jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/9/29 7Ob225/03v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Lovrek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Leopold H*****, vertreten durch Mag. DDr. Paul G. Hopmeier, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Josefa D*****, vertreten durch Dr. Josef Olischar und Mag. Martin Kratky, Rechtsanwälte in Wien, wegen Unwirksamerklärung, Löschung und Wiederherstellung von Grundbuchseintragungen, hilfsweise Unterfertigung einer grundbuchsfähigen Erklärung (Streitwert: EUR 36.336,42 sA), über die Revisionen beider Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 16. Mai 2003, GZ 12 R 81/03z-41, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 21. Jänner 2003, GZ 11 Cg 326/97k-36, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Den Revisionen wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten der beiden Revisionsbeantwortungen werden gegeneinander aufgehoben.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger erwirkte zu TZ 1628/1996 auf Grund eines Übergabsvertrages, den er am 2. 5. 1991 mit der vormaligen Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft (Berta U*****) abgeschlossen hatte, die Vormerkung seines Eigentums unter BLNR 1 lit i der EZ *****, mit dem Grundstück Nummer 145 landwirtschaftlich genutzt und dem Grundstück Nummer 146/1 Baufläche, Grundstücksadresse: R*****. Die Rechtfertigung dieser Eintragung erfolgte zu TZ 7186/1996 unter BLNR 1 lit j (5 Ob 282/97z = SZ 70/181).Der Kläger erwirkte zu TZ 1628/1996 auf Grund eines Übergabsvertrages, den er am 2. 5. 1991 mit der vormaligen Eigentümerin der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft (Berta U*****) abgeschlossen hatte, die Vormerkung seines Eigentums unter BLNR 1 Litera i, der EZ *****, mit dem Grundstück Nummer 145 landwirtschaftlich genutzt und dem Grundstück Nummer 146/1 Baufläche, Grundstücksadresse: R*****. Die Rechtfertigung dieser Eintragung erfolgte zu TZ 7186/1996 unter BLNR 1 Litera j, (5 Ob 282/97z = SZ 70/181).

Als das Eigentumsrecht des Klägers bereits vorgemerkt war, verkaufte Berta U***** mit Kaufvertrag vom 20. 9. 1996 dieselbe Liegenschaft an die Beklagte. Auf Seite 3 des Kaufvertrages findet sich folgender Vermerk:

"Ergänzung zu Punkt VI.: Die Verkäuferin ist in Kenntnis, dass ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft das Eigentumsrecht für Leopold H***** [= Kläger], geboren am 9. 9. 1958, vorgemerkt ist. Die Verkäuferin haftet daher dafür, dass diese Vormerkung rechtswidrig (Erschleichung der Unterschrift der Verkäuferin unter einem Übergabsvertrag unter Vorspiegelung falscher Tatsachen) und daher gegenstandslos ist.""Ergänzung zu Punkt römisch

VI.: Die Verkäuferin ist in Kenntnis, dass ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft das Eigentumsrecht für Leopold H***** [= Kläger], geboren am 9. 9. 1958, vorgemerkt ist. Die Verkäuferin haftet daher dafür, dass diese Vormerkung rechtswidrig (Erschleichung der Unterschrift der Verkäuferin unter einem Übergabsvertrag unter Vorspiegelung falscher Tatsachen) und daher gegenstandslos ist."

Zu TZ 7335/1995 (unter BLNR 1 lit h) war jedoch, als das Eigentumsrecht für den Kläger vorgemerkt wurde, bereits die Rangordnung für die Veräußerung der Liegenschaft bis 18. 12. 1996 angemerkt gewesen. Unter Vorlage dieses Rangordnungsanmerkungsbeschlusses sowie ihres mit Berta U***** abgeschlossenen Kaufvertrages begehrte die Beklagte - als Zweitkäuferin - am 16. 12. 1996 ua die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im angemerkten Rang TZ 7335/1995 sowie die Löschung von Zwischeneintragungen, darunter die Löschung des Eigentumsrechtes des Klägers - als Ersterwerber (SZ 70/181).Zu TZ 7335/1995 (unter BLNR 1 Litera h,) war jedoch, als das Eigentumsrecht für den Kläger vorgemerkt wurde, bereits die Rangordnung für die Veräußerung der Liegenschaft bis 18. 12. 1996 angemerkt gewesen. Unter Vorlage dieses Rangordnungsanmerkungsbeschlusses sowie ihres mit Berta U***** abgeschlossenen Kaufvertrages begehrte die Beklagte - als Zweitkäuferin - am 16. 12. 1996 ua die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft im angemerkten Rang TZ 7335/1995 sowie die Löschung von Zwischeneintragungen, darunter die Löschung des Eigentumsrechtes des Klägers - als Ersterwerber (SZ 70/181).

Daraufhin bewilligte das Bezirksgericht Döbling als Grundbuchsgericht der Beklagten mit Beschluss vom 17. 12. 1996 zu TZ 7570/1996 die Einverleibung des Eigentumsrechts im Rang der unter TZ 7335/1995 angemerkten Rangordnung, die Löschung des im Eigentumsblatt einverleibten Eigentumsrechts des Klägers sowie der anderen nachrangigen Eintragungen im Lastenblatt, nämlich

a) der unter C-LNr 2a angemerkten Rangordnung mit der Bedingung des§ 53 GBG für Pfandrecht im Höchstbetrag von S 4,000.000 bis 3. 10. 1997,a) der unter C-LNr 2a angemerkten Rangordnung mit der Bedingung des Paragraph 53, GBG für Pfandrecht im Höchstbetrag von S 4,000.000 bis 3. 10. 1997,

b) der unter C-LNr 3a einverleibten Reallast des Ausgedinges auf Lebenszeit gem Punkt III. Abs 2, 3, 4 Übergabsvertrag vom 2. 5. 1991 für Berta U*****, geb 18. 12. 1909 undb) der unter C-LNr 3a einverleibten Reallast des Ausgedinges auf Lebenszeit gem Punkt römisch III. Absatz 2,, 3, 4 Übergabsvertrag vom 2. 5. 1991 für Berta U*****, geb 18. 12. 1909 und

c) des unter C-LNr 4a einverleibten Wohnungsrechtes gem Punkt III. Abs 1 Übergabsvertrag 2. 5. 1991 für Berta U*****, geb 18. 12. 1909.c) des unter C-LNr 4a einverleibten Wohnungsrechtes gem Punkt römisch III. Absatz eins, Übergabsvertrag 2. 5. 1991 für Berta U*****, geb 18. 12. 1909.

Das vom Kläger angerufene Rekursgericht wies das Eintragungsbegehren (mit Ausnahme einiger rechtskräftig gewordener Löschungen) ab. Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Beklagten gegen diese Entscheidung mit Beschluss vom 16. 9. 1997, 5 Ob 282/97z, TZ 6937/97 Folge und stellte die erstgerichtliche Entscheidung mit der Begründung wieder her, dass das Gericht zweiter Instanz die Wirkung der Rangordnungsanmerkung (wie sie sich insb aus § 56 Abs 2 GBG ergibt) verkannt habe (SZ 70/181).Das vom Kläger angerufene Rekursgericht wies das Eintragungsbegehren (mit Ausnahme einiger rechtskräftig gewordener Löschungen) ab. Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Beklagten gegen diese Entscheidung mit Beschluss vom 16. 9. 1997, 5 Ob 282/97z, TZ 6937/97 Folge und stellte die erstgerichtliche Entscheidung mit der Begründung wieder her, dass das Gericht zweiter Instanz die Wirkung der Rangordnungsanmerkung (wie sie sich insb aus Paragraph 56, Absatz 2, GBG ergibt) verkannt habe (SZ 70/181).

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger

1. die mit diesem Beschluss bewilligten (im Urteilsantrag aufgezählten) Eintragungen für unwirksam zu erklären sowie deren Löschung "als unwirksam",

2. die Wiederherstellung des vor Erlassung dieses Beschlusses bestehenden Grundbuchsstandes durch die in Punkt 2.1. bzw 2.2. des Urteilsbegehrens im Einzelnen angeführten Eintragungen im Eigentums- bzw Lastenblatt der oa Liegenschaft und

"in eventu" die Beklagte schuldig zu erkennen, eine grundbuchsfähige Erklärung zu unterfertigen, mit welcher die Eintragungen wie in Punkt 2.1. und 2.2. des Urteilsbegehrens bewirkt werden können.

Die beklagte Zweitkäuferin sei dem klagenden Ersterwerber zum Schadenersatz durch Naturalrestitution verpflichtet, weil ihr bei Abschluss des Kaufvertrages (aufgrund der grundbücherlichen Vormerkung des Eigentumsrechtes des Klägers und überdies nach dem zitierten Punkt VI. des Kaufvertrages) die mangelnde Verfügungsberechtigung der Voreigentümerin über die gegenständliche Liegenschaft bekannt gewesen sei, und die Beklagte auch nicht auf eine Einigung der Verkäuferin mit dem Kläger vertraut habe, vielmehr nach dem Grundbuchsstand sogar offensichtlich gewesen sei, dass bereits die von der Voreigentümerin im Jahr 1995 erwirkte Rangordnung "bereits" die zum Zeitpunkt ihrer Einverleibung noch obligatorischen Forderungsrechte des Klägers beeinträchtigte (ON 1).Die beklagte Zweitkäuferin sei dem klagenden Ersterwerber zum Schadenersatz durch Naturalrestitution verpflichtet, weil ihr bei Abschluss des Kaufvertrages (aufgrund der grundbücherlichen Vormerkung des Eigentumsrechtes des Klägers und überdies nach dem zitierten Punkt römisch VI. des Kaufvertrages) die mangelnde Verfügungsberechtigung der Voreigentümerin über die gegenständliche Liegenschaft bekannt gewesen sei, und die Beklagte auch nicht auf eine Einigung der Verkäuferin mit dem Kläger vertraut habe, vielmehr nach dem Grundbuchsstand sogar offensichtlich gewesen sei, dass bereits die von der Voreigentümerin im Jahr 1995 erwirkte Rangordnung "bereits" die zum Zeitpunkt ihrer Einverleibung noch obligatorischen Forderungsrechte des Klägers beeinträchtigte (ON 1).

Die Beklagte beantragte Klageabweisung. Sie habe nicht nur auf die Veräußerungsbefugnis der Verkäuferin (infolge Rechtsunwirksamkeit des Übergabevertrages) vertraut, sondern von dieser (iVm der zitierten Vertragsbestimmung) auch eine "Garantie" dafür verlangt, dass die Vormerkung rechtswidrig sei und ihr auch die Verpflichtung abgenommen, die Beklagte in keinen Prozess hineinzuziehen und diesbezüglich schad- und klaglos zu halten (ON 7).Die Beklagte beantragte Klageabweisung. Sie habe nicht nur auf die Veräußerungsbefugnis der Verkäuferin (infolge Rechtsunwirksamkeit des Übergabevertrages) vertraut, sondern von dieser in Verbindung mit der zitierten Vertragsbestimmung) auch eine "Garantie" dafür verlangt, dass die Vormerkung rechtswidrig sei und ihr auch die Verpflichtung abgenommen, die Beklagte in keinen Prozess hineinzuziehen und diesbezüglich schad- und klaglos zu halten (ON 7).

Die Beklagte sei bei Vertragsabschluss und beim Einverleibungsantrag - trotz Kenntnis von der Vormerkung des Eigentumsrechtes des Klägers bzw deren Rechtfertigung - gutgläubig gewesen. Sie habe nämlich auch von der bevorrangten Eintragung der Rangordnung für eine Veräußerung bis 18. 12. 1996 gewusst, und die Verkäuferin habe ihr glaubhaft versichert, dass der Übergabsvertrag, der der bücherlichen Vormerkung des Eigentumsrechtes des Klägers zugrunde lag (über dessen Nichtigkeit jedoch eine Rechtsstreit anhängig war), ungültig sei. Darüber habe sich die Beklagte auch von einem Rechtsanwalt belehren lassen und auch noch von der Einleitung eines Strafverfahrens gegen den Kläger aufgrund der Umstände beim Zustandekommen des Übergabsvertrages und von dessen Untersuchungshaft gehört. Bei Vertragsunterfertigung am 20. 9. 1996 hätten beide Vertragsparteien auf das [letztlich nicht eingetretene] Obsiegen im Zivilverfahren vertrauen dürfen. Außerdem reiche die bloße Schlechtgläubigkeit bei Verletzung des rein obligatorischen Anspruches aus einem nicht verbücherten Übergabsvertrag durch daran nicht beteiligte Dritte nicht aus, um einen Anspruch auf Herausgabe der Liegenschaft zu begründen. Es komme nicht einmal darauf an, ob die Beklagte die obligatorische Position des Klägers kannte oder kennen musste. Da die tatsächliche Verwendung der vorgemerkten (wenngleich bereits 4 Tage nach Unterfertigung des Übergabsvertrages beantragten), jährlich verlängerten Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung erst fünf Jahre nach Zustandekommen des vom Kläger behaupteten Übergabsvertrags (beim Erwerb der Liegenschaft durch die Beklagte) erfolgt sei, treffe den jahrelang untätigen Kläger ein Mitverschulden; er habe nämlich nie versucht, die Aushändigung oder Hinterlegung des Rangordnungsbeschlusses gerichtlich zu erzwingen und die Rechtsvorgängerin dadurch an einer Verfügung über die gegenständliche Liegenschaft zu hindern. Die behaupteten Rechte hätte er auch mit einer einstweiligen Verfügung absichern können (ON 31).

Der Kläger hielt dem entgegen, dass sich die Beklagte auf die bloße Versicherung der unredlichen Verkäuferin verlassen und damit leichtfertig über die Bedenken hinweggesetzt habe, die ihr nach dem aktuellen Grundbuchsstand bei Abschluss der Kaufvertrages bzw zum Zeitpunkt, als sie - nach Rechtfertigung seines vorgemerkten Eigentumsrechtes - die Verbücherung ihres Eigentumsrechtes beantragte, bekannt waren. Ein Schadenersatzanspruch auf Naturalrestitution bestehe bei deutlicher Erkennbarkeit des Forderungsrechts des Erstkäufers schon dann, wenn die Zweitkäuferin seine schuldrechtliche Stellung kannte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte kennen müssen. Der bei der Doppelveräußerung von Liegenschaften von Schilcher/Holzer in Fortentwicklung der Lehre Koziols (zur Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte) aufgegriffene, von der jüngeren Rsp übernommene Gedanke von der

Funktion der Besitzes als Mittel zum Ausdruck der typischen Erkennbarkeit von Forderungsrechten müsse nämlich umso mehr noch für die (hier erfolgte) grundbücherliche Vormerkung des Eigentumsrechts (des Ersterwerbers) bzw dessen Einverleibung/Rechtfertigung gelten. Da sich für den Kläger allein aus der Eintragung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung noch keine Anhaltspunkte für eine konkrete Veräußerungsabsicht der Voreigentümerin ergeben hätten, sei ein Antrag auf Erlassung einer einstweiligen Verfügung auf Aushändigung oder Hinterlegung des Rangordnungsbeschlusses nicht erfolgversprechend gewesen. Die wiederholte Erlangung eines solchen Beschlusses ohne nach außen erkennbare Veräußerungsschritte hätten den Kläger vielmehr in der Annahme bestärkt, die Voreigentümerin wolle ohnehin nicht (neuerlich) verkaufen (ON 32).

Das Erstgericht gab dem Hauptbegehren statt. Es stellte ua noch fest,

- dass gegen den Kläger [aufgrund der Umstände beim Abschluss des gegenständlichen Übergabevertrages] zu 7 d Vr 5435/91, Hv 2227/92 des Landesgerichtes für Strafsachen Wien ein Strafverfahren [wegen §§ 146, 147 Abs 3, 148 StGB] eingeleitet und der Kläger gemäß § 259 Z 3 StPO im Zweifel freigesprochen wurde;- dass gegen den Kläger [aufgrund der Umstände beim Abschluss des gegenständlichen Übergabevertrages] zu 7 d römisch fünf r 5435/91, Hv 2227/92 des Landesgerichtes für Strafsachen Wien ein Strafverfahren [wegen Paragraphen 146,, 147 Absatz 3,, 148 StGB] eingeleitet und der Kläger gemäß Paragraph 259, Ziffer 3, StPO im Zweifel freigesprochen wurde;

- dass das zu 26 Cg 308/93p des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien geführte Verfahren (zwischen der Rechtsvorgängerin ([später:] Verlassenschaft nach der am 16. 6. 1997 verstorbenen Berta U*****) und dem Kläger [dort: Beklagter] wegen Unwirksamerklärung des Übergabsvertrages mit rechtskräftiger Abweisung des Klagebegehrens endete;

- dass Berta U*****, ihre Nichte sowie eine Lehrerin die Liegenschaft R***** nach Abschluss des Übergabsvertrages weiter bewohnten, während der Kläger vor und nach Abschluss des Übergabsvertrags, vor Abschluss des Kaufvertrags der Beklagten am 20. 9. 1996 und auch nachher nicht "an" der klagsgegenständlichen Liegenschaft wohnte und auch "keinen Schlüssel zur Liegenschaft" hatte;

und beurteilte diesen Sachverhalt rechtlich dahin, dass die Beklagte eine Verletzung der Sorgfalts- und Nachforschungspflicht zu vertreten habe, weil sie spätestens zum Zeitpunkt, als sie um Einverleibung ihres Eigentumsrechtes (im Rang der Rangordnung TZ 7335/95) ansuchte, hätte erkennen müssen, dass dem das bereits gerechtfertigte, einverleibte Eigentumsrecht des Klägers entgegenstand.

Das Berufungsgericht gab der dagegen erhobenen Berufung der Beklagten teilweise Folge und änderte das Ersturteil dahin ab, dass das Hauptbegehren abgewiesen, die Beklagte jedoch (iSd Eventualbegehrens) schuldig erkannt wurde, eine grundbuchsfähige Erklärung zu unterfertigen, mit welcher die Löschung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 17. 12. 1996, TZ 6937/97, bestätigt mit Beschluss des OGH vom 16. 9. 1997, 5 Ob 282/97z, bewilligten Eintragungen und zwar [...] sowie "in" die Wiederherstellung der vor der Erlassung des angeführten Beschlusses bestehenden Grundbuchsstandes durch folgende Eintragungen [...] beantragt wird. Es sprach aus, dass der Entscheidungsgegenstand EUR 20.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Streitentscheidend sei, welche Wirkung die Vormerkung des Eigentumsrechts des Klägers im gegenständlichen Fall habe und ob - entweder aufgrund des bereits vorgemerkten und später gerechtfertigten Eigentums des Klägers bzw wegen des Eingriffs in ein Forderungsrecht - dem Kläger aus dem Titel des Schadenersatzes ein Anspruch auf Naturalrestitution zustehe. Im gegenständlichen Fall liege zwar weder eine Verleitung zum Vertragsbruch noch ein arglistiges Zusammenspiel mit dem Vertragspartner vor, noch auch ein besitzverstärkendes Forderungsrecht; es sei jedoch nicht "einsichtig", warum die Kenntnis des Forderungsrechtes nicht so wirken sollte, wie das schuldhafte Nichterkennen eines besitzverstärkten Forderungsrechts (Spielbüchler in Rummel3 Rz 11 zu § 431 ABGB). In den Entscheidungen JBl 2002, 182 mit Anmerkung Dullinger/Riedler und JBl 2002, 459 sei vom Obersten Gerichtshof - soweit erkennbar - nicht auf den Besitz als Kriterium der Auslösung von Schadenersatzansprüchen bei der Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte abgestellt worden. Nach der letztgenannten Entscheidung beeinträchtige der Dritte daher das Forderungsrecht nicht nur, wenn er auf den schuldnerischen Leistungswillen in Richtung Vertragsbruch einwirke, sondern auch, wenn er in Kenntnis des fremden Forderungsrechtes die schlichte Leistungsbewirkung vereitle. Das Recht auf Leistungsbewirkung entfalte absolute Wirkung und es sei daher jedermann zumutbar, fremde Rechte zu respektieren, wenn er sie kenne, ohne unzumutbaren Nachforschungspflichten nachkommen zu müssen. Bezogen auf den gegenständlichen Fall bedeute dies, dass die Beklagte nicht in Unkenntnis des Umstandes gewesen sei, dass für den Kläger das Eigentumsrecht

vorgemerkt war. Dass die Beklagte sowie auch die Voreigentümerin vermeint habe, das Verfahren 26 Cg 208/93t [des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien], mit dem die Unwirksamkeit des Übergabsvertrags erwirkt werden sollte, zu gewinnen, reiche in keiner Weise aus, um die Beklagte als gutgläubig anzusehen. Das Erstgericht habe daher zwar im Ergebnis zu Recht einen Schadenersatzanspruch des Klägers angenommen. Anders als das Erstgericht [es beurteilte] erscheine jedoch das Eventualbegehren anstelle des Hauptbegehrens diesem auf Naturalrestitution iSd § 1323 ABGB beruhenden Anspruch eher zu entsprechen, sodass der Klage lediglich im Eventualbegehren stattzugeben sei.Das Berufungsgericht gab der dagegen erhobenen Berufung der Beklagten teilweise Folge und änderte das Ersturteil dahin ab, dass das Hauptbegehren abgewiesen, die Beklagte jedoch (iSd Eventualbegehrens) schuldig erkannt wurde, eine grundbuchsfähige Erklärung zu unterfertigen, mit welcher die Löschung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 17. 12. 1996, TZ 6937/97, bestätigt mit Beschluss des OGH vom 16. 9. 1997, 5 Ob 282/97z, bewilligten Eintragungen und zwar [...] sowie "in" die Wiederherstellung der vor der Erlassung des angeführten Beschlusses bestehenden Grundbuchsstandes durch folgende Eintragungen [...] beantragt wird. Es sprach aus, dass der Entscheidungsgegenstand EUR 20.000 übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Streitentscheidend sei, welche Wirkung die Vormerkung des Eigentumsrechts des Klägers im gegenständlichen Fall habe und ob - entweder aufgrund des bereits vorgemerkten und später gerechtfertigten Eigentums des Klägers bzw wegen des Eingriffs in ein Forderungsrecht - dem Kläger aus dem Titel des Schadenersatzes ein Anspruch auf Naturalrestitution zustehe. Im gegenständlichen Fall liege zwar weder eine Verleitung zum Vertragsbruch noch ein arglistiges Zusammenspiel mit dem Vertragspartner vor, noch auch ein besitzverstärkendes Forderungsrecht; es sei jedoch nicht "einsichtig", warum die Kenntnis des Forderungsrechtes nicht so wirken sollte, wie das schuldhafte Nichterkennen eines besitzverstärkten Forderungsrechts (Spielbüchler in Rummel3 Rz 11 zu Paragraph 431, ABGB). In den Entscheidungen JBl 2002, 182 mit Anmerkung Dullinger/Riedler und JBl 2002, 459 sei vom Obersten Gerichtshof - soweit erkennbar - nicht auf den Besitz als Kriterium der Auslösung von Schadenersatzansprüchen bei der Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte abgestellt worden. Nach der letztgenannten Entscheidung beeinträchtige der Dritte daher das Forderungsrecht nicht nur, wenn er auf den schuldnerischen Leistungswillen in Richtung Vertragsbruch einwirke, sondern auch, wenn er in Kenntnis des fremden Forderungsrechtes die schlichte Leistungsbewirkung vereitle. Das Recht auf Leistungsbewirkung entfalte absolute Wirkung und es sei daher jedermann zumutbar, fremde Rechte zu respektieren, wenn er sie kenne, ohne unzumutbaren Nachforschungspflichten nachkommen zu müssen. Bezogen auf den gegenständlichen Fall bedeute dies, dass die Beklagte nicht in Unkenntnis des Umstandes gewesen sei, dass für den Kläger das Eigentumsrecht vorgemerkt war. Dass die Beklagte sowie auch die Voreigentümerin vermeint habe, das Verfahren 26 Cg 208/93t [des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien], mit dem die Unwirksamkeit des Übergabsvertrags erwirkt werden sollte, zu gewinnen, reiche in keiner Weise aus, um die Beklagte als gutgläubig anzusehen. Das Erstgericht habe daher zwar im Ergebnis zu Recht einen Schadenersatzanspruch des Klägers angenommen. Anders als das Erstgericht [es beurteilte] erscheine jedoch das Eventualbegehren anstelle des Hauptbegehrens diesem auf Naturalrestitution iSd Paragraph 1323, ABGB beruhenden Anspruch eher zu entsprechen, sodass der Klage lediglich im Eventualbegehren stattzugeben sei.

Die ordentliche Revision wurde zugelassen, weil "im Hinblick auf die nicht einheitliche Judikatur des Obersten Gerichtshofes [zu] den divergierenden Auffassungen der Lehre (Anm Rummel zu JBl 2002, 459)" eine erhebliche Rechtsfrage vorliege.Die ordentliche Revision wurde zugelassen, weil "im Hinblick auf die nicht einheitliche Judikatur des Obersten Gerichtshofes [zu] den divergierenden Auffassungen der Lehre Anmerkung Rummel zu JBl 2002, 459)" eine erhebliche Rechtsfrage vorliege.

Dagegen richten sich die auf den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestütztenRevisionen beider Parteien mit den Anträgen, die bekämpfte Entscheidung im klageabweisenden Sinn (Beklagte) bzw dahin abzuändern, dass dem Hauptbegehren der Klage stattgegeben [also das Ersturteil wiederhergestellt] werde (Kläger).

In den Revisionsbeantwortungen wird beantragt, das gegnerische Rechtsmittel mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage zurückzuweisen, in eventu ihm keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen sind zulässig, weil ein vergleichbarer Fall offenbar bisher vom Obersten Gerichtshof nicht zu entscheiden war - zu 1 Ob 537, 1551/95 musste auf den Gedanken, ob die Tatsache eines am Tag der zweiten und dritten Veräußerung noch im Grundbuch angemerkten Veräußerungs- und Belastungsverbotes die gleichen Rechtsfolgen wie der Eingriff in ein durch Sachbesitz verstärktes Forderungsrecht nach sich ziehen und so zu einem

erhöhten Schutz des Forderungsrechts beitragen könnte, nämlich nicht weiter eingegangen werden (vgl dazu auch: Pletzer, Doppelveräußerung und Forderungseingriff [2000] 210 f) -, es kommt ihnen jedoch keine Berechtigung zuDie Revisionen sind zulässig, weil ein vergleichbarer Fall offenbar bisher vom Obersten Gerichtshof nicht zu entscheiden war - zu 1 Ob 537, 1551/95 musste auf den Gedanken, ob die Tatsache eines am Tag der zweiten und dritten Veräußerung noch im Grundbuch angemerkten Veräußerungs- und Belastungsverbotes die gleichen Rechtsfolgen wie der Eingriff in ein durch Sachbesitz verstärktes Forderungsrecht nach sich ziehen und so zu einem erhöhten Schutz des Forderungsrechts beitragen könnte, nämlich nicht weiter eingegangen werden vergleiche dazu auch: Pletzer, Doppelveräußerung und Forderungseingriff [2000] 210 f) -, es kommt ihnen jedoch keine Berechtigung zu.

Zur Revision des Klägers:

Was das vom Berufungsgericht abgewiesene Hauptbegehren (die mit Beschluss des BG Döbling vom 17. 12. 1996, TZ 6937/97, bestätigt mit Beschluss des OGH vom 16. 9. 1997, 5 Ob 282/97z, bewilligten Eintragungen für unwirksam zu erklären, die auf Grund des "unwirksamen Beschlusses" vollzogenen Grundbucheintragungen "als unwirksam zu löschen" und den zuvor bestehenden Grundbuchsstand wiederherzustellen) betrifft, erkennt der Kläger selbst, dass es dem Begehren einer Löschungsklage nach § 61 Abs 1 GBG 1955 entspricht, welches demjenigen zusteht, der "eine Einverleibung aus den Titel der Ungültigkeit bekämpft".Was das vom Berufungsgericht abgewiesene Hauptbegehren (die mit Beschluss des BG Döbling vom 17. 12. 1996, TZ 6937/97, bestätigt mit Beschluss des OGH vom 16. 9. 1997, 5 Ob 282/97z, bewilligten Eintragungen für unwirksam zu erklären, die auf Grund des "unwirksamen Beschlusses" vollzogenen Grundbucheintragungen "als unwirksam zu löschen" und den zuvor bestehenden Grundbuchsstand wiederherzustellen) betrifft, erkennt der Kläger selbst, dass es dem Begehren einer Löschungsklage nach Paragraph 61, Absatz eins, GBG 1955 entspricht, welches demjenigen zusteht, der "eine Einverleibung aus den Titel der Ungültigkeit bekämpft".

Da der Revisionswerber damit geltend macht, die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Zweitkäuferin hätte gar nicht erfolgen dürfen, weil schon aus deren Kaufvertrag hervorging, dass das Grundstück bereits an den Kläger verkauft war, muss seine Revision auf die zu dieser Frage bereits im Grundbuchverfahren (über den dortigen Revisionsrekurs der Beklagten) ergangene Entscheidung 5 Ob 282/97z = SZ 70/181 verwiesen werden. Dort wurden die im vorliegenden Verfahren neuerlich bekämpften Eintragungen vom Obersten Gerichtshof nämlich bereits abschließend wie folgt beurteilt:

"Gemäß § 56 Abs 2 GBG kann die Eintragung (insbesondere des Eigentumsrechtes) im angemerkten Rang selbst dann bewilligt werden, wenn die Liegenschaft nach dem Einschreiten um die Anmerkung der Rangordnung an einen Dritten übertragen worden wäre. Das gilt auch dann, wenn die Urkunde, mit der der Eintragungswerber gemäß § 26 GBG seinen Eigentumsverschaffungsanspruch belegt, vom früheren Eigentümer unterfertigt wurde (vgl Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht4, Anm 3 zu § 56 GBG). Bedenken iSd § 94 Abs 1 Z 2 GBG gegen die persönliche Fähigkeit des früheren Eigentümers zur Verfügung über die Liegenschaft können sich bei dieser Rechtslage gar nicht stellen. Die Regelung des § 56 Abs 2 GBG durchbricht nämlich das in § 21 GBG verankerte Prinzip des bücherlichen Vormanns (vgl Spielbüchler in Rummel2, Rz 4 zu § 440 ABGB; Welser, Posterior tempore, potior iure!, NZ 1994, 73)."Gemäß Paragraph 56, Absatz 2, GBG kann die Eintragung (insbesondere des Eigentumsrechtes) im angemerkten Rang selbst dann bewilligt werden, wenn die Liegenschaft nach dem Einschreiten um die Anmerkung der Rangordnung an einen Dritten übertragen worden wäre. Das gilt auch dann, wenn die Urkunde, mit der der Eintragungswerber gemäß Paragraph 26, GBG seinen Eigentumsverschaffungsanspruch belegt, vom früheren Eigentümer unterfertigt wurde vergleiche Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht4, Anmerkung 3 zu Paragraph 56, GBG). Bedenken iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG gegen die persönliche Fähigkeit des früheren Eigentümers zur Verfügung über die Liegenschaft können sich bei dieser Rechtslage gar nicht stellen. Die Regelung des Paragraph 56, Absatz 2, GBG durchbricht nämlich das in Paragraph 21, GBG verankerte Prinzip des bücherlichen Vormanns vergleiche Spielbüchler in Rummel2, Rz 4 zu Paragraph 440, ABGB; Welser, Posterior tempore, potior iure!, NZ 1994, 73).

Bezogen auf die Regelung des § 440 ABGB, wonach im Fall der Doppelveräußerung einer Liegenschaft demjenigen das Eigentum zufällt, der früher um die Einverleibung angesucht hat, bedeutet dies, dass derjenige Eigentum erwirbt, der dem anderen im Rang seiner Eigentumseinverleibung zuvorkommt (vgl Hoyer, Gilt § 440 ABGB noch? Oder: Was leistet das Grundbuchsverfahren für das materielle Recht?, JBl 1994, 645 [648f]). Im gegenständlichen Fall war dies die Antragstellerin, weil sie den zu TZ 7335/1995 angemerkten Rang für die Veräußerung ausnützen konnte. Ihrem Eintragungs- und Löschungsbegehren (dem sich - ohne dass dies näher auszuführen wäre: § 95 Abs 3 GBG iVm

§ 126 Abs 3 GBG - keine sonstigen Hindernisse entgegenstellten) war daher stattzugeben. Da schon das Erstgericht in diesem Sinn entschieden hatte, konnte dies durch eine Wiederherstellung seines Beschlusses geschehen." (RIS-Justiz RS0108657 = SZ 70/181; Hervorhebungen in Fettdruck durch den erkennenden Senat)Bezogen auf die Regelung des Paragraph 440, ABGB, wonach im Fall der Doppelveräußerung einer Liegenschaft demjenigen das Eigentum zufällt, der früher um die Einverleibung angesucht hat, bedeutet dies, dass derjenige Eigentum erwirbt, der dem anderen im Rang seiner Eigentumseinverleibung zuvorkommt vergleiche Hoyer, Gilt Paragraph 440, ABGB noch? Oder: Was leistet das Grundbuchsverfahren für das materielle Recht?, JBl 1994, 645 [648f]). Im gegenständlichen Fall war dies die Antragstellerin, weil sie den zu TZ 7335/1995 angemerkten Rang für die Veräußerung ausnützen konnte. Ihrem Eintragungs- und Löschungsbegehren (dem sich - ohne dass dies näher auszuführen wäre: Paragraph 95, Absatz 3, GBG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 3, GBG - keine sonstigen Hindernisse entgegenstellten) war daher stattzugeben. Da schon das Erstgericht in diesem Sinn entschieden hatte, konnte dies durch eine Wiederherstellung seines Beschlusses geschehen." (RIS-Justiz RS0108657 = SZ 70/181; Hervorhebungen in Fettdruck durch den erkennenden Senat).

Die "Unwirksamerklärung" der mit diesem Beschluss bewilligten und die Löschung der daraufhin vollzogenen Grundbucheintragungen "aus dem Titel der Ungültigkeit", also - ausdrücklich - wegen "Unwirksamkeit" dieses Beschlusses, von der aber (wie bereits zu SZ 70/181 ausgeführt) keine Rede sein kann, kam somit nicht in Betracht: Da sowohl der Einverleibte als auch der Vorgemerkte wirksam über die Liegenschaft verfügen konnten, konnte nämlich die Eintragung der bücherlichen Rechte vom Grundbuchsgericht sowohl gegen den einverleibten Eigentümer (Veräußerer) als auch gegen den vorgemerkten Eigentümer (hier: den Ersterwerber) bewilligt werden (§ 49 Abs 1 GBG; Pletzer aaO 67 f).Die "Unwirksamerklärung" der mit diesem Beschluss bewilligten und die Löschung der daraufhin vollzogenen Grundbucheintragungen "aus dem Titel der Ungültigkeit", also - ausdrücklich - wegen "Unwirksamkeit" dieses Beschlusses, von der aber (wie bereits zu SZ 70/181 ausgeführt) keine Rede sein kann, kam somit nicht in Betracht: Da sowohl der Einverleibte als auch der Vorgemerkte wirksam über die Liegenschaft verfügen konnten, konnte nämlich die Eintragung der bücherlichen Rechte vom Grundbuchsgericht sowohl gegen den einverleibten Eigentümer (Veräußerer) als auch gegen den vorgemerkten Eigentümer (hier: den Ersterwerber) bewilligt werden (Paragraph 49, Absatz eins, GBG; Pletzer aaO 67 f).

Außerdem verkennt der Kläger, dass - wenn seinen bereits im Grundbuchverfahren erhobenen Einwänden tatsächlich Berechtigung zukäme - dem auf Naturalrestitution gerichteten Klagsanspruch die Grundlage entzogen wäre; könnte die bücherliche Eintragung des Rechts der Zweitkäuferin gelöscht werden, würde sich die Frage nach einem gegen diese gerichteten Schadenersatzanspruch des Ersterwerbers bei richtiger Sicht der Dinge nämlich erst gar nicht stellen (Pletzer aaO, 211). Nur einen solchen hat der Kläger hier aber geltend gemacht. Seine zuletzt erstatteten Revisionsausführungen, bei Doppelveräußerung von Liegenschaften wäre auch eine (Eigentumsklage in Form der) Löschungsklage möglich (gewesen), gehen daher ins Leere.

Das Berufungsgericht hat das Hauptbegehren schon aus dieser Überlegung zu Recht abgewiesen. Ob ihm auch deshalb die Berechtigung fehlte, weil - entgegen der Kritik Reischauers (in Rummel³ II/2b Rz 20 zu § 1332 ABGB mwN) und Hoyers (JBl 1996, 539) - daran festzuhalten ist, dass der durch Doppelveräußerung oder Mehrfachveräußerung von Liegenschaften geschädigte Erstkäufer seinen Schadenersatzanspruch auf Naturalrestitution durch ein bloßes Begehren auf Löschung der Eigentumseinverleibung des Drittkäufers (grundsätzlich) nicht erlangen kann, und das Löschungsbegehren daher ein aliud gegenüber dem Begehren auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechts des Geschädigten darstellt (RIS-Justiz RS0083001), bedarf somit keiner näheren Prüfung. Es ist aber festzuhalten, dass das dagegen ins Treffen geführte Argument, wonach die unmittelbare Übertragung des Eigentums vom Zweitkäufer auf den Erstkäufer in Wahrheit nicht Naturalrestitution sei (Reischauer aaO; ggt jedoch: Koziol, Österr Haftpflichtrecht³ Rz 9/27 und Pletzer aaO 212 und 252 mit mwN [auf die überwiegende Lehre bzw auf die wohl überwiegende Auffassung] in FN 911 bzw 1025), weil der Zweitkäufer nie Eigentümer gewesen sei, im vorliegenden Fall nicht zutrifft; war doch das Eigentumsrecht des Klägers bereits vor der Eingriffshandlung der Beklagten - wenn auch abhängig von der Nichtausübung der Rangordnung - vorgemerkt bzw einverleibt.Das Berufungsgericht hat das Hauptbegehren schon aus dieser Überlegung zu Recht abgewiesen. Ob ihm auch deshalb die Berechtigung fehlte, weil - entgegen der Kritik Reischauers (in Rummel³ II/2b Rz 20 zu Paragraph 1332, ABGB mwN) und Hoyers (JBl 1996, 539) - daran festzuhalten ist, dass der durch Doppelveräußerung oder Mehrfachveräußerung von Liegenschaften geschädigte Erstkäufer seinen Schadenersatzanspruch auf Naturalrestitution durch ein bloßes Begehren auf Löschung

der Eigentumseinverleibung des Drittkäufers (grundsätzlich) nicht erlangen kann, und das Löschungsbegehren daher ein aliud gegenüber dem Begehren auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechts des Geschädigten darstellt (RIS-Justiz RS0083001), bedarf somit keiner näheren Prüfung. Es ist aber festzuhalten, dass das dagegen ins Treffen geführte Argument, wonach die unmittelbare Übertragung des Eigentums vom Zweitkäufer auf den Erstkäufer in Wahrheit nicht Naturalrestitution sei (Reischauer aaO; ggt jedoch: Koziol, Österr Haftpflichtrecht³ Rz 9/27 und Pletzer aaO 212 und 252 mit mwN [auf die überwiegende Lehre bzw auf die wohl überwiegende Auffassung] in FN 911 bzw 1025), weil der Zweitkäufer nie Eigentümer gewesen sei, im vorliegenden Fall nicht zutrifft; war doch das Eigentumsrecht des Klägers bereits vor der Eingriffshandlung der Beklagten - wenn auch abhängig von der Nichtausübung der Rangordnung - vorgemerkt bzw einverleibt.

Zur Revision der Beklagten:

Soweit die Revisionswerberin weiterhin den Standpunkt vertritt, jedenfalls zum (allein maßgeblichen) Zeitpunkt des Vertragsabschlusses "gutgläubig" gewesen zu sein, weil die damalige Vormerkung lediglich die Behauptung eines (von ihr selbst zu beurteilenden) Anspruches des Klägers auf die Liegenschaft dokumentiert habe, ist sie zunächst auf die stRsp zu verweisen, wonach selbst der einer Löschungsklage entgegenstehende, nach dem Grundbuchstand zu beurteilende gute Glaube eines im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen Dritten nicht bloß im Zeitpunkt des Abschlusses des Erwerbsgeschäftes, sondern auch noch im Zeitpunkt des Ansuchens um grundbücherliche Einverleibung gegeben sein müsste (RIS-Justiz RS0011323; zuletzt: 5 Ob 324/00h mwN). Nichts anderes könnte bei der nachträglichen Rechtfertigung einer Vormerkung gelten, die das auflösend bedingte Eigentum des (Erst-)Erwerbers in ein unbedingtes Eigentumsrecht verwandelte; wirkte doch die Rechtfertigung ex tunc, dh dass das Eigentum des Klägers rückwirkend im Zeitpunkt des Einlangens des Vormerkungsgesuches entstand (Pletzer aaO, 69 mwN in FN 300).

Hier geht es aber - wie bereits zur Revision des Klägers dargelegt wurde - ohnehin nicht um eine mit Klage nach § 61 GBG geltend zu machende Löschung ungültiger Eintragungen, sondern um den Restitutionsanspruch des Klägers als Ersterwerber aus dem Titel des Schadenersatzes wegen Beeinträchtigung seiner Forderungsrechte. Dem von der Zweitkäuferin für ihre "Gutgläubigkeit" ins Treffen geführten Vertrauen auf die Ungültigkeit des zeitlich vorangegangenen Übergabevertrages mit dem Kläger wird schon durch das eigene Vorbringen der Beklagten, sie habe von der Verkäuferin iVm der zitierten Vertragsbestimmung auch eine "Garantie" dafür verlangt, dass die Vormerkung rechtswidrig sei und ihr auch die Verpflichtung abgenommen, die Beklagte nicht in den (bereits anhängigen) Prozess hineinzuziehen und diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, die Grundlage entzogen (AS 84 f). Damit wollte sich die Beklagte nämlich ganz offensichtlich vor ihr möglicherweise drohenden Nachteilen im Falle, dass die Verkäuferangaben doch nicht zutreffen, absichern und hat somit zumindest bedingt in Kauf genommen, den sein Eigentumsrecht berechtigt verfolgenden Kläger durch die Eintragung ihres Eigentumsrechts zu schädigen.Hier geht es aber - wie bereits zur Revision des Klägers dargelegt wurde - ohnehin nicht um eine mit Klage nach Paragraph 61, GBG geltend zu machende Löschung ungültiger Eintragungen, sondern um den Restitutionsanspruch des Klägers als Ersterwerber aus dem Titel des Schadenersatzes wegen Beeinträchtigung seiner Forderungsrechte. Dem von der Zweitkäuferin für ihre "Gutgläubigkeit" ins Treffen geführten Vertrauen auf die Ungültigkeit des zeitlich vorangegangenen Übergabevertrages mit dem Kläger wird schon durch das eigene Vorbringen der Beklagten, sie habe von der Verkäuferin in Verbindung mit der zitierten Vertragsbestimmung auch eine "Garantie" dafür verlangt, dass die Vormerkung rechtswidrig sei und ihr auch die Verpflichtung abgenommen, die Beklagte nicht in den (bereits anhängigen) Prozess hineinzuziehen und diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, die Grundlage entzogen (AS 84 f). Damit wollte sich die Beklagte nämlich ganz offensichtlich vor ihr möglicherweise drohenden Nachteilen im Falle, dass die Verkäuferangaben doch nicht zutreffen, absichern und hat somit zumindest bedingt in Kauf genommen, den sein Eigentumsrecht berechtigt verfolgenden Kläger durch die Eintragung ihres Eigentumsrechts zu schädigen.

Es entspricht stRsp und hL (und wird von der Revisionswerberin auch gar nicht bestritten), dass auch eine bloß schuldrechtliche Beziehung zwischen zwei Personen gegen Eingriffe Dritter zu schützen ist. Dritte dürfen das Recht auf obligationsmäßige Willensrichtung des Schuldners nicht beeinträchtigen (Koziol, Die Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte, 160 ff; 8 Ob 194/01i mwN). Der Dritte beeinträchtigt aber das Forderungsrecht nicht nur, wenn er auf den schuldnerischen Leistungswillen in Richtung Vertragsbruch einwirkt, sondern auch, wenn er in Kenntnis des fremden Forderungsrechts die schlichte Leistungsbewirkung vereitelt. Das Recht auf Leistungsbewirkung entfaltet absolute Wirkung und es ist daher jedermann zumutbar, fremde Verträge zu respektieren, wenn er sie kennt, ohne unzumutbaren Nachforschungspflichten nachkommen zu müssen. Es genügt die bewusste Durchsetzung des eigenen

Rechtsstandpunkts unter bewusster Übergehung der dagegen sprechenden triftigen Argumente (7 Ob 80/99m; 3 Ob 61/01v; 8 Ob 194/01i ua; Lindinger, Der Rechtsschutz von Vertriebssystemen gegenüber Außenseitern, JBl 1990, 694 ff [700]).

Wer eine Leistung zu erlangen sucht, von der er weiß, dass sie vertraglich einem anderen zusteht, der weiß auch, dass der Entfall der Leistung dem anderen schadet, der Zufall der Leistung ihn selbst jedoch "bereichert". Daran nichts Unrechtes zu finden, heißt dem Recht des Stärkeren und Schnelleren den Vorzug gegenüber demjenigen zu geben, der bei seiner Betätigung im Geschäftsverkehr auf Rechte Dritter soweit achtet, als er darauf achten kann, ohne unzumutbaren Nachforschungspflichten nachkommen zu müssen (Lindinger aaO; 8 Ob 194/01i). Weiß der Eingreifer um den Bestand des Gläubigerrechts, kann ihm durchaus zugemutet werden, dieses zu respektieren; positive Kenntnis im Einzelfall ist der Offenkundigkeit daher gleichzuhalten (Pletzer, Doppelveräußerung und Forderungseingriff [2000] 245).

Die neuere Rsp bejaht im Falle der Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte beim Doppelverkauf von Liegenschaften einen Anspruch des Erstkäufers gegen die (hier:) Zweitkäuferin auf Einverleibung seines Eigentums wegen des Rechts auf Naturalrestitution (Reischauer in Rummel³ II/2b Rz 20 zu § 1332 ABGB mwN). Von den Fällen des danach - in einhelliger Rsp - gewährten absoluten Schutzes von Forderungsrechten kommt die wissentliche Verleitung zum Vertragsbruch bzw die arglistige Kollusion (vgl dazu: 5 Ob 259/00z mwN; 1 Ob 221/99b; Aicher in Rummel³ Rz 13 f zu § 1053 ABGB; RIS-Justiz RS0083005; zuletzt: 7 Ob 257/01x) hier nicht in Frage; eine solche Schuldform der beklagten Zweitkäuferin steht nicht fest und wurde auch gar nicht behauptet.Die neuere Rsp bejaht im Falle der Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte beim Doppelverkauf von Liegenschaften einen Anspruch des Erstkäufers gegen die (hier:) Zweitkäuferin auf Einverleibung seines Eigentums wegen des Rechts auf Naturalrestitution (Reischauer in Rummel³ II/2b Rz 20 zu Paragraph 1332, ABGB mwN). Von den Fällen des danach - in einhelliger Rsp - gewährten absoluten Schutzes von Forderungsrechten kommt die wissentliche Verleitung zum Vertragsbruch bzw die arglistige Kollusion vergleiche dazu: 5 Ob 259/00z mwN; 1 Ob 221/99b; Aicher in Rummel³ Rz 13 f zu Paragraph 1053, ABGB; RIS-Justiz RS0083005; zuletzt: 7 Ob 257/01x) hier nicht in Frage; eine solche Schuldform der beklagten Zweitkäuferin steht nicht fest und wurde auch gar nicht behauptet.

Wie die Revisionswerberin selbst aufzeigt, wird eine weitergehende Außenwirkung des Schuldverhältnisses in diesen Fällen allerdings auch dann angenommen, wenn das Recht des Gläubigers durch den Besitz einer körperlichen Sache offenkundig ist (1 Ob 221/99b; Koziol/Welser12 II 2 mwN in FN 4). Die neuere Rsp folgt dabei dem vonSchilcher/Holzer (Der schadenersatzrechtliche Schutz des Traditionserwerbers bei Doppelveräußerung, JBl 1974, 445 ff und 512 ff) in Fortentwicklung der Lehre Koziols (Die Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte) aufgegriffenen Gedanken von der Funktion des Besitzes als Ausdrucksmittel der (sozial-)typischen Erkennbarkeit von Forderungsrechten und bejaht insoweit eine Schadenersatzpflicht bereits dann, wenn er das durch Besitz verstärkte Forderungsrecht kannte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit kennen musste. Während in den anderen Fällen eines absoluten Schutzes von Forderungsrechten (hier: des Erstkäufers) doloses Verhalten gefordert wird, genügt bei der Verletzung eines besitzverstärkten Forderungsrechts also zur Durchsetzung des schadenersatzrechtlichen Restitutionsanspruches bereits, dass der Erwerber die obligatorische Position kannte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit kennen musste (stRsp; 1 Ob 537, 1551/95 mwN; 9 Ob 244/97s; 1 Ob 221/99b; RIS-Justiz RS0011224 [T5]; RS0011226 [T3 bis T5]; RS0015114 [T1]; RS0113118; Aicher aaO Rz 14 zu § 1053 ABGB mwN; Pletzer aaO, 188 ff [mit ausführlicher Darstellung der Entwicklung der Rsp "im Anschluss an Schilcher/Holzer" sowie der "Tendenzen in der jüngsten Judikatur"]).Wie die Revisionswerberin selbst aufzeigt, wird eine weitergehende Außenwirkung des Schuldverhältnisses in diesen Fällen allerdings auch dann angenommen, wenn das Recht des Gläubigers durch den Besitz einer körperlichen Sache offenkundig ist (1 Ob 221/99b; Koziol/Welser12 römisch II 2 mwN in FN 4). Die neuere Rsp folgt dabei dem von Schilcher/Holzer (Der schadenersatzrechtliche Schutz des Traditionserwerbers bei Doppelveräußerung, JBl 1974, 445 ff und 512 ff) in Fortentwicklung der Lehre Koziols (Die Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte) aufgegriffenen Gedanken von der Funktion des Besitzes als Ausdrucksmittel der (sozial-)typischen Erkennbarkeit von Forderungsrechten und bejaht insoweit eine Schadenersatzpflicht bereits dann, wenn er das durch Besitz verstärkte Forderungsrecht kannte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit kennen musste. Während in den anderen Fällen eines absoluten Schutzes von Forderungsrechten (hier: des Erstkäufers) doloses Verhalten gefordert wird, genügt bei der Verletzung eines besitzverstärkten Forderungsrechts also zur Durchsetzung des schadenersatzrechtlichen Restitutionsanspruches bereits, dass der Erwerber die obligatorische Position kannte oder bei gehöriger

Aufmerksamkeit kennen musste (stRsp; 1 Ob 537, 1551/95 mwN; 9 Ob 244/97s; 1 Ob 221/99b; RIS-Justiz RS0011224 [T5]; RS0011226 [T3 bis T5]; RS0015114 [T1]; RS0113118; Aicher aaO Rz 14 zu Paragraph 1053, ABGB mwN; Pletzer aaO, 188 ff [mit ausführlicher Darstellung der Entwicklung der Rsp "im Anschluss an Schilcher/Holzer" sowie der "Tendenzen in der jüngsten Judikatur"]).

Die Revision der Beklagten verweist darauf, dass der Kläger niemals Besitz an der Liegenschaft hatte, und macht geltend, dass auch nach den beiden vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen (die außerdem jeweils Forderungszessionen betreffen) mit "Kenntnis" des fremden Forderungsrechts das Wissen vom tatsächlichen Bestehen und "nicht von dessen unbegründeter Behauptung" gemeint sei, [und] "außerdem die bes Bedeutung des Besitzes des Erstkäufers als Indiz für das tatsächliche Bestehen eines Rechts beim Doppelverkauf einer Liegenschaft" [gelte].

Im vorliegenden Fall hat der Kläger seinen Anspruch allerdings nicht auf das Wissen der Beklagten um eine "unbegründete Behauptung" gestützt, sondern auf die - unstrittige - Kenntnis der Beklagten von der grundbücherlichen Vormerkung seines Eigentumsrechtes zum Zeitpunkt des Abschlusses des (Zweit-)Kaufvertrages bzw von der Rechtfertigung dieser Vormerkung zum Zeitpunkt der Einverleibung ihres Eigentumsrechtes (AS 93 f), und sich - zu Recht - darauf berufen, dass die Beklagte auch nicht auf eine Einigung der Verkäuferin mit dem Kläger, sondern bloß auf deren unrichtige Versicherungen vertraut habe, obwohl schon nach diesem Grundbuchstand offensichtlich gewesen sei, dass bereits die von der Voreigentümerin im Jahr 1995 erwirkte Rangordnung die zum Zeitpunkt ihrer Einverleibung noch obligatorischen Forderungsrechte des Klägers beeinträchtigt habe.

Demgemäß kommt es hier - anders als zu 1 Ob 537, 1551/95 - primär darauf an, ob diese Tatsachen die gleichen Rechtsfolgen wie der Eingriff in ein durch Sachbesitz verstärktes Forderungsrecht nach sich ziehen, was - wie der erkennende Senat erwogen hat - uneingeschränkt bejaht werden muss:

Schon angesichts der strengen Voraussetzungen der Vormerkung als grundbücherliches Sicherungsmittel des Erstkäufers bei der Doppelveräußerung von Liegenschaften (vgl dazu: Pletzer aaO 66 ff mwN) waren nämlich durch die bücherliche Vormerkung des Eigentumsrechtes des Klägers (die vor Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten auch noch gerechtfertigt wurde) auch seine obligatorischen Forderungsrechte als Ersterwerber in ihrer deutlichen "sozialtypischen" Erkennbarkeit für den Gegner (RIS-Justiz RS0011224 [T5]; RS0011226 [T4]) zumindest in gleicher Weise "verstärkt" wie sonst durch "physischen Besitz" der gekauften Sache (vgl dazu: Spielbüchler in Rummel³ Rz 11 zu § 431 ABGB). Damit steht auch in Einklang, wenn Reischauer (in Rummel³ II/2 Rz 20 b zu § 1332 ABGB) diesem Zusammenhang - ohne auf die Richtigkeit der Thesen der Rsp in Fällen des Doppelverkaufs, "wenn das Fremde Forderungsrecht infolge des Besitzes der doppelt verkauften Sache (recte ihrer Innehabung) erkennbar ist" einzugehen - folgenden Standpunkt vertritt (Reischauer aaO): "Ist die Indizwirkung des Besitzes (bzw der Innehabung) das Entscheidende, so müsste freilich auch jede andere Indizwirkung genügen, die gegründeten Verdacht schöpfen lässt (vgl dazu Spielbüchler aaO § 431 Rz 11)".Schon angesichts der strengen Voraussetzungen der Vormerkung als grundbücherliches Sicherungsmittel des Erstkäufers bei der Doppelveräußerung von Liegenschaften vergleiche dazu: Pletzer aaO 66 ff mwN) waren nämlich durch die bücherliche Vormerkung des Eigentumsrechtes des Klägers (die vor Einverleibung des Eigentumsrechts der Beklagten auch noch gerechtfertigt wurde) auch seine obligatorischen Forderungsrechte als Ersterwerber in ihrer deutlichen "sozialtypischen" Erkennbarkeit für den Gegner (RIS-Justiz

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