücherliche Einverleibung des vereinbarten Rechts nicht Sorge getragen habe. In der Folge habe der Beklagte auch versäumt, die obligatorischen Rechte der Kläger gegen die Kongregation auf die

Erwerber der übrigen Grundstücke zu überbinden. Der Beklagte habe außerdem als Vertreter von Dipl.Ing. DDr. K*** den Antrag auf Bewilligung des Abbruches des Kongregationshauses gestellt und in einem Schreiben vom 20. Jänner 1975 an Rechtsanwalt Dr. P*** (späterer Vertreter des Dipl.Ing. DDr. K***) wahrheitswidrig behauptet, daß sich die Kläger nicht an die ihnen von der Kongregation zur Verfügung gestellte Wasserleitung, sondern eigenmächtig an eine andere Leitung angeschlossen hätten. Das habe Dipl.Ing. DDr. K*** veranlaßt, das Windkesselhaus abzureißen und die Wasserversorgung der Kläger zu unterbinden.

In der Folge dehnten die Kläger neunmal - und zwar erstmals am 7. Februar 1979 - ihr Klagebegehren um jeweils 60.000 S (fünf Monatsmietzinse) auf zuletzt (ON 131) insgesamt 620.000 S samt Stufenzinsen aus, so daß sie insgesamt für die Monate Jänner bis Oktober 1975 und von Februar 1976 bis Jänner 1980 Ersatz begehren. Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein, daß Pater Felix die Einräumung einer Dienstbarkeit ausdrücklich abgelehnt habe. Den Klägern sei klar gewesen, daß an der ihnen gemäß Punkt 6. des Kaufvertrages vom 20. Juli 1967 zugesagten Wasserversorgung auch die künftigen Eigentümer der noch abzuverkaufenden Grundstücke beteiligt werden müßten und daß sie nur unter Berücksichtigung der anderen Berechtigten unbefristet Wasser beziehen könnten. Die Zusage, daß die Kläger der Wasserversorgungsgemeinschaft beitreten könnten, sei den Erwerbern der übrigen Grundstücke zwar nicht im Kaufvertrag, aber mündlich überbunden worden. Die Käufer der übrigen Grundstücke seien dazu auch bereit gewesen. Die Kläger hätten sich das Fehlen einer Wasserversorgung selbst zuzuschreiben, weil sie der Wasserversorgungsgemeinschaft trotz Einladung zu einem Beitritt ohne Vorbedingungen nicht beigetreten seien. Als die Frage des Beitritts besprochen worden sei, habe der Beklagte den Erstkläger wegen seines ungehörigen Verhaltens auffordern müssen, seine Kanzlei zu verlassen. In dem erwähnten Brief an Rechtsanwalt Dr. P*** habe der Beklagte nur die ohnedies richtige Vermutung geäußert, die Kläger hätten den Wasseranschluß nicht in der ihnen vertraglich eingeräumten Form vorgenommen. Der Beklagte sei schon Mitte Dezember 1974 nicht mehr Vertreter des Dipl.Ing. DDr. K*** gewesen und daher für den Abbruch des Kongregationshauses und die Unterbrechung des Wasserbezuges nicht verantwortlich.

Ein allfälliger Schadenersatzanspruch der Kläger sei verjährt, weil die dem Beklagten angelasteten Verhaltensweisen im Zeitpunkt der Klage bereits mehr als drei Jahre zurückgelegen seien. Das Erstgericht stellte die geltend gemachte Forderung mit Zwischenurteil als dem Grunde nach zu Recht bestehend fest und traf folgende weitere wesentliche Feststellungen:

Beim Verkauf der Liegenschaft an die Kläger im Jahre 1967 lehnte Pater Felix die Einräumung einer Wasserrechtsservitut zugunsten der Kläger ab. Er sprach jedoch nicht davon, daß er den Klägern den Wasserbezug nur befristet zusichere. Auch darüber, daß die Kläger nur eine bestimmte Menge Wasser beziehen dürften, wurde nicht gesprochen.

Anläßlich der Errichtung des Vertrages vom 28. Juni 1974 sprach der Beklagte mit Dipl.Ing. DDr. Werner K*** über die Wasserversorgung nicht; er sagte zu ihm auch nicht, daß die Kläger das Recht hätten, einer Wasserversorgungsgemeinschaft beizutreten. Am 17. Oktober 1974 fand in der Kanzlei des Beklagten eine Versammlung zur Gründung einer Wasserversorgungsgemeinschaft statt, zu der auch der Erstkläger erschien. Bei dieser Versammlung kam es über den Inhalt der Bedingungen des Beitritts der Kläger zur Wasserversorgungsgemeinschaft zwischen dem Erstkläger und dem Beklagten zu einer Auseinandersetzung, in deren Verlauf der Beklagte den Erstkläger zum Verlassen seiner Kanzlei aufforderte. Mit Schreiben vom 21. Oktober 1974 teilte der Beklagte den Klägern mit, daß er ihnen im Namen ihrer neuen Nachbarn einen Entwurf über die Errichtung einer Wasserversorgungsgemeinschaft übermittle, sie zum Beitritt einlade und ersuche, ihren allfälligen Beitritt bis längstens 31. Oktober 1974 bekanntzugeben. In diesem Schreiben führte er aus, daß die Kläger voraussichtlich nur im Rahmen der vorliegenden Wasserversorgungsgemeinschaft mit einem gesicherten Wasserbezug aus den beiden Brunnen rechnen könnten, weil ihnen von der Kongregation ein im Grundbuch einverleibtes Recht auf Wasserbezug aus dem neu errichteten Brunnen nicht eingeräumt worden sei. Diesem Schreiben legte der Beklagte einen Vertragsentwurf über die Errichtung einer Wasserversorgungsgemeinschaft bei. In diesem Entwurf war festgehalten, daß die für die Neuerrichtung des Kesselhauses erforderlichen Kosten von jedem Besitzer eines Bauplatzes zu einem Fünftel zu tragen seien. Ferner war im Punkt 6. des Entwurfes vorgesehen, daß sich jede Partei, die das ihr zustehende Wasserkontingent überschreite, verpflichten müsse, für jeden Überbezug eine Vertragsstrafe in Höhe von 100 S/m3 an die übrigen Vertragsparteien zu zahlen. Schließlich sah Punkt 9. des Entwurfes vor, daß die Kosten der Erhaltung und des fortlaufenden Betriebes der Wasserversorgungsanlage derart aufgeteilt werden, daß jeder Eigentümer eines

Bauplatzes je ein Fünftel aufzubringen habe. Die Kläger traten dieser Wasserversorgungsgemeinschaft nicht bei. Ihr damaliger Vertreter, Dr. Franz J. S***, teilte dem Beklagten mit Schreiben vom 30. Oktober 1974 mit, daß die Kläger auf der vollständigen und korrekten Einhaltung des Punktes 6. des Vertrages vom 20. Juli 1967 bestehen. In einem weiteren Schreiben vom 11. November 1974 teilte Dr. Franz J. S*** mit, daß die Kläger nur verpflichtet seien, ein Siebentel jener Kosten zu tragen, die durch den Betrieb der Pumpanlage mit elektrischem Strom aufliefen, und dieselbe Quote für die Beteiligung an allfälligen Reparaturen der neu errichteten Versorgungsanlage (Brunnen, Pumpwerk und Leitungsnetz) gelte. Am 4. und 6. Dezember 1974 schlossen Rudolf und Helga F***, Dipl.Ing. DDr. Werner K***, Mag. Rudolf und Mag. Doris R***, Christine K*** und Amalie G*** den Vertrag über die Wasserversorgungsgemeinschaft ab.

Der Neubau der Kläger samt Swimming-Pool war bis 1977 ohne Wasser. Seither beziehen die Kläger für diese Liegenschaftsteile wieder Wasser, weil sie in einem Besitzstörungsverfahren gegen Dipl.Ing.DDr. K*** obsiegt hatten. Am 12. Jänner 1978 brachten die Kläger gegen die Kongregation aus dem Rechtsgrund des Schadenersatzes wegen entgangener Mietzinse eine Klage auf Zahlung von 80.000 S ein, die sie schließlich auf 552.000 S ausdehnten. In der Berufungsverhandlung vor dem Oberlandesgericht Wien am 25. Jänner 1983 schlossen die Kläger mit der Kongregation einen Vergleich, in dem sich diese verpflichtete, auf eigene Kosten auf deren Liegenschaft einen Brunnen samt Pumpen und Windkesselhaus sowie dazugehörenden Rohrleitungen durch einen befugten Gewerbetreibenden mit Baubeginn spätestens 15. Mai 1983 zur ausreichenden Wasserversorgung des Neugebäudes und des Schwimmbeckens der Kläger errichten zu lassen. Mit diesem Vergleich wurden allfällige Ansprüche gegen Dipl.Ing.DDr. K*** und den Beklagten nicht bereinigt.

Die Kläger ließen am 2. August 1972 im Kurier ein Inserat einschalten, in dem sie den Neubau samt Swimming-Pool zu einem monatlichen Mietzins von 12.000 S anboten. Max B*** wäre bereit gewesen, das Haus der Kläger samt Swimming-Pool ab Jänner 1975 auf unbestimmte Zeit für 12.000 S monatlich zu mieten; er hätte es über 1978 hinaus gemietet. Da keine Wasserversorgung vorhanden war, kam es nicht zum Abschluß eines Mietvertrages.

Das Erstgericht war der Ansicht, daß der Beklagte als Verfasser des Vertrages vom 20. Juli 1967 verpflichtet gewesen wäre, in den Vertrag vom 28. Juni 1974 die Mitberechtigung der Kläger zum Wasserbezug und das Ausmaß ihrer Beitragspflicht zu den Kosten aufzunehmen. Da die Kläger nicht verpflichtet gewesen wären, zu schlechteren Bedingungen in eine Wasserversorgungsgemeinschaft einzutreten, habe der Beklagte schuldhaft zu ihrem Nachteil gehandelt und daher gemäß § 1299 ABGB zu haften. Er sei zum Ersatz jenes Schadens verpflichtet, der den Klägern infolge Unterbrechung der Wasserversorgung durch die entgangenen Mieterträge entstanden sei. Diese Ersatzansprüche seien nicht verjährt, weil die dreijährige Verjährungsfrist im Zeitpunkt der Einbringung der Klage im Jänner 1978 für die mit Jänner 1975 beginnenden Ersatzansprüche noch nicht abgelaufen gewesen sei. Der Vergleich zwischen den Klägern und der Kongregation habe die Ersatzansprüche gegenüber dem Beklagten nicht berührt, weil sich die Kongregation nicht zur Leistung von Schadenersatz (für die Vergangenheit), sondern zur Errichtung eines Brunnens verpflichtet habe. Das Schadenersatzbegehren sei daher dem Grunde nach berechtigt, doch werde noch zu prüfen sein, ob ein monatlicher Mietzins von 12.000 S angemessen gewesen sei und ab wann die Kläger nach dem Obsiegen im Besitzstörungsstreit (gegen Dipl.Ing.DDr. K***) wieder die Möglichkeit zur Vermietung der Liegenschaft gehabt hätten. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten Folge und änderte das angefochtene Zwischenurteil dahin ab, daß es das Klagebegehren mit Endurteil abwies. Für die Haftung des Rechtsanwaltes gegenüber seiner Partei (§ 9 Abs. 1 RAO) sei das Vorliegen eines Vertragsverhältnisses wesentlich, das den Rechtsanwalt gegenüber dem Geschädigten zu Tätigkeiten und zur Anwendung seiner Fähigkeiten verpflichte. Als Vertragserrichter sei der Rechtsanwalt allen nicht anderweitig vertretenen Parteien eines Vertrages für dessen sachgerechte Verfassung und die Wahrung ihrer Interessen verantwortlich. Hinsichtlich des Kaufvertrages vom 20. Juli 1967 sei dem Beklagten kein Kunstfehler unterlaufen, weil Pater Felix die Einräumung einer Wasserrechtsservitut ausdrücklich abgelehnt habe. In Punkt 6. des Kaufvertrages sei auch hinreichend klar zum Ausdruck gekommen, daß die den Klägern damit eingeräumte Wasserversorgung künftig auch den Eigentümern der erst abzuverkaufenden Grundstücke dienen sollte. Eine nähere Regelung sei im Kaufvertrag vom 20. Juli 1967 schon deshalb nicht sinnvoll gewesen, weil die neue Anlage damals noch nicht errichtet und die Grundstücke noch nicht verkauft gewesen seien. Die Kongregation als Vertragspartnerin der Kläger beim Liegenschaftsverkauf und bei der Einräumung des Wasserbezugsrechtes sei verpflichtet gewesen, die sich daraus ergebenden Berechtigungen der Kläger den Käufern weiterer Grundstücke beim Verkauf zu überbinden. Das sei im Kauf- und Servitutenbestellungsvertrag vom 28. Juni

1974 nicht geschehen, sondern sogar ausdrücklich die Freiheit von allen dort nicht angeführten Lasten zugesichert worden. Daraus ergebe sich jedoch keine Haftung des Beklagten, auch wenn er einen Kunstfehler begangen hätte, weil er damals noch mit einem Beitritt der Kläger zur Wasserversorgungsgemeinschaft habe rechnen können und bei der Verfassung dieser Verträge nur für die Kongregation und die Erwerber der damals veräußerten Grundstücke eingeschritten sei. Für die Kläger sei er hingegen damals nicht tätig gewesen, so daß er zur Wahrung ihrer Interessen nicht verpflichtet gewesen sei. Seine Tätigkeit für die Kläger sei schon 1967 beendet worden. Die Kläger seien bereits durch Dr. Franz J. S*** vertreten gewesen, als sie mitgeteilt hätten, sich nicht an der Wasserversorgungsgemeinschaft zu beteiligen. Aus Fehlern des Vertrages vom 28. Juni 1974 hafte der Beklagte nur seinen Auftraggebern. Der Beklagte habe zwar für Dipl.Ing.DDr.K*** am 21. Oktober 1974 den Antrag auf Bewilligung des Abbruches des Kongregationshauses gestellt; dem Beklagten könne aber nicht vorgeworfen werden, dadurch die Unterbrechung der Wasserversorgung der Kläger verschuldet zu haben, weil im Zeitpunkte dieser Antragstellung der Beitritt der Kläger zur Wasserversorgungsgemeinschaft noch wahrscheinlich gewesen sei und mit dem Abbruch des Kongregationshauses nicht notwendig eine Unterbrechung der Wasserversorgung von erheblicher Dauer verbunden gewesen sei. Anfang Dezember 1974 habe aber schon Rechtsanwalt Dr. Peter P*** die Vertretung von Dipl.Ing.DDr. K*** übernommen. Die von Dipl.Ing.DDr. K*** in Kenntnis vom behaupteten Besitz der Kläger veranlaßte Unterbrechung der Wasserversorgung könne dem Beklagten nicht angelastet werden.

Im Schreiben vom 20. Jänner 1975 an Dr. Peter P*** habe der Beklagte nur die Vermutung geäußert, die Kläger hätten den Wasseranschluß unrichtig (= vertragswidrig) vorgenommen. Die Behauptung der Kläger in der Berufungsbeantwortung, der Beklagte habe ein doppeltes Spiel getrieben und sie vorsätzlich geschädigt, finde in den Feststellungen der ersten Instanz keine Grundlage. Der Schadenersatzanspruch sei nie auf eine absichtliche Schädigung gestützt worden.

Im übrigen sei der Schadenersatzanspruch, soweit er den zunächst eingeklagten Betrag von 80.000 S übersteige, verjährt. Der Schaden wegen der durch die Unterbrechung der Wasserversorgung ab Jänner 1975 vereitelten Vermietung sei schon damals eingetreten, wenn er auch nicht in seiner gesamten Höhe bekannt gewesen sei. Die Verjährungsfrist des § 1489 ABGB habe daher für den gesamten, durch die Unterbrechung der Wasserversorgung verursachten Entgang am Mietertrag bereits im Jahr 1975 zu laufen begonnen; für noch nicht bezifferbare Schäden hätte ein Feststellungsbegehren gestellt werden können. Es liege kein Fall fortgesetzter Schädigung oder wiederkehrender Schädigungshandlungen des Beklagten vor. Das dem Beklagten zur Last gelegte schädigende Verhalten sei bereits vor der Unterbrechung der Wasserversorgungsanlage der Kläger verwirklicht worden. Der Kläger hätte daher für die Folgeschäden aus der bereits Anfang 1975 vereitelten Vermietbarkeit des Hauses spätestens innerhalb von drei Jahren ein Feststellungsbegehren stellen müssen. Da dies nicht geschehen sei, seien die mit Klagsausdehnung geltend gemachten Schadenersatzansprüche verjährt.

Die Kläger erheben gegen diese Entscheidung Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Verfahrens und beantragen, das Ersturteil wiederherzustellen. Hilfsweise beantragen sie, die Entscheidung es Berufungsgerichtes aufzuheben und die Sache an die zweite Instanz zurückzuverweisen. Der Beklagte beantragt, der Revision der Kläger nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist teilweise berechtigt.

Der Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor (§ 510 Abs. 3 ZPO).

Der zwischen dem Rechtsanwalt und seinem Klienten geschlossene Vertrag hat in der Regel die entgeltliche Besorgung von Geschäften in Vertretung des Klienten zum Gegenstand und ist dann ein Bevollmächtigungsvertrag, auf den primär die Normen der RAO und subsidiär die des 22. Hauptstückes anzuwenden sind (Strasser in Rummel, ABGB, Rz 26 zu § 1002 mwN; Stanzl in Klang2 IV/1, 794; Stölzle, AnwBl 1973, 182; NZ 1973/156; RZ 1978/86; SZ 52/73 ua). Nach § 9 Abs. 1 RAO ist der Rechtsanwalt verpflichtet, die übernommenen Vertretungen dem Gesetz gemäß zu führen und die Rechte seiner Partei gegen jedermann mit Eifer, Treue und Gewissenhaftigkeit zu vertreten. Nach § 11 Abs. 1 RAO ist er schuldig, das ihm anvertraute Geschäft, so lange der Auftrag besteht, zu besorgen. Rechtsanwälte haben, wenn und soweit sie bei der Errichtung und Abwicklung von Verträgen für beide (alle) Vertragspartner tätig werden, die Interessen beider (aller) Teile wahrzunehmen, selbst wenn sie im übrigen nur die Bevollmächtigten eines Teiles sind. Sie treten dadurch auch zum Partner (den Partnern) ihres Klienten in ein Verpflichtungsverhältnis (SZ 28/57;

JBl. 1962/152; RZ 1967, 202; JBl. 1970, 621; SZ 43/221;

MietSlg. 33.118 ua). Die Treuepflicht des Rechtsanwaltes geht über die Zeit nach Beendigung des Mandates hinaus (AnwBl. 1980, 116;

SSt 5/82); er muß die Interessen der von ihm vertretenen Vertragsteile auch bei allfälligen späteren Vorgängen und Verträgen, die den von ihm während des Mandates errichteten Vertrag berühren, wahren. Es ist dem Anwalt verwehrt, Mandate zu führen, die von ihm errichtete Verträge bekämpfen oder in dort eingeräumte Rechte eingreifen. Ebenso ist es dem Rechtsanwalt verwehrt, in mehreren Verträgen mit innerem Zusammenhang widersprüchliche Rechte einzuräumen. Es handelt sich dabei nicht um bloße standesrechtliche Pflichten, deren Übertretung den Rechtsanwalt nur disziplinär verantwortlich macht, sondern um Vertragspflichten aus dem Bevollmächtigungsvertrag. Auch für diesen gilt der Grundsatz, daß sich die Vertragspartner so zu verhalten haben, daß die Erreichung des Vertragszweckes nicht vereitelt, sondern erleichtert und Schaden verhütet wird. Diese Verhaltenspflichten können auch die Verbindlichkeit umfassen, dem anderen den ihm nach dem Vertrag zukommenden Vorteil zu erhalten und dafür zu sorgen, daß ihm für die Zeit nach der Beendigung des Vertragsverhältnisses keine Nachteile entstehen. Daraus folgt, daß der eine Vertragsteil unter Umständen auch nach der Erfüllung aller Hauptleistungen noch bestimmte Handlungen zum Vorteil des anderen Vertragsteiles vornehmen und solche Handlungen unterlassen muß, durch die dem anderen die ihm durch den Vertrag gewährten Vorteile wieder entzogen oder wesentlich geschmälert würden (SZ 54/179; JBl 1987, 102).

Nach diesen Grundsätzen war der Kläger bei der Errichtung des Kauf- und Servitutenbestellungsvertrages vom 28. Juni 1974 verpflichtet, auf die in engem sachlichen Zusammenhang mit diesem Vertrag stehenden Rechte der Kläger aus dem Kaufvertrag vom 20. Juli 1967 Rücksicht zu nehmen, auch wenn das Mandatsverhältnis zwischen den Streitteilen im Zeitpunkte des Abschlusses des zweiten Vertrages längst beendet war. Da der Beklagte von dem Recht der Kläger, aus dem von der Kongregation gemäß Punkt 6. des Kaufvertrages vom 20. Juli 1967 errichteten Brunnen unter ganz bestimmten Bedingungen mit Wasser versorgt zu werden, Kenntnis hatte, hätte er wenigstens die Erwerber der in der Folge verkauften weiteren Grundstücke (im folgenden auch: "die neuen Käufer") auf den Bestand dieser Rechte der Kläger aufmerksam machen müssen. Er hat aber im Kauf- und Servitutenbestellungsvertrag vom 28. Juni 1974 zwar das Recht der Kläger gemäß Punkt 7. des Vertrages vom 20. Juni 1967 (Recht zur Errichtung eines Seifenwasserabscheidekanals) erwähnt, aber, auf die Rechte der Kläger gemäß Punkt 6. desselben Vertrages nicht hingewiesen, sondern sogar eine Erklärung der Verkäuferin in den Vertrag aufgenommen, daß die verkauften Grundstücke bis auf die dort erwähnten Rechte frei von Lasten seien und die Verkäuferin hiefür hafte. Er hat damit nicht nur gegen die Interessen der neuen Käufer, also seiner späteren Mandanten gehandelt, die dadurch Gefahr liefen, die Rechtsstellung der Kläger unrichtig zu beurteilen, sondern auch seine fortfdauernde Treuepflicht gegenüber den Klägern verletzt, weil die in den Vertrag vom 28. Juni 1974 aufgenommene Erklärung der Lastenfreiheit die anteiligen Rechte der Kläger an der Wasserversorgungsanlage berührte und mit diesen Rechten in Widerspruch stand. Es trifft ihn der Vorwurf, in mehreren Verträgen mit innerem Zusammenhang widersprüchliche Rechte eingeräumt zu haben. Die Zustimmung der Kongregation und der neuen Käufer vorausgesetzt, wäre der Beklagte verpflichtet gewesen, den neuen Käufern die in Punkt 6. des Vertrages vom 20. Juli 1967 enthaltenen Rechte der Kläger zu überbinden. Hätten sich allerdings die neuen Käufer im Einverständnis mit der Kongregation geweigert, diese Verpflichtung auf sich zu nehmen, wäre der Beklagte in eine Interessenkollision geraten; dies hätte ihn verpflichtet, die Verfolgung der Interessen beider Seiten anderen Bevollmächtigten zu überlassen. Es entlastet den Beklagten nicht, daß den Klägern schon von allem Anfang an bewußt gewesen sein muß, daß ihr Wasserbezugsrecht gemäß Punkt 6. des Vertrages vom 20. Juli 1967 nur ein Anteilsrecht war, weil die benützte Wasserversorgungsanlage in Zukunft auch für die Versorgung der noch abzuverkaufenden weiteren Grundstücke dienen sollte, und daß der Beklagte den Klägern namens der neuen Käufer ohnehin angeboten hat, Mitglied der zu gründenden Wasserversorgungsgemeinschaft zu werden; er knüpfte nämlich diesen Beitritt an Bedingungen, die den von der Kongregation den Klägern bereits eingeräumten Anteilsrechten in mehreren Punkten widersprachen. Die Kläger hatten nur ein Siebentel der Betriebs- und Reparaturkosten der bestehenden Anlage zu tragen; ihre Verpflichtung, mit dem Wasser sparsam umzugehen, war nicht an eine Konventionalstrafe gebunden. Dem Erstgericht ist daher darin zuzustimmen, daß die Kläger nicht verpflichtet waren, der Wasserversorgungsgemeinschaft zu schlechteren Bedingungen beizutreten, als sie im Vertrag vom 20. Juli 1967 vereinbart worden waren.

Der Beklagte hat es nicht nur unterlassen, diese Rechte der Kläger wahrzunehmen, sondern auch noch dadurch

gröblich gegen ihre Interessen gehandelt, daß er im Namen und im Auftrag von Dipl.Ing.DDr. K*** am 21. Oktober 1974 den Antrag auf Bewilligung des Abbruchs des Kongregationshauses stellte, obwohl er wissen mußte, daß der Vollzug des bewilligten Abbruchs die Unterbrechung der Wasserversorgung der Kläger zur Folge haben mußte. Nach der Auseinandersetzung mit dem Erstkläger am 17. Oktober 1974 konnte der Beklagte nicht mehr damit rechnen, daß die Kläger zu den von ihm genannten Bedingungen der Wasserversorgungsgemeinschaft beitreten würden.

Der Beklagte hat somit dadurch, daß er weder anläßlich der Errichtung des Vertrages vom 28. Juni 1974 noch bei der Antragstellung auf Bewilligung des Abbruchs des Kongregationshauses die neuen Käufer (insbes. Dipl.Ing.DDr. K***) auf die Rechte der Kläger hinwies, die spätere Unterbrechung der Wasserversorgungsanlage der Kläger durch Dipl.Ing.DDr. K*** schuldhaft mitverursacht; daß Dipl.Ing.DDr. K*** genauso gehandelt hätte, wenn ihm die Rechte der Kläger bekanntgegeben oder sogar vertraglich überbunden worden wären, hat der Beklagte nicht einmal behauptet. Er haftet daher für den Schaden, den die Kläger in der Folge durch die Unterbrechung der Wasserversorgung ihres Neubaus samt Swimming-Pool erlitten haben.

Der Großteil des von den Klägern geltend gemachten Schadenersatzes ist jedoch verjährt. Gemäß § 1489 Satz 1 ABGB ist jede Entschädigungsklage in drei Jahren von der Zeit an verjährt, zu welcher der Schade und die Person des Schädigers dem Beschädigten bekannt wurde, mag der Schaden durch die Übertretung einer Vertragspflicht oder ohne Beziehung auf einen Vertrag verursacht worden sein. Die dreijährige Verjährungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Ersatzberechtigte sowohl den Schaden als auch den Ersatzpflichtigen soweit kennt, daß eine Klage mit Aussicht auf Erfolg erhoben werden kann (Schubert in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 1489; SZ 18/171; SZ 30/40; SZ 40/40; ZVR 1979/22). Die Kenntnis muß dabei den ganzen anspruchsbegründenden Sachverhalt erfassen, in Fällen der Verschuldenshaftung daher auch jene Umstände, aus denen sich das Verschulden des Schädigers ergibt (Schubert aaO; MietSlg. 29.217; 3 Ob 560/86 uva). Ob, wie die herrschende Lehre und Rechtsprechung (siehe dazu Schubert in Rummel aaO) annehmen, die Verjährungsfrist mit der Kenntnis des Geschädigten von der schädigenden Handlung beginnt, ohne daß tatsächlich schon ein Schaden eingetreten sein muß, sofern er nur in diesem Zeitpunkt schon vorhersehbar ist (aM Schubert aaO und Koziol, Haftpflichtrecht2 I 317 f) kann hier dahingestellt bleiben. Ist nämlich, wie im vorliegenden Fall, ein, wenn auch der Höhe nach nicht zur Gänze feststehender (nicht abgeschlossener) Schaden eingetreten, sind alle Voraussetzungen für den Ersatzanspruch gegeben und dieser dem Grunde nach entstanden. In diesem Fall muß der Geschädigte der Verjährung künftiger vorhersehbarer Schäden mit Feststellungsklage begegnen (Koziol aaO 317 f; JBl 1968, 519, SZ 47/104; EvBl 1974/110; ZVR 1979/22 ua).

Die Kläger hatten ab Jänner 1975 für ihren Neubau und den Swimming-Pool kein Wasser und konnten daher das Haus an den abschlußwilligen Interessenten, der es damals über das Jahr 1978 hinaus gemietet hätte, nicht vermieten. Der erste Schaden der Kläger ist daher bereits im Jänner 1975 eingetreten; es war auch ohne weiteres vorherzusehen, daß sich dieser Schaden laufend erhöhen

Auch von dem schuldhaften Verhalten des Beklagten hatten die Kläger zu dieser Zeit bereits ausreichend Kenntnis, wie sich aus den Feststellungen über die Auseinandersetzungen des Erstklägers mit dem Beklagten am 17. Oktober 1974 und über die Korrespondenz ergibt, die den Beitritt der Kläger zur Wasserversorgungsgemeinschaft betraf. Dennoch haben die Kläger mit der am 12. Jänner 1978 eingebrachten Klage zunächst nur die von Jänner bis Oktober 1975 entgangenen Mieteinnahmen mit einem Pauschalbetrag von 80.000 S geltend gemacht, obwohl im Zeitpunkt der Klage schon ein wesentlich höherer Schaden, nämlich ein laufender Mietzinsentgang bis Jänner 1978 entstanden gewesen sein mußte. Erst am 7. Februar 1979 haben die Kläger das Klagebegehren um den weiteren von Februar bis Juni 1976 entgangenen Mietzins (5 x 12.000 S = 60.000 S) ausgedehnt.

Die Revisionswerber behaupten, daß die durch Ausdehnung des Klagebegehrens geltend gemachten Beträge nicht verjährt seien, weil der Schaden auf einer fortgesetzten Schädigung durch Aufrechterhaltung eines rechtswidrigen Zustandes beruhe. In einem solchen Fall beginnt zwar die Verjährung für den Ersatz des zuerst entstandenen Schadens mit Kenntnis des Beschädigten von ihm, für jede weitere Schädigung beginnt eine neue Verjährungsfrist in dem Zeitpunkt, in dem dem Beschädigten die Schädigung zur Kenntnis gelangt (Schubert in Rummel aaO, ZVR 1957/125, JBl. 1966, 371; JBl. 1967, 32; SZ 47/61; Klang in seinem Komm2 VI 635; Koziol, Haftpflichtrecht2 I 318).

Eine derartige fortgesetzte Schädigung liegt aber nicht vor, weil das Verhalten des Beklagten, das darin bestand, daß er bei Abschluß des Vertrages vom 28. Juni 1974 die Rechte der Kläger nicht berücksichtigte und sich an der Erwirkung eines mit diesen Rechten in Widerspruch stehenden Abbruchbescheides beteiligte, im Zeitpunkt der Unterbrechung

der Wasserversorgung der Kläger bereits abgeschlossen war und weil der auch in Zukunft zu erwartende Schaden bereits vorhersehbar war (JBl. 1986, 304).

Nach 30 Jahren erlischt das Klagerecht u.a. dann, wenn der Schade aus einer oder mehreren gerichtlich strafbaren Handlungen, die nur vorsätzlich begangen werden können und mit mehr als einjähriger Freiheitsstrafe bedroht sind, entstanden ist. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Vorsätzliches Verhalten allein reicht dazu nicht aus. Selbst wenn sich jemand einer Arglist schuldig gemacht hat, diese aber keine strafbare Handlung iS des § 1489 ABGB (früher: Verbrechen) begründet, ist der Schadenersatzanspruch daraus der dreijährigen Verjährung des § 1489 ABGB nicht entzogen (Gschnitzer in Klang2 IV/1, 151; auch Klang in Klang2 VI 629; Schubert in Rummel ABGB Rz 7 zu § 1487). Für die Kläger ist daher nichts gewonnen, daß das Berufungsgericht aktenwidrig annahm, sie hätten ein vorsätzliches Handeln des Beklagten gar nicht behauptet (Band I, S 313, 416, 431). Die Ersatzforderungen, die die Kläger mit der Klagsausdehnung vom 7. Februar 1979 und mit späteren Klagsausdehnungen geltend machten, sind daher verjährt. Da die Kläger nur die Wiederherstellung des Zwischenurteils des Erstgerichtes beantragt haben, kann über die Höhe der nicht verjährten Ersatzforderung für die Zeit von Jänner bis Oktober 1975 (ursprüngliches Klagebegehren) nicht sofort entschieden werden, obwohl eine Anwendung des § 273 ZPO insoweit in Betracht käme.

Dem Erstgericht bleibt es überlassen, diese Bestimmung anzuwenden oder zur Angemessenheit der Höhe des entgangenen Mietzinses weitere Beweise aufzunehmen. Auf die Frage, ab wann die Kläger nach dem Obsiegen im Besitzstörungsstreit (gegen Dipl.Ing.DDr. K***) wieder die Möglichkeit zur Vermietung der Liegenschaft gehabt hätten, ist infolge Verjährung der weiteren Schadenersatzforderungen (Miete ab Feber 1976) nicht einzugehen. Nur in diesem Umfang ist der Revision Folge zu geben. Der Vorbehalt der Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 52 Abs. 2, 393 Abs. 4 ZPO.

Anmerkung

E12312

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0040OB00543.87.1103.000

Dokumentnummer

JJT_19871103_OGH0002_0040OB00543_8700000_000

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