

TE OGH 1975/1/30 7Ob17/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.01.1975

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schopf als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Neperscheni, Kinzel, Dr. Flick und Dr. Kuderna als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) I*, Hausfrau, *, 2.) I*, Hausfrau, *, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Berger, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei R*, Privatzimmervermieter, *, wegen Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechtes (Streitwert S 75.640,--), infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 23. 10. 1974, GZ. 2 R 190/74-6, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Versäumnungsurteil des Landesgerichtes Salzburg vom 4. 9. 1974, GZ. 7 Cg 445/74-3, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien haben die Kosten des Revisionsverfahrens selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerinnen begehren den Beklagten schuldig zu erkennen, in die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes je zur Hälfte an der im Eigentum des Beklagten befindlichen Liegenschaft EZ. 648 des GB. der KatGem. S* einzuwilligen. Zur Begründung führen sie aus, diese Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 28. 12. 1971 um den Betrag von S 75.640,-- vom Beklagten gekauft zu haben. Dieser Kaufvertrag sei jedoch mit Wirkung ex tunc nichtig, weil die im Hinblick auf die deutsche Staatsangehörigkeit der Klägerinnen nach dem § 12 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (LGBI für das Land Salzburg 1970/24 in der Fassung LGBI 1974/4, wiederverlautbart in LGBI. 1974/8) hierzu erforderliche Genehmigung der Grundverkehrs-Landeskommission mit Bescheid vom 20. 6. 1973 versagt worden sei. Die Gemeinde S* haben den Klägerinnen mit rechtskräftigem Bescheid vom 19. 4. 1972 die Bewilligung zum Bau eines Wohnhauses erteilt und mit Bescheid vom 8. 5. 1972 die Liegenschaft aus dem Grünland ausgenommen. Auf Grund dieser Bescheide und der Erlaubnis des Beklagten hätten die Klägerinnen auf der genannten Liegenschaft ein Wohnhaus um den Betrag von S 800.000,-- errichtet. Da diese Bauführung mit Wissen und Willen des Beklagten erfolgt sei, komme ihnen die Stellung redlicher Bauführer zu. Der Bauaufwand übersteige den dem Beklagten ersetzten Verkehrswert des Grundstückes um ein Vielfaches. Durch die Bauführung hätten die Klägerinnen Eigentum kraft Gesetzes (§ 418 Satz 3 ABGB) zu gleichen Teilen erworben, zumal sie die Baukosten zu gleichen Teilen getragen hätten. Die Klägerinnen begehren den Beklagten schuldig zu erkennen, in die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes je zur Hälfte an der im Eigentum des Beklagten befindlichen Liegenschaft EZ. 648 des GB. der KatGem. S* einzuwilligen. Zur Begründung führen sie aus, diese Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 28. 12. 1971 um den Betrag von S 75.640,-- vom Beklagten gekauft zu haben. Dieser Kaufvertrag sei jedoch mit Wirkung ex tunc nichtig, weil die im Hinblick auf die deutsche

Staatsangehörigkeit der Klägerinnen nach dem Paragraph 12, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes (LGBI für das Land Salzburg 1970/24 in der Fassung LGBI 1974/4, wiederverlautbart in LGBI. 1974/8) hiezu erforderliche Genehmigung der Grundverkehrs-Landeskommission mit Bescheid vom 20. 6. 1973 versagt worden sei. Die Gemeinde S* haben den Klägerinnen mit rechtskräftigem Bescheid vom 19. 4. 1972 die Bewilligung zum Bau eines Wohnhauses erteilt und mit Bescheid vom 8. 5. 1972 die Liegenschaft aus dem Grünland ausgenommen. Auf Grund dieser Bescheide und der Erlaubnis des Beklagten hätten die Klägerinnen auf der genannten Liegenschaft ein Wohnhaus um den Betrag von S 800.000,-- errichtet. Da diese Bauführung mit Wissen und Willen des Beklagten erfolgt sei, komme ihnen die Stellung redlicher Bauführer zu. Der Bauaufwand übersteige den dem Beklagten ersetzten Verkehrswert des Grundstückes um ein Vielfaches. Durch die Bauführung hätten die Klägerinnen Eigentum kraft Gesetzes (Paragraph 418, Satz 3 ABGB) zu gleichen Teilen erworben, zumal sie die Baukosten zu gleichen Teilen getragen hätten.

In der vom Beklagten nicht besuchten ersten Tagsatzung beantragten die Klägerinnen die Fällung eines Versäumnungsurteiles. Das Erstgericht hat hierauf mit Versäumnungsurteil das Klagebegehren mangels Schlüssigkeit abgewiesen. Da die Bauführung mit Wissen und Willen des Beklagten auf dessen Grund erfolgt sei, liege eine Vereinbarung über die Bauführung vor, sodaß die Bestimmung des § 418 ABGB nicht zur Anwendung gelangen könne. Im übrigen sei gemäß dem § 12 Abs. 1 lit. e des Salzburger Grundverkehrsgesetzes jeder Grunderwerb durch einen Ausländer, mithin auch ein Erwerb nach dem § 418 ABGB, bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit genehmigungspflichtig. In der vom Beklagten nicht besuchten ersten Tagsatzung beantragten die Klägerinnen die Fällung eines Versäumnungsurteiles. Das Erstgericht hat hierauf mit Versäumnungsurteil das Klagebegehren mangels Schlüssigkeit abgewiesen. Da die Bauführung mit Wissen und Willen des Beklagten auf dessen Grund erfolgt sei, liege eine Vereinbarung über die Bauführung vor, sodaß die Bestimmung des Paragraph 418, ABGB nicht zur Anwendung gelangen könne. Im übrigen sei gemäß dem Paragraph 12, Absatz eins, Litera e, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes jeder Grunderwerb durch einen Ausländer, mithin auch ein Erwerb nach dem Paragraph 418, ABGB, bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit genehmigungspflichtig.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung unter Billigung der Rechtsauffassung des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 50.000,-- übersteige.

Gegen dieses Urteil richtet sich die nur aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung erhobene Revision der Klägerinnen, in der diese die Aufhebung (gemeint: Abänderung) der angefochtenen Entscheidung im klagsstattgebenden Sinn begehren.

Der Beklagte hat sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Klägerinnen wenden sich in ihren Rechtsmittelausführungen zunächst gegen die Annahme der Untergerichte, es liege eine Vereinbarung über die Bauführung vor. Sie hätten in der Klage lediglich behauptet, der Beklagte habe von der Bauführung gewußt und habe sie nicht untersagt. Im übrigen seien sie redliche Bauführer gewesen, weil sie im Hinblick auf die von der Baubehörde erteilte Baugenehmigung nicht damit hätten rechnen müssen, daß nach der Durchführung des Baues die Grundverkehrs-Landeskommission die Erteilung der Genehmigung des Kaufvertrages versagen werde.

Diesen Auffassungen kann jedoch nicht zugestimmt werden. Nach dem für die Entscheidung über die Schlüssigkeit des Klagebegehrens allein maßgebenden Klagevorbringen war die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages mit Rücksicht auf die ausländische Staatsangehörigkeit der Klägerinnen gemäß dem § 12 Abs. 1 lit. e des Salzburger Grundverkehrsgesetzes von der Erteilung der Genehmigung durch die Grundverkehrs-Landeskommission abhängig. Solange diese Behörde einen Bescheid nicht erlassen hatte, war der Kaufvertrag, wie sich aus dem § 15 Abs. 1 leg. cit. ergibt, hinsichtlich seiner Gültigkeit in Schwebe (vgl. Gschnitzer in Klang IV/1, 198). Während dieses Schwebezustandes haben die Klägerinnen mit Erlaubnis sowie mit Wissen und Willen des Beklagten, der in diesem Zeitpunkt Eigentümer der Kaufliegenschaft war, zu bauen begonnen. Mit Recht haben die Untergerichte in der von den Klägerinnen in der Klage ausdrücklich behaupteten Erlaubnis und in dem „Wissen und Willen“ des Beklagten eine Vereinbarung über die Bauführung erblickt. Das davon abweichende Revisionsvorbringen, der Beklagte habe von der Bauführung lediglich gewußt und habe sie nicht untersagt, ist eine im Revisionsverfahren unzulässige Neuerung und muß daher unbeachtet bleiben. Der Beklagte hat die Liegenschaft während des erwähnten Schwebezustandes den Klägerinnen übergeben

und hat ihnen die Erlaubnis zur Bauführung erteilt. Die Worte „mit Wissen und Willen“ können nur so verstanden werden, daß der Beklagte die Bauführung auch gewollt hat. Liegt jedoch eine derartige Willensübereinstimmung zwischen Grundeigentümer und Bauführer vor, dann fehlt es, wie die Untergerichte in Übereinstimmung mit Rechtsprechung und Lehre richtig erkannt haben, an den Voraussetzungen für einen Eigentumserwerb im Sinne des § 418 Satz 3 ABGB (Klang in Klang2, II, 290; Gschnitzer, Sachenrecht, 87; Ostheim, Zum Eigentumserwerb durch Bauführung, 10; 6 Ob 115/72; MietSlg 24.121/10; SZ 21/57; SZ 32/137; EvBl 1963/307; 1 Ob 77/73 u.a.). Diese Bestimmung hat eine Willensdiskrepanz zwischen Grundeigentümer und Bauführer zur Voraussetzung. Die Unredlichkeit des Grundeigentümers (er läßt den Bauführer bauen, obwohl er weiß, daß dieser auf fremdem Grund baut) ist das rechtlich entscheidende Moment für den Eigentumserwerb durch den redlichen Bauführer (Scheffknecht, NotZtg 1954, 85, insbesondere 87 f.). Die Norm des § 418 Satz 3 ABGB ist vor allem als Sanktion für ein unredliches Verhalten des Grundeigentümers gedacht (Ostheim, 51 f.). Diesen Auffassungen kann jedoch nicht zugestimmt werden. Nach dem für die Entscheidung über die Schlüssigkeit des Klagebegehrens allein maßgebenden Klagevorbringen war die Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages mit Rücksicht auf die ausländische Staatsangehörigkeit der Klägerinnen gemäß dem Paragraph 12, Absatz eins, Litera e, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes von der Erteilung der Genehmigung durch die Grundverkehrs-Landeskommission abhängig. Solange diese Behörde einen Bescheid nicht erlassen hatte, war der Kaufvertrag, wie sich aus dem Paragraph 15, Absatz eins, leg. cit. ergibt, hinsichtlich seiner Gültigkeit in Schwebelage vergleiche Gschnitzer in Klang IV/1, 198). Während dieses Schwebezustandes haben die Klägerinnen mit Erlaubnis sowie mit Wissen und Willen des Beklagten, der in diesem Zeitpunkt Eigentümer der Kaufliegenschaft war, zu bauen begonnen. Mit Recht haben die Untergerichte in der von den Klägerinnen in der Klage ausdrücklich behaupteten Erlaubnis und in dem „Wissen und Willen“ des Beklagten eine Vereinbarung über die Bauführung erblickt. Das davon abweichende Revisionsvorbringen, der Beklagte habe von der Bauführung lediglich gewußt und habe sie nicht untersagt, ist eine im Revisionsverfahren unzulässige Neuerung und muß daher unbeachtet bleiben. Der Beklagte hat die Liegenschaft während des erwähnten Schwebezustandes den Klägerinnen übergeben und hat ihnen die Erlaubnis zur Bauführung erteilt. Die Worte „mit Wissen und Willen“ können nur so verstanden werden, daß der Beklagte die Bauführung auch gewollt hat. Liegt jedoch eine derartige Willensübereinstimmung zwischen Grundeigentümer und Bauführer vor, dann fehlt es, wie die Untergerichte in Übereinstimmung mit Rechtsprechung und Lehre richtig erkannt haben, an den Voraussetzungen für einen Eigentumserwerb im Sinne des Paragraph 418, Satz 3 ABGB (Klang in Klang2, römisch zwei, 290; Gschnitzer, Sachenrecht, 87; Ostheim, Zum Eigentumserwerb durch Bauführung, 10; 6 Ob 115/72; MietSlg 24.121/10; SZ 21/57; SZ 32/137; EvBl 1963/307; 1 Ob 77/73 u.a.). Diese Bestimmung hat eine Willensdiskrepanz zwischen Grundeigentümer und Bauführer zur Voraussetzung. Die Unredlichkeit des Grundeigentümers (er läßt den Bauführer bauen, obwohl er weiß, daß dieser auf fremdem Grund baut) ist das rechtlich entscheidende Moment für den Eigentumserwerb durch den redlichen Bauführer (Scheffknecht, NotZtg 1954, 85, insbesondere 87 f.). Die Norm des Paragraph 418, Satz 3 ABGB ist vor allem als Sanktion für ein unredliches Verhalten des Grundeigentümers gedacht (Ostheim, 51 f.).

Diese Voraussetzungen liegen im Gegenstand nach dem Vorbringen der Klägerinnen nicht vor. Die Parteien waren sich über die Bauführung in der Erwartung der Genehmigung des Kaufvertrages einig. Der Beklagte hatte daher gar keinen Anlaß, den Klägerinnen die auch von ihm gewollte Bauführung zu untersagen. Er ist somit kein unredlicher Grundeigentümer, der trotz Kenntnis von der Bauführung etwa in der Absicht geschwiegen hat, das Eigentum an dem Gebäude zu erwerben (§ 418 Satz 1 ABGB). Derartiges wurde von den Klägerinnen nicht behauptet. Über das Eigentum an der Liegenschaft entscheidet daher die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung – vorbehaltlich der nach den Normen des öffentlichen Rechts (Salzburger GVG.) erforderlichen behördlichen Genehmigung – , nicht aber die aus den dargelegten Gründen unanwendbare Bestimmung des § 418 Satz 3 ABGB. Läge die erwähnte Vereinbarung nicht vor, dann wäre für die Klägerinnen dennoch nichts gewonnen, weil sie dann nicht als redliche Bauführer anzusehen wären. Redlicher Bauführer im Sinne der zitierten Gesetzesstelle ist, wer entschuldbar über die Eigentumsverhältnisse irrt und deshalb auf fremdem Grund baut oder wer auf Grund einer Vereinbarung darauf vertraut, dort, wo er baut, auch bauen zu dürfen (Ehrenzweig I/2, 277; Klang in Klang2, II, 290; MietSlg 24.121; EvBl 1963, 307; 1 Ob 77/73 u.a.). Angesichts der nach dem Salzburger GVG. notwendigen Genehmigung des Kaufvertrages wäre ein Irrtum der Klägerinnen über die Eigentumsverhältnisse, selbst wenn sie sich darauf berufen hätten, nicht entschuldbar, weil ihnen nach der Gesetzeslage klar sein mußte, daß sie vor der Erteilung der Genehmigung nicht Eigentümer sind. Die von der Baubehörde erteilte Baubewilligung steht mit den Bestimmungen des Salzburger GVG. in keinem Zusammenhang und berechtigt die Revisionswerberinnen daher nicht zu der

Annahme, die Grundverkehrsbehörde werde die Genehmigung des Kaufvertrages erteilen. Das vom unredlichen Bauführer errichtete Gebäude fällt aber an den Grundeigentümer, auch wenn dieser von der Bauführung gewußt hat (Gschnitzer, Sachenrecht, 87; Klang a.a.O., 291; SZ 29/60). Die Entscheidungen der Untergerichte sind daher rechtsrichtig, sodaß der unberechtigten Revision ein Erfolg zu versagen war. Diese Voraussetzungen liegen im Gegenstand nach dem Vorbringen der Klägerinnen nicht vor. Die Parteien waren sich über die Bauführung in der Erwartung der Genehmigung des Kaufvertrages einig. Der Beklagte hatte daher gar keinen Anlaß, den Klägerinnen die auch von ihm gewollte Bauführung zu untersagen. Er ist somit kein unredlicher Grundeigentümer, der trotz Kenntnis von der Bauführung etwa in der Absicht geschwiegen hat, das Eigentum an dem Gebäude zu erwerben (Paragraph 418, Satz 1 ABGB). Derartiges wurde von den Klägerinnen nicht behauptet. Über das Eigentum an der Liegenschaft entscheidet daher die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung – vorbehaltlich der nach den Normen des öffentlichen Rechts (Salzburger GVG.) erforderlichen behördlichen Genehmigung – , nicht aber die aus den dargelegten Gründen unanwendbare Bestimmung des Paragraph 418, Satz 3 ABGB. Läge die erwähnte Vereinbarung nicht vor, dann wäre für die Klägerinnen dennoch nichts gewonnen, weil sie dann nicht als redliche Bauführer anzusehen wären. Redlicher Bauführer im Sinne der zitierten Gesetzesstelle ist, wer entschuldbar über die Eigentumsverhältnisse irrt und deshalb auf fremdem Grund baut oder wer auf Grund einer Vereinbarung darauf vertraut, dort, wo er baut, auch bauen zu dürfen (Ehrenzweig I/2, 277; Klang in Klang2, römisch zwei, 290; MietSlg 24.121; EvBl 1963, 307; 1 Ob 77/73 u.a.). Angesichts der nach dem Salzburger GVG. notwendigen Genehmigung des Kaufvertrages wäre ein Irrtum der Klägerinnen über die Eigentumsverhältnisse, selbst wenn sie sich darauf berufen hätten, nicht entschuldbar, weil ihnen nach der Gesetzeslage klar sein mußte, daß sie vor der Erteilung der Genehmigung nicht Eigentümer sind. Die von der Baubehörde erteilte Baubewilligung steht mit den Bestimmungen des Salzburger GVG. in keinem Zusammenhang und berechtigt die Revisionswerberinnen daher nicht zu der Annahme, die Grundverkehrsbehörde werde die Genehmigung des Kaufvertrages erteilen. Das vom unredlichen Bauführer errichtete Gebäude fällt aber an den Grundeigentümer, auch wenn dieser von der Bauführung gewußt hat (Gschnitzer, Sachenrecht, 87; Klang a.a.O., 291; SZ 29/60). Die Entscheidungen der Untergerichte sind daher rechtsrichtig, sodaß der unberechtigten Revision ein Erfolg zu versagen war.

Die Kostenentscheidung ist in den §§ 40, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung ist in den Paragraphen 40, 50, ZPO.

Textnummer

E800177

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1975:0070OB00017.75.0130.000

Im RIS seit

21.01.2025

Zuletzt aktualisiert am

21.01.2025

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at