



Newsletter Immobilienrecht Issue 1|2020

OGH 20Ds2/19b – Treuhandenschaft – Im Zweifel keine buchstabengetreue Erfüllung notwendig

Ein Rechtsanwalt wurde mit der treuhändischen Abwicklung einer Liegenschaftstransaktion betraut. Entgegen dem ihm unwiderruflich erteilten Treuhandauftrag, wonach er den Kaufpreis nach Vorliegen des Beschlusses des Grundbuchgerichts bezüglich der Einverleibung des lastenfreien Eigentumsrechts an die Verkäufer auszahlen soll, hat er aufgrund einer Leistungsstörung im zugrundeliegenden Geschäft den Kaufpreis weder an die Verkäufer ausbezahlt, noch gerichtlich hinterlegt. Daraufhin kam es zu einem Verfahren wegen der Disziplinarvergehen der Berufspflichtverletzung und der Beeinträchtigung von Ehre und Ansehen des Standes gegen den als Treuhänder auftretenden Rechtsanwalt.

Nach den erstinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen wurde dem Beschuldigten nach allseitiger Unterfertigung von Kaufvertrag und Treuhandvereinbarung ein geologisches Gutachten von der Käuferin übermittelt, wonach ein nicht unerheblicher Anteil des für das geplante Bauvorhaben auszuhebenden Bodenmaterials der kaufgegenständlichen Liegenschaft nicht der vertraglich bedungenen Bodenaushubqualität entspricht.

Allen Formen von Treuhandschaften ist gemein, dass der Treuhänder im Interesse des Treugebers und nicht im eigenen Interesse zu handeln verpflichtet ist. Die Treuhandenschaft ist geprägt von Uneigennützigkeit und Vertrauenswürdigkeit bei der Wahrnehmung fremder Interessen.

Die von der Vorinstanz angewandte und von Teilen der Literatur vertretene Ansicht, Treuhandaufträge seien jedenfalls buchstäblich genau zu erfüllen, wurde vom OGH, seiner ständigen Rechtsprechung folgend, nicht übernommen. **Eine wort- und buchstabengetreue Erfüllung** ist nur bei Treuhandschaften mit klaren Regelungen, **nicht aber bei Konfliktfällen**, denen es an solchen Bestimmungen mangelt, wie dem gegenständlichen, **zwingend**.

Ein Treuhänder kann bei unklarer Sach- und Rechtslage und einem daraus resultierenden Konflikt der Treugeber, von der Möglichkeit des gerichtlichen Erlags Gebrauch machen. Nach ständiger Rechtsprechung ist er aber nicht zur Hinterlegung verpflichtet.

Im gegenständlichen Fall wäre die Hinterlegung nicht im wirtschaftlichen Interesse der Treugeber gewesen; das Vorgehen des Treuhänders diene vielmehr dem Anstreben einer letzten Endes auch



works

erfolgten gütlichen Einigung der Parteien des Kaufvertrags, was der Beschuldigte zutreffend hervorgehoben hat.

Das höchstgerichtliche Judikat verdeutlicht, dass auf das Grundgeschäft zugeschnittene Formulierungen sowie eine umfassende Regelung sämtlicher Eventualitäten, insbesondere im Falle von Leistungsstörungen, den geforderten Sorgfaltsmaßstäben bei der Erstellung von Treuhandvereinbarungen entsprechen. Dies mitumfasst die vorab Vereinbarung einer konkreten Verfahrensvorgabe, insbesondere im Falle von Leistungsstörungen, an die sich sowohl der Treuhänder als auch die Treugeber zu halten haben. Auch die Kostentragung spielt hierbei eine entscheidende Rolle. So können im Nachhinein auftauchende Problemstellungen durch eine gewissenhafte Regelung der komplexen und problematischen Themenbereiche vorab entschärft werden.

Gabriel Eder / Anna Schimmer

Regierungsprogramm „Türkis-Grün“ – Ausblick im Bereich Wohnen

Im Regierungsprogramm der neuen Bundesregierung ist dem Thema Wohnen ein eigenes Teilgebiet im Kapitel Justiz & Konsumentenschutz gewidmet.

Vor allem im Bereich Investitionsanreize für Sanierungen und Neubau ist die grüne Handschrift der Bundesregierung zu erkennen. Der Fokus liegt insbesondere darauf, durch die Förderung der Nachverdichtung und der Überbauung, die schon ohnehin selten vorzufindenden Grünflächen in den Städten zu erhalten und vor Verbauung zu schützen. Auch die geplante Vergabe von Wohnbaufördermitteln ausschließlich unter der Voraussetzung einer umweltschonenden Bauweise, manifestiert den Gedanken des Klimaschutzes.

Neben ua der geplanten Förderung der Eigentumsbildung, der Schaffung von leistbarem Wohnraum und der Bekämpfung von Leerstand & Mindernutzung, sticht vor allem das Bestellerprinzip hinsichtlich der Maklerprovision bei der Vermittlung von Mietwohnungen ins Auge. Eine Umsetzung des Bestellerprinzips würde eine Abkehr der bisher möglichen, beidseitigen Verpflichtung, sowohl des Mieters als auch des Vermieters, zur Zahlung einer Provision bedeuten. Provision solle dann nur mehr derjenige zahlen, der dem Makler den Auftrag zum Tätigwerden gegeben hat.

Auch das Baurecht nach dem Baurechtsgesetz soll gestärkt werden. Das Instrument des Baurechts soll attraktiver gestaltet werden, heißt es wortwörtlich. Was damit gemeint sein kann, ist jedoch noch

works

unklar. Unternehmen, die dem Bund mehrheitlich gehören, wie ÖBB, BIG udgl. werden angeleitet, bei Grundstücksverwertungen von Bauland geförderten Wohnbau besonders zu berücksichtigen. Grundsätzlich soll angestrebt werden, den Grundstücksbestand in der öffentlichen Hand zu behalten und an Dritte hauptsächlich per Baurecht zu vergeben.

Eine Novellierung des Mietrechts wird ebenso angekündigt. Inhaltlich bleibt das Regierungsprogramm jedoch auch in diesem Punkt sehr vage.

Ob sich die Ziele von Türkis-Grün in der aktuellen Legislaturperiode bis 2024 realisieren, bleibt also mit Spannung abzuwarten.

Gabriel Eder / Anna Schimmer

Immobilienteam



Dr. Manuela Maurer-Kollenz

Partnerin

Mag. Simone Maier-Hülle

Partnerin

Mag. Anna Schimmer

Rechtsanwältin

Müller Partner Rechtsanwälte GmbH
Rockgasse 6, 1010 Wien
www.mplaw.at