



IM NAMEN DER REPUBLIK

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner, die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn und die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M***** V*****, vertreten durch die Prader & Ortner Rechtsanwälte GesbR in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Advokatur Dr. H***** S*****, wegen 21.397,44 EUR sA (Revisionsinteresse 6.397,88 EUR sA), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck vom 5. November 2014, GZ 4 R 172/14x-36, mit dem das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 29. Juli 2014, GZ 69 Cg 14/13b-32, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Der Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichts wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts einschließlich der Kostenentscheidung wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 1.356,90 EUR (darin 226,15 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit 1.240,15 EUR (darin 93,19 EUR Umsatzsteuer und 681 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

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

Der Kläger mietete im Jahre 1999 oder 2000 ein Haus in R***** unbefristet als Freizeitwohnsitz. Als Mietzins waren (zuletzt) 736,26 EUR monatlich sowie - in

bar - 3.000 EUR vierteljährlich vereinbart. Der Kläger zahlte letztmalig am 28. Juli 2009 den Mietzins für Juli 2009, nicht mehr jedoch den Baranteil für die Zeit ab 15. April 2009. Ende Juli 2009 versperrte der Vermieter wegen des Mietzinsrückstands das Haus mit einer Kette, sodass der Kläger, als er nach längerer Abwesenheit anreiste, das Haus nicht betreten konnte. Am 3. August 2009 teilte der Vermieter dem Kläger per Fax unter anderem mit, dass er davon ausgehe, dass „unter diesen Umständen das Mietverhältnis beendet ist“. Der Kläger wandte sich zunächst an einen Rechtsanwalt, der zwar die Auffassung vertrat, dass die Aufkündigung (gemeint: das Schreiben vom 3. August 2009) so nicht wirksam sei, in weiterer Folge aber aus dem Kläger nicht erläuterten Gründen eine einvernehmliche Lösung empfahl. Über seinen deutschen Rechtsvertreter kam der Kläger daraufhin mit der Beklagten in Kontakt. Auch diese vertrat die Meinung, dass die Vorgehensweise des Vermieters nicht korrekt sei und dem Kläger Kündigungsschutz zukomme. In der Folge beauftragte der Kläger die Beklagte mit seiner Vertretung. In einer am 3. November 2009 an den Kläger übermittelten ausführlichen Stellungnahme vertrat die Beklagte (zusammengefasst) den Standpunkt, dass die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG zur Anwendung gelangten, dem Kläger wegen Versperren des Mietobjekts mit der Kette für den laufenden Mietzins ein Minderungsrecht in voller Höhe zustehe und die Vermieterseite nur gerichtlich aus wichtigem Grunde aufkündigen könne. Am 9. November 2009 brachte der Vermieter gegen den nunmehrigen Kläger die Räumungsklage ein. Die Klage wurde dem nunmehrigen Kläger am 21. November 2009 zugestellt, der daraufhin der Beklagten mitteilte, dass die von der Gegenseite begehrte Räumung des Mietobjekts für ihn kein

Problem sei und er sie sofort veranlassen könne; vorrangig sei für ihn aber der Erfolg des Rechtsstreits, dem er auch den Zugang zu seiner persönlichen Habe unterordne. Nach umfangreicher Korrespondenz löste die Beklagte am 27. Jänner 2010 das Mandatsverhältnis auf und der Kläger wandte sich an einen anderen Rechtsanwalt, der ihm mitteilte, dass wegen der Ferienutzung des Bestandobjekts kein Kündigungsschutz bestehe und der Kläger daher räumen bzw ausziehen sollte. Der Kläger schloss daher im Räumungsverfahren einen Vergleich und räumte das Objekt zum 31. März 2010.

Am 22. Juli 2010 brachte der Vermieter gegen den nunmehrigen Kläger eine Klage auf Zahlung von Mietzins bzw Benützungsentgelt für die Zeit von 15. April 2009 bis 31. März 2010 sowie von Reinigungs- und Wiederherstellungskosten (insgesamt 19.750,35 EUR) ein. Der nunmehrige Kläger wendete gegen diese Forderung - soweit hier von Interesse - ein, wegen Versperrung des Mietobjekts bestehe kein Anspruch auf Benützungsentgelt; außerdem erhob er eine Gegenforderung für die Folgekosten aus der unberechtigten Aussperrung (insgesamt 10.709,50 EUR). Der nunmehrigen Beklagten verkündete der Kläger den Streit, ein Beitritt als Nebenintervenient unterblieb jedoch. Mit Urteil vom 23. 11. 2011 sprach das Bezirksgericht der Verlassenschaft nach dem mittlerweile verstorbenen Vermieter 3.468,12 EUR zu, wies aber das Klagemehrbegehren von 16.282,23 EUR ab. Das Landesgericht gab hingegen der dagegen erhobenen Berufung der Verlassenschaft statt und erkannte den nunmehrigen Kläger schuldig, dem Vermieter (der Verlassenschaft) an Mietzins- und Benützungsentgelt für den Zeitraum 15. April 2009 bis 31. März 2010 insgesamt 17.021,95 EUR

sowie die Freizeitwohnsitzpauschale (348 EUR), abzüglich einer Gegenforderung von 234,88 EUR (Übernachungskosten erstes Wochenende), restlich daher 17.135,07 EUR sA, zu zahlen und an Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens 5.825,17 EUR sowie des Berufungsverfahrens 2.527,10 EUR und 717,34 EUR (Berufungsbeantwortung) zu ersetzen. Die ordentliche Revision wurde nicht zugelassen. Den Antrag des nunmehrigen Klägers auf Abänderung des Zulässigkeitsausspruchs und die damit verbundene Revision gegen das Berufungsurteil wies das Berufungsgericht zurück.

Der **Kläger** beehrte von der Beklagten den Ersatz des dem Vermieter für die Zeit von November 2009 bis März 2010 zugesprochenen Benützungsentgelts (8.680 EUR sA) sowie der ihm im Verfahren über das Benützungsentgelt entstandenen Kosten (12.717,44 EUR sA). Hätte ihn die Beklagte nicht falsch beraten, hätte der Kläger das Bestandobjekt geräumt, sodass kein Benützungsentgelt angefallen wäre. Auch die auf das Verfahren entfallenden Kosten wären daher ohne den falschen Rat des Klägers nicht entstanden.

Die **Beklagte** wendete zum Begehren auf Ersatz der Verfahrenskosten für den Prozess über das Benützungsentgelt ein, es fehle für einen solchen Anspruch an der Kausalität der Beratung durch die Beklagte, weil das Verfahren über das Benützungsentgelt vom nunmehrigen Klagevertreter mit der - auch jetzt noch von diesem vertretenen - Rechtsansicht geführt worden sei, dass ein Entgelt wegen der Aussperrung des nunmehrigen Klägers aus dem Mietobjekt nicht gezahlt werden müsse.

Das **Erstgericht** verpflichtete die Beklagte zur Zahlung von insgesamt 15.077,88 EUR sA und wies das Mehrbegehren von weiteren 6.319,56 EUR sA sowie ein

Zinsenmehrbegehren ab. Die Beklagte habe den Kläger entgegen ihrer Verpflichtung zur umfassenden Interessenwahrung nicht über die Wirksamkeit der außergerichtlichen Kündigung aufgeklärt und daher dem Kläger das für die Monate November 2009 bis März 2010 vom Vermieter erfolgreich geforderte Benützungsentgelt zu ersetzen. Ebenso sei die Beklagte zum anteiligen Ersatz der durch die Fehlberatung entstandenen Prozesskosten verpflichtet, wobei sich diese (6.397,88 EUR) als Differenz zwischen den tatsächlich entstandenen und den bei richtiger rechtlicher Beratung fiktiv anfallenden Prozesskosten (Bemessungsgrundlage verringert um das zuerkannte Benützungsentgelt) errechneten.

Das **Berufungsgericht** gab der Berufung der Beklagten teilweise Folge, verpflichtete die Beklagten (nur) zum Ersatz des vom Kläger eingeklagten Benützungsentgelts (8.680 EUR sA) und wies das Mehrbegehren von (insgesamt) 12.717,44 EUR sA für die Verfahrenskosten sowie das Zinsenmehrbegehren ab. Für die geltend gemachten (anteiligen) Kosten des Vorverfahrens habe die Beklagte nicht zu haften, weil der Kläger zu dem Zeitpunkt, als er sich in dieses Verfahren eingelassen habe, bereits vollständig (wenn auch von dritter Seite) über die Frage der Anwendbarkeit des MRG auf das Mietverhältnis und die Kündigungsmöglichkeiten aufgeklärt gewesen sei. Der Beratungsfehler der Beklagten sei daher für den Rechtsstreit über das Benützungsentgelt nicht mehr kausal gewesen. Vielmehr sei der Kläger bereits durch seine nunmehrigen Rechtsvertreter beraten worden. Für die aus dieser gerichtlichen Auseinandersetzung entstandenen Kosten habe die Beklagte dem Kläger daher nicht zu haften.

Über Antrag des Klägers nach § 508 ZPO sprach

das Berufungsgericht nachträglich aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Eine Klarstellung zur vorliegenden Konstellation erscheine im Hinblick auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu 6 Ob 100/07k, in der Prozesskosten eines Vorverfahrens als kausale Folge einer Schlechterfüllung angesehen wurden, zweckdienlich.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts wendet sich die Revision des Klägers mit dem Antrag, dem Klagebegehren im Umfang des erstgerichtlichen Zuspruchs zur Gänze oder zumindest zum Teil stattzugeben. Hilfsweise wird die Aufhebung der Entscheidung des Berufungsgerichts beantragt.

Mit ihrer Revisionsbeantwortung beantragt die Beklagte, das Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen, in eventu, diesem den Erfolg zu versagen.

Die Revision ist zulässig und im Sinn ihres Abänderungsantrags berechtigt.

1. Richtig ist, dass nach überwiegender, regelmäßig im Zusammenhang mit Werkverträgen ergangener Rechtsprechung die bloße Schlechterfüllung eines Vertrags im Allgemeinen nicht bzw nur dann zu einer Haftung für Prozesskosten aus einem Verfahren gegen einen Dritten führt, wenn der Regresspflichtige neben der Verletzung der Hauptleistungspflicht weitere Pflichten (etwa Informationspflichten) verletzt hat oder etwa der Auftraggeber vom nunmehr Regresspflichtigen veranlasst oder darin bestärkt wurde, sich auf das Verfahren gegen einen Dritten einzulassen (RIS-Justiz RS0045850; 4 Ob 197/05g ua). In zahlreichen Entscheidungen wurde aber die Ersatzpflicht für derartige Kosten dann bejaht, wenn die Kosten nicht durch eine außergewöhnliche Verkettung von Umständen entstanden sind und wenn im Einzelfall ein

Rechtswidrigkeitszusammenhang zwischen der verletzten Vertragspflicht und dem Kostenschaden besteht, was dann der Fall ist, wenn die (verletzte) Verpflichtung gerade auch Schäden wie die zu beurteilenden verhindern soll (2 Ob 168/01x; 1 Ob 40/02t; 6 Ob 100/07k; 1 Ob 96/13v mwN). Kosten eines ersichtlich aussichtslosen Prozesses sind jedenfalls nie zu ersetzen (3 Ob 52/03v; 1 Ob 218/04x; 4 Ob 5/07z).

2. Es ist nicht strittig, dass sich der nunmehrige Kläger im Vertrauen auf die (sich später als unrichtig erweisende) Rechtsberatung durch die Beklagte in den Räumungsprozess eingelassen hat. Dass eine Niederlage des nunmehrigen Klägers in diesem Räumungsprozess wegen der damit feststehenden Beendigung des Bestandverhältnisses (auch gerichtlich geltend gemachte) Forderungen des Vermieters auf Benützungsentgelt zur Folge haben wird, war vorhersehbar. Die Klage des Vermieters gegen den nunmehrigen Kläger auf Benützungsentgelt war daher nicht „auf eine außergewöhnliche Verkettung von Umständen“ zurückzuführen, sondern - insbesondere wegen der rechtlichen Problematik im Zusammenhang mit der Absperrung des Zugangs zum Bestandsobjekt durch den Vermieter - erwartbare Folge einer möglichen Niederlage im Räumungsprozess. Die Kosten des Verfahrens über das Benützungsentgelt sind daher durch den Umstand, dass die Beklagte den Kläger anlässlich des Räumungsprozesses unrichtig beraten hat, adäquat verursacht.

3. Dass die Führung des Verfahrens über das Benützungsentgelt erkennbar aussichtslos gewesen und die in diesem Verfahren vom Kläger (bzw von seinem nunmehrigen Rechtsvertreter) vertretene Rechtsauffassung unvertretbar gewesen wäre, behauptet keine der Streitparteien.

Nach der Rechtsprechung kommt auch dem titellosen Benutzer hinsichtlich des Benützungsentgelts eine unverschuldete Minderung der Gebrauchsfähigkeit der Sache zugute, wie sie beim aufrechten Mietverhältnis den Bestandnehmer zur Minderung des Bestandzinses berechtigen würde (RIS-Justiz RS0019961). Die hier zu beurteilende Konstellation wurde allerdings (soweit überblickbar) bisher in der Rechtsprechung noch nicht behandelt: Der Kläger konnte nämlich im betroffenen Zeitpunkt das Bestandsobjekt nicht benutzen, weil der Vermieter auf den Mietzinsrückstand des Klägers nicht mit der Beschreitung des Rechtswegs sondern im Wege der Selbsthilfe durch die Absperrung des Zugangs zum Objekt reagierte. Es war daher keineswegs von vornherein unvertretbar bzw erkennbar aussichtslos, davon auszugehen, dass dem Vermieter für einen Zeitraum, in dem der Mieter (aus jedenfalls auch dem Vermieter zurechenbaren Gründen) das Bestandsobjekt nicht benutzen kann, kein Benützungsentgelt bzw jedenfalls kein Benützungsentgelt in Höhe des gesamten Mietzinses zusteht. Da diese Frage in der Rechtsprechung nicht hinreichend geklärt war, wäre für den Kläger - wie er in seiner Revision zutreffend aufzeigt - das vorprozessuale Anerkenntnis der Benützungsentgeltforderung des Vermieters keineswegs risikolos gewesen, weil er in diesem Fall im darauffolgenden Regressprozess gegen die Beklagte mit dem Einwand der Verletzung der Schadensminderungspflicht hätte rechnen müssen. Von einer unvertretbaren oder erkennbar aussichtslosen Prozessführung kann daher nicht ausgegangen werden.

4. Die vom Schutzzweck eines Vertrags umfassten Interessen, deren Verletzung schadenersatzpflichtig macht, sind aus dem Sinn und Zweck des Vertrags im Wege der Auslegung zu ermitteln; die Betrachtung hat sich dabei am

konkreten Vertragszweck auszurichten (RIS-Justiz RS0017850).

Gemäß § 9 RAO ist der Rechtsanwalt verpflichtet, die Rechte seiner Partei mit Gewissenhaftigkeit zu vertreten; diese Bestimmung ergänzt § 1009 ABGB, der den Gewalthaber verpflichtet, das ihm durch den Bevollmächtigungsvertrag aufgetragene Geschäft umsichtig und redlich zu besorgen. Daraus ergeben sich für den Anwalt eine Reihe von Pflichten, wie unter anderem Warn-, Aufklärungs-, Informations- und Verhütungspflichten, die alle Ausprägung der Hauptpflicht des Rechtsanwalts sind, nämlich der Pflicht zur Interessenswahrung und zur Rechtsbetreuung (RIS-Justiz RS0112203).

In diesem Sinne liegen Sinn und Zweck des Vertrags zwischen dem Rechtsanwalt und seinem Mandanten darin, dem Mandanten zur bestmöglichen Rechtsdurchsetzung oder Rechtsverteidigung zu verhelfen, darüber hinaus aber auch darin, den Mandanten vor Nachteilen zu bewahren. Dieser Schutzzweck erschöpft sich aber im Zusammenhang mit der Einleitung und der Führung eines Rechtsstreits nicht nur im Rechtsstreit selbst, sondern umfasst auch die Vermeidung von Nachteilen, die vorhersehbar mit der Führung und insbesondere mit dem Verlust des Prozesses verbunden sein können.

Im Falle der unrichtigen Beratung des Rechtsanwalts hat der Mandant Anspruch auf Ersatz des verursachten Vertrauensschadens. Es ist die Vermögensdifferenz zu ersetzen, die bei pflichtgemäßer Beratung nicht eingetreten wäre (6 Ob 131/97a; 5 Ob 38/05g).

Dies bedeutet hier, dass die Beklagte als Folge der ihr zuzurechnenden Fehlberatung dem Kläger nicht nur das von ihm aufgrund der urteilsmäßigen Verpflichtung

gezahlte (hier nicht mehr strittige) Benützungsentgelt, sondern auch die im Rechtsstreit darüber entstandenen Kosten zu ersetzen hat, zumal der Kläger bei richtiger Beratung die Rückstellung des Hauses an den Vermieter nicht hinausgezögert hätte und demgemäß keine Benützungsentgeltforderung und daher auch keine Kosten im Zusammenhang mit ihrer Durchsetzung entstanden wären.

5. Dass der Kläger im Vorprozess um das Benützungsentgelt bereits von einem anderen Rechtsanwalt vertreten war, ändert daran nichts. Die Fehlberatung durch die Beklagte im Räumungsprozess ist auch nach dem Einschreiten des nunmehrigen Rechtsanwalts des Klägers als Schadensursache wirksam geblieben. Der Schaden des Klägers ist entscheidend darauf zurückzuführen, dass ihn die Beklagte unrichtig beraten hat. Dass ihm sein nunmehriger Anwalt zur - im Übrigen wie gezeigt nicht unvertretbaren - Prozessführung über das Benützungsentgelt geraten hat, kann die Beklagte daher nicht entlasten (vgl 4 Ob 2319/96z).

6. Die Höhe des dem Kläger vom Erstgericht zuerkannten Ersatzbetrags für die Kosten des Vorprozesses hat die Beklagte im Rechtsmittelverfahren nicht bestritten.

Der Revision des Klägers war daher Folge zu geben und das erstgerichtliche Urteil wiederherzustellen.

7. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 27. Mai 2015
Dr. S p e n l i n g
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: