

TE OGH 1998/4/29 9Ob66/98s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.04.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Maier als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Steinbauer, Dr.Spenling, Dr.Hradil und Dr.Hopf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Karl M******, Medizinalreferent a.D., ***** Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Mag.Bernd Moser, Rechtsanwalt in Saalfelden, wider die beklagten Parteien 1. Hillary F*****, 2. Anthony F*****, Angestellter, ***** United Kingdom, vertreten durch Dr.Anton Waltl ua, Rechtsanwälte in Zell am See, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 26.November 1997, GZ 54 R 404/97v-22, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

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

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Ein Geschäft, wodurch das Erfordernis der behördlichen Genehmigung beim Grunderwerb durch Ausländer umgangen werden soll, ist nach der jüngeren, nunmehr ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (SZ 60/158; JBl 1989, 780; MietSlg 41.046; SZ 63/50; SZ 64/56; AnwBl 1993, 190 ua) nicht schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht im Sinne des § 879 Abs 1 ABGB nichtig, sondern unterliegt der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Geschäft anzuwenden ist. Ist das in Wahrheit beabsichtigte Geschäft nur genehmigungsbedürftig, ist es im allgemeinen in seinen rechtlichen Wirkungen solange in Schweben, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, daß es keiner Genehmigung bedarf (SZ 64/56 mwN). Richtig ist, daß hingegen nach mehreren Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes das Rechtsgeschäft von Anfang an nichtig ist, wenn die Parteien die notwendige grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht beantragen wollen, weil sie davon ausgehen, daß dem Vertrag nicht zugestimmt wird (SZ 62/42; SZ 64/56). Diese Voraussetzung wurde aber vom Berufungsgericht zu Recht mit der Begründung verneint, daß die Parteien die Antragstellung an die Grundverkehrsbehörde nur bis zu von ihnen erwarteten Änderungen der Rechtslage im Zuge des Beitrittes Österreichs zum EWR-Vertrag bzw zur EU hinausschieben wollten. Diese Begründung ist durch den Akteninhalt gedeckt, zumal sich die Parteien nach dem festgestellten Sachverhalt im maßgebenden Vertrag verpflichteten, alle Maßnahmen zur "grundbücherlichen

Durchführung dieses Vertrages zu treffen, sobald hierzu die Republik Österreich bzw. deren Bundesland Salzburg die hierfür nötigen rechtlichen Möglichkeiten geschaffen haben". Die Behauptung der Beklagten, daß diese Vereinbarung im Hinblick auf den bevorstehenden EU-Beitritt erfolgte, wurde vom Kläger nicht bestritten. Auf den Umstand, daß der Oberste Gerichtshof mehrmals die Auffassung vertrat, daß auch im Falle der Absicht der Parteien, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht zu beantragen, der Vertrag nur dann sofort nichtig sei, wenn feststeht, daß die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erteilt werden kann (8 Ob 636/90; 5 Ob 1528/92; ZfRV 1995, 33; 2 Ob 587/95), braucht daher gar nicht mehr eingegangen zu werden. Von einer "Belohnung" eines gesetzwidrigen Verhaltens kann in diesem Zusammenhang nicht die Rede sein, weil die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes ja nur bedeutet, daß das Rechtsgeschäft nicht von Anfang an nichtig ist, sondern auf die noch ausstehende Entscheidung der Grundverkehrsbehörde abzustellen ist. Ein Geschäft, wodurch das Erfordernis der behördlichen Genehmigung beim Grunderwerb durch Ausländer umgangen werden soll, ist nach der jüngeren, nunmehr ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (SZ 60/158; JBI 1989, 780; MietSlg 41.046; SZ 63/50; SZ 64/56; AnwBI 1993, 190 ua) nicht schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht im Sinne des Paragraph 879, Absatz eins, ABGB nichtig, sondern unterliegt der Rechtsnorm, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Geschäft anzuwenden ist. Ist das in Wahrheit beabsichtigte Geschäft nur genehmigungsbedürftig, ist es im allgemeinen in seinen rechtlichen Wirkungen solange in Schweben, bis die Genehmigung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, daß es keiner Genehmigung bedarf (SZ 64/56 mwN). Richtig ist, daß hingegen nach mehreren Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes das Rechtsgeschäft von Anfang an nichtig ist, wenn die Parteien die notwendige grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht beantragen wollen, weil sie davon ausgehen, daß dem Vertrag nicht zugestimmt wird (SZ 62/42; SZ 64/56). Diese Voraussetzung wurde aber vom Berufungsgericht zu Recht mit der Begründung verneint, daß die Parteien die Antragstellung an die Grundverkehrsbehörde nur bis zu von ihnen erwarteten Änderungen der Rechtslage im Zuge des Beitrittes Österreichs zum EWR-Vertrag bzw. zur EU hinausschieben wollten. Diese Begründung ist durch den Akteninhalt gedeckt, zumal sich die Parteien nach dem festgestellten Sachverhalt im maßgebenden Vertrag verpflichteten, alle Maßnahmen zur "grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zu treffen, sobald hierzu die Republik Österreich bzw. deren Bundesland Salzburg die hierfür nötigen rechtlichen Möglichkeiten geschaffen haben". Die Behauptung der Beklagten, daß diese Vereinbarung im Hinblick auf den bevorstehenden EU-Beitritt erfolgte, wurde vom Kläger nicht bestritten. Auf den Umstand, daß der Oberste Gerichtshof mehrmals die Auffassung vertrat, daß auch im Falle der Absicht der Parteien, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht zu beantragen, der Vertrag nur dann sofort nichtig sei, wenn feststeht, daß die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erteilt werden kann (8 Ob 636/90; 5 Ob 1528/92; ZfRV 1995, 33; 2 Ob 587/95), braucht daher gar nicht mehr eingegangen zu werden. Von einer "Belohnung" eines gesetzwidrigen Verhaltens kann in diesem Zusammenhang nicht die Rede sein, weil die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes ja nur bedeutet, daß das Rechtsgeschäft nicht von Anfang an nichtig ist, sondern auf die noch ausstehende Entscheidung der Grundverkehrsbehörde abzustellen ist.

Auf § 21 Abs 2 SbgGVG 1997 bzw. § 21 Abs 2 SbgGVG 1993, wonach ein Rechtsgeschäft auch dann unwirksam wird, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der hiefür offenstehenden gesetzlichen Frist (§§ 36 Abs 1 der SbgGVGe 1997 und 1993) die Erteilung der Zustimmung beantragt wird, kann sich der Kläger nicht mit Erfolg berufen, weil der hier maßgebende Vertrag bereits 1989 - und damit vor Inkrafttreten der zitierten Gesetze - geschlossen wurde. Nach § 45 Abs 3 der SbgGVGe 1997 und 1993 sind aber Rechtsgeschäfte, die vor dem Inkrafttreten der zitierten Gesetze geschlossen wurden, nach den bisherigen Vorschriften zu behandeln, "wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäftes durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist". Die Meinung des Revisionswerbers, dessenungeachtet seien die zitierten Bestimmungen der später in Kraft getretenen GVGe wegen des Fehlens einer öffentlichen Beurkundung des Zeitpunktes des Geschäftsabschlusses anwendbar, ist unzutreffend, weil hier dieser Zeitpunkt durch den im Prozeß erbrachten Beweis und durch die Feststellung im (eine öffentliche Urkunde darstellenden) Urteil in einer den §§ 45 Abs 2 der SbgGVGe 1997 und 1993 entsprechenden Weise nachgewiesen ist. Im zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden SbgGVG 1986 war aber eine der ins Treffen geführten Anordnung vergleichbare Regelung nicht enthalten. Auf Paragraph 21, Absatz 2, SbgGVG 1997 bzw. Paragraph 21, Absatz 2, SbgGVG 1993, wonach ein Rechtsgeschäft auch dann unwirksam wird, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der hiefür offenstehenden gesetzlichen Frist (Paragraphen 36, Absatz eins, der SbgGVGe 1997 und 1993) die Erteilung der Zustimmung beantragt wird, kann sich der Kläger nicht mit Erfolg berufen, weil der hier maßgebende Vertrag bereits 1989 - und damit vor Inkrafttreten der zitierten Gesetze - geschlossen wurde. Nach Paragraph 45, Absatz 3, der SbgGVGe 1997 und 1993 sind aber Rechtsgeschäfte, die vor dem Inkrafttreten der zitierten Gesetze

geschlossen wurden, nach den bisherigen Vorschriften zu behandeln, "wenn der Zeitpunkt des Abschlusses des Rechtsgeschäfts durch eine öffentliche Beurkundung nachgewiesen ist". Die Meinung des Revisionswerbers, dessenungeachtet seien die zitierten Bestimmungen der später in Kraft getretenen GVGe wegen des Fehlens einer öffentlichen Beurkundung des Zeitpunktes des Geschäftsabschlusses anwendbar, ist unzutreffend, weil hier dieser Zeitpunkt durch den im Prozeß erbrachten Beweis und durch die Feststellung im (eine öffentliche Urkunde darstellenden) Urteil in einer den Paragraphen 45, Absatz 2, der SbgGVGe 1997 und 1993 entsprechenden Weise nachgewiesen ist. Im zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden SbgGVG 1986 war aber eine der ins Treffen geführten Anordnung vergleichbare Regelung nicht enthalten.

Anmerkung

E50121 09A00668

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0090OB00066.98S.0429.000

Dokumentnummer

JJT_19980429_OGH0002_0090OB00066_98S0000_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