

# TE OGH 2005/9/28 7Ob147/05a

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.09.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Josef D\*\*\*\*\* und 2. Melitta D\*\*\*\*\*, beide: \*\*\*\*\* vertreten durch Mag. Dr. Riedel, Rechtsanwalt in Klagenfurt, gegen die beklagte Partei Marktgemeinde B\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Helmut Binder, Rechtsanwaltsgeellschaft mbH in Villach, wegen Vertragszuhaltung (Streitwert EUR 87.207,40 sA), über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht vom 27. April 2005, GZ 3 R 56/05p-20, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Die in Organisationsvorschriften von juristischen Personen öffentlichen Rechts enthaltenen Handlungsbeschränkungen der zur Vertretung berufenen Organe sind auch im Außenverhältnis wirksam, derartige Beschränkungen sollen nicht zuletzt auch die Interessen der juristischen Person selbst schützen (RIS-Justiz RS0014717). Im Sinne des § 867 ABGB kommt es bei der Frage der Gültigkeit eines von einer Gemeinde abgeschlossenen Vertrages entscheidend auf die Bestimmungen der Gemeindeordnung an. Wer mit einer Gemeinde einen Vertrag abschließt, muss die für ihre Willensbildung geltenden öffentlich-rechtlichen Beschränkungen beachten und auch dann gegen sich gelten lassen, wenn er sie nicht gekannt haben sollte (RIS-Justiz RS0014699, RS0014664, RS0014715). Die in Organisationsvorschriften von juristischen Personen öffentlichen Rechts enthaltenen Handlungsbeschränkungen der zur Vertretung berufenen Organe sind auch im Außenverhältnis wirksam, derartige Beschränkungen sollen nicht zuletzt auch die Interessen der juristischen Person selbst schützen (RIS-Justiz RS0014717). Im Sinne des Paragraph 867, ABGB kommt es bei der Frage der Gültigkeit eines von einer Gemeinde abgeschlossenen Vertrages entscheidend auf die Bestimmungen der Gemeindeordnung an. Wer mit einer Gemeinde einen Vertrag abschließt, muss die für ihre Willensbildung geltenden öffentlich-rechtlichen Beschränkungen beachten und auch dann gegen sich gelten lassen, wenn er sie nicht gekannt haben sollte (RIS-Justiz RS0014699, RS0014664, RS0014715).

Zur Frage der Wirksamkeit einer rechtsgeschäftlichen Erklärung ist daher hier auf die Bestimmungen der K-AGO als Beschränkungen der allgemeinen Vertretungsmacht des Bürgermeisters der Beklagten zurückzugreifen.

Die Revisionswerberin unterlässt es allerdings, bei der Bestimmung des § 71 K-AGO zwischen der Absätzen 1 und 2 zu unterscheiden. Gemäß Abs 1 legt die Erklärungen (Willenserklärungen), durch die sich die Gemeinde privatrechtlich verpflichtet, zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und der Fertigung durch den Bürgermeister. Abs 2 legt die Erklärungen (Willenserklärungen), auf die sich die Revisionswerberin bezieht, sieht lediglich für die schriftlichen Ausfertigungen von (bereits abgeschlossenen) Verträgen die Fertigung durch den Bürgermeister und eines weiteren Mitglieds des Gemeindevorstandes und bei einem Beschluss des Gemeinderates auch noch eines Mitglieds des Gemeinderates samt Vermerk über die Beschlussfassung und Gemeindesiegel vor. Im vorliegenden Fall wurde das Anbot der Kläger schriftlich vom Bürgermeister gefertigt angenommen, weshalb die Erklärung grundsätzlich den Formerfordernissen des § 71 Abs 1 K-AGO entspricht. Da die Beschlussfassung über die Veräußerung von Liegenschaften dem Gemeinderat obliegt, war die Erklärung des Bürgermeisters der Beklagten auf Grund eine Gemeindevorstandsbeschlusses noch nicht voll rechtswirksam (§ 34 Abs 6 K-AGO). Das Rechtsgeschäft war schwebend unwirksam. Nach der auch für Gemeinden geltenden Regel des § 1016 ABGB kann aber das Rechtsgeschäft auch nachträglich genehmigt und geheilt werden (RIS-Justiz RS0014709), was hier auch durch den Beschluss des Gemeinderates geschah. Die Revisionswerberin unterlässt es allerdings, bei der Bestimmung des Paragraph 71, K-AGO zwischen der Absätzen 1 und 2 zu unterscheiden. Gemäß Absatz eins, legt die Erklärungen (Willenserklärungen), durch die sich die Gemeinde privatrechtlich verpflichtet, zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und der Fertigung durch den Bürgermeister. Absatz 2, legt die Erklärungen (Willenserklärungen), auf die sich die Revisionswerberin bezieht, sieht lediglich für die schriftlichen Ausfertigungen von (bereits abgeschlossenen) Verträgen die Fertigung durch den Bürgermeister und eines weiteren Mitglieds des Gemeindevorstandes und bei einem Beschluss des Gemeinderates auch noch eines Mitglieds des Gemeinderates samt Vermerk über die Beschlussfassung und Gemeindesiegel vor. Im vorliegenden Fall wurde das Anbot der Kläger schriftlich vom Bürgermeister gefertigt angenommen, weshalb die Erklärung grundsätzlich den Formerfordernissen des Paragraph 71, Absatz eins, K-AGO entspricht. Da die Beschlussfassung über die Veräußerung von Liegenschaften dem Gemeinderat obliegt, war die Erklärung des Bürgermeisters der Beklagten auf Grund einer Gemeindevorstandsbeschlusses noch nicht voll rechtswirksam (Paragraph 34, Absatz 6, K-AGO). Das Rechtsgeschäft war schwebend unwirksam. Nach der auch für Gemeinden geltenden Regel des Paragraph 1016, ABGB kann aber das Rechtsgeschäft auch nachträglich genehmigt und geheilt werden (RIS-Justiz RS0014709), was hier auch durch den Beschluss des Gemeinderates geschah.

Die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass die Erklärung des Bürgermeisters nur als Annahme des Kaufanbots zu verstehen ist, ist im Einzelfall nicht zu beanstanden, ergibt sich doch der Annahmewille nicht nur aus der schriftlichen Erklärung, sondern auch aus den Umständen, dass den Klägern nach Unterfertigung des Kaufvertrages und Zahlung des Kaufpreises der Schlüssel zum Kaufobjekt ausgefolgt wurde und die Beklagte die Installation einer Wasseruhr im Objekt veranlasste.

Sowohl aus dem Klagebegehren als auch aus den Entscheidungen der Vorinstanzen ergibt sich eindeutig, dass die Beklagte aufgrund der Entscheidungen der Vorinstanzen zur Unterfertigung des angeführten Kaufvertrages in grundbuchsfähiger Form verpflichtet wird. Die angestellten Erwägungen zum Zuspruch eines aliud oder minus erübrigen sich daher.

Nach § 71 Abs 3 iVm § 104 K-AGO ist der Vertrag erst dann rechtswirksam, wenn das genehmigungspflichtige Rechtsgeschäft der Gemeinde von der Landesregierung genehmigt ist. Dies ist eine Suspensivbestimmung für die Wirksamkeit des Vertrages (7 Ob 7/98p, vgl auch RIS-Justiz RS0038627). Während dieses Schwebezustandes sind die Parteien schon gebunden und haben alles zu unternehmen, was zur Erfüllung der Bedingung erforderlich ist (RIS-Justiz RS0017406; RS0061101). Sie können aber selbst in den Fällen, in welchen das Rechtsgeschäft an sich noch durch gesetzliche Anordnung durch eine Behörde genehmigungspflichtig ist, schon vor der Erteilung der Genehmigung auf die Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde klagen (2 Ob 7/98p, RIS-Justiz RS0038684). Dem Klagebegehren steht also die noch fehlende Genehmigung des Rechtsgeschäfts durch die Landesregierung nicht entgegen. Das Vorliegen der von beiden Parteien gefertigten Vertragsurkunde muss wohl zur Präzisierung des Genehmigungsgegenstandes Voraussetzung sein. Nach Paragraph 71, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 104, K-AGO ist der Vertrag erst dann rechtswirksam, wenn das genehmigungspflichtige Rechtsgeschäft der Gemeinde von der Landesregierung genehmigt ist. Dies ist eine Suspensivbestimmung für die Wirksamkeit des Vertrages (7 Ob 7/98p, vergleiche auch RIS-Justiz RS0038627). Während dieses Schwebezustandes sind die Parteien schon gebunden und haben alles zu unternehmen, was zur Erfüllung der Bedingung erforderlich ist (RIS-Justiz RS0017406; RS0061101). Sie

können aber selbst in den Fällen, in welchen das Rechtsgeschäft an sich noch durch gesetzliche Anordnung durch eine Behörde genehmigungspflichtig ist, schon vor der Erteilung der Genehmigung auf die Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde klagen (2 Ob 7/98p, RIS-Justiz RS0038684). Dem Klagebegehren steht also die noch fehlende Genehmigung des Rechtsgeschäfts durch die Landesregierung nicht entgegen. Das Vorliegen der von beiden Parteien gefertigten Vertragsurkunde muss wohl zur Präzisierung des Genehmigungsgegenstandes Voraussetzung sein.

Es werden daher insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen geltend gemacht, weshalb die Revision zurückzuweisen ist.

**Textnummer**

E78658

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:0070OB00147.05A.0928.000

**Im RIS seit**

28.10.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

16.12.2011

**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)