jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/6/29 3Ob105/04v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.06.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer, Dr. Zechner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Harald H*****, vertreten durch Dr. Michael Göbel, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Marktgemeinde B*****, vertreten durch Dr. Hermann Geissler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einwilligung in die Löschung von Reallasten (Streitwert 7.267,28 EUR), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 22. Jänner 2004, GZ 18 R 282/02d-39, womit das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 19. September 2003, GZ 4 C 1624/00b-34, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision ON 44 wird nicht Folge gegeben.

Die Revision ON 46 wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 499,39 EUR (darin 83,23 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Alleineigentümer zweier Liegenschaften (GSte Nr 181/110 und 181/111). Bei beiden ist im Grundbuch zu "TZ eines anderen Gerichtes 4717/1930 die Reallastverpflichtung zur Tragung der Kosten der Wasser- und Lichtleitung sowie erstmaligen Straßenherstellung" für die beklagte Gemeinde einverleibt. Diese Eintragungen wurden aus einer anderen EZ übertragen. Zu diesen Eintragungen kam es wie folgt:

Über Ansuchen des damaligen Grundstückseigentümers genehmigte der Gemeinderat der beklagten Partei mit seinen Beschlüssen vom 1. April und 26. Mai 1930 die Abteilung dreier Parzellen auf 79 Bauplätze und vier Gartenparzellen, wobei ua die beiden nunmehrigen GSte des Klägers aus dem zu teilenden GSt Nr 181/23 hervorgingen. Diese Genehmigung stand ua unter der "Bedingung", dass die "Wasser-Lichtleitung und erstmalige Straßenherstellungskosten" von den künftigen Erwerbern "der einzelnen Baustellen und Gartenparzellen" zu tragen und die Übernahme dieser Verpflichtung grundbücherlich sicherzustellen sei. In der am 16. Mai 1930 stattgefundenen "das gegenständliche Abteilungsprojekt in B." betreffenden Verhandlung erklärte der Parzellierungswerber, den Bedingungen des Beschlusses des Gemeinderats vom 1. April 1930 "beizustimmen". Im "Gleichbescheid" der örtlich zuständigen Bezirkshauptmannschaft vom 17. Juli 1930 heißt es ua:

"Über das Ansuchen des ... genehmigte der Gemeinderat in B. mit seinem gemäß § 11 der Bauordnung für N.Oe. gefassten Sitzungsbeschlüssen v. 1. 4. 1930 u.v. 26. 5. 1930 die Abteilung der dem... gehörigen Parzellen...

auf 79 Bauplätze u. vier Gartenparzellen gemäß dem in 3 Ausfertigungen beigebrachten Abteilungsplane unter folgenden Bedingungen:"Über das Ansuchen des ... genehmigte der Gemeinderat in B. mit seinem gemäß Paragraph 11, der Bauordnung für N.Oe. gefassten Sitzungsbeschlüssen v. 1. 4. 1930 u.v. 26. 5. 1930 die Abteilung der dem... gehörigen Parzellen... auf 79 Bauplätze u. vier Gartenparzellen gemäß dem in 3 Ausfertigungen beigebrachten Abteilungsplane unter folgenden Bedingungen:

1.) Die Wasser-Lichtleitung und erstmalige Straßenherstellungskosten sind von den künftigen Erwerbern der einzelnen Baustellen und Gartenparzellen zu tragen und ist die Übernahme dieser Verpflichtung grundbücherlich sicherzustellen...

Am 16. Mai 1930 fand eine mündliche von der Bez.Hauptmannschaft... ausgeschriebene, mit einem Augenscheine verbundene Verhandlung betr. das gegenständliche Abteilungsprojekt in... statt, bei welcher laut der hierüber aufgenommenen Verhandlungsschrift insbesondere der Parzellierungswerber erklärte, den Bedingungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 1. 4. 1930 beizustimmen. Aufgrund des Ergebnisses dieser Verhandlung vom 16. 5. 1930 stimmt die Bez.Hauptmannschaft... der Abteilung... hiemit gemäß § 6 der Bauordnung für N.Oe. zu...".Am 16. Mai 1930 fand eine mündliche von der Bez.Hauptmannschaft... ausgeschriebene, mit einem Augenscheine verbundene Verhandlung betr. das gegenständliche Abteilungsprojekt in... statt, bei welcher laut der hierüber aufgenommenen Verhandlungsschrift insbesondere der Parzellierungswerber erklärte, den Bedingungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 1. 4. 1930 beizustimmen. Aufgrund des Ergebnisses dieser Verhandlung vom 16. 5. 1930 stimmt die Bez.Hauptmannschaft... der Abteilung... hiemit gemäß Paragraph 6, der Bauordnung für N.Oe. zu...".

Die "Reallastbestellungs-Urkunde" vom 13. September 1930 lautet auszugsweise:

"Laut Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft ... am 16. Mai 1930 wurde die Parzellierung der Parzellen... gegen dem bewilligt, dass die Kosten der Wasser- und Lichtleitung sowie der erstmaligen Straßenherstellung von den künftigen Erwerbern der einzelnen Baustellen und Gartenparzellen zu tragen sind.

Der gefertigte ...verein in Wien als nunmehriger Eigentümer der drei vorbezeichneten auf die neue E.Z. 445... übertragenen Parzellen erteilt hiemit durch seinen mit beglaubigter Vollmacht ausgewiesenen Vertreter seine ausdrückliche Einwilligung, dass auf der Liegenschaft im Grundbuche... E.Z. 445, und zwar rücksichtlich der aus den Parzellen 181/23, 181/6 und 181/5 zu bildenden Bauplätzen und Gartenparzellen die Verpflichtung zur Tragung der Kosten der Wasser- und Lichtleitung sowie der erstmaligen Straßenherstellung als Reallast zugunsten der Gemeinde... einverleibt werde."

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Liesing vom 17. November 1930 wurde "aufgrund des Gesuches vom 26. Oktober 1930, des genehmigten Parzellierungsplanes, der zugehörigen Flächenberechnungstabelle und Längsprofiles, des Gleichbescheides (Genehmigung) der Bezirkshauptmannschaft... vom 17. Juli 1930..., der Reallastbestellungsurkunde ddo Wien 13. September 1930 ..." unter anderem die Teilung (Parzellierung) der Parzelle 181/23 des Grundbuches... unter anderem in die Parzellen 181/110 und 181/111 sowie "die Einverleibung der Verpflichtung der künftigen Erwerber der einzelnen Baustellen und Gartenparzellen zur Tragung der Kosten der Wasser- und Lichtleitung sowie der erstmaligen Straßenherstellung als Reallast zugunsten der Marktgemeinde... ob der Liegenschaft E.Z. 445, Grundbuch... bewilligt."

Der Kläger bezahlte die Kosten für die Herstellung der Wasser- und Lichtleitung bereits. Die Straße wurde 1958 errichtet. Aus diesem Anlass erließ die beklagte Partei am 26. November 1958 einen Bescheid, mit dem sie dem Kläger anteilsmäßige Beitragskosten für die Straßenneubauten der Siedlung vorschrieb. Diesen Bescheid hob die zuständige Bezirkshauptmannschaft als Berufungsbehörde mit rechtskräftigem Bescheid vom 24. Mai 1961 auf und verwies die Angelegenheit zur Durchführung eines neuerlichen Verfahrens und Erlassung neuer Bescheide an die Baubehörde erster Instanz zurück. Danach schrieb die beklagte Gemeinde keinen weiteren Kostenbeitrag für die Herstellung der Straße vor. Eine Bebauung der Grundstücke des Klägers erfolgte bisher nicht, weshalb auch keine Aufschließungsabgabe nach § 38 nö BauO vorgeschrieben wurde.Der Kläger bezahlte die Kosten für die Herstellung der Wasser- und Lichtleitung bereits. Die Straße wurde 1958 errichtet. Aus diesem Anlass erließ die beklagte Partei am 26. November 1958 einen Bescheid, mit dem sie dem Kläger anteilsmäßige Beitragskosten für die Straßenneubauten der Siedlung vorschrieb. Diesen Bescheid hob die zuständige Bezirkshauptmannschaft als Berufungsbehörde mit rechtskräftigem Bescheid vom 24. Mai 1961 auf und verwies die Angelegenheit zur

Durchführung eines neuerlichen Verfahrens und Erlassung neuer Bescheide an die Baubehörde erster Instanz zurück. Danach schrieb die beklagte Gemeinde keinen weiteren Kostenbeitrag für die Herstellung der Straße vor. Eine Bebauung der Grundstücke des Klägers erfolgte bisher nicht, weshalb auch keine Aufschließungsabgabe nach Paragraph 38, nö BauO vorgeschrieben wurde.

Der Kläger begehrte die Zustimmung der beklagten Partei zur Einverleibung der Löschung der angeführten Reallasten und der jeweiligen Eintragung unter C-LNr 1b. Die Reallasten seien obsolet. Zur Einhebung von Aufschließungsabgaben durch Gemeinden bedürfe es keiner grundbücherlich einverleibten Reallast mehr. Das rechtliche Interesse der beklagten Partei daran sei daher weggefallen. Einer neuerlichen Vorschreibung von Straßenherstellungskosten stünde ein faktischer Verzicht und Verjährung sowie Rechtswidrigkeit (Verstoß gegen die nö BauO) entgegen. Der im Grundbuch einverleibten Reallast liege kein öffentlich-rechtlicher Bescheid, sondern eine privatrechtliche Vereinbarung, nämlich die Reallastbestellungsurkunde, zugrunde. Die Verpflichtung zur Tragung der Herstellungskosten einer Straße sei nach der damals in Kraft stehenden nö BauO oder einem anderen Gesetz nicht vorgesehen gewesen. Daher habe die Überwälzung der Straßenherstellungskosten auf die zukünftigen Parzellenbesitzer nur im Wege einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und dem Parzellierungswerber erfolgen können.

Die beklagte Partei wendete im Wesentlichen ein, der Kläger habe die mit der Reallast abgesicherten Verpflichtungen bis heute nicht vollständig erfüllt. Im Hinblick darauf, dass sowohl der "Gleichbescheid" als auch die Reallastbestellungsurkunde auf die Grundstücksteilung Bezug nähmen, liege ein "öffentlich-rechtliches Handeln der Behörde" vor.

Das Erstgericht wies im zweiten Rechtsgang das Klagebegehren ab.

Mit dem angefochtenen Urteil gab das Berufungsgericht der Berufung des Klägers nicht Folge. Es verbreiterte die Feststellungen des Erstgerichts durch Wiedergabe des Urkundeninhalts in der im Wesentlichen eingangs dargestellten Weise.

Ausgehend vom Aufhebungsbeschluss des Obersten Gerichtshofs im ersten Rechtsgang3 Ob 168/02f und der Entscheidung 7 Ob 423, 424/55 gelangte das Berufungsgericht zur Auffassung, dass auch im vorliegenden Fall ein hoheitliches Handeln der Behörde aus Anlass des Grundteilungsansuchens vorgelegen sei, möge auch der Parzellierungswerber mit den vom Gemeinderat gesetzten Bedingungen, zu denen ua auch die Begründung der umstrittenen Reallast gehörte, einverstanden gewesen sein, was in Anbetracht des Umstands, dass nicht er, sondern die künftigen Erwerber diese Kosten zu tragen hatten, nicht verwundere. Ob die damalige nö BauO eine derartige Bedingung ausdrücklich vorgesehen habe, sei nicht entscheidend, weil die Gemeinde berechtigt sei, die Abteilungsbewilligung von der Erfüllung bestimmter Verpflichtungen abhängig zu machen. Ebensowenig ändere an dieser Beurteilung der Umstand etwas, dass sich die Bezirkshauptmannschaft in ihrem "Gleichbescheid" ausdrücklich auf die "Beistimmung" des Parzellierungswerbers zur Reallastbegründung berufen, ja ihre Zustimmung zur Grundaufteilung darauf geradezu gegründet habe. Maßgeblich sei allein, dass der Gemeinderat aus Anlass des Parzellierungsansuchens eine derartige Bedingung gesetzt habe (§ 11 nö BauO in der damals geltenden Fassung) und damit hoheitliches Handeln vorliege. Der Umstand, dass die Behörde offenbar erfolgreich versucht habe, Einigung über die von ihr gesetzte Bedingung herbeizuführen, bewirke nicht, dass eine rein privatrechtliche Vereinbarung vorliege. Dasselbe gelte dafür, dass unmittelbare Eintragungsgrundlage nicht ein hoheitlicher Bescheid, sondern die Reallastbestellungsurkunde sei.Ausgehend vom Aufhebungsbeschluss des Obersten Gerichtshofs im ersten Rechtsgang 3 Ob 168/02f und der Entscheidung 7 Ob 423, 424/55 gelangte das Berufungsgericht zur Auffassung, dass auch im vorliegenden Fall ein hoheitliches Handeln der Behörde aus Anlass des Grundteilungsansuchens vorgelegen sei, möge auch der Parzellierungswerber mit den vom Gemeinderat gesetzten Bedingungen, zu denen ua auch die Begründung der umstrittenen Reallast gehörte, einverstanden gewesen sein, was in Anbetracht des Umstands, dass nicht er, sondern die künftigen Erwerber diese Kosten zu tragen hatten, nicht verwundere. Ob die damalige nö BauO eine derartige Bedingung ausdrücklich vorgesehen habe, sei nicht entscheidend, weil die Gemeinde berechtigt sei, die Abteilungsbewilligung von der Erfüllung bestimmter Verpflichtungen abhängig zu machen. Ebensowenig ändere an dieser Beurteilung der Umstand etwas, dass sich die Bezirkshauptmannschaft in ihrem "Gleichbescheid" ausdrücklich auf die "Beistimmung" des Parzellierungswerbers zur Reallastbegründung berufen, ja ihre Zustimmung zur Grundaufteilung darauf geradezu gegründet habe. Maßgeblich sei allein, dass der Gemeinderat aus Anlass des Parzellierungsansuchens eine derartige Bedingung gesetzt habe (Paragraph 11, nö BauO in der damals geltenden

Fassung) und damit hoheitliches Handeln vorliege. Der Umstand, dass die Behörde offenbar erfolgreich versucht habe, Einigung über die von ihr gesetzte Bedingung herbeizuführen, bewirke nicht, dass eine rein privatrechtliche Vereinbarung vorliege. Dasselbe gelte dafür, dass unmittelbare Eintragungsgrundlage nicht ein hoheitlicher Bescheid, sondern die Reallastbestellungsurkunde sei.

Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil höchstgerichtliche Rsp zur Frage fehle, ob im Zivilverfahren die Löschung einer unter den hier gegebenen Umständen im Grundbuch einverleibten Reallast begehrt werden könne.

Rechtliche Beurteilung

Die als erste eingebrachte Revision des Klägers ist nicht berechtigt, seine zweite jedoch unzulässig.

a) Aus einem vom Berufungsgericht nicht aufklärbaren Fehler heraus erhielt der Kläger eine Urteilsausfertigung der Entscheidung zweiter Instanz zugestellt, bei der der Urteilsspruch und die ersten vier Zeilen der Entscheidungsgründe nicht der Urschrift entsprachen. Demgemäß berichtigte das Berufungsgericht nach Einbringen der ersten Revisionsschrift des Klägers diese Ausfertigung in der Weise, dass es diese dem Spruch der Urschrift anglich (ON 43). Nach Zustellung des Berichtigungsbeschlusses brachte der Kläger eine weitere Revisionsschrift ein, die sowohl in ihrem Abänderungs- und hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags als auch überwiegend in den Revisionsgründen mit der zunächst eingebrachten Revisionsschrift identisch ist. Lediglich die Passagen, die sich mit den sinnstörenden Fehlern in der ihm zugestellten Urteilsausfertigung befassen, wurden durch einen Hinweis auf die Berichtigung ersetzt.

Unter diesen Umständen besteht kein Anlass, eine Ausnahme vom Grundsatz der Einmaligkeit des Rechtsmittels zu machen, weil offenbar der Kläger auch nach Zustellung der fehlerhaften Urteilsausfertigung keinen Zweifel über deren Inhalt haben konnte. Nach stRsp sind eben grundsätzlich weitere Rechtsmittelschriften auch innerhalb der gesetzlichen Frist unzulässig (EvBl 1959/223 = JBl 1959, 376 uva; RIS-Justiz RS0041666). Die zweite Rechtsmittelschrift ist daher zurückzuweisen.

b) In der Sache hält der Kläger auch in dritter Instanz seine Ansicht aufrecht, die Reallast beruhe nicht auf öffentlich-rechtlicher Grundlage, sondern auf einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Lagegemeinde und dem seinerzeitigen Grundeigentümer. Aus dem Umstand, dass weder die damals geltende nö BauO noch ein anderes Gesetz die im Grundbuch einverleibten Verpflichtungen vorgesehen habe, folge, dass diesen kein Hoheitsakt zugrunde liegen könne. Mittlerweile seien die sich aus der Reallast ergebenden Rechte verjährt, weshalb sie zu löschen seien.

Dieser Ansicht kann nicht beigetreten werden.

Wie der Oberste Gerichtshof schon in seinem im ersten Rechtsgang ergangenen Beschluss3 Ob 168/02f (= bbl 2003, 86 = immolex 2003, 182 = NZ 2003, 281 = MietSlg 54.066) klargestellt hat, könnten die auf den Liegenschaften des Klägers einverleibten Reallasten nur unter der Voraussetzung gelöscht werden, dass sie auf einem zivilrechtlichen Titel beruhen. Bei einer öffentlich-rechtlichen Grundlage wäre das nicht der Fall. Demgemäß kommt es entscheidend darauf an, ob dem Kläger der Beweis dafür gelungen ist, die darin enthaltenen Verpflichtungen seien durch einen Vertrag seines Rechtsvorgängers mit der beklagten Gemeinde vereinbart worden. Das kann jedoch aufgrund der erstgerichtlichen, vom Kläger in seiner Berufung nicht bekämpften Feststellungen nicht gesagt werden. Auch sekundäre Feststellungsmängel vermag der Kläger in seiner mit seiner Berufung praktisch wortgleichen Revision nicht darzustellen. Ob es nämlich nach der damaligen Rechtslage für eine Gemeinde in Niederösterreich möglich war, Straßenherstellungskosten auf den Liegenschaftseigentümer überzuwälzen, ist eine Rechts- und keine Tatfrage.

Nach der Entscheidung des VwGH vom 21. Jänner 1959, Zl 626/56 (RIS-VwGH JWR/1956000626/19590121X01) würde sogar eine auf einem privatrechtlichen Vertrag beruhende Verpflichtung zu einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung werden, wenn sie durch einen entsprechenden verpflichtenden Ausspruch in einem Bescheid aufgenommen wird und dieser Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist. Eine solche Verpflichtung könne dann auch mit den Mitteln des Verwaltungszwanges durchgesetzt werden. Daraus wäre für den vorliegenden Fall abzuleiten, dass nicht einmal der Beweis des Abschlusses eines privatrechtlichen Vertrags zu einer Klagsstattgebung führen könnte, bestünde doch selbst bei Erlöschen der daraus entstandenen Pflichten noch immer die öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Aber selbst wenn man dieser Ansicht nicht folgt, ist das Ergebnis kein anderes:

Aus den - wohl wegen der seit 1930 verstrichenen Zeit notwendigerweise - im Wesentlichen auf die Wiedergabe von Urkunden beschränkten Feststellungen der Tatsacheninstanzen lässt sich ein Vertragsschluss, der nach Auffassung des Klägers in der Verhandlung vor der Bezirkshauptmannschaft am 16. Mai 1930 erfolgt wäre, nicht ableiten.

Zwar ist es durchaus denkbar, dass Gemeinden mit Privatpersonen privatrechtliche Verträge über die Aufschließung von Grundstücken schließen, bei denen zwischen dem von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen mit dem vom Grundeigentümer zu entrichtenden Entgelt ein synallagmatisches Austauschverhältnis bestünde (Kleewein, Vertragsraumordnung 302 mN). Abgesehen davon, dass es aber keineswegs angeht, wie der Kläger vermeint, ein derartiges Austauschverhältnis auch zwischen der Bewilligung der Parzellierung und der Erbringung von Geldleistungen durch den Grundstückseigentümer herzustellen, kann der Abschluss eines derartigen zivilrechtlichen Vertrags nicht mit der bloßen Zustimmung zu "Bedingungen" in einem Bescheid durch den Bescheidadressaten begründet werden. Nach Ansicht des Revisionswerbers wäre offenbar in den Beschlüssen des Gemeinderats der beklagten Partei vom 1. April und 26. Mai 1930 das Anbot an seinen Rechtsvorgänger auf Abschluss eines Vertrags über die von den künftigen Erwerbern der Parzellen zu übernehmenden Kosten zu sehen, den dieser Rechtsvorgänger in der mündlichen Verhandlung vor der übergeordneten Bezirkshautpmannschaft am 16. Mai 1930 mit der Erklärung, "den Bedingungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 1. April 1930 beizustimmen" angenommen hätte. Auch wenn nach § 6 nö BauO 1883 die Abteilungsbewilligung von der Bezirkshauptmannschaft zu erteilen war, soweit für die betreffende Gemeinde wie im vorliegenden Fall kein eigenes Gemeindestatut bestand, blieb die Gemeinde in dieses hoheitliche Handeln eingebunden, hatte doch der Gemeindevorsteher nach Art 11 Abs 1 leg cit ua bei der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze (§§ 6 bis 8) vor Erteilung der Bewilligung vor allem den ihn bindenden Beschluss des Gemeindeausschusses (Gemeinderats) einzuholen. Im Falle der Genehmigung durch den Gemeindeausschuss musste der Gemeindevorsteher den Akt der Bezirkshauptmannschaft zur Zustimmung vorlegen. Die Formulierung "Bedingungen" für die Genehmigung spricht für sich betrachtet auch nicht für ein privatrechtliches Handeln, zumal es sich im vorliegenden Fall richtigerweise in der modernen Terminologie um Auflagen (vgl dazu Hengstschläger, Verwaltungsverfahrensrecht Rz 435) handelt. Bei solchen sind nämlich der Bestand und die Rechtswirkungen der Begünstigung nicht von der Erfüllung der Auflage abhängig, diese ist selbständig vollstreckbar (aaO mN der Rechtsprechung des VwGH). Dass es sich hier um eine aufschiebende oder auflösende Bedingung handeln würde, kann den Bescheidbestimmungen nicht entnommen werden. Auch die Erklärung des Parzellierungswerbers, des Rechtsvorgängers des Klägers, ist durchaus in den Rahmen eines hoheitlichen Bewilligungsverfahrens einzuordnen, geht doch daraus hervor, dass er keine Einwände gegen die ihm auferlegten "Bedingungen" erhob. Dass die beklagte Gemeinde anlässlich der Abteilungsbewilligung entgegen der von ihr gewählten Form des Verwaltungshandelns in Wahrheit ein privatrechtliches Rechtsgeschäft abschließen hätte wollen und dasselbe auch für den Rechtsvorgänger des Klägers gelte, ergibt sich aus den Feststellungen der Tatsacheninstanzen in keiner Weise. Dass der Rechtsvorgänger des Klägers iSd Rechtsfigur der "falsa demonstratio" in Wahrheit ein privatrechtliches Rechtsgeschäft hätte schließen wollen, kann zwar nicht von vornherein ausgeschlossen werden, es wäre aber Sache des dies behauptenden Klägers gewesen, eine solche Willensübereinstimmung zu beweisen. Das ist ihm hier nicht gelungen.Zwar ist es durchaus denkbar, dass Gemeinden mit Privatpersonen privatrechtliche Verträge über die Aufschließung von Grundstücken schließen, bei denen zwischen dem von der Gemeinde zu erbringenden Leistungen mit dem vom Grundeigentümer zu entrichtenden Entgelt ein synallagmatisches Austauschverhältnis bestünde (Kleewein, Vertragsraumordnung 302 mN). Abgesehen davon, dass es aber keineswegs angeht, wie der Kläger vermeint, ein derartiges Austauschverhältnis auch zwischen der Bewilligung der Parzellierung und der Erbringung von Geldleistungen durch den Grundstückseigentümer herzustellen, kann der Abschluss eines derartigen zivilrechtlichen Vertrags nicht mit der bloßen Zustimmung zu "Bedingungen" in einem Bescheid durch den Bescheidadressaten begründet werden. Nach Ansicht des Revisionswerbers wäre offenbar in den Beschlüssen des Gemeinderats der beklagten Partei vom 1. April und 26. Mai 1930 das Anbot an seinen Rechtsvorgänger auf Abschluss eines Vertrags über die von den künftigen Erwerbern der Parzellen zu übernehmenden Kosten zu sehen, den dieser Rechtsvorgänger in der mündlichen Verhandlung vor der übergeordneten Bezirkshautpmannschaft am 16. Mai 1930 mit der Erklärung, "den Bedingungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 1. April 1930 beizustimmen" angenommen hätte. Auch wenn nach Paragraph 6, nö BauO 1883 die Abteilungsbewilligung von der Bezirkshauptmannschaft zu erteilen war, soweit für die betreffende Gemeinde wie im vorliegenden Fall kein eigenes Gemeindestatut bestand, blieb die Gemeinde in dieses hoheitliche Handeln eingebunden, hatte doch der Gemeindevorsteher nach Artikel 11, Absatz eins, leg cit ua bei der Abteilung eines Grundes auf Bauplätze (Paragraphen 6 bis 8) vor Erteilung der Bewilligung vor allem

den ihn bindenden Beschluss des Gemeindeausschusses (Gemeinderats) einzuholen. Im Falle der Genehmigung durch den Gemeindeausschuss musste der Gemeindevorsteher den Akt der Bezirkshauptmannschaft zur Zustimmung vorlegen. Die Formulierung "Bedingungen" für die Genehmigung spricht für sich betrachtet auch nicht für ein privatrechtliches Handeln, zumal es sich im vorliegenden Fall richtigerweise in der modernen Terminologie um Auflagen vergleiche dazu Hengstschläger, Verwaltungsverfahrensrecht Rz 435) handelt. Bei solchen sind nämlich der Bestand und die Rechtswirkungen der Begünstigung nicht von der Erfüllung der Auflage abhängig, diese ist selbständig vollstreckbar (aaO mN der Rechtsprechung des VwGH). Dass es sich hier um eine aufschiebende oder auflösende Bedingung handeln würde, kann den Bescheidbestimmungen nicht entnommen werden. Auch die Erklärung des Parzellierungswerbers, des Rechtsvorgängers des Klägers, ist durchaus in den Rahmen eines hoheitlichen Bewilligungsverfahrens einzuordnen, geht doch daraus hervor, dass er keine Einwände gegen die ihm auferlegten "Bedingungen" erhob. Dass die beklagte Gemeinde anlässlich der Abteilungsbewilligung entgegen der von ihr gewählten Form des Verwaltungshandelns in Wahrheit ein privatrechtliches Rechtsgeschäft abschließen hätte wollen und dasselbe auch für den Rechtsvorgänger des Klägers gelte, ergibt sich aus den Feststellungen der Tatsacheninstanzen in keiner Weise. Dass der Rechtsvorgänger des Klägers iSd Rechtsfigur der "falsa demonstratio" in Wahrheit ein privatrechtliches Rechtsgeschäft hätte schließen wollen, kann zwar nicht von vornherein ausgeschlossen werden, es wäre aber Sache des dies behauptenden Klägers gewesen, eine solche Willensübereinstimmung zu beweisen. Das ist ihm hier nicht gelungen.

Aus dem nicht näher zu prüfenden Umstand allein, dass die anlässlich der Grundabtretungsbewilligung vorgeschriebenen Auflagen nicht im Gesetz gedeckt wären, kann ebensowenig auf den Charakter des Handelns der beklagten Gemeinde und des Rechtsvorgängers des Klägers als rechtsgeschäftlich geschlossen werden. Davon abgesehen ist es auch zweifelhaft, ob nicht nach der seinerzeitigen Verwaltungspraxis die Erteilung von Auflagen wie den vorliegenden als durchaus durch im Gesetz gedeckt angesehen werden konnte. Wie Raschauer (Allgemeines Verwaltungsrecht² Rz 966) hervorhebt, wurden vor allem ältere Gesetze unter dem Verständnis beschlossen, dass die Zulässigkeit von Beschränkungen gleichsam im Wesen von Bewilligungserteilungen liege. Dementsprechend seien bestimmte Arten von Nebenbestimmungen oft nicht expressis verbis vorgesehen. Das schließe freilich nicht aus, dass solche Nebenbestimmungen inhaltlich gesetzlich gedeckt sein könnten, wenn der Behörde bei der Bewilligungserteilung die Wahrung bestimmter öffentlicher Interessen aufgetragen sei. Allgemein unterliege die Zulässigkeit rechtsvernichtender Nebenbestimmungen (insb auflösende Bedingungen) strengeren Anforderungen als die Statuierung von Nebenpflichten. Gerade um Letztere handelt es sich hier aber. Selbst wenn man daher nicht wie die zweite Instanz von der Zulässigkeit der im "Gleichbescheid" der Bezirkshauptmannschaft enthaltenen Auflagen ausginge, wäre die schon vom Berufungsgericht zitierte Rechtsansicht der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 7 Ob 423, 424/55 aufrechtzuerhalten, wonach, die hier nie bestrittene Rechtskraft des Bescheids vorausgesetzt, auch gesetzwidrige Verpflichtungen für die Abteilungswerber und ihre Rechtsnachfolger bindend wären. Auch der Verwaltungsgerichtshof hat mittlerweile in der baurechtlichen Entscheidung Zl. 92/06/0024 = ZfVB 1993/727 zu einer Grundabtretungsverpflichtung ausgesprochen, dass die mangelnde Berechtigung eines Magistrats im Jahr 1937 eine kostenlose Grundabtretung vorzuschreiben, den diesbezüglichen Bescheidteil entgegen der Auffassung der belangten Behörde zu keinem Vertrag mache. Die gegenteilige Auffassung kann tatsächlich nicht mit Recht vertreten werden. Selbst ein teilweise rechtswidriger Inhalt eines Bescheids macht den betreffenden Teil des hoheitlichen Verwaltungsakts nicht schon (unter den weiteren Voraussetzungen der Annahme durch den Adressaten) zu einem zivilrechtlichen Vertrag, vielmehr bleibt es bei der Rechtsnatur des hoheitlichen Handelns, nur eben mit einem rechtswidrigen Inhalt. Gegen derartige fehlerhafte Bescheide haben sich die dadurch belasteten Adressaten auf den Verwaltungsweg zur Wehr zu setzen.

Daraus folgt insgesamt, dass das Berufungsgericht wie schon die erste Instanz, zu Recht zum Ergebnis gekommen ist, die Reallast beruhe nicht auf einem privatrechtlichen, sondern einem öffentlich-rechtlichen Rechtsakt, weshalb eine allfällige Verjährung gar nicht zu prüfen war.

Die in der Revision angestellte Überlegung, der seinerzeitige Parzellierungswerber wäre schon vor Weiterleitung des Akts an die Bezirkshauptmannschaft mit der hier in Rede stehenden "Bedingung" einverstanden gewesen, ist eine reine Spekulation, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Nach dem Gesagten kommt es entgegen der Auffassung des Revisionswerbers gerade nicht darauf an, ob für die einverleibte Reallast eine ausreichende gesetzliche Grundlage bestand.

Da somit die Verpflichtung auf der Reallast keine zivilrechtliche ist, die durch Verjährung nach den entsprechenden Bestimmungen des ABGB erloschen sein könnte, haben die Vorinstanzen zu Recht das Klagebegehren abgewiesen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 50, 41 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 50,, 41 ZPO.

Textnummer

E73972

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0030OB00105.04V.0629.000

Im RIS seit

29.07.2004

Zuletzt aktualisiert am

16.02.2012

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