jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/5/25 6Ob127/06d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.05.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer als Vorsitzenden und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk, die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler und Univ. Doz. Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hermann S*****, vertreten durch Dr. Christian Pichler, Rechtsanwalt in Reutte, gegen die beklagte Partei Elisabeth B*****, Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Dr. Harald Vill und andere Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Räumung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 10. Februar 2006, GZ 3 R 273/05a-43, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Reutte vom 21. Juli 2005, GZ 2 C 259/03p-39, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Begehren, der beklagten Partei aufzutragen, das auf dem Grundstück Nr. ***** in EZ 51 des Grundbuchs ***** G***** errichtete Haus D*****straße 49 in G***** dem Kläger geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben, abgewiesen wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 9.450,51 EUR (davon 1.110,08 EUR Umsatzsteuer und 2.968,72 Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz und die mit 2.181,50 EUR (davon 204,58 EUR Umsatzsteuer und 953 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist grundbücherlicher Alleineigentümer einer bebauten Liegenschaft in Tirol. Er vereinbarte im Jahr 1989 mit dem deutschen Staatsangehörigen Hans B*****, dass dieser zur Errichtung eines Ferienhauses eine Teilfläche von 500 m² zum Preis von 500.000 S kauft. Hans B***** bezahlte den Kaufpreis noch 1989 an den Kläger. In dem von Hans B***** über diesen Kauf aufgesetzten Schriftstück vom 6. 6. 1989, das von beiden Vertragsparteien unterschrieben wurde, heißt es unter anderem:

„Sämtliche Rechte und Pflichten gehen nach der Kaufpreisbezahlung auf den Käufer über. Der Verkäufer verpflichtet sich, das Grundstück sobald als möglich auf den Käufer im Grundbuchamt zu übertragen, ohne daß hierfür weitere Kosten, außer Eintragungskosten entstehen. Sollte eine Eigentumsübertragung nicht möglich sein, so bestellt der Verkäufer eine unwiderrufliche Vererbung an den Käufer nach seinem Tod. Dies wird im Testament festgehalten.

Dieser vorläufige Vertrag ersetzt nicht den noch zu schließenden notariellen Vertrag."

Zur Zeit des Abschlusses dieser Kaufvereinbarung und zur Zeit der Kaufpreiszahlung war sowohl dem Kläger als auch

Hans B***** bewusst, dass es infolge der damals geltenden Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes nicht möglich sein werde, diesen Liegenschaftsverkauf sogleich grundbücherlich durchzuführen. Sowohl der Kläger als auch Hans B***** (zumindest Letzterer im Hinblick auf den absehbaren EU-Beitritt Österreichs) gingen allerdings davon aus, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine grundbücherliche Durchführung dieses Verkaufs möglich werden würde, und dass dann der Verkauf auch nach Unterfertigung eines entsprechenden notariellen Vertrags grundbücherlich durchgeführt werden solle.

Noch im Jahr 1989 wurde im Auftrag und auf Kosten von Hans B***** auf der gekauften Grundfläche ein Haus in Holzblockweise mit Erd- und Obergeschoss errichtet, wobei infolge des Umstands, dass der Verkauf grundbücherlich nicht durchgeführt wurde, der Kläger als Bauwerber auftrat.

Mit Bescheid der örtlichen Gemeinde vom 24. 10. 1994 wurde für das auf Kosten von Hans B***** errichtete Haus ausgesprochen, dass dieses weiterhin als Freizeitwohnsitz verwendet werden dürfe. In diesem Bescheid wurde der Kläger als Eigentümer des Freizeitwohnsitzes und Hans B***** als Verfügungsberechtigter angegeben. In der Bescheidbegründung wird ausgeführt, Hans B***** habe das Objekt angemietet. Zwischen dem Kläger und Hans B***** wurde zu keiner Zeit eine Mietvereinbarung getroffen. Hans B***** wusste auch nicht, dass er als Mieter des Objektes angeführt wurde.

Die grundbücherliche Durchführung des Verkaufs erfolgte bislang deswegen nicht, weil sich Hans B***** zunächst darauf verließ, dass der Kläger ihm mitteilen würde, wenn er aus grundverkehrsrechtlicher Sicht einen günstigen Zeitpunkt sehe, und dann aus Nachlässigkeit die grundbücherliche Durchführung nicht weiter verfolgte. Im Jahr 2001 schlossen Hans B***** und die Beklagte eine „Generalvereinbarung", worin festgestellt wurde, dass Hans B***** Inhaber von Nutzungs- und Erwerbsrechten sowie von Aufwendungsersatzansprüchen bezüglich des Objekts „D*****" ist, und vereinbart wurde, dass Hans B***** alle seine Rechte bezüglich dieses Objekts an die Beklagte übertrage und diese die Abtretung annehme. Aufgrund dieser Vereinbarung wird das Haus samt Grundfläche nun von der Beklagten durch Vermietung des Objekts genutzt. Der Kläger begehrt mit seiner am 25. 2. 2003 eingebrachten Klage von der Beklagten die Räumung des Objekts. Die Vertragsparteien der im Jahr 1989 getroffenen Kaufvereinbarung hätten nie die Absicht gehabt, die Vereinbarung der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen, sodass ein von Anfang an nichtiger und unwirksamer Kaufvertrag vorliege. Die Beklagte benütze das Objekt daher titellos.

Die Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Der Kaufvertrag zwischen dem Kläger und Hans B***** sei keineswegs nur zum Schein oder in Umgehungsabsicht oder in der Absicht geschlossen worden, den Vertrag nie verbüchern zu lassen. Der Vertrag sei daher nicht nichtig, sondern sei wegen der noch nicht durchgeführten grundverkehrsbehördlichen Genehmigung in einem Schwebezustand. Der Kläger müsse sich jedenfalls den Einwand der Zug-um-Zug-Rückabwicklung entgegenhalten lassen.

Das Erstgericht verpflichtete die Beklagte zur Räumung Zug um Zug gegen Bezahlung von 134.497,88 EUR. Den eingangs im Wesentlichen wiedergegebenen, vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt beurteilte es rechtlich dahin, es sei davon auszugehen, dass der Kläger und Hans B***** die seinerzeitigen Grundverkehrsbestimmungen umgehen wollten, weil sie den Kauf bei der Grundverkehrsbehörde bewusst nicht angezeigt hätten. Dies sei schon deutlich daraus zu ersehen, dass trotz Errichtung des Hauses im Auftrag und auf Kosten von Hans B***** der Kläger als Bauherr aufgetreten sei und letztlich auch gegenüber der Gemeinde im Zug der Freizeitwohnsitzwidmung aktiv geworden sei. Berücksichtige man diese Gesichtspunkte, so sei zwischen den beiden ein nichtiges Rechtsgeschäft abgeschlossen worden. Hans B***** und damit später die Beklagte als seine Rechtsnachfolgerin hätten die Liegenschaft daher titellos benützt. Das Räumungsbegehren des grundbücherlichen Eigentümers sei daher berechtigt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteigt und die ordentliche Revision zulässig ist. Ein Vertrag, der von der Grundverkehrsbehörde genehmigt werden müsse, gelte grundsätzlich als aufschiebend bedingt. Wollten die Vertragsparteien aber die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Vertrags gar nicht beantragen, weil sie davon ausgehen, dass die Genehmigung versagt werden würde, so sei ein solcher Vertrag von Anfang an nichtig. Dieser Grundsatz sei zwar dahin einzuschränken, dass ein Vertrag nicht schon deshalb nichtig sei, weil die Parteien aufgrund der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Genehmigung beantragen wollten, sondern es sei auch ihre allfällige Absicht zu berücksichtigen, bei einer Änderung der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse die Genehmigung des Vertrags zu beantragen. Das Erstgericht habe zwar

festgestellt, dass sowohl der Kläger als auch Hans B***** davon ausgegangen seien, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine grundbücherliche Durchführung des Verkaufs möglich sein würde und dass dann der Verkauf auch nach Unterfertigung eines entsprechenden notariellen Vertrags grundbücherlich durchgeführt werden solle. Diese nur allgemeine damalige Annahme der Vertragsparteien, dass künftig möglicherweise eine Änderung der Rechtslage eintreten könne - was allgemein nie ausgeschlossen werden könne - reiche nicht aus. Die Absicht der Vertragsparteien, die Genehmigung des Vertrags zu einem späteren Zeitpunkt nach Eintritt einer Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse zu beantragen, müsste sich auf konkret zu erwartende Änderungen der Verhältnisse beziehen und zwischen den Vertragsteilen auch vereinbart sein. Hinzu komme, dass auch seit dem bereits am 1. 1. 1995 erfolgten Beitritt Österreichs zur EU bisher eine Genehmigung der im Jahr 1989 getroffenen Kaufvereinbarung von keiner Seite erwirkt worden sei, was ebenfalls Rückschlüsse auf die seinerzeitige Absicht der Vertragsparteien zulasse. Von einem Umgehungsgeschäft sei überdies auch deshalb auszugehen, weil in offensichtlichem Einvernehmen der damaligen Vertragsparteien der Kläger, obwohl in Wirklichkeit Hans B***** das Haus errichtete und finanzierte, unter der falschen Vorgabe, selbst Bauwerber zu sein, das Bauansuchen an die Gemeinde gestellt habe und im Bauverfahren aufgetreten sei. Es sei daher von einer von Anfang an vorliegenden Nichtigkeit des im Jahr 1989 abgeschlossenen Kaufvertrags auszugehen. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil keine gesicherte oberstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, wie konkret eine allfällige Absicht der Parteien, den genehmigungspflichtigen Vertrag erst zu einem späteren Zeitpunkt der Grundverkehrsbehörde vorzulegen, vereinbart sein müsse.

Die dagegen erhobene Revision der Beklagten ist zulässig, weil das Berufungsgericht die darzustellende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs unzutreffend anwandte. Sie ist auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der 1989 zwischen dem Kläger und dem deutschen Staatsbürger Hans B***** abgeschlossene Kaufvertrag bedurfte der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde (§ 1 Abs 1 Z 2 lit a iVm § 3 Abs 1 lit a Tiroler Grundverkehrsgesetz -TGVG - 1983). Die Genehmigung eines Vertrags durch die Grundverkehrsbehörde ist nach ständiger Rechtsprechung eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrags. Der aufschiebend bedingt geschlossene Vertrag wird durch den Bedingungseintritt wirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt befindet er sich in einem Schwebezustand. Dieser endet nicht nur durch die Genehmigung des Vertrags, sondern auch durch ihre Versagung oder durch die Feststellung, dass der Vertrag keiner Genehmigung bedarf (SZ 74/96 mwN). Kein Schwebezustand besteht, wenn die Vertragsparteien die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ihrer genehmigungspflichtigen Verträge gar nicht beantragen wollen, weil sie davon auszugehen, dass die Genehmigung versagt würde; solche Verträge sind von Anfang an nichtig (stRsp ua SZ 64/56; SZ 74/96 mwN).Der 1989 zwischen dem Kläger und dem deutschen Staatsbürger Hans B***** abgeschlossene Kaufvertrag bedurfte der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde (Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz eins, Litera a, Tiroler Grundverkehrsgesetz -TGVG - 1983). Die Genehmigung eines Vertrags durch die Grundverkehrsbehörde ist nach ständiger Rechtsprechung eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrags. Der aufschiebend bedingt geschlossene Vertrag wird durch den Bedingungseintritt wirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt befindet er sich in einem Schwebezustand. Dieser endet nicht nur durch die Genehmigung des Vertrags, sondern auch durch ihre Versagung oder durch die Feststellung, dass der Vertrag keiner Genehmigung bedarf (SZ 74/96 mwN). Kein Schwebezustand besteht, wenn die Vertragsparteien die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ihrer genehmigungspflichtigen Verträge gar nicht beantragen wollen, weil sie davon auszugehen, dass die Genehmigung versagt würde; solche Verträge sind von Anfang an nichtig (stRsp ua SZ 64/56; SZ 74/96 mwN).

Nichtig ist ein Vertrag aber nicht schon deshalb, weil die Parteien aufgrund der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Genehmigung beantragen wollen, sondern es ist auch ihre allfällige Absicht zu berücksichtigen, bei einer Änderung der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse die Genehmigung des Vertrags zu beantragen. In diesem Sinn hat die Entscheidung 9 Ob 66/98s den Schwebezustand eines Vertrags bejaht, dessen Genehmigung die Parteien erst nach den zu erwartenden Änderungen der Rechtslage im Zug des Beitritts Österreichs zum EWR und zur EU beantragen wollten; die Entscheidung 1 Ob 67/99f sieht 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

erachtet 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. In der Entscheidung 9 Ob 100/04b hat der Oberste Gerichtshof schließlich ausgesprochen, eine anfängliche Nichtigkeit wäre dann anzunehmen, wenn die Vertragsteile von Anfang an übereinkommen, dass eine erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung nie stattfinden solle. Zutreffend macht der Revisionswerber geltend, dass die Vorinstanzen im Sinn dieser Rechtsprechung zu Unrecht den Kaufvertrag als von Anfang nichtig angesehen haben, weil zwischen den Vertragsparteien Einigung darüber bestand, im Fall der rechtlichen Möglichkeit des Grunderwerbs durch Ausländer eine entsprechende Kaufvertragsurkunde einverleibungsfähig auszufertigen (vgl 9 Ob 100/04b). Nach den Übergangsbestimmungen des TGVG 1993, LGBl 1993/82, und des TGVG 1996, LGBl 1996/61, war auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden, in materiellrechtlicher Hinsicht das TGVG 1983 anzuwenden (§ 40 Abs 4 TGVG 1993; § 40 Abs 1 TGVG 1996). Die in diesen Gesetzen enthaltene Bestimmung (jeweils § 31 Abs 2), wonach das Rechtsgeschäft bzw der Rechtsvorgang rückwirkend rechtsunwirksam wird, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der im (jeweils) § 23 Abs 1 festgelegten Frist das Rechtsgeschäft oder der Rechtsvorgang der Grundverkehrsbehörde nach § 23 angezeigt wird, fand sich inhaltsgleich nicht im TGVG 1983. Da die Bestimmung über die zivilrechtliche Wirkung der nicht rechtzeitigen Anzeige eines genehmigungspflichtigen Geschäfts eine materiellrechtliche Bestimmung ist (4 Ob 261/99g), war sie nach den Übergangsbestimmungen des TGVG 1993 und 1996 nicht auf die im Jahr 1989 zustande gekommene Kaufvereinbarung anzuwenden. Erst mit der TGVG-Novelle 1999, LGBl 1999/25, ordnete der Gesetzgeber an, dass für Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen und nicht rechtzeitig der Behörde angezeigt wurden, die in § 31 Abs 2 TGVG 1996 normierte zweijährige Frist mit dem Inkrafttreten der Novelle - dem 31. 12. 1999 - beginnt (Art II TGVG-Novelle 1999). Mit der Novelle 1999 wurden Staatsangehörige eines EU- bzw EWR-Staates für den Geltungsbereich des TGVG 1996 österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt (§ 3 Abs 1 TGVG 1996 idF Novelle 1999) und weiters für den Rechtserwerb an Baugrundstücken die Genehmigungspflicht durch die Erklärungspflicht ersetzt (§§ 9 ff TGVG 1996). Von der vom Erwerber gemäß § 11 Abs 1 bzw Abs 2 lit a TGVG 1996 geforderten Erklärung, durch den beabsichtigten Rechtserwerb keinen Freizeitwohnsitz schaffen zu wollen, besteht nach § 10 lit e TGVG 1996 beim Rechtserwerb an einem Freizeitwohnsitz nach § 14 Abs 1 TGVG 1996 eine Ausnahme. Solange eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde, dass ein Rechtserwerb an einem Baugrundstück nach § 10 TGVG 1996 von der Erklärungspflicht ausgenommen ist, oder eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde, dass die Anzeige über einen Rechtserwerb an einem Baugrundstück die Erfordernisse nach § 23 TGVG 1996 erfüllt (§ 25a Abs 1 und 2 TGVG 1996) nicht vorliegt, darf gemäß § 31 Abs 1 TGVG 1996 das zugrunde liegende Rechtsgeschäft bzw der zugrunde liegende Rechtsvorgang nicht durchgeführt werden, insbesondere darf das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden; die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Wie aus § 25a TGVG 1996 erhellt, sind - entgegen der missverständlichen Formulierung des § 23 Abs 1 TGVG 1996 - auch sämtliche der Erklärungspflicht nicht unterliegenden Rechtserwerbe der Grundverkehrsbehörde zur Kenntnis zu bringen, weil diese nur so in der Lage ist, die im Gesetz vorgesehene Bestätigung über die Ausnahme von der Erklärungspflicht auszustellen (Jordan/Walzl von Wiesentreu in: Fischer & al., Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer, 22. ErgLfg, T 43 f). § 23 Abs 1 TGVG 1996 normiert für die Anzeige eine Frist von acht Wochen ab Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäfts oder Rechtsvorgangs.Nichtig ist ein Vertrag aber nicht schon deshalb, weil die Parteien aufgrund der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Genehmigung beantragen wollen, sondern es ist auch ihre allfällige Absicht zu berücksichtigen, bei einer Änderung der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse die Genehmigung des Vertrags zu beantragen. In diesem Sinn hat die Entscheidung 9 Ob 66/98s den Schwebezustand eines Vertrags bejaht, dessen Genehmigung die Parteien erst nach den zu erwartenden Änderungen der Rechtslage im Zug des Beitritts Österreichs zum EWR und zur EU beantragen wollten; die Entscheidung 1 Ob 67/99f sieht 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 erachtet 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. In der

Entscheidung 9 Ob 100/04b hat der Oberste Gerichtshof schließlich ausgesprochen, eine anfängliche Nichtigkeit wäre dann anzunehmen, wenn die Vertragsteile von Anfang an übereinkommen, dass eine erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung nie stattfinden solle. Zutreffend macht der Revisionswerber geltend, dass die Vorinstanzen im Sinn dieser Rechtsprechung zu Unrecht den Kaufvertrag als von Anfang nichtig angesehen haben, weil zwischen den Vertragsparteien Einigung darüber bestand, im Fall der rechtlichen Möglichkeit des Grunderwerbs durch Ausländer eine entsprechende Kaufvertragsurkunde einverleibungsfähig auszufertigen vergleiche 9 Ob 100/04b). Nach den Übergangsbestimmungen des TGVG 1993, LGBl 1993/82, und des TGVG 1996, LGBl 1996/61, war auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden, in materiellrechtlicher Hinsicht das TGVG 1983 anzuwenden (Paragraph 40, Absatz 4, TGVG 1993; Paragraph 40, Absatz eins, TGVG 1996). Die in diesen Gesetzen enthaltene Bestimmung (jeweils Paragraph 31, Absatz 2,), wonach das Rechtsgeschäft bzw der Rechtsvorgang rückwirkend rechtsunwirksam wird, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der im (jeweils) Paragraph 23, Absatz eins, festgelegten Frist das Rechtsgeschäft oder der Rechtsvorgang der Grundverkehrsbehörde nach Paragraph 23, angezeigt wird, fand sich inhaltsgleich nicht im TGVG 1983. Da die Bestimmung über die zivilrechtliche Wirkung der nicht rechtzeitigen Anzeige eines genehmigungspflichtigen Geschäfts eine materiellrechtliche Bestimmung ist (4 Ob 261/99g), war sie nach den Übergangsbestimmungen des TGVG 1993 und 1996 nicht auf die im Jahr 1989 zustande gekommene Kaufvereinbarung anzuwenden. Erst mit der TGVG-Novelle 1999, LGBl 1999/25, ordnete der Gesetzgeber an, dass für Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen und nicht rechtzeitig der Behörde angezeigt wurden, die in Paragraph 31, Absatz 2, TGVG 1996 normierte zweijährige Frist mit dem Inkrafttreten der Novelle - dem 31. 12. 1999 - beginnt (Art römisch II TGVG-Novelle 1999). Mit der Novelle 1999 wurden Staatsangehörige eines EU- bzw EWR-Staates für den Geltungsbereich des TGVG 1996 österreichischen Staatsbürgern gleichgestellt (Paragraph 3, Absatz eins, TGVG 1996 in der Fassung Novelle 1999) und weiters für den Rechtserwerb an Baugrundstücken die Genehmigungspflicht durch die Erklärungspflicht ersetzt (Paragraphen 9, ff TGVG 1996). Von der vom Erwerber gemäß Paragraph 11, Absatz eins, bzw Absatz 2, Litera a, TGVG 1996 geforderten Erklärung, durch den beabsichtigten Rechtserwerb keinen Freizeitwohnsitz schaffen zu wollen, besteht nach Paragraph 10, Litera e, TGVG 1996 beim Rechtserwerb an einem Freizeitwohnsitz nach Paragraph 14, Absatz eins, TGVG 1996 eine Ausnahme. Solange eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde, dass ein Rechtserwerb an einem Baugrundstück nach Paragraph 10, TGVG 1996 von der Erklärungspflicht ausgenommen ist, oder eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde, dass die Anzeige über einen Rechtserwerb an einem Baugrundstück die Erfordernisse nach Paragraph 23, TGVG 1996 erfüllt (Paragraph 25 a, Absatz eins und 2 TGVG 1996) nicht vorliegt, darf gemäß Paragraph 31, Absatz eins, TGVG 1996 das zugrunde liegende Rechtsgeschäft bzw der zugrunde liegende Rechtsvorgang nicht durchgeführt werden, insbesondere darf das Recht nicht in das Grundbuch eingetragen werden; die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden. Wie aus Paragraph 25 a, TGVG 1996 erhellt, sind - entgegen der missverständlichen Formulierung des Paragraph 23, Absatz eins, TGVG 1996 - auch sämtliche der Erklärungspflicht nicht unterliegenden Rechtserwerbe der Grundverkehrsbehörde zur Kenntnis zu bringen, weil diese nur so in der Lage ist, die im Gesetz vorgesehene Bestätigung über die Ausnahme von der Erklärungspflicht auszustellen (Jordan/Walzl von Wiesentreu in: Fischer & al., Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer, 22. ErgLfg, T 43 f). Paragraph 23, Absatz eins, TGVG 1996 normiert für die Anzeige eine Frist von acht Wochen ab Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäfts oder Rechtsvorgangs.

Eine „Nichtigkeitsautomatik", wie in § 31 Abs 2 TGVG 1996 iVm Art II TGVG-Novelle 1999 auch für vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossene Rechtsgeschäfte bzw Rechtsvorgänge angeordnet, normiert auch § 29 Abs 2 des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes - VGVG - idF LGBl 2000/29 (zuvor § 25 Abs 2 VGVG, LGBl 1993/61). Aufgrund des Vorabentscheidungsersuchens des erkennenden Senats vom 29. 4. 2004, 6 Ob 300/03s, erkannte der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften mit Urteil vom 1. 12. 2005, Rs C-213/04-Burtscher/Stauderer, wie folgt:Eine „Nichtigkeitsautomatik", wie in Paragraph 31, Absatz 2, TGVG 1996 in Verbindung mit Art römisch II TGVG-Novelle 1999 auch für vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossene Rechtsgeschäfte bzw Rechtsvorgänge angeordnet, normiert auch Paragraph 29, Absatz 2, des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes - VGVG - in der Fassung LGBl 2000/29 (zuvor Paragraph 25, Absatz 2, VGVG, LGBl 1993/61). Aufgrund des Vorabentscheidungsersuchens des erkennenden Senats vom 29. 4. 2004, 6 Ob 300/03s, erkannte der Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften mit Urteil vom 1. 12. 2005, Rs C-213/04-Burtscher/Stauderer, wie folgt:

„Art 56 Abs 1 EG steht der Anwendung einer nationalen Regelung wie dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz vom 23. September 1993 in geänderter Fassung entgegen, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung

über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäfts führt". Er hat dazu ausgeführt, dass sich eine Regelung wie die zu beurteilende, mit der der Grundstückserwerb zum Zweck der Errichtung von Zweitwohnungen untersagt oder von speziellen Voraussetzungen abhängig gemacht werden solle, in den Grenzen der Vorschriften des EG-Vertrags über den freien Kapitalverkehr zu halten habe (Rn 39). Die Erklärung sei zwar keine materielle Voraussetzung für die Durchführung des Rechtsgeschäfts, wohl aber eine zwingende Formvorschrift, die vor Eintragung des Verkaufs ins Grundbuch erfüllt sein müsse und die allein die Wirksamkeit dieses Rechtsakts gegenüber dem Staat und Dritten gewährleiste. Mit dieser Erklärung gehe überdies die Verpflichtung einher, das Grundstück nicht in einer anderen als der erklärten Art und Weise zu nutzen. Ein solches Erfordernis einer Erklärung bewirke daher bereits durch ihren Gegenstand eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs (Rn 43) und sei nur zulässig, wenn mit dieser nationalen Maßnahme ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt werde, sie in nicht diskriminierender Weise angewandt werde und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachte; sie müsse daher geeignet sein, die Erreichung des angestrebten Ziels zu gewährleisten und dürfe nicht über das hinausgehen, was hierzu erforderlich sei (Rn 44). Beschränkungen der Errichtung von Zweitwohnungen in einem bestimmten geographischen Gebiet, die in Verfolgung raumplanerischer Ziele zur Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit verfügt würden, könnten als Beitrag zu einem im Allgemeininteresse liegenden Ziel angesehen werden. Es bestehe auch kein Zweifel daran, dass das Bestreben der nationalen Behörden, die Anwendung des Planungsrechts unter Beachtung des Erfordernisses der Rechtssicherheit der Rechtsgeschäfte sicherzustellen, ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel darstelle (Rn 44). Die zu beurteilende Vorschrift werde auch in nicht diskriminierender Weise angewendet. Das Erklärungserfordernis sei als solches keine unverhältnismäßige Maßnahme. Die an eine verspätete (nicht fristgerechte) Abgabe der Erklärung geknüpfte Sanktion der Unwirksamkeit des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts könne jedoch nicht als unerlässlich angesehen werden, um die Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung sicherzustellen und das vom Gesetz angestrebte, im Allgemeininteresse liegende Ziel zu erreichen. Sie stehe daher in keinem angemessenen Verhältnis zu den angestrebten Zielen des Allgemeininteresses (Rn 61).„Art 56 Absatz eins, EG steht der Anwendung einer nationalen Regelung wie dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz vom 23. September 1993 in geänderter Fassung entgegen, wonach die bloße verspätete Abgabe der geforderten Erklärung über den Erwerb zur rückwirkenden Rechtsunwirksamkeit des betreffenden Grundverkehrsgeschäfts führt". Er hat dazu ausgeführt, dass sich eine Regelung wie die zu beurteilende, mit der der Grundstückserwerb zum Zweck der Errichtung von Zweitwohnungen untersagt oder von speziellen Voraussetzungen abhängig gemacht werden solle, in den Grenzen der Vorschriften des EG-Vertrags über den freien Kapitalverkehr zu halten habe (Rn 39). Die Erklärung sei zwar keine materielle Voraussetzung für die Durchführung des Rechtsgeschäfts, wohl aber eine zwingende Formvorschrift, die vor Eintragung des Verkaufs ins Grundbuch erfüllt sein müsse und die allein die Wirksamkeit dieses Rechtsakts gegenüber dem Staat und Dritten gewährleiste. Mit dieser Erklärung gehe überdies die Verpflichtung einher, das Grundstück nicht in einer anderen als der erklärten Art und Weise zu nutzen. Ein solches Erfordernis einer Erklärung bewirke daher bereits durch ihren Gegenstand eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs (Rn 43) und sei nur zulässig, wenn mit dieser nationalen Maßnahme ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt werde, sie in nicht diskriminierender Weise angewandt werde und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beachte; sie müsse daher geeignet sein, die Erreichung des angestrebten Ziels zu gewährleisten und dürfe nicht über das hinausgehen, was hierzu erforderlich sei (Rn 44). Beschränkungen der Errichtung von Zweitwohnungen in einem bestimmten geographischen Gebiet, die in Verfolgung raumplanerischer Ziele zur Erhaltung einer dauerhaft ansässigen Bevölkerung und einer vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftstätigkeit verfügt würden, könnten als Beitrag zu einem im Allgemeininteresse liegenden Ziel angesehen werden. Es bestehe auch kein Zweifel daran, dass das Bestreben der nationalen Behörden, die Anwendung des Planungsrechts unter Beachtung des Erfordernisses der Rechtssicherheit der Rechtsgeschäfte sicherzustellen, ein im Allgemeininteresse liegendes Ziel darstelle (Rn 44). Die zu beurteilende Vorschrift werde auch in nicht diskriminierender Weise angewendet. Das Erklärungserfordernis sei als solches keine unverhältnismäßige Maßnahme. Die an eine verspätete (nicht fristgerechte) Abgabe der Erklärung geknüpfte Sanktion der Unwirksamkeit des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts könne jedoch nicht als unerlässlich angesehen werden, um die Verpflichtung zur Abgabe der Erklärung sicherzustellen und das vom Gesetz angestrebte, im Allgemeininteresse liegende Ziel zu erreichen. Sie stehe daher in keinem angemessenen Verhältnis zu den angestrebten Zielen des Allgemeininteresses (Rn 61).

Gestützt auf dieses Urteil wies der erkennende Senat mit Urteil vom 26. 1. 2006,6 Ob 309/05t, in dem dem Vorabentscheidungsersuchen zugrunde liegenden Fall das auf titellose Benützung gegründete Räumungsbegehren ab,

weil die 1975 grundverkehrsbehördlich genehmigungsbedürftige Vereinbarung aufrecht sei, sei sie doch wegen der fehlenden Bewilligung schwebend unwirksam und der Schwebezustand durch den ungenutzten Ablauf der in § 25 Abs 2 VGVG idF LGBl 61/1993 bzw § 29 Abs 2 idF LGBl 21/2000 nicht beendet worden. Aus dem genannten Urteil des EuGH vom 1. 12. 2005 ergibt sich für den vorliegenden Fall, dass die Bestimmung des § 31 Abs 2 TGVG 1996 über die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit nicht fristgerecht angezeigter Rechtsgeschäfte bzw Rechtsvorgänge nicht anzuwenden ist. Die mangelnde Fristwahrung hat demnach weder den Schwebezustand des 1989 abgeschlossenen Kaufvertrags beendet noch eine Rechtsunwirksamkeit der 2001 zwischen dem Käufer und der Beklagten getroffenen Vereinbarung herbeigeführt. Damit bleibt aber auch der Titel für die weitere Benutzung der Liegenschaft aufrecht. Das auf titellose Benützung gestützte Räumungsbegehren ist in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen abzuweisen.Gestützt auf dieses Urteil wies der erkennende Senat mit Urteil vom 26. 1. 2006,6 Ob 309/05t, in dem dem Vorabentscheidungsersuchen zugrunde liegenden Fall das auf titellose Benützung gegründete Räumungsbegehren ab, weil die 1975 grundverkehrsbehördlich genehmigungsbedürftige Vereinbarung aufrecht sei, sei sie doch wegen der fehlenden Bewilligung schwebend unwirksam und der Schwebezustand durch den ungenutzten Ablauf der in Paragraph 25, Absatz 2, VGVG in der Fassung Landesgesetzblatt 61 aus 1993, bzw Paragraph 29, Absatz 2, in der Fassung Landesgesetzblatt 21 aus 2000, nicht beendet worden. Aus dem genannten Urteil des EuGH vom 1. 12. 2005 ergibt sich für den vorliegenden Fall, dass die Bestimmung des Paragraph 31, Absatz 2, TGVG 1996 über die rückwirkende Rechtsunwirksamkeit nicht fristgerecht angezeigter Rechtsgeschäfte bzw Rechtsvorgänge nicht anzuwenden ist. Die mangelnde Fristwahrung hat demnach weder den Schwebezustand des 1989 abgeschlossenen Kaufvertrags beendet noch eine Rechtsunwirksamkeit der 2001 zwischen dem Käufer und der Beklagten getroffenen Vereinbarung herbeigeführt. Damit bleibt aber auch der Titel für die weitere Benutzung der Liegenschaft aufrecht. Das auf titellose Benützung gestützte Räumungsbegehren ist in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 und § 50 Abs 1 ZPO. Der Ersatz der Hälfte der Kosten für die Vollmachtsvorlage und den vorbereitenden Schriftsatz vom 16. 4. 2003 wurde dem Kläger bereits aufgetragen. Von den Sachverständigengebühren hat die Beklagte 2.790 EUR getragen.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 41 und Paragraph 50, Absatz eins, ZPO. Der Ersatz der Hälfte der Kosten für die Vollmachtsvorlage und den vorbereitenden Schriftsatz vom 16. 4. 2003 wurde dem Kläger bereits aufgetragen. Von den Sachverständigengebühren hat die Beklagte 2.790 EUR getragen.

Anmerkung

E843426Ob127.06d

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inÖJZ-LS 2007/67 = MietSlg 59.096XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0060OB00127.06D.0525.000

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2009

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