

# TE OGH 2018/10/24 8Ob121/18d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.10.2018

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Kuras als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Tarmann-Prentner und Mag. Korn, den Hofrat Dr. Stefula und die Hofrätin Mag. Wessely-Kristöfel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hannes Lederer, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Z\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Pallauf Meißnitzer Staindl & Partner Rechtsanwälte OG in Zell am See, und den Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei Dr. G\*\*\*\*\*, vertreten durch MUSEY rechtsanwalt gmbh in Salzburg, wegen 94.067,87 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 28. Juni 2018, GZ 3 R 62/18k-26, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1.1 Gemäß § 14 Abs 1 BTVG kann der Erwerber alle Leistungen, die er oder der Treuhänder für ihn entgegen den Vorschriften des BTVG erbracht hat, zurückfordern. Der Bauträger hat für Rückforderungsansprüche Zinsen ab dem Zahlungstag in einer den jeweiligen Basiszinssatz um acht Prozentpunkte übersteigenden Höhe zu zahlen.

Eine gegen das BTVG verstoßende Zahlung liegt insbesondere dann vor, wenn sie ohne ausreichende Sicherheit (§ 7 Abs 4 BTVG) oder verfrüht entgegen dem Ratenplan geleistet wurde (§ Ob 151/06a; Würth in Rummel<sup>3</sup> § 14 BTVG Rz 1; Aufner/S. Bydlinski, BTVG<sup>2</sup> § 14 Rz 1). Wenn die Fälligkeit inzwischen eingetreten ist, kann der Erwerber zwar nicht mehr das Kapital zurückfordern, aber noch immer die bis zum Eintritt der Fälligkeit aufgelaufenen Zinsen verlangen (3 Ob 123/13d; siehe auch ErlRV 312 BlgNR 20. GP 26; Würth aaO; Friedl in Illredits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht<sup>2</sup> § 14 BTVG Rz 1). Die Verpflichtung des Bauträgers zur Verzinsung beginnt mit Entstehen des Rückforderungsanspruchs unabhängig von einer Einforderung durch den Erwerber (3 Ob 123/13d; Pittl, BTVG<sup>2</sup> 143).

1.2 Der Rückforderungsanspruch verjährt gemäß § 14 Abs 2 BTVG in drei Jahren. Maßgeblich ist nicht die Kenntnis des Erwerbers vom Rückforderungsanspruch, sondern die objektive Möglichkeit zur Geltendmachung (Prader in Schwimann/Kodek, ABGB<sup>4</sup> § 14 BTVG Rz 8; Pittl, BTVG<sup>2</sup> 142 f). Mangels anderer Regelung beginnt die Verjährung der Rückforderung mit der Zahlung, da jene sofort fällig ist (Würth in Rummel<sup>3</sup> § 14 BTVG Rz 2).

1.3 Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Zahlungen des Erwerbers ist grundsätzlich auf den Zeitpunkt der

Weiterleitung durch den Treuhänder (und nicht der Zahlung an den Treuhänder) abzustellen. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Treuhänder vom Bauträger bestellt wurde und Rechtsanwalt oder Notar ist (8 Ob 113/04g). Vor Erfüllung der Sicherungen des Erwerbers dürfen keine Zahlungen in die Verfügungsmacht des Bauträgers gelangen. Ein Treuhandkonto auf dem Konto des bestellten Treuhänders ist keine Zahlung an den Bauträger und daher zulässig (1 Ob 11/12t; Friedl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht2 § 7 BTVG Rz 4; Gartner, BTVG4 § 7 Rz 2; Prader in Schwimann/Kodek, ABGB4 zu § 14 BTVG Rz 1). Grundsätzlich gilt der Treuhänder nicht als Dritter iSd § 15 BTVG (Prader in Schwimann/Kodek, ABGB4 zu § 15 BTVG Rz 5; Pittl, BTVG<sup>2</sup> 144; Gartner, BTVG4 § 15 Rz 7).

2. Die Klägerin bemängelt in ihrem Rechtsmittel, dass das Berufungsgericht ungeachtet dieser Rechtsprechung (hilfsweise) die Fälligkeit des Rückforderungsanspruchs jeweils mit dem Tag der im Zeitraum zwischen 2. 8. 2012 und 26. 5. 2014 geleisteten Zahlungen auf das Bauabwicklungstreuhandkonto angenommen und daher die Verjährung des erst am 21. 9. 2017 mit insgesamt 94.067,87 EUR eingeklagten Zinsenanspruchs bejaht hat.

Damit zeigt die Klägerin allerdings keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO auf, ohne dass die Zulässigkeit und die Folgen von Zahlungen auf ein nicht den Vorgaben des § 12 Abs 3 Z 4 BTVG entsprechendes Treuhandkonto geklärt werden müssen:

Die Klägerin übergeht, dass sie selbst Zinsen beginnend mit dem Tag der jeweiligen Zahlung auf das Treuhandkonto bis zum Tag der Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags am 23. 9. 2014 begehrt. Wenn die Revisionswerberin nunmehr den Standpunkt einnimmt, Zinsen seien (erst) ab Auszahlung ihrer Gelder von dem Treuhandkonto durch den Nebenintervenienten zuzusprechen, ist ihr die Feststellung des Erstgerichts entgegenzuhalten, dass nicht nachvollziehbar ist, welchen (der insgesamt 24) Käufern die (nach Baufortschritt getätigten) Auszahlungen des Treuhänders an die Beklagte bzw die einzelnen Professionisten zuzuordnen sind. Da die Klägerin jene Tatbestände zu behaupten und zu beweisen hat, aus denen nach dem materiellen Recht ihr Anspruch entstanden ist (RIS-Justiz RS0039936; 3 Ob 123/13d), lag es an ihr, die Tatsachen zu behaupten und zu beweisen, aus denen der Beginn des Zinsenlaufs rechtlich ableitbar ist. Weder hat die Klägerin ein Vorbringen dazu erstattet, wann die von ihr bezahlten Gelder vom Treuhandkonto durch den Nebenintervenienten weitergeleitet wurden, noch konnten die Daten dieser Auszahlungen festgestellt werden. Damit hat die Klägerin aber – ihrer Ansicht folgend, dass Zahlungstag iSd § 14 Abs 1 BTVG nicht der Tag der Zahlung an den Treuhänder ist – ihren Anspruch nicht dargetan, worauf die Beklagte zutreffend hingewiesen hat.

3. Da aus diesen Gründen die Klageabweisung durch die Vorinstanzen im Ergebnis nicht zu beanstanden ist, kommt es auch nicht mehr auf die im Rechtsmittel der Klägerin ebenfalls bekämpfte Hauptbegründung des Berufungsgerichts an, aufgrund Vorliegens der im Kaufvertrag vom 6. 7. 2012 vereinbarten – von den Bestimmungen des BTVG teilweise abweichenden – Sicherheiten seien die von der Klägerin auf das Bauabwicklungstreuhandkonto geleisteten Zahlungen ohnehin fällig und damit nicht iSd § 14 BTVG rückforderbar gewesen.

4. Die außerordentliche Revision war daher zurückzuweisen.

**Textnummer**

E123250

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2018:0080OB00121.18D.1024.000

**Im RIS seit**

27.11.2018

**Zuletzt aktualisiert am**

24.10.2019

**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)