jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/8/28 5Ob107/07g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Johann H*****, Pensionist, *****, vertreten durch Dr. Michael Metzler, Rechtsanwalt in Linz, gegen die beklagten Parteien 1) Karl L*****, Pensionist, 2) Paula L*****, Pensionistin, beide *****, vertreten durch Prof. Haslinger & Partner, Rechtsanwälte in Linz, wegen EUR 116.276,53 sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Linz als Berufungsgericht vom 26. März 2007, GZ 6 R 209/06g-16, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die Beklagten sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 59 GB ***** bestehend ua aus dem Grundstück Nr 140/1 (landwirtschaftlich genutzt) mit einer Fläche von 5.717 m² und dem Grundstück .145 (Baufläche - Gebäude) im Ausmaß von 435 m² (Liegenschaftsadresse A*****straße 12). Die Beklagten wollten das Grundstück 140/1 an ihre beiden Kinder übergeben, die daran jedoch kein Interesse zeigten. Daraufhin entschlossen sich die Beklagten zum Verkauf. Der Erstbeklagte erkundigte sich bei der Gemeinde A*****, ob eine Parzellierung des Grundstücks möglich sei, wozu der Gemeinde ein Parzellierungsvorschlag übermittelt wurde. Die Gemeinde teilte dann den Beklagten mit Schreiben vom 28. 7. 1999 mit:

„... Sie haben im März des Jahres mit zwei Parzellierungsvorschlägen

... angefragt, unter welchen Voraussetzungen dort Bauplätze

geschaffen werden können. Der örtliche Bau-, Raumplanungs- und

Betriebsansiedlungsausschuss ... ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Auf die Erstellung eines Bebauungsplanes wird verzichtet, wenn die Teilungsvariante mit fünf Bauplätzen zur Ausführung kommt und für die Aufschließung von Ihnen ein Straßenprojekt vorgelegt wird. Mit der Erstellung ist das Büro DI Dr. Ulf K***** ..., welcher als Verkehrsplaner für die Gemeinde A***** tätig ist, zu beauftragen. Die Zufahrtsstraße ist nach den Vorgaben dieses Projektes und Auflagen der Gemeinde A***** herzustellen und an das

öffentliche Gut abzutreten. Eine diesbezügliche Vereinbarung ist gesondert abzuschließen, sobald das Straßenprojekt vorliegt. ...". Der Kläger meldete sich im November 1999 beim Erstbeklagten und zeigte Interesse am Kauf des Grundstücks 140/1. Der Kläger kannte den Inhalt des Schreibens der Gemeinde A***** vom 28. 7. 1999. Über eine Grundstückszufahrt, insbesondere über eine in das öffentliche Gut abzutretende Zufahrtsstraße wurde in den Gesprächen zwischen dem Kläger und den Beklagten nichts erörtert.

Der Kläger, der als Vermessungstechniker tätig war, vermaß das Grundstück und erstellte eine Vermessungsurkunde mit Mappendarstellung sowohl hinsichtlich des abzuschreibenden Grundstücks 140/3 als auch hinsichtlich der neu zu bildenden parzellierten Grundstücke 140/3 bis 140/7 sowie des Zufahrtswegs 140/8. Der Kläger wollte das Grundstück zur Errichtung und Weiterveräußerung einer Reihenhausanlage erwerben. Vor Beginn der Vermessungsarbeiten sprach der Kläger mehrfach bei der Gemeinde A***** vor. Dem Kläger war bei der Vermessung bekannt, dass die Grenze des abgeschriebenen Grundstücks 140/3 im westlichen Bereich zum Gebäude auf dem verbleibenden Grundstück 140/1 einen Abstand von weniger als 3 m aufweist. Der Kläger ging jedoch davon aus, dass dieser Bereich des abzuschreibenden Grundstücks als Zufahrt in das öffentliche Gut übernommen werde und deshalb Abstandsbestimmungen kein Hindernis darstellen würden. Dem Erstbeklagten waren diese Umstände (Abstände zum verbleibenden Grundstück 140/1) nicht bewusst. Über die Herstellung der in das öffentliche Gut abzutretenden Zufahrtsstraße wurde zwischen dem Kläger und der Gemeinde A***** weder eine mündliche noch eine schriftliche Vereinbarung getroffen. Über Auftrag des Klägers erstellte der öffentliche Notar Dr. Peter K***** einen schriftlichen Kaufvertragsentwurf. Diesen Entwurf zeigte der Erstbeklagte der ihm bekannten Notarin Dr. M***** und bat um Durchsicht. Der Kaufvertragsentwurf enthielt im Punkt V.) auszugsweise folgenden Inhalt:Der Kläger, der als Vermessungstechniker tätig war, vermaß das Grundstück und erstellte eine Vermessungsurkunde mit Mappendarstellung sowohl hinsichtlich des abzuschreibenden Grundstücks 140/3 als auch hinsichtlich der neu zu bildenden parzellierten Grundstücke 140/3 bis 140/7 sowie des Zufahrtswegs 140/8. Der Kläger wollte das Grundstück zur Errichtung und Weiterveräußerung einer Reihenhausanlage erwerben. Vor Beginn der Vermessungsarbeiten sprach der Kläger mehrfach bei der Gemeinde A***** vor. Dem Kläger war bei der Vermessung bekannt, dass die Grenze des abgeschriebenen Grundstücks 140/3 im westlichen Bereich zum Gebäude auf dem verbleibenden Grundstück 140/1 einen Abstand von weniger als 3 m aufweist. Der Kläger ging jedoch davon aus, dass dieser Bereich des abzuschreibenden Grundstücks als Zufahrt in das öffentliche Gut übernommen werde und deshalb Abstandsbestimmungen kein Hindernis darstellen würden. Dem Erstbeklagten waren diese Umstände (Abstände zum verbleibenden Grundstück 140/1) nicht bewusst. Über die Herstellung der in das öffentliche Gut abzutretenden Zufahrtsstraße wurde zwischen dem Kläger und der Gemeinde A***** weder eine mündliche noch eine schriftliche Vereinbarung getroffen. Über Auftrag des Klägers erstellte der öffentliche Notar Dr. Peter K***** einen schriftlichen Kaufvertragsentwurf. Diesen Entwurf zeigte der Erstbeklagte der ihm bekannten Notarin Dr. M***** und bat um Durchsicht. Der Kaufvertragsentwurf enthielt im Punkt römisch fünf.) auszugsweise folgenden Inhalt:

„Weiters ist dieser Kaufvertrag davon aufschiebend bedingt, dass

a) die Unterteilung des kaufgegenständlichen Grundstückes 140/3 in

die Grundstücke 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7 und 140/8, wie in

der Vermessungsurkunde ... vom 7. 3. 2000 GZ 247a/00 ausgewiesen,

seitens der zuständigen Gemeinde baubehördlich genehmigt wird;

b) der ... Lageplan GZ 247/00 seitens des Vermessungsamtes Linz

genehmigt wird ... bzw. handschriftlich ausgebessert auf: ... dem

Lageplan GZ 247/00 die planungsbehördliche Genehmigung erteilt werde.

...".

Dieser Zusatz im Punkt V.) wurde von der vom Erstbeklagten beauftragten Notarin herausgestrichenDieser Zusatz im Punkt römisch fünf.) wurde von der vom Erstbeklagten beauftragten Notarin herausgestrichen.

Der endgültige Kaufvertragstext wurde von den Streitteilen am 10. 3. 2000 unterfertigt, ohne dass dabei das Thema Zufahrtsstraße erörtert worden wäre. Der Kaufvertrag enthält auszugsweise folgenden Inhalt:

„IV.)

Die Verkäuferseite übernimmt keine Haftung für ein bestimmtes

Grundausmaß, eine sonstige Eigenschaft oder Beschaffenheit des

Kaufobjektes, wohl aber dafür, dass dieses lastenfrei in das Eigentum

der Käuferseite übergeht. Die Verkäuferseite verpflichtet sich aber,

sämtliche, für die geplante Grundteilung gemäß Lageplan ... vom 7. 3.

2000, GZ 247a/00, erforderlichen Schriftstücke und Anträge sofort

nach Vorliegen durch die Käuferseite zu unterfertigen. Den

Vertragsparteien ist das geplante Straßenprojekt bekannt. Sollte nach

endgültiger Fertigstellung der geplanten Straße ... eine Restfläche

nicht benötigt werden, fällt diese entschädigungslos in das Eigentum der Ehegatten Kurt und Paula L***** zurück.

V.)römisch fünf.)

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist, falls dies erforderlich

erscheint, von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung desselben

aufschiebend bedingt.

IX.)römisch IX.)

Zwischen den Vertragsparteien besteht Übereinstimmung, dass dieses Rechtsgeschäft im Grundbuch durchgeführt wird. Ein Widerruf der grundbücherlichen Durchführung kann nur durch sämtliche Vertragsparteien erfolgen. ...".

Noch im Jahr 2000 beantragte der Kläger bei der Gemeinde unter Bezugnahme auf die Vermessungsurkunde GZ 247a/00 die Bauplatzbewilligung für die Parzellen Nr 140/3 bis 140/7. Diesen Antrag wies der Bürgermeister mit Bescheid vom 22. 7. 2000 ab. Die vom Kläger dagegen erhobene Berufung blieb erfolglos. Die Beklagten unterfertigten am 25. 2. 2004 eine vom vertragserrichtenden Notar verfasste Erklärung im Sinn des § 9 Abs 5 Z 2 oö BauO, dass das zu teilende Grundstück 140/1 bzw das abzuschreibende Grundstück 140/3 nicht zu einem im Grundbuch ersichtlichen Bauplatz gehört und auch nicht bebaut ist. Aufgrund des am 3. 3. 2004 beim Bezirksgericht Eferding eingelangten Grundbuchsgesuchs wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts Eferding vom 4. 3. 2004, TZ 401/04, vollzogen am 5. 3. 2004, die Abschreibung des Grundstücks 140/3 vom Grundstück 140/1, die Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage EZ 910 für das Grundstück 140/3 und die Einverleibung des Eigentumsrechts zugunsten des Klägers bewilligt. Mit Eingabe vom 11. 2. 2005 beantragte die Gemeinde Alkoven im Sinn des § 9 Abs 6 oö BauO die Löschung der mit Beschluss des Bezirksgerichts Eferding vom 4. 3. 2004 bewilligen Eintragungen und die Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstands. Das Bezirksgericht Eferding ordnete mit Beschluss vom 14. 2. 2005, TZ 325/05, die Löschung der Abschreibung des Grundstücks 140/3, die Vereinigung mit dem Grundstück 140/1 sowie die Löschung der EZ 910 als gutbestandslos an. Rechtsmittel gegen diesen Beschluss blieben erfolglos.Noch im Jahr 2000 beantragte der Kläger bei der Gemeinde unter Bezugnahme auf die Vermessungsurkunde GZ 247a/00 die Bauplatzbewilligung für die Parzellen Nr 140/3 bis 140/7. Diesen Antrag wies der Bürgermeister mit Bescheid vom 22. 7. 2000 ab. Die vom Kläger dagegen erhobene Berufung blieb erfolglos. Die Beklagten unterfertigten am 25. 2. 2004 eine vom vertragserrichtenden Notar verfasste Erklärung im Sinn des Paragraph 9, Absatz 5, Ziffer 2, oö BauO, dass das zu teilende Grundstück 140/1 bzw das abzuschreibende Grundstück 140/3 nicht zu einem im Grundbuch ersichtlichen Bauplatz gehört und auch nicht bebaut ist. Aufgrund des am 3. 3. 2004 beim Bezirksgericht Eferding eingelangten Grundbuchsgesuchs wurde mit Beschluss des Bezirksgerichts Eferding vom 4. 3. 2004, TZ 401/04, vollzogen am 5. 3. 2004, die Abschreibung des Grundstücks 140/3 vom Grundstück 140/1, die Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage EZ 910 für das Grundstück 140/3 und die Einverleibung des Eigentumsrechts zugunsten des Klägers bewilligt. Mit Eingabe vom 11. 2. 2005 beantragte die Gemeinde Alkoven im Sinn des Paragraph 9, Absatz 6, oö BauO die Löschung der mit Beschluss des Bezirksgerichts Eferding vom 4. 3. 2004 bewilligen Eintragungen und die Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstands. Das Bezirksgericht Eferding ordnete mit Beschluss vom 14. 2. 2005, TZ 325/05, die Löschung der Abschreibung des Grundstücks 140/3, die Vereinigung mit dem Grundstück 140/1 sowie die Löschung der EZ 910 als gutbestandslos an. Rechtsmittel gegen diesen Beschluss blieben erfolglos.

Im Bereich der für das Grundstück 140/3 vom Kläger geplanten Zufahrt (Anbindung an die B 133) bestand zum Planungszeitpunkt bereits für das Nebenhaus (Grundstück 147/1 bzw .146) eine Einfahrt. Intention der Gemeinde war, dass nach Konsensherstellung zwischen den Grundnachbarn eine bestimmte Grundfläche als gemeinsame Zufahrt in das öffentliche Gut abgetreten wird. In welcher Form und auf welcher Grundfläche diese Zufahrt errichtet werden sollte, war von der Einigung der Grundeigentümer abhängig. Die im Schreiben vom 28. 7. 1999 genannte Vereinbarung hätte zwischen demjenigen, der ein Straßenprojekt vorlegt und der Gemeinde abgeschlossen werden sollen. Der Kläger ließ nach Erkundigung beim Verkehrsplaner der Gemeinde etwa im Jahr 2003 ein Straßenprojekt erstellen, welches bei der Gemeinde aktenkundig ist. Die Gemeinde hätte nach der Mitteilung an die Beklagten bei Vorlage eines entsprechenden Straßenprojekts eine Vereinbarung zur Abtretung einer hergestellten Zufahrtsstraße ins öffentliche Gut geschlossen. Der Kläger hat eine derartige Vereinbarung nach Abschluss des Kaufvertrages vom 10. 3. 2000 nicht betrieben. Ob die Gemeinde die geplante Zufahrtsstraße nunmehr noch in das öffentliche Gut übernehmen würde, steht nicht fest. Die im Kaufvertrag vom 10. 3. 2000 vorgesehene Abschreibung/Neubildung des Grundstücks 140/3 kann nach § 9 Abs 1 oö BauO nicht bewilligt werden, weil im westlichen Bereich des Grundstücks der in § 5 oö (Z 1) BauTG vorgesehene Mindestabstand von 3 m unterschritten ist. Dieser vom Kläger als Zufahrt vorgesehene Bereich könnte so verschmälert werden, dass die Mindestabstände (zum Nachbargebäude) eingehalten sind. In diesem Fall wäre die Bewilligung nach § 9 Abs 1 oö BauO zu erteilen.Im Bereich der für das Grundstück 140/3 vom Kläger geplanten Zufahrt (Anbindung an die B 133) bestand zum Planungszeitpunkt bereits für das Nebenhaus (Grundstück 147/1 bzw .146) eine Einfahrt. Intention der Gemeinde war, dass nach Konsensherstellung zwischen den Grundnachbarn eine bestimmte Grundfläche als gemeinsame Zufahrt in das öffentliche Gut abgetreten wird. In welcher Form und auf welcher Grundfläche diese Zufahrt errichtet werden sollte, war von der Einigung der Grundeigentümer abhängig. Die im Schreiben vom 28. 7. 1999 genannte Vereinbarung hätte zwischen demjenigen, der ein Straßenprojekt vorlegt und der Gemeinde abgeschlossen werden sollen. Der Kläger ließ nach Erkundigung beim Verkehrsplaner der Gemeinde etwa im Jahr 2003 ein Straßenprojekt erstellen, welches bei der Gemeinde aktenkundig ist. Die Gemeinde hätte nach der Mitteilung an die Beklagten bei Vorlage eines entsprechenden Straßenprojekts eine Vereinbarung zur Abtretung einer hergestellten Zufahrtsstraße ins öffentliche Gut geschlossen. Der Kläger hat eine derartige Vereinbarung nach Abschluss des Kaufvertrages vom 10. 3. 2000 nicht betrieben. Ob die Gemeinde die geplante Zufahrtsstraße nunmehr noch in das öffentliche Gut übernehmen würde, steht nicht fest. Die im Kaufvertrag vom 10. 3. 2000 vorgesehene Abschreibung/Neubildung des Grundstücks 140/3 kann nach Paragraph 9, Absatz eins, oö BauO nicht bewilligt werden, weil im westlichen Bereich des Grundstücks der in Paragraph 5, oö (Ziffer eins,) BauTG vorgesehene Mindestabstand von 3 m unterschritten ist. Dieser vom Kläger als Zufahrt vorgesehene Bereich könnte so verschmälert werden, dass die Mindestabstände (zum Nachbargebäude) eingehalten sind. In diesem Fall wäre die Bewilligung nach Paragraph 9, Absatz eins, oö BauO zu erteilen.

Der Kläger begehrte von den Beklagten zur ungeteilten Hand die Rückzahlung der Hälfte des Kaufpreises, weil der Kaufvertrag grundbücherlich nicht durchführbar sei. Eine Bewilligung der Baubehörde für die Abschreibung des Kaufgrundstücks 140/3 sei aus rechtlichen Gründen nicht möglich, weil dieses Grundstück im Bereich der Zufahrt von dem auf Grundstück .145 stehenden Gebäude der Beklagten einen Abstand von nur 1,20 m aufweise. Mangels anderer Festlegungen in einem Bebauungsplan sei jedoch gemäß § 5 oö BauTG zu den Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand von 3 m (bei Gebäudeteilen die höher als 9 m seien mindestens 1/3 der Gebäudehöhe) einzuhalten. Eine Ausnahme von den Mindestabständen bestehe gemäß § 5 Z 5 oö BauTG nur bei einer öffentlichen Verkehrsflächen, die hier nicht bestehe. Die Beklagten seien nicht in der Lage, dem Kläger das Eigentumsrecht am Kaufgrundstück zu verschaffen und daher zur Rückzahlung des Kaufpreises verpflichtet, von dem aus prozessökonomischen Gründen vorerst nur 50 % begehrt würden.Der Kläger begehrte von den Beklagten zur ungeteilten Hand die Rückzahlung der Hälfte des Kaufpreises, weil der Kaufvertrag grundbücherlich nicht durchführbar sei. Eine Bewilligung der Baubehörde für die Abschreibung des Kaufgrundstücks 140/3 sei aus rechtlichen Gründen nicht möglich, weil dieses Grundstück im Bereich der Zufahrt von dem auf Grundstück .145 stehenden Gebäude der Beklagten einen Abstand von nur 1,20 m aufweise. Mangels anderer Festlegungen in einem Bebauungsplan sei jedoch gemäß Paragraph 5, oö BauTG zu den Nachbargrundgrenzen ein Mindestabstand von 3 m (bei Gebäudeteilen die höher als 9 m seien mindestens 1/3 der Gebäudehöhe) einzuhalten. Eine Ausnahme von den Mindestabständen bestehe gemäß Paragraph 5, Ziffer 5, oö BauTG nur bei einer öffentlichen Verkehrsflächen, die hier

nicht bestehe. Die Beklagten seien nicht in der Lage, dem Kläger das Eigentumsrecht am Kaufgrundstück zu verschaffen und daher zur Rückzahlung des Kaufpreises verpflichtet, von dem aus prozessökonomischen Gründen vorerst nur 50 % begehrt würden.

In eventu werde Wegfall der Geschäftsgrundlage geltend gemacht, weil die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrags für beide Parteien selbstverständlich Geschäftsgrundlage gewesen sei. Geschäftsgrundlage sei auch gewesen, dass die Zufahrt in einer Breite von 6 m zur Verfügung stehe und an das öffentliche Gut abgetreten werde, wozu es nicht gekommen sei und auch in Zukunft nicht kommen werde. Die Beklagten beantragten Abweisung des Klagebegehrens und wandten ein, der Kläger selbst habe den Teilungsplan errichtet und sei davon ausgegangen, dass die Zufahrt zu den Bauparzellen in das öffentliche Gut abzutreten sei. Gerade deshalb habe der Kläger den sonst erforderlichen Abstand von 3 m zum Grundstück .145 nicht eingeplant. Sofern eine Übernahme des Zufahrtswegs in das öffentliche Gut von der Gemeinde nicht mehr gewünscht werde, sei das Problem dadurch lösbar, dass am Beginn der Zufahrtsstraße die Grundstücksgrenze in einem Abstand von 3 m zum Haus auf Grundstück .145 festgelegt werde. Davon seien nur 12 m² betroffen, die der Kläger bei Durchführung der ursprünglichen Pläne ohnedies in das öffentliche Gut hätte abtreten müssen. In Punkt IV des Kaufvertrags sei vorgesehen gewesen, dass Restflächen, welche nach Fertigstellung des geplanten Straßenprojekts nicht mehr benötigt würden, entschädigungslos in das Eigentum der Beklagten übergingen. Dies zeige, dass es den Vertragsparteien nicht auf eine bestimmte Quadratmeterzahl angekommen sei. Das Risiko möglicher Parzellierung, der Gestaltung der Zufahrtsmöglichkeiten und des Anschlusses an öffentliche Versorgungseinrichtungen habe nach dem Inhalt des abgeschlossenen Kaufvertrags ausschließlich der Kläger zu tragen. Selbst wenn diese Umstände Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages gewesen wären, würden redliche Vertragsparteien eine Vertragsanpassung im Sinn der Verschmälerung der Zufahrt vornehmen, damit die Grundstücksteilung baurechtlich genehmigungsfähig werde. Der Kläger sei nur deshalb zu einer Vertragsanpassung nicht bereit, weil er sich schon seit dem Jahr 2000 vom Vertrag habe lösen wollen. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.In eventu werde Wegfall der Geschäftsgrundlage geltend gemacht, weil die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrags für beide Parteien selbstverständlich Geschäftsgrundlage gewesen sei. Geschäftsgrundlage sei auch gewesen, dass die Zufahrt in einer Breite von 6 m zur Verfügung stehe und an das öffentliche Gut abgetreten werde, wozu es nicht gekommen sei und auch in Zukunft nicht kommen werde. Die Beklagten beantragten Abweisung des Klagebegehrens und wandten ein, der Kläger selbst habe den Teilungsplan errichtet und sei davon ausgegangen, dass die Zufahrt zu den Bauparzellen in das öffentliche Gut abzutreten sei. Gerade deshalb habe der Kläger den sonst erforderlichen Abstand von 3 m zum Grundstück .145 nicht eingeplant. Sofern eine Übernahme des Zufahrtswegs in das öffentliche Gut von der Gemeinde nicht mehr gewünscht werde, sei das Problem dadurch lösbar, dass am Beginn der Zufahrtsstraße die Grundstücksgrenze in einem Abstand von 3 m zum Haus auf Grundstück .145 festgelegt werde. Davon seien nur 12 m² betroffen, die der Kläger bei Durchführung der ursprünglichen Pläne ohnedies in das öffentliche Gut hätte abtreten müssen. In Punkt römisch IV des Kaufvertrags sei vorgesehen gewesen, dass Restflächen, welche nach Fertigstellung des geplanten Straßenprojekts nicht mehr benötigt würden, entschädigungslos in das Eigentum der Beklagten übergingen. Dies zeige, dass es den Vertragsparteien nicht auf eine bestimmte Quadratmeterzahl angekommen sei. Das Risiko möglicher Parzellierung, der Gestaltung der Zufahrtsmöglichkeiten und des Anschlusses an öffentliche Versorgungseinrichtungen habe nach dem Inhalt des abgeschlossenen Kaufvertrags ausschließlich der Kläger zu tragen. Selbst wenn diese Umstände Geschäftsgrundlage des Kaufvertrages gewesen wären, würden redliche Vertragsparteien eine Vertragsanpassung im Sinn der Verschmälerung der Zufahrt vornehmen, damit die Grundstücksteilung baurechtlich genehmigungsfähig werde. Der Kläger sei nur deshalb zu einer Vertragsanpassung nicht bereit, weil er sich schon seit dem Jahr 2000 vom Vertrag habe lösen wollen. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. Es vertrat im Ergebnis den Standpunkt, dass nach § 5 Z 5 oö BauTG für öffentliche Verkehrsflächen eine Ausnahme von dem in § 5 Z 1 oö BauTG vorgeschriebenen Mindestabstand bestehe. Ob die Gemeinde die geplante Zufahrtsstraße derzeit noch in das öffentliche Gut übernehmen würde, sei ungeklärt. Solange keine ernsthaften Versuche zur Erlangung der baubehördlichen Genehmigung der beabsichtigten Grundteilung unternommen würden, könne keine endgültige Unmöglichkeit der Leistung oder der Wegfall der Geschäftsgrundlage angenommen werden. Das Klagebegehren sei daher unberechtigt.Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. Es vertrat im Ergebnis den Standpunkt, dass nach Paragraph 5, Ziffer 5, oö BauTG für öffentliche Verkehrsflächen eine Ausnahme von dem in Paragraph 5, Ziffer eins, oö BauTG vorgeschriebenen Mindestabstand bestehe. Ob die Gemeinde die geplante Zufahrtsstraße

derzeit noch in das öffentliche Gut übernehmen würde, sei ungeklärt. Solange keine ernsthaften Versuche zur Erlangung der baubehördlichen Genehmigung der beabsichtigten Grundteilung unternommen würden, könne keine endgültige Unmöglichkeit der Leistung oder der Wegfall der Geschäftsgrundlage angenommen werden. Das Klagebegehren sei daher unberechtigt.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts enthält den Ausspruch, die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil keine erhebliche Rechtsfrage zu lösen gewesen sei.

Rechtliche Beurteilung

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers, in der dieser keine Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO geltend macht:Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers, in der dieser keine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geltend macht:

1.1. Der Kläger meint, es bestehe keine Rechtsprechung zur Frage, ob die Nichterreichbarkeit einer baurechtlichen Bewilligung als Hindernis für die Grundbuchseintragung bereits eine anfängliche Unmöglichkeit im Sinn des § 878 ABGB darstelle. Die E 6 Ob 503/94 sei mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar, weil diese eine Änderung der Rechtslage nach Vertragsabschluss betroffen habe. Hier sei die Erbringung der geschuldeten Leistung (Übereignung der Liegenschaft) durch generellen Hoheitsakt, nämlich durch Normen der oö BauO untersagt und daher von Anfang an unmöglich gewesen.1.1. Der Kläger meint, es bestehe keine Rechtsprechung zur Frage, ob die Nichterreichbarkeit einer baurechtlichen Bewilligung als Hindernis für die Grundbuchseintragung bereits eine anfängliche Unmöglichkeit im Sinn des Paragraph 878, ABGB darstelle. Die E 6 Ob 503/94 sei mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar, weil diese eine Änderung der Rechtslage nach Vertragsabschluss betroffen habe. Hier sei die Erbringung der geschuldeten Leistung (Übereignung der Liegenschaft) durch generellen Hoheitsakt, nämlich durch Normen der oö BauO untersagt und daher von Anfang an unmöglich gewesen.

1.2. Entgegen der Ansicht des Klägers entspricht es langjähriger und einheitlicher Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass die Versagung der zur Grundteilung erforderlichen baubehördlichen Genehmigung nach Vertragsabschluss keine ursprüngliche Unmöglichkeit der Vertragserfüllung im Sinn des § 878 ABGB begründet, sondern die Erbringung der Leistung nachträglich unerlaubt und damit rechtlich unmöglich macht (so schon 5 Ob 205/73 = JBl 1975, 206). Die baubehördliche Versagung der Abteilungsgenehmigung kann daher dann keine ursprüngliche Unmöglichkeit der Vertragserfüllung im Sinn des § 878 ABGB begründen, wenn im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses weder ein - generelles - gesetzliches Teilungsverbot noch ein die konkrete Teilungsmaßnahme versagender Verwaltungsbescheid vorgelegen war (6 Ob 503/94 = JBl 1995, 467 = RdW 1995, 177 = ecolex 1995, 332 = NZ 1996, 336; vgl die zu RIS-Justiz RS0109498 angeführte Judikatur). Nach § 9 Abs 1 oö BauO bedürfen die Ab- und die Zuschreibung vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage sowie die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bei Grundstücken, die 1. zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören oder 2. nicht zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, aber bebaut sind, einer Bewilligung der Baubehörde. § 9 Abs 1 oö BauO enthält also eine Bewilligungspflicht, aber kein generelles gesetzliches Teilungsverbot. Ein die Teilung versagender Verwaltungsbescheid liegt bis heute nicht vor. Die Ansicht des Berufungsgericht, eine von der Baubehörde versagte Bewilligung der Grundteilung könne nur eine nachträgliche Leistungsunmöglichkeit bewirken, entspricht somit gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0033368), von der abzugehen die Revisionsausführungen des Klägers keinen Anlass geben.1.2. Entgegen der Ansicht des Klägers entspricht es langjähriger und einheitlicher Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass die Versagung der zur Grundteilung erforderlichen baubehördlichen Genehmigung nach Vertragsabschluss keine ursprüngliche Unmöglichkeit der Vertragserfüllung im Sinn des Paragraph 878, ABGB begründet, sondern die Erbringung der Leistung nachträglich unerlaubt und damit rechtlich unmöglich macht (so schon 5 Ob 205/73 = JBl 1975, 206). Die baubehördliche Versagung der Abteilungsgenehmigung kann daher dann keine ursprüngliche Unmöglichkeit der Vertragserfüllung im Sinn des Paragraph 878, ABGB begründen, wenn im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses weder ein - generelles - gesetzliches Teilungsverbot noch ein die konkrete Teilungsmaßnahme versagender Verwaltungsbescheid vorgelegen war (6 Ob 503/94 = JBl 1995, 467 = RdW 1995, 177 = ecolex 1995, 332 = NZ 1996, 336; vergleiche die zu RIS-Justiz RS0109498 angeführte Judikatur). Nach Paragraph 9, Absatz eins, oö BauO bedürfen die Ab- und die Zuschreibung vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage sowie die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bei Grundstücken, die 1. zu einem im

Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören oder 2. nicht zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, aber bebaut sind, einer Bewilligung der Baubehörde. Paragraph 9, Absatz eins, oö BauO enthält also eine Bewilligungspflicht, aber kein generelles gesetzliches Teilungsverbot. Ein die Teilung versagender Verwaltungsbescheid liegt bis heute nicht vor. Die Ansicht des Berufungsgericht, eine von der Baubehörde versagte Bewilligung der Grundteilung könne nur eine nachträgliche Leistungsunmöglichkeit bewirken, entspricht somit gesicherter höchstgerichtlicher Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0033368), von der abzugehen die Revisionsausführungen des Klägers keinen Anlass geben.

2.1. Nach Ansicht des Klägers widerspreche die Entscheidung des Berufungsgerichts der Judikatur zur Beweislast. Der Kläger habe die Undurchführbarkeit des Kaufvertrags behauptet und bewiesen. Das Erstgericht habe betreffend die Übernahme der geplanten Zufahrtsstraße ins öffentlich Gut eine Negativfeststellung getroffen. Den Beklagten sei der Beweis der doch nicht gegebenen Unmöglichkeit nicht gelungen.

2.2. Grundsätzlich hat jede Partei die für ihren Rechtsstandpunkt günstigen Tatsachen zu beweisen (RIS-Justiz RS0037797). Der Kläger hat die Undurchführbarkeit des Kaufvertrags behauptet, weil die Grundstücksteilung betreffend das Bauwerk auf Grundstück .145 der Abstandsvorschrift des § 5 Z 1 oö BauTG widersprechen würde. § 5 Z 8 oö BauTG bestimmt, dass, soll die Möglichkeit einer späteren Grundteilung (§ 9 oö BauO) gewahrt bleiben, selbständige Hauptgebäude auf einem Bauplatz oder auf einem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück so situiert werden müssen, dass bei einer allfälligen Grundteilung die Abstandsbestimmungen eingehalten werden können. Dem Kläger ist einzuräumen, dass aus dieser Rechtslage gefolgert wird, eine Teilungsbewilligung sei auch dann zu versagen, wenn die Teilung für bestehende Gebäude einen den baurechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand (Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundgrenze bzw zum angrenzenden Bauplatz) herbeiführen würde (vgl VwGH 24. 2. 1998, 97/05/0265). Abgesehen von einer ganzen Reihe von in § 6 oö BauO vorgesehenen Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen sieht aber § 5 Z 5 oö BauTG vor, dass der Mindestabstand gemäß § 5 Z 1 bis 4 oö BauTG nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen gilt. Zur Frage, ob die Gemeinde die geplante Zufahrtsstraße nunmehr noch in das öffentliche Gut übernehmen würde, hat das Erstgericht eine Negativfeststellung getroffen. Es ist demnach nicht erwiesen, dass die vom Kläger anfänglich selbst in Aussicht genommene Vorgangsweise der Übertragung der Zufahrt ins öffentliche Gut und daraus folgend die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nach § 5 Z 5 oö BauTG nicht geltend gemacht werden könnte. Der Standpunkt des Klägers, er habe die rechtliche Unmöglichkeit der Grundstücksteilung erwiesen, setzt sich demnach über besagte Negativfeststellung hinweg. Unmöglichkeit oder Unerlaubtheit bedeutet, dass der Leistung ein dauerhaftes Hindernis entgegensteht. Ein solches ist (nur dann) anzunehmen, wenn nach der Verkehrsauffassung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass die Leistung auch in Zukunft nicht mehr erbracht werden kann (10 Ob 326/02t mwN). Wenn das Berufungsgericht unter den dargestellten Umständen, namentlich im Hinblick auf § 5 Z 5 oö BauTG eine Unmöglichkeit der Leistung (Grundstücksteilung und folgende Eigentumsübertragung) in diesem Sinn verneinte, dann liegt darin jedenfalls keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls.2.2. Grundsätzlich hat jede Partei die für ihren Rechtsstandpunkt günstigen Tatsachen zu beweisen (RIS-Justiz RS0037797). Der Kläger hat die Undurchführbarkeit des Kaufvertrags behauptet, weil die Grundstücksteilung betreffend das Bauwerk auf Grundstück .145 der Abstandsvorschrift des Paragraph 5, Ziffer eins, oö BauTG widersprechen würde. Paragraph 5, Ziffer 8, oö BauTG bestimmt, dass, soll die Möglichkeit einer späteren Grundteilung (Paragraph 9, oö BauO) gewahrt bleiben, selbständige Hauptgebäude auf einem Bauplatz oder auf einem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück so situiert werden müssen, dass bei einer allfälligen Grundteilung die Abstandsbestimmungen eingehalten werden können. Dem Kläger ist einzuräumen, dass aus dieser Rechtslage gefolgert wird, eine Teilungsbewilligung sei auch dann zu versagen, wenn die Teilung für bestehende Gebäude einen den baurechtlichen Vorschriften widersprechenden Zustand (Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundgrenze bzw zum angrenzenden Bauplatz) herbeiführen würde vergleiche VwGH 24. 2. 1998, 97/05/0265). Abgesehen von einer ganzen Reihe von in Paragraph 6, oö BauO vorgesehenen Ausnahmen von den Abstandsbestimmungen sieht aber Paragraph 5, Ziffer 5, oö BauTG vor, dass der Mindestabstand gemäß Paragraph 5, Ziffer eins bis 4 oö BauTG nicht gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen gilt. Zur Frage, ob die Gemeinde die geplante Zufahrtsstraße nunmehr noch in das öffentliche Gut übernehmen würde, hat das Erstgericht eine Negativfeststellung getroffen. Es ist demnach nicht erwiesen, dass die vom Kläger anfänglich selbst in Aussicht genommene Vorgangsweise der Übertragung der Zufahrt ins öffentliche Gut und daraus folgend die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nach Paragraph 5, Ziffer 5, oö BauTG nicht geltend gemacht werden könnte. Der Standpunkt des Klägers, er habe die rechtliche Unmöglichkeit der Grundstücksteilung erwiesen,

setzt sich demnach über besagte Negativfeststellung hinweg. Unmöglichkeit oder Unerlaubtheit bedeutet, dass der Leistung ein dauerhaftes Hindernis entgegensteht. Ein solches ist (nur dann) anzunehmen, wenn nach der Verkehrsauffassung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass die Leistung auch in Zukunft nicht mehr erbracht werden kann (10 Ob 326/02t mwN). Wenn das Berufungsgericht unter den dargestellten Umständen, namentlich im Hinblick auf Paragraph 5, Ziffer 5, oö BauTG eine Unmöglichkeit der Leistung (Grundstücksteilung und folgende Eigentumsübertragung) in diesem Sinn verneinte, dann liegt darin jedenfalls keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls.

3.1. Nach dem Standpunkt des Klägers wäre das Berufungsgericht - mangels bescheidmäßiger Erledigung durch die Verwaltungsbehörde - verpflichtet gewesen, die verwaltungsrechtliche Vorfrage der Bewilligungsfähigkeit des Teilungsansuchens selbst zu entscheiden. Das Berufungsgericht hätte sich nicht darauf zurückziehen dürfen, dass die Frage einer möglichen Genehmigung der Grundteilung nicht eindeutig klargestellt sei. Insofern entferne sich das Berufungsgericht auch von der Feststellung des Erstgerichts, wonach die Grundteilung wegen der Abstandsbestimmungen des § 5 oö BauTG nicht bewilligungsfähig sei.3.1. Nach dem Standpunkt des Klägers wäre das Berufungsgericht - mangels bescheidmäßiger Erledigung durch die Verwaltungsbehörde - verpflichtet gewesen, die verwaltungsrechtliche Vorfrage der Bewilligungsfähigkeit des Teilungsansuchens selbst zu entscheiden. Das Berufungsgericht hätte sich nicht darauf zurückziehen dürfen, dass die Frage einer möglichen Genehmigung der Grundteilung nicht eindeutig klargestellt sei. Insofern entferne sich das Berufungsgericht auch von der Feststellung des Erstgerichts, wonach die Grundteilung wegen der Abstandsbestimmungen des Paragraph 5, oö BauTG nicht bewilligungsfähig sei.

3.2. Das Berufungsgericht hat die Rechtslage nach § 5 oö BauTG ohnehin selbstständig soweit rechtlich beurteilt, als dies auf der Grundlage des vorliegenden Sachverhalts möglich war. Die Unklärbarkeit der Frage, inwieweit die in Anspruchnahme der Ausnahmebestimmung des § 5 Z 5 oö BauTG künftig in Frage kommt, beruht nicht auf der mangelnden Bereitschaft des Berufungsgerichts zur Vorfragenbeurteilung, sondern hängt neben dem (künftigen) Verhalten der Gemeinde nicht zuletzt von der Unwägbarkeit der Bereitschaft des Klägers ab, die Regelung der Zufahrtsfrage zu betreiben. Das Berufungsgericht ist in diesem Punkt auch nicht von Feststellungen des Erstgerichts abgewichen. Das vom Erstgericht angenommene Bewilligungshindernis infolge Unterschreitung des Mindestabstands nach § 5 Z 1 oö BauTG ist einerseits unstrittig und anderseits keine Sachverhaltsfeststellung, sondern rechtliche Beurteilung. Entscheidend ist hier aber gerade die von § 5 Z 5 oö BauTG eröffnete Ausnahme zu § 5 Z 1 oö BauTG.3.2. Das Berufungsgericht hat die Rechtslage nach Paragraph 5, oö BauTG ohnehin selbstständig soweit rechtlich beurteilt, als dies auf der Grundlage des vorliegenden Sachverhalts möglich war. Die Unklärbarkeit der Frage, inwieweit die in Anspruchnahme der Ausnahmebestimmung des Paragraph 5, Ziffer 5, oö BauTG künftig in Frage kommt, beruht nicht auf der mangelnden Bereitschaft des Berufungsgerichts zur Vorfragenbeurteilung, sondern hängt neben dem (künftigen) Verhalten der Gemeinde nicht zuletzt von der Unwägbarkeit der Bereitschaft des Klägers ab, die Regelung der Zufahrtsfrage zu betreiben. Das Berufungsgericht ist in diesem Punkt auch nicht von Feststellungen des Erstgerichts abgewichen. Das vom Erstgericht angenommene Bewilligungshindernis infolge Unterschreitung des Mindestabstands nach Paragraph 5, Ziffer eins, oö BauTG ist einerseits unstrittig und anderseits keine Sachverhaltsfeststellung, sondern rechtliche Beurteilung. Entscheidend ist hier aber gerade die von Paragraph 5, Ziffer 5, oö BauTG eröffnete Ausnahme zu Paragraph 5, Ziffer eins, oö BauTG.

4. Der Kläger führt letztlich aus, er sei nicht verpflichtet, zum Zweck der Einhaltung des Mindestabstands nach § 5 Z 1 oö BauTG und zur Erlangung der Teilungsbewilligung einer Verschmälerung der Grundstückszufahrt zuzustimmen, wie dies vom Erstgericht und von den Beklagten angesprochen wird. Auf diese Frage braucht aber nicht mehr eingegangen zu werden, wenn derzeit - wie zuvor dargestellt - die nachträgliche (endgültige) Unmöglichkeit der Leistung in rechtlich vertretbarer Rechtsauslegung verneint wird.4. Der Kläger führt letztlich aus, er sei nicht verpflichtet, zum Zweck der Einhaltung des Mindestabstands nach Paragraph 5, Ziffer eins, oö BauTG und zur Erlangung der Teilungsbewilligung einer Verschmälerung der Grundstückszufahrt zuzustimmen, wie dies vom Erstgericht und von den Beklagten angesprochen wird. Auf diese Frage braucht aber nicht mehr eingegangen zu werden, wenn derzeit - wie zuvor dargestellt - die nachträgliche (endgültige) Unmöglichkeit der Leistung in rechtlich vertretbarer Rechtsauslegung verneint wird.

Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision unzulässig und zurückzuweisen.Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist die Revision unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E850545Ob107.07g

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inbbl 2008,41/30 - bbl 2008/30 = MietSlg 59.094XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00107.07G.0828.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at