



REPUBLIK ÖSTERREICH
Landesgericht für ZRS Wien

ANWALTSKANZLEI

Bezirksgericht Döbling

06. Nov 2000

E I N G A N G

36 R 314/00v

18C 810 1995

KOPIE

Im Namen der Republik

17

Das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht hat durch den Vizepräsidenten Hofrat Dr. Peter Hostek als Vorsitzenden sowie die Richter des LG Dr. Alois Lehbauer und Dr. Maria Schrott-Mader in der Rechtssache der klagenden Partei **Dr. Ernst GRAMM**, Rechtsanwalt, Am Kirchenplatz, 3040 Neulengbach, wider die beklagte Partei [REDACTED]

[REDACTED]
1180 Wien, vertreten durch Dr. Benedikt Wallner, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 18.000,-- s.A., infolge der Berufung der beklagten Partei gegen das Urteil des Bezirksamtes Döbling vom 6.4.2000, GZ 18 C 810/99s-13, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Der Berufung wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei zu Handen des Klagevertreters die mit S 5.325,60 (darin enthalten S 887,60 USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die Revision ist jedenfalls unzulässig (§ 502 Abs 2 ZPO).

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Der Kläger beehrte die Zahlung von S 18.000,-- samt Zinsen an Honorar für auftragsgemäß erbrachte Leistungen für den Beklagten, insbesondere für die Verfassung eines Kaufvertrages für den Ankauf einer Eigentumswohnung. Die Beauftragung sei im Zuge eines Telefonates zwischen den Streitparteien durchgeführt worden. Der Kläger habe einen Vertragsentwurf errichtet und an das Ehepaar [REDACTED] gesandt. In weiterer Folge sei ein Termin zur Unterfertigung

gung dieses Vertrages in der Kanzlei des Klägers für den 31.5.1999 vereinbart worden. Der Kläger habe inzwischen den Vertrag ergänzt und einen Antrag für einen Rangordnungsbescheid vorbereitet. Am 31.5.1999 habe der Beklagte angerufen und dem Kläger mitgeteilt, er werde nicht erscheinen. Die Mitteilung, dass der Beklagte gemäß § 30a KSchG vom Vertrag zurückgetreten sei, habe der Kläger erst am nächsten oder übernächsten Tag erfahren. Es sei mit dem Beklagten ein Honorar für Vertragserrichtung samt Antragstellung bei der Ausländergrundverkehrsbehörde und Verbücherung des Kaufvertrages von insgesamt S 25.000,-- zzgl. USt und Barauslagen vereinbart gewesen. Der Antrag bei der Ausländergrundverkehrsbehörde und beim Grundbuchgericht sei hinfällig, es werde daher pauschal S 15.000,-- zzgl. USt begehrt.

Der Beklagte bestritt, beantragte Klagsabweisung und wandte ein, es sei niemals ein Vertragsunterzeichnungstermin vereinbart worden, auch keine Honorarvereinbarung, eine Beauftragung durch den Beklagten habe es nicht gegeben. Der Kläger müsse sich das Verhalten des Immobilienbüros Zackl GesmbH, das den Beklagten in die Irre geführt habe, zurechnen lassen. Es sei ein Rücktritt vom Kaufanbot gemäß § 30a KSchG erwirkt worden, eine Vertragserrichtung vor Ablauf der diesem Gesetz zugrundeliegenden Frist von einer Kalenderwoche hätte nicht stattfinden dürfen. Es widerspreche der Sorgfalt des Klägers als Rechtsanwalt, sich nicht über die Rücktrittsmöglichkeit gemäß § 30a KSchG informiert zu haben bzw. während laufender Rücktrittsfrist nicht ausdrücklich einen Auftrag eingeholt zu haben. Es habe ein Telefongespräch zwischen den Streitparteien gegeben, der Kläger habe vom Beklagten nur persönliche Daten des Beklagten für das Verfahren vor der Ausländer-

grundkommission erfragt. Darüber hinaus sei der Beklagte vom Maklerbüro Immobilien Zackl GesmbH in die Irre geführt worden. Dem Beklagten sei gesagt worden, dass er dieses Kaufanbot schon zu dem Zweck unterschreiben müsse, um die Nachricht von der Grundverkehrsbehörde zu erlangen, ob der Kauf genehmigt werde. Andernfalls hätte der Beklagte weder einen Auftrag zum Kauf noch einen Auftrag zur Errichtung eines Vertrages gegeben. Der Kläger habe sich der Zackl GesmbH als Erfüllungsgehilfe bedient, weil er von dieser die Daten über den Beklagten über das Geschäft erhalten habe und nicht vom Beklagten selbst. Das Verhalten der Zackl GesmbH sei dem Kläger zurechenbar. Der Beklagte sei rechtswirksam gemäß § 30a KSchG von seinem Kaufanbot zurückgetreten. Es gebe daher weder einen Makler- noch einen Liegenschafts Kaufvertrag.

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Erstgericht dem Klagebegehren stattgegeben, den auf AS 79 bis 83 (Seiten 3 bis 5 der Urteilsausfertigungen) wiedergegebenen Sachverhalt festgestellt und rechtlich ausgeführt, zwischen den Streitparteien liege ein Auftragsverhältnis vor, wobei der Beklagte dem Kläger zu einer anwaltlichen Vertretung in einem Grundbuchs- und einem Ausländergrundverkehrsverfahren sowie zur Errichtung des dazugehörigen Kaufvertrages beauftragt habe. Die Beauftragung sei telefonisch erfolgt, weil die Angelegenheit dem Beklagten als besonders dringlich erschienen sei. Der Kläger habe den Vertragsentwurf ordnungsgemäß erstellt, ihm stünden daher gemäß § 1014 ABGB ein Ersatz seiner Aufwendungen zu. Diese Aufwendungen seien als durchaus notwendig und nützlich anzusehen, weil sie für das vorliegende Geschäft unbedingt erforderlich gewesen seien und auch vom Beklagten gewünscht worden seien. Zu § 30a KSchG wurde ausgeführt, dass einerseits ein-

deutig hervorgehe, dass der Beklagte den Kläger mit den anwaltlichen Tätigkeiten beauftragt gehabt habe und andererseits dem Kläger gegenüber dieser Rücktritt nicht erklärt worden sei. Das Schriftlichkeitserfordernis des § 30a Abs 2 iVm § 3 Abs 4 KSchG sei hinsichtlich des Klägers nicht erfüllt worden, bezüglich der Leistungen, die der Kläger erbracht habe, sei ein Rücktritt des Beklagten nicht möglich. Zur Höhe wurde ausgeführt, dass nach § 8 Abs 5 AHR iVm § 18 NTV bei einem Kaufpreis von S 1,450.000,-- eine Honorarsumme für die Vertragserrichtung von S 39.072,-- zzgl. USt, insgesamt S 46.886,40 zustünde, der eingeklagte Betrag von S 18.000,-- sei daher durchaus angemessen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Beklagten aus dem Berufungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, es im Sinne einer Klagsabweisung abzuändern, in eventu es aufzuheben und die Rechtssache allenfalls zur Verfahrensergänzung und Neuschöpfung eines Urteiles an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Der Kläger beantragt, der Berufung nicht Folge zu geben.

Der Berufung kommt keine Berechtigung zu.

Der Berufungswerber zitiert § 30a KSchG richtig. Er führt auch - durchaus zutreffend - aus, dass das Gesetz nichts darüber sagt, ob die Rücktrittserklärung auch gegenüber einem - in Liegenschaftskaufsachen regelmäßig befassten und häufig schon im Anbotsformular vorformulierten - Vertragserrichter gelte. Nach den Materialien solle mit dieser Gesetzesbestimmung der oft anzutreffenden Überraschungssituation bei dem ersten Besichtigungstermin entgegengewirkt werden, bei welcher gleichzeitig Maklervertrag

und Vertrag über das vermittelte Geschäft geschlossen werden. Die Rücktrittserklärung gelte Kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung deswegen auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag, und zwar ohne, dass der Erklärung zu entnehmen sein müsste, weil in der Praxis Verbraucher kaum zwischen der Vertragserklärung gegenüber dem Wohnungsabgeber und derjenigen auf Abschluss eines Maklervertrages gerichteten Erklärung gegenüber dem Makler unterscheiden. Nach Ansicht des Berufungswerbers könne nichts anderes aber für den Auftrag an den Vertragserrichter gelten, falls nur der Auftrag bereits mit ein oder demselben Formblatt erteilt worden sei, mit dem der Konsument den Maklervertrag und das vermittelte Geschäft abschließe. Zum Schluss der Berufung führt der Berufungswerber aus, ein Anwalt müsse eine rechtlich einwandfreie Vertragsurkunde herstellen und ihr den Inhalt geben, der dem Willen der Beteiligten und dem Zweck der Urkunde entspreche. Schon dies sei vor Ablauf einer unverzichtbaren Rücktrittsfrist nicht möglich, weil solange der Wille des Verbrauchers, tatsächlich zu kaufen, schon begrifflich nicht feststehen könne. Dem ist zu erwidern, dass das Rechtsgeschäft zwischen dem Makler und dem Beklagten bereits mit Unterfertigung der Urkunde zustandekommt, der Rücktritt des Verbrauchers ist ein gesetzlich zwingend vorgesehenes Gestaltungsrecht, das befristet ist (Krejci in Rummel II², Rz 35 zu § 3 KSchG). Es ist daher nicht so, dass der Vertrag erst mit Ablauf der Rücktrittsfrist zustandekommt, vorher daher auf Seiten des Verbrauchers lediglich eine mehr oder weniger verbindliche Zusage, nach Ablauf der Rücktrittsfrist diesen Vertrag abschließen zu wollen, vorliegt. Der rechtsgeschäftliche Wille auf Abschluss des Geschäftes lag mit Unterfertigung des Kaufan-

botes Blg./A per 24.5.1999 auf Seite des Beklagten vor. Es kann daher nicht sein, dass sämtliche Geschäfte, die der Beklagte in Bezug auf diese Liegenschaft während der Rücktrittsfrist tätigt, davon abhängen, ob er sein Gestaltungsrecht in der Folge ausüben will oder nicht. Nun erübrigt es sich darauf einzugehen, ob im Falle, dass ein Vertragserrichter im Vermittlungsvertrag genannt wird und dieser Vertragserrichter ohne weitere Beauftragung durch den Verbraucher Tätigkeiten entfaltet, diese im Falle des Rücktritts des Verbrauchers honoriert erhält. Den erstgerichtlichen Feststellungen folgend stand es hier nicht nur dem Beklagten frei, sich selbst einen Anwalt zu wählen, erst, nachdem der Beklagte keinen Anwalt nannte, schlug ihm Wilhelm Zackl den Kläger vor, und trug dies, weil der Beklagte offensichtlich damit einverstanden war, in das Kaufanbot ein. Weiters rief der Kläger am 25.5.1999 den Beklagten an und erfragte seine und die Daten seiner Ehegattin, es wurde vereinbart, dass der Kläger dem Beklagten einen Vertragsentwurf übersendet. Kurze Zeit rief der Beklagte den Kläger an, ersuchte um Bekanntgabe der Gesamtkosten und war mit den angegebenen jeweiligen Kosten ausdrücklich einverstanden. Zu einem weiteren telefonischen Gespräch kam es am 27.5.1999, wo der Beklagte den Kläger anrief und diesem mitteilte, den Vertragsentwurf erhalten zu haben und mit dem Vertragsinhalt einverstanden zu sein, lediglich, dass das Geburtsdatum seiner Ehefrau hinsichtlich des Tages nicht stimme. Außerdem wurde ein Besprechungstermin für den 31.5.1999 vereinbart. Aus diesen Feststellungen folgt, dass der Kläger nicht nur aufgrund der ihm vom Immobilienbüro zur Verfügung gestellten Unterlagen den Kaufvertrag errichtete, sondern dass es mit dem Beklagten darüber hinaus eine derartige Vereinbarung gab

(anders ist das Verhalten des Beklagten, insbesondere auch im Hinblick auf § 863 ABGB nicht zu werten), dass Gespräche stattfanden, dass der Kläger dem Beklagten seine Kosten für die Errichtung des Vertrages und die Verbücherung ohne eventuellen Treuhandschaftsvertrag bekanntgab, sowie auch die Höhe der Kosten im Falle eines negativen Bescheides bei der Ausländergrundverkehrsbehörde, und der Beklagte hiemit einverstanden war. Es kam also unabhängig vom Vertrag Blg./A zu einem Auftrag des Beklagten an den Kläger zur Errichtung der entsprechenden Verträge, die letztlich den Eigentumsübergang, das Verfahren vor der Ausländergrundverkehrsbehörde sowie die grundbücherliche Durchführung beinhalten, wobei letztlich, wenn auch noch nicht schriftlich, auch eine Vollmacht beinhaltet ist, nämlich die Vertretung des Klägers vor der Behörde und dem Gericht, sodass, wie die Rechtsprechung überwiegend annimmt, ein üblicher Vertrag zwischen Rechtsanwalt und Klient, nämlich ein Bevollmächtigungsvertrag, zustandekam. Hierbei wurde auch die Frage des Honorares vereinbart. Es ist daher keinesfalls so, wie in der Berufung dargelegt, dass gleichzeitig mit dem Maklervertrag auch ein Rechtsanwalt beauftragt wird, der ohne weitere Tätigkeit des Verbrauchers innerhalb der Rücktrittsfrist Tätigkeiten entfaltet und diese honoriert haben will. Über einen derartigen Sachverhalt hat das Gericht nicht zu entscheiden.

Der Berufung ist somit ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich in Ansehung des Berufungsverfahrens auf §§ 41, 50 ZPO.



Landesgericht für ZRS Wien
1016 Wien, Schmerlingplatz 11
Abt. 36, am 11. Oktober 2000

Dr. H o s t e k

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung: *Heu*