

TE OGH 2004/11/17 9Ob106/04k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.11.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Christa H*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Hirsch und Dr. Ursula Leissing, Rechtsanwälte in Bregenz, gegen die beklagten Parteien 1. Hans C*****, Pensionist, ***** und 2. Martha M*****, Pensionistin, ***** beide vertreten durch Dr. Markus Fink, Rechtsanwalt in Bezau, wegen Abgabe einer Willenserklärung (Streitwert EUR 60.000 sA), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgericht vom 16. Juni 2004, GZ 3 R 171/04a-37, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Bezau vom 29. März 2004, GZ 3 C 113/03x-31, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Beklagten, Schweizer Staatsbürger, sind aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 27. 6. 1969 je zur Hälfte grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** B*****, bestehend aus Grundstück Nr ***** und *****. Auf letztgenannter Parzelle befindet sich das Wohnhaus L***** in *****. Am 10. 1. 1983 schlossen die Beklagten mit den Eheleuten Willi und Martha R*****, welche deutsche Staatsbürger waren, folgenden notariellen Vertrag, der als "Bestandvertrag" bezeichnet wurde, wobei die Beklagten "Bestandgeber", die Ehegatten R***** "Bestandnehmer" genannt wurden:

I.römisch eins.

Die Geschwister Hans C***** und Martha M*****, geb C*****, besitzen aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 27. Juni 1969, A 49/69, je zur Hälfte den Grundbuchkörper in EZ ***** KG B*****, bestehend unter anderem aus: Bauparzelle *****, Wohnhaus Nr ***** mit Wirtschaftsgebäude mit 1 a 58 m²; Grundparzelle ***** Wiese mit 16 a 65 m².

II.römisch II.

Die Geschwister Hans C***** und Martha M***** geb. C*****, im Folgenden als "Bestandgeber" bezeichnet, geben für sich und Rechtsnachfolger den Ehegatten Willi R***** und Martha R***** geb M*****, im Folgenden als "Bestandnehmer" bezeichnet, die Bauparzelle ***** Wohnhaus Nr ***** mit Wirtschaftsgebäude und Grundparzelle ***** Wiese in EZ ***** KG B***** für einen Zeitraum von 100 Jahren in Bestand. Die Bestandnehmer und deren Rechtsnachfolger sind berechtigt, das vorgenannte Bestandobjekt ausschließlich zu nutzen. Dieses Bestandverhältnis geht auch auf die Erben der Vertragsparteien über und ist vor Ablauf der Bestanddauer von 100 Jahren von keiner Seite kündbar. Sollte das Bestandverhältnis nach Ablauf von 100 Jahren von keiner Vertragsseite bzw deren Rechtsnachfolgern unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahres mittels eingeschriebenen Briefes aufgekündigt werden, so verlängert sich dieses auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Vertragsseite zum Ende eines Kalenderjahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Briefes aufgekündigt werden.

III.römisch III.

Der Bestandzins für das gesamte Bestandobjekt, bestehend aus Bauparzelle ***** Wohnhaus Nr ***** mit Wirtschaftsgebäude und Grundparzelle ***** Wiese in EZ ***** KG B***** beträgt für die Bestanddauer von 100 Jahren insgesamt 120.000 DM (in Worten.....). Der vorgenannte Betrag ist nach Unterfertigung dieses Bestandvertrages durch sämtliche Vertragsparteien sofort zur Zahlung fällig.

IV.römisch IV.

Die Bestandgeber verpflichten sich für sich und Rechtsnachfolger, das Bestandobjekt ohne ausdrückliche Zustimmung der Bestandnehmer weder zu belasten noch zu veräußern.

V.römisch fünf.

Für das gegenständliche Bestandverhältnis wurden von den Vertragsparteien nachstehende Bedingungen vereinbart.

1. Die Bestandnehmer sind verpflichtet, die auf das Bestandobjekt entfallende Grundsteuer aus Eigenem zu tragen und den Bestandgebern unverzüglich nach Vorlage der entsprechenden Vorschriften zu ersetzen.
2. Die Bestandnehmer sind verpflichtet, den Bestandgebern gegenüber das Bestandobjekt gegen Feuer, Einbruch und Haftpflicht wertgerecht zu versichern. Unter wertgerecht verstehen die Vertragsparteien eine dem jeweiligen Verkehrswert des Bestandobjektes entsprechende Deckungssumme. Die Versicherungsprämie ist zur Gänze von den Bestandnehmern zu tragen.
3. Sämtliche Kosten, die mit der Erhaltung und Instandsetzung des Bestandobjektes, des darauf stehenden Hauses, der Umzäunung der Garten- und Außenanlagen entstehen, tragen die Bestandnehmer ohne jeden Rückerstattungsanspruch gegenüber den Bestandgebern. Die Bestandnehmer verpflichten sich für sich und Rechtsnachfolger überhaupt, alle Kosten, wie sie den Bestandgebern als Eigentümer des Bestandobjektes entstehen, stets binnen 14 Tagen nach Vorlage der Rechnungen zu ersetzen. Die Bestandnehmer verpflichten sich außerdem, dass alle diese von ihnen zu tragenden Kosten ohne Rückerstattungsverpflichtung seitens der Bestandgeber im Falle einer Vertragsauflösung geleistet werden.
4. Bei Änderung der derzeitigen grundverkehrsrechtlichen Lage in der Weise, dass es den Bestandnehmern gestattet sein wird, das Bestandobjekt ins grundbücherliche Eigentum zu erwerben, verpflichten sich die Bestandgeber für sich und Rechtsnachfolger als grundbücherliche Eigentümer des Bestandobjektes schon heute, den Bestandnehmern gegenüber in einverleibungsfähiger Form alle Erklärungen abzugeben, die für die grundbücherliche Übereignung der Bauparzelle ***** und Grundparzelle ***** in EZ ***** KG B***** an die Bestandnehmer bzw deren Rechtsnachfolger erforderlich sein werden. Alle Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des abzuschließenden verbücherungsfähigen Kaufvertrages verbunden sind, übernehmen die Bestandnehmer zur Gänze. Mit der grundbücherlichen Übertragung des Bestandobjektes an die Bestandnehmer verliert dieser Bestandvertrag für alle Teile seine Gültigkeit. Aufrechnungen von gegenteiligen Forderungen können nach Erlöschen dieses Vertrages nicht mehr erhoben werden.

VI.römisch VI.

Die Kosten der Errichtung dieser Urkunde sowie die damit verbundenen Steuern und öffentlichen Abgaben tragen die Bestandnehmer zur Gänze.

VII.römisch VII.

Mit der Verfassung dieses Bestandvertrages wird Notar Dr. beauftragt.

B***** am 10. Jänner 1983."

Es war den Vertragsteilen bzw dem damals für die Beklagten agierenden Vertreter bekannt, dass es dem Ehepaar R***** infolge der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen nicht möglich sein werde, Eigentum zu erwerben, weil die Erwerber deutsche Staatsbürger waren. Wäre es rechtlich möglich gewesen, hätte man einen Kaufvertrag geschlossen. Deswegen wurde auch in Punkt V.4 eine entsprechende Klausel aufgenommen, dass die Eigentumsübertragung erfolgt, sobald die grundverkehrsrechtliche Lage sich entsprechend geändert hat. Man ging davon aus, dass die bezahlten DM 120.000 dem Kaufpreis entsprechen. Aus wirtschaftlicher Sicht sollte es auch so sein, dass ein Kaufvertrag umgesetzt wurde. Es war seitens der Beklagten nicht mehr beabsichtigt, das Haus jemals noch selbst zu benützen. Am 23. 7. 1988 unterfertigten Martha und Willi R***** "als Bestandnehmer gemäß Bestandvertrag vom 10. 1. 1983" sowie die Klägerin (= Tochter der Ehegatten R*****) und ihr Ehegatte Jürgen H***** einen "Untermiet-/Bestandvertrag betreffend EZ ***** KG B*****...". Dieser hat unter anderem folgenden Wortlaut:Es war den Vertragsteilen bzw dem damals für die Beklagten agierenden Vertreter bekannt, dass es dem Ehepaar R***** infolge der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen nicht möglich sein werde, Eigentum zu erwerben, weil die Erwerber deutsche Staatsbürger waren. Wäre es rechtlich möglich gewesen, hätte man einen Kaufvertrag geschlossen. Deswegen wurde auch in Punkt römisch fünf.4 eine entsprechende Klausel aufgenommen, dass die Eigentumsübertragung erfolgt, sobald die grundverkehrsrechtliche Lage sich entsprechend geändert hat. Man ging davon aus, dass die bezahlten DM 120.000 dem Kaufpreis entsprechen. Aus wirtschaftlicher Sicht sollte es auch so sein, dass ein Kaufvertrag umgesetzt wurde. Es war seitens der Beklagten nicht mehr beabsichtigt, das Haus jemals noch selbst zu benützen. Am 23. 7. 1988 unterfertigten Martha und Willi R***** "als Bestandnehmer gemäß Bestandvertrag vom 10. 1. 1983" sowie die Klägerin (= Tochter der Ehegatten R*****) und ihr Ehegatte Jürgen H***** einen "Untermiet-/Bestandvertrag betreffend EZ ***** KG B*****...". Dieser hat unter anderem folgenden Wortlaut:

"Die Eheleute Martha und Willi R***** übergeben hiemit als Bestandnehmer den Eheleuten Christa und Jürgen H***** das vorgenannte Bestandsobjekt für die verbleibende Bestandsdauer von 94 Jahren zur ausschließlichen Nutzung. Die Eheleute Christa und Jürgen H***** verpflichten sich, die im Bestandvertrag zwischen den Parteien C*****, M***** und R***** geschlossenen Vereinbarungen Punkt I, II, IV und V im vollen Umfang zu übernehmen." Das Erstgericht konnte nicht feststellen, dass Martha R***** zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung nicht mehr geschäftsfähig gewesen wäre. Willi R***** verstarb am 30. 9. 1989."Die Eheleute Martha und Willi R***** übergeben hiemit als Bestandnehmer den Eheleuten Christa und Jürgen H***** das vorgenannte Bestandsobjekt für die verbleibende Bestandsdauer von 94 Jahren zur ausschließlichen Nutzung. Die Eheleute Christa und Jürgen H***** verpflichten sich, die im Bestandvertrag zwischen den Parteien C*****, M***** und R***** geschlossenen Vereinbarungen Punkt römisch eins, römisch II, römisch IV und römisch fünf im vollen Umfang zu übernehmen." Das Erstgericht konnte nicht feststellen, dass Martha R***** zum Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Vereinbarung nicht mehr geschäftsfähig gewesen wäre. Willi R***** verstarb am 30. 9. 1989.

Die Beklagten erfuhren erst etliche Jahre später von einem Untermiet-/Bestandvertrag. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes hat Jürgen H***** "seine Rechte aus dem Vertrag vom 23. 10. 1988 an die Klägerin abgetreten". Die Klägerin wollte von den Beklagten die Unterfertigung eines notariell angefertigten Kaufvertragsentwurfes, weil es EU-Bürgern mittlerweile möglich war, unter bestimmten Voraussetzungen Grundstücke in Vorarlberg zu erwerben. Die Klägerin kam mit den beklagten Parteien im Frühjahr 2001 beim Notar zusammen. Die Beklagten verweigerten letztlich die Unterfertigung eines Kaufvertragsentwurfes, weil sie einerseits den Originalvertrag aus dem Jahr 1988 sehen wollten und andererseits auf einer - seitens der Klägerin nicht beigebrachten - schriftlichen Zustimmung der beiden Schwestern der Klägerin sowie deren Mutter beharrten. Mit ihrer Klage vom 28. 2. 2003 begehrte die Klägerin, die beklagten Parteien für schuldig zu erkennen, der klagenden Partei die Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** B***** ins Eigentum zu übergeben und ob ihrer je ½ Anteile der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** B***** in die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Christa H***** einzuwilligen. Die Klägerin begründete ihr Begehren damit, dass sie die Rechtsnachfolge nach Willi und Martha R***** angetreten habe und daher sämtliche Rechte aus dem im Jahr 1983 abgeschlossenen Vertrag gegenüber den beklagten Parteien geltend machen könne. Insbesondere seien die beklagten Parteien aufgrund des Punktes V.4. verpflichtet, in die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Klägerin einzuwilligen. Durch die Änderung der grundverkehrsrechtlichen Lage stehe dem kein Hindernis mehr entgegen. Die

beklagten Parteien beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Sie wendeten, soweit für das Revisionsverfahren noch maßgeblich, ein, dass sich die Klägerin auf keinen gültigen Titel ihrer Rechtsnachfolge berufen könne. Überdies sei ihre Mutter Martha R***** im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung nicht (mehr) zurechnungsfähig gewesen. Selbst für den Fall, dass diese Vereinbarung aus dem Jahr 1988 rechtswirksam geworden sei, erwachse der Klägerin daraus kein eigenes Recht. Vielmehr hätte es einer Dreiparteieneinigung unter Einbindung der beklagten Parteien bedurft. Zu einer solchen Einigung sei es aber nicht gekommen. Die Beklagten erfuhren erst etliche Jahre später von einem Untermiet-/Bestandvertrag. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes hat Jürgen H***** "seine Rechte aus dem Vertrag vom 23. 10. 1988 an die Klägerin abgetreten". Die Klägerin wollte von den Beklagten die Unterfertigung eines notariell angefertigten Kaufvertragsentwurfes, weil es EU-Bürgern mittlerweile möglich war, unter bestimmten Voraussetzungen Grundstücke in Vorarlberg zu erwerben. Die Klägerin kam mit den beklagten Parteien im Frühjahr 2001 beim Notar zusammen. Die Beklagten verweigerten letztlich die Unterfertigung eines Kaufvertragsentwurfes, weil sie einerseits den Originalvertrag aus dem Jahr 1988 sehen wollten und andererseits auf einer - seitens der Klägerin nicht beigebrachten - schriftlichen Zustimmung der beiden Schwestern der Klägerin sowie deren Mutter beharrten. Mit ihrer Klage vom 28. 2. 2003 begehrte die Klägerin, die beklagten Parteien für schuldig zu erkennen, der klagenden Partei die Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** B***** ins Eigentum zu übergeben und ob ihrer je ½ Anteile der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** B***** in die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Christa H***** einzuwilligen. Die Klägerin begründete ihr Begehren damit, dass sie die Rechtsnachfolge nach Willi und Martha R***** angetreten habe und daher sämtliche Rechte aus dem im Jahr 1983 abgeschlossenen Vertrag gegenüber den beklagten Parteien geltend machen könne. Insbesondere seien die beklagten Parteien aufgrund des Punktes römisch fünf.4. verpflichtet, in die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Klägerin einzuwilligen. Durch die Änderung der grundverkehrsrechtlichen Lage stehe dem kein Hindernis mehr entgegen. Die beklagten Parteien beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Sie wendeten, soweit für das Revisionsverfahren noch maßgeblich, ein, dass sich die Klägerin auf keinen gültigen Titel ihrer Rechtsnachfolge berufen könne. Überdies sei ihre Mutter Martha R***** im Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung nicht (mehr) zurechnungsfähig gewesen. Selbst für den Fall, dass diese Vereinbarung aus dem Jahr 1988 rechtswirksam geworden sei, erwachse der Klägerin daraus kein eigenes Recht. Vielmehr hätte es einer Dreiparteieneinigung unter Einbindung der beklagten Parteien bedurft. Zu einer solchen Einigung sei es aber nicht gekommen.

Überdies sei der seinerzeit im Jahr 1983 abgeschlossene Vertrag als Umgehungsgeschäft nach den damaligen grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen nichtig gewesen. Die Klägerin bzw ihre Rechtsvorgänger hätten auch nach der Rechtsänderung durch das Grundverkehrsgesetz 1993 keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, nachträglich rechtzeitig um eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung einzukommen bzw eine Stelle des Antrages auf Genehmigung mögliche Erklärung nach § 7 Vorarlberger Grundverkehrsgesetz abzugeben. Mangels Sanierung des Vertrages sei dieser daher unwirksam geblieben. Überdies sei der seinerzeit im Jahr 1983 abgeschlossene Vertrag als Umgehungsgeschäft nach den damaligen grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen nichtig gewesen. Die Klägerin bzw ihre Rechtsvorgänger hätten auch nach der Rechtsänderung durch das Grundverkehrsgesetz 1993 keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, nachträglich rechtzeitig um eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung einzukommen bzw eine Stelle des Antrages auf Genehmigung mögliche Erklärung nach Paragraph 7, Vorarlberger Grundverkehrsgesetz abzugeben. Mangels Sanierung des Vertrages sei dieser daher unwirksam geblieben.

Die klagende Partei bestritt dies und verwies darauf, dass seinerzeit zwischen den Ehegatten R***** und den Geschwistern C*****/M***** ein wirksamer Bestandvertrag abgeschlossen worden sei, welcher einer Genehmigung nicht bedürft hätte. Die Eltern der Klägerin hätten daher an diese und ihren Ehegatten wirksam die Rechte aus dem Bestandvertrag abtreten können, davon sei auch das Recht auf Abschluss eines Kaufvertrages mit den beklagten Parteien - nach entsprechender Änderung der grundverkehrsrechtlichen Lage - umfasst gewesen. In eventu begehrte die Klägerin die Zahlung eines Betrages von EUR 60.000, weil "für den Fall der Nichtigkeit der Bestandverträge ein Anspruch auf Rückabwicklung bestehe" (AS 39). Die Klägerin habe in diesem Fall Anspruch auf Rückzahlung des bereits im Jahr 1983 bezahlten Mietzinses von DM 120.000 sowie auf Ersatz der getätigten Investitionen. Vom Betrag von DM 120.000 sei ein angemessenes Benützungsentgelt von EUR 500 pro Jahr in Abzug zu bringen, das Benützungsentgelt betrage daher für 20 Jahre EUR 10.000. Zu berücksichtigen seien die von der Klägerin auf der Liegenschaft bzw für das darauf befindliche Haus getätigten Investitionen im Umfang von mindestens DM 250.000 bis DM 300.000. Das gesamte Haus sei renoviert, um- und ausgebaut worden. Es werde aber "vorerst ein Teilbetrag von EUR 60.000" geltend gemacht.

Die beklagten Parteien hielten dem Eventualbegehren entgegen, dass der Klägerin kein von den Ersterwerbern abgeleiteter Anspruch zustehe, somit auch kein solcher auf Rückabwicklung. Erhaltungs- und Instandhaltungskosten könnten nicht begehrt werden, weil diese im ursprünglichen Vertrag ausgeschlossen worden sei.

Nachdem das Erstgericht das Eventualbegehren mangels sachlicher Zuständigkeit und als unzulässige Klageänderung zurückgewiesen hatte, sprach das Rekursgericht rechtskräftig und damit bindend für den weiteren Prozessverlauf aus, dass einerseits die sachliche Zuständigkeit des Erstgerichtes gegeben sei und andererseits keine unzulässige Klageänderung vorliege (ON 15).

Das Erstgericht gab dem Klagehauptbegehren Folge. Es vertrat die Rechtsauffassung, dass zwischen den Ehegatten R***** und den beklagten Parteien ein zulässiger Bestandvertrag zustande gekommen sei. Dass dieser wirtschaftlich zum selben Ergebnis führe wie ein Kaufvertrag mache diesen Vertrag nicht zu einem genehmigungspflichtigen Geschäft nach dem Vorarlberger Grundverkehrsgesetz. Die Erstbestandnehmer seien daher rechtlich in der Lage gewesen, ihre Rechte aus dem Vertrag an die Klägerin zu übertragen. Die beklagten Parteien hätten überdies seinerzeit einer Übertragung der Rechte aus dem Bestandvertrag vorweg zugestimmt, sodass es im Wege auch der Einzelrechtsnachfolge keiner neuerlichen Zustimmung durch die Beklagten bedurft hätte. Überdies hätten sie durch Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit der Klägerin konkludent eine solche Zustimmung erteilt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der beklagten Parteien Folge und änderte das Ersturteil dahin ab, dass es das Klagebegehren abwies. Ohne auf eine von den beklagten Parteien erhobene Beweistrüge einzugehen, welche die angeblich mangelnde Geschäftsfähigkeit der Martha R***** betraf, vertrat es die Rechtsauffassung, dass hier ein Fall einer Vertragsübernahme vorliege, welcher jedenfalls der Zustimmung der beklagten Parteien bedurft hätte. Da eine solche Zustimmung aber nicht erteilt worden sei, sei die Geltendmachung des verfolgten Anspruches schon aus diesem Grunde verfehlt. Das Berufungsgericht sprach aus, dass mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Das Berufungsgericht gab der Berufung der beklagten Parteien Folge und änderte das Ersturteil dahin ab, dass es das Klagebegehren abwies. Ohne auf eine von den beklagten Parteien erhobene Beweistrüge einzugehen, welche die angeblich mangelnde Geschäftsfähigkeit der Martha R***** betraf, vertrat es die Rechtsauffassung, dass hier ein Fall einer Vertragsübernahme vorliege, welcher jedenfalls der Zustimmung der beklagten Parteien bedurft hätte. Da eine solche Zustimmung aber nicht erteilt worden sei, sei die Geltendmachung des verfolgten Anspruches schon aus diesem Grunde verfehlt. Das Berufungsgericht sprach aus, dass mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision der klagenden Partei aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Aus dem Revisionsvorbringen geht gerade noch deutlich genug hervor, dass die klagende Partei in eventu auch eine dem Eventualbegehren stattgebende Entscheidung begehrt. Die beklagten Parteien beantragten, die Revision als unzulässig zurückzuweisen; hilfsweise der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil die Annahme, die beklagten Parteien hätten einem Rechtsübergang auf die Klägerin eigens zustimmen müssen, nicht vertretbar ist; sie ist im Rahmen des Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Den Parteien des Vertrages aus dem Jahre 1983 war es nicht möglich, einen nach dem damals geltenden Grundverkehrsgesetz genehmigungsfähigen Kaufvertrag über die streitgegenständliche Liegenschaft abzuschließen. Gemäß § 5 Abs 2 lit c VbgGVG idF LGBI 18/1977 bedurfte nämlich ein Rechtserwerb durch Ausländer eines kulturellen, volkswirtschaftlichen oder sozialen Interesses. Die Vertragsparteien wählten daher damals ein Umgehungsgeschäft, um wirtschaftlich denselben Zweck wie bei einem Kaufvertrag herbeizuführen. Ein Umgehungsgeschäft liegt dann vor, wenn ein Rechtsgeschäft zwar nicht dem Buchstaben des Gesetzes nach gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, im Ergebnis aber doch den Zweck des Gesetzesverbotes vereitelt. Nach Lehre und Rechtsprechung (stellvertretend für viele: 4 Ob 535/95 mwN in RIS-Justiz RS0038704) ist nicht jedes Umgehungsgeschäft nichtig; es unterliegt aber der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden ist. Auf eine besondere Umgehungsabsicht der Parteien kommt es nicht an. Diese Erwägung fand bereits in das mit 1. 1. 1994 in Kraft getretene neue Vorarlberger Grundverkehrsgesetz LGBI 61/1993, § 29, Eingang und findet sich auch noch in der

geltenden Fassung (LGBl 42/2004), wo es im § 31 heißt: "Schein- und Umgehungsgeschäfte. Die Behörde hat Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen. Diese unterliegen, so wie das wahre Rechtsgeschäft abgeschlossen worden ist, den Bestimmungen dieses Gesetzes." Ein Umgehungsgeschäft liegt auch dann vor, wenn die Parteien, wie im vorliegenden Fall, offenlegen, dass sie wegen der (derzeitigen) Unmöglichkeit, eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erlangen, keinen Kaufvertrag schließen, den Abschluss eines solchen Vertrages jedoch nach wie vor beabsichtigen. Eine spezielle Umgehungsabsicht ist nicht erforderlich. Es genügt, dass das Umgehungsgeschäft objektiv den Sinn und Zweck der umgangenen Norm vereitelt (4 Ob 535/95). So wurden bereits in zwei vergleichbaren Fällen (4 Ob 535/95 = SZ 68/120; 10 Ob 257/99p = SZ 73/64) auf 100 Jahre abgeschlossene Mietverträge einem genehmigungspflichtigen Kaufvertrag gleichgesetzt. Auch im vorliegenden Fall kann - entgegen der Rechtsauffassung des Erstgerichtes - keine Rede davon sein, dass der abgeschlossene Bestandvertrag von der Verpflichtung, künftig einen einverleibungsfähigen Kaufvertrag abzuschließen, getrennt werden könnte. Insbesondere ist in Betracht zu ziehen, dass die "Bestandgeber" auf jegliches Kündigungs- und Auflösungsrecht verzichteten, die "Bestandnehmer" auf den Ersatz ihrer Investitionen verzichteten und sich überdies verpflichteten, für die Instandhaltung der Liegenschaft und des darauf befindlichen Hauses aufzukommen. Auch sollte der als "Mietzins" vereinbarte Betrag dem Kaufwert entsprechen, sodass im Falle eines möglichen schriftlichen Kaufvertrages kein Geld mehr fließen sollte. Von der Rechtsstellung eines Eigentümers unterschied sich daher diejenige der "Bestandnehmer" nur dadurch, dass im Grundbuch kein Eigentumsrecht zu ihren Gunsten einverleibt wurde. Daraus folgt aber, dass unter "Rechtsnachfolgern" keineswegs nur Gesamtrechtsnachfolger, sondern auch jeder Dritte gemeint sein sollte, dem die "Bestandnehmer" (gemeint: Käufer) in der Folge die ausschließliche Nutzung der Liegenschaft übertragen würden. Daraus folgt weiters, dass es keiner Zustimmung der Veräußerer zur Weitergabe bedurfte. Der wahre Sinngehalt des Punktes V.4. des Vertrages vom 10. 1. 1983 war es daher, dass sich die Veräußerer für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichteten, im Fall der grundverkehrsrechtlichen Möglichkeit den Erwerbern und deren Rechtsnachfolgern eine einverleibungsfähige Vertragsurkunde zu unterfertigen, nicht jedoch, dass dann erst ein Kaufvertrag zustande kommen sollte. Auch in der Vereinbarung vom Jahre 1988 ist daher, weil wirtschaftlich auf denselben Zweck wie der Vertrag aus dem Jahre 1983 abzielend, keine Teilabtretung von Bestandrechten, sondern die Absicht der Veräußerung zu erkennen. Der mit den Vereinbarungen des Jahres 1983 umgangene Kaufvertrag war damals genehmigungsbedürftig (§ 1 Abs 1 lit b Abs 3 lit a iVm § 3 Abs 1 lit a VbgGVG idF BGBl 18/1977). Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist ein Geschäft, wodurch das Erfordernis behördlicher Genehmigung beim Grunderwerb durch Ausländer umgangen werden soll, nicht schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht im Sinn des § 879 Abs 1 ABGB nichtig, es unterliegt vielmehr, wie schon oben dargelegt, der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Geschäft anzuwenden ist. Ist das in Wahrheit beabsichtigte Geschäft - wie hier - genehmigungsbedürftig, sind seine rechtlichen Wirkungen solange in Schweben, als nicht die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, dass es keiner Genehmigung bedarf (6 Ob 251/01g mwN). Den Parteien des Vertrages aus dem Jahre 1983 war es nicht möglich, einen nach dem damals geltenden Grundverkehrsgesetz genehmigungsfähigen Kaufvertrag über die streitgegenständliche Liegenschaft abzuschließen. Gemäß Paragraph 5, Absatz 2, Litera c, VbgGVG in der Fassung Landesgesetzblatt 18 aus 1977, bedurfte nämlich ein Rechtserwerb durch Ausländer eines kulturellen, volkswirtschaftlichen oder sozialen Interesses. Die Vertragsparteien wählten daher damals ein Umgehungsgeschäft, um wirtschaftlich denselben Zweck wie bei einem Kaufvertrag herbeizuführen. Ein Umgehungsgeschäft liegt dann vor, wenn ein Rechtsgeschäft zwar nicht dem Buchstaben des Gesetzes nach gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, im Ergebnis aber doch den Zweck des Gesetzesverbotes vereitelt. Nach Lehre und Rechtsprechung (stellvertretend für viele: 4 Ob 535/95 mwN in RIS-Justiz RS0038704) ist nicht jedes Umgehungsgeschäft nichtig; es unterliegt aber der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft anzuwenden ist. Auf eine besondere Umgehungsabsicht der Parteien kommt es nicht an. Diese Erwägung fand bereits in das mit 1. 1. 1994 in Kraft getretene neue Vorarlberger Grundverkehrsgesetz Landesgesetzblatt 61 aus 1993,, Paragraph 29,, Eingang und findet sich auch noch in der geltenden Fassung Landesgesetzblatt 42 aus 2004,, wo es im Paragraph 31, heißt: "Schein- und Umgehungsgeschäfte. Die Behörde hat Schein- und Umgehungsgeschäfte nach ihrer wahren Beschaffenheit bzw dem beabsichtigten Rechtsgeschäft zu beurteilen. Diese unterliegen, so wie das wahre Rechtsgeschäft abgeschlossen worden ist, den Bestimmungen dieses Gesetzes." Ein Umgehungsgeschäft liegt auch dann vor, wenn die Parteien, wie im vorliegenden Fall, offenlegen, dass sie wegen der (derzeitigen) Unmöglichkeit, eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung zu erlangen, keinen Kaufvertrag schließen, den Abschluss eines solchen Vertrages jedoch nach wie vor beabsichtigen. Eine spezielle

Umgehungsabsicht ist nicht erforderlich. Es genügt, dass das Umlegungsgeschäft objektiv den Sinn und Zweck der umgangenen Norm vereitelt (4 Ob 535/95). So wurden bereits in zwei vergleichbaren Fällen (4 Ob 535/95 = SZ 68/120; 10 Ob 257/99p = SZ 73/64) auf 100 Jahre abgeschlossene Mietverträge einem genehmigungspflichtigen Kaufvertrag gleichgesetzt. Auch im vorliegenden Fall kann - entgegen der Rechtsauffassung des Erstgerichtes - keine Rede davon sein, dass der abgeschlossene Bestandvertrag von der Verpflichtung, künftig einen einverleibungsfähigen Kaufvertrag abzuschließen, getrennt werden könnte. Insbesondere ist in Betracht zu ziehen, dass die "Bestandgeber" auf jegliches Kündigungs- und Auflösungsrecht verzichteten, die "Bestandnehmer" auf den Ersatz ihrer Investitionen verzichteten und sich überdies verpflichteten, für die Instandhaltung der Liegenschaft und des darauf befindlichen Hauses aufzukommen. Auch sollte der als "Mietzins" vereinbarte Betrag dem Kaufwert entsprechen, sodass im Falle eines möglichen schriftlichen Kaufvertrages kein Geld mehr fließen sollte. Von der Rechtsstellung eines Eigentümers unterschied sich daher diejenige der "Bestandnehmer" nur dadurch, dass im Grundbuch kein Eigentumsrecht zu ihren Gunsten einverleibt wurde. Daraus folgt aber, dass unter "Rechtsnachfolgern" keineswegs nur Gesamtrechtsnachfolger, sondern auch jeder Dritte gemeint sein sollte, dem die "Bestandnehmer" (gemeint: Käufer) in der Folge die ausschließliche Nutzung der Liegenschaft übertragen würden. Daraus folgt weiters, dass es keiner Zustimmung der Veräußerer zur Weitergabe bedurfte. Der wahre Sinngehalt des Punktes römisch fünf.4. des Vertrages vom 10. 1. 1983 war es daher, dass sich die Veräußerer für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichteten, im Fall der grundverkehrsrechtlichen Möglichkeit den Erwerbern und deren Rechtsnachfolgern eine einverleibungsfähige Vertragsurkunde zu unterfertigen, nicht jedoch, dass dann erst ein Kaufvertrag zustande kommen sollte. Auch in der Vereinbarung vom Jahre 1988 ist daher, weil wirtschaftlich auf denselben Zweck wie der Vertrag aus dem Jahre 1983 abzielend, keine Teilabtretung von Bestandrechten, sondern die Absicht der Veräußerung zu erkennen. Der mit den Vereinbarungen des Jahres 1983 umgangene Kaufvertrag war damals genehmigungsbedürftig (Paragraph eins, Absatz eins, Litera b, Absatz 3, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 3, Absatz eins, Litera a, VbgGVG in der Fassung Bundesgesetzblatt 18 aus 1977,). Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ist ein Geschäft, wodurch das Erfordernis behördlicher Genehmigung beim Grunderwerb durch Ausländer umgangen werden soll, nicht schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht im Sinn des Paragraph 879, Absatz eins, ABGB nichtig, es unterliegt vielmehr, wie schon oben dargelegt, der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Geschäft anzuwenden ist. Ist das in Wahrheit beabsichtigte Geschäft - wie hier - genehmigungsbedürftig, sind seine rechtlichen Wirkungen solange in Schweben, als nicht die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, dass es keiner Genehmigung bedarf (6 Ob 251/01g mwN).

Im Zuge der Anpassung des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes an die bereits mit dem EWR-Abkommen übernommene Verpflichtung, die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, die Niederlassungsfreiheit, den freien Dienstleistungsverkehr, das Aufenthaltsrecht und die Kapitalverkehrsfreiheit zu garantieren, wurde das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz durch LGBl 61/1993 neu gefasst. § 3 Abs 1 lit d dieser Fassung stellte Personen in Ausübung des Aufenthaltsrechts gemäß Anh VIII Z 6 und 7 EWR-Abkommen Inländern insoweit gleich, als auch für sie die Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer nicht gelten. Der Eigentumserwerb an bebauten Grundstücken bedurfte demnach - Ferienwohnungen ausgenommen - nicht mehr der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, sofern der Erwerber der Grundverkehrslandeskommission oder der Gemeinde, in dem das Grundstück liegt, eine schriftliche Erklärung nach § 7 Abs 2 GVG abgab, wonach a) das Grundstück bebaut ist, b) der Erwerb nicht zu Ferienzwecken erfolgt und c) er österreichischer Staatsbürger ist oder eine der Voraussetzungen des § 3 Abs 1 (Gleichbehandlung mit Inländern) erfüllt. Diese binnen drei Monaten nach Vertragsschluss abzugebende (§ 17 Abs 2 GVG) und durch einen Vermerk des Bürgermeisters oder des Vorsitzenden der Grundverkehrslandeskommission zu bestätigende Erklärung war Voraussetzung der grundbücherlichen Eintragung. Gemäß § 25 Abs 2 des Grundverkehrsgesetzes idF LGBl 61/1993 musste jedoch innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist des § 17 Abs 2 letzter Satz um die Genehmigung angesucht und die Erklärung gemäß § 7 abgegeben werden, ansonsten das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam wurde. Nach diesem "Erklärungsmodell" hätte es daher im vorliegenden Fall - zunächst - einer Erklärung innerhalb von zwei Jahren ab dem 1. 1. 1994 bedurft (6 Ob 251/01g). Unstrittig ist, dass hier eine derartige Erklärung nicht abgegeben wurde. Daraus allein ist jedoch noch nicht der Schluss zu ziehen, dass die Vereinbarung aus dem Jahr 1983 rückwirkend unwirksam wurde: Mit dem am 11. Juli 2000 in Kraft getretenen Landesgesetz LGBl 29/2000 wurden mit § 35 Übergangsbestimmungen in das Grundverkehrsgesetz eingeführt, welche (soweit hier relevant), nunmehr als § 33 nach wie vor unverändert in Geltung stehen. Danach unterliegen Rechtsgeschäfte, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden und nach den bis dahin geltenden Bestimmungen keiner

grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurften, zwar nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes, doch findet dieses auf alle anderen Rechtserwerbe mit der Maßgabe Anwendung, dass a) am 1. 1. 1994 anhängige Verfahren nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen zu beenden sind, wobei anstelle des Grundverkehrssenates der unabhängige Verwaltungssenat zuständig ist, b) Rechtserwerbe, für welche aufgrund der bis zum 1. 1. 1994 geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen eine Genehmigung erteilt wurde, als nach diesem Gesetz genehmigt gelten und c) Auflagen hinsichtlich der Verwendung des Grundstückes, welche bei der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach den bis zum 1. 1. 1994 geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen vorgeschrieben worden sind, als gemäß § 12 Abs 2 vorgeschriebene Verwendung gelten. Da das vorliegende Geschäft einerseits genehmigungspflichtig war und keine der in Punkt a) bis c) genannten Voraussetzungen gegeben sind, ist das derzeit geltende Grundverkehrsgesetz aufgrund seiner Übergangsbestimmungen sogar unter Berücksichtigung jener Änderungen anzuwenden, die bis zur Entscheidung durch den Obersten Gerichtshof eingetreten sind (RIS-Justiz RS0031419). Mit dem am 1. 6. 2004 in Kraft getretenen Landesgesetz LGBl 28/2004 wurde das "Erklärungsmodell" des § 7 Grundverkehrsgesetz abgeschafft, weiters entfiel die Genehmigungspflicht des Verkehrs mit Baugrundstücken (2. Unterabschnitt des 2. Abschnittes). Sollte es sich daher bei der gegenständlichen Liegenschaft um eine solche mit Baugrundstücken handeln, bedürfte es im Hinblick auf die Übergangsbestimmung des § 33 GVG idGF überhaupt keiner Genehmigung des seinerzeit abgeschlossenen Geschäftes. Ob dies der Fall ist, steht nicht fest und wurde mit den Parteien auch noch nicht erörtert. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang die Bestimmung des § 2 Abs 2 VbgGVG in der derzeit geltenden Fassung. Sollte es sich hingegen um ein landwirtschaftliches Grundstück handeln, wäre die Genehmigungspflicht jedenfalls nicht weggefallen. In diesem Fall wäre allerdings nach § 27 Abs 2 GVG iVm § 15 Abs 2 GVG wegen Fristablaufs das Rechtsgeschäft bereits rückwirkend rechtsunwirksam geworden. Diese Umstände zu erörtern (§ 182a ZPO) und ergänzende Feststellungen zu treffen, bedarf es jedenfalls der Aufhebung des angefochtenen Urteils. Zweckmäßigerweise ist jedoch das Verfahren zunächst an das Berufungsgericht rückzuverweisen, welches die Beweistrübe noch nicht erledigt hat. Im Falle einer Stattgebung in dem Sinn, dass die Zurechnungsunfähigkeit der Martha R***** im Zeitpunkt der Veräußerung des Jahres 1988 festgestellt würde, könnte nämlich dem Hauptbegehren schon mangels Rechtsnachfolge der Klägerin nicht stattgegeben werden. Sollte sich, ausgehend von den obigen Darlegungen, herausstellen, dass ein Baugrundstück veräußert wurde und daher eine Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde nicht erforderlich ist, wird jedoch der Rechtsübergang auf die Klägerin (sowohl durch ihre Eltern als auch in der Folge durch ihren Gatten) zu erörtern und werden entsprechende Feststellungen zu treffen sein. Wenngleich ein solcher Rechtserwerb unter nahen Verwandten bzw Ehegatten gemäß § 9 Abs 1 lit a GVG in der derzeit geltenden Fassung keiner Genehmigung bedarf (und auch nach den früheren Grundverkehrsgesetzen nicht bedurfte), ist nach wie vor unklar, auf welchem Titel die Rechtsnachfolge beruht, zumal die Klägerin die von ihr angestrebte Rechtsstellung gegenüber den beklagten Parteien nur erreichen konnte, wenn die Gesamtliegenschaft auf sie übergehen sollte. Welche Art von Geschäft (entgeltlich oder unentgeltlich) vorgelegen hat, steht nicht fest. Sollte nach Beurteilung der vorgenannten Kriterien eine Stattgebung des Hauptbegehrens auszuschließen sein, wird auf das Eventualbegehren einzugehen sein. In diesem Fall bedarf es jedoch noch (gemäß § 84 ZPO) verbesserungsfähiger Ergänzungen des Klagevorbringens. Zunächst erfüllt die Formulierung "Für den Fall der Nichtigkeit der Bestandverträge besteht ein Anspruch auf Rückabwicklung" (AS 39) nicht die Voraussetzungen eines erforderlichen Sach- und Rechtsfolgevorbringens. Zum anderen stützt die Klägerin ihr Begehren auf Zahlung des Teilbetrages von EUR 60.000 sA sowohl auf einen von ihren Eltern abgeleiteten "Mietzins"-Rückzahlungsanspruch als auch auf eigene Aufwendungen auf eine (fremde) Sache. Nach der Rechtsprechung muss aber jeder von mehreren in einer Klage geltend gemachten Ansprüche ziffernmäßig bestimmt und individualisiert werden, und zwar selbst dann, wenn nur ein Teilbetrag der angeblich gesamt zustehenden Forderungen eingeklagt wird (RIS-Justiz RS0031014). Im Falle der Aktualität des Eventualbegehrens wird daher die Klägerin eine entsprechende Spezifizierung durch Zuordnung zu einem bestimmten Anspruchsgrund vorzunehmen haben. Im Zuge der Anpassung des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes an die bereits mit dem EWR-Abkommen übernommene Verpflichtung, die Freizügigkeit der Arbeitnehmer, die Niederlassungsfreiheit, den freien Dienstleistungsverkehr, das Aufenthaltsrecht und die Kapitalverkehrsfreiheit zu garantieren, wurde das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz durch Landesgesetzblatt 61 aus 1993, neu gefasst. Paragraph 3, Absatz eins, Litera d, dieser Fassung stellte Personen in Ausübung des Aufenthaltsrechts gemäß Anh römisch VIII Ziffer 6 und 7 EWR-Abkommen Inländern insoweit gleich, als auch für sie die Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer nicht gelten. Der Eigentumserwerb an bebauten Grundstücken bedurfte demnach - Ferienwohnungen ausgenommen - nicht mehr der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung,

sofern der Erwerber der Grundverkehrslandeskommission oder der Gemeinde, in dem das Grundstück liegt, eine schriftliche Erklärung nach Paragraph 7, Absatz 2, GVG abgab, wonach a) das Grundstück bebaut ist, b) der Erwerb nicht zu Ferienzwecken erfolgt und c) er österreichischer Staatsbürger ist oder eine der Voraussetzungen des Paragraph 3, Absatz eins, (Gleichbehandlung mit Inländern) erfüllt. Diese binnen drei Monaten nach Vertragsschluss abzugebende (Paragraph 17, Absatz 2, GVG) und durch einen Vermerk des Bürgermeisters oder des Vorsitzenden der Grundverkehrslandeskommission zu bestätigende Erklärung war Voraussetzung der grundbücherlichen Eintragung. Gemäß Paragraph 25, Absatz 2, des Grundverkehrsgesetzes in der Fassung Landesgesetzblatt 61 aus 1993, musste jedoch innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der Frist des Paragraph 17, Absatz 2, letzter Satz um die Genehmigung angesucht und die Erklärung gemäß Paragraph 7, abgegeben werden, ansonsten das Rechtsgeschäft rückwirkend rechtsunwirksam wurde. Nach diesem "Erklärungsmodell" hätte es daher im vorliegenden Fall - zunächst - einer Erklärung innerhalb von zwei Jahren ab dem 1. 1. 1994 bedurft (6 Ob 251/01g). Unstrittig ist, dass hier eine derartige Erklärung nicht abgegeben wurde. Daraus allein ist jedoch noch nicht der Schluss zu ziehen, dass die Vereinbarung aus dem Jahr 1983 rückwirkend unwirksam wurde: Mit dem am 11. Juli 2000 in Kraft getretenen Landesgesetz Landesgesetzblatt 29 aus 2000, wurden mit Paragraph 35, Übergangsbestimmungen in das Grundverkehrsgesetz eingeführt, welche (soweit hier relevant), nunmehr als Paragraph 33, nach wie vor unverändert in Geltung stehen. Danach unterliegen Rechtsgeschäfte, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden und nach den bis dahin geltenden Bestimmungen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurften, zwar nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes, doch findet dieses auf alle anderen Rechtserwerbe mit der Maßgabe Anwendung, dass a) am 1. 1. 1994 anhängige Verfahren nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen zu beenden sind, wobei anstelle des Grundverkehrssenates der unabhängige Verwaltungssenat zuständig ist, b) Rechtserwerbe, für welche aufgrund der bis zum 1. 1. 1994 geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen eine Genehmigung erteilt wurde, als nach diesem Gesetz genehmigt gelten und c) Auflagen hinsichtlich der Verwendung des Grundstückes, welche bei der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nach den bis zum 1. 1. 1994 geltenden grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen vorgeschrieben worden sind, als gemäß Paragraph 12, Absatz 2, vorgeschriebene Verwendung gelten. Da das vorliegende Geschäft einerseits genehmigungspflichtig war und keine der in Punkt a) bis c) genannten Voraussetzungen gegeben sind, ist das derzeit geltende Grundverkehrsgesetz aufgrund seiner Übergangsbestimmungen sogar unter Berücksichtigung jener Änderungen anzuwenden, die bis zur Entscheidung durch den Obersten Gerichtshof eingetreten sind (RIS-Justiz RS0031419). Mit dem am 1. 6. 2004 in Kraft getretenen Landesgesetz Landesgesetzblatt 28 aus 2004, wurde das "Erklärungsmodell" des Paragraph 7, Grundverkehrsgesetz abgeschafft, weiters entfiel die Genehmigungspflicht des Verkehrs mit Baugrundstücken (2. Unterabschnitt des 2. Abschnittes). Sollte es sich daher bei der gegenständlichen Liegenschaft um eine solche mit Baugrundstücken handeln, bedürfte es im Hinblick auf die Übergangsbestimmung des Paragraph 33, GVG idGF überhaupt keiner Genehmigung des seinerzeit abgeschlossenen Geschäftes. Ob dies der Fall ist, steht nicht fest und wurde mit den Parteien auch noch nicht erörtert. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang die Bestimmung des Paragraph 2, Absatz 2, VbgGVG in der derzeit geltenden Fassung. Sollte es sich hingegen um ein landwirtschaftliches Grundstück handeln, wäre die Genehmigungspflicht jedenfalls nicht weggefallen. In diesem Fall wäre allerdings nach Paragraph 27, Absatz 2, GVG in Verbindung mit Paragraph 15, Absatz 2, GVG wegen Fristablaufs das Rechtsgeschäft bereits rückwirkend rechtsunwirksam geworden. Diese Umstände zu erörtern (Paragraph 182 a, ZPO) und ergänzende Feststellungen zu treffen, bedarf es jedenfalls der Aufhebung des angefochtenen Urteils. Zweckmäßigerweise ist jedoch das Verfahren zunächst an das Berufungsgericht rückzuverweisen, welches die Beweistrüge noch nicht erledigt hat. Im Falle einer Stattgebung in dem Sinn, dass die Zurechnungsunfähigkeit der Martha R***** im Zeitpunkt der Veräußerung des Jahres 1988 festgestellt würde, könnte nämlich dem Hauptbegehren schon mangels Rechtsnachfolge der Klägerin nicht stattgegeben werden. Sollte sich, ausgehend von den obigen Darlegungen, herausstellen, dass ein Baugrundstück veräußert wurde und daher eine Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde nicht erforderlich ist, wird jedoch der Rechtsübergang auf die Klägerin (sowohl durch ihre Eltern als auch in der Folge durch ihren Gatten) zu erörtern und werden entsprechende Feststellungen zu treffen sein. Wenngleich ein solcher Rechtserwerb unter nahen Verwandten bzw Ehegatten gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Litera a, GVG in der derzeit geltenden Fassung keiner Genehmigung bedarf (und auch nach den früheren Grundverkehrsgesetzen nicht bedurfte), ist nach wie vor unklar, auf welchem Titel die Rechtsnachfolge beruht, zumal die Klägerin die von ihr angestrebte Rechtsstellung gegenüber den beklagten Parteien nur erreichen konnte, wenn die Gesamtliegenschaft auf sie übergehen sollte. Welche Art von Geschäft (entgeltlich oder unentgeltlich) vorgelegen hat, steht nicht fest. Sollte nach Beurteilung der vorgenannten

Kriterien eine Stattgebung des Hauptbegehrens auszuschließen sein, wird auf das Eventualbegehren einzugehen sein. In diesem Fall bedarf es jedoch noch (gemäß Paragraph 84, ZPO) verbesserungsfähiger Ergänzungen des Klagevorbringens. Zunächst erfüllt die Formulierung "Für den Fall der Nichtigkeit der Bestandverträge besteht ein Anspruch auf Rückabwicklung" (AS 39) nicht die Voraussetzungen eines erforderlichen Sach- und Rechtsfolgevorbringens. Zum anderen stützt die Klägerin ihr Begehren auf Zahlung des Teilbetrages von EUR 60.000 sA sowohl auf einen von ihren Eltern abgeleiteten "Mietzins"-Rückzahlungsanspruch als auch auf eigene Aufwendungen auf eine (fremde) Sache. Nach der Rechtsprechung muss aber jeder von mehreren in einer Klage geltend gemachten Ansprüche ziffernmäßig bestimmt und individualisiert werden, und zwar selbst dann, wenn nur ein Teilbetrag der angeblich gesamt zustehenden Forderungen eingeklagt wird (RIS-Justiz RS0031014). Im Falle der Aktualität des Eventualbegehrens wird daher die Klägerin eine entsprechende Spezifizierung durch Zuordnung zu einem bestimmten Anspruchsgrund vorzunehmen haben.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf §§ 52 Abs 1 ZPO. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraphen 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E75385 9Ob106.04k

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0090OB00106.04K.1117.000

Dokumentnummer

JJT_20041117_OGH0002_0090OB00106_04K0000_000

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