

TE OGH 1969/7/31 3Ob79/69

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.07.1969

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Sabaditsch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Lassmann, Dr. Schopf, Dr. Winkelmann und Dr. Neperscheni als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. F***** H*****, vertreten durch Dr. Arthur Brüller, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei K*****, vertreten durch Dr. Hans Pfersmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unzulässigkeit einer Exekution (Streitwert 310.080 S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. April 1969, GZ 46 R 833/68-13, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Döbling vom 24. Oktober 1968, GZ 6 C 879/68-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, der beklagten Partei die mit 5.433,15 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Beschluss des Erstgerichts vom 3. 10. 1967 wurde der beklagten Partei aufgrund des Versäumungsurteils vom 15. 6. 1967 zur Hereinbringung einer Forderung von 310.080 S sA die Zwangsversteigerung der dem L***** B***** zu 25.620/38.200stel Anteilen gehörigen Liegenschaft EZ ***** GB ***** bewilligt. Für die Forderungen der betreibenden Partei und nunmehr beklagten Partei sind mit Rängen von 7. 8. 1964 bzw 4. 2. 1965 auf den in Exekution gezogenen Liegenschaftsanteilen Pfandrechte einverleibt; am 23. 5. 1967 wurde die Klage angemerkt.

Mit der vorliegenden, am 6. 5. 1968 eingebrachten Klage erhebt der Kläger Ing. H***** gegen die Exekution Widerspruch, weil er gemäß § 418 ABGB dritter Satz außerbücherlicher Eigentümer der in Exekution gezogenen Liegenschaftsanteile geworden sei. Er habe aufgrund einer am 2. 11. 1965 mit L***** B***** geschlossenen Vereinbarung auf dessen Liegenschaftsanteilen mit dem Bau von zwei Wohnungseigentumshäusern begonnen. Davon sei ein Haus im Rohbau fertig, der Bau des zweiten Hauses sei eingestellt worden. Aufgrund der Vereinbarung sei er allein berechtigt, die auf die Anteile des L***** B***** entfallenden Wohnungen samt den dazu gehörigen Grundstücksanteilen zu verkaufen und aus dem Erlös seine Baukosten abzudecken. B***** habe sich aber nicht an diese Vereinbarung gehalten und bereits einen Teil der im Bau befindlichen Objekte an einzelne Wohnungswerber verkauft. Überdies sei zwischen dem Kläger und B***** die außerbücherliche Übertragung des Eigentumsrechts vereinbart worden. Mit der vorliegenden, am 6. 5. 1968 eingebrachten Klage erhebt der Kläger Ing. H***** gegen die Exekution Widerspruch, weil er gemäß Paragraph 418, ABGB dritter Satz außerbücherlicher Eigentümer der in Exekution gezogenen Liegenschaftsanteile geworden sei. Er habe aufgrund einer am 2. 11. 1965 mit L***** B*****

geschlossenen Vereinbarung auf dessen Liegenschaftsanteilen mit dem Bau von zwei Wohnungseigentumshäusern begonnen. Davon sei ein Haus im Rohbau fertig, der Bau des zweiten Hauses sei eingestellt worden. Aufgrund der Vereinbarung sei er allein berechtigt, die auf die Anteile des L***** B***** entfallenden Wohnungen samt den dazu gehörigen Grundstücksanteilen zu verkaufen und aus dem Erlös seine Baukosten abzudecken. B***** habe sich aber nicht an diese Vereinbarung gehalten und bereits einen Teil der im Bau befindlichen Objekte an einzelne Wohnungswerber verkauft. Überdies sei zwischen dem Kläger und B***** die außerbücherliche Übertragung des Eigentumsrechts vereinbart worden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte im Wesentlichen folgenden Sachverhalt fest: Ob der Liegenschaft EZ ***** GB ***** ist aufgrund des Berichtigungs- und Wohnungseigentumsvertrags vom 1., 2. und 3. 8. 1967 das Eigentumsrecht für sechs Wohnungseigentümer und zu 25620/38.200stel Anteilen für L***** B***** einverleibt. Aufgrund einer Vereinbarung vom 2. 11. 1965 sollten auf der Liegenschaft durch den Kläger als Baumeister zwei Wohnhäuser errichtet werden. Die Ausführung sollte nach der Baubeschreibung der Firma „S*****“ vom 20. 5. 1965 erfolgen, die von sämtlichen Miteigentümern zur Kenntnis genommen wurde. L***** B***** hinterlegte treuhändig bei einem Notar eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und zugunsten des Klägers eine Vollmacht, wonach der Kläger berechtigt ist, von den Liegenschaftsanteilen B*****s Abverkäufe zu bestimmten Preisen zu tätigen. Von den Verkaufserlösen sollten die grundbücherlichen Lasten abgedeckt und ein Überschuss B***** ausgefolgt werden. Nach einer am 3. 11. 1965 aufgenommenen Information sollten ua die abzuschließenden Kaufverträge von B***** selbst unterschrieben werden und Baumeister H***** sollte nur im Notfall von der ihm erteilten Vollmacht Gebrauch machen. Der Kaufschilling sollte beim Notar erlegt werden.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, soweit der Kläger die Klage auf eine Vereinbarung mit B*****, die Liegenschaftsanteile außerbücherlich übertragen zu bekommen, stütze stehe ihm kein Exszindierungsanspruch zu, weil ein obligatorischer Anspruch auf Eigentumsübertragung keinen Exszindierungstitel darstelle. Ein Eigentum nach § 418 ABGB dritter Satz werde nur dann erworben, wenn nicht zwischen Grundeigentümer und Bauführer eine gegenteilige Vereinbarung bestehe, oder wenn der Grundeigentümer durch Bruch dieser Vereinbarung einen vereinbarten Erwerb des Grundes durch den Bauführer zu durchkreuzen versuche. Aus den zwischen dem Kläger und B***** geschlossenen Vereinbarungen ergebe sich eindeutig, dass der Kläger nicht ein Haus für sich bauen sollte, sondern dass Eigentumswohnhäuser für fremde Personen gebaut werden sollten und diese Wohnungswerber – und nicht etwa der Kläger – auch Grundeigentümer werden sollten. Ein Bruch des Übereinkommens durch B***** liege nicht vor, denn er sollte immer als Verkäufer auftreten, der Kläger sollte aus den Verkaufserlösen nur für seine Leistungen als Bauführer befriedigt werden. Rechtlich führte das Erstgericht aus, soweit der Kläger die Klage auf eine Vereinbarung mit B*****, die Liegenschaftsanteile außerbücherlich übertragen zu bekommen, stütze stehe ihm kein Exszindierungsanspruch zu, weil ein obligatorischer Anspruch auf Eigentumsübertragung keinen Exszindierungstitel darstelle. Ein Eigentum nach Paragraph 418, ABGB dritter Satz werde nur dann erworben, wenn nicht zwischen Grundeigentümer und Bauführer eine gegenteilige Vereinbarung bestehe, oder wenn der Grundeigentümer durch Bruch dieser Vereinbarung einen vereinbarten Erwerb des Grundes durch den Bauführer zu durchkreuzen versuche. Aus den zwischen dem Kläger und B***** geschlossenen Vereinbarungen ergebe sich eindeutig, dass der Kläger nicht ein Haus für sich bauen sollte, sondern dass Eigentumswohnhäuser für fremde Personen gebaut werden sollten und diese Wohnungswerber – und nicht etwa der Kläger – auch Grundeigentümer werden sollten. Ein Bruch des Übereinkommens durch B***** liege nicht vor, denn er sollte immer als Verkäufer auftreten, der Kläger sollte aus den Verkaufserlösen nur für seine Leistungen als Bauführer befriedigt werden.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstands 15.000 S übersteige. Es verneinte eine Mangelhaftigkeit des erstgerichtlichen Verfahrens, die in der Berufung wegen Nichtvernehmung der Zeugen B***** und Dr. V***** gerügt worden war. Rechtlich führte es aus, eine Klage nach § 37 EO könne zwar auch auf einen Eigentumserwerb nach § 418 ABGB gestützt werden, es müssten die Voraussetzungen für den Eigentumserwerb aber gegenüber allen Miteigentümern vorliegen. Es müssten also im vorliegenden Fall alle Miteigentümer die Bauführung gekannt und widerspruchslos hingenommen haben. Eine solche Behauptung habe der Kläger nicht aufgestellt und ein entsprechender Sachverhalt gehe aus den Vereinbarungen nicht hervor. Ein bloß obligatorischer Vertrag zwischen dem Kläger und B***** auf Übertragung des Eigentums gebe kein Widerspruchsrecht nach § 37 EO. Die Klage müsse aber auch deshalb ohne Erfolg bleiben, weil die Pfandrechte der beklagten Partei älter seien als die Vereinbarung des Klägers mit B***** und daher jedem durch die Bauführung etwa entstandenem Recht

des Klägers vorgehen. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstands 15.000 S übersteige. Es verneinte eine Mangelhaftigkeit des erstgerichtlichen Verfahrens, die in der Berufung wegen Nichtvernehmung der Zeugen B***** und Dr. V***** gerügt worden war. Rechtlich führte es aus, eine Klage nach Paragraph 37, EO könne zwar auch auf einen Eigentumserwerb nach Paragraph 418, ABGB gestützt werden, es müssten die Voraussetzungen für den Eigentumserwerb aber gegenüber allen Miteigentümern vorliegen. Es müssten also im vorliegenden Fall alle Miteigentümer die Bauführung gekannt und widerspruchslos hingenommen haben. Eine solche Behauptung habe der Kläger nicht aufgestellt und ein entsprechender Sachverhalt gehe aus den Vereinbarungen nicht hervor. Ein bloß obligatorischer Vertrag zwischen dem Kläger und B***** auf Übertragung des Eigentums gebe kein Widerspruchsrecht nach Paragraph 37, EO. Die Klage müsse aber auch deshalb ohne Erfolg bleiben, weil die Pfandrechte der beklagten Partei älter seien als die Vereinbarung des Klägers mit B***** und daher jedem durch die Bauführung etwa entstandenem Recht des Klägers vorgehen.

Der Kläger bekämpft das Berufungsurteil wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache mit dem Antrag, seinem Klagebegehren Folge zu geben oder die Urteile aufzuheben und die Rechtssache an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die beklagte Partei bekämpft die Revision und beantragt, ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht begründet.

Eine Exszindierungsklage nach § 37 EO kann grundsätzlich auch auf einen Eigentumserwerb nach § 418 ABGB gestützt werden. Gemäß § 418 ABGB dritter Satz erwirbt der redliche Bauführer nur dann Eigentum am Grund, wenn der Grundeigentümer von der Bauführung gewusst und sie nicht sogleich untersagt hat. Diese Bestimmungen sind aber grundsätzlich unanwendbar, wenn zwischen Grundeigentümer und Bauführer eine Vereinbarung besteht. Es hängt dann von der Vereinbarung ab, ob das Bauwerk dem Grundeigentümer oder der Grund dem Bauführer zufällt. In der Klage selbst behauptet der Kläger keine Vereinbarung mit B*****, wonach er durch die Bauführung Eigentümer des Grundes werden sollte, sondern nur eine Berechtigung, von den Anteilen B*****s Abverkäufe zu tätigen, und aus dem Erlös seine Baukosten zu decken. In der Tagsatzung am 5. 6. 1968 brachte der Kläger ergänzend vor, dass zwischen ihm und B***** die außerbücherliche Übertragung des Eigentums vereinbart worden sei. Auch dieses Vorbringen kann nicht dahin verstanden werden, dass zwischen dem Kläger und B***** vereinbart wurde, der Kläger solle durch die Bauführung außerbücherlicher Eigentümer werden, sondern, wie es auch von den Untergerichten verstanden wurde, als die Vereinbarung eines obligatorischen Anspruchs des Klägers auf Eigentumsübertragung durch B*****. Auf eine solche obligatorische Vereinbarung kann aber, wie bereits von den Untergerichten ausgeführt wurde, eine Klage nach § 37 EO nicht gestützt werden (vgl. EvBl 1964 Nr 87, 3 Ob 396/61, 3 Ob 128/68 ua). Die Ausführungen in der Berufung, B***** sei bewusst gewesen, dass der Kläger durch die Bauführung ex lege außerbücherlicher Eigentümer werde und er sei damit einverstanden gewesen, sind unbeachtliche Neuerungen. Eine Vereinbarung mit B*****, das Eigentumsrecht an den Kläger zu übertragen, konnte sich auch nur auf die Liegenschaftsanteile B*****s beziehen, aber nicht einen Eigentumserwerb des Klägers nach § 418 ABGB am Grund, auf dem der Bau ausgeführt wurde, zur Folge haben, denn mit den übrigen Miteigentümern wurde keine derartige Vereinbarung behauptet. Die bloße Kenntnis der Miteigentümer von der Bauführung durch den Kläger ist im vorliegenden Fall, wo es sich um einen Auftrag seitens der Grundeigentümer an den Kläger handelt, dem Bau auszuführen, bedeutungslos. Die Miteigentümer müssten vielmehr ebenfalls ausdrücklich oder stillschweigend eine Vereinbarung mit dem Kläger getroffen haben, dass ihm durch die Bauführung das Eigentum am Grund zufallen soll. Das wurde vom Kläger nicht behauptet. Es wurde auch nicht etwa behauptet, dass von allen Miteigentümern unter Bruch von Vereinbarungen der Erwerb des Grundes durch den Kläger vereitelt werden sollte, in welchem Fall trotz Bestehens der Vereinbarungen auf § 418 ABGB zurückgegriffen werden könnte (vgl. SZ XXXII 137 ua). Lügen also selbst gegen B***** die Voraussetzungen zu einem Eigentumserwerb nach § 418 ABGB vor, wäre für den Kläger nicht gewonnen, denn unter dem Ausdruck „dem Eigentümer“, der in § 418 ABGB dritter Satz gebraucht wird, kann nur der Alleineigentümer oder die Gesamtheit der Miteigentümer verstanden werden. Gehört der Grund wie hier mehreren Personen, dann findet ein Eigentumserwerb nach § 418 ABGB überhaupt nur dann statt, wenn alle Miteigentümer die redliche Bauführung gekannt und widerspruchslos hingenommen haben oder wie oben ausgeführt wurde, eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben, denn einen Erwerb nach Anteilen sieht § 418 ABGB nicht vor. Dass ein solcher nicht möglich ist, ergibt schon die Erwägung, dass damit ein Recht gegenüber den Miteigentümern, die sich nicht

verschwiegen haben, das Bauwerk auf ihrem Grund zu dulden verbunden wäre (vgl Klang² II § 291, SZ VI 186, 7 Ob 6/66). Schon aus diesen rechtlichen Erwägungen konnte daher der Klage kein Erfolg beschieden sein, weshalb eine Vernehmung der vom Kläger beantragten Zeugen über eine Vereinbarung mit B***** überflüssig war und die behauptete Mangelhaftigkeit, die nicht Verfahrensmängel, sondern Feststellungsmängel betrifft, nicht vorliegt. Eine Exszindierungsklage nach Paragraph 37, EO kann grundsätzlich auch auf einen Eigentumserwerb nach Paragraph 418, ABGB gestützt werden. Gemäß Paragraph 418, ABGB dritter Satz erwirbt der redliche Bauführer nur dann Eigentum am Grund, wenn der Grundeigentümer von der Bauführung gewusst und sie nicht sogleich untersagt hat. Diese Bestimmungen sind aber grundsätzlich unanwendbar, wenn zwischen Grundeigentümer und Bauführer eine Vereinbarung besteht. Es hängt dann von der Vereinbarung ab, ob das Bauwerk dem Grundeigentümer oder der Grund dem Bauführer zufällt. In der Klage selbst behauptet der Kläger keine Vereinbarung mit B*****, wonach er durch die Bauführung Eigentümer des Grundes werden sollte, sondern nur eine Berechtigung, von den Anteilen B*****s Abverkäufe zu tätigen, und aus dem Erlös seine Baukosten zu decken. In der Tagsatzung am 5. 6. 1968 brachte der Kläger ergänzend vor, dass zwischen ihm und B***** die außerbücherliche Übertragung des Eigentums vereinbart worden sei. Auch dieses Vorbringen kann nicht dahin verstanden werden, dass zwischen dem Kläger und B***** vereinbart wurde, der Kläger solle durch die Bauführung außerbücherlicher Eigentümer werden, sondern, wie es auch von den Untergerichten verstanden wurde, als die Vereinbarung eines obligatorischen Anspruchs des Klägers auf Eigentumsübertragung durch B*****. Auf eine solche obligatorische Vereinbarung kann aber, wie bereits von den Untergerichten ausgeführt wurde, eine Klage nach Paragraph 37, EO nicht gestützt werden vergleiche EvBl 1964 Nr 87, 3 Ob 396/61, 3 Ob 128/68 ua). Die Ausführungen in der Berufung, B***** sei bewusst gewesen, dass der Kläger durch die Bauführung ex lege außerbücherlicher Eigentümer werde und er sei damit einverstanden gewesen, sind unbeachtliche Neuerungen. Eine Vereinbarung mit B*****, das Eigentumsrecht an den Kläger zu übertragen, konnte sich auch nur auf die Liegenschaftsanteile B*****s beziehen, aber nicht einen Eigentumserwerb des Klägers nach Paragraph 418, ABGB am Grund, auf dem der Bau ausgeführt wurde, zur Folge haben, denn mit den übrigen Miteigentümern wurde keine derartige Vereinbarung behauptet. Die bloße Kenntnis der Miteigentümer von der Bauführung durch den Kläger ist im vorliegenden Fall, wo es sich um einen Auftrag seitens der Grundeigentümer an den Kläger handelt, dem Bau auszuführen, bedeutungslos. Die Miteigentümer müssten vielmehr ebenfalls ausdrücklich oder stillschweigend eine Vereinbarung mit dem Kläger getroffen haben, dass ihm durch die Bauführung das Eigentum am Grund zufallen soll. Das wurde vom Kläger nicht behauptet. Es wurde auch nicht etwa behauptet, dass von allen Miteigentümern unter Bruch von Vereinbarungen der Erwerb des Grundes durch den Kläger vereitelt werden sollte, in welchem Fall trotz Bestehens der Vereinbarungen auf Paragraph 418, ABGB zurückgegriffen werden könnte vergleiche SZ XXXII 137 ua). Lügen also selbst gegen B***** die Voraussetzungen zu einem Eigentumserwerb nach Paragraph 418, ABGB vor, wäre für den Kläger nicht gewonnen, denn unter dem Ausdruck „dem Eigentümer“, der in Paragraph 418, ABGB dritter Satz gebraucht wird, kann nur der Alleineigentümer oder die Gesamtheit der Miteigentümer verstanden werden. Gehört der Grund wie hier mehreren Personen, dann findet ein Eigentumserwerb nach Paragraph 418, ABGB überhaupt nur dann statt, wenn alle Miteigentümer die redliche Bauführung gekannt und widerspruchslos hingenommen haben oder wie oben ausgeführt wurde, eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben, denn einen Erwerb nach Anteilen sieht Paragraph 418, ABGB nicht vor. Dass ein solcher nicht möglich ist, ergibt schon die Erwägung, dass damit ein Recht gegenüber den Miteigentümern, die sich nicht verschwiegen haben, das Bauwerk auf ihrem Grund zu dulden verbunden wäre vergleiche Klang² römisch zwei Paragraph 291,, SZ VI 186, 7 Ob 6/66). Schon aus diesen rechtlichen Erwägungen konnte daher der Klage kein Erfolg beschieden sein, weshalb eine Vernehmung der vom Kläger beantragten Zeugen über eine Vereinbarung mit B***** überflüssig war und die behauptete Mangelhaftigkeit, die nicht Verfahrensmängel, sondern Feststellungsmängel betrifft, nicht vorliegt.

Der Revision war daher nicht Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E116582

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1969:0030OB00079.690.0731.000

Im RIS seit

23.12.2016

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2016

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