

# TE OGH 2008/4/3 1Ob136/07t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 03.04.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Dr. Fichtenau, Dr. E. Solé und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Leonhard S\*\*\*\*\*<sup>1</sup>, vertreten durch Dr. Horst Brunner, Dr. Emilio Stock und Mag. Gerhard Endstrasser, Rechtsanwälte in Kitzbühel, gegen die beklagte Partei Dr. Eugen E\*\*\*\*\*<sup>2</sup>, vertreten durch Dr. Günter Harasser und Dr. Simon Brüggl, Rechtsanwälte in Kitzbühel, wegen Räumung (Streitwert 36.336,42 EUR) sA, infolge außerordentlicher Revisionen der klagenden und der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 26. April 2007, GZ 4 R 282/06m-28, womit das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 13. September 2006, GZ 41 Cg 154/04x-24, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision der beklagten Partei wird Folge, jener der klagenden Partei hingegen nicht Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Urteil lautet:

„Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, binnen 14 Tagen die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* samt dem darauf errichteten Wohnhaus \*\*\*\*\*, von ihren Fahrnissen zu räumen und an die klagende Partei geräumt zu übergeben, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen deren mit 15.905,31 EUR (darin 2.599,64 EUR USt und 307,48 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen zu ersetzen.“

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte beabsichtigte 1980, die im Spruch genannte und im Eigentum des Klägers stehende Liegenschaft zu kaufen. Beiden Parteien war jedoch bewusst, dass auf Grund der damals geltenden Grundverkehrsbestimmungen der Liegenschaftserwerb durch den - deutschen - Beklagten nicht möglich war. Der Beklagte fand daher eine Treuhänderin, welche mit dem Kläger einen Kaufvertrag über das Grundstück abschloss. Der Beklagte zahlte den Kaufpreis von 1,120.000 ATS (rund 81.394 EUR). In einer Treuhandvereinbarung wurde zwischen den Parteien und der Treuhänderin festgehalten, dass die Streitteile im Jänner 1980 übereingekommen seien, dass der Kläger dem Beklagten die Liegenschaft um 1,120.000 ATS verkaufe, dass das Grundstück baureif sei und lastenfrei übertragen werden müsse, und dass der Kläger die Liegenschaft an die Treuhänderin des Beklagten ins Alleineigentum lastenfrei übertrage, sowie dass zur Sicherung des Übereignungsanspruchs die Treuhänderin ein Vermächtnis zu Gunsten des Beklagten errichten werde und dass zur weiteren Sicherung des Treuhänders vereinbart werde, dass dieser jederzeit ob der gegenständlichen Liegenschaft ein durch Versäumungsurteil zu erwirkendes Pfandrecht in beliebiger Höhe, jedoch nur als Sachhaftung, in die Liegenschaft eintragen lassen könne und dass zu seinen Gunsten ein Vorkaufsrecht an der

Liegenschaft verbüchert werde. Im Jahr 1986 heiratete der Beklagte eine Österreicherin, die 1988 (ebenfalls als Treuhänderin des Beklagten) die Liegenschaft von der Treuhänderin „kaufte“, wobei tatsächlich kein Kaufpreis bezahlt wurde. 1998 wurde die Ehe geschieden.

Die geschiedene Gattin des Beklagten begehrte von diesem zu AZ 5 C 1203/98 des BG Kitzbühel die Räumung der Liegenschaft. Die Klage wurde rechtskräftig abgewiesen. Der Oberste Gerichtshof führte in diesem Verfahren aus, bereits beim ersten Kaufvertrag sei es Absicht der Vertragsparteien gewesen, die damals geltenden Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes zu umgehen. Durch die Vertragskonstruktion sei objektiv der Sinn und Zweck der umgangenen Norm vereitelt worden, beide Verträge seien rechtlich unlösbar miteinander verknüpft und daher als Umgehungsgeschäft zu beurteilen. Da über die Genehmigungspflicht durch die Grundverkehrsbehörde kein Zweifel bestanden habe und wegen Aussichtlosigkeit nicht um Genehmigung des in Wahrheit beabsichtigten Kaufvertrags zwischen dem Verkäufer und dem Beklagten angesucht worden sei, sei der in Wahrheit gewollte Vertrag von Anfang an nichtig. Die zwischen dem Verkäufer, der (ersten) Treuhänderin und dem Beklagten geschlossenen Verträge hätten weder der Treuhänderin noch dem Beklagten Eigentum an der Liegenschaft verschaffen können. Daher habe weder die (erste) Treuhänderin noch der Beklagte an dessen geschiedene Gattin Eigentum an der Liegenschaft übertragen können.

Der Kläger begehrte daraufhin zu AZ 14 Cg 140/01k des Landesgerichts Innsbruck gegenüber der vormaligen Gattin des Beklagten die Feststellung der Unwirksamkeit der Einverleibung ihres Eigentumsrechts. Der nunmehrige Beklagte trat dem Verfahren als Nebenintervent auf Seiten des Klägers bei. Beide erklärten, dass der nunmehrige Beklagte im Hinblick auf die Nichtigkeit der Verträge mit der Löschung des zu seinen Gunsten einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbots, zugleich mit der Löschung der unrichtigen Grundbuchseintragung und sohin mit der Einverleibung des Eigentumsrechts für den nunmehrigen Kläger an der gegenständlichen Liegenschaft einverstanden sei. Der Klage wurde statt gegeben, der Kläger ist nunmehr wieder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Der Beklagte errichtete auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus. Die von ihm getragenen Herstellungskosten betragen zum Stichtag 20. 12. 1982 für das Wohnhaus allein etwa 198.000 EUR, die Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Gemeindegebühren ca 33.600 EUR, die Herstellungskosten für die Außenanlagen 15.200 EUR. Insgesamt hat der Beklagte per 20. 12. 1982 für den Hausbau (samt Einrichtung und Außenanlagen) etwa 272.500 EUR aufgewendet. Der Verkehrswert der Liegenschaft samt Wohnhaus beträgt zum 24. 2. 2006 731.000 EUR. Der Kläger begehrte, den Beklagten schuldig zu erkennen, die Liegenschaft samt dem darauf errichteten Wohnhaus von seinen Fahrnissen zu räumen und dem Kläger geräumt zu übergeben. Der Beklagte benütze die Liegenschaft titellos und sei daher zur Räumung verpflichtet. Der Kläger verkenne nicht, dem Beklagten im Zuge der Rückabwicklung einen Aufwandersatz zahlen zu müssen. Die vom Beklagten vorprozessual geforderten Beträge entsprächen jedoch nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Der Anspruch des Beklagten sei nach § 331 ABGB zu beurteilen. Zu einem solchen Aufwandersatz sei der Kläger auch bereit. Er biete dem Beklagten, ohne Anerkenntnis, dass diesem mehr als der nützliche und notwendige Aufwand zu ersetzen wäre, für dessen Aufwendungen bzw dessen Rückabwicklungsanspruch eine Sicherstellung in Form einer Bankgarantie von 850.000 EUR. Dem Beklagten stehe damit kein Zurückbehaltungsrecht mehr zu. Der Beklagte wendete vor allem ein, es sei vereinbart worden, dass er bei Änderung der Rechtslage Eigentümer werden sollte; er benütze die Liegenschaft nicht titellos. Das zwischen ihm und dem Kläger geschlossene Rechtsgeschäft sei nur „schwebend unwirksam“. Bis zur Einverleibung seines Eigentumsrechts sollte ihm die Liegenschaft zur unbeschränkten Benützung zur Verfügung stehen. Der Wert der Immobilie betrage mehr als 850.000 EUR. Sollte er tatsächlich zur Räumung verhalten werden, so habe der Kläger Zug um Zug 1 Mio EUR zu bezahlen oder Sicherstellung in dieser Höhe zu leisten. Die angebotene Bankgarantie sei nicht geeignet, das Zurückbehaltungsrecht des Beklagten abzuwenden. Der Beklagte errichtete auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus. Die von ihm getragenen Herstellungskosten betragen zum Stichtag 20. 12. 1982 für das Wohnhaus allein etwa 198.000 EUR, die Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Gemeindegebühren ca 33.600 EUR, die Herstellungskosten für die Außenanlagen 15.200 EUR. Insgesamt hat der Beklagte per 20. 12. 1982 für den Hausbau (samt Einrichtung und Außenanlagen) etwa 272.500 EUR aufgewendet. Der Verkehrswert der Liegenschaft samt Wohnhaus beträgt zum 24. 2. 2006 731.000 EUR. Der Kläger begehrte, den Beklagten schuldig zu erkennen, die Liegenschaft samt dem darauf errichteten Wohnhaus von seinen Fahrnissen zu räumen und dem Kläger geräumt zu übergeben. Der Beklagte benütze die Liegenschaft titellos und sei daher zur Räumung verpflichtet. Der Kläger verkenne nicht, dem Beklagten im Zuge der Rückabwicklung einen Aufwandersatz zahlen zu müssen. Die vom

Beklagten vorprozessual geforderten Beträge entsprächen jedoch nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Der Anspruch des Beklagten sei nach Paragraph 331, ABGB zu beurteilen. Zu einem solchen Aufwandersatz sei der Kläger auch bereit. Er biete dem Beklagten, ohne Anerkenntnis, dass diesem mehr als der nützliche und notwendige Aufwand zu ersetzen wäre, für dessen Aufwendungen bzw dessen Rückabwicklungsanspruch eine Sicherstellung in Form einer Bankgarantie von 850.000 EUR. Dem Beklagten stehe damit kein Zurückbehaltungsrecht mehr zu. Der Beklagte wendete vor allem ein, es sei vereinbart worden, dass er bei Änderung der Rechtslage Eigentümer werden sollte; er benütze die Liegenschaft nicht titellos. Das zwischen ihm und dem Kläger geschlossene Rechtsgeschäft sei nur „schwebend unwirksam“. Bis zur Einverleibung seines Eigentumsrechts sollte ihm die Liegenschaft zur unbeschränkten Benützung zur Verfügung stehen. Der Wert der Immobilie betrage mehr als 850.000 EUR. Sollte er tatsächlich zur Räumung verhalten werden, so habe der Kläger Zug um Zug 1 Mio EUR zu bezahlen oder Sicherstellung in dieser Höhe zu leisten. Die angebotene Bankgarantie sei nicht geeignet, das Zurückbehaltungsrecht des Beklagten abzuwenden.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Die Streitteile hätten unter Miteinbeziehung zweier Treuhänder Umgehungsgeschäfte geschlossen, da ein Kauf der Liegenschaft durch den Beklagten auf Grund der damals geltenden Grundverkehrsbestimmungen nicht möglich gewesen sei. Der Oberste Gerichtshof habe ausgesprochen, dass diese Verträge nichtig seien, was dazu geführt habe, dass der Kläger wieder grundbürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft geworden sei. Der Beklagte benütze die Liegenschaft daher titellos, weshalb er zur Räumung verpflichtet sei. Der Besitz des Beklagten an der Liegenschaft sei auf Grund des Umstands, dass ihm von vornherein bewusst gewesen sei, Umgehungsgeschäfte abzuschließen, nicht redlich. Es stehe ihm - unabhängig davon - wegen der Sicherheitsleistung in Form einer ihm übergebenen Bankgarantie bis zum Höchstbetrag von 850.000 EUR gemäß § 471 Abs 2 ABGB kein Zurückbehaltungsrecht zu. Dem Räumungsbegehren sei daher statzugeben, ohne dass der Kläger zu verpflichten sei, dem Beklagten dessen Aufwand Zug um Zug zu ersetzen. Das Erstgericht gab der Klage statt. Die Streitteile hätten unter Miteinbeziehung zweier Treuhänder Umgehungsgeschäfte geschlossen, da ein Kauf der Liegenschaft durch den Beklagten auf Grund der damals geltenden Grundverkehrsbestimmungen nicht möglich gewesen sei. Der Oberste Gerichtshof habe ausgesprochen, dass diese Verträge nichtig seien, was dazu geführt habe, dass der Kläger wieder grundbürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft geworden sei. Der Beklagte benütze die Liegenschaft daher titellos, weshalb er zur Räumung verpflichtet sei. Der Besitz des Beklagten an der Liegenschaft sei auf Grund des Umstands, dass ihm von vornherein bewusst gewesen sei, Umgehungsgeschäfte abzuschließen, nicht redlich. Es stehe ihm - unabhängig davon - wegen der Sicherheitsleistung in Form einer ihm übergebenen Bankgarantie bis zum Höchstbetrag von 850.000 EUR gemäß Paragraph 471, Absatz 2, ABGB kein Zurückbehaltungsrecht zu. Dem Räumungsbegehren sei daher statzugeben, ohne dass der Kläger zu verpflichten sei, dem Beklagten dessen Aufwand Zug um Zug zu ersetzen.

Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung dahingehend ab, dass es dem Räumungsbegehren des Klägers nur Zug um Zug gegen Zahlung von 731.000 EUR Folge gab und das Mehrbegehren auf Räumung der Liegenschaft ohne jede Zug-um-Zug-Leistung abwies. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Die Kaufverträge zwischen dem Kläger und der ersten Treuhänderin bzw zwischen dieser und der ehemaligen Gattin des Beklagten seien ohne jeden Zweifel nichtig. Sollten die Streitteile beabsichtigt haben, bei einer Änderung der Rechtslage die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des zwischen ihnen geschlossenen Kaufvertrags zu beantragen, wäre letzterer (nur) schwebend unwirksam. Darüber hätten die Streitteile aber nicht gesprochen und auch insoweit keine Vereinbarung getroffen. Der Beklagte verfüge sohin über keinen tauglichen Titel zur Benützung der Liegenschaft. Die vom Kläger gelegte Bankgarantie stelle wegen der in ihr enthaltenen beschränkten Abrufbarkeit keine ausreichende Sicherheitsleistung im Sinn des § 471 Abs 2 ABGB dar. Dem Räumungsbegehren sei daher nur Zug um Zug gegen Ersatz des Aufwands des Beklagten gemäß 331 ABGB Folge zu geben. Dieser Aufwandersatz sei in Höhe des vorhandenen Werts der gesamten Liegenschaft, das sei der Verkehrswert im Zeitpunkt 24. 2. 2006, mit 731.000 EUR zu bemessen. Das Berufungsgericht änderte diese Entscheidung dahingehend ab, dass es dem Räumungsbegehren des Klägers nur Zug um Zug gegen Zahlung von 731.000 EUR Folge gab und das Mehrbegehren auf Räumung der Liegenschaft ohne jede Zug-um-Zug-Leistung abwies. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Die Kaufverträge zwischen dem Kläger und der ersten Treuhänderin bzw zwischen dieser und der ehemaligen Gattin des Beklagten seien ohne jeden Zweifel nichtig. Sollten die Streitteile beabsichtigt haben, bei einer Änderung der Rechtslage die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des zwischen ihnen geschlossenen Kaufvertrags zu beantragen, wäre letzterer (nur) schwebend unwirksam. Darüber hätten die Streitteile aber nicht gesprochen und auch insoweit keine Vereinbarung getroffen. Der Beklagte verfüge sohin über keinen tauglichen Titel

zur Benützung der Liegenschaft. Die vom Kläger gelegte Bankgarantie stelle wegen der in ihr enthaltenen beschränkten Abrufbarkeit keine ausreichende Sicherheitsleistung im Sinn des Paragraph 471, Absatz 2, ABGB dar. Dem Räumungsbegehr sei daher nur Zug um Zug gegen Ersatz des Aufwands des Beklagten gemäß Paragraph 331, ABGB Folge zu geben. Dieser Aufwandersatz sei in Höhe des vorhandenen Werts der gesamten Liegenschaft, das sei der Verkehrswert im Zeitpunkt 24. 2. 2006, mit 731.000 EUR zu bemessen.

Gegen diese Entscheidung erhoben sowohl der Kläger als auch der Beklagte außerordentliche Revision.

### **Rechtliche Beurteilung**

Beide Revisionen sind zulässig, jene des Beklagten ist auch berechtigt.

Im Räumungsverfahren zwischen der geschiedenen Gattin des Beklagten und diesem sprach der Oberste Gerichtshof zu 6 Ob 325/99h aus, dass ein (Kauf-)Vertrag nicht in Schwebe, sondern von Anfang an nichtig sei, wenn die Vertragsparteien die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des genehmigungspflichtigen Vertrags gar nicht beantragen wollen, weil sie davon ausgehen, dass die Genehmigung versagt werden würde. Die Parteien hätten nicht einmal behauptet, die Absicht gehabt zu haben, bei Änderung der rechtlichen Verhältnisse um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung einzukommen.

Diese Rechtsauffassung wurde auch in der Entscheidung 6 Ob 127/06d grundsätzlich aufrecht erhalten, dort jedoch verdeutlichend ausgeführt, dass ein Vertrag nicht schon deshalb nichtig sei, weil die Parteien auf Grund der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Genehmigung beantragen wollen, sondern es sei auch ihre allfällige Absicht zu berücksichtigen, bei einer Änderung der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse die Genehmigung des Vertrags zu beantragen. Bestehe diese Absicht, so bestehe weiterhin der durch die ausständige grundverkehrsbehördliche Genehmigung gegebene Schwebezustand.

In diesem Sinn hat schon die Entscheidung 9 Ob 66/98s den Schwebezustand eines Vertrags, dessen Genehmigung die Parteien erst nach den zu erwartenden Änderungen der Rechtslage im Zug des Beitritts Österreichs zum EWR und zur EU beantragen wollten, bejaht. Die Entscheidung 1 Ob 67/99f sah einen 1989 geschlossenen Dienstbarkeitsvertrag als in Schwebe befindlich an, weil die Parteien beabsichtigt hatten, das Wohnungsgebrauchsrecht nach Vorliegen aller Voraussetzungen - Erwerb der österreichischen Staatsbürgerschaft durch die Dienstbarkeitsberechtigten, zu dem es 1997 kam - einverleiben zu lassen; die Entscheidung 4 Ob 261/99g erachtete einen durch eine Ende der 1980er Jahre geschlossene Treuhandvereinbarung, die es den dortigen Klägern ermöglichen sollte, den von diesen angestrebten Erwerb einer Liegenschaft in Tirol zu verwirklichen, verdeckten Verkauf der Liegenschaft als nicht von vornherein nichtig, weil die Parteien beabsichtigt hatten, seine Genehmigung nach Eintritt der Genehmigungsfähigkeit zu beantragen (siehe 6 Ob 127/06d).

Der zu 6 Ob 127/06d ergangenen Entscheidung lag ein Sachverhalt zu Grunde, wonach zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses beiden Parteien bewusst war, dass es infolge der damals geltenden Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes nicht möglich sein werde, diesen Liegenschaftsverkauf sogleich grundbürgerlich durchzuführen. Beide gingen aber davon aus, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine grundbürgerliche Durchführung dieses Verkaufs möglich werden würde und dass dann der Verkauf auch nach Unterfertigung eines entsprechenden notariellen Vertrags grundbürgerlich durchgeführt werden solle. Der Oberste Gerichtshof wies das auf titellose Benützung gestützte Räumungsbegehren ab, weil sich aus dem Urteil des EuGH Rs C-213/04 ergebe, dass die Bestimmung des § 31 Abs 2 TGVG 1996 über die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit nicht fristgerecht angezeigter Rechtsgeschäfte bzw Rechtsvorgänge nicht anzuwenden sei. Die mangelnde Fristwahrung habe den Schwebezustand des 1989 abgeschlossenen Kaufvertrags nicht beendet. Der zu 6 Ob 127/06d ergangenen Entscheidung lag ein Sachverhalt zu Grunde, wonach zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses beiden Parteien bewusst war, dass es infolge der damals geltenden Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes nicht möglich sein werde, diesen Liegenschaftsverkauf sogleich grundbürgerlich durchzuführen. Beide gingen aber davon aus, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine grundbürgerliche Durchführung dieses Verkaufs möglich werden würde und dass dann der Verkauf auch nach Unterfertigung eines entsprechenden notariellen Vertrags grundbürgerlich durchgeführt werden solle. Der Oberste Gerichtshof wies das auf titellose Benützung gestützte Räumungsbegehren ab, weil sich aus dem Urteil des EuGH Rs C-213/04 ergebe, dass die Bestimmung des Paragraph 31, Absatz 2, TGVG 1996 über die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit nicht fristgerecht angezeigter Rechtsgeschäfte bzw Rechtsvorgänge nicht anzuwenden sei. Die mangelnde Fristwahrung habe den Schwebezustand des 1989 abgeschlossenen Kaufvertrags nicht beendet.

Im vorliegenden Fall wurde zwischen den Parteien zwar keine ausdrückliche Abrede getroffen, was im Fall einer Änderung der Gesetzeslage zu geschehen hätte. Vielmehr „wurde zwischen den Streitteilen nicht gesprochen und auch keine Vereinbarungen dazu getroffen, was in dem Fall passieren würde, als sich die Gesetzeslage einmal ändern würde. Lediglich vom Zeugen (...) [vertragserichtender Rechtsanwalt] erfuhr der Beklagte, dass er ins Grundbuch kommen könne, wenn sich die Gesetzeslage einmal ändere“ (Urteil Seite 9 des Ersturteils). Allerdings ist bei der Lösung von Problemfällen, für die die Vertragschließenden keine Regelung getroffen haben, eine ergänzende Vertragsauslegung im Sinne von § 914 ABGB vorzunehmen; und zwar ist der Vertrag um das zu ergänzen, was für den Vertrag nach Treu und Glauben (der Übung des redlichen Verkehrs) sowie nach dem im Vertrag für die ins Auge gefassten Verhältnisse ausgedrückten Willen zwischen den Parteien rechtens sein soll (Rummel in Rummel, ABGB3, § 914 Rz 9 und 11 mwN). Im vorliegenden Fall hätten vernünftige und redliche Parteien für den Fall geänderter Rechtsverhältnisse im Zusammenhang mit dem Ausländergrunderwerb die Mitwirkung des Verkäufers (= Klägers) an der Einverleibung des (mittels verdeckten Vertrags) bereits ursprünglich vereinbarten Übergangs des Eigentumsrechts an der Liegenschaft vom Kläger an den Beklagten vorgesehen, jedenfalls aber nicht den „Heimfall“ der verkauften Liegenschaft an den Verkäufer. Ganz gewiss ist aber einem redlichen Verkäufer, dem die Treuhandkonstruktion bekannt ist, zu unterstellen, dass er seinem wahren Vertragspartner die Nutzung der „schwebend bedingt“ verkauften Liegenschaft bei geänderter und auch bei nicht geänderter Gesetzeslage gestattet. Im vorliegenden Fall wurde zwischen den Parteien zwar keine ausdrückliche Abrede getroffen, was im Fall einer Änderung der Gesetzeslage zu geschehen hätte. Vielmehr „wurde zwischen den Streitteilen nicht gesprochen und auch keine Vereinbarungen dazu getroffen, was in dem Fall passieren würde, als sich die Gesetzeslage einmal ändern würde. Lediglich vom Zeugen (...) [vertragserichtender Rechtsanwalt] erfuhr der Beklagte, dass er ins Grundbuch kommen könne, wenn sich die Gesetzeslage einmal ändere“ (Urteil Seite 9 des Ersturteils). Allerdings ist bei der Lösung von Problemfällen, für die die Vertragschließenden keine Regelung getroffen haben, eine ergänzende Vertragsauslegung im Sinne von Paragraph 914, ABGB vorzunehmen; und zwar ist der Vertrag um das zu ergänzen, was für den Vertrag nach Treu und Glauben (der Übung des redlichen Verkehrs) sowie nach dem im Vertrag für die ins Auge gefassten Verhältnisse ausgedrückten Willen zwischen den Parteien rechtens sein soll (Rummel in Rummel, ABGB3, Paragraph 914, Rz 9 und 11 mwN). Im vorliegenden Fall hätten vernünftige und redliche Parteien für den Fall geänderter Rechtsverhältnisse im Zusammenhang mit dem Ausländergrunderwerb die Mitwirkung des Verkäufers (= Klägers) an der Einverleibung des (mittels verdeckten Vertrags) bereits ursprünglich vereinbarten Übergangs des Eigentumsrechts an der Liegenschaft vom Kläger an den Beklagten vorgesehen, jedenfalls aber nicht den „Heimfall“ der verkauften Liegenschaft an den Verkäufer. Ganz gewiss ist aber einem redlichen Verkäufer, dem die Treuhandkonstruktion bekannt ist, zu unterstellen, dass er seinem wahren Vertragspartner die Nutzung der „schwebend bedingt“ verkauften Liegenschaft bei geänderter und auch bei nicht geänderter Gesetzeslage gestattet.

Es ist daher im Verhältnis zwischen den Streitteilen als ursprünglichen Kaufvertragsparteien auf Basis der oben vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung von keiner anfänglichen Nichtigkeit ihres Kaufvertrags, sondern von einer - bis zur Entscheidung der Grundverkehrsbehörde - „schwebenden Wirksamkeit“ auszugehen. Auf Grund des aufrechten Schwebezustands des zwischen den Streitteilen geschlossenen Kaufvertrags ist der Titel für die weitere Benützung der Liegenschaft durch den Beklagten nach wie vor gegeben. Das auf titellose Benützung gestützte Räumungsbegehren ist abzuweisen. Die Kostenentscheidung gründet auf den §§ 41 und 50 ZPO. Eine (vom Beklagten verzeichnete) Verhandlung vom 22. 10. 2004 hat nicht stattgefunden. Der Schriftsatz des Beklagten vom 30. 1. 2006 war vom Gericht nicht aufgetragen worden und diente nicht der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung. Der Schriftsatz vom 6. 6. 2006 ist nach TP 1 zu honorieren und mangels Ladung des Beklagten zur Verhandlung vom 1. 9. 2006 sind diesbezüglich keine Fahrtkosten zu ersetzen. Es ist daher im Verhältnis zwischen den Streitteilen als ursprünglichen Kaufvertragsparteien auf Basis der oben vorgenommenen ergänzenden Vertragsauslegung von keiner anfänglichen Nichtigkeit ihres Kaufvertrags, sondern von einer - bis zur Entscheidung der Grundverkehrsbehörde - „schwebenden Wirksamkeit“ auszugehen. Auf Grund des aufrechten Schwebezustands des zwischen den Streitteilen geschlossenen Kaufvertrags ist der Titel für die weitere Benützung der Liegenschaft durch den Beklagten nach wie vor gegeben. Das auf titellose Benützung gestützte Räumungsbegehren ist abzuweisen. Die Kostenentscheidung gründet auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO. Eine (vom Beklagten verzeichnete) Verhandlung vom 22. 10. 2004 hat nicht stattgefunden. Der Schriftsatz des Beklagten vom 30. 1. 2006 war vom Gericht nicht aufgetragen worden und diente nicht der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung. Der Schriftsatz vom 6. 6. 2006 ist nach TP 1 zu honorieren und mangels Ladung des Beklagten zur Verhandlung vom 1. 9. 2006 sind diesbezüglich keine Fahrtkosten zu ersetzen.

**Anmerkung**

E87412 1Ob136.07t

**Schlagworte**

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in bbl 2008,192/174 - bbl 2008/174 XPUBLEND

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0010OB00136.07T.0403.000

**Zuletzt aktualisiert am**

29.10.2008

**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](http://www.jusline.at)