

TE OGH 1987/6/4 70b573/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.06.1987

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 Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ricardo H***, Kaufmann, Wien 19., Leopold Steingasse 30, vertreten durch Mag. DDr. Paul Hopmeier, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Herbert W***, Rechtsanwalt, Wien 4., Prinz Eugen-Straße 6, vertreten durch Dr. Friedrich Fenzl, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 484.240,- s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 1. Dezember 1986, GZ 14 R 271/86-13, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 29. Juli 1986, GZ 52 Cg 238/85-8, 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 15.874,65 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 1.443,15 an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrt die Zahlung von S 484.240,- s.A. und bringt vor, der Beklagte sei mit der Errichtung eines Kaufvertrages zwischen ihm als Verkäufer und Brigitte D*** als Käuferin eines Liegenschaftsanteils und das damit verbundenen Wohnungseigentumes befaßt gewesen und habe es unterlassen, ihn darauf hinzuweisen, daß durch dieses Veräußerungsgeschäft die Grunderwerbssteuerpflicht für den steuerbefreiten Ersterwerb ausgelöst werde.

Der Beklagte beantragt die Abweisung der Klage und wendet ein, er sei lediglich um die Erstellung einer Kaufvertragsurkunde ersucht worden. Die Einigung der Vertragspartner habe schon zuvor stattgefunden. Der Beklagte habe seine Belehrungspflicht nicht verletzt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und traf folgende Feststellungen:

Am 16.9.1981 wurde zwischen dem Kläger als Käufer und der D***-Bauträger Gesellschaft m.b.H. als Verkäuferin ein Kaufvertrag abgeschlossen, mit dem der Kläger Anteile an einer Liegenschaft (Wohnung und Garage) um S 6,053.000 erwarb. Der Kaufvertrag wurde vom Notar Dr. P*** in Wien-Floridsdorf errichtet. Die Anteilseigner waren Miteigentümer der Liegenschaft, die Begründung von Wohnungseigentum war beabsichtigt. Vor Abschluß des Kaufvertrages wurde dem Kläger von Dr. P*** und von der Verkäuferin mitgeteilt, daß der erste Käufer eines Liegenschaftsanteiles grunderwerbssteuerfrei sei, unter der Voraussetzung, daß Wohnungseigentum begründet werde. Die Anträge auf Grunderwerbssteuerbefreiung wurden von Dr. P*** für alle Anteilseigner der Liegenschaft, für

die er auch die Kaufverträge verfaßte, gestellt. Vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern wurden für alle Wohnungen, unabhängig von Größe und Ausstattung, bezüglich der Grunderwerbssteuer Unbedenklichkeitsbescheinigungen ausgestellt. Formelle Grunderwerbssteuerbefreiungsbescheide wurden nicht ausgestellt.

Im Frühsommer 1984 hatte der Kläger die Absicht, seine Miteigentumsanteile wieder zu verkaufen. Brigitte D***, die hiervon erfuhr, besichtigte die Wohnung mehrmals und einigte sich sodann mit dem Kläger auf einen Kaufpreis von S 6 Mio. und darauf, daß der Kläger die Wohnung im Oktober 1984 räumen werde. Für die schriftliche Errichtung des Vertrages machte Brigitte D*** den ihr bekannten Beklagten namhaft. Der Kläger war damit einverstanden. Am 17.7.1984 fand eine Besprechung zwischen den Vertragsparteien und dem Beklagten statt. Dem Beklagten wurde erklärt, die Vereinbarung laute dahingehend, die Wohnung werde um S 6 Mio. gekauft, die Käuferin übernehme Einrichtungsgegenstände um S 1,022.000, der Übernahmstermin sei Ende Oktober 1984, und der Kaufpreis sei von der Käuferin in zwei Teilzahlungen zu leisten. Brigitte D*** leistete bei dieser Besprechung eine Anzahlung in der Höhe von S 40.000, die bereits vorher vereinbart worden war. Über Frage des Beklagten erklärte der Kläger, Dr. P*** leite alle Maßnahmen, die zur Einverleibung des Wohnungseigentums notwendig seien, und habe auch die entsprechende Vollmacht. Der Beklagte klärte die Käuferin darüber auf, daß sie alle Rechte und Pflichten des Klägers aus dessen Kaufvertrag gegenüber den anderen Miteigentümern übernehmen müsse, damit sie Wohnungseigentum erwerben könne, und ersuchte aus diesem Grund Dr. P*** um die Übersendung einer Kopie des Kaufvertrages über den Erwerb des Klägers. Die Parteien teilten dem Beklagten bei der Besprechung am 17.7.1984 auch mit, daß die bisher aufgelaufenen Notarskosten vom Kläger, die noch anfallenden von Brigitte D*** zu zahlen seien. Besprochen wurden auch die Absicherung der Käuferin durch eine Rangordnungseintragung im Grundbuch sowie die Überweisungsmodalitäten des Kaufpreises. Über die Grunderwerbssteuer wurde nicht gesprochen. Eine weitere Besprechung, bei der beide Parteien anwesend waren, fand nicht statt.

Der Beklagte diktierte sofort nach der Besprechung den Kaufvertrag, dem er, nachdem er den Vertrag über den Ersterwerb des Kägers von Dr. P*** erhalten hatte, noch jene Verpflichtungen der Käuferin hinzufügte, auf die er bei der Besprechung schon hingewiesen hatte. Die wechselseitigen Rechte und Pflichten zwischen der Käuferin und den übrigen Anteilseignern wurden teilweise wörtlich aus dem Vertrag über den Ersterwerb übernommen. Der Kaufvertrag wurde vom Kläger am 27.7.1984 und von Brigitte D*** am 31.7.1984 unterzeichnet. Er enthielt die von den Parteien gewünschten Bestimmungen. Wohnungseigentum war zu diesem Zeitpunkt noch nicht begründet worden, weil das Nutzwertfeststellungsverfahren noch nicht beendet war.

Mit Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern vom 17.6.1985 wurde dem Kläger eine Grunderwerbssteuer von S 484.240 für die von ihm veräußerte Liegenschaft vorgeschrieben, wobei als Bemessungsgrundlage der Kaufpreis des Ersterwerbs in der Höhe von S 6,053.000 diene. Die Vorschreibung erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 GrunderwerbssteuerG. Der Kläger ersuchte das Finanzamt um Ratenzahlung, die ihm mit Bescheid vom 16.8.1985 bewilligt wurde. In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, die Vertragsteile hätten bereits vor Errichtung der Kaufvertragsurkunde eine mündliche Einigung über die wesentlichen Punkte des Kaufvertrages sowie über die Leistung einer Anzahlung, die Kaufpreistraten, die Tragung der Notarskosten und den Auszugstermin erzielt. Nur bezüglich jener Punkte, die besonderes juristisches Wissen erfordern, habe der Beklagte Beratungsfunktion übernommen. Es sei vom Beklagten als vertragserrichtendem Anwalt nicht zu berücksichtigen gewesen, daß der Vertrag für den Kläger eine Grunderwerbssteuerpflicht auslösen könnte. Seine Aufgabe als Urkundenverfasser sei es nicht gewesen, auf eine Änderung des bereits abgeschlossenen Vertrages hinzuwirken.

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichtes. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und teilte dessen rechtliche Beurteilung. Zweiseitige Rechtsgeschäfte kämen durch den übereinstimmenden Willen beider Teile zustande. Das Fehlen einer Urkunde über die erfolgte Willenseinigung schließe die Entstehung der Grunderwerbssteuerpflicht nicht aus, weil die Steuerschuld bereits mit dem Abschluß des Verpflichtungsgeschäftes und nicht erst mit dem Erfüllungsgeschäft, der grundbücherlichen Eintragung, entstehe. Die Vertragsteile hätten sich bereits vor der Besprechung mit dem Beklagten über den Kaufpreis der Wohnung und über den Zeitpunkt der Räumung durch den Kläger geeinigt. Vorbehalte derart, daß sich die Parteien über verschiedene weitere Vertragspunkte erst einig werden müßten, hätten nicht bestanden. Aufgabe des Beklagten sei es nur gewesen, die zur grundbücherlichen Durchführung notwendige Vertragsurkunde auszufertigen. Eine Belehrung des Klägers über seine Grunderwerbssteuerpflicht hätte an seiner Zahlungspflicht nichts mehr ändern können. Der Beklagte habe aber im

Hinblick auf die bereits vorliegende Einigung gar nicht mehr zu prüfen gehabt, ob dieses Willenseinigung beim Kläger allenfalls eine Grunderwerbssteuerpflicht auslöse. Er habe vielmehr davon ausgehen können, daß sich die Vertragsteile der Grunderwerbssteuerrechtlichen Folgen ihrer Einigung bewußt seien, da der Kläger diese auch aus dem Erstvertrag vom 16.9.1981 hätte entnehmen können.

Der Kläger bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, es im klagestattgebenden Sinn abzuändern oder es aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuweisen.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Ansicht des Klägers, der Beklagte habe ihn nicht in entsprechender Weise belehrt und habe nicht mit der im Sinne des § 1299 ABGB gebotenen Sorgfalt gehandelt, wird vom Obersten Gerichtshof nicht geteilt.

Es entspricht der herrschenden Auffassung, daß der Vertragserrichter dann, wenn die Parteien den Vertrag bereits errichtet haben und sie ihn nur noch in die entsprechende juristische Form bringen lassen wollen, in der Regel nur die Pflicht hat, das Vereinbarte entsprechend zu formulieren und sinnvolle Ergänzungen vorzunehmen (Reischauer in Rummel, ABGB, Rdz 18 zu § 1299).

Zum Zustandekommen eines Kaufvertrages genügt grundsätzlich die Einigung über Kaufgegenstand und Preis (§ 1054 ABGB). Wurden Nebenpunkte nicht besprochen, steht dies der Annahme des Zustandekommens eines Kaufvertrages nicht entgegen. Die fehlenden Punkte sind vielmehr aus dem Willen der Parteien zu erschließen oder aus dem Gesetz zu ergänzen. Voraussetzung für die Annahme des Zustandekommens eines Kaufvertrages ist allerdings, daß die Nebenpunkte gar nicht erörtert, also nicht zum Gegenstand der Vertragsverhandlungen gemacht wurden. War die Vereinbarung über offengebliebene Punkte - auch unwesentlich - vorbehalten, gilt der Vertrag noch nicht als geschlossen und kommt erst zustande, wenn sich die Parteien auch darüber geeinigt haben (SZ 44/73 uva., Aicher in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 1054). Hat deshalb der Beklagte die Vereinbarung des Klägers mit Brigitte D*** in verschiedenen Nebenumständen ergänzt, spricht dies nicht gegen die Annahme des Zustandekommens eines Vertrages vor der Besprechung der Vertragspartner mit ihm am 17.7.1984, da es sich hierbei nicht um Fragen handelte, die einer Vereinbarung vorbehalten waren (MietSlg. 26.077 uva.). Hinsichtlich des Kaufpreises - wie überhaupt über das Zustandekommen eines Vertrages - bestand volle Einigung der Vertragsteile. Der Beklagte hatte daher keinen Anlaß, den Kläger zu befragen, ob ihm beim erstmaligen Erwerb der Liegenschaftsanteile Befreiung von der Grunderwerbssteuer zugestanden worden sei und ihn bejahend darüber zu belehren, daß eine derartige Befreiung durch Weiterveräußerung des erworbenen Grundstücks vor Erfüllung des begünstigten Zweckes, nämlich der Begründung von Wohnungseigentum, fortfalle, sowie ihn weiter zu fragen, ob er diesen Umstand bei der Einigung über den Kaufpreis berücksichtigt habe. Es ist zu bedenken, daß nach einem bereits geschlossenen Vertrag keine Partei Anspruch auf einen neuen Vertragsinhalt hatte. Die Bereitschaft der Brigitte D*** auf ein allfälliges Ansinnen des Klägers zusätzlich zu dem bereits vereinbarten Kaufpreis auch die dem Kläger (allenfalls) vorgeschriebene Grunderwerbssteuer aus dem Ersterwerb der Liegenschaftsanteile zu tragen, wurde nicht behauptet und ist im Verfahren auch nicht hervorgekommen (vgl. Reischauer aaO).

War aber der Beklagte nicht verpflichtet, den Kläger in der von diesem nunmehr gewünschten Weise zu belehren, ist es für die Entscheidung des gegenständlichen Rechtsstreites unerheblich, ob sich der Kläger in einem Irrtum über die Vorschreibung von Grunderwerbssteuer aus dem Ersterwerb der Liegenschaftsanteile befunden hat und ob bzw. aus welchen Gründen (etwa im Hinblick auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 4 Abs. 1 Z 3 lit. b GrunderwerbssteuerG in der Fassung vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 13.12.1985, BGBl. Nr 557) der Beklagte der Ansicht war, das Ansuchen des Klägers um Grunderwerbssteuerbefreiung sei erfolglos geblieben.

Mit Recht haben daher die Vorinstanzen das Klagebegehren abgewiesen, sodaß der Revision ein Erfolg versagt bleiben mußte. Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E11442

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0070OB00573.87.0604.000

Dokumentnummer

JJT_19870604_OGH0002_0070OB00573_8700000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at