

TE OGH 1964/2/26 70b27/64

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.1964

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Dinnebier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zierer, Dr. Machek, Dr. Berger und Dr. Schopf als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien Ignaz und Barbara F*****, vertreten durch Dr. Erich Sieder, Rechtsanwalt in Enns, wider die beklagte Partei Dr. Heinz B*****, wegen S 92.250,70 s. Nbg. infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 21. November 1963, GZ 1 R 158/63-20, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Kreisgerichtes Wels vom 11. Juni 1963, GZ 6 Cg 2/62-15, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, den Klägern die mit S 2.162,96 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Das Erstgericht erkannte den beklagten Rechtsanwalt aus dem Grunde des Schadenersatzes schuldig, den Klägern S 50.410,70 und S 41.840,-

zu bezahlen. Es stellte fest, die Kläger hätten von den Ehegatten R***** mittels des vom Beklagten als Schriftenverfasser errichteten Zessionsvertrages vom 6. 7. 1960 die Liegenschaft "M*****", EZ. ***** KG. *****, Grundbuch N*****, erworben. Die Ehegatten R***** hätten diese Liegenschaft kurz vorher von den Ehegatten K***** gekauft und seien selbst noch nicht bürgerliche Eigentümer gewesen. Die Grunderwerbssteuer aus dem Vertrag K***** sei von R***** nicht bezahlt worden. Die Ehegatten R***** hätten auch Kredit bei der Raiffeisenkasse St. Marien im Höchstbetrag von S 40.000,- in Anspruch genommen, der unter Mitwirkung des Notarsubstituten Dr. Ernst M***** auf dieser Liegenschaft durch Ranganmerkung der Veräußerung vorläufig sichergestellt gewesen sei, die noch die Ehegatten K***** als bürgerliche Eigentümer erwirkt hatten. Dr. M***** habe der Raiffeisenkasse gegenüber die persönliche Haftung für die Rückzahlung der Darlehensschuld übernommen. Der Beklagte hätte ebenso wie die Kläger vor Errichtung des Zessionsvertrages von dem Grunderwerbssteuerrückstand, der Kreditaufnahme durch die Ehegatten R***** und dem Rangordnungsbescheid für die Veräußerung Kenntnis gehabt. Am 12. 8. 1961 haben die Kläger in der Kanzlei des Beklagten einen Teilkaufschilling im Betrage von S 158.000,- und einige Zeit darauf einen weiteren Betrag von S 10.000,- erlegt. Diese Beträge hat der Beklagte jedoch nicht zur Bezahlung der offenen Schuldbeträge für Rechnung der Ehegatten R***** verwendet. Für die rückständige Grunderwerbssteuer ist auf der gegenständlichen Liegenschaft ein Zwangspfandrecht des Finanzamtes begründet worden. Dr. Ernst M***** hat sich den in Händen des Beklagten befindlichen Kaufvertrag K***** und den Zessionsvertrag R***** und F***** mit den

weiteren zur Einverleibung erforderlichen Urkunden zu verschaffen gewusst, die Ehegatten R*****, nicht aber die Kläger als bürgerliche Eigentümer im Grundbuch einverleiben lassen und diese Gelegenheit benützt, um das Pfandrecht für die Darlehensforderung der Raiffeisenkasse bis zum Höchstbetrage von S 40.000,- ins Grundbuch zu bringen. Die Kläger seien gezwungen gewesen, um als Eigentümer der Liegenschaft in das Grundbuch einverleibt werden zu können, neben dem Kaufpreis nicht nur die den Ehegatten R***** vorgeschriebene Grunderwerbssteuer im Betrage von S 50.410,70, sondern auch den von der Raiffeisenkasse St. Marien bezogenen Darlehensbetrag zurück zu bezahlen, der sich schließlich samt Nebengebühren auf S 41.840,- belaufen habe. Die Ehegatten R***** seien nunmehr vermögenslos. Rechtlich führte das Erstgericht aus, dass der Beklagte, der als Schriftverfasser die Interessen der Kläger zu vertreten gehabt habe, seine Pflichten grob fahrlässig vernachlässigt habe. Er hätte den bei ihm erlegten Kaufschilling der Kläger zur Bezahlung der Verbindlichkeit für Rechnung der Ehegatten R***** verwenden müssen. Er hafte den Klägern nach § 1299 ABGB für den erlittenen Schaden.

Das Berufungsgericht bestätigte die erstgerichtliche Entscheidung. Es führte aus, dass der Beklagte als rechtskundiger Schriftverfasser verpflichtet gewesen sei, die Interessen beider Vertragsteile wahrzunehmen und sie solcherart zu beraten, dass ihnen aus dem Vertragsabschluss und seiner bürgerlichen Durchführung nach Möglichkeit kein Schaden entstehen konnte. Es gehöre zum Pflichtenkreis eines solchen Schriftverfassers, rechtsunkundige Vertragsteile auf alle erkennbaren Gefahren und Nachteile aufmerksam zu machen, die durch mangelhaft oder lückenhaft verfasste Vertragsabreden oder erkennbare Hindernisse der bürgerlichen Realisierung eines solchen Geschäftes entstehen können. Ein Schriftverfasser müsse daher bei pflichtgemäßen Vorgehen die Vertragsteile über alle sich aus der Situation möglicherweise ergebenden Schwierigkeiten der bürgerlichen Durchführung belehren und ihnen Rat erteilen, wie sie diese Schwierigkeiten am besten meistern können. Für den Beklagten sei besondere Vorsicht schon deshalb geboten gewesen, weil die Verkäufer des Anwesens selbst noch nicht bürgerliche Eigentümer waren. Zwar habe der Beklagte auch den Kaufvertrag K***** mit der entsprechenden Ermächtigung zur grundbücherlichen Durchführung in Händen gehabt. Es sei ihm aber bekannt gewesen, dass die Ehegatten R***** die Grunderwerbssteuer noch nicht bezahlt hatten und überdies einen Kredit aufgenommen hatten, der durch Ranganmerkung der Veräußerung gesichert war. Der Beklagte durfte sich daher nicht bloß davon überzeugen, dass die Kläger ebenfalls von diesen Umständen Kenntnis erhielten, er musste sie vielmehr auch über die möglichen, für ihn erkennbaren Rechtsfolgen belehren, die sich aus einer etwaigen Zahlungsunwilligkeit oder -unfähigkeit der Ehegatten R***** in Bezug auf die bürgerliche Eintragung ihres Eigentumsrechtes ergeben müssten. Er musste die Vertragsteile auch über die beste Möglichkeit der Überwindung dieser Schwierigkeiten belehren, die sehr naheliegend durch die Vereinbarung gegeben war, dass der Kaufschilling der Kläger oder erhebliche Teile desselben bei ihm erlegt und zur Begleichung der Schuldigkeiten der Ehegatten R***** verwendet werden. Dies sei ein alltägliches Vorgehen eines Schriftverfassers, das zu erkennen, keiner außergewöhnlichen Fähigkeiten eines Rechtsanwaltes bedürfe und das auch ohne geradezu bekannte Zahlungsunfähigkeit der Ehegatten R***** aus Gründen der Vorsicht hätte angewendet werden müssen. Erst dann, wenn die Kläger trotz einer derartigen Belehrung durch den Beklagten auf eine solche Sicherung ausdrücklich verzichtet hätten, wäre der Beklagte von dieser Obsorgepflicht frei gewesen. Der Beklagte habe aber nicht einmal behauptet, dass er die Kläger in dieser Hinsicht erschöpfend belehrt und ihnen bei Vertragserrichtung den Vorschlag zur Hintanhaltung dieser Gefahren gemacht hätte. Der Beklagte hätte aber in der Folge Obsorge tragen müssen, dass der von den Klägern erlegte Teilkaufschilling von S 158.000,- und S 10.000,-

zur Bezahlung der ausstehenden Grunderwerbssteuer und der Darlehensforderung der Raiffeisenkasse St. Marien verwendet oder zumindest bis dahin zurückbehalten werde, damit das Eigentumsrecht der Kläger auf der Liegenschaft ohne weiteres Hindernis und ohne Abhängigkeit vom Zahlungswillen der Ehegatten R***** einverleibt werden konnte. Dies hatten die Kläger auch ausdrücklich von ihm verlangt. Gegen die Zurückbehaltung der für Grunderwerbssteuer und Darlehensrückzahlung erforderlichen Beträge hätten auch keine entscheidenden rechtlichen Bedenken bestehen können, da die Ehegatten R***** ihrerseits den Zessionsvertrag noch nicht voll erfüllt hatten. Wenn die zum Empfang von Geldbeträgen ermächtigte Kanzleiangestellte des Beklagten dem zuwider gehandelt hat, müsse der Beklagte hierfür nach § 1313a ABGB voll einstehen. Er könne sich nicht auf die geschäftliche Unerfahrenheit seiner Angestellten berufen, umso weniger als damals hinsichtlich des Grunderwerbssteuerbetrages auch schon ein wirksames Drittverbot in seiner Kanzlei vorlag. Der Beklagte könne auch die Verantwortung für den Schaden der Kläger nicht allein auf Dr. Ernst M***** schieben. Es könne sein, dass dessen Vorgehen zum Schaden der Kläger beigetragen hat. Dies entlaste aber den Beklagten nicht; wenn er die Kläger ordnungsgemäß belehrt hätte und er sich demgemäß verhalten hätte, dann hätte den Klägern auch durch ein auftragswidriges Vorgehen des Dr. Ernst M***** kein Schaden

entstehen können. Die Kausalität zwischen dem pflichtwidrigen Verhalten des Beklagten und dem Schaden der Kläger sei daher unabhängig vom Verhalten des Dr. M***** gegeben. Die Haftung des Beklagten für sein pflichtwidriges Verhalten bestehe daher dem Grunde nach zu Recht. Hinsichtlich der Höhe des sich aus der Rückzahlung des Darlehens ergebenden Schadens sei festgestellt, dass die Kläger der Raiffeisenkasse St. Marien S 41.840,- bezahlten. Diesen Betrag mussten sie bezahlen, um das Höchstbetragspfandrecht von S 40.000,-

auf ihrer Liegenschaft löschen lassen zu können. Der pfandrechtlich gesicherte Kredit der Raiffeisenkasse war überzogen und belief sich auf S 41.840,-. Es entspreche dem Wesen einer Höchstbetragshypothek, dass das Pfandrecht bei Kreditüberziehung nicht schon dann gelöscht werden könne, wenn der Schuldner den dem Höchstbetrag entsprechenden Teil des in Anspruch genommenen Kredits bezahlt habe. Vielmehr hafte eine solche Höchstbetragshypothek bis zur völligen Rückzahlung des Kredites; um daher die Löschung dieser Kredithypothek erwirken zu können, mussten die Kläger den ganzen Debetsaldo des Personalschuldners bezahlen.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Beklagten aus den Revisionsgründen des § 503 Z 2 und 4 ZPO.

Rechtliche Beurteilung

Die Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wird darin gesehen, dass das Berufungsgericht die in der Berufung des Beklagten angeführten Zeugen nicht gehört hat, die darüber geführt wurden, dass die Kläger von der Auszahlung des Teilkaufpreises an die Gläubiger des Johann R***** Kenntnis hatten. Das Berufungsgericht hat dieses Vorbringen als unzulässige Neuerung unbeachtet gelassen. Der Beklagte meint, dass er diese Beweise zur Dartuung seiner Berufungsausführungen anbieten durfte. Diese Ansicht ist im Gesetz nicht gedeckt. Das neue Beweisanbieten des Beklagten bezieht sich auf den der Klage zugrunde liegenden Sachverhalt. Behauptungen über diesen müssen von den Parteien bis zum Schluss der Verhandlungen erster Instanz vorgebracht werden. Ergänzungen des Sachverhalts im Berufungsverfahren sind ausgeschlossen.

In der Rechtsrüge wendet sich der Beklagte zunächst gegen die Ansicht des Berufungsgerichtes, dass seine Haftung für die Kreditrückzahlung höher sein könne als die eingetragene Hypothek von S 40.000,-. Die Kläger konnten nach seiner Ansicht die Schuld der Ehegatten R***** gegenüber der Raiffeisenkasse nur als Realschuldner haften. Das wäre an sich richtig. Der Beklagte übersieht aber, dass die Kläger nur in das Grundbuch kommen konnten, wenn sie den in Händen der Raiffeisenkasse bzw des Vertreters der Raiffeisenkasse Dr. M***** befindlichen Rangordnungsbescheid für die Veräußerung ausgefolgt erhielten. Diesen konnten sie aber nur erhalten, wenn sie die Schuld der Ehegatten R***** an die Raiffeisenkasse übernahmen. Es geht daher hier nicht um die Sachhaftung der Kläger als Eigentümer der Pfandliegenschaft, sondern darum, dass sie die Personalschuld der Ehegatten R***** übernehmen mussten, um als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden zu können.

Der Oberste Gerichtshof tritt der Meinung der Untergerichte bei, dass der Beklagte als Schriftenverfasser seine Pflichten gegenüber den Klägern verletzt hat und ihnen für den erlittenen Schaden haftbar ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Abfassung eines Kaufvertrages und die Durchführung desselben eine einheitliche Aktion ist. Sie stellen eine rechtsanwaltliche Vertretungshandlung dar, für deren sachgemäße Ausführung der Rechtsanwalt gemäß § 1299 bzw § 1012 ABGB haftet (vgl hiezu im gleichen Sinne 7 Ob 372/55). Mit Recht verweist das Berufungsgericht darauf, dass für den Beklagten besondere Vorsicht am Platze war, weil die Verkäufer, die Ehegatten R*****, selbst nicht bürgerliche Eigentümer waren. Da nach den Feststellungen der Beklagte im Zeitpunkt der Vertragserrichtung wusste, dass die Ehegatten R***** ein Darlehen aufgenommen hatten und die Grunderwerbssteuer aus dem Kaufvertrag K***** noch nicht bezahlt hatten, musste er bereits in diesem Zeitpunkte für die Bezahlung dieser Beträge Vorsorge treffen, um die möglichst rasche Durchführung der Grundbuchsübertragung bewerkstelligen zu können. Einwandfrei ist auch die rechtliche Beurteilung der Untergerichte hinsichtlich der Haftung des Beklagten für seine Kanzleikraft gemäß § 1313a ABGB. Gerade die Ausführungen des Beklagten über die Unerfahrenheit seiner Kanzleikraft zeigen, dass er sorglos gehandelt hat, wenn er derartige Transaktionen wie die Übernahme großer Geldbeträge und die Auszahlung derselben durch diese Kanzleikraft bewerkstelligen ließ und ihr die Vollmacht zur Empfangnahme solcher Geldbeträge gab. Auf keinen Fall durfte der Beklagte den auf die Grunderwerbssteuerschuld entfallenden Teil des Kaufpreises zur Auszahlung bringen, da zur Zeit der Auszahlung bereits die Pfändung und Überweisung des Kaufpreises für diese Schuld in seiner Kanzlei vorlag.

Wenn der Beklagte in seinen Revisionsausführungen darauf verweist, dass ihn deshalb keine Haftung treffen könne,

weil die Kläger in der Folge Dr. M***** beauftragten, die grundbücherliche Einverleibung durchzuführen, so übersieht er, dass dieser Auftrag deshalb erfolgte, weil der Beklagte dem diesbezüglichen Auftrag der Kläger nicht nachgekommen war und nichts unternommen hatte, um die grundbücherliche Einverleibung durchzuführen. In diesem Zeitpunkte war der Kaufpreis bereits zur Gänze an das Ehepaar R***** ausgefolgt und die Bezahlung der Grunderwerbssteuer sowie die Rückzahlung des Darlehens an die Raiffeisenkasse vom Ehepaar R***** vergeblich verlangt worden. Die Betrauung des Dr. M***** durch die Kläger war daher bereits eine von den Klägern versuchte Rettungshandlung, die nur möglich war, wenn die Kläger, wozu sie sich dann auch verstehen mussten, die Schulden des Ehepaares R***** bezahlten. Der Schaden der Kläger ist daher nicht erst durch die Betrauung des Dr. M***** und dessen Handlungsweise eingetreten, sondern bereits durch die vorausgehenden Handlungen des Beklagten. Es ist daher eine in den Beweisergebnissen nicht gestützte Behauptung des Beklagten in der Revision, wenn er meint, dass den Klägern der Schaden nie entstanden wäre, wenn sie ihm nicht die Vollmacht zur Vertragsdurchführung nachträglich entzogen hätten. Mit Recht verweist das Berufungsgericht darauf, dass es den Klägern nicht zumutbar gewesen wäre, den Ablauf der Rangordnung der Veräußerung abzuwarten, um in das Grundbuch zu kommen.

Zu Unrecht verweist der Beklagte auch darauf, dass die schlechte wirtschaftliche Situation der Ehegatten R***** für ihn nicht vorhersehbar gewesen wäre. Dass die Ehegatten R***** zumindest zahlungsunwillig waren, ergab sich für den Beklagten schon aus der Pfändung des Kaufpreises für die Grunderwerbssteuer. Er hätte aber unabhängig von der ihm erkennbaren finanziellen Situation der Ehegatten R***** schon bei Abfassung des Vertrages aus Gründen der anwaltlichen Vorsicht die Kläger darauf aufmerksam machen müssen, dass eine Sicherstellung für diese Schulden aus dem Kaufpreis in Erwägung gezogen werden könnte.

Auf das Vorbringen der Revision darüber, dass der Beklagte selbst infolge seiner Abwesenheit aus seiner Kanzlei auf die Ausfolgung des Kaufpreises keinen Einfluss üben konnte, ist mit Rücksicht auf seine Haftung für seine Kanzleiangestellte nicht weiter einzugehen. Wenn der Beklagte zuletzt darauf hinweist, dass die Kläger die Ausfolgung des Erlages von S 158.000,- an das Ehepaar R***** selbst verursacht haben, weil sie diesen Betrag an seine Kanzleikraft übergaben, obwohl sie hiezu nicht verpflichtet gewesen sind, so kann dazu nur gesagt werden, dass die Kläger den Kaufpreis eben deshalb an den von ihnen betrauten Rechtsanwalt übergeben haben, damit er richtig verwendet wird. Da dieser Betrag jedenfalls groß genug war, um die vorhandenen Schulden des Ehepaares R***** zu decken, kann daraus, dass sie weitere Teile des Kaufpreises, nämlich S 50.000,-, S 12.000,- und S 20.000,- unmittelbar an die Ehegatten R***** bezahlten, kein Selbstverschulden angelastet werden, weil sie darauf vertrauen konnten, dass der Beklagte den ihm übergebenen Kaufpreis richtig verwenden werde.

Die Revision erweist sich daher als unbegründet.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E77645 7Ob27.64

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1964:0070OB00027.64.0226.000

Dokumentnummer

JJT_19640226_OGH0002_0070OB00027_6400000_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