

TE OGH 1990/10/24 1Ob671/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.10.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann, Dr. Schlosser, Dr. Graf und Dr. Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Sieglinde M***, Blumenbinderin, Wien 19., Wilhelm Busch-Gasse 32, vertreten durch Dr. Manfred C. Müllauer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Ulf K***, Privater, Gerasdorf, Beethovenweg 18, vertreten durch Dr. Christian Kuhn, Rechtsanwalt in Wien, und die Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei

1.) C***-R*** Betriebsgesellschaft mbH iL., Wien 19., Oberer Reisenbergerweg 21, und 2.) Walter S***, Kaufmann, Wien 18., Martinstraße 73, beide vertreten durch Dr. Erwin Dick, Rechtsanwalt in Wien, wegen Eigentumsübertragung (Streitwert S 1,200.000,-) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 18. April 1990, GZ 18 R 50/90-26, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 10.11.1989, GZ 19 Cg 221/88-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Rechtsache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin beehrte die Verurteilung des Beklagten zur Einwilligung in die Einverleibung ihres

Eigentumsrechtes - hilfsweise des Zweitnebenintervenienten, weiter hilfsweise der Erstnebenintervenientin - auf der Liegenschaft EZ 741 KG Grinzing mit den Grundstücken 1035/2 und 1053/2 und zur lastenfremen Übergabe dieser Liegenschaften an sie. Sie habe diese Liegenschaft 1973 von Hans S*** gekauft. Da sie jedoch nach außen nicht als Eigentümerin habe aufscheinen wollen, sei sie vom Kaufvertrag zurückgetreten und der Zweitnebenintervenient habe diese Liegenschaft als ihr Treuhänder erworben sowie gleichzeitig ein auf fünf Jahre befristetes Abtretungsangebot an sie gerichtet. Die Frist sei zwar am 31.12.1978 abgelaufen, ihre seit 1973 bestandene Lebensgemeinschaft mit dem Zweitnebenintervenienten jedoch unbeeinträchtigt aufrecht geblieben. Der Zweitnebenintervenient habe die Liegenschaft am 25.4.1988 an die Erstnebenintervenientin verkauft. Im Mai 1988 habe die Klägerin eine einstweilige Verfügung erwirkt, mit der dem Zweitnebenintervenienten die Belastung der Liegenschaft untersagt worden sei. Ihr

weiterer Antrag, ihm auch die Veräußerung zu verbieten, sei bloß mangels Bescheinigung der Veräußerungsabsicht abgewiesen worden. Als die Klägerin erfahren habe, daß der Zweitnebenintervenient die Liegenschaft zum Kauf anbiete, habe sie neuerlich eine einstweilige Verfügung beantragt, doch habe der Zweitnebenintervenient die Liegenschaft schon verkauft gehabt. Darauf habe die Klägerin die Erstnebenintervenientin geklagt und gegen diese eine solche einstweilige Verfügung erwirkt, doch habe diese die Liegenschaft schon vorher dem Beklagten verkauft gehabt. Der Beklagte sei ebenso schlechtgläubig wie die beiden Nebenintervenienten, zumal er gewußt habe, daß sie die Liegenschaft allein benütze. Alleingeschäftsführer und praktisch Alleingesellschafter der Erstnebenintervenientin sei der Zweitnebenintervenient.

Der Beklagte wendete insbesondere ein, er habe erst am 25.6.1988 von der Klägerin erfahren, daß sie Ansprüche auf die Liegenschaft erhebe; das Gesuch um Vormerkung habe er dagegen schon am 23.6.1988 bei Gericht überreicht.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es stellte fest, der Zweitnebenintervenient habe als Geschäftsführer der Erstnebenintervenientin die vom Rechtsstreit betroffene Liegenschaft in Zeitungen zum Kauf angeboten; darauf habe der Beklagte, der bis dahin weder die Klägerin noch den Zweitnebenintervenienten gekannt habe, mit diesem Kontakt aufgenommen. Er habe mit diesem das Grundstück besichtigt, ohne dabei die Klägerin anzutreffen. Der Zweitnebenintervenient habe ihm mitgeteilt, daß die Klägerin auf der Liegenschaft wohne, das Grundstück jedoch "in den nächsten Monaten" räumen müsse. Der Beklagte habe am Grundstück Gefallen gefunden. Den Kaufvertrag habe der Notarsubstitut Dr. Stefan K*** entworfen. Der Beklagte habe den Beklagtenvertreter ersucht, den Entwurf durchzusehen, und dieser habe bezüglich der Lastenfreiheit und des Übergabstermins, der mit der Vertragsunterfertigung zusammenfallen sollte, Abänderungen vorgeschlagen. Im Vertragsentwurf sei nämlich festgehalten gewesen, daß die Klägerin die Liegenschaft benütze und diese bis 30.6.1986 zu räumen haben werde. Der Zweitnebenintervenient habe gemeint, zu einem früheren Zeitpunkt werde die Räumung nicht zu erwirken sein; er habe die Klägerin zwar auf Räumung geklagt, der Rechtsstreit sei aber wegen eines Strafverfahrens unterbrochen. Über dieses Strafverfahren habe der Zweitnebenintervenient jedoch keine Auskunft erteilt. Die Frage des Beklagtenvertreters, ob es für die Benützung der Liegenschaft durch die Klägerin einen Bestandvertrag oder sonst einen Rechtstitel gebe, habe der Zweitnebenintervenient verneint. Der Beklagte habe sich mit dem vorgesehenen Räumungstermin abgefunden und in Kauf genommen, selbst gegen die Klägerin einen Räumungsprozeß zu führen. Der Zweitnebenintervenient habe dem Beklagten noch gesagt, die Klägerin habe sich widerrechtlich "hineingesetzt" und angemeldet, und dem Beklagten schriftlich bestätigt, daß die Klägerin keinerlei Titel zur Benützung der Liegenschaft habe. Am 16.6.1988 habe der Beklagte den von Dr. Stefan K*** sodann in die Endfassung gebrachten Kaufvertrag unterfertigt. Im Grundbuch sei die Erstnebenintervenientin als Eigentümerin mit einer bis 15.6.1989 wirksamen Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung einverleibt gewesen. Das von der Klägerin erwirkte Belastungs- und Verpfändungsverbot sei bereits am 7.6.1988 anlässlich der Anmerkung der Rechtfertigung des Eigentumsrechtes der Erstnebenintervenientin gelöscht worden. Auch dieser Antrag sei von Dr. Stefan K*** beim Grundbuchsgericht eingebracht worden, dieser habe aber die dem im Grundbuch angemerkten Verbot zugrundeliegende einstweilige Verfügung vorher nicht gelesen. Am 23.6.1988 habe Dr. Stefan K*** für den Beklagten das Gesuch um Vormerkung dessen Eigentumsrechtes überreicht. Am 26.6.1988 habe sich der Beklagte zur Liegenschaft begeben und habe dort die Übergabe der Schlüssel gefordert. Bei dieser Gelegenheit habe er erstmals erfahren, daß die Klägerin auf die Liegenschaft Ansprüche erhebe. Sie habe vom Beklagten verlangt, daß er ihr den Kaufvertrag vorweise, was dieser am nächsten Tag auch getan habe. Am 27.6.1988 seien neben der Klägerin auch noch der Rechtsanwalt Dr. Peter S***, Gerhard K***, Friedlinde M*** und Anna S***, die auf Ersuchen der Klägerin dort erschienen waren, zugegen gewesen. Dr. Peter S*** habe dem Beklagten erklärt, der Zweitnebenintervenient sei nur Treuhänder der Klägerin gewesen. Rechtlich meinte das Erstgericht, der Beklagte sei als gutgläubig anzusehen. Der Zweitnebenintervenient habe ihm versichert, die Klägerin habe keinen Rechtstitel zur Benützung der Liegenschaft. Aus dem Grundbuch ergäben sich keinerlei Anhaltspunkte für die von der Klägerin behaupteten Rechte. Das Belastungsverbot sei vor Abschluß des Kaufvertrages gelöscht worden. Aus der Tatsache, daß trotz einer Rangordnung die Vormerkung beantragt worden sei, lasse sich noch nicht eindeutig auf schlechten Glauben schließen. Der Klägerin sei der Beweis eines Zusammenspiels des Beklagten mit dem Zweitnebenintervenienten mißlungen. Es erübrige sich daher, die Rechtsbeziehungen des Klägers mit diesem näher zu prüfen.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige, die Revision jedoch nicht zulässig sei. Es übernahm die erstinstanzlichen Feststellungen als Ergebnis

mängelfreien Verfahrens und unbedenklicher Beweiswürdigung und führte in Erledigung der Rechtsrüge aus, dem Erstgericht sei beizupflichten, daß der Klage nur bei Kollusion ein Erfolg beschieden sein könne. Diese liege vor, wenn der Vertreter mit dem Vertragspartner absichtlich zusammenwirke, um den Vertretenen zu schädigen. Arglist sei allerdings nicht erforderlich. Zur Nichtigkeit des Vertrages genüge es, wenn dem Partner des Vertreters dessen Absicht, den Vertretenen zu schädigen, erkennbar war, insbesondere wenn der Vertrag den Vertreter ungewöhnlich belaste und ohne sachliche Bedürfnisse abgeschlossen worden sei. Die Grundsätze der §§ 879 und 1295 Abs.2 ABGB gälten auch dann, wenn der Mißbrauch nicht dem Vertretenen, sondern einem Dritten zum Nachteil gereiche, auf dessen Interessen der Vertretene bei der Bindung seines Vertreters offenkundig Bedacht haben wollen. Auch die Ausnützung eines Widerstreites zwischen formaler und materieller Rechtslage verstoße gegen die guten Sitten. Die Berufung sei aber nicht stichhältig, weil sie weder vom festgestellten Sachverhalt ausgehe noch dem Gesetz entspreche. Nicht jede Art der Fahrlässigkeit des Beklagten verpflichte zur Naturalrestitution und damit zur Herausgabe der Liegenschaft. Es sei zwar richtig, daß zum Vollmachtsmißbrauch die Ansicht vertreten werde, sittenwidrige Kollusion sei bei schädigendem Zusammenwirken und Schädigungsabsicht des Vertreters sowie Erkennbarkeit dieser Schädigungsabsicht für den Dritten gegeben, doch sei der Nachweis nicht gelungen, daß eine Schädigung der Klägerin durch das abgeschlossene Rechtsgeschäft für den Beklagten erkennbar gewesen sei. Soweit sich die Klägerin auf zum Problem der Doppelveräußerung von Liegenschaften ergangene Entscheidungen berufe, die sich teilweise mit dem Schadenersatz wegen materiell rechtswidriger Verfahrenshandlungen befaßten, seien diese auf den Sachverhalt nicht anwendbar. Zu beachten sei ferner, daß auch bei der Treuhand vollständiges Eigentum gegeben sei; nur im Innenverhältnis stünden die Eigentümerbefugnisse nach Maßgabe des Vertrages dem Treugeber zu, in dessen Interesse der Treugeber von seiner Rechtsstellung Gebrauch machen müsse.

Rechtliche Beurteilung

Die dagegen von der Klägerin erhobene außerordentliche Revision ist zulässig, weil zur Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Treugeber die ausschließlich von ihm benützte Liegenschaft dem Käufer abfordern kann, wenn dieser sie vom treuwidrig handelnden Treuhänder erworben hat, Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehlt; sie ist aber auch berechtigt.

Die Klägerin hat - wenngleich nicht mit der wünschenswerten Deutlichkeit - doch erkennbar vorgebracht, der Zweitnebenintervenient sei nur als ihr Treuhänder Eigentümer der Liegenschaft geworden; sie habe die Liegenschaft nach außen hin deutlich erkennbar allein benützt und sei berechtigt, sie dem Treuhänder abzufordern. Bei Zutreffen dieser von den Vorinstanzen ungeprüft gebliebenen Behauptungen hätte der Zweitnebenintervenient beim Verkauf der Liegenschaft an die Erstnebenintervenientin treuwidrig und bei der Weiterveräußerung an den Beklagten als Geschäftsführer der Erstnebenintervenientin bösgläubig gehandelt. Die Behauptung der Klägerin, die von ihr ins Treffen geführten Rechtsverhältnisse in bezug auf die Liegenschaft seien auch dem Beklagten bekannt gewesen, ist zwar von den Vorinstanzen nicht als erwiesen angenommen worden, doch hat die Klägerin darüber hinaus schon in erster Instanz den Standpunkt eingenommen, der Beklagte müsse die Liegenschaft in Erfüllung von Schadenersatzansprüchen an sie auch dann herausgeben, wenn er sie zwar bloß in fahrlässiger Unkenntnis der Rechtsverhältnisse erworben habe, dabei aber mit dem von ihr ausgeübten Besitz konfrontiert gewesen sei. Zur Stützung ihrer Ansicht beruft sie sich auf die zur Doppelveräußerung entwickelten Rechtsgrundsätze, die auf den insoweit gleichgelagerten Streitfall zu übertragen seien.

Treuhand ist gegeben, wenn jemand (der Treuhänder) Rechte übertragen werden, die er zwar im eigenen Namen, aber aufgrund einer besonderen schuldrechtlichen Bindung an eine andere Person (dem Treugeber) nur in bestimmter Weise ausüben soll. Der Treuhänder kann im Besitz des Vollrechtes darüber wie ein sonstiger Berechtigter verfügen, bleibt dem Treugeber jedoch für - in Verletzung der obligatorischen Innenbindung - treuwidriges Verhalten dem Treugeber verantwortlich (Koziol-Welser, Grundriß 8 I 171; Strasser in Rummel, ABGB 2 § 1002 Rz 42 mwN). Zuzufolge der Behauptungen der Klägerin sollte der Zweitnebenintervenient offenbar nur deshalb Eigentümer der Liegenschaft werden, damit sie, die die Liegenschaft aber sonst wie eine Eigentümerin benützen wollte, nach außen hin nicht als solche aufschien; danach wäre der Zweitnebenintervenient als Treuhänder ihr gegenüber keineswegs berechtigt gewesen, über die Liegenschaft rechtsgeschäftlich zu verfügen.

Der Oberste Gerichtshof folgt in der jüngeren Rechtsprechung (JBl.1989, 780; NZ 1988, 98; SZ 56/125 uva) dem von Schilcher-Holzer in JBl.1974, 445 ff und 512 ff, in Fortentwicklung der Lehre Koziols von der Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte zur Bewältigung von Härtefällen namentlich bei der Doppelveräußerung von Liegenschaften

aufgegriffenen Gedanken von der Funktion des Besitzes als Mittel zum Ausdruck der typischen Erkennbarkeit von Forderungsrechten. Danach wird dem Erstkäufer einer Liegenschaft gegen den zweiten Erwerber ein nach § 1323 ABGB auf Übergabe dieser Liegenschaft gerichteter Schadenersatzanspruch gewährt, sofern das durch den Besitz verstärkte Forderungsrecht des Erstkäufers für seinen Gegner deutlich erkennbar war. In diesem Fall genügt es bereits, daß ein Gegner seine schuldrechtliche Stellung kannte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit - es reicht also schon leichte Fahrlässigkeit aus (vgl. Schilcher-Holzer aaO 454 und 519) - kennen mußte. Gelangt der Kaufinteressent in Kenntnis davon, daß das Grundstück von einem Dritten benützt bzw. bewohnt wird, darf er vor der sich dann aufdrängenden Frage, ob

und - bejahendenfalls - welchen rechtlichen Hintergrund diese Benützung hat, nicht einfach die Augen verschließen: Ist die Forderung, die sonst der Erkennbarkeit für Dritte ermangelt, durch den Besitz der Sache, deren Benützung Schuldinhalt ist, verstärkt, wird sie "sozialtypisch" erkennbar und kann deshalb auch ohne die sonst für einen Schadenersatzanspruch gegen den bürgerlichen Eigentümer dieser Sache geforderte Schädigungsabsicht bzw. Kollusion zu einem gleichfalls durch schadenersatzrechtliche Ansprüche geschützten Rechtsgut werden (SZ 56/125 ua; Schilcher-Holzer aaO 454 und 513).

Nichts anderes kann gelten, wenn jemand eine Liegenschaft vom bürgerlichen Eigentümer erwirbt, dieser aber als Treuhänder seinem Treugeber verpflichtet ist, jedwede Verfügung über die Liegenschaft zu unterlassen, die Liegenschaft vom Treugeber wie von einem Eigentümer benützt wird, infolge des Veräußerungsgeschäftes das durch dessen Besitz verstärkte Forderungsrecht des Treugebers beeinträchtigt wird (vgl. Koziol, Die Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte [1967], 106) und der Erwerber diese schuldrechtliche Position des Treugebers bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte erkennen müssen. Auch in diesem Fall muß sich der Erwerber, weiß er, daß die Liegenschaft von einem Dritten ausschließlich genutzt wird, die Frage vorlegen, ob diese Nutzung von einem Rechtstitel bzw. von welchem sie getragen wird (Koziol aaO; Kastner, FS-Hämmerle 181, der unter Berufung auf Hämmerle, Gutachten, 701, den Schutz des Fiduzianten gegen den Treuhändermißbrauch befürwortet, wenn dieser dem Dritterwerber leicht erkennbar ist).

Geht man daher von der Richtigkeit der Behauptungen der Klägerin, die allerdings erst geprüft werden müssen, aus, so hängt der Streitausgang davon ab, ob dem Beklagten wegen seiner Unkenntnis der maßgeblichen Rechtsverhältnisse bei Erwerb des Eigentums an der Liegenschaft Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist. Diese Frage ist nach den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen zu bejahen. Dem Erwerber einer Liegenschaft dürfen zwar keine weitwendigen und ängstlichen Nachforschungen über die Richtigkeit des Grundbuchsstandes zugemutet werden (NZ 1980, 78 ua), doch darf er vor Bedenken auslösenden Umständen nicht einfach die Augen verschließen. Der Beklagte wußte, daß die Liegenschaft nicht von der Verkäuferin, sondern allein von der Klägerin benützt wurde. Der Zweitnebenintervenient war nicht einmal in der Lage, dem Beklagten die Besichtigung der Baulichkeiten von innen zu ermöglichen (vgl. Beklagter, ON 10, S.6). Allein der Umstand, daß sich der Beklagte zum Kauf der Liegenschaft entschloß, ohne die darauf befindlichen Betriebsgebäude besichtigt zu haben, erweckt im Unbefangenen Bedenken. Dabei wäre es für ihn ein leichtes gewesen, mit der Klägerin Kontakt aufzunehmen und sich so Zugang zu den Baulichkeiten zu verschaffen bzw. sich bei ihr bei dieser Gelegenheit über den Grund ihrer Nutzung zu informieren. Dazu kommt aber noch, daß ihn der Zweitnebenintervenient über den Grund ihrer Besitzausübung nicht ausreichend aufklären konnte; dieser bestritt zwar, daß der Klägerin Bestand- oder sonstige Nutzungsrechte zustünden, mußte aber zugeben, daß die Klägerin nicht bereit war, das Grundstück freiwillig zu räumen. Er sprach in diesem Zusammenhang von einem Räumungsstreit, der infolge eines Strafverfahrens unterbrochen sei. Über den Grund dieses Verfahrens ließ er den Beklagten jedoch im unklaren. Gerade solche Umstände, vor allem die mangelhafte Aufklärung des Beklagten durch den Zweitnebenintervenienten, hätten in jenem schwerwiegende Bedenken gegen die Rechtsstellung der Erstnebenintervenientin als Verkäuferin erwecken müssen: Wenn auch der Erwerber, fehlen bedenkliche Umstände, im allgemeinen nicht verpflichtet ist, den Erklärungen des Veräußerers zu mißtrauen und weitere Auskünfte einzuholen (vgl. EvBl.1981/156 ua), so kann sich der Kaufinteressent doch nicht einfach leichtsinnig über derart schwerwiegende Bedenken hinwegsetzen (vgl. NZ 1980, 78 mwN), wie sie sich dem Beklagten vor dem Erwerb der Liegenschaft aufdrängten. Nichts lag näher, als bei der Klägerin oder im Grundbuch hierüber Erkundigungen einzuziehen, die Klägerin also über die Gründe zu befragen, weshalb sie nicht zur Räumung bereit war, obwohl ihr nach der Darstellung des Zweitnebenintervenienten keinerlei Rechtstitel zu Gebote stand, bzw. im Grundbuch auch die

ausgelagerten Eintragungen einzusehen: In diesem Fall wäre er auf das kurz vorher gelöschte Belastungsverbot und die diesem zugrundeliegende einstweilige Verfügung gestoßen, die in ihm besondere Bedenken gegen die Verfügungsmacht der Verkäuferin hätte erwecken müssen.

Da der Beklagte über all diese Verdachtsmomente bedenkenlos hinwegging und jedwede weitere Erkundigung über die die Liegenschaft betreffenden Rechtsverhältnisse unterließ, durch die er sich über die näheren Umstände auf einfache Weise hätte informieren können, kann ihm der Vorwurf grob fahrlässiger Unkenntnis der Rechte der Klägerin nicht erspart bleiben. Bezeichnend ist übrigens, daß der Beklagte die Klägerin erst aufsuchte, nachdem er - kurz zuvor - das Grundbuchsgesuch überreicht hatte.

Daß der Beklagte die Liegenschaft nicht unmittelbar vom Zweitnebenintervenienten, sondern von der von diesem allein vertretenen Erstnebenintervenientin erwarb, ändert am Ergebnis - abgesehen davon, daß zwischen den beiden Nebenintervenienten Kollusion vorgelegen wäre, an welche die Vertragsnichtigkeit geknüpft wäre - schon deshalb nichts, weil auch jeder weitere Erwerber schuldhaft in das durch den Besitz gestärkte Forderungsrecht eingreift (Schilcher-Holzer aaO § 514). Bei dieser Sachlage haben die Vorinstanzen die Rechtsbeziehungen zwischen der Klägerin und dem Zweitnebenintervenienten, wie sie jene behauptet, zu Unrecht ungeprüft gelassen, das Verfahren ist deshalb mangelhaft geblieben und wird insoweit vom Erstgericht - nach eingehender Erörterung der Behauptungen über die Treuhand mit den Parteien - vor der neuerlichen Entscheidung in dieser Richtung zu ergänzen sein.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs.1 ZPO.

Anmerkung

E22328

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0010OB00671.9.1024.000

Dokumentnummer

JJT_19901024_OGH0002_0010OB00671_9000000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at