

Im Namen von Fürst und Volk

URTEIL

Der Fürstliche Oberste Gerichtshof als Revisionsgericht durch seinen ersten Senat unter dem Vorsitz des Präsidenten Univ.Prof.iR Dr. Hubertus Schumacher sowie die OberstrichterIn Dr. Wigbert Zimmermann, Dr. Marie-Theres Frick, Dr. Thomas Hasler und lic. iur. Thomas Ritter als weitere Mitglieder des Senats, ferner im Beisein der Schriftführerin Astrid Wanger, in der Rechtssache der klagenden Partei *****, *****, vertreten durch *****, wider die beklagte Partei ***** **Stiftung**, c/o ***** Trust reg., *****, 9494 Schaan, vertreten durch *****, wegen EUR 1'950'000 s.A., über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Fürstlichen Obergerichts vom 14.07.2020, 07 CG.2017.627-118, mit dem der Berufung der klagenden Partei gegen das Urteil des Fürstlichen Landgerichts vom 24.10.2019, 07 CG.2017.627-96, keine Folge gegeben wurde, in nicht öffentlicher Sitzung (Videokonferenz gemäss Art 6 Covid-19-VJBG) zu Recht erkannt:

Die Revision wegen Nichtigkeit wird v e r w o r f e n .

Im Übrigen wird der Revision k e i n e Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei zu Handen ihrer Vertreterin die mit CHF 13'662.10 bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 4 Wochen zu ersetzen.

T a t b e s t a n d:

1. Am 17.09./03.10.2007 schlossen die Streitparteien einen „Kaufvertrag“ über die Veräusserung der von der Beklagten gehaltenen Gründerrechte an der ***** Establishment, einer Anstalt nach liechtensteinischem Recht. Diese Anstalt ist Eigentümerin einer Wohneinheit, zu der eine Wohnung sowie zwei Studios, ein Kellerraum, Parkplätze und eine Garagenbox in Monaco, *****, gehören. Der Kläger sollte die Immobilie in der Form erwerben, dass er von der Beklagten die Gründerrechte an der ***** Establishment gegen Bezahlung des Kaufpreises von EUR 25 Mio übernimmt.

Mit elektronischer Nachricht vom 03.06.2008 erklärte die Beklagte, vom „Kaufvertrag“ vom 17.09./03.10.2007 zurückzutreten.

2.1. Mit seiner am 21.07.2014 eingebrachten Klage begehrte der Kläger die Rückzahlung der von ihm geleisteten Anzahlung von EUR 1'950'000.00 s.A. und brachte dazu vor, diese Anzahlung sei nach dem Rücktritt vom Vertrag zurückzugeben. Selbst wenn die Anzahlung als Angeld qualifiziert werden sollte, habe er Anspruch auf Rückerstattung, weil ihn kein Verschulden am

Rücktritt treffe. Zudem liege Sittenwidrigkeit vor. Das Angeld sei ausserdem gemäss Art 9 KSchG und § 1336 Abs 2 ABGB zu mässigen.

2.2. Die Beklagte bestritt und wendete ein, der Kläger habe den „Kaufvertrag“ schuldhaft nicht erfüllt. Die von ihm geleistete Anzahlung von EUR 2,5 Mio sei als Angeld zu qualifizieren und zu Gunsten der Beklagten verfallen.

3. Mit Urteil vom 19.08.2015 wies das Erstgericht das Klagebegehren vollumfänglich ab (ON 15). Das Fürstliche Obergericht hob über Berufung des Klägers mit Beschluss vom 19.01.2017 die erstinstanzliche Entscheidung auf und verwies die Rechtssage zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück (ON 64). Der vom Kläger mit (Revisions-)Rekurs angerufene Fürstliche Oberste Gerichtshof gab mit Beschluss vom 07.09.2017 dem Rechtsmittel keine Folge (ON 78).

Der Fürstliche Oberste Gerichtshof erledigte folgende Streitpunkte im Sinne des § 472 Z 4 ZPO iVm § 465 Abs 1 Z 3 ZPO abschliessend wie folgt: Beim Kaufvertrag vom 17.09./03.10.2007 handelt es sich um eine Punktation im Sinn des § 885 ABGB. Dieser Vertrag ist gültig zustande gekommen und die Anzahlung als Angeld im Sinn des 908 ABGB zu qualifizieren. Es ist von einer vom Kläger verschuldeten Nichterfüllung des „Kaufvertrags“ auszugehen, der nach erfolgreichem Abschluss der Due Diligence-Prüfung mit der Vertragserfüllung in Verzug geraten war. Die Beklagte trifft kein Mitverschulden. Auch ein Rechtsmissbrauch ist

ihr nicht vorzuwerfen. Die Voraussetzungen für den Verfall des Angelds liegen vor. Allerdings ist das richterliche Mässigungsrecht bei der Vertragsstrafe auch auf das Angeld anzuwenden und ein unverhältnismässig hohes Angeld analog § 1336 Abs 2 ABGB zu mässigen. Dieses Mässigungsrecht ist nicht nur gemäss Art 9 KSchG auf Verpflichtungen von Verbrauchern anzuwenden, sondern auch auf solche von Unternehmern.

Der Fürstliche Oberste Gerichtshof führte weiters aus, dass es für die vom Richter durchzuführende Billigkeitskontrolle im Sinne der näher ausgeführten Mässigungskriterien einer entsprechenden Sachverhaltsgrundlage bedürfe. Im Übrigen könne der vom Fürstlichen Obergericht überbundenen Sachverhaltsverbreiterung gar nicht entgegengetreten werden, weil bei zutreffender Rechtsansicht des Berufungsgerichts der OGH, der nicht Tatsacheninstanz sei, nicht überprüfen könne, ob die im Aufhebungsbeschluss aufgetragenen Verfahrensergänzungen tatsächlich notwendig seien.

4.1. Im zweiten Rechtsgang brachte der Kläger ergänzend vor: Die Beklagte habe Anzahlungen von gesamt EUR 2,5 Mio erhalten. Bezüglich des letzten Teilbetrags über EUR 549'975.00 habe sie mit der ***** einen Vergleich abgeschlossen, wonach sie EUR 100'000.00 an diese bezahle. Der Beklagten sei somit aus der vom Kläger geleisteten Anzahlung ein Betrag von EUR 2,4 Mio verblieben, der die Ausgangsbasis für die richterliche Mässigung und die geltend gemachte

Sittenwidrigkeit bilde und nicht nur der eingeklagte Teilbetrag von EUR 1,95 Mio.

Die Beklagte habe die Anzahlung von EUR 2,4 Mio für eigene Zwecke und das ***** Establishment sowie für Ausschüttungen an ihren wirtschaftlich Berechtigten ***** aufgebraucht. Die Übermässigkeit der Vertragsstrafe ergebe sich schon daraus, dass der Kaufpreis der Wohnung in ***** für die Beklagte lediglich EUR 11 Mio, der Verkaufspreis für den Kläger aber EUR 25 Mio betragen habe. Im Verhältnis zu den ursprünglich von der Beklagten getätigten Ankaufkosten betrage die Vertragsstrafe 22,72%. Es bestehe ein krasses Missverhältnis und sohin Sittenwidrigkeit. Die Beklagte und deren wirtschaftlich Berechtigter hätten den Leichtsinns des Klägers und den Umstand, dass dieser mit seiner hochschwangeren Frau einziehen habe wollen, ausgenutzt. Da der Preis der Wohnung 30 bis 35% höher als der vergleichbarer Wohnungen gewesen sei, sei auch die Anzahlung um wenigstens 30-35% überhöht.

Der denkbare mögliche Schaden aus der Vertragsverletzung, nämlich die Nichtbezahlung des Kaufpreises, hätte bei einer ex-ante Betrachtung niemals EUR 2,5 Mio betragen und sei unrealistisch hoch. Er wäre mit höchstens EUR 100'000.00 anzusetzen gewesen.

4.2. Die Beklagte bestritt und wendete ergänzend ein: Ihr wirtschaftlich Berechtigter, ***** , habe sich aufgrund des Verkaufs der Wohnung um eine Ersatzwohnung bemühen müssen. Er habe daher von 01.12.2007 bis 30.11.2009 im selben Gebäude ein

Appartement samt Studio und Parkplatz angemietet. Dafür habe er insgesamt Mietkosten und Gebühren von EUR 590'206.00 bezahlt. Weiters habe er Umzugskosten von EUR 11'688.35 tragen müssen. Im Hinblick darauf, dass der Kläger so schnell wie möglich habe einziehen wollen, sei ***** gehalten gewesen, frühzeitig eine neue Wohnung zu beziehen, zumal solche Wohnungen im gewünschten Segment in ***** nicht leicht zu finden seien. Die Mietdauer der Ersatzwohnung sei vertraglich vorgesehen gewesen.

Der der Beklagten und dem wirtschaftlich Berechtigten durch die Nichterfüllung des Vertrags erlittene Schaden belaufe sich auf EUR 2'342'131.00. Das vereinbarte Angeld sei im Hinblick darauf jedenfalls angemessen.

4.3. Der Kläger replizierte, die Mietkosten für die luxuriöse Ersatzwohnung von ***** seien kein Schaden der Beklagten und überdies zu hoch. Der Mietwert der Wohnung betrage maximal EUR 15'000.00 pro Monat, die Zeitdauer sei zu lange. Eine Anmietung vor dem 01.02.2008 bzw 01.04.2008 sei unnötig gewesen, ab dem Zeitpunkt der Rücktrittserklärung bzw ab Juli 2008 keinesfalls Sache des Klägers. Überhaupt hätte die Wohnung niemals geräumt werden dürfen, bevor die Punkation erfüllt und ein Hauptvertrag abgeschlossen und erfüllt worden sei. Die Übersiedlungskosten seien Kosten des ***** , nicht der Beklagten.

Auch die weiters geltend gemachten Kosten seien keine zu berücksichtigenden Schadenspositionen bzw stünden mit dem gegenständlichen Rechtsfall nicht in

Zusammenhang. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Klägers sei schlecht. Er habe ein monatliches Einkommen von ca EUR 3'000.00. Hingegen seien die finanziellen Verhältnisse des ***** ***** sehr gut, er lebe in ***** , verfüge über die luxuriöse Immobilie in ***** in bester Lage und betreibe einen weltweit erfolgreichen ***** . Er sei auch Chef der ***** ***** Tour, einem Millionenunternehmen mit hohen Preisgeldern, und nicht schutzbedürftig.

Der Kläger habe selbst durch den Rücktritt der Beklagten einen Schaden von ca EUR 1'255'000.00 erlitten: So seien für die Abbestellung der Möbel für die Wohnung EUR 20'000.00 angefallen, für die Anmietung eines Hotelzimmers in ***** für zwei Monate EUR 60'000.00 pro Monat, für die daran anschliessende Anmietung einer Wohnung für weitere sieben Monate je EUR 55'000.00, somit insgesamt EUR 505'000.00. Für Anwalts- und Gerichtskosten seien EUR 750'000.00 angefallen.

Die Immobilienpreise in ***** seien innerhalb von zehn Jahren um 180% gestiegen. Ausgehend vom Kaufpreis von EUR 11 Mio, den die Beklagte seinerzeit bezahlt habe, habe die Immobilie jetzt zumindest einen Wert von über EUR 30 Mio. Der von der Beklagten behauptete Schaden von EUR 2,3 Mio sei durch die Wertsteigerung aufgehoben bzw durch die Wertsteigerung der Immobilie sogar ins Gegenteil verkehrt.

5. Das *Erstgericht* wies mit Urteil vom 24.10.2019 das Klagebegehren auch im zweiten Rechtsgang ab und verpflichtete den Kläger, der

Beklagten die mit CHF 177'825.53 bestimmten Verfahrenskosten zu ersetzen (ON 96).

5.1. Das Erstgericht legte seiner Entscheidung folgenden Sachverhalt zugrunde (wörtliche Wiedergabe):

„Der Kläger besass im Jahr 2007 einen Immobilienkonzern (*****) in Österreich und leitete diesen. Seit 2004 lebte er in *****. Er plante 2007 zu heiraten und sich mit seiner Frau dort niederzulassen. Dabei wollte er unbedingt eine Wohnung am zentralen Platz haben und schaute sich um.

In diesem Zusammenhang besichtigte er die gegenständliche Wohnung, die von ***** *****, dem wirtschaftlich Berechtigten der Beklagten, bewohnt wurde. Dieser nannte ihm seine Kaufpreisvorstellung von EUR 25 Mio. Der Kläger hatte schon andere Wohnungen angeschaut gehabt und ihm war klar, dass der Quadratmeterpreis ca. 30 bis 35 % höher als bei den bisherigen lag. Dem Kläger gefiel die Wohnung, insbesondere die Wohnungsgrösse und die Lage. Sie war für ihn perfekt aufgeteilt, zudem entsprachen die Sicherheitseinrichtungen beim Gebäude seinen Vorstellungen besser als bei einer vergleichbaren Wohnung. Der Kläger akzeptierte sofort. Dem Kläger war auch bewusst, dass es in ***** üblich ist, 10 % des Kaufpreises zur Willensbekräftigung zu übergeben. Es entspricht auch gängiger Praxis, dass die geleistete Summe als „Reuegeld“ gezahlt, also endgültig beim Verkäufer verbleibt für den Fall, dass der Käufer seiner Verpflichtung nicht nachkommt.

Was darüber hinaus bei der Besichtigung besprochen worden ist, kann nicht festgestellt werden, insbesondere nicht ob ein Einzugstermin vor Weihnachten 2007 zugesagt worden war.

RA Dr. ***** wurde dann in der Folge von Herrn *****, bzw. eines Vertrauten von ihm, mit der Verfassung eines Vertrages beauftragt. Er setzte dann folgenden Vertrag auf:

xxx

Diesen liess er dem Kläger zukommen, der ihn durchlas und mit Datum 17.09.2007 unterfertigte. Die beklagte Partei unterfertigte mit Datum 03.10.2007. Der Kläger übergab auch einen Check. Die Parteien kamen in der Folge über-ein, die genaueren Umstände sind nicht feststellbar, dass anstelle des Checks die Anzahlung direkt bezahlt werden soll. Die Parteien haben in der Folge auch keine ausdrückliche Vereinbarung getroffen, von der Verfallsklausel in Punkt 5. des Vertrages vom 17.09.2009 abzugehen.

Der Kläger zog RA lic. iur ***** hinzu und beauftragte ihn, die Due Diligence Prüfung durchzuführen und die gesellschaftsrechtlichen Dokumente der ***** zu prüfen. RA ***** wandte sich in der Folge an RA ***** zwecks Übermittlung verschiedenster Unterlagen (Beilage H). Die Frist wurde in der Folge zunächst auf 15.11.2007 verlängert (Beilage I). Mit Email vom 13.12.2007 teile RA ***** mit, das Due Diligence Prüfung abgeschlossen sei. RA ***** schlug dann Termine für die letzte Jänner Woche 2008 vor.

Am 7.11.2007 hatte der Kläger von einem ***** Konto EUR 1'250'000 an die Beklagte überwiesen, am 27.12.2007 EUR 360'000 von einem ***** Konto und EUR 340'000 von einem privaten Konto. ***** ***** hatte den Kläger betreffend die erfolgten Zahlungen nicht um ein Darlehen gebeten.

Der in der Folge auf 23.01.2008 verschobene Termin wurde dann am 15.01.2008 von RA ***** abgesagt, weil der Kläger dabei sei, die Restfinanzierung zu planen, woraufhin die Flugreservierung für die Stiftungsrätin ***** *****_***** storniert wurde.

Schliesslich kam es auf Ersuchen des Klägers zu einer Terminverschiebung auf den 05.03.2008, wobei RA ***** mit E-

Mail vom 01.02.2008 (16:36) für die abermalige Terminverschiebung Verzugszinsen in Höhe von EUR 200'000 verlangte. RA ***** teilte daraufhin mit E-Mail vom 01.02.2008 (17:45) mit, dass EUR 200'00 in Ordnung seien und der 05.03.2008 seinem Mandanten gehe.

Die Stiftungsrätin der Beklagten, *****_*****, buchte für den 05.03.2008 einen Flug nach *****, ebenso RA *****. In der Folge ersuchte der Kläger um ein Erstrecken der Zahlungsfristen. und um eine Verschiebung des Closings auf den 04.04.2008. Ausserdem machte er noch einige Unklarheiten geltend. ***** stimmte mit Email vom 03.03.2008 einem Closing am 04.04.2008 zu, wollte aber für den Verzug von einem weiteren Monat EUR 100'000.

Mit Email vom 04.03.2008 (15:02) teilte der Kläger RA ***** folgendes mit:

In obiger Angelegenheit beziehe ich mich auf das gestrige Gespräch mit Ihnen und darf auf die rechtliche Situation hinsichtlich der Überweisung der vereinbarten Kaufsumme aus Österreich verweisen. Vor einer jeglichen Transaktion weiteren Geld muss offengelegt werden, wer der Begünstigte der Stiftung ist und wer das Geld tatsächlich erhalten wird. Ich bitte Sie höflich diese Bestätigung in der Form, wie wir dies gestern besprochen haben, mir zu übermitteln. Ich weise nochmals darauf hin, dass solange diese Bestätigung nicht vorliegt, ich keinerlei Transaktion vornehmen kann. Ich benötige diese Bestätigung so rasch als möglich.

Mit Email vom 04.03.2008 (15:53), welches der Kläger jedoch erst am 05.03.2008 (00:35) gelesen hatte, teilte RA ***** mit, dass dann, wenn über die ***** Stiftung gekauft werde, nicht interessieren könne, wer die Verkäuferschaft sei. Diese wolle keine Auskunft über die letztliche wirtschaftliche Berechtigung bekannt geben. Er bestätigte auch den Bestand des Kaufvertrages. Dieser könne jedoch nur noch in beschränktem zeitlichen Umfang aufrechterhalten werden, insbesondere wenn

nicht umgehend weitere Anzahlungen geleistet würden (Beilage AE).

Mit Email vom 04.03.2008 (16:27) an RA ***** wies der Kläger darauf hin, dass bei der gesamten Konstellation die Einbindung eines neutralen Treuhänders fehle. Er wolle festhalten, dass er gemäss Kaufvereinbarung innerhalb von 8 Wochen nach vollständiger Due Dilligence den Kaufpreis hinterlege und erst jetzt in Verzug geraten sei, wobei die Schuld aber bei der Verkäuferseite liege, weil er seine Aktien nicht zu einem guten Kurs verkaufen habe können. Er leiste nur dann weitere Anzahlungen, wenn von RA ***** das Schreiben zur Vorlage an das Finanzamt bezüglich Offenlegung der Stiftung geklärt sei und eine persönliche Garantie der ***** oder eine Garantieerklärung eines Dritten bzw. Einschaltung eines Treuhänders zuzüglich der Bestätigung für die Aufrechterhaltung der Vereinbarung zum Abschluss des Kaufvertrages am 04.04.2008 vorliege.

Ob der Kläger Aktien zu einem besseren Kurs verkaufen hätte können, wenn die Due Diligence früher abgeschlossen worden wäre und ob dies überhaupt einen Einfluss auf seine Finanzierungsmöglichkeiten hatte, kann nicht festgestellt werden.

Ob der Kläger überhaupt über die finanziellen Mittel zur Finanzierung des Wohnungskaufes verfügte, kann nicht festgestellt werden.

Mit Email vom 05.03.2008 (11:46) teilte der Kläger RA ***** folgendes mit:

*„Sehr geehrter Herr Dr. *****!*

Ich beziehe mich auf unser Gespräch von heute früh und auch von gestern.

Wie ich Ihnen bereits mitgeteilt habe, bin ich interessiert und auch in der Lage, die besprochenen Teilzahlungen in Raten einzuzahlen, jedoch ersuche ich um Verständnis, dass ich ohne

*einer Garantie oder einer Treuhandvereinbarung keine Überweisungen leisten werde. Ich ersuche Sie – wie heute vereinbart – eine rechtliche Konstellation für die Überweisung zu finden und dies auch mit meinem Rechtsanwalt Herrn Dr. ***** bzw. Herrn Dr. ***** zu besprechen.*

Des Weiteren ersuche ich um Bekanntgabe eines Termines nächste oder übernächste Woche oder bitte ich um ihren Terminvorschlag, wann wir uns alle in Vaduz treffen könnten.

*Hinsichtlich der rechtlichen Situation möchte ich nochmals eindringlich darauf hinweisen, dass ich keineswegs akzeptieren werde, wenn Herr ***** die Wohnung am Markt zum Verkauf anbietet.*

Ich warte auf Ihr Email hinsichtlich der Treuhandvereinbarung.

Mit freundlichen Grüßen“

RA ***** sandte daraufhin am 05.03.2008 (13:42) folgendes Email an RA *****:

„Sehr geehrter Herr Kollege

*Ihr Mandant hat zugesichert, dass er die weiteren Anzahlung/Teilzahlung machen wird und zwar weitere ca. EUR 4 bis 4,5 Mio., CHF 1,5 Mio. sofort. Allerdings will er dies nicht tun ohne eine Zusicherung, dass er die Gelder, die er in den kommenden Tagen und bis zum fixierten Closing vom 4. April 2008 bezahlt wieder zurückerhält, falls seitens der Verkäuferschaft der Kaufvertrag nicht erfüllt wird. Zudem soll eine Erklärung abgegeben werden, dass bis 4. April 2008 die ***** (welche die Wohneinheiten hält) nicht an einen Dritten verkauft wird. Ihr Mandant ist damit einverstanden, dass ich als Treuhänder diese neuen Zahlungen entgegennehme und entsprechend mich zur Rückgabe im gewünschten Sinne verpflichte.*

*Ich kann also ein separates Konto (bei der ***** in Zürich) eröffnen, wo dann die Gelder einbezahlt werden.*

Die Treuhandvereinbarung sende ich Ihnen im Entwurf (Attachment). Die Vereinbarung ist mir der Verkäuferschaft noch nicht besprochen worden.

*Von ***** Stiftung sollte dann in etwa folgende Erklärung abgegeben werden. „Wir haben von der Treuhandvereinbarung zwischen Hr. ***** und D*** ***** Kenntnis genommen. Solange bei D*** ***** die Gelder in folgenden Minimalbeträgen eingehen, sichern wir zu, dass wir die ***** nicht an jemanden anders als Hr. ***** bzw. die ***** Stiftung, Vaduz, verkaufen. Diese Zusicherung gilt längstens bis zum 4. April 2008. Die Minimalbeträge sind: Sofort nach Bekanntgabe des Kontos: EUR 1,5 Mio. Spätestens am 12. März 2008 weitere 1,5 Mio. und spätestens am 19. März 2008 1,0 Mio. Treffen die Gelder nicht zeitgerecht ein, so sind wir an diese Zusage nicht mehr gebunden.“*

Ich bitte um Prüfung, ob wir so, wie gewünscht fortfahren können.

*Hier noch Terminvorschläge für eine Besprechung bei Ihnen in Vaduz mit Ihrem Mandanten, Ihnen, Frau ***** und mir zwecks Vorbereitung des Closing:*

- Montag, 17. März morgens oder nachmittags*
- Dienstag, 18. März morgens oder nachmittags*
- Dienstag, 25. März morgens oder nachmittags*
- Freitag, 28. März morgens oder nachmittags*

Aus meiner Sicht sind die 2 ersten Termine ins Auge zu fassen, da ja dann am 4.4. bereits das Closing (diesmal wirklich) über die Bühne gehen soll.

*Ich bitte Sie dringend mit Ihrem Mandanten die Bedürfnisse abzuklären für die Erfüllung. Ich habe schon mehrmals auf die einfache Möglichkeit hingewiesen, dass die ***** Stiftung bei der ***** ein Konto einrichtet und auf den 4.4. (spätestens) das*

*Konto alimentiert mit der Restzahlung der Kaufpreises plus die EUR 200'000 (Verzug bis 4. März) und EUR 100'000 (Verzug bis 4. April 2008). Unserer Seite sind und waren wir stets erfüllungsbereit: Nämlich bereit die Übertragung der ***** zu machen und die Rücktrittserklärungen auszuhändigen und die vereinbarte Gewährleistung abzugeben.“*

Mit Email vom 05.03.2008 (17:00) an die Stiftungsrätin der Beklagten, RA ***** und den Kläger teilte RA ***** folgendes mit:

„Sehr geehrte Frau Kollegin

Sehr geehrte Herren Kollegen

*Hier leite ich noch das Mail an Herrn ***** von Gestern in Sachen Finanzamt-Bestätigung zu ihrer Kenntnissnahme an Sie weiter.*

*Herr ***** machte geltend, dass er der Österr. Nationalbank angeben müsse, für was er das zu transferierende Geld (welches bei einer Österr. Bank liegt) benötige und wer letztlich das Geld erhalte. Da habe ich ihm schon sehr deutlich gemacht, dass die wirtschaftl. berechnete Person nicht genannt wird, und er solle eher angeben, dass das Geld auf die ***** Stiftung, die ihm zuzuordnen ist, geht. Was er dann mit dem Geld oder was die ***** dann mit dem Geld macht, kann doch nicht interessieren.*

*Ich glaube einfach auch nicht, dass man in Österreich eine solche Auskunft als Bedingung für einen Transfer in Ausland stellt. Ich hatte darüber auch schon tel. mit Herrn Kollegen ***** gesprochen.*

*Nun wünscht Herr ***** eine neue Bestätigung in etwas: "Für den Kauf einer Gesellschaft, welche eine Wohnung, ein Studio und Nebenräume sowie Garagenplätze in ihrem Eigentum hat, werden Sie gemäss Kaufvertrag Geld auf die ***** Stiftung zahlen bzw. der ***** Stiftung zur Verfügung halten. Wir erwarten eine prompte Bezahlung, ansonsten wir uns vorbehalten die erwähnte Gesellschaft an andere Interessierte zu verkaufen"*

*Nun, ich gebe gerne mögliche und korrekte Erklärungen ab. Aber ich kann nicht eine Serie von Erklärungen verfassen, die dann Herr ***** doch nicht gebrauchen kann. Ich arbeite nun schon ununterbrochen seit dutzenden von Stunden für die Transaktion. Ich meine aber, dass ein schierer Aktivismus uns in der Sache nicht weiterbringt.*

*Also ich bitte die Herren Kollegen Chr. ***** und D*** ***** mit klaren Vorschlägen auf die Verkäuferschaft zuzukommen, was denn zur Hilfe-stellung und Transaktionsbeschleunigung konkret noch von Seiten der Verkäuferschaft gemacht werden können.*

Nun muss ich leider mitteilen, dass die Verkäuferschaft sich ab Freitag, 7.März (siebter März) 2008 frei fühlt, sowohl weiterhin die Erfüllung des abgeschlossenen Kaufvertrages zu verlangen, als auch auf die Erfüllung zu verzichten und die Gesellschaft ab Montag, 10. März (zehnten März) 2008 an einen anderen Interessierten zu verkaufen. Wenn es vorher gelingt den Treuhandvertrag abzuschliessen, das Treuhandkonto einzurichten und eine Bestätigung der Senderbank der erfolgten Überweisung von EUR 1,5 Mio. zu erhalten, würde von dem Ansinnen eines Verkaufs an einen Dritten wieder abgesehen.

*Nachdem ich nun ununterbrochen (dank den freigewordenen Stunden für den ursprünglich geplanten ***** Aufenthalt) für das Gelingen dieser Transaktion bemüht war, muss ich an dieser Stelle auch darauf aufmerksam machen, dass ich in den kommenden 2 Werktagen, sowie die ganze kommende Woche stark mit Besprechungen besetzt bin. Der erste für mich wieder gute Arbeitstag für diese Transaktion ist der Montag, 17. März, wo wir uns in Zürich oder in Vaduz treffen könnten, so wie mit Herrn A, ***** abgesprochen.*

Einen halben Tag wird genügen, um alles zu regeln, was überhaupt noch geregelt werden müsste. Denn nach wie vor gilt: Geld gegen die vorhandenen Dokumente.

Ich hoffe, ich höre morgen von Ihnen und verbleibe mit bestem Dank und

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

***** *****.“

Mit Email vom 06.03.2008 (09:27) wies der Kläger RA ***** darauf hin, dass die gewünschte Erklärung das Mindeste sei, um die Überweisungen aus Österreich veranlassen zu können.

RA ***** versandte daraufhin am 06.03.2008 (17:39), an RA ***** und cc an den Kläger ein Email mit folgendem Inhalt:

*„Sehr geehrte Herr Kollegen ***** und ******

*Herr E**** ***** benötigt eine Erklärung für das Finanzamt. Ich hatte bereits eine Erklärung gemacht, und -wie in meiner Email Korrespondenz bereits erwähnt- möchte gerne, wenn dienlich eine Erklärung abgeben, die Ihrem Mandanten dient. Dass die Offenlegung des Wirtschaftlich Berechtigten der Verkäuferin nicht in Frage kommt, ist klar. Und zum Glück geht es auch ohne.*

*Ich bitte deshalb um Vorlage des Textes, der Herrn E**** ***** dazu dient, die Überweisung der Gelder aus Österreich zu ermöglichen. Dann bitte ich Sie auch um Bekanntgabe, ob ich die richtige Person bin, eine solche Erklärung dann abzugeben (aus Sicht der Bank: "Kann ja jeder kommen.... und etwas erklären"). Da sollten Sie vielleicht auch direkt mit der Bank in Österreich kurzschliessen. Ich kann ja dies sicher nicht tun ("Kann ja jeder kommen ..."). Und wenn schliesslich feststünde, dass aus Sicht der Bank egal ist, wer eine Erklärung abgibt, kann «das Problem ja im Kreis der Käuferschaft intern gelöst werden.*

Gerne höre ich von Ihnen und verbleibe mit bestem Dank und mit freundlichen Grüßen

***** *****.“

Mit Email vom 07.03.2008 (00:13) teilte der Kläger RA ***** folgendes mit:

*„Guten Abend Herr Dr. *****!*

*Wie Sie je gemerkt haben überweise ich ja das Geld aus einer österr. Firma deswegen benötige ich die Erklärung denn die Mutterfirma die Firma ***** Ges.m.b.H. hat auch eine liechtensteinische Stiftung. Es geht um Geldwäsche und ich muss eindeutig mit einer Erklärung plausibel machen, dass ich da Geld für eine Übernahme einer Firma samt bestehenden Wohnungen verwenden will. Es genügt eine Erklärung durch Sie als Rechtsvertreter der Stiftung, wenn Sie den Begünstigten nicht sagen können dann schreiben Sie es auch bitte. Danke*

Mit freundlichen Grüßen

******“*

Auf eine Urgenz des Klägers wegen der Mitteilung, teilte RA ***** dem Kläger mit Email vom 09.3.2008 (17:26) mit, dass er doch sein Email vom 05.03.2008 (17:00) lesen möge. Es müssten sich doch seine Anwälte mit der Angelegenheit beschäftigen und die Sache in die Hand nehmen, insbesondere Treuhandvereinbarung und Erklärung gegenüber der österreichischen Bank.

Der Kläger antwortete darauf mit Email vom 10.03.2008 (13:42) wie folgt:

*„Sehr geehrter Herr Dr. *****!*

Leider lesen Sie nicht alle meine Emails!

Die Sache mit den österreichischen Banken kann ich ja auch selber mit den Dokumenten die ich habe klären. Ich verweise noch einmal auf die zahlreiche Emails zuletzt und insbesondere jene Email mit den Anlagen (Kontoauszügen), ich erwarte Ihre Bestätigung zwecks der Überweisung.

Die unten angeführte Email habe ich Ihnen bereits geantwortet und werde im Falle der Verletzung der Vertragsbedingungen anders vorgehen müssen.

Wenn Ihre Mandantschaft das Geld haben will so setzen Sie bitte eine dementsprechende Vereinbarung so dass ich Ihnen das Geld überweisen kann.

Mit freundlichen Grüßen

*****“

Betreffend die Abwicklung schrieb der Kläger mit E-Mail vom 18.03.2008 (18:01):

*„Sehr geehrte Frau *****-*****,*

*sehr geehrter Herr Dr. *****,*

*sehr geehrter Herr Dr. *****!*

In obiger Angelegenheit danke ich Ihnen herzlich für die Einhaltung des gestrigen Termins und halte ordnungshalber die weitere Vorgangsweise bezüglich der Abwicklung wie folgt fest:

*Wie ich Ihnen bereits mitgeteilt habe, wird eine Firma von mir oder der ***** direkt bei der ***** Bank in ***** einen Kredit in Höhe von € 25 Mio. aufnehmen. Für die Durchführung der Eintragung des Pfandrechtes bei den genannten Objekten welche dann durch die Übertragung der Grundrechte an die ***** an uns eingeräumt werden, müsste ein Pfandrecht durch einen Notar eingetragen werden. Der Notar welcher mit uns hier zusammenarbeitet ist Herr Notar Dr. ***** ***** aus der Kanzlei *****-***** ***** in ***** erreichbar unter Tel.: *****- Fax.: ***** Email: *****@*****.***

*Bis am 4.4.2008 wird seitens der ***** Bank der Treuhanderlag in Höhe von € 25 Mio. an den Notar überwiesen welcher wiederum den Auftrag hat den Kaufpreis an die Verkäuferin bzw. die ***** Stiftung vorzunehmen wenn die Abrechnung und die Bestätigung der bereits im Grundbuch eingetragenen Hypothek vorliegt und seitens Herrn Dr. ***** ebenfalls die Bestätigung vorliegt, dass die Urkunden zwecks der Übertragung der ***** an die ***** Stiftung vorhanden sind. Herr Dr. ***** wird auf jeden Fall die Zusammenfassung erneut nach der Prüfung und*

*Besprechung mit der Bank klären und mitschreiben. Ich glaube nicht, dass die Anwesenheit der einzelnen Personen notwendig ist, denn die ***** Bank überweist den Treuhanderlag an den Notar welcher wiederum die Überweisungen an die ***** und die Bank welche das derzeitige Pfandrecht von den Objekten hat überweisen wird.*

*Meinerseits wurde ein Mehrbetrag in Höhe von € 400.000,- unter der Voraussetzung akzeptiert, dass die Betriebskosten und die anfallenden Kosten bis 4.4.2008 von der ***** Stiftung übernommen wird. In den nächsten zwei Tagen werde ich mit der Bank und gemeinsam mit Herrn Dr. ***** und dem Notar die weitere Vorgangsweise abstimmen und kommen anschließend erneut auf Sie zu. Tatsache ist, dass auf jeden Fall bis am 4.4.2008, wie auch immer, die Kaufsumme an den Treuhänder überwiesen wird.*

Mit freundlichen Grüßen

****** *****“*

RA ***** antwortete mit E-Mail vom 19.03.2008 (19:18):

*„Sehr geehrter Herr ******

*Sehr geehrter Herr Kollege ******

Ich konnte mir der Verkäuferschaft Rücksprache nehmen.

*Es wird mit Befriedigung festgestellt, dass für die Verzögerung der Abwicklung bis und mit 4. April 2008 die Käuferschaft pauschal EUR 400'000 bezahlen wird. Wir ***** am 4. April 2008 jedoch den Kaufpreis nicht erhalten, ist die Verkäuferschaft frei weiterhin die Erfüllung zu verlangen (und weiteren Verzögerungsschaden ab 4.4.2008 bis zur effektiven Erfüllung des Kaufvertrages) oder auf die Erfüllung zu verzichten und vom Vertrag zurück zu treten.*

*Da die Verkäuferin jederzeit erfüllungsbereit ist, ist es an der Käuferschaft genügend früh die Mittel beim (von Herrn E***
***** genannten) Notar bereitzustellen und dafür zu sorgen,*

dass dann am 4.4.2008 auch der entsprechende Geldfluss (z.B. auch Übergabe einer unwiderruflichen Zahlungsbestätigung) stattfindet.

*Der Verkäuferschaft besteht darauf, dass die immer noch nicht geleistete Anzahlung (es fehlen noch EUR 550'000 !) umgehend an die ***** bezahlt wird. Ein abermaliger Besuch in der Wohnung ist vor der Bezahlung der noch fehlenden EUR 550'000 nicht erwünscht; vielmehr wird die Wohnung höchstens vorsorglich anderen Kaufinteressenten gezeigt. Die bisherig nicht erfolgte Anzahlung wurde seitens der Verkäuferschaft wiederholt gerügt. Die Nichtleistung der Anzahlung ist eine klare Vertragsverletzung; die Bezahlung der Anzahlung wäre ja auch stets eine Demonstration des guten Willens zur Vertragserfüllung gewesen. Hierzu ist es nicht zu spät, gilt es doch hier, was ich ja auch schon einmal geschrieben habe, um die Glaubwürdigkeit der Käuferschaft. Also: bitte Bestätigung, dass die EUR 500'000 nun umgehend bezahlt werden, und dann Bezahlung der EUR 550'000 spätestens bis Mitte nächster Woche.*

Wie im vergangenen Montag besprochen, erhält die Verkäuferschaft von der Käuferschaft bis spätestens Mitte nächster Woche auch den konkreten Ablauf der Erfüllungsschritte vom 4.4.2008.

Mit bestem Dank und

Mit freundlichen Grüßen

****** *****“*

Mit Email vom 26.03.2008 urgierte RA ***** die Restzahlung von EUR 550'000 aus dem Anzahlungsbetrag.

Der Termin 04.04.2008 wurde in der Folge wieder verschoben. RA ***** hielt dazu in seinem E-Mail vom 02.04.2008 (17:15) an RA ***** folgendes fest:

„Sehr geehrter Herr Kollege

*Hr. E*** ***** hat mir telefoniert. Er ist überzeugt, dass der Kredit gesprochen wird und die Transaktion (falls die Verkäuferin nicht vorher weiterverkauft) schon sehr bald abgewickelt werden kann.*

*Betr. der EUR 550'000 weigert sich Hr. E*** ***** ausdrücklich die Zahlung an ***** Stiftung vorzunehmen. Das ist rechtlich eine gravierende Vertragsstörung. Hr. ***** ist bereit Ihnen die EUR 550'000 zu zahlen, treuhänderisch und gegen Ihre Bestätigung, dass Sie die EUR 550'000 erst an ***** zahlen, wenn Sie die Unterlagen von ***** treuhänderisch entgegen genommen haben. Wenn Sie dazu bereit seien, werde Hr. E*** ***** die EUR 550'000 innert 5 Minuten überweisen. Ich nehme an, dass Sie zu dieser treuhänderischen Leistung bezüglich entgegennahme von Geldern nicht bereit sein werden, so dass der Vorschlag von Hr. E*** ***** von vornherein nur eine Spielart der rechtswidrigen Zahlungsverweigerung ist.*

*Betreffend der EUR 400'000 Verzögerungs-Zins bis zu 4.4.2008 soll dieser Betrag zusammen mit der Kaufpreiszahlung an ***** überwiesen werden.*

*Betreffend Verzögerungs-Zins ab 4.4.2008 hat Hr. ***** eine Verzinsung der ausstehenden Summe zum Zinssatz von 5,5% (p.a.) vorgeschlagen, die ich akzeptiert! habe.*

*Betreffend Abwicklung der Transaktion hat Hr. ***** Sie beauftragt die Abwicklung im Einzelnen darzustellen. Es ist ja selbstverständlich, dass die Verkäuferseite zur Abwicklung der Transaktion ihre Zustimmung geben können muss, bevor ***** die Unterlagen Ihnen zu treuen Händen übergibt. Die Abwicklung kann auch im Treuhandvertrag, der zwischen Ihnen (in der Eigenschaft als Treuhänder) und ***** Stiftung abzuschliessen ist, aufgezeigt werden. Auch die obgenannten EUR 550'000 (Rest der überfälligen Anzahlung) kann dort erwähnt werden.*

*IHR MANDANT, HR. E*** ***** , BEFINDET SICH SEIT WOCHEN IN VERZUG. DIES AUCH IMMER NOCH TROTZ MEHRMAHLIGEM MAHNEN UND MEHRMALIGER*

FRISTANSETZUNG UND AUFFORDERUNG ZUR VERTRAGSKONFORMEN ERFÜLLUNG.

DASS NUN AUCH DER ALS "DEFINITIVER ERFÜLLUNGSTERMIN" VEREINBARTE 4. APRIL 2008 WIEDER EINSEITIG NICHT EINGEHALTEN WIRD, IST RECHTLICH EINE GRAVIERENDE VERTRAGSSTÖRUNG.

WENN DIE VERKÄUFERSCHAFT TROTZ DIESES ERNEUTEN VERZUGS SICH MIT IHREM MANDANTEN AUF EINEN VERZÖGERUNGSZINS VON 5,5% GEEINIGT HAT, GESCHIEHT DIES OHNE DASS DAMIT DIE FÄLLIGKEIT DER KAUFPREISZAHLUNG VERSCHOBEN WIRD. DIE VERTRAGSVERLETZUNG BLEIBT ALS DAUERZUSTAND BESTEHEN.

DIE VERKÄUFERSCHAFT BEHÄLT SICH ALLE RECHTSBEHELFE VOR, INSBESONDERE DAS RECHT WEITERHIN DIE ERFÜLLUNG ZU VERLANGEN ODER AUCH DAS RECHT VOM KAUFVERTRAG ZURÜCKZUTRETEN. AUCH WIRD DIE FORDERUNG AUF WEITEREN SCHADENERSATZ AUSDRÜCKLICH VORBEHALTEN.

*Wenn Sie bis morgen Mittag schon einen Ersatztermin für die definitiv definitive Vertragserfüllung kennen, bitte ich Sie dies umgehend mitzuteilen, da dann die *****-Exponenten Ihre Flugtickets umbuchen können und nicht verfallen lassen müssen.*

Gerne höre ich von Ihnen und verbleibe

Mit freundlichen kollegialen Grüßen“

Mit Email vom 09.04.2008 (09:40) machte RA ***** für den Kläger folgenden Vorschlag:

„Sehr geehrter Herr Kollege

*Ich beziehe mich auf unser gestriges Telefonat und mache Ihnen hiermit einen ersten Vorschlag wie das Closing in ***** ablaufen könnte (meine Ausführungen basieren auf den Angaben von Herrn ***** von der *****):*

Ausgangslage :

*Die ***** ist bereit, einen Kredit von Total EUR 18 Mio. zu sprechen. Die bestehende Hypothek ist beim Notar auf 18 Mio., d.h. um 12 Mio. EUR zu erhöhen. Zusammen mit der Erhöhung der Hypothek würden auch die Versicherungsrechte für das Gebäude abgetreten.*

*Die ***** ist grundsätzlich flexibel hinsichtlich des Zahlungsablaufs, d.h. sobald der Notariatsakt unterzeichnet ist, würde die ***** die Zahlungen wie von uns instruiert vornehmen.*

Vorschlag Ablauf des Closings

*Ich schlage vor, dass das Treffen beim Notar stattfindet und dort alle Unterschriften geleistet werden, allenfalls könnten nach dem Notariatstermin alle zusammen mit Herrn ***** zur Bank gehen, sodass die ***** noch die notwendigen Zahlungen veranlassen resp. unwiderrufliche Zahlungsaufträge erteilen und uns aushändigen kann.*

- 1. Unterzeichnung des Notariatsaktes iZm der Hypothek durch aktuellen VR*
- 2. Abtretung der Versicherungsrechte iZm der Immobilie durch den aktuellen VR*
- 3. Abgabe der Garantieerklärungen durch die ***** Stiftung und die aktuellen Verwaltungsräte der *****.*
- 4. Rücktritt sämtlicher VR-Mitglieder der ***** resp. Übergabe von bereits vorliegenden Demissionen (z.B. wenn Herr ***** nicht in Pkt. 1 und 2 involviert ist), Übergabe der Zessionsurkunde, Abtretungserklärung der ***** Stiftung bezüglich der Gründerrechte, Unterzeichnung des Kaufvertrages der Gründerrechte durch die ***** Stiftung und ***** Stiftung (samt Zustimmungserklärung von Herrn E***)*

5. (wenn möglich zeitlich mit Pkt. 3. und 4.) Zahlung der ***** von EUR 17 Mio. an die ***** Stiftung resp. unwiderruflicher Zahlungsauftrag/unwiderruflicher Zahlungsauftrag der ***** Stiftung an die ***** (durch mich als Stiftungsrat) bezüglich Zahlung des Restbetrages an die ***** Stiftung. Es ist davon auszugehen, dass die ***** Stiftung den Restbetrag am Tag des Closings auf einem ***** Konto ebenfalls zur Verfügung hat.

Gerne erwarte ich Ihre geschätzte Nachricht und natürlich bitte ich um kritische Durchsicht. Darf ich Sie ebenfalls um Zustellung der angepassten Garantieerklärung sowie des angepassten Kaufvertrages bitten, da ich glaublich nicht vollständig im Bilde bin resp. in Klient die letzten Zusagen bezüglich Verzugszins direkt Ihnen gegenüber gemacht hat.

Beste kollegiale Grüsse

***** *****“

Mit Email vom 09.04.2008 (17:17) informierte RA ***** RA ***** darüber, dass aufgrund der gesprochenen Kreditsumme der Gesamtkaufpreis direkt von der ***** an die ***** überwiesen werden könne. Eine Involvierung der ***** Stiftung als Teilzahlerin sei mithin nicht notwendig (Beilage 17).

RA ***** schrieb am 28.04.2008 (20:21) an den Kläger:

„Sehr geehrter Herr *****

Habe heute mit der Verkäuferschaft gesprochen und von Ihrem sichern Closing-Versprechen berichtet.

Da ich eine Woche abwesend bin, werden wir sehen, so sie stehen bzw. so Sie mit der ***** dann stehen, wenn ich zurück bin.

Immer noch gilt, und das muss ich immer wieder betonen, dass Sie sich rechtlich im Vertragsbruch befinden (nicht einmal die volle Anzahlung gemacht) und in grossem Verzug in der Erfüllung des Kaufvertrages sind. Wenn wir also kein Closing am

vereinbarten 14. Mai 2008 haben, dann gilt der Vorbehalt, dass die Verkäuferschaft vom Verkauf zurücktritt mit allen rechtlichen und vertraglichen Konsequenzen. Wenn wir also auch schon einen abermaligen weiteren Termin im Mai, den 29. Mai 2008 ins Auge fassen, ist dieser Termin ausdrücklich nicht als Einverständnis zu einer späteren Erfüllung oder als Definition einer späteren Fälligkeit der Zahlung zu deuten. Der Vorbehalt, vom Verkauf zurück zu treten gilt jedenfalls, und wird insbesondere für den Fall vorbehalten, wo schon vor dem 14. Mai 2008 klar wird, dass die Erfüllung wiederum nicht am 14. Mai vollzogen werden kann.

Die versprochene Anzahlung nun doch endlich zu leisten, wäre ein Akt, der zur weiteren Geduld, die Sie der Verkäuferschaft zumuten, mehr als förderlich.

So bitte ich um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Der Kläger antwortete darauf am 28.04.2008 (21:11) wie folgt:

*„Sehr geehrter Herr Dr. *****!*

*Ich beziehe mich auf soeben geführtes Gespräch, wie ich Ihnen bereits mitgeteilt habe, werde ich gerne die 550.000,-- Euro an die ***** Stiftung am Mittwoch überweisen wenn Sie mir bestätigen würden dass der Termin für Closing der 14 oder den 29 Mai sein kann. Alle übrigen Bedingungen bleiben gleich.*

Bitte um Rückantwort

Mit freundlichen Grüßen

Die Rückantwort von RA ***** mit Email vom 28.04.2008 (22:20) lautete:

*„Sehr geehrter Herr ******

Habe das Gespräch mit der Verkäuferschaft noch heute Abend führen können.

GERNE BESTÄTIGE ICH IHNEN HIERMIT, DASS DIE VERKÄUFERSCHAFT IHR ANGEBOT ANGENOMMEN HAT.

*SIE WERDE ALSO BIS MITTWOCH, 30. APRIL (oder sagen wir doch wegen des Festtages vom 1. Mai 2008 lieber bis Freitag, 2. Mai 2008) DER ***** STIFTUNG AUF DAS IHNEN BEKANNTE KONTO EURO 550'000 ÜBERWEISEN. SO KANN ICH IHNEN ZUSAGEN, DASS DAS VERKAUFSSUBJEKT NICHT VOR DEM 29. MAI 2008 AN EINEN DRITTINTERESSENTEN VERKAUFT WIRD, FALLS SIE DIE ÜBERWEISUNG BIS ENDE DIESER WOCHE MACHEN. Diesfalls kann der TERMIN FÜR DAS CLOSING deshalb der 14. MAI oder auch der 29. MAI 2008 sein.*

Mit freundlichen Grüssen

****** *****“*

Mit E-Mail vom 30.04.2008 koordinierte RA ***** sodann den Termin für das Closing auf den 29.05.2008.

Betreffend der Überweisung der EUR 550'000 liess der Kläger mit E-Mail vom 15.05.2008 folgendes mitteilen:

*„Sehr geehrter Herr Dr. *****!*

*Zu meinem Ärger und Bedauern muss ich feststellen, dass mich die Bank von der Retourüberweisung informiert hat, da die zuständige Abteilung der ***** die Auslandsüberweisung aufgrund der fehlenden SWIFTCODE von der Korrespondenzbank in der Schweiz zurück bekommen hat. Ich habe nun zuvor die E-Mail von der Vertretung der ***** Stiftung angesehen. Es stimmt, dass tatsächlich bei der Email von vor 10 Tagen der SWIFTCODE fehlt.*

Ich ersuche Sie höflichst dringend um Übermittlung des SWIFTCODES für die Auslandsüberweisung, da ohne diesen die Überweisung nicht erfolgen kann. Der Ärger hat mir mehr als Euro 1.500,- an Bankspesen gekostet. Wieso man mir das nicht

gleich bekannt gegeben hat ist mir ein Rätsel, sonst wäre das Geld bereits vor 10 Tagen auf dem Konto des Empfängers verfügbar gewesen.

Sobald ich den Betrag und den Code von Ihnen habe werde ich die Überweisung noch einmal veranlassen.

Mit freundlichen Grüßen“

RA ***** teilte dem Kläger mit E-Mail vom 15.05.2008 mit, dass ihm die Angaben gemacht werden würden (Beilage AM). Auf Nachfrage des Klägers mit E-Mail vom 21.05.2008 (12:48), ob der Zahlungsbetrag von EUR 550'000 auf dem Konto eingelangt sei, schrieb RA ***** mit E-Mail vom 21.05.2008, 17:26:

*„Sehr geehrter Herr ******

Nun haben wir noch proaktiv die Bank kontaktiert, um (erneut) nachzufragen über den Eingang der Gelder.

Leider ist heute bis zum Geschäftsschluss kein Eingang in Sicht.

Da morgen, Donnerstag, 22. Mai, in Liechtenstein ein Bank-Holiday ist, wird es also frühestens am Freitag, 23. Mai 2008 ersichtlich, ob die Zahlung von EUR 550'000 gemacht wurde.

Die Verkäuferschaft hat sich stets vorbehalten endgültig vom Vertrag zurückzutreten, wenn die Zahlung nicht geleistet wird. Sie sind nun schon über ein halbes Jahr in Verzug, und wir können einem solange dauernden Vertragsbruch nicht länger zusehen.

*Aufgrund der Vorgeschichte haben weder Frau ***** noch ich für den 29. Mai einen Flug nach ***** gebucht. Wenn die Zahlung von EUR 550'000 aus wunderlichen Gründen nicht gemacht wurde, gehe ich davon aus, dass die Auflagen der ***** auch noch nicht erfüllt sind,*

*ich bitte Sie bis spätestens Montag, 26. Mai, 2008 eine Bestätigung der ***** ***** beizubringen, wonach die ***** uns (*****) bestätigt, dass Sie und ***** alle Auflagen der*

*****, mit der Ausnahme der notariellen Beurkundung der Hypothekenhöhung, erfüllt haben.

Erst dann ist es uns zumutbar einen *****-Flug zu reservieren. Andernfalls kommt die Stunde des endgültigen Rücktritts vom Vertrag nahe.

Gerne hoffe ich auf einen positiven Bescheid der ***** ***** und verbleibe

mit freundlichen Grüßen.

***** *****“

Am 23.05.2008 langte für die Beklagte auf dem Konto des ***** Trust reg. der vom Kläger von einem ***** Konto bei der ***** Innsbruck überwiesene Betrag von rund EUR 550'000 ein.

Mit E-Mail vom 23.05.2008 teilte RA ***** dem Kläger mit, dass sobald die Bestätigung der ***** ***** eintreffe, woraus ersichtlich sei, dass der Kläger und die ***** alle Voraussetzungen für die Abwicklung des Kaufvertrages erfüllt habe, er und Frau ***** den Flug nach ***** buchen werden.

RA ***** sandte am 27.05.2008 (13:01) folgendes E-Mail an RA ***** (cc an den Kläger):

„Sehr geehrter Herr Kollege

Von Seiten der Verkäuferschaft tönt es nicht positiv nochmals zu einer Nachfrist von 2-3 Wochen Hand zu bieten.

*Nach vorläufiger interner Gespräche bin ich ermächtigt dem Käufer (E*** ***** oder *****) bis zum 11. Juni 2008 die Frist zu verlängern, unter der Bedingung, dass der Verzögerungsschaden sogleich abgedeckt/bezahlt wird und nicht wie ursprünglich abgesprochen auf den Kaufpreis geschlagen wird.*

*Da der mögliche Termin für die Erfüllung in ***** zwischen Frau Kollega F***** ***** und mir noch nicht abgesprochen wurde, könnte sich eine Möglichkeit ergeben, das Closing am 17. Juni 2008 zu machen, was dann mehr als 3 Wochen wären (es*

*sind ja gemäss ****bank ***** nur 2-3 Wochen max. ab 26. Mai erforderlich, und Hr. E*** ***** kann durch seinen persönlichen Einsatz und Beziehung sicherlich die Sache noch beschleunigen).*

In der Beilage sende ich Ihnen einen Vertrag "Änderungen zum Kaufvertrag vom 17. September 2007". Darin wird kurz; die seit September 2007 in dieser Transaktion geänderte Sachlage erwähnt. Ich bitte um Durchsicht und um Ihre Stellungnahme.

Ich muss der Verkäuferschaft noch heute Rückmeldung machen. Morgen (dem "letzten" Erfüllungsdatum) wird entschieden, wie es weiter gehen soll. Wenn ich rasch eine Unterschrift unter den Vertrag erhalte, dann besteht Chance für eine Verlängerung der Frist für die Erfüllung.

Vielen Dank und Freundliche Grüsse

****** *****“*

Diesem E-Mail war der folgende, darin erwähnte Vertragsentwurf angeschlossen:

xxx

Der Kläger reagierte darauf mit E-Mail vom 28.05.2008 (13:06) wie folgt:

*„Sehr geehrter Herr Dr. *****!*

In obiger Angelegenheit beziehe ich mich höflichst auf Ihre Emailnachricht vom 27.05.2008 und muss leider zu meinem Ärger feststellen, dass Sie trotz mehrfacher schriftlicher Bitten, absolut vertrauliche Informationen und Anlagen an die Emailadresse von meinem Sekretariat weitergeleitet haben. Ich schreibe Ihnen

*zwar aufgrund der Diktate an meine Assistentin von dieser Email jedoch habe ich Sie mehrfach gebeten und bitte Sie erneut, die Beantwortung ausschließlich auf meine persönliche Emailadresse ***** vorzunehmen.*

Zum Inhalt der weiteren Vorgangsweise:

Ich habe gestern von den Behörde bezüglich der Freigabe der Überweisungen und dem Besuch erfahren. Endgültige oder annähernde Informationen erfahren ich durch den zuständigen Beamten heute zwischen 13-14 Uhr via Telefon. Danach halte ich es für vernünftig, dass wir telefonisch die Zahlungen miteinander vereinbaren.

Zum Inhalt des Vertrages verstehe ich, dass Sie weitere € 200.000,- zuzüglich der Verzugszinsen mehr haben möchten.

*Lieber Herr Dr. *****, wie Sie wissen sind folgende Fakten wegen der Erledigung der Sache für die ich eine Schuld habe wohl Ihre Mandantschaft bzw. der Gruppe für die Vorbereitung der Unterlagen zwischen September 2007 bis Jänner 2008 vorzuhalten. Im September 2006 kam es letztendlich zu einer Unterzeichnung der Vereinbarung durch meine Person. Tatsache ist, dass ich diese Vereinbarung unterfertigt durch Herrn ***** Ende Oktober 2007 erhalten habe. Laut dieser ersten Vereinbarung sollten die Vereinbarung und das Zustandekommen des Geschäftes bis Jahresende möglich sein. Der Abschluss der Due Diligence war erst im Dezember 2007 möglich. Bei meinen seinerzeitigen Gesprächen mit Herrn ***** und auch mit dem Eigentümer der Stiftung im Oktober oder November wurde vereinbart, dass aufgrund der von Ihm anerkannten Verspätung für die Erledigung der Due Diligence er noch über die Weihnachtszeit bleibt und eine Unterzeichnung der Verträge und Zahlung des Kaufpreises vorbehaltlich der Prüfung der Due Diligence vom 31.01. bzw. 28.02 abgeschlossen wird. Im Jänner 2008 wurde ich mehrfach von dem Verkäufer und dessen Vertreter Herrn ***** bedrängt einen Schadensbetrag in Höhe von € 200.000,- wegen der Verspätung anzunehmen, wobei der*

Kaufpreis bis 28.02.2008 zu bezahlen wäre. Aufgrund der Gesamtsituation habe ich diese auch angenommen. Aufgrund einer weiteren Verspätung von 28.02.2008 auf den Kaufvertragstermin 04.04.2008 wurde noch einmal ein Betrag von mir in Höhe von € 200.000,- anerkannt. Weiters wurde vereinbart, dass die Zinsen in Höhe von 5,5% ab 04.04.2008 von mir bezahlt werden. Laut Ihrer Vereinbarung sehe ich, dass Sie mehr Geld haben wollen als was wir uns bereits einmal ausgemacht haben. Wie ich Ihnen bereits telefonisch angedeutet habe ist es für mich kein Problem weiter Zahlungen zu leisten. Jedoch müsste die absolute Sicherheit für die Unterzeichnung der Verträge im Zusammenhang mit der Freigabe der Geldüberweisungen möglich sein und auch die Höhe der Anzahlung. Ich erlaube mir höflichst daher in der Sache zwischen 14 und 15 Uhr auf Sie zurück zu kommen.

Mit freundlichen Grüßen

*i.A. ******

Assistenz der Geschäftsleitung

*RA ***** antwortete darauf mit E-Mail vom 28.05.2008 (17:39):*

*„Sehr geehrter Herr ******

bis morgen 17 Uhr müssen wir einen Vertrag haben.

Morgen läuft die Erfüllungsfrist ab, und eine Verlängerung ist nur bei sofortiger Zahlung weiterer Beträge (dem Verzögerungsschaden) möglich.

Bezüglich des Verzögerungsschadens stimmt es, was Sie sagen, wir haben nicht EUR 600'000 vereinbart, sondern nur EUR 400'000 und dann ab 4.4.08 die 5,5%.

Das kann im Vertrag noch geändert werden.

Neu wird aber nun verlangt, dass Sie an meine Kosten, die wegen der anderen Verkaufsabwicklung und wegen der Verzögerung um ein vielfaches höher sind, als bei der einfachen

Vertragsabwicklung, wie sie im Kaufvertrag vorgesehen sind, einen Beitrag von EUR 40'000 übernehmen, und bis zum 2. Juni zahlen.

*Also: Im Vertrag betreffend Änderungen zum Kaufvertrag wird bei Ziffer 2 die Zahl "EUR 600'000" neu "EUR 400'000" lauten. Die Akonto-Zahlung von zusätzlich EUR 250'000 bleibt, und neu ist EUR 40'000 Kostenbeitrag, der auch direkt an ***** zu bezahlen ist.*

Leider gibt es nichts auszuhandeln, ausser, dass ich von der Verkäuferschaft noch nicht das Einverständnis habe für die Erfüllung am 17.Juni, sondern immer noch erst für den 11 .Juni.

*Bin morgen wenig besetzt, so dass ich für die Abschlussredaktion des Vertrages über die Änderung des Kaufvertrages Zeit habe. Ein Unterzeichnung via Fax oder pdf-Datei zusammen mit der Erklärung, dass das Original in der Post an ***** gesendet wird, ist dann einstweilen genügend.*

Mit freundlichen Grüssen

****** *****“*

*Mit E-Mail vom 29.05.2008 (18:16) an den Kläger hielt RA ***** folgendes fest:*

*„Sehr geehrter Herr ******

Wir haben nun über den Vertrag betreffen Änderungen zum Kaufvertrag vom 17. Sept. 2007 lange gesprochen. Sie sind bereit zu einem Vertrag, wie ich Ihnen diesen nun vorlege. Dies tue ich ohne mit der Verkäuferschaft Rücksprache genommen zu haben. Also kann ich nicht sagen, ob der Vertrag, wie Sie ihn bereit sind zu unterzeichnen, von der Verkäuferin angenommen wird. Das kann ich Ihnen hoffentlich morgen mitteilen.

Es gibt nun nach Ihrem Wunsche ein Erfüllungsdatum (welches ich aber nicht über den 20. Juni erstrecken kann), welches noch nicht das aller-allerletzte Erfüllungsdatum ist. Sie können dann mit den mir genannten weitem EUR 1'000'000 nochmals 4

weitere Wochen (eben bis zum 14. Juli 2008) gewinnen. Ihr Risiko ist dann aber das, dass Sie allenfalls noch mehr Geld ganz verlieren, wenn Sie dann auch bis zum 14. Juli 2008 nicht erfüllen können.

Da der vorgelegte Vertrag nur gültig ist, wenn er von beiden Parteien unterzeichnet wird, können Sie den Vertrag unterzeichnen und mir via Fax oder pdf-Datei zusenden. Morgen kann ich dann mit der Verkäuferschaft sprechen und Ihnen sagen, ob der von Ihnen gewünschte Inhalt des Vertrages so in Ordnung geht.

*Bitte beachten Sie, dass die Verkäuferschaft jedenfalls seit heute nicht mehr an den Vertrag vom 17. September 2007 gebunden ist, mithin jederzeit ein Rücktritt vom Vertrag erklärt werden kann und ein Verkauf der ***** an einen Dritten möglich ist. Ich hoffe, wir können den Vertrag in Ihrem Sinne "retten".*

*Wichtig ist ja, dass Sie wirklich, wie Sie gesagt hatten, über die nun schnell zu zahlenden EUR 200'000 plus EUR 30'000, und dann ja weitem EUR 300'000, also über insgesamt EUR 530'000 so verfügen, dass diese Gelder von Ihnen nicht in Österreich "eingeklemmt" sind, wie die grossen Summen, die Sie nach ***** senden wollen, sondern frei von irgendwelchen Hindernissen effektiv angewiesen werden können. Sonst hat die Verlängerungsübung keinen Sinn (weder für Sie, noch für die Verkäuferschaft).*

Noch wegen des Schlüssels: Ich kann nichts in den Vertrag hineinnehmen, und eine Regelung ist separat zu treffen.

*Ich und Frau ***** sind nicht vor Ort und können deshalb nur von Mal zu Mal die Frage des Schlüssels abklären, und können keine verbindliche Zusage machen.*

Mit freundlichen Grüßen

****** *****“*

Diesem E-Mail war wieder einen Entwurf betreffend den Änderungen zum Kaufvertrag beigelegt, der sich von jenem am

27.05.2008 übermittelten leicht unterschied und lautete wie folgt:

xxx

Mit E-Mail vom 30.05.2008 (15:13) schrieb RA ***** an den Kläger:

*„Sehr geehrter Herr ******

Sie haben mir ein Fax gesandt mit dem unterzeichneten Vertrag "Änderungen zu Kaufvertrag vom 17. September 2007"

Sie haben den Ihnen gestern zugesandten Vertrag abgeändert. Wir sind am Tel. so verblieben, dass Sie den Vertrag eben genau nicht unterzeichnen und mir zusenden.

Nun haben wir erneut telefoniert, und Sie machen einen neuen Vorschlag:

Alles bleibt bis 20.6.2008 so wie es von mir vorgesehen war. Sie können den Vertrag ein aller-aller letztes Mal verlängern, wenn Sie bis zum 20. Juni 2008 EUR 1'500'000 zahlen. Dann soll die Erfüllung bis zum 15. August geschehen.

Ich werde die Sache besprechen und mich am Montag melden.

Leider muss ich der guten Ordnung halber erneut erwähnen, dass die Verkäuferschaft ab gestern, 29. Mai 2008 frei ist mit dem Verkauf. Sie müssen also damit rechnen, dass, wenn wir keine neue Vereinbarung erhalten, die Verkäuferin jederzeit ihren Rücktritt vom Kaufvertrag erklären kann.

Mit freundlichen Grüßen

****** *****“*

Der Kläger antwortete mit E-Mail vom 31.05.2008 (02:47), dass er das FAX nur geschickt habe, damit RA ***** eine Vereinbarung, wie sie sich der Kläger vorstelle, in Händen habe.

Es stimme, dass er einen neuen Vorschlag unterbreitet habe und hoffe auf eine gütliche Einigung in der Sache.

RA ***** wandte sich am 03.06.2008 (19:00) an RA ***** wie folgt:

„Sehr geehrter Herr Kollege

Ich beziehe mich auf unsere Korrespondenz und möchte folgendes festhalten:

Mein Mandant hat Ihnen, wie er mir mitteilte, folgendes Angebot gemacht:

Zahlung von EUR 500'000.- bis am 10.6. Weitere Zahlung bis zum 20.6. über EUR 1.5 Mio. resp. Restkaufpreis. Als letzter Erfüllungstag für die Zahlung hat mein Klient den 30.7. vorgeschlagen. Dieser letzte Termin kann dann wahrgenommen werden, wenn vorab die beiden Zahlungen vom 10. und 20.6 vollständig geleistet wurden. Ich darf Sie dringend um Bestätigung bitten, ob Sie damit einverstanden sind.

Ich vertrete die Auffassung, dass der Vorschlag von Ihrem Mandanten angenommen werden sollte. Ich habe mir nämlich heute die Mühe gemacht, die "Frühlings-Korrespondenz" nochmals zu analysieren. Aus dieser ist klar ersichtlich, dass mein Mandant die Zahlungsverzögerungen nicht verschuldet hat, im Gegenteil!

Mein Mandant hat Ihnen mehrmals mitgeteilt, dass für die Geldfreigabe in Österreich offen gelegt werden muss, wer letztendlich an der Überweisung wirtschaftlich berechtigt ist. Dies hat er u.a. am 4.3.2008 per E-Mail mitgeteilt.

*Mein Mandant hat bei Ihnen schliesslich (nachweislich) mehrmals um diese Informationen gebeten. Die Verkäuferseite hat dies bis anhin unterlassen. Obwohl mein Mandant die Wohnung letztendlich über die ***** erwirbt, kann es für Behörden sehr wohl von Bedeutung sein, wer der letztendliche Zahlungsempfänger ist (due Diligence). Dass mein Mandant der "Sender" ist, wissen sie ja bereits.*

Nachdem mein Mandant bis jetzt den Zahlungsverpflichtungen nach-gekommen ist und auch bezüglich dem Verzögerungsschaden grosszügige Zusagen machte, obwohl sich die Geldfreigabe offenbar aufgrund nicht vorliegender Informationen verzögerte, würde mein Mandant ein Rücktritt vom Vertrag sicherlich nicht akzeptieren.

In diesem Zusammenhang ist zudem zu erwähnen, dass die Verkäuferin schon seit anfangs März informiert war, dass für die Finanzierung des Kaufpreises eine Geldfreigabe der österreichischen Behörden vorliegen muss. Dies möchte ich nur deswegen erwähnen, falls argumentiert werden sollte, mein Mandant hätte den notwendigen Betrag anderweitig besorgen können.

Unter den Gesamtumständen hoffe ich, dass Sie und Ihr Mandant die eingangs erwähnten Konditionen genehmigen und wir die Transaktion letztendlich im Interesse aller abwickeln können.

Gerne erwarte ich Ihre geschätzte Nachricht.

Beste kollegiale Grüsse

****** *****“*

*RA ***** schickte am 03.06.2008 (21:43) folgendes E-Mail an den Kläger und RA *****:*

*„Sehr geehrter Herr *****,*

*Sehr geehrter Herr Kollege Dr. *****,*

*Es ist meine bedauernswerte Aufgabe, Ihnen mitzuteilen, dass die Ver-käuferschaft, nach abermaliger (letztmaliger!) Nichterfüllung des Kaufvertrags seitens Herrn E**** ***** hiermit den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt.*

*Ich habe mit Herrn ***** schon vor ca. 2 Stunden gesprochen und dann erneut Rücksprache genommen. Die Antwort der Verkäuferschaft ist definitiv.*

Erst mit grosser Verspätung ist ja vor kurzem erst die Anzahlung geleistet worden. Da nun nach den (endlich) eingetroffenen EUR

*550'000 der Rücktritt vom Vertrag erfolgt, offeriert die Verkäuferschaft unpräjudiziell die Rückleistung dieser EUR 550'000 an Herrn *****. Macht Herr ***** allerdings seine Drohungen war in dieser Angelegenheit prozessual tätig zu werden, wird es keine kommerzielle Lösung mehr geben können. Die Offerte für eine kommerzielle Lösung ist deshalb mit der Bedingung verknüpft, dass Herr ***** die Situation, so wie sie ist, akzeptiert. Des Weiteren ist die Offerte für eine gütliche kommerzielle Lösung befristet bis Donnerstag, 5. Juni 2008, 16.00 Uhr.*

Ich bin morgen den ganzen Tag im Tessin, bin aber Donnerstag, 5. Juni den ganzen Tag im Büro.

*Zum Email von Herrn Dr. ***** von heute (ca. 19 Uhr) nehme ich heute keine Stellung, ausser, dass ich die Vorwürfe (insbesondere auch wegen des fehlenden adäquaten Kausalzusammenhangs) höflich zurückweise. Ich gehe davon aus, dass Dr. ***** die Angelegenheit nach liechtensteinischem Recht, welches in einer prozessualen Auseinandersetzung anwendbar wäre, so beurteilen wird, wie dies die Verkäuferschaft tut: Störaktionen möglich, aber kein Obsiegen in der Sache. Vielmehr : Verfall der Anzahlung und klar definierter weiterer Verzögerungsschaden (ohne weitere Notwendigkeit der Substantiierung) und zusätzlicher Verzögerungsschaden (nach gesonderter zusätzlicher Substantiierung). Da die Verkäuferschaft den Verkaufsgegenstand wirklich verkaufen will, gibt es da noch das Risiko, dass sich ein Verkauf nur zu einem tieferen Preis realisieren lässt.*

*Die Verkäuferschaft bedauert heute, dass sie nicht schon früher vom Vertrag zurückgetreten ist, hat sie neben den obenerwähnten Schadenspositionen auch schon lange keine Mieteinnahmen mehr, ein Umstand, den Herr ***** zu vertreten hat. Den für eine so einfache Transaktion vorgesehene Ablauf, hätte wenig Aufwand erfordert. Wegen der vielen immer wieder neuen Wünsche und Entschuldigungen für die Verzögerungen wurde die Transaktion*

*ausserordentlich aufwendig. Dieser Aufwand war von Herrn ***** verursacht. So ist aus meiner Sicht die kommerzielle Lösung mit gegenseitiger "pro Saldo aller Ansprüche-Erklärung", die jedoch noch raschestens schriftlich zu vereinbaren ist, empfehlenswert.*

Gerne erwarte ich Ihre Stellungnahme und am Donnerstag einen telefonischen Kontakt. Auch stünde ich für eine Besprechung am Donnerstag in Zürich zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

***** *****“

Der Kläger lehnte mit E-Mail vom 04.06.2008 (06:18). Weiters verfasste er am 04.06.2008 ein Schreiben an RA ***** , indem er der Verkäuferschaft Vorhalte machte und insbesondere darauf hinwies, dass zum Abschluss des Kaufvertrages unbedingt die Information über die Stiftung notwendig sei. RA ***** forderte RA ***** weiters mit Schreiben vom 10.06.2008 auf, bis 13.06.2008 zu erklären, dass der Kaufvertrag nach wie vor aufrecht sei.

RA ***** nahm mit Schreiben vom 18.06.2008 Stellung zum Schreiben von RA ***** und bot nochmals an, die letzte Zahlung von EUR 550'000 zurück zu überweisen, um die Sache zu bereinigen.

Mit E-Mail vom 28.08.2008 (17:45) an den Kläger machte RA ***** zur Erfüllung des Vertrages ein Vergleichsangebot, welches jedoch in der Form vom Kläger mit E-Mail vom 28.08.2008 (20:50) abgelehnt wurde.

Am 11.09.2008 brachte der Kläger beim Fürstlichen Landgericht gegen die Beklagte eine Klage ein auf Feststellung, dass der Rücktritt der Beklagten vom Kaufvertrag vom 03.06.2008 unwirksam und der Kaufvertrag aufrecht sei.

Über den Kläger wurde mit Beschluss des ***** vom ***** der Konkurs eröffnet. Das Fürstliche Landgericht unterbrach sohin mit Beschluss vom 04.11.2008 das Verfahren. Der für den Kläger

bestellte Masseverwalter teilte am 22.07.2009 mit, dass unbeschadet, ob der Feststellungsanspruch zu Recht bestehe, er von dem zwischen dem Kläger und der Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrag zurücktrete und daher in den gegenständlichen Rechtsstreit nicht eintrete. Das Fürstliche Landgericht hielt daher mit Beschluss vom 31.08.2009 fest, dass die Klage als zurückgezogen gelte.

Mit Beschluss vom 22.06.2011 schied das *****, die dem Kläger aus dem Vertrag vom September 2007 allenfalls gegen die Beklagte zustehenden Ansprüche aus der Insolvenzmasse aus und überliess sie dem Kläger zur freien Verfügung, wozu auch die Prozessführungsbefugnis in anderen Ländern gehörte.

Mit Beschluss vom 05.04.2013 wurde das Insolvenzverfahren nach Verteilung schliesslich aufgehoben. Die Verteilungsquote betrug 0,078561 %.

Ob eine Überweisung von Geldern des Klägers aus Österreich daran scheiterte, weil der wirtschaftlich Berechtigte der Beklagten nicht genannt wurde, kann nicht festgestellt werden.

***** hatte die Wohnung 2006 bzw. 2007 selbst um EUR 11 Mio. gekauft. Der Marktwert der Wohnung war aber tatsächlich so, dass die ***** Bank in ***** bereit war, eine Hypothek über EUR 18 Mio. zu gewähren. Die Bank lässt bei der Gewährung von Hypotheken den Marktwert von einem Experten ermitteln und finanziert dann 50 % davon, in Ausnahmefällen bis zu 60 % des Verkehrswertes.

Im zweiten Rechtsgang traf das Erstgericht folgende weitere Feststellungen:

Der wirtschaftlich Berechtigte der beklagten Partei, *****
*****, kümmerte sich aufgrund des Verkaufs der Wohnung, in der er lebte, um eine Ersatzwohnung. Er mietete im selben Gebäude ein Appartement samt Studio und Parkplatz beginnend mit 01.12.2007 bis 30.11.2009 an. Dafür fielen EUR 480'000.00 an Miete an, an Nebenkosten für zwei Jahre EUR 31'120.00. Dem

Immobilienmakler bezahlte er für die Vermittlung der Wohnung EUR 28'704.00, weiters fielen EUR 5'311.00 für Registrierungsgebühren an. Ab 01.12.2008 erfolgte eine Indexanpassung der Miete, diesbezüglich erhöhte sich die Miete um monatlich EUR 1'618.00.

Für den Umzug von einem Stockwerk in das andere fielen EUR 10'943.40, an Einlagerungsgebühren für das Klavier für drei Monate EUR 744.95.

In der Zeit vom 01.12.2007 bis 30.11.2009 war die gegenständliche Wohnung nicht vermietet. Ob Herr ***** noch bis Ende März 2008 in der verkauften Wohnung gelebt hatte, kann nicht festgestellt werden. Seit 01.12.2009 wohnt ***** wieder in dieser Wohnung. Er bezahlt für diese Wohnung inkl. Studio monatlich EUR 23'000.- Miete an die *****. Die ***** wiederum macht Ausschüttungen an die Stiftung, welche die Hypothekarzinsen bezahlt, die auf der Immobilie lasten.

Folgende Zinsen wurden bezahlt:

für den Zeitraum 12.10.2007 bis 11.04.2008	EUR 173'021.33
für den Zeitraum 11.04.2008 bis 13.10.2008	EUR 177'199.17
für den Zeitraum 13.10.2008 bis 13.04.2009	EUR 195'073.67
für den Zeitraum 13.04.2009 bis 13.10.2009	EUR 79'849.0

In der Zeit des Leerstandes musste die beklagte Partei Betriebs- und Unterhaltskosten in Höhe von zumindest EUR 66'000.00 selbst tragen, die ansonsten vom Mieter zu übernehmen gewesen wären.

Im Zusammenhang mit der Vertretung für die Verfahren in *****, welche mit dem Verkauf der Wohnung angefallen sind, waren an den dortigen Rechtsvertreter rund EUR 100'000.- zu bezahlen.

Für die Vertretung in den Verfahren in Liechtenstein im Zusammenhang mit der Wohnung sind für die Stiftung CHF 170'710.25 (EUR 151'932.12) und CHF 35'199.48 (EUR

31'327.54) angefallen. Umgekehrt waren vom Kläger bisher CHF 13'914.50 an Kosten zu ersetzen und akteurische Kauttionen in Höhe von rund CHF 190'000.- zu leisten.

Durch die langwierige und aufwändige Vertragsverhandlung samt den Zivil-verfahren ist der beklagten Partei ein erheblicher zu vergütender Verwaltungs- und Beratungsmehraufwand entstanden und sie hatte ihre Organe dafür zu entlohnen. Wie viel Honorar dafür angefallen ist, kann nicht festgestellt werden.

Die finanziellen Verhältnisse des ***** **, dieser ist unter anderem ***** und Organisator von *****, im Zeitraum des Verkaufes der Wohnung und auch jetzt sind sehr gut, sie ermöglichen es ihm an monatlichen Wohnkosten in ***** zumindest rund EUR 25'000.- auszugeben.

Wie hoch das Einkommen des Klägers im Zeitraum des Erwerbs der Wohnung war, kann nicht festgestellt werden. Jedenfalls waren seinen finanziellen Verhältnisse derart, dass er für neun Monate Wohnen in ***** mehr als EUR 500'000.- an Miete bezahlen konnte. Wie die finanziellen Verhältnisse des Klägers jetzt sind, kann nicht festgestellt werden.

Hinsichtlich eines Teilbetrages von EUR 550'000.00 lag die beklagte Partei mit der ***** in Streit, es gelang aber eine vergleichsweise Einigung, wonach sie EUR 100'000.00 bezahlte. Letztlich verblieben ihr vom Angeld EUR 2.4 Millionen, welches sie mittlerweile verbraucht hat.“

5.2. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, dass der tatsächliche Schaden der Beklagten auch in Anwendung des § 273 ZPO bei ca EUR 750'000.00 liege. Damit belaufe sich der Schaden auf ca ein Drittel des effektiv erhaltenen Angelds. Von einem Missverhältnis, das eine Mässigung unabhängig von den übrigen Kriterien rechtfertigen würde, könne nicht

ausgegangen werden. Durch ein Angeld sollte nämlich nicht nur ein möglicher Schaden abgegolten werden, sondern spielten auch andere Kriterien wie Planungssicherheit und Vermeidung von grossen Umständen für einen Verkäufer eine Rolle. Der Kläger habe nicht leichtfertig gehandelt. Er habe die Wohnung aufgrund besonderer Merkmale wie die perfekte Lage und die seinen Vorstellungen entsprechende Einteilung und Grösse sowie aufgrund der bei diesem Gebäude vorliegenden erhöhten Sicherheit gekauft. Wenn man für neun Monate Miete mehr als EUR 500'000.00 auszugeben in der Lage und gewillt sei, bewege man sich bezogen auf den Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses in finanziellen Sphären, die ein Angeld von EUR 2,5 Mio in Bezug auf die persönlichen Verhältnisse nicht als übermässig erscheinen lassen.

Die aktuelle finanzielle Lage sei nur von untergeordneter Bedeutung. Ausserdem sei aufgrund der dazu ergangenen Negativfeststellung nichts für den Standpunkt des Klägers zu gewinnen. Zusammengefasst sei das Angeld nicht zu mässigen.

6. Das *Fürstliche Obergericht* gab der dagegen erhobenen Berufung des Klägers mit der nunmehr angefochtenen Entscheidung vom 14.07.2020 keine Folge (ON 118).

6.1. Das Berufungsgericht erachtete die Beweisrüge des Klägers als nicht gerechtfertigt. Es gelinge ihm nicht, stichhältige Gründe ins Treffen zu führen, die erhebliche Zweifel an den bekämpften

Feststellungen und der zugrundeliegenden Beweiswürdigung wecken könnten.

6.2. Ebenso hielt das Berufungsgericht die Rechtsrüge des Klägers als erfolglos. Es verneinte den geltend gemachten sekundären Feststellungsmangel und führte zur Rechtsrüge im engeren Sinn im Wesentlichen aus: In concreto sei die Vereinbarung eines Angelds nicht sittenwidrig. Die Pauschalierungsfunktion des Angelds und die vom Gericht vorzunehmende Billigkeitsprüfung hätten zur Folge, dass – wie bei der Konventionalstrafe – der relevante Schaden nicht exakt ermittelt werden müsse, sondern unter Heranziehung des § 273 Abs 1 ZPO festgesetzt werden könne. Das Erstgericht habe zur Frage des Schadens der Beklagten zu Recht auf den Leerstand der Wohnung im Zeitraum 01.12.2007 bis 30.11.2009 abgestellt. Wenn auch nach dem „Kaufvertrag“ vom 17.09./03.10.2007 die gesamten Wohneinheiten erst ab dem 01.02.2008 frei sein hätten müssen, habe sich *****
***** als Mieter dieser Wohneinheiten und wirtschaftlich Berechtigter der Beklagten bereits vor dem 01.02.2008 um eine Ersatzwohnung kümmern und den Umzug vorbereiten müssen. Dafür sei ein Zeitraum von zwei Monaten schon nach der allgemeinen Lebenserfahrung jedenfalls angemessen. Im Hinblick auf den Zweijahresmietvertrag von *****
***** für die Ersatzwohnung sei eine Vermietung der gegenständlichen Wohneinheiten an *****
***** von vornherein nicht in Betracht gekommen. Auch die Unterlassung einer anderweitigen Vermietung sei der Beklagten aufgrund der vom Kläger selbst am 11.09.2008 beim Fürstlichen Landgericht eingebrachten Zivilklage auf Feststellung, dass der Rücktritt der Beklagten vom

Kaufvertrag unwirksam und der Kaufvertrag aufrecht sei, nicht als Verletzung der Schadensminderungspflicht vorwerfbar. Ausserdem sei einer Veräusserung der Wohnung durch die Beklagte auch entgegengestanden, dass der Kläger die Eintragung einer Zwangshypothek auf die Wohnung in ***** erwirkt habe. Der Beklagten, die vertraglich zur Freihaltung der Wohneinheiten ab dem 01.02.2008 verpflichtet gewesen sei, sei es in dieser rechtlich unsicheren Situation nicht zumutbar gewesen, betreffend die gegenständlichen Wohneinheiten ein längerfristig bindendes Bestandverhältnis einzugehen. Sie sei erst ab September 2009, also nach der Beschlussfassung des Fürstlichen Landgerichts am 31.08.2009 über die Zurückziehung der Klage, wieder in der rechtlich gesicherten Position gewesen, die Wohneinheiten zu vermieten. Dabei sei es ihr zur Wahrung ihrer Interessen an einem zuverlässigen Bestandnehmer zuzubilligen gewesen, mit der Vermietung die begonnenen drei bzw vollen zwei noch verbleibenden Monate zuzuwarten, bis der Mietvertrag ihres Begünstigten für die Ersatzwohnung am 30.11.2009 ende. Das Erstgericht habe den Entgang der Wohnungsmiete und die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten im gesamten Zeitraum des Leerstands von 01.12.2007 bis 30.11.2009 zutreffend als Schaden der Beklagten, der vom Kläger durch die Nichterfüllung des „Kaufvertrags“ verursacht und verschuldet worden sei, qualifiziert.

Die festgestellten Vertretungskosten von EUR 100'000.00 stünden, auch wenn die ***** Gerichte der Beklagten keinen Prozesskostenersatzanspruch zuerkannt hätten, in einem unmittelbaren und adäquaten

Zusammenhang zwischen der schuldhaften Nichterfüllung des „Kaufvertrags“ durch den Kläger und den Verfahren, in denen sich der Kläger gegen den berechtigten Rücktritt der Beklagten gewehrt habe. Das Erstgericht habe bei der Prüfung, ob das vereinbarte Angeld übermässig sei, auch diesen Prozesskostenaufwand als finanziellen Nachteil der Beklagten berücksichtigen dürfen. Der Kläger habe auch gar nicht behauptet, dass diese Rechtsvertretungskosten nicht zur zweckmässigen Rechtsverfolgung notwendig gewesen seien.

Das Erstgericht habe auch zutreffend den gemäss § 273 ZPO mit EUR 30'000.00 eingeschätzten Verwaltungs- und Beratungsmehraufwand der Beklagten, der ihr durch die langwierigen und aufwendigen Vertragsverhandlungen samt den Zivilverfahren entstanden sei, als weitere Schadensposition angesetzt. Wenngleich der Beklagten ein erhöhter Verwaltungs- und Beratungsaufwand auch bei ordnungsgemässer Erfüllung entstanden wäre, habe sich der Aufwand der Beklagten infolge der schuldhaften Nichterfüllung des Vertrags durch den Kläger und ihren berechtigten Rücktritt vom Vertrag als frustriert herausgestellt und sei als Teil des Nichterfüllungsschadens vom Kläger zu ersetzen.

Nicht zum Schaden zu zählen seien die Hypothekzinsen der Beklagten aus dem Darlehensvertrag vom 19.04.2017 bei der ***** Bank, ebenso die Kosten des ***** ***** für die Ersatzwohnung samt den damit verbundenen Umzugskosten. Letztlich gehe das Erstgericht zutreffend von einem gemäss § 273 ZPO

ausgemittelten Schaden der Beklagten von EUR 750'000.00 aus.

Weder im Hinblick auf den Schaden von rund einem Drittel des Angelds noch mit Rücksicht auf das Verschulden des Klägers an der Vertragsverletzung noch auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Klägers und der Beklagten lägen Gründe vor, die es bei einer Billigkeits- und Verhältnismässigkeitskontrolle rechtfertigen würden, das Angeld von restlich EUR 2,4 Mio zu mässigen.

7. Diese Entscheidung bekämpft der Kläger mit einer rechtzeitig erstatteten, auf die Rechtsmittelgründe der Nichtigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützten Revision. Sie mündet in den Antrag, die obergerichtliche Entscheidung dahingehend abzuändern, dass dem Klagebegehren zur Gänze stattgegeben werde. Hilfsweise begehrt der Kläger die Aufhebung der obergerichtlichen Entscheidung (in subeventu: auch der erstinstanzlichen Entscheidung) und die Rückverweisung der Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht.

Die Beklagte bestreitet in ihrer ebenfalls fristgerecht eingebrachten Revisionsbeantwortung das Vorliegen der geltend gemachten Rechtsmittelgründe und beantragt, der Revision keine Folge zu geben.

8. Der Kläger macht in seiner Revision die Befangenheit des Berufungsgerichts geltend und sieht auch eine Nichtigkeit des Berufungsurteils darin gelegen, dass konkrete Gründe für die Entscheidung fehlen würden,

vielmehr eine Scheinbegründung vorliegen würde. Das vereinbarte Angeld sei sittenwidrig bzw hätte auf ein nicht sittenwidriges Mass reduziert werden müssen. Der der Beklagten entstandene Schaden sei unrichtig beurteilt worden. Die Rettungs- und Schadensminderungspflicht der Beklagten sei nicht berücksichtigt worden. Schliesslich seien die Mässigungskriterien unrichtig angewandt und die erstrichterliche Mässigungsausübung auch nicht ausreichend kontrolliert worden.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die einzelnen Argumente in der Revision in der nachfolgenden Auseinandersetzung eingegangen werden.

9. Die Beklagte hält den Rechtsmittelausführungen des Klägers in ihrer Revisionsbeantwortung zusammengefasst entgegen, es liege weder eine Nichtigkeit noch eine unrichtige rechtliche Beurteilung vor. Das vereinbarte Angeld bedürfe nicht der Mässigung. Das Verhältnis zwischen dem bei der Beklagten tatsächlich eingetretenen Schaden und dem vereinbarten Angeld (10% des Kaufpreises) sei angemessen. Zu berücksichtigen seien auch die guten finanziellen Verhältnisse des Klägers sowie der Umstand, dass es sich bei ihm um einen Immobilienexperten gehandelt habe, der wohl überlegt vorgegangen sei und die Immobilie unbedingt erwerben habe wollen.

10. Die Revision ist im Sinn des § 471 Abs 2 ZPO zulässig, sie ist aber nicht berechtigt.

Entscheidungsgründe:

Dazu hat der Fürstliche Oberste Gerichtshof erwogen:

10.1. Soweit der Kläger in den „allgemeinen einleitenden Bemerkungen“ seiner Revision die Befangenheit des Berufungssenats releviert, weil sich dieser in seiner Entscheidung auf das Strafurteil des Landesgerichts für Strafsachen ***** berufen habe und deshalb nicht mit der vollen Unvoreingenommenheit und Unparteilichkeit an die Rechtssache herangetreten sei, ist zu entgegnen:

10.1.1. Der hier relevierte Nichtigkeitsgrund nach § 446 Abs 1 Z 1 ZPO (= § 477 Abs 1 Z 1 öZPO) setzt voraus, dass der ausgeschlossene oder erfolgreich abgelehnte Richter das Urteil gefällt oder als Senatsmitglied an der Urteilsfällung mitgewirkt hat (RIS-Justiz RS0109254; RS0007462). Solange keine gerichtliche Entscheidung über einen Ablehnungsantrag vorliegt, ist dieser Nichtigkeitsgrund noch nicht entstanden (*A. Kodek in Rechberger/Klicka, ZPO⁵ § 477 Rz 5; RIS-Justiz RS0042046*).

10.1.2. Werden erst im Rechtsmittelverfahren Gründe bekannt, die die Ablehnung eines Richters der unteren Instanz rechtfertigen würden, dann müssen sie mittels Ablehnungsantrags, der auch in den Rechtsmittelschriftsatz aufgenommen werden kann, geltend gemacht werden (*Pimmer in Fasching/Konecny³ IV/1 § 477 ZPO Rz 16*). Diesfalls ist zunächst über die Ablehnung und erst nach ihrer rechtskräftigen Erledigung über das Rechtsmittel zu entscheiden (RIS-Justiz

RS0042028; RS0041933). Eine gesonderte Entscheidung des Landgerichtspräsidenten bzw – wie hier – des Obergerichtspräsidenten gemäss Art 60 Abs 1 GOG (in Ö: Des zuständigen Ablehnungssenats gemäss § 23 JN) hat zu unterbleiben, wenn ein Ablehnungsantrag nicht ausreichend konkretisiert oder evident rechtsmissbräuchlich ist (vgl 1 Ob 22/14p; 2 Ob 155/18k). Die Ablehnungsgründe sind im Antrag konkret und genau sowie in Bezug auf jeden einzelnen abgelehnten Richter gesondert anzuführen (1 Nc 11/07v JusGUide 2007/17/4644). Die pauschale Ablehnung eines ganzen Senats oder eines ganzen Gerichts ist unzulässig (RIS-Justiz RS0045983).

Unter missbräuchliche Verwendung des Ablehnungsrechts fallen vor allem sich wiederholende Pauschalablehnungen eines ganzen Gerichts oder eines ganzen Senats, aber auch die wiederholte Geltendmachung von nicht konkreten und unsubstantiierten Befangenheitsgründen, zum Beispiel die Besetzung des Gerichts wird abgelehnt wegen „fehlender Neutralität“, wegen „unüberbrückbarer Befangenheit“, wegen „Interessenkonflikts“ oder wegen „Ausgeschlossenheit kraft Gesetzes“ (*Hagen in Schumacher*, HB LieZPR Rz 3.38 mwN aus der Judikatur).

10.1.3. Der Kläger unterlässt es, hinsichtlich jedes einzelnen Mitglieds des Berufungssenats oder hinsichtlich einzelner Mitglieder des Berufungssenats konkrete Befangenheitsgründe anzuführen. Warum das Berufungsgericht die erstgerichtliche Einschätzung der finanziellen Verhältnisse des Klägers unter Bezugnahme

auf das Urteil des Landesgerichts für Strafsachen ***** nicht teilen hätte dürfen, ist nicht nachvollziehbar. Ein ausreichend konkreter Ablehnungsgrund ist daraus jedenfalls nicht ansatzweise ableitbar. Die in der Revision relevierte Ablehnung des gesamten berufungsgerichtlichen Senats erweist sich damit als unzulässig.

10.2. Zur geltend gemachten Nichtigkeit

Der Kläger kritisiert, dass die Erwägungen des Berufungsgerichts im Zusammenhang mit der Prüfung der Sittenwidrigkeit des Angelds, bei einem Kaufpreis von EUR 25 Mio sei die Wahrscheinlichkeit eines Schadens von EUR 2,5 Mio bei schuldhafter Nichterfüllung des Vertrags keineswegs von der Hand zu weisen, Leerfloskeln seien und damit einer Scheinbegründung gleichkämen. Dies treffe auch auf die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts zu, es sei zu berücksichtigen, dass das Angeld einen Erfüllungsdruck herbeiführen und überdies als Anzahlung bei der Übernahme der Rechte an der ***** Establishment bzw beim Wohnungskauf durch den Kläger dienen sollte und mit Rücksicht auf diese Interessenlage ein offensichtlich unbegründeter Vermögensvorteil für die Beklagte nicht gegeben sei. Es liege der Nichtigkeitsgrund des § 472 Z 1 iVm § 446 Abs 1 Z 9 3. Fall ZPO vor, weshalb das Urteil des Berufungsgerichts aufzuheben sei.

Die geltend gemachte Nichtigkeit liegt nicht vor:

10.2.1. Der hier angezogene Nichtigkeitsgrund gemäss § 446 Abs 1 Z 9 3. Fall ZPO (= § 477 Abs 1 Z 9 3. Fall öZPO) liegt vor, wenn für die Entscheidung keine Gründe angegeben sind. Dieser Nichtigkeitsgrund wird

nach ständiger Rechtsprechung nur durch den völligen Mangel der Gründe, nicht jedoch durch eine mangelhafte Begründung, gebildet. Ein völliger Mangel an Begründung liegt nur dann vor, wenn die Entscheidung gar nicht oder so mangelhaft begründet ist, dass sie sich nicht überprüfen lässt (*Pimmer in Fasching/Konecny*³ IV/1 § 477 ZPO Rz 84; *A. Kodek in Rechberger/Klicka*, ZPO⁵ § 477 Rz 38; RIS-Justiz RS0042133). Dieser Nichtigkeitsgrund ist nicht nur dann verwirklicht, wenn das Urteil rein formal keine Entscheidungsgründe gemäss § 417 Abs 2 ZPO enthält. Dieser Fall ist vielmehr auch dann gegeben, wenn konkrete Gründe für die Entscheidung fehlen und nur allgemeine Wendungen gebraucht werden, also eine Scheinbegründung vorliegt (*Pimmer in Fasching/Konecny*³ IV/1 § 477 ZPO Rz 85; *R. Schneider in Schumacher*, HB LieZPR Rz 24.55; *A. Kodek in Rechberger/Klicka*, ZPO⁵ § 477 Rz 40).

10.2.2. Der Vermutung des Berufungsgerichts, dass beim hier vorliegenden Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von EUR 25 Mio bei schuldhafter Nichterfüllung ein Schaden von EUR 2,5 Mio wahrscheinlich sein könnte, liegt das Sachargument des „möglichen Schadens“ (siehe *Harrer/Wagner in Schwimann/Kodek*, ABGB⁴ VI § 1336 Rz 26) zugrunde. Eine Scheinbegründung scheidet damit schon per se aus. Wenn das Berufungsgericht weiters auf die Bestärkungsfunktion des Angelds (Erfüllungsdruck) abstellt (RIS-Justiz RS0032072 [T 3-5]; siehe auch *Welser/Zöchling-Jud*, Bürgerliches Recht II¹⁴ Rz 83) und einen offensichtlich unbegründeten Vermögensvorteil für die Beklagte nicht zu erkennen vermag, ist das Ausdruck

seiner beim Einwand der Sittenwidrigkeit gebotenen Prüfung, ob bei einer Interessenkollision ein grobes Missverhältnis zwischen den durch die Handlung verletzten und den durch sie geförderten Interessen besteht (vgl. *Riedler in Schwimann/Kodek*, ABGB⁴ IV § 879 Rz 8).

Die Klägerin geht daher mit ihrem Vorwurf der Scheinbegründung insgesamt fehl. Die behauptete Nichtigkeit liegt nicht vor.

10.3. Zur Rechtsrüge

10.3.1. Zur behaupteten Sittenwidrigkeit

Der Kläger vertritt in der Revision die Ansicht, das vereinbarte Angeld von EUR 2,5 Mio sei nach § 879 Abs 1 ABGB sittenwidrig. Die diesbezügliche Begründung des Berufungsgerichts sei unrichtig. Das Berufungsgericht habe die Frage, ob beim gegenständlichen „Kaufvertrag“ vom 17.09./03.10.2007 mit einem Kaufpreis von EUR 25 Mio der Eintritt eines Schadens von EUR 2,5 Mio bei schuldhafter Nichterfüllung dieses Vertrags wahrscheinlich sei, unzulässigerweise und damit rechtlich verfehlt mit eigenem richterlichem Ermessen beantwortet, anstatt die Höhe des Vergütungsbetrags als jenen durchschnittlichen Schaden zu orientieren, der nach der Schätzung eines redlichen Beobachters bei der damit sanktionierten Vertragsverletzung normalerweise eintrete. Nach dem gewöhnlichen Verlauf der Dinge wäre ein denkbarer Schaden der Beklagten mit ca EUR 100'000.00 anzusetzen gewesen. Auch die vom Berufungsgericht weiters offenbar vorgenommene Interessenabwägung sei verfehlt und unzureichend. Der Umstand, dass das Angeld

von EUR 2,5 Mio als Anzahlung auf den Kaufpreis dienen hätte sollen, könne die drastische Höhe des Angelds von 10% des Kaufpreises nicht rechtfertigen und spreche bei einer Interessenabwägung für eine Übermässigkeit und damit Sittenwidrigkeit der vereinbarten Angeldhöhe. Es lägen aber auch sonst bei einer Gesamtbetrachtung, die Inhalt, Zweck, Beweggrund und Begleitumstände des Rechtsgeschäfts miteinbeziehe, keine besonderen Rechtfertigungsgründe für diese extreme Höhe des Angelds vor. Das Berufungsgericht habe bei der von ihm vorgenommenen Interessenabwägung den Schutz der rechtlichen Interessen des Klägers eklatant vernachlässigt. Unter Bedachtnahme auf die hier massgeblichen Feststellungen hätte eine umfassende Interessenabwägung das Ausnutzen einer Machtposition auf Seiten der Verkäuferin erwogen werden müssen. Die Übermässigkeit des Angelds ergebe sich auch daraus, dass der wirtschaftlich Berechtigte der Beklagten die Wohnung 2006/2007 um EUR 11 Mio gekauft habe und der Verkaufspreis hier mit EUR 25 Mio festgelegt worden sei. Schliesslich vermöge der festgestellte Umstand, dass es in ***** üblich sei, 10% des Kaufpreises zur Willensbekräftigung zu übergeben, und es gängiger Praxis entspreche, die geleistete Summe als „Reuegeld“ zu zahlen, bei einer Gesamtbetrachtung nichts an der Sittenwidrigkeit des vereinbarten und geleisteten Angelds zu ändern. Ausserdem sei der Vertrag nach liechtensteinischem und nicht nach monegasischem Recht zu beurteilen. Auf fremde Verkehrssitten dürfe nicht Bedacht genommen werden.

Die vom Berufungsgericht vertretene Ansicht, die vereinbarte Angeldhöhe sei nicht sittenwidrig, bedarf keiner Korrektur (§§ 469a, 482 ZPO). Ergänzend ist auszuführen:

10.3.1.a) Der Vertrag gewährt den Parteien Raum zur rechtlich-konkreten Gestaltung ihrer Interessen innerhalb des weiten Rahmens des nach der Rechtsordnung Erlaubten und sichert den durch ihre übereinstimmenden Willenserklärungen angestrebten Erfolg rechtlich ab. Ein Vertrag gewährt sohin Spielraum für Selbstbestimmung und vereint gleichzeitig „Freiheitsgewinn und Freiheitsverlust im freiwilligen Freiheitsaustausch“ (Zimmermann/Blum, Die Eigenverantwortung – Ein Streifzug durch das Vertrags- und Deliktsrecht, RZ 2020, 249 ff mwN). Grundsätzlich ist es jedermann unbenommen, auch risikoreiche Geschäfte abzuschliessen und sich zu Leistungen zu verpflichten, die ihn schlechthin überfordern (6 Ob 1/00s; 3 Ob 195/12s).

10.3.1.b) § 879 Abs 1 ABGB stellt klar, dass die Rechtsordnung eine ihre Normen und Grundsätze missachtende privatautonome Rechtsgestaltung nicht duldet, und legt wesentliche Grenzen der Privatautonomie fest (Krejci in Rummel/Lukas, ABGB⁴ § 879 Rz 1; Graf in Kletecka/Schauer, ABGB-ON^{1.05} § 879 Rz 1).

Ein Geschäft ist sittenwidrig, wenn es, ohne gegen ein inländisches Gesetz zu verstossen, offenbar rechtswidrig ist, also ungeschriebenes Recht – insbesondere allgemeine und oberste Rechtsgrundsätze – verletzt. Dies ist unter Berücksichtigung aller Umstände

anhand der von der Gesamtrechtsordnung geschützten Interessen zu beurteilen, wobei es auf Inhalt, Zweck und Beweggrund des Geschäfts, also auf den Gesamtcharakter der Vereinbarung ankommt (*Riedler in Schwimann/Kodek, ABGB*⁴ IV § 879 Rz 8 mwN aus der öJudikatur; RIS-Justiz RS0022884 [T 10]). Sittenwidrig sind nach ständiger Rechtsprechung Verträge, wenn eine Interessenabwägung eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen ergibt oder wenn bei Interessenkollisionen ein grobes Missverhältnis zwischen den verletzten und den geförderten Interessen vorliegt (*Bollenberger/P. Bydlinski in KBB*⁶ § 879 Rz 5; 6 Ob 140/18h; RIS-Justiz RS0022884 [T 13]).

10.3.1.c) Die Sittenwidrigkeitsprüfung ist in Form einer ex-ante-Betrachtung vorzunehmen (*Gröss in Kletecka/Schauer, ABGB-ON*^{1.04} § 1336 Rz 16; *Reischauer in Rummel, ABGB*³ § 1336 ABGB Rz 3). Ist die Wahrscheinlichkeit eines Schadens in der Höhe des vereinbarten Vergütungsbetrags äusserst gering, so kann die Vereinbarung sittenwidrig sein (ecolex 2001, 345 [*Wilhelm*]). Es ist jedoch im Rahmen einer Interessenabwägung auch zu berücksichtigen, dass das Angeld einen Erfüllungsdruck herbeiführen soll. Die Gefahr des Angeldverlusts fördert die Anstrengungen des Schuldners zur Erfüllung. Das Angeld dient also der Bestärkung der vertraglichen Pflichten (RIS-Justiz RS0032072; *Welser/Zöchling-Jud*, Bürgerliches Recht II¹⁴ Rz 83).

10.3.1.d) Unter Bedachtnahme auf den hier festgelegten aussergewöhnlich hohen Kaufpreis von EUR

25 Mio ist im Falle der schuldhaften Nichterfüllung des Vertrags der Eintritt eines Schadens in Höhe des vereinbarten Angelds nicht unwahrscheinlich. Geht man davon aus, dass die beklagte Partei bei einem Deckungsverkauf der Wohnung einen um ca 30% geringeren Kaufpreis erzielt hätte (vgl die Feststellung, dass für die vom Kläger zuvor besichtigten Wohnungen ein um ca 30-35% geringerer Quadratmeterpreis verlangt wurde), würde sich der blosser Nichterfüllungsschaden der Beklagten im Sinn eines Differenzanspruchs auf EUR 7'500'000.00 belaufen. Dazu kämen bei Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe entsprechend der hohen Bemessungsgrundlage erhebliche Vertretungskosten. Ein möglicher Schaden von weit mehr als dem vereinbarten Angeld ist daher gut nachvollziehbar.

Schon aus diesem Grund scheidet die behauptete Sittenwidrigkeit. Der Kläger akzeptierte die hohen Preisvorstellungen von ***** als wirtschaftlich Berechtigtem der Beklagten. Ihm war bewusst, dass der Quadratmeterpreis um ca 30-35% höher lag als bei den von ihm zuvor besichtigten Wohnungen. Ihm gefiel die Wohnung in Bezug auf die Grösse, Lage, Einteilung und Sicherheitseinrichtungen des Gebäudes. Er akzeptierte auch die in ***** übliche Übergabe von 10% des Kaufpreises zur Willensbekräftigung sowie die Vereinbarung, dass dieser Betrag endgültig beim Verkäufer bleibt, wenn er seiner Verpflichtung nicht nachkommt. Es darf auch nicht ausser Acht gelassen werden, dass der Kläger, der im Rahmen der vertraglichen Gestaltungsfreiheit selbstbestimmt bereit war, ein derart hohes Angeld zu zahlen, damit signalisiert hat, dass von

ihm im hohen Mass auch eine Erfüllung der vertraglichen Hauptleistungspflicht zu erwarten ist. Damit spricht aber auch der Gesamtcharakter der Vereinbarung gegen die Annahme der vom Kläger behaupteten Sittenwidrigkeit der vereinbarten Angeldhöhe.

Schliesslich versagt das Argument der Sittenwidrigkeit auch bei einer Interessenabwägung. Seiner Bekräftigungsfunktion kann das Angeld nur gerecht werden, wenn es in einer bestimmten Höhe und Relation zum Kaufpreis vereinbart wird. Nur dann kann es den Käufer dazu „zwingen“, sich zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten auch entsprechend anzustrengen. Eine Interessenabwägung lässt die Höhe des hier vereinbarten Angelds nicht als völlig unverhältnismässig erscheinen. Schliesslich ist auch das im Zusammenhang mit der Interessenabwägung vorgebrachte Argument des Klägers, es hätte auch auf das Ausnützen einer Machtposition auf Verkäuferseite Bedacht genommen werden müssen, nicht nachvollziehbar. Der Kläger und der wirtschaftlich Berechtigte der beklagten Partei standen sich bei Vertragsabschluss als gleichberechtigte Vertragspartner gegenüber. Niemand hat den Kläger gezwungen oder unter Druck gesetzt, den Vertrag zu unterfertigen. Der Abschluss des Kaufvertrags war seine freie Willensentscheidung.

10.3.1.e) Soweit der Kläger in seiner Argumentation, die Angeldvereinbarung sei sittenwidrig, in Bezug auf den Kaufvertrag auch auf den Anfechtungsgrund der Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes abstellt, ist darauf hinzuweisen, dass er in

seiner Berufung auf diesen (erstinstanzlich geltend gemachten) Anfechtungsgrund nicht mehr zurückgekommen ist. Nach ständiger Rechtsprechung kann aber eine im Berufungsverfahren unterbliebene oder nicht gehörig ausgeführte Rechtsrüge im Revisionsverfahren nicht mehr nachgeholt werden (*Zechner* in *Fasching/Konecny*³ IV/1 § 503 ZPO Rz 53 ff; *Neumayr* in *Höllwerth/Ziehensack*, ZPO-TaKom § 503 Rz 27; RIS-Justiz RS0043573). Eine nähere Auseinandersetzung mit dem Anfechtungsgrund gemäss § 934 ABGB hat daher zu unterbleiben. Abgesehen davon geht der Kläger mit seiner Ansicht fehl, den Kaufpreis von EUR 11 Mio, den die beklagte Partei im Juni 2006/2007 beim Kauf der Wohnung geleistet hat, mit dem Marktwert der Wohnung gleichzusetzen. Die in diesem Zusammenhang von ihm zitierte Entscheidung 5 Ob 521/95 befasste sich mit der Anfechtung eines Leibrentenvertrags und ist daher nicht einschlägig.

Warum das Angeld im Kaufvertrag vom 17.09./03.10.2007 nicht vom vertraglich festgelegten Kaufpreis von EUR 25 Mio, sondern vom tatsächlichen Ankaufspreis durch die beklagte Partei im Jahre 2006/2007 berechnet hätte werden sollen, ist nicht nachvollziehbar. Der Kläger missversteht das Prinzip der privatautonomen Rechtsgestaltung.

10.3.2. Zum Mässigungsrecht analog § 1336 Abs 2 ABGB

Der Kläger brachte dazu in der Revision zusammengefasst vor:

Die Vorinstanzen hätten zu Unrecht den Entgang der Wohnungsmiete und der ebenfalls vom Mieter zu tragenden Betriebskosten im gesamten Zeitraum des Leerstands von 01.12.2007 bis 30.11.2009 als wirklichen Schaden der Beklagten, der vom Kläger durch die „Nichterfüllung“ des Kaufvertrags verursacht worden sei, qualifiziert. Für die richterliche Mässigung nach § 1336 Abs 2 ABGB sei nur jener Schadensbetrag massgeblich, der ohne die Vereinbarung der Vertragsstrafe nach haftungsrechtlichen Grundsätzen zu ersetzen wäre. Praktisch bedeutsam sei dies in Fällen des Mitverschuldens des Gläubigers gemäss § 1304 ABGB. Bei einem Verstoss gegen die Rettungspflicht sei der tatsächliche Schaden um jenen zu kürzen, der durch den Verstoss entstanden sei. Die Beklagte wäre verpflichtet gewesen, die Wohneinheiten neu zu vermieten. Die daraus entspringenden Nachteile habe die Beklagte gemäss § 1304 ABGB selbst zu tragen. Das Berufungsgericht habe damit das primär massgebende Mässigungskriterium des Schadens unrichtig bestimmt. Massgeblich für die Schadensbestimmung sei nicht die gesamte Zeitdauer der Nichtvermietung bzw der Anmietung einer Ersatzwohnung von 01.12.2007 bis 30.11.2009, sondern der Zeitraum, ab dem die Wohnung nach dem abgeschlossenen „Kaufvertrag“ frei sein sollte, bis zum Vertragsrücktritt der Beklagten, also der Zeitraum von 01.02. bis 03.06.2008. Selbst bei Einrechnung des ganzen Monats Juni 2008 komme man nur auf 5 Monate an entfallener Miete, was bei einem monatlichen Mietzins von EUR 23'000.00 den Gesamtbetrag von EUR 115'000.00 ergebe (anstatt der angenommenen 24 Monate). Dementsprechend

wären auch nicht EUR 66'000.00 an Betriebs- und Unterhaltskosten angefallen, sondern nur 5/24 davon, also EUR 13'750.00, sodass sich ein haftungsrechtlicher ersatzfähiger Schaden von lediglich EUR 128'750.00, anstatt EUR 620'000.00, ergebe.

Dies hätte zu Gunsten des Klägers zu einem wesentlich veränderten Verhältnis zwischen eingetretenem Gesamtschaden (maximal EUR 228'700.00 [EUR 128'750.00 plus EUR 100'000.00 für Rechtsvertretungskosten in ***** und EUR 30'000.00 für vom Erstgericht rechnerisch berücksichtigte Aufwendungen für Verwaltung, Beratung und Organentlohnung]) und dem der Beklagten letztlich verbliebenen Angeld von EUR 2,4 Mio geführt. Rechtsrichtig hätte gesamthaft und unter Berücksichtigung der weiteren Mässigungskriterien bei der Billigkeitskontrolle das Angeld richterlich gemässigt werden müssen.

Die von den Vorinstanzen als Schaden berücksichtigten Verfahrenskosten von rund EUR 100'000.00 stellen keine von den ***** Gerichten der Beklagten zugesprochenen Rechts- und Vertretungskosten dar. Die Schadensposition von EUR 100'000.00 wäre daher nicht zu berücksichtigen gewesen. Der Schaden der Beklagten hätte sich daher unter Berücksichtigung der Schadensposition zur Dauer des Leerstands der Wohnung von EUR 128'750.00 sowie der weiteren Schadensposition für erhebliche andere Aufwendungen der Beklagten für Verwaltung, Beratung und Organentlohnung von EUR 30'000.00 mit maximal EUR 128'780.00 [gemeint wohl:

EUR 158'750.00] bemessen. Selbst bei Zugrundelegung eines erlittenen Schadens in Höhe eines Drittels des Angelds hätten die Vorinstanzen grundlegend verkannt, dass in dem von ihnen erwogenen Verhältnis von einem Drittel Schaden zum erhaltenen Angeld ein deutliches Missverhältnis gelegen sei, das eine Übermässigkeit des Angelds begründe.

Der unverhältnismässig kleinere Schaden sei mit Abstand das wichtigste Mässigungskriterium. Es kämen aber auch noch andere Kriterien in Betracht wie die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse der Vertragsparteien. Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Beklagten selbst und des ***** *****, die auf Seiten der beklagten Partei zu berücksichtigen seien, seien als sehr gut zu bezeichnen, nicht so jene des Klägers. Das Berufungsgericht habe die massgeblichen (Negativ-)Feststellungen nicht beim Mässigungskriterium der wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse der Vertragsparteien berücksichtigt, sondern beim Mässigungskriterium des Grads des Verschuldens des Schuldners. Ausserdem habe das Berufungsgericht verkannt, dass eine Ausbeutung des Klägers vorliege. Nach den Erwägungen der Vorinstanzen sei der Beklagten ein Schaden von ca EUR 750'000.00 entstanden, was nicht einmal einem Drittel des der Beklagten effektiv verbliebenen Angelds sei.

Zu Unrecht habe das Berufungsgericht dem Kläger auch ein grobes Verschulden zur Last gelegt. Gesamthaft hätte das Berufungsgericht erwägen müssen, dass im Hinblick auf den geringen Schaden, auf den vom

Kläger geleisteten übermässigen Angeldbetrag von EUR 2,5 Mio, auf die weiteren Mässigungskriterien wie insbesondere die Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Klägers und der Beklagten unter Berücksichtigung der Beteiligteninteressen, insbesondere der Ausbeutung des Klägers, sowie unter Bedachtnahme auf die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und der Billigkeit das vereinbarte Angeld von (restlich) EUR 2,4 Mio zu mässigen wäre. Der Klage auf Zahlung des ohnehin mit nur EUR 1'950'000.00 bezifferten Teilbetrags samt Anhang wäre daher stattzugeben gewesen.

Dazu hat der Fürstliche Oberste Gerichtshof erwogen:

Die Ausübung des Mässigungsrechts kann nur nach den konkreten Umständen des Einzelfalls erfolgen (vgl RIS-Justiz RS0029967 [T 4]). Eine vom Fürstlichen Obersten Gerichtshof zu korrigierende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts liegt hier nicht vor. Vielmehr sind die Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteil zutreffend (§§ 469a, 482 ZPO; StGH 1998/35 LES 1999, 287). Ergänzend ist noch auszuführen:

10.3.2.a) Das Angeld ist seiner Natur nach (Sicherungsfunktion) pauschalierter Schadenersatz. Ein Schadensnachweis ist nicht erforderlich (6 Ob 820/80 SZ 54/46). Als pauschalierter Schadenersatz ist es der Vertragsstrafe verwandt, doch ist es nicht Vertragsstrafe. Nach dem Konzept des Gesetzes handelt es sich beim Angeld – im Gegensatz zur Konventionalstrafe – bloss um einen pauschalierten Mindestschaden. Dies zeigt § 908

letzter Satz ABGB überdeutlich: Will sich der Geschädigte mit dem Angeld nicht begnügen, so kann er auf Ersatz drängen (*Reischauer in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 908 Rz 12).

10.3.2.b) Ein unverhältnismässig hohes Angeld ist analog § 1336 Abs 2 ABGB zu mässigen (*Reischauer in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 908 Rz 19 mwN aus Lehre und Rechtsprechung). Aus der in § 1336 ABGB festgelegten Unabdingbarkeit des Mässigungsrechts wird nämlich deutlich, dass es der Gesetzgeber für wesentlich hält, den Schuldner gegen allzu unbillige Folgen des Versprechens der Vertragsstrafe zu schützen. Dieser Schutzgedanke muss daher auch im Fall des der Vertragsstrafe ähnlichen Angelds Anwendung finden, sodass die für das Mässigungsrecht des § 1336 ABGB entwickelten Grundsätze auch beim Angeld analog anzuwenden sind (RIS-Justiz RS0017694).

10.3.2.c) Die Höhe der Vertragsstrafe ist vor allem unbillig, wenn der eingetretene Schaden unverhältnismässig niedriger ist als das Pauschale (RIS-Justiz RS0032156 [T 2]; RS0032138). Sie kann aber nicht unter den eingetretenen Schaden herabgesetzt werden (RIS-Justiz RS0032156); es kann jedoch auch keiner Bestimmung entnommen werden, dass die Strafe auf die Höhe des wirklichen Schadens herabgesetzt werden muss (RIS-Justiz RS0032156 [T 1]). Die Vertragsstrafe darf somit den Schaden übersteigen, ohne dass sie aus diesem Grund gekürzt werden darf; dieser – den Schaden übersteigende – Betrag hat funktionell die Aufgabe, das

ex-ante Gläubigerinteresse auszugleichen (RIS-Justiz RS0032156 [T 3]; 6 Ob 219/20d).

10.3.2.d) Der Schuldner hat zu behaupten und zu beweisen, dass der tatsächlich eingetretene Schaden niedriger ist als die Konventionalstrafe – hier: das Angeld (RIS-Justiz RS00321156 [T 5]). Den Schuldner trifft die Beweislast dafür, dass die Konventionalstrafe (das Angeld) unbillig hoch ist oder der erwachsene Schaden unverhältnismässig geringer ist als der bedungene Vergütungsbetrag; es ist daher entsprechendes Tatsachenvorbringen zum Vorliegen der Mässigungskriterien notwendig (*Reischauer in Rummel, ABGB*³ § 1336 Rz 18; *Schwimann/Neumayr, ABGB Taschenkommentar*⁵ § 1336 ABGB Rz 14; RIS-Justiz RS0032156 [T 2]). Die Behauptungs- und Beweislast für die Mässigungskriterien trifft den Schuldner (RIS-Justiz RS0032195).

10.3.2.e) Neben dem Schaden sind weitere Mässigungskriterien zB eine wechselseitige Interessenabwägung (wirtschaftliches Interesse des Gläubigers an einer fristgerechten Erfüllung versus Möglichkeit eines Schuldners, fristgerecht zu leisten), die wirtschaftlichen Verhältnisse des Schuldners sowie Art und Ausmass des Verschuldens an der Vertragsverletzung (*Gröss in Kletecka/Schauer, ABGB-ON*^{1.04} § 1336 Rz 27 mwN; 6 Ob 219/20d).

10.3.2.f) Entgegen der Kritik des Klägers hat das Berufungsgericht in Bezug auf den Schaden der Beklagten, der ihr durch den Leerstand der Wohnung entstanden ist, zu Recht auf den gesamten Zeitraum von

01.12.2007 bis 30.11.2009 abgestellt. Der Kläger lässt ausser Acht, dass er den am 03.06.2008 von der Beklagten erklärten Vertragsrücktritt nicht akzeptierte und mit Schreiben seines Rechtsvertreters vom 10.06.2008 die Beklagte zur Erklärung auffordern liess, dass der Kaufvertrag nach wie vor aufrecht sei. Nicht genug, er brachte am 11.09.2008 beim Fürstlichen Landgericht eine Feststellungsklage ein, dass der Vertragsrücktritt der Beklagten unwirksam und der Kaufvertrag aufrecht sei. Das Zivilverfahren endete erst Ende August 2009. Der im Konkursverfahren des Klägers bestellte Masseverwalter hatte am 22.07.2009 mitgeteilt, dass er ungeachtet dessen, ob der Feststellungsanspruch zu Recht bestehe, vom Kaufvertrag zurücktrete und daher in den Rechtsstreit nicht eintrete. Daraufhin hielt das Fürstliche Landgericht mit Beschluss vom 31.08.2009 fest, dass die Klage als zurückgezogen gelte. Damit war die Beklagte erst ab Ende August/Anfang September 2009 wieder in der gesicherten Eigentümerposition der gegenständlichen Wohneinheit und berechtigt, eine Vermietung vorzunehmen. Wenn die Beklagte das Auslaufen des von ihrem wirtschaftlich Berechtigten ***** für eine im selben Gebäude gelegene Ersatzwohnung abgeschlossenen Mietvertrags mit Ende November 2009 abwartete, um mit ihm ab 01.12.2009 erneut ein Bestandverhältnis einzugehen, kann darin eine Verletzung der Rettungspflicht, die zu einer Kürzung des Pauschbetrags des Angelds führen würde, nicht gesehen werden.

Zusammengefasst schlagen der Entgang der Wohnungsmiete und die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten im gesamten Zeitraum des Leerstands der

Wohnung von 01.12.2007 bis 30.11.2009 als wirklicher Schaden der Beklagten, der durch die Nichterfüllung des „Kaufvertrags“ vom Kläger verursacht und verschuldet wurde, mit EUR 620'000.00 zu Buche.

10.3.2.g) Die Argumentation des Klägers, die von den Vorinstanzen als Schaden angesehenen Vertretungskosten von rund EUR 100'000.00 seien nicht zu berücksichtigen, weil es sich um keine von den ***** Gerichten der Beklagten zugesprochenen Rechts- und Vertretungskosten handle, ist nicht nachvollziehbar. Nach den massgeblichen Feststellungen handelt es sich um Vertretungskosten, die im Zusammenhang mit Verfahren in ***** betreffend den Verkauf der Wohnung anfielen und die die Beklagte an ihre dortigen Rechtsvertreter bezahlen musste. Durch die vom Kläger verschuldete Nichterfüllung sind diese Aufwendungen frustriertes Entgelt und damit als ersatzfähiger Schaden anzusehen (vgl. *Reischauer in Rummel*, ABGB³ § 1293 Rz 11a; *Karner in KBB*⁶ § 1293 ABGB Rz 13 je mwN aus der öJudikatur).

Das Berufungsgericht wies bereits zutreffend daraufhin, der Kläger habe gar nicht behauptet, dass diese Rechtsvertretungskosten nicht zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig gewesen seien. Auch im Sachverhalt finden sich dazu keine Anhaltspunkte.

Die der Beklagten entstandenen Aufwendungen für Verwaltung, Beratung und Organentlohnung im Gesamtbetrag von EUR 30'000.00 werden in der Revision nicht mehr in Abrede gestellt. Zusammengefasst ist daher der von den Vorinstanzen berechnete, teilweise unter

Heranziehung des § 273 ZPO ermittelte Schaden von rund EUR 750'000.00 nicht zu beanstanden.

10.3.2.h) Ausgehend von einem solchen Schadensbetrag ist das hier vereinbarte Angeld nicht unbillig hoch. Zu bedenken ist, dass das Angeld einerseits einen Erfüllungsdruck auf den Schuldner ausüben und ihn zur korrekten Erfüllung seiner Vertragspflichten veranlassen soll, also der Bestärkung der vertraglichen Pflichten dient. Um diesem Zweck gerecht zu werden, muss das Angeld in einem gewissen Verhältnis zum Gesamtpreis – hier: 10% - stehen. Andererseits hat der den Schaden übersteigende Betrag funktionell die Aufgabe, das ex-ante Gläubigerinteresse auszugleichen.

10.3.2.i) Die im Zusammenhang mit den festgestellten wirtschaftlichen Verhältnissen des Klägers in der Revision neuerlich aufgezeigten Widersprüche liegen nicht vor. Das Berufungsgericht hat sich zutreffend mit den diesbezüglichen Ausführungen des Klägers in der Berufung auseinandergesetzt und vermeintliche Widersprüche und daraus abgeleitete sekundäre Feststellungsmängel verneint (obergerichtliche Entscheidung Erw 9.1). Neue Argumente vermag der Kläger in der Revision nicht aufzuzeigen.

Der Kläger übersieht auch, dass die zur Frage, wie hoch sein Einkommen im Zeitraum des Erwerbs der Wohnung war und ob er überhaupt über die finanziellen Mittel zur Finanzierung des Wohnungskaufs verfügte, ergangenen Negativfeststellungen aufgrund der hier greifenden Beweislastverteilung zu seinen Lasten gehen. Ausserdem wurde ohnehin festgestellt, dass seine

finanziellen Verhältnisse solcher Art waren, dass er für neun Monate Wohnen in ***** mehr als EUR 500'000.00 an Miete zahlen konnte. Er war zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Inhaber des ***** ***** in Österreich und leitete diesen auch. Die Finanzierung des Angelds erfolgte überwiegend durch Überweisungen von *****-Konten. Aus dem festgestellten Schriftverkehr des Klägers ergibt sich mehrfach, dass er zahlungsfähig und zahlungswillig war (zB E-Mail des Klägers vom 18.03.2008: „... *Tatsache ist, dass auf jeden Fall bis am 04.04.2008, wie auch immer, die Kaufsumme an den Treuhänder überwiesen wird*“). Was den Vertragsabschluss selbst anlangt, hat sich der Kläger als Immobilienfachmann bewusst für diese Wohnung aufgrund der Grösse, der Lage und Sicherheitsvorkehrungen entschieden und den Kaufpreis von EUR 25 Mio und die darauf anrechenbare Angeldzahlung von 10% akzeptiert. Bei dieser Sachlage kann weder von schlechten wirtschaftlichen Verhältnissen des Klägers die Rede sein noch liegt eine wirtschaftliche Unerfahrenheit des Klägers vor. Auch für die behauptete Ausbeutung des Klägers besteht kein Anhaltspunkt. Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, dass es auf die derzeitigen finanziellen Verhältnisse des Klägers nicht ankommt, weil das Angeld schon bei Vertragsabschluss zu geben war und seine Zahlung die aktuelle Leistungsfähigkeit des Klägers nicht berührt.

10.3.2.j) Zu beachten bleibt schliesslich, dass die Nichterfüllung des „Kaufvertrags“ allein vom Kläger verursacht und verschuldet wurde. Er war nach Durchführung der Due Diligence-Prüfung mit der

Vertragserfüllung in Verzug geraten. Der Revision ist zuzustimmen, dass die Überlegungen des Berufungsgerichts zu einem groben Verschulden des Klägers in den Feststellungen keine Deckung finden. Diese Ausführungen waren aber ohnehin nur theoretischer Natur.

10.3.3. Zusammengefasst haben sich die Vorinstanzen mit den Mässigungskriterien sachgerecht auseinandergesetzt und folgerichtig bei der Interessenabwägung und Billigkeitskontrolle von einer Mässigung des hier vereinbarten Angelds Abstand genommen. Die Revision bleibt erfolglos.

11. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Fürstlicher Oberster Gerichtshof,

1. Senat

Vaduz, am 05. März 2021

Der Präsident

Univ.Prof.iR Dr. Hubertus Schumacher

Für die Richtigkeit der Ausfertigung

Astrid Wanger



Rechtsmittel:

Gegen dieses Urteil ist kein Rechtsmittel zulässig.