jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/10/19 4Ob261/99g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.10.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Kodek als Vorsitzenden und durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Griß und Dr. Schenk sowie den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel als weitere Richter in den verbundenden Rechtssachen der klagenden Parteien 1. Ursula K*****, 2. Anton K*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Axel Fuith, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei M*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Georg Gschnitzer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Unterlassung und Wiederherstellung (Streitwert 300.000 S; GZ 18 Cg 66/98z) sowie Vertragsunterfertigung (Streitwert 1,000.000 S; GZ 18 Cg 177/98y; Revisionsinteresse 1,000.000 S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 19. März 1999, GZ 4 R 39/99p-29, mit dem das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 3. Dezember 1998, GZ 18 Cg 66/98z-21, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagte ist schuldig, den Klägern die mit 24.997,50 S bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin 4.166,25 S USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind deutsche Staatsbürger. Sie kommen seit 1960 regelmäßig nach M***** in Tirol. 1971 mieteten sie eine Wohnung. Sie wußten, daß sie als deutsche Staatsangehörige in Österreich kein Liegenschaftseigentum erwerben konnten, beabsichtigten jedoch, ihren Wohnsitz nach Österreich zu verlegen.

Die Beklagte wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 2. 4. 1987 gegründet und zu FN ***** im Firmenbuch des Landesgerichts Innsbruck eingetragen. Gesellschafter der Beklagten sind Peter R***** und Andreas T*****; Peter R***** vertritt die Beklagte seit 3. 6. 1998 selbständig.

Die Tochter der Kläger lebte mit Peter R***** mehrere Jahre in Lebensgemeinschaft; ihrer Beziehung entstammt ein Kind. Peter R***** war Jahre hindurch Steuerberater der Kläger.

Ende der Achtzigerjahre kamen die Kläger mit Peter R***** überein, dass die Beklagte als Treuhänderin der Kläger auf deren Kosten in M***** eine Liegenschaft erwerben sollte, auf der die Kläger mit eigenen Mitteln ein Haus errichten würden. Die Kläger und Peter R***** gingen davon aus, dass die Erstklägerin und/oder der Zweitkläger nach 10 Jahren die österreichische Staatsbürgerschaft erwerben könnten. Nach Erwerb der Staatsangehörigkeit sollte die Beklagte ihnen das Eigentum an der treuhändig gehaltenen Liegenschaft übertragen.

Die Kläger entschieden sich für das Grundstück EZ ***** Grundbuch ***** E*****, dessen Eigentümer Walter S*****

war. Er einigte sich mit den Klägern auf einen Kaufpreis von 920.000 S. Walter S***** nahm an, daß die Kläger als deutsche Staatsangehörige das Grundstück nicht selbst erwerben könnten. Es wurde daher zwischen ihm, den Klägern und Peter R***** noch im Jahre 1989 vereinbart, daß in der Kaufvertragsurkunde die Beklagte als Käuferin aufscheinen sollte.

In den folgenden Jahren errichteten die Kläger auf dem Grundstück ein Wohnhaus. Sie trugen sämtliche Kosten; die Rechnungen wurden jedoch vereinbarungsgemäß auf die Beklagte ausgestellt und Peter R***** übergeben, der sie in die Buchhaltung der Beklagten aufnahm. Die vom Finanzamt als Vorsteuer refundierte Umsatzsteuer von 910.000 S bis 970.000 S zahlte Peter R***** den Klägern aus.

Zwischen den Klägern und Peter R***** kam weder ein Darlehensvertrag noch ein Kreditvertrag zustande. Sie kamen auch nicht überein, einen Mietvertrag zu schließen. Die entsprechenden Urkunden wurden nur errichtet, um gegenüber den Behörden den Schein zu wahren, dass die Beklagte Liegenschaftseigentümerin sei.

Nachdem sich die Beziehung zwischen Peter R***** und der Tochter der Kläger verschlechtert hatte, übergab Peter R***** den Klägern eine von ihm für die Beklagte beglaubigt unterfertigte und als "Kaufvertrag" überschriebene Urkunde. Darin wurde festgehalten, dass die Kläger die Liegenschaft "samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör einschließlich Inventar" von der Beklagten um den "sofort fälligen" Kaufpreis von 7,300.000 S kaufen würden. Dem Vertrag lag keine Willensübereinstimmung über einen Kauf zugrunde; Peter R***** hatte die Urkunde nur errichtet und den Klägern übergeben, um diesen für die Zukunft eine gewisse Sicherheit zu geben, sollte ihm etwas zustoßen.

In der Folge kam es jedoch auch zwischen den Klägern und Peter R***** zu Unstimmigkeiten. Die Kläger kündigten an, die Urkunde unterfertigen und der Grundverkehrsbehörde vorlegen zu wollen, um ihr Eigentum an der Liegenschaft einverleiben zu lassen. Peter R***** versuchte dies dadurch abzuwehren, dass er eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und eine Rangordnung für ein Pfandrecht über 6,000.000 S erwirkte. Die Kläger ergänzten die Kaufvertragsurkunde durch die Erklärung, dass sie "dieses Kaufanbot angenommen ... und die Liegenschaft ... je zur Hälfte in ihr Eigentum übernommen haben". Am 20. 2. 1998 unterfertigten sie die Urkunde notariell beglaubigt. Sie legten die Urkunde der Bezirkshauptmannschaft S***** als Grundverkehrsbehörde vor, die den darin angeführten Rechtserwerb genehmigte.

Die Kläger begehren zu 18 Cg 66/98z, die Beklagte schuldig zu erkennen, Einverleibungen aufgrund der angemerkten Rangordnung für ein Pfandrecht bis zum Betrag von 6,000.000 S bis 3. 2. 1999 (TZ 274/1998) und für die Veräußerung bis 3. 2. 1999 (TZ 275/1998) jeweils in EZ ***** Grundbuch ***** E***** zu unterlassen sowie die Einverleibung der Löschung der vorgenannten Rangordnungen zu veranlassen bzw. in deren Löschung einzuwilligen. Eventualiter begehren die Kläger, die Beklagte schuldig zu erkennen, in die Einverleibung des Eigentumsrechts der Kläger je zur Hälfte in EZ ***** Grundbuch ***** E***** einzuwilligen. Zu 18 Cg 177/98y begehren die Kläger, die Beklagte schuldig zu erkennen, den Kaufvertrag laut Beilage hinsichtlich der EZ ***** Grundbuch ***** E*****, Bezirksgericht S*****, notariell beglaubigt zu unterfertigen und den Klägern zu Handen des Klagevertreters im Original zu übergeben. Eventualiter begehren die Kläger, die Beklagte schuldig zu erkennen, die als Grundbuchsurkunde bezeichnete, einen integrierenden Bestandteil des Urteils bildende Urkunde notariell beglaubigt zu unterfertigen und den Klägern zu Handen des Klagevertreters im Original zu übergeben. Die Parteien hätten im Jahre 1992 einen mündlichen Kaufvertrag abgeschlossen. Die schriftliche Ausfertigung des Vertrags habe die Beklagte am 15. 10. 1992 unterfertigt; die Kläger hätten den Vertrag vom 20. 2. 1998 unterschrieben. Der Geschäftsführer der Beklagten habe dem Finanzamt gegenüber lediglich aus steuerlichen Gründen das Bestehen eines Darlehensvertrags behauptet. Der Kaufvertrag sei ein Umgehungsgeschäft, dem eine Treuhandvereinbarung zugrundeliege. Die Kläger hätten einen Übereignungsanspruch gegen die Beklagte, die die Liegenschaft nur treuhändig für die Kläger gehalten habe. Da sie nunmehr Eigentum erwerben könnten, hätten sie den Kaufvertrag unterschrieben. Die Beklagte wolle die Liegenschaft ein zweites Mal verkaufen und die Kläger schädigen. Die Kaufvertragsurkunde sei fehlerhaft, weil in die Aufsandungserklärung eine falsche Einlagezahl aufgenommen worden sei. Auch fehle die Bestimmung, dass die Liegenschaft den Klägern zu gleichen Teilen verkauft werde. Die Kläger hätten daher Anspruch auf Unterfertigung eines entsprechend geänderten Kaufvertrags. Das zu 18 Cg 177/98y erhobene Eventualbegehren stütze sich auf das zwischen den Parteien bestehende Treuhandverhältnis.

Die Beklagte beantragt, die Klagebegehren abzuweisen. Sie habe die Liegenschaft aufgrund eines

Gesellschafterbeschlusses erworben und ein Wohnhaus errichtet. Dazu hätten die Kläger der Beklagten einen Kontokorrentkredit über 8,000.000 S mit einer Laufzeit bis 31. 12. 2000 eingeräumt. Sie hätten das Haus gemietet, weil ihnen klar gewesen sei, daß sie nicht Eigentümer werden konnten. Der Kaufvertrag sei nur errichtet werden, um die Kläger für den Fall abzusichern, dass Peter R***** etwas zustoßen sollte. Ein wirksamer Kaufvertrag sei nie zustandegekommen. Die Kläger hätten die Liegenschaft wiederholt kaufen wollen; die Beklagte sei daher berechtigt gewesen, entsprechende Ranganmerkungen zu erwirken.

Das Erstgericht wies sämtliche Klagebegehren ab. Die im Liegenschaftsstaat geltenden Eingriffsnormen des Grundverkehrsrechts seien ohne Rücksicht auf das Vertragsstatut anzuwenden. Die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Kläger sei im Juni 1989 genehmigungspflichtig, aber nicht genehmigungsfähig gewesen. Sowohl der Kaufvertrag als auch der Mietvertrag und der Darlehensvertrag seien Scheingeschäfte gewesen. Bei der Beurteilung der Frage, ob ein Rechtsgeschäft gegen das Tiroler Grundverkehrsgesetz verstoße, sei auf die Gesetzeslage im Abschlusszeitpunkt abzustellen. Daran ändere eine allfällige Absicht der Parteien nichts, um die Genehmigung bei einer Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse anzusuchen. Die Kläger hätten keinen Anspruch auf Übertragung des Eigentumsrechts. Ihre Ansprüche seien auch deshalb nicht durchzusetzen, weil die Beklagte wegen der Nichtigkeit des mit Walter S***** geschlossenen Kaufvertrags in Wahrheit gar nicht Eigentümerin sei. Die Kläger hätten nicht behauptet, auf welche Art und Weise das Grundstück nach Ablauf des Treuhandverhältnisses den Klägerin übertragen werden sollte. Das schließe die Annahme der schwebenden Unwirksamkeit eines allfälligen Übertragungsakts aus. Die Kläger hätten nur dann einen Anspruch auf Übereignung, wenn das geltende Grundverkehrsgesetz auf das Jahr 1989 zurückwirkte. Eine Legalisierung der gegen das frühere Grundverkehrsgesetz verstoßenden Geschäfte sei aber nicht vorgesehen.

Das Berufungsgericht wies die Berufung gegen die Abweisung des Hauptbegehrens zu 18 Cg 66/98z zurück; es bestätigte die Entscheidung über das Eventualbegehren zu 18 Cg 66/98z und über das Hauptbegehren zu 18 Cg 177/98y, änderte die Entscheidung über das Eventualbegehren zu 18 Cg 177/98y dahin ab, daß es dem Klagebegehren insoweit stattgab und die Beklagte schuldig erkannte, die Urkunde

"Grundbuchsurkunde

errichtet zwischen der Firma M*****gesellschaft mbH, *****, einerseits und den Eheleuten Anton K*****, geb. *****, und Ursula K*****, geb. *****, beide ***** wie folgt:

1. Grundbuchsstand:

Die Firma M*****gesellschaft mbH scheint als Eigentümerin der Liegenschaft in EZ ***** GB ***** E*****, Bezirksgericht S*****, bestehend aus dem Gst *****, auf.

2. Treuhandverhältnis:

Die Firma M*****gesellschaft mbH hat die Liegenschaft EZ ***** GB ***** E*****, jedoch nicht als wirtschaftliche Eigentümerin und auch nicht aus ihren Mitteln erworben und gehalten, sondern lediglich als Treunehmerin.

3. Auflösung des Treuhandverhältnisses:

Das Treuhandverhältnis wird hiermit aufgelöst und die Firma M*****gesellschaft mbH überträgt hiermit auch das grundbücherliche Eigentum an die Treugeber Herrn Anton K*****, geb. *****, und Frau Ursula K*****, geb. *****, je zur Hälfte, und diese übernehmen diese Liegenschaft in ihr künftiges, auch bücherliches Eigentum, je zur Hälfte.

4. Gegenleistung:

Angesichts des Vorliegens eines Treuhandverhältnisses und des Umstandes, dass die Mittel nicht aus dem Vermögen der Firma M*****gesellschaft mbH stammten, entfällt auch der Austausch einer Gegenleistung für die nunmehrige Auflösung des Treuhandverhältnisses mit der damit verbundenen Übertragung des bücherlichen Eigentumsrechts. Für die Bemessung der anfallenden Verkehrssteuern wird der Einheitssatz heranzuziehen sein.

5. Die mit der Errichtung dieser Urkunde verbundenen Kosten tragen Herr Anton K***** und Frau Ursula K***** je zur Hälfte.

6. Aufsandung:

Die Firma M*****gesellschaft mbH erteilt somit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass auf Grund

dieser Urkunde, auch über Ansuchen nur eines Beteiligten, hinsichtlich der Liegenschaft in EZ ***** GB ***** E*****, Bezirksgericht S*****, im Eigentum der Firma M*****gesellschaft mbH die Einverleibung des Eigentumsrechts für Anton K*****, geb. *****, und Ursula K*****, geb. *****, je zur Hälfte bewilligt wird

notariell beglaubigt zu unterfertigen und den Klägern zu Handen des Klagevertreters im Original zu übergeben. Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Es sei österreichisches Recht anzuwenden. Die Parteien hätten durch die zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen die damals geltenden Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes umgehen wollen. Sie hätten jedoch die Genehmigung nach Erwerb der österreichischen Staatsangehörigkeit durch die Kläger beantragen wollen. Damit sei das zwischen ihnen geschlossene Geschäft nicht von Anfang an nichtig gewesen, sondern es sei bis zur Entscheidung der Grundverkehrsbehörde in Schwebe. Eine solche Entscheidung liege noch nicht vor, weil die Genehmigung des Kaufvertrags nur eine der mehreren Vereinbarungen betreffe. Der Schwebezustand könne Jahre dauern; während seiner Dauer könne zwar nicht Erfüllung, wohl aber die Ausstellung und Unterfertigung einer Aufsandungsurkunde verlangt werden. Nach den Behauptungen der Kläger sei eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht ausgeschlossen; durch die Stattgebung des zu 18 Cg 177/98y erhobenen Eventualbegehrens werde ein entsprechender Antrag möglich. Dem zu 18 Cg 66/98z erhobenen Hauptbegehren fehle das Rechtsschutzbedürfnis, weil die Rangordnungen mittlerweile erloschen seien. Insoweit sei die Berufung mangels Beschwer zurückzuweisen. Das Eventualbegehren zu 18 Cg 66/98z sei abzuweisen, weil nach Stattgebung des zu 18 Cg 177/98y erhobenen spezielleren Begehrens gar kein Bedürfnis bestehe, die Beklagte schuldig zu erkennen, in die Einverleibung des Eigentumsrechts der Kläger einzuwilligen. Das Hauptbegehren zu 18 Cg 177/98y sei abzuweisen, weil der Inhalt des darin angeführten Kaufvertrags nicht den Parteienvereinbarungen entspreche. Zu einem Vorgehen nach § 473a Abs 1 ZPO habe kein Anlass bestanden, weil sich die Kläger in der Berufung ausdrücklich auf die Feststellungen über die Vertragskonstruktion Kläger/Walter S*****/Beklagte berufen hätten.notariell beglaubigt zu unterfertigen und den Klägern zu Handen des Klagevertreters im Original zu übergeben. Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Es sei österreichisches Recht anzuwenden. Die Parteien hätten durch die zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen die damals geltenden Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes umgehen wollen. Sie hätten jedoch die Genehmigung nach Erwerb der österreichischen Staatsangehörigkeit durch die Kläger beantragen wollen. Damit sei das zwischen ihnen geschlossene Geschäft nicht von Anfang an nichtig gewesen, sondern es sei bis zur Entscheidung der Grundverkehrsbehörde in Schwebe. Eine solche Entscheidung liege noch nicht vor, weil die Genehmigung des Kaufvertrags nur eine der mehreren Vereinbarungen betreffe. Der Schwebezustand könne Jahre dauern; während seiner Dauer könne zwar nicht Erfüllung, wohl aber die Ausstellung und Unterfertigung einer Aufsandungsurkunde verlangt werden. Nach den Behauptungen der Kläger sei eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht ausgeschlossen; durch die Stattgebung des zu 18 Cg 177/98y erhobenen Eventualbegehrens werde ein entsprechender Antrag möglich. Dem zu 18 Cg 66/98z erhobenen Hauptbegehren fehle das Rechtsschutzbedürfnis, weil die Rangordnungen mittlerweile erloschen seien. Insoweit sei die Berufung mangels Beschwer zurückzuweisen. Das Eventualbegehren zu 18 Cg 66/98z sei abzuweisen, weil nach Stattgebung des zu 18 Cg 177/98y erhobenen spezielleren Begehrens gar kein Bedürfnis bestehe, die Beklagte schuldig zu erkennen, in die Einverleibung des Eigentumsrechts der Kläger einzuwilligen. Das Hauptbegehren zu 18 Cg 177/98y sei abzuweisen, weil der Inhalt des darin angeführten Kaufvertrags nicht den Parteienvereinbarungen entspreche. Zu einem Vorgehen nach Paragraph 473 a, Absatz eins, ZPO habe kein Anlass bestanden, weil sich die Kläger in der Berufung ausdrücklich auf die Feststellungen über die Vertragskonstruktion Kläger/Walter S*****/Beklagte berufen hätten.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen den abändernden und damit klagestattgebenden Teil der Entscheidung gerichtete Revision der Beklagten ist zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

Die Beklagte rügt als Verfahrensmangel, dass das Berufungsgericht nicht nach§ 473a Abs 1 ZPO vorgegangen ist. Die Feststellung, wonach die Kläger sämtliche mit der Hauserrichtung verbundenen Kosten getragen hätten, sei nicht richtig und auch aktenwidrig, weil sie von der Beklagten die Mehrwertsteuer refundiert erhalten hätten, die diese nun zahlen müsse. Die Entscheidung führe dazu, daß die Beklagte auf rund 1,000.000 S an Mehrwertsteuer "sitzen bleibe" und für ihre Tätigkeit als Treuhänderin kein Entgelt erhalte. Das Gericht hätte bei Berücksichtigung sämtlicher Beweise feststellen müssen, daß kein Treuhandverhältnis vorliege und die Streitteile einen Mietvertrag sowie einen

Darlehensvertrag geschlossen haben.Die Beklagte rügt als Verfahrensmangel, dass das Berufungsgericht nicht nach Paragraph 473 a, Absatz eins, ZPO vorgegangen ist. Die Feststellung, wonach die Kläger sämtliche mit der Hauserrichtung verbundenen Kosten getragen hätten, sei nicht richtig und auch aktenwidrig, weil sie von der Beklagten die Mehrwertsteuer refundiert erhalten hätten, die diese nun zahlen müsse. Die Entscheidung führe dazu, daß die Beklagte auf rund 1,000.000 S an Mehrwertsteuer "sitzen bleibe" und für ihre Tätigkeit als Treuhänderin kein Entgelt erhalte. Das Gericht hätte bei Berücksichtigung sämtlicher Beweise feststellen müssen, daß kein Treuhandverhältnis vorliege und die Streitteile einen Mietvertrag sowie einen Darlehensvertrag geschlossen haben.

Die Beklagte übersieht, dass sie die nunmehr als unrichtig bekämpften Feststellungen über das Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Klägern bereits in der Berufungsbeantwortung hätte rügen müssen. Der Berufungsgegner ist nämlich nur dann nicht gehalten, mit der Berufungsbeantwortung für ihn nachteilige Feststellungen oder zu seinen Lasten vorgefallene Verfahrensfehler zu rügen, wenn es sich dabei um Feststellungen handelt, auf die sich der Berufungswerber nicht ausdrücklich bezogen hat (§ 468 Abs 2 Satz 2 ZPO).Die Beklagte übersieht, dass sie die nunmehr als unrichtig bekämpften Feststellungen über das Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Klägern bereits in der Berufungsbeantwortung hätte rügen müssen. Der Berufungsgegner ist nämlich nur dann nicht gehalten, mit der Berufungsbeantwortung für ihn nachteilige Feststellungen oder zu seinen Lasten vorgefallene Verfahrensfehler zu rügen, wenn es sich dabei um Feststellungen handelt, auf die sich der Berufungswerber nicht ausdrücklich bezogen hat (Paragraph 468, Absatz 2, Satz 2 ZPO).

Im vorliegenden Fall haben die Kläger ihrer Berufung - mit einer einzigen, hier nicht relevanten Ausnahme - den vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt zugrunde gelegt. Sie haben sich ausdrücklich darauf bezogen, daß die Beklagte als Treuhänderin im Grundbuch eingetragen sei. In ihrer Berufungsbeantwortung hat die Beklagte die zugrunde liegenden Feststellungen - die Streitteile sind niemals übereingekommen, einen Mietvertrag sowie einen Darlehens- oder Kreditvertrag abzuschließen - auch bekämpft; sie hat die Beweisrüge aber nicht gesetzmäßig ausgeführt.

Was die (Rück-)Zahlung der Umsatzsteuer durch die Beklagte betrifft, so ist schon nach den Revisionsausführungen nicht ersichtlich, inwiefern Feststellungen unrichtig oder aktenwidrig sein sollen. Nach dem festgestellten - und insoweit auch unstrittigen - Sachverhalt haben die Kläger sämtliche Aufwendungen für das Haus getragen; allerdings haben sie die Umsatzsteuer von der Beklagten (zurück-)gezahlt erhalten, weil diese die Rechnungen in ihre Buchhaltung aufgenommen und die Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend gemacht hatte. Ob daraus folgt, dass die Beklagte die Einwilligung in die Verbücherung des Eigentums der Kläger von der Rückzahlung der den Klägern gezahlten Umsatzsteuer abhängig machen kann, ist eine Rechtsfrage, auf die bei Erledigung der Rechtsrüge einzugehen ist.

In der Rechtsrüge bekämpft die Beklagte die Auffassung des Berufungsgerichts, dass das zwischen den Streitteilen zustande gekommene Rechtsgeschäft nicht nichtig, sondern in Schwebe sei. Sie verweist darauf, dass das Geschäft nach den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 nicht genehmigungsfähig war, und meint, die Auffassung des Berufungsgerichts führe zur Annahme einer Rückwirkung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996.

Diesen Ausführungen ist folgendes entgegenzuhalten:

Die Genehmigung eines Vertrags durch die Grundverkehrsbehörde ist nach ständiger Rechtsprechung eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrags. Der aufschiebend bedingt geschlossene Vertrag wird durch den Bedingungseintritt wirksam. Bis zu diesem Zeitpunkt befindet er sich in einem Schwebezustand. Dieser endet nicht nur durch die Genehmigung des Vertrags, sondern auch durch ihre Versagung oder durch die Feststellung, dass der Vertrag keiner Genehmigung bedarf (SZ 62/42; SZ 64/56, jeweils mwN ua).

Ein Schwebezustand ist nach der Rechtsprechung auch bei Umgehungsgeschäften anzunehmen, weil die Behörde nicht gehindert ist, eine Vereinbarung so zu behandeln, wie sie in Wahrheit beabsichtigt war. Kein Schwebezustand besteht, wenn die Vertragsparteien die grundverkehrsbehördliche Genehmigung ihrer genehmigungspflichtigen Verträge gar nicht beantragen wollen, weil sie davon ausgehen, daß die Genehmigung versagt würde; solche Verträge sind von Anfang an nichtig (stRsp ua SZ 64/56; zuletzt 1 Ob 67/99f, jeweils mwN).

Nichtig ist ein Vertrag aber nicht schon deshalb, weil die Parteien auf Grund der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Genehmigung beantragen wollen, sondern es ist auch ihre allfällige Absicht zu berücksichtigen, bei einer Änderung der rechtlichen und/oder tatsächlichen Verhältnisse die Genehmigung des Vertrags zu beantragen. In diesem Sinn hat die Entscheidung 9 Ob 66/98s den Schwebezustand

eines Vertrags bejaht, dessen Genehmigung die Parteien erst nach den zu erwartenden Änderungen der Rechtslage im Zuge des Beitritts Österreichs zum EWR und zur EU beantragen wollten; die Entscheidung 1 Ob 67/99f sieht einen 1989 geschlossenen Dienstbarkeitsvertrag als in Schwebe befindlich an, weil die Parteien beabsichtigt hatten, das Wohnungsgebrauchsrecht nach Vorliegen aller Voraussetzungen - Erwerb der österreichischen Staatsbürgerschaft durch die Dienstbarkeitsberechtigten, zu dem es 1997 kam - einverleiben zu lassen.

Im vorliegenden Fall haben die Parteien Ende der Achtzigerjahre eine Treuhandvereinbarung geschlossen, die es den Klägern ermöglichen sollte, den von diesen angestrebten Erwerb einer Liegenschaft in Tirol zu verwirklichen. Das Eigentum der Kläger sollte nach Erwerb der österreichischen Staatsangehörigkeit einverleibt werden. Das durch die Treuhandvereinbarung verdeckte Geschäft - Verkauf der Liegenschaft von Walter S***** an die Kläger - ist damit nicht von vornherein nichtig, weil die Parteien beabsichtigt haben, seine Genehmigung nach Eintritt der Genehmigungsfähigkeit zu beantragen. Es befindet sich bis zur Entscheidung der Grundverkehrskommission unabhängig davon in einem Schwebezustand, daß eine Genehmigung des Rechtsgeschäfts nicht wegen eines - auch bisher nicht erfolgten - Erwerbs der österreichischen Staatsangehörigkeit durch die Kläger, sondern wegen der im Zuge des Beitritts Österreichs zum EWR vorgenommenen Rechtsänderungen möglich erscheint.

Die Beklagte behauptet, dass das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 eine dem § 31 Abs 2 TirGVG 1996 inhaltsgleiche Bestimmung enthalten habe. Sie leitet daraus ab, dass das Geschäft wegen Verstreichens der für den Antrag auf Genehmigung festgesetzten Zwei-Jahres-Frist rückwirkend rechtsunwirksam sei.Die Beklagte behauptet, dass das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 eine dem Paragraph 31, Absatz 2, TirGVG 1996 inhaltsgleiche Bestimmung enthalten habe. Sie leitet daraus ab, dass das Geschäft wegen Verstreichens der für den Antrag auf Genehmigung festgesetzten Zwei-Jahres-Frist rückwirkend rechtsunwirksam sei.

Die Beklagte gibt nur den Inhalt des nunmehr geltenden Tiroler Grundverkehrsgesetzes richtig wieder; das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 hat hingegen keine dem § 31 Abs 2 TirGVG 1996 inhaltsgleiche Bestimmung enthalten. Nach § 31 Abs 2 TirGVG 1996 wird das Rechtsgeschäft bzw. der Rechtsvorgang rückwirkend rechtsunwirksam, wenn die grundverkehrsrechtliche Genehmigung für einen Rechtserwerb versagt wird oder wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der im § 23 Abs 1 festgelegten Frist das Rechtsgeschäft oder der Rechtsvorgang der Grundverkehrsbehörde nach § 23 angezeigt wird. § 23 Abs 1 TirGVG 1996 setzt eine Acht-Wochen-Frist für die Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde fest; die Frist beginnt mit dem Abschluß des betreffenden Rechtsgeschäfts oder Rechtsvorganges zu laufen.Die Beklagte gibt nur den Inhalt des nunmehr geltenden Tiroler Grundverkehrsgesetzes richtig wieder; das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 hat hingegen keine dem Paragraph 31, Absatz 2, TirGVG 1996 inhaltsgleiche Bestimmung enthalten. Nach Paragraph 31, Absatz 2, TirGVG 1996 wird das Rechtsgeschäft bzw. der Rechtsvorgang rückwirkend rechtsunwirksam, wenn die grundverkehrsrechtliche Genehmigung für einen Rechtserwerb versagt wird oder wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der im Paragraph 23, Absatz eins, festgelegten Frist das Rechtsgeschäft oder der Rechtsvorgang der Grundverkehrsbehörde nach Paragraph 23, angezeigt wird. Paragraph 23, Absatz eins, TirGVG 1996 setzt eine Acht-Wochen-Frist für die Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde fest; die Frist beginnt mit dem Abschluß des betreffenden Rechtsgeschäfts oder Rechtsvorganges zu laufen.

Die materiellrechtlichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 sind auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden, nicht anzuwenden; insoweit gilt weiterhin das Grundverkehrsgesetz 1983 (§ 40 Abs 3 TirGVG 1996). Die Bestimmung über die zivilrechtliche Wirkung der nicht rechtzeitigen Anzeige eines genehmigungspflichtigen Geschäfts ist eine materiellrechtliche Bestimmung; sie ist daher auf Rechtsgeschäfte nicht anzuwenden, die, wie die zwischen den Streitteilen zustande gekommene Treuhandvereinbarung, vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden.Die materiellrechtlichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 sind auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden, nicht anzuwenden; insoweit gilt weiterhin das Grundverkehrsgesetz 1983 (Paragraph 40, Absatz 3, TirGVG 1996). Die Bestimmung über die zivilrechtliche Wirkung der nicht rechtzeitigen Anzeige eines genehmigungspflichtigen Geschäfts ist eine materiellrechtliche Bestimmung; sie ist daher auf Rechtsgeschäfte nicht anzuwenden, die, wie die zwischen den Streitteilen zustande gekommene Treuhandvereinbarung, vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden.

Die von den Streitteilen geschlossene Treuhandvereinbarung unterliegt demnach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983, das keine dem § 31 Abs 2 TirGVG vergleichbare Bestimmung enthalten hat. Sie befindet sich in einem Schwebezustand, der zwar einem Begehren auf Erfüllung, nicht aber einer Klage auf Ausstellung einer

einverleibungsfähigen Urkunde entgegensteht (SZ 52/1; JBl 1988, 513; 6 Ob 547/95 ua).Die von den Streitteilen geschlossene Treuhandvereinbarung unterliegt demnach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983, das keine dem Paragraph 31, Absatz 2, TirGVG vergleichbare Bestimmung enthalten hat. Sie befindet sich in einem Schwebezustand, der zwar einem Begehren auf Erfüllung, nicht aber einer Klage auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde entgegensteht (SZ 52/1; JBl 1988, 513; 6 Ob 547/95 ua).

Der Inhalt der Urkunde, die die Beklagte notariell beglaubigt zu unterfertigen hat, entspricht der zwischen den Streitteilen festgestellten Vereinbarung. Danach hatte die Beklagte die Liegenschaft als Treuhänderin zu halten und weder den Kauf des Grundstücks noch die Errichtung des Hauses aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Die Beklagte hat auch nach dem festgestellten - und insoweit auch von ihr nicht in Zweifel gezogenen - Sachverhalt keine eigenen Mittel aufgewendet; die Kläger sind für sämtliche Kosten aufgekommen. Allerdings hat die Beklagte durch Aufnahme der Rechnungen in ihre Buchhaltung und durch Geltendmachung der - in Wahrheit von den Klägern gezahlten - Umsatzsteuer als Vorsteuer erreicht, dass das Finanzamt die Umsatzsteuer refundiert und sie damit in die Lage versetzt hat, diese Beträge den Klägern zukommen zu lassen. Die Beklagte hat auch damit keine eigenen Mittel aufgewendet; daran ändert auch ihre Behauptung nichts, die Umsatzsteuer - möglicherweise im Zuge eines Finanzstrafverfahrens - zurückzahlen zu müssen. Auch wenn dies der Fall sein sollte und der Beklagten ein Anspruch auf Ersatz allfälliger Rückzahlungen durch die Kläger zustehen sollte, folgt daraus nicht, dass die Beklagte die Erfüllung ihrer Pflichten als Treuhänderin von derartigen Ersatzleistungen abhängig machen könnte. Dass die Kläger ihre Leistungen als Treuhänderin nicht abgegolten hätten und dass ihr daraus noch Forderungen zustünden, ist weder festgestellt noch hat die Beklagte in erster Instanz entsprechende Behauptungen aufgestellt. Auf die diesbezüglichen Rechtsmittelausführungen ist schon aus diesem Grund nicht weiter einzugehen.

Die Revision mußte erfolglos bleiben.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E55652 04A02619

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0040OB00261.99G.1019.000

Dokumentnummer

JJT_19991019_OGH0002_0040OB00261_99G0000_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