jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/8/28 3Ob2094/96d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.08.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Pimmer, Dr.Zechner und Dr.Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ferdinand S*****, vertreten durch Dr.Josef Peissl und Mag.Klaus Rieger, Rechtsanwälte in Köflach, wider die beklagte Partei Friedrich S*****, vertreten durch Dr.Gottfried Hammerschlag und Dr.Wilhelm Dieter Eckhart, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wegen Übergabe einer Liegenschaft und Abgabe von Erklärungen, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 29.Februar 1996, GZ 4 R 22/96d-33, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 1.Juni 1996, GZ 26 Cg 283/93a-24, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S

21.375 (darin enthalten S 3.562,50 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger brachte vor, er sei am 14.2.1992 mit dem Beklagten übereingekommen, daß dieser ihm bestimmte Grundstücke bzw Grundstücksteile veräußere. Die von der Ehegattin des Beklagten, Erna S*****, zu deren Gunsten ein Veräußerungs- und Belastungsverbot einverleibt sei, eigenhändig geschriebene Vertragsurkunde weise rechtsirrig die Überschrift "Vorvertrag" auf. Erna S***** habe nicht nur durch das eigenhändige Schreiben des Vertrags schlüssig, sondern darüber hinaus auch ausdrücklich der Veräußerung zugestimmt. Der Kläger habe die vereinbarte Kaufpreisanzahlung von S 300.000 geleistet. Der Beklagte habe dem Kläger auch sofort den Besitz übergeben, sodaß dieser ab Ende Februar 1992 bis 15.3.1993 die innerhalb der Gattereinzäunung gelegene Fläche ständig landwirtschaftlich genutzt habe. In den ersten Märztagen 1993 habe Erna S***** erstmals erklärt, sie werde nunmehr den Vertrag nicht mehr durchführen lassen. Der Kläger habe auf den gültigen Vertrag verwiesen und habe erklärt, er sei nicht bereit, von diesem abzustehen. In weiterer Folge habe der Kläger das Schreiben des Beklagten erhalten, wonach aus dem beabsichtigten Verkauf mangels Zustimmung seiner Gattin nichts geworden sei und er den Kaufpreis von S 300.000 samt 10 % Zinsen zur Rücküberweisung bringe. Der Kläger habe diese Zahlung jedoch dem Beklagten retouniert. Am 15.3.1993 sei das Wildgatter mit neuen Vorhangschlössern versperrt worden.

Der Kläger erhob die Klagebegehren,

1. der Beklagte sei schuldig, dem Kläger die verkaufte Sache, und zwar die Grundstücke 420/2 1N bzw Wald, 423/2, 423/3 je 1N, sowie jenen Teil des Grundstückes 422 1N, welcher sich nordwestlich einer Grenzlinie befindet, die in Südwest-Nordost-Richtung und 20 m nordwestlich der Schmalseite des Kälbermaststalles verläuft; weiters jene Fläche des Grundstückes 421 1N, welche nordwestlich, nördlich und nordöstlich jener Linie sich befindet, welche aus Südwesten in Richtung Nordosten 20 m nordwestlich der Schmalseite des Kälbermaststalles vom Grundstück 422 bis zur parallel der Längsseite des Kälbermaststalles verlaufenden Böschungskante verläuft bzw jene Teile des Grundstückes 421 nordöstlich der entlang der Längsseite des Kälbermaststalles auf der Böschungskante verlaufenden Grenzlinie sich befindet, sowie jene Teile des Grundstückes 423/1, welche sich südöstlich der südöstlichen Schmalseite des Kälbermaststalles, innerhalb der Gattereinzäunung befinden, zu übergeben;

2. der Beklagte sei schuldig, die Herstellung eines Teilungsplanes als Durchführungsgrundlage für den Kaufvertrag hinsichtlich der in Punkt 1. des Klagebegehrens genannten Grundstücke bzw Grundstücksteile zu gestatten und die für die Vornahme der Vermessung nowendigen Erklärungen und Unterschriften abzugeben;

3. der Beklagte, erteile seine ausdrückliche Einwilligung, daß die in Punkt 1. des Klagebegehrens genannten Grundstücke 420/2 1N bzw Wald, 423/2, 423/3 je 1N, sowie die dort genannten Teilflächen der Grundstücke 421, 422 je 1N und 423/1 Garten bzw Baufläche lastenfrei vom Gutsbestand der EZ 88 Grundbuch 77011 B***** abgeschrieben und der EZ 87, Grundbuch 77011 B***** (Eigentümer Ferdinand S*****, geboren 28.2.1942) zugeschrieben werden können.

Der Beklagte wendete ein, bei Abschluß des Vorvertrags vom 14.2.1992 sei den Streitteilen völlig klar gewesen, daß der Verkauf von der Zustimmung der Buchberechtigten Erna S***** abhängig gemacht wurde. Nachdem der Beklagte zur Kenntnis habe nehmen müssen, daß Erna S***** ihre Zustimmung zur lastenfreien Abschreibung der Grundstücke nicht erteile, habe er dem Kläger diese Tatsache mitgeteilt; er sei daher persönlich nicht in der Lage, den unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung Erna S*****s geschlossenen Vorvertrag einzuhalten; er sei passiv nicht klagslegitimiert. Der Beklagte habe keinesfalls zugesichert, für die Zustimmung Erna S*****s zu sorgen.

Der Kläger replizierte, ein gemäß § 364 c ABGB dinglich wirksames Veräußerungsverbot mache einen vom Liegenschaftseigentümer mit dem Dritten vereinbarten Grundstückskauf nicht ungültig und berechtige ihn auch nicht, die aus dem Vertrag obliegenden Erklärungen zu verweigern. Es werde nur allenfalls die grundbücherliche Durchführung des Vertrages hinausgeschoben. Es könne keine Rede davon sein, daß ein entgegen einem Veräußerungsverbot errichteter Vertrag nichtig sei. Es sei nur die volle Erfüllung, d.h. die grundbücherliche Durchführung ebenso wie bei einem Verkauf einer fremden Sache hinausgeschoben, bis die aus dem Veräußerungsverbot berechtigte Ehegattin des Beklagten ihre Zustimmung gebe. Der Kläger beabsichtige, nach rechtskräftiger Beendigung dieses Rechtsstreits die Verbotsberechtigte gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Jedenfalls falle jedoch spätestens mit dem Tod der Verbotsberechtigten dieses Hindernis weg. Tatsächlich sei bei Eintritt der Willenseinigung und auch der Urkunde vom 14.2.1992 keine aufschiebende Bedingung seitens der Verbotsberechtigten vorgelegen.Der Kläger replizierte, ein gemäß Paragraph 364, c ABGB dinglich wirksames Veräußerungsverbot mache einen vom Liegenschaftseigentümer mit dem Dritten vereinbarten Grundstückskauf nicht ungültig und berechtige ihn auch nicht, die aus dem Vertrag obliegenden Erklärungen zu verweigern. Es werde nur allenfalls die grundbücherliche Durchführung des Vertrages hinausgeschoben. Es könne keine Rede davon sein, daß ein entgegen einem Veräußerungsverbot errichteter Vertrag nichtig sei. Es sei nur die volle Erfüllung, d.h. die grundbücherliche Durchführung ebenso wie bei einem Verkauf einer fremden Sache hinausgeschoben, bis die aus dem Veräußerungsverbot berechtigte Ehegattin des Beklagten ihre Zustimmung gebe. Der Kläger beabsichtige, nach rechtskräftiger Beendigung dieses Rechtsstreits die Verbotsberechtigte gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Jedenfalls falle jedoch spätestens mit dem Tod der Verbotsberechtigten dieses Hindernis weg. Tatsächlich sei bei Eintritt der Willenseinigung und auch der Urkunde vom 14.2.1992 keine aufschiebende Bedingung seitens der Verbotsberechtigten vorgelegen.

Das Erstgericht wies die Klage zur Gänze ab; es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Am Anfang des Jahres 1989 schloß der Beklagte mit dem Kläger einen "Vorvertrag", in dem festgehalten wurde, daß der Beklagte Eigentümer der Liegenschaft EZ 88 der KG B***** ist und als Gegenstand des Vorvertrages die Trennstücke 417, 419, 434 und 420/2 im ungefähren Ausmaß von 3 bis 4 ha um einen Quadratmeterpreis von S 21 nach Vorliegen

der Vermessung in der Form verkaufe, daß sich die Vertragsteile zur Unterfertigung eines grundbuchsfähigen Kaufvertrages verpflichteten.

Dieser "Vorvertrag" wurde von den beiden Streitteilen unterfertigt, von der Gattin des Beklagten, Erna S*****, aufgesetzt, die die Verbotsberechtigte war. Nach Vorliegen der Vermessungsurkunde unterfertigten die Streitteile vor dem öffentlichen Notar Dr.Wilhelm K***** den Kaufvertrag, wobei die genaue Größe des Grundstückes und somit der Kaufpreis definiert waren.

Die Verbotsberechtigte Erna S***** stimmte der lastenfreien Abschreibung ausdrücklich zu.

Das Anwesen des Beklagten liegt auf dem Südwesthang der Koralpe.

Anfang 1992 befand sich der Beklagte in Geldschwierigkeiten und wollte Grundstücke verkaufen, wobei er den Direktor der Raika S*****, Herrn M*****, ersuchte, ihm Interessenten vorbeizuschicken.

Als Interessent meldete sich der Kläger, der aber an dem zu verkaufenden Wald kein Interesse zeigte, sondern jenes Wildgatter kaufen wollte, welches er schon in den Jahren 1980 bis 1989 gepachtet hatte und welches in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses des Beklagten liegt.

Der Beklagte war nach Begehung mit einem Verkauf einverstanden, wies aber darauf hin, daß seine Gattin die Zustimmung geben müsse und sprach auch tatsächlich mit ihr darüber, wobei sie sich negativ äußerte und insbesondere Bedenken hatte, da sich der Grund unmittelbar an das Wohnhaus anschloß.

Der Beklagte hatte aber die Hoffnung, daß seine Gattin dem Verkauf doch zustimmen werde, da sie sich auch schon 1989 ursprünglich gegen einen Verkauf an den Kläger ausgesprochen hatte, sich dann aber vom Beklagten doch überreden ließ, zuzustimmen.

Am 14.12.1992 kam der Kläger zum Beklagten und wurde ein "Vorvertrag" aufgesetzt, den Erna S***** handschriftlich zu Papier brachte.

Erna S***** stimmte allerdings als Verbotsberechtigte dem Verkauf nicht zu, sondern erbat sich Bedenkzeit, die aber nicht näher definiert wurde.

Die Streitteile vereinbarten für die ca 2,5 ha große Fläche einen Quadratmeterpreis von S 25 und eine Anzahlung von S 300.000.

Die Bedenken der Erna S***** beruhten nicht nur auf der unmittelbaren Nähe der zu verkaufenden Weide zum Wohnhaus, sondern sie befürchtete auch Klagen ihrer Feriengäste.

Am 18.2.1992 leistete der Kläger die vereinbarte Anzahlung von S 300.000, wobei S 100.000 an die Bank überwiesen wurden und der Beklagte S 200.000 bar erhielt. An diesem Tag wurde auch der "Vorvertrag" von den Streitteilen unterfertigt.

Nicht aufgenommen wurde der Hinweis auf die Bedenkzeit der Erna S*****.

Die Feststellung, daß Erna S***** zu diesem Zeitpunkt dem Verkauf zugestimmt hätte, konnte vom Erstgericht nicht getroffen werden.

Weiters stellte das Erstgericht fest, daß für diese Probezeit zwischen den Streitteilen vereinbart wurde, der Kläger könne die Weide nutzen, was dieser auch machte. Das Gatter wurde vom Damwild im Mai geräumt, danach brachte der Kläger sein Vieh auf die Weide.

Der Lärm der Kühe führte aber zu einigen Beschwerden der (allerdings der Gemeinde nicht gemeldeten) Gäste, die die bereits vorhandene Ablehnung der Erna S***** gegen den Verkauf, die auch noch von ihrem Sohn bestärkt wurde, wachsen ließ.

Als im Herbst Verwandte des Klägers einen weiblichen Gast als Diebin bezeichneten, die Äpfel klauben wollte, stand für Erna S***** der Entschluß zur Ablehnung endgültig fest; sie forderte den Beklagten auf, dies dem Kläger auch mitzuteilen.

Der Beklagte unterließ dies im Jahr 1992 noch mit der Hoffnung, in den Wintermonaten seine Gattin noch umstimmen zu können, was aber nicht gelang. Erna S***** teilte dem Kläger Anfang März mit, daß aus dem Vertrag nichts werde. Der Beklagte überwies das Geld mit 10 % Zinsen, sohin S 330.000 an den Kläger, der den Betrag aber nicht annahm,

sondern wieder rücküberwies.

Weiters führte das Erstgericht im Rahmen der Beweiswürdigung aus, im wesentlichen sei die Frage strittig, ob die Verbotsberechtigte Erna S***** ihre Zustimmung zum Vertrag erteilt hatte oder nicht. In diesem Punkt folge das Gericht der Aussage der Erna S*****, wonach eine Bedenkzeit von ihr erbeten und akzeptiert worden war. Gerade die Fremdenbewirtschaftung und die unmittelbar daneben liegende Weide von Milchkühen sei durchaus geeignet, einen solchen Vorbehalt hinsichtlich der Zustimmung zu einem Vertrag zu geben, zumal das Wohnhaus mit einigem Kapitalaufwand für den Gästebetrieb eingerichtet worden sei. Es erscheine durchaus plausibel, daß über die Sommermonate des Jahres 1992 eine Probezeit vereinbart war.

In rechtlicher Hinsicht ergebe sich, daß - was allen Beteiligten klar war - die Zustimmung der Erna S***** als Verbotsberechtigte zum Verkauf notwendig gewesen sei. Der Verkauf der Liegenschaft an den Kläger sei daher unter der Bedingung geschlossen worden, daß "die Beklagte" (richtig: die Verbotsberechtigte Erna S*****) dem Verkauf zustimmt. Wegen dieser Zustimmung sei daher das Rechtsgeschäft in Schwebe gewesen; durch die endgültige Ablehnung der Erna S***** sei es nicht zustande gekommen, sodaß das Klagebegehren abzuweisen gewesen sei.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil - insoweit rechtskräftig - hinsichtlich der Abweisung zu Punkt 1. und änderte es im übrigen dahin ab, daß den Klagebegehren 2. und 3. stattgegeben wurde; es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil in Anbetracht der vorliegenden Judikatur eine Rechtsfrage von besonderer Bedeutung nicht gegeben sei (§ 502 Abs 1 ZPO). In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, der Kaufvertrag komme als Konsensualvertrag durch Einigung über Ware und Preis zustande. Einer weitergehenden Abrede bedürfe es im Hinblick auf die Regeln des dispositiven Rechtes nicht. Voraussetzung sei aber die Äußerung des Abschlußwillens.Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil - insoweit rechtskräftig - hinsichtlich der Abweisung zu Punkt 1. und änderte es im übrigen dahin ab, daß den Klagebegehren 2. und 3. stattgegeben wurde; es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil in Anbetracht der vorliegenden Judikatur eine Rechtsfrage von besonderer Bedeutung nicht gegeben sei (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO). In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, der Kaufvertrag komme als Konsensualvertrag durch Einigung über Ware und Preis zustande. Einer weitergehenden Abrede bedürfe es im Hinblick auf die Regeln des dispositiven Rechtes nicht. Voraussetzung sei aber die Äußerung des Abschlußwillens.

Gegenstand des Vorvertrags sei die Verpflichtung zum Abschluß eines künftigen Haupt(Kauf-)vertrags. Dieser Abschlußanspruch könne dann durchgesetzt werden, nicht aber auch schon der Anspruch auf Leistung aus dem Hauptvertrag. Gerade bei Konsensualverträgen spreche die Vermutung dafür, daß die Parteien nicht den Umweg über einen Vorvertrag einschlagen wollten, weil die Bestimmtheitserfordernisse und die Vertragsinhalte mit denen des Hauptvertrags ident seien. Ohne besonderen Grund sei daher selbst dann nicht vom bloßen Abschluß eines Vorvertrags auszugehen, wenn die Übereinkunft solcherart überschrieben sei.

Die übliche Absicht bei Konsensualverträgen, einen direkten Leistungsanspruch entstehen zu lassen, werde an sich auch nicht durch eine noch ausstehende Genehmigung gehindert. Ein solcher Genehmigungsvorbehalt erfordere es nicht, den Hauptvertrag erst nach erteilter Genehmigung zu schließen. Diese Genehmigung der Veräußerung durch die Ehefrau des Beklagten also durch das verbücherte Belastungs- und Veräußerungsverbot Berechtigte hindere somit ungeachtet der darin zu erblickenden dinglichen Eigentumsbeschränkung und Wirkung gegen Dritte die obligatorische Wirksamkeit einer Kaufvereinbarung nicht. Sie berechtige auch den Verkäufer nicht, die Abgabe der ihm aufgrund des Vertrages obliegenden Erklärungen zu verweigern. Ein im Grundbuch einverleibtes Veräußerungsverbot schiebe - solange die Zustimmung des Verbotsberechtigten fehle - nur die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrags hinaus. Insoweit der Verkäufer zur Erfüllung des Vertrags rechtlich in der Lage sei, könne er diese dem Käufer bloß im Hinblick auf die fehlende bzw nicht erteilte Zustimmung vielmehr nicht verwehren, weil die obligatorische Wirksamkeit des Verpflichtungsgeschäftes davon unberührt bleibe.

Die Wirkung des Veräußerungsverbotes reiche an sich nicht so weit, daß der Beklagte den Kläger nötigen könnte, die ihm durch die Veräußerungsvereinbarung eingeräumte Bewirtschaftung der streitgegenständlichen Grundfläche aufzugeben. Vielmehr sei der Beklagte an die vertragsgemäße Übergabe der Kaufliegenschaft zur Benützung

obligatorisch gebunden; es müsse jedoch auch beachtet werden, daß eine Verpflichtung des Beklagten, als Ausfluß der Kaufvereinbarung die Liegenschaft (zwar nicht grundbücherlich, aber) physisch zu übergeben, gegebenenfalls eine Umgehung der verdinglichten Verfügungsbeschränkung darstellen könnte.

Gerade beim Kauf sei zwischen dem Verpflichtungsgeschäft und der notwendigen Verfügung, welche die für die Zukunft in Aussicht genommene Rechtsveränderung letztlich herbeiführe, zu differenzieren. Die Verpflichtung sage die beabsichtigte Rechtsänderung bloß zu, bewirke sie aber noch nicht. Dies bleibe der Verfügung vorbehalten. Nur dieses Verfügungsrecht sei vom Belastungs- und Veräußerungsverbot erfaßt und werde durch dieses gehindert.

Wie weit das Belastungs- und Veräußerungsverbot die Verfügungsmacht des Eigentümers beschränke, sei eine Frage der Auslegung der das Verbot bewirkenden Vereinbarung. Der Gesetzgeber habe mit der Vorschrift des § 364 c ABGB in ganz bestimmten Fällen die Möglichkeit einer nicht bloß obligatorischen, sondern auch dinglichen Verfügungsbeschränkung schaffen wollen. Es wäre daher widersinnig, wenn die praktische Wirkungslosigkeit eines solchen eingetragenen Verbotes vom Berechtigten in Kauf genommen werden müßte. Dies wäre aber der Fall, wenn die physische Übergabe der Liegenschaft und ein außerbücherlicher Eigentumserwerb daran auch gegen den Willen des dinglich Verbotsberechtigten erzwungen werden könnte. Vielmehr solle der mit dem Verbot Belastete nicht ohne Einwilligung des Berechtigten dem Verbot entweichen können. Es dürfe ja nicht übersehen werden, daß der Kläger vom vorliegenden Belastungs- und Veräußerungsverbot wußte. Eine allfällige, aus dem Sinn der vertraglich eingeräumten Verfügungsbeschränkung abzuleitende Verbotswidrigkeit der Übergabe könne aber gegen den Vertragsteil nicht eingewendet werden, gegen den sich das Verbot nicht richte.Wie weit das Belastungs- und Veräußerungsverbot die Verfügungsmacht des Eigentümers beschränke, sei eine Frage der Auslegung der das Verbot bewirkenden Vereinbarung. Der Gesetzgeber habe mit der Vorschrift des Paragraph 364, c ABGB in ganz bestimmten Fällen die Möglichkeit einer nicht bloß obligatorischen, sondern auch dinglichen Verfügungsbeschränkung schaffen wollen. Es wäre daher widersinnig, wenn die praktische Wirkungslosigkeit eines solchen eingetragenen Verbotes vom Berechtigten in Kauf genommen werden müßte. Dies wäre aber der Fall, wenn die physische Übergabe der Liegenschaft und ein außerbücherlicher Eigentumserwerb daran auch gegen den Willen des dinglich Verbotsberechtigten erzwungen werden könnte. Vielmehr solle der mit dem Verbot Belastete nicht ohne Einwilligung des Berechtigten dem Verbot entweichen können. Es dürfe ja nicht übersehen werden, daß der Kläger vom vorliegenden Belastungs- und Veräußerungsverbot wußte. Eine allfällige, aus dem Sinn der vertraglich eingeräumten Verfügungsbeschränkung abzuleitende Verbotswidrigkeit der Übergabe könne aber gegen den Vertragsteil nicht eingewendet werden, gegen den sich das Verbot nicht richte.

Die Einwendungen des Beklagten, daß das Klagebegehren mangels Zustimmung der Verbotsberechtigten von ihm nicht erfüllbar und daher auch nicht exequierbar sei, daß er passiv überhaupt nicht klagslegitimiert wäre, gingen daher ebenso ins Leere wie die Behauptung, daß daher der Vertrag ex tunc nicht zustandegekommen wäre. Auch vom bloßen Vorliegen eines Vorvertrags könne nach dem eindeutigen Vertragsinhalt nicht ausgegangen werden. Es komme aber auch daran nicht an, ob die Ehefrau des Beklagten zugestimmt habe oder nicht.

Der Beklagte habe zwar eingewendet, daß die Zustimmung seiner Ehefrau Bedingung für das Zustandekommen eines Kaufvertrags gewesen wäre. Dem widerspreche aber schon seine eigene Aussage, daß nicht besprochen worden sei, was für den Fall der Verweigerung der Zustimmung der Verbotsberechtigten geschehen solle. Der Beweis, daß eine solche Bedingung tatsächlich vereinbart worden wäre, wäre dem Beklagten oblegen. Daß dem Beklagten selbst eine derartige Folge der Zustimmungsverweigerung unausgesprochen klar gewesen sei, vermöge den Beweis, daß eine derartige Bedingung vereinbart worden ist, nicht zu bewirken.

Demgemäß sei der Beklagte aber verpflichtet, alle Handlungen zu setzen, zu denen er zur Erfüllung des Vertrags rechtlich in der Lage sei (Punkt 2. und 3. der Klage). Dem Begehren des Klägers (nach Abweisung seiner Besitzstörungsklage in erster Instanz) auf körperliche Übergabe (Punkt 1. der Klage) stehe aber schon entgegen, daß er sich - im Hinblick auf sein festgestelltes Obsiegen im Rechtsstreit 2 C 209/93b des Bezirksgerichtes Wolfsberg - bereits im physischen Besitz der strittigen Grundfläche befinde. Die körperliche Übergabe einer Grundfläche diene aber nur dieser Besitzverschaffung, der Herstellung der entsprechenden Gewahrsame.

Demgemäß bedürfe es aber eines weiteren Eingehens auf die Beweisrüge des Klägers nicht. Seiner Berufung komme selbst ausgehend vom festgestellten Sachverhalt in diesem Umfang Berechtigung zu.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision des Beklagten ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Die geltend gemachten Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens (§ 503 Z 2 ZPO) und der Aktenwidrigkeit (§ 503 Z 3 ZPO) liegen nicht vor (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO)Die geltend gemachten Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens (Paragraph 503, Ziffer 2, ZPO) und der Aktenwidrigkeit (Paragraph 503, Ziffer 3, ZPO) liegen nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

Gemäß § 936 ABGB ist die Verabredung, künftig erst einen Vertrag schließen zu wollen, nur dann verbindlich, wenn sowohl die Zeit der Abschließung als auch die wesentlichen Stücke des Vertrages bestimmt sind. Bei formlosen Verträgen ist jedoch im Zweifel eine Abrede, die nicht mehr zu den Vorverhandlungen gehört, bereits als Hauptvertrag und nicht als Vorvertrag anzusehen. Der Vorvertrag muß ja inhaltlich so bestimmt sein, daß er jederzeit als Hauptvertrag bestehen könnte. Bei Konsensualverträgen wie auch beim Kauf einer Liegenschaft bleibt in der Regel schon deshalb kein Platz für einen (zweiseitig verpflichtenden) Vorvertrag, weil der Kauf zustande gekommen ist, sobald die Parteien über Ware und Preis einig sind. Bevor sie einig sind, wäre aber auch kein Vorvertrag zustande gekommen (NZ 1989, 264 mwN; vgl Binder in Schwimann, ABGB**2, Rz 7 zu § 936).Gemäß Paragraph 936, ABGB ist die Verabredung, künftig erst einen Vertrag schließen zu wollen, nur dann verbindlich, wenn sowohl die Zeit der Abschließung als auch die wesentlichen Stücke des Vertrages bestimmt sind. Bei formlosen Verträgen ist jedoch im Zweifel eine Abrede, die nicht mehr zu den Vorverhandlungen gehört, bereits als Hauptvertrag und nicht als Vorvertrag anzusehen. Der Vorvertrag muß ja inhaltlich so bestimmt sein, daß er jederzeit als Hauptvertrag bestehen könnte. Bei Konsensualverträgen wie auch beim Kauf einer Liegenschaft bleibt in der Regel schon deshalb kein Platz für einen (zweiseitig verpflichtenden) Vorvertrag, weil der Kauf zustande gekommen ist, sobald die Parteien über Ware und Preis einig sind. Bevor sie einig sind, wäre aber auch kein Vorvertrag zustande gekommen (NZ 1989, 264 mwN; vergleiche Binder in Schwimann, ABGB**2, Rz 7 zu Paragraph 936,).

Im vorliegenden Fall waren sich die Vertragsparteien über Ware und Preis und über die Nebenpunkte einig. Das Berufungsgericht hat die auch in der Revision relevierte Frage der rechtlichen Qualifikation der Vereinbarung der Streitteile an sich richtig gelöst.

Der Umstand, daß die Streitteile bei Abschluß der Vereinbarung vom Veräußerungsverbot Kenntnis hatten, führt ohne weitere zusätzliche Vereinbarung nicht zur rechtlichen Beurteilung, daß der Kaufvertrag - anders als bei Rechtsbedingungen - unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen worden sei. Nach den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen stimmte die Verbotsberechtigte dem Verkauf nicht zu, sondern erbat sich Bedenkzeit (Probejahr), um die tatsächlichen Auswirkungen überprüfen zu können. "Für diese Probezeit" wurde zwischen den Streitteilen vereinbart, daß der Kläger die Weide nutzen könne. In diesen Feststellungen besteht für die Annahme, die Vertragsparteien hätten den Kaufvertrag unter der Bedingung der Zustimmung der Verbotsberechtigten geschlossen, keine Grundlage. Der hiefür beweispflichtige Beklagte (Rummel in Rummel, ABGB**2, Rz 12 zu § 897) konnte den Nachweis einer derartigen ausdrücklichen oder schlüssigen Bedingung nicht erbringen; die Verbotsberechtigte wurde in die Vertragserrichtung nicht einbezogen, aus dem Umstand, daß sie diesen Vertrag niedergeschrieben hat, ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine schlüssige Vereinbarung einer derartigen Bedingung.Der Umstand, daß die Streitteile bei Abschluß der Vereinbarung vom Veräußerungsverbot Kenntnis hatten, führt ohne weitere zusätzliche Vereinbarung nicht zur rechtlichen Beurteilung, daß der Kaufvertrag - anders als bei Rechtsbedingungen - unter einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen worden sei. Nach den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen stimmte die Verbotsberechtigte dem Verkauf nicht zu, sondern erbat sich Bedenkzeit (Probejahr), um die tatsächlichen Auswirkungen überprüfen zu können. "Für diese Probezeit" wurde zwischen den Streitteilen vereinbart, daß der Kläger die Weide nutzen könne. In diesen Feststellungen besteht für die Annahme, die Vertragsparteien hätten den Kaufvertrag unter der Bedingung der Zustimmung der Verbotsberechtigten geschlossen, keine Grundlage. Der hiefür beweispflichtige Beklagte (Rummel in Rummel, ABGB**2, Rz 12 zu Paragraph 897,) konnte den Nachweis einer derartigen ausdrücklichen oder schlüssigen Bedingung nicht erbringen; die Verbotsberechtigte wurde in die Vertragserrichtung nicht einbezogen, aus dem Umstand, daß sie diesen Vertrag niedergeschrieben hat, ergibt sich kein Anhaltspunkt für eine schlüssige Vereinbarung einer derartigen Bedingung.

In diesem Fall steht das einverleibte Veräußerungsverbot dem zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Kaufvertrag aus folgenden Gründen nicht entgegen:

Das zwischen Angehörigen im Sinn des § 364 c ABGB begründete und verbücherte Veräußerungsverbot hat wohl

dingliche Wirkung und hindert derzeit die Verbücherung des Eigentumsrechtes des Käufers. Das bedeutet aber nicht, daß der Verkäufer an seine im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen obligatorisch nicht gebunden wäre. Denn absolut nichtig ist der entgegen dem Veräußerungsverbot vereinbarte Kauf jedenfalls nicht (SZ 39/9). Das vertragliche (oder letztwillige) Veräußerungs- und Belastungsverbot hindert nur die grundbücherliche Durchführung der verbotswidrigen Verfügung, während das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft wirksam bleibt, sodaß trotz des Verbotes auf Zuhaltung des Vertrages geklagt werden kann. Ist, wie § 923 ABGB dartut, der Kaufvertrag selbst bei Verkauf einer fremden Sache wirksam, so muß das jedenfalls dann gelten, wenn die Sache bloß mit einem Verbot belastet ist (SZ 59/42; SZ 55/160; SZ 39/9; F.Bydlinski in Glosse JBl 1968, 92).Das zwischen Angehörigen im Sinn des Paragraph 364, c ABGB begründete und verbücherte Veräußerungsverbot hat wohl dingliche Wirkung und hindert derzeit die Verbücherung des Eigentumsrechtes des Käufers. Das bedeutet aber nicht, daß der Verkäufer an seine im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen obligatorisch nicht gebunden wäre. Denn absolut nichtig ist der entgegen dem Veräußerungsverbot vereinbarte Kauf jedenfalls nicht (SZ 39/9). Das vertragliche (oder letztwillige) Veräußerungs- und Belastungsverbot hindert nur die grundbücherliche Durchführung der verbotswidrigen Verfügung, während das zugrundeliegende Verpflichtungsgeschäft wirksam bleibt, sodaß trotz des Verbotes auf Zuhaltung des Vertrages geklagt werden kann. Ist, wie Paragraph 923, ABGB dartut, der Kaufvertrag selbst bei Verkauf einer fremden Sache wirksam, so muß das jedenfalls dann gelten, wenn die Sache bloß mit einem Verbot belastet ist (SZ 59/42; SZ 55/160; SZ 39/9; F.Bydlinski in Glosse JBl 1968, 92).

Aus diesen rechtlichen Überlegungen stehen dem Klagebegehren keine Hindernisse entgegen, sodaß der Revision des Beklagten kein Erfolg beschieden sein konnte.

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

Anmerkung

E47587 03A20946

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0030OB02094.96D.0828.000

Dokumentnummer

JJT_19970828_OGH0002_0030OB02094_96D0000_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