

TE OGH 1989/3/15 10b520/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.03.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Peter S***, Architekt, Riemerling, Waldbachstraße 47 c, Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Dr. Herwig Grosch und Dr. Günter Harasser, Rechtsanwälte in Kitzbühel, wider die beklagte Partei Siegfried E***, Kaufmann, München, Reichenhallerstraße 7, Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Dr. Peter Waizer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Räumung (Streitwert S 2,000.000) infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 22. Juli 1988, GZ 4 R 140/88-38, womit infolge Berufung beider Parteien das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 21. Jänner 1988, GZ 15 Cg 69/86-31, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 19.587,15 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 1.780,65 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile sind Staatsangehörige der Bundesrepublik Deutschland. Mit Vertrag vom 1. September 1976 kaufte der Kläger von den Ehegatten Anton und Maria T*** das neugebildete Grundstück 1243/4 KG Kitzbühel-Land im Ausmaß von 1213 m2 um den Preis von S 184.650. Am selben Tag trafen die Vertragsteile eine schriftliche Vereinbarung folgenden Wortlauts:

"Vorausgeschickt wird, daß zwischen den Eheleuten Anton und Maria T***, Gemeinschaftsbesitzer zu Stanggeigen in 6370 Kitzbühel, als Verkäufer einerseits und Peter S***, Architekt in D-8020 Riemerling, Waldparkstraße 67 c, als Käufer andererseits am ein Kaufvertrag betreffend die Gp 1243/4 Kat.Gem. Kitzbühel-Land im Ausmaß von 1231 m2 abgeschlossen wurde. Die Vertragsparteien kommen hiemit unwiderruflich überein, daß dieser Vertrag, solange für diesen die erforderlichen Genehmigungen, insbesondere auch für dessen Verbücherung, nicht vorliegen, als beiderseits unkündbarer Benützungsvertrag und der für die Gp 1243/4 zu entrichtende Kaufpreis als Benützungsentgelt zu gelten hat. Mit gänzlicher Bezahlung des Kaufpreises bevollmächtigen jedoch unwiderruflich die Verkäufer den Käufer, und zwar je für sich und Rechtsnachfolger, die Kaufsparzelle (Gp 1243/4) in ihrem Namen zu veräußern und zum Verkehrswert zu belasten. Die Verkäufer treten daher für diesen Fall schon jetzt sämtliche Ansprüche, die sich aus einer Veräußerung oder Belastung der Gp 1243/4 Kat.Gem. Kitzbühel-Land ergeben, an Peter S*** bzw. dessen Rechtsnachfolger ab."

Über Anraten des Vertragsverfassers, des Rechtsanwalts Dr. Otto W***, wurden beide Vertragsurkunden lediglich von Anton und Maria T***, nicht aber auch vom Kläger unterfertigt, damit sie nicht der Grundverkehrsbehörde zur Zustimmung vorgelegt werden müßten; der Kläger konnte als Ausländer nicht damit rechnen, daß diese Behörde den beiden Verträgen ihre Zustimmung erteilen werde. In der Folge wurde das Grundstück 1243/4 vom Gutsbestand der EZ 65 II KG Kitzbühel-Land abgeschrieben und hiefür die neue Einlagezahl 1627 II KG Kitzbühel-Land eröffnet. Im Jahre 1978 kaufte der Kläger von den Eheleuten Anton und Maria T***, auch noch das neugebildete Grundstück 1246/5 im Ausmaß von 397 m² und vom Grundstück 1243/1 eine Teilfläche von 456 m². Schriftlich wurde dieser Kaufvertrag nicht ausgefertigt. Den vereinbarten Kaufpreis hiefür hat er den Verkäufern entrichtet. Entsprechend diesen Vereinbarungen sahen Anton und Maria T*** den Kläger als Eigentümer und Nutzungsberechtigten der davon betroffenen Grundstücke an.

Der Kläger errichtete auf dem Grundstück 1243/4 ein Haus. Als dieses zu etwa vier Fünfteln fertiggestellt war (es fehlten nur noch die Innentüren, Fußbodenbeläge und die Ausführung der Fliesenarbeiten), entschloß sich der Kläger zur Veräußerung der Liegenschaft. Über Vermittlung eines Immobilienmaklers kam der Kläger mit dem Beklagten in Kontakt. Am 26. Juni 1984 trafen sich die Streitteile zu einer Besprechung in der Kanzlei des Rechtsanwalts Dr. Otto W***. Gegenstand der Unterredung waren die Grundstücke 1243/4 (EZ 1627 II KG Kitzbühel-Land im Ausmaß von 1781 m²), die Teilfläche "1" aus dem Grundstück 1243/1 im Ausmaß von 456 m² und das Grundstück 1246/5 im Ausmaß von 397 m², demnach eine Grundfläche im Gesamtausmaß von 2634 m² samt dem darauf errichteten Rohbau samt Doppelgarage. Bei dieser Besprechung wurde Rechtsanwalt Dr. Otto W*** unter Nennung eines Kaufpreises von 1,5 Mill. S beauftragt, einen Kaufvertrag zu verfassen. Bei dieser Unterredung legten die Streitteile Dr. Otto W*** den Teilungsplan für das neugebildete Grundstück 1246/5 vor. Der Rechtsanwalt wurde beauftragt, entweder die Vereinigung des Grundstückes 1246/5 mit dem Grundstück 1243/4 oder aber die Zuschreibung des Grundstückes 1246/5 zur EZ 1627 II KG Kitzbühel-Land zu erwirken. Die von Dr. Otto W*** darauf eingeleiteten Verhandlungen mit der Stadtgemeinde Kitzbühel und der Grundverkehrsbehörde verliefen jedoch ohne Erfolg. Dr. Otto W*** verfaßte in der Folge einen Kaufvertrag (Beilage 3), in dem die Ehegatten Anton T*** und Maria T*** als Verkäufer und der Beklagte als Käufer aufscheinen und als Kaufpreis ein Betrag von 1,5 Mill S festgelegt wurde, der vom Käufer bei Unterfertigung des Vertrages an den Kläger zu zahlen war. "Besitz und Genuß, Wag und Gefahr" an den verkauften Liegenschaften sollten mit Unterfertigung des Kaufvertrages und Entrichtung des Kaufpreises auf den Käufer, den Beklagten, übergehen, der von diesem Zeitpunkt an für die Liegenschaften auch steuer- und abgabenpflichtig werden sollte.

Am 30. Juli 1984 schlossen die Streitteile eine Vereinbarung

folgenden Wortlautes:

"Herr Siegfried Hermann E***, 8032 Gräfelding,

Seeholzerstraße Nr.7, beabsichtigt das Anwesen Ried Henntal 34 c in Kitzbühel von Herrn Peter S***, Waldbachstraße 37 c,

8012 Riemerling zu erwerben.

Kaufpreis DM 500.000 (3.500.000 ÖS).

Zahlungsweise:

DM 50.000 bis zum 31.8.1984

DM 145.000 bis zum 31.12.1984

DM 305.000 bis zum 31.8.1985.

Herr E*** baut das Haus auf seine Kosten fertig. Sämtliche Handwerkerrechnungen sind einzig und allein von Herrn E*** zu tragen. Herr S*** wird von allen Kosten freigestellt, er hat mit der Fertigstellung nichts mehr zu tun. Äußerliche Veränderungen, vor allem kein Abriß von Bauteilen, dürfen mit Ausnahme von Aus- und Eingängen nicht durchgeführt werden.

Der Eigentumsübergang erfolgt erst Zug um Zug mit der Zahlung der letzten Kaufpreisrate von DM 305.000.

Bei Zahlungsverzug sind die offenstehenden Beträge mit 10 % zu verzinsen, die Zinsen sind monatlich fällig."

Der Beklagte hat an dem Haus, das unter Einrechnung des Kellers vier Geschoße aufweist, Umbauarbeiten durchführen und drei Wohnungen ausbauen lassen. Eine dieser Wohnungen hat er Christine H*** verkauft; von dem von der Käuferin bezahlten Teilkaufpreis von S 350.000 hat er DM 20.000 (also etwa S 140.000) dem Kläger als Teilzahlung auf den vereinbarten Kaufpreis weitergeleitet. Im März 1985 räumte die R*** W*** UND

U*** reg.Genossenschaft mbH (im folgenden kurz R*** W***) dem Beklagten einen Kredit bis zum Höchstbetrag von S 3,250.000 ein. Über Betreiben und im Einverständnis mit dem Kläger verpfändeten Anton und Maria T*** der Kreditgeberin die Liegenschaft EZ 1627 II KG Kitzbühel-Land und erteilten die Einwilligung, daß auf Grund der Pfandbestellungsurkunde vom 6. März 1985 das Pfandrecht zugunsten der Kreditgeberin auf der Liegenschaft einverleibt werde. Von den so zur Verfügung gestellten Kreditmitteln verwendete der Beklagte einen Betrag von 1,5 Mill S zur Zahlung eines weiteren Teilkaufpreises an den Kläger; ferner beglich er im Gesamtbetrag von S 798.183 Forderungen verschiedener Handwerker, die er mit Umbauarbeiten am Haus beauftragt hatte. Weitere Zahlungen an den Kläger bzw. Kreditrückzahlungen an die R*** W***

leistete der Beklagte nicht.

Am 19. Dezember 1985 richtete der Klagevertreter an den Beklagten ein Schreiben, mit welchem er die Aufhebung der zwischen den Streitparteien getroffenen Vereinbarung mangels Zahlung längst fälliger Beträge erklärte, den Beklagten zur Räumung der Liegenschaft aufforderte und hierfür eine Frist bis 10. Jänner 1986 setzte.

Mit am 19. Februar 1986 eingebrachter Klage begehrte der Kläger die Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Übergabe der Liegenschaft EZ 1627 II KG Kitzbühel-Land und insbesondere des Hauses Ried-Henntal 34 c an ihn. Er sei außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft und habe sie mit Vertrag vom 30. Juli 1984 an den Beklagten um 3,5 Mill S verkauft; der Kaufpreis sei mit S 350.000 am 31. August 1984, mit S 1,015.000 am 31. Dezember 1984 und mit S 2,135.000 am 31. August 1985 fällig gewesen. Da der Beklagte in Verzug geraten sei, sei der Kläger vom Kaufvertrag unter Setzung bzw. Gewährung einer Nachfrist zurückgetreten.

Der Beklagte wendete ein, der Kläger sei nicht zur Klage legitimiert, habe als deutscher Staatsangehöriger die Liegenschaft nie erwerben können und bestenfalls einen Anspruch gegen das Ehepaar T***. Dem Kläger fehle überdies das Rechtsschutzinteresse. Es sei zwar zunächst ein Kaufpreis von DM 500.000 vereinbart worden; als sich aber herausgestellt habe, daß die Grundfläche statt 2.800 nur

1.300 m² groß und außerdem nicht als Bauland gewidmet sei und das Haus schwerste Bauschäden aufgewiesen habe, hätten die Streitparteien bei Rechtsanwalt Dr. Otto W*** einen neuen Vertrag mit einem Kaufpreis von 1,5 Mill S geschlossen. Da dieser Kaufpreis bezahlt worden sei, könne nicht "Wandlung" verlangt werden; außerdem könne die Räumung nur Zug um Zug gegen Rückzahlung des bereits bezahlten Kaufpreises von 1,5 Mill S begehrt werden. Dem könne auch nicht entgegenggehalten werden, daß die Liegenschaft nun belastet sei, weil der Kläger damit einverstanden gewesen sei. Die Verträge zwischen den Ehegatten T*** und dem Kläger seien ausschließlich zur Umgehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes geschlossen worden, weil der Kläger deutscher Staatsangehöriger sei, und daher nichtig. Die Vereinbarung der Streitparteien vom 30. Juli 1984 sei kein Kaufvertrag, sondern lediglich eine Absichtserklärung, bestenfalls aber ein Vorvertrag.

Darauf replizierte der Kläger, seine Aktivlegitimation leite sich aus der Zusatzvereinbarung vom 1. September 1976 her; bis zur rechtskräftigen Versagung der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung sei der Vertrag zwischen den Ehegatten T*** und dem Kläger schwebend wirksam. Außerdem sei die Aktivlegitimation auch aus dem stärkeren Besitz des Klägers abzuleiten. Die Einwendung der mangelnden Aktivlegitimation sei überdies, ebenso wie jene der Nichtigkeit des Kaufvertrags zwischen dem Kläger und den Ehegatten T***, sittenwidrig, weil sie lediglich dazu erhoben worden sei, um den Kläger und andere Personen zu schädigen. Zur Rückzahlung des entrichteten Teilkaufpreises sei der Kläger nur Zug um Zug gegen Aushändigung einer Löschungsquittung für die erst nach dem Verkauf eingetragene Hypothek zugunsten der R*** W***

verpflichtet. Zudem wende er gegen den Anspruch auf Kaufpreistrückzahlung Gegenforderungen zur Aufrechnung ein, die er zunächst mit S 160.000 (Benützungsentgelt) und S 80.000 (Zinsentgang), schließlich aber mit 2 Mill S bezifferte; mit letzterem Betrag sei ihm ein Schaden dadurch erwachsen, daß die Liegenschaft mittlerweile versteigert worden sei, ohne daß der Kläger aus dem Meistbot irgendeine Zahlung erhalten hätte. Auf Antrag der R*** W*** bewilligte das Bezirksgericht Kitzbühel mit Beschluß vom 1. Dezember 1986 auf Grund des Versäumungsurteiles des Bezirksgerichtes Kufstein vom 7. Oktober 1986 die Zwangsversteigerung der Liegenschaft EZ 1627 II KG Kitzbühel-Land. Im

Versteigerungsverfahren wurde der Schätzwert mit S 4,010.000 festgesetzt. Am 15. Oktober 1987 wurde die Liegenschaft der betreibenden Gläubigerin um das Meistbot von S 2,555.000 zugeschlagen.

In der Verhandlungssatzung am 11. Dezember 1987 erhob der Kläger das Eventualbegehren zur Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Übergabe der Liegenschaft EZ 1627 II KG Kitzbühel-Land und insbesondere des Hauses Ried-Henttal 34 c an die R*** W***.

Das Erstgericht wies das Hauptbegehren ab, gab aber dem Eventualbegehren statt.

Anton und Maria T*** und der Kläger hätten mit dem schriftlichen und dem mündlichen Vertrag die Absicht verfolgt, die Verpflichtung zur Vorlage der Verträge im Sinne des § 15 des Tiroler Grundverkehrsgesetzes zu umgehen. Die Unterlassung eines solchen Ansuchens stehe zwar unter Strafsanktion, habe aber auf die Gültigkeit der Verträge keinen Einfluß. Der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürftige Kaufverträge über Liegenschaften erlangten ihre Wirksamkeit nicht erst durch die Genehmigung, sondern seien "bei einer Verweigerung dieser Genehmigung auflösend bedingt". Zwischen den Parteien bestehe daher ein wirksamer Kaufvertrag. Die Bestimmung, nach der der Eigentumsübergang erst Zug um Zug mit der Zahlung der letzten Kaufpreisrate von DM 305.000 erfolgen werde, könne nur so verstanden werden, daß ein verbücherungsfähiger Kaufvertrag erst nach vollständiger Kaufpreiszahlung errichtet und im Grundbuch durchgeführt werden sollte. Der Kläger sei ebenso wie der Beklagte außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft gewesen. Die außerbücherliche Übertragung einer Liegenschaft sei trotz der Bestimmung des § 431 ABGB rechtlich nicht bedeutungslos, was sich schon aus den §§ 22 und 136 GBG ergebe, wonach der außerbücherliche Erwerber seine Rechte sowohl gegenüber seinem ursprünglichen Rechtsvorgänger als auch dessen Rechtsnachfolger, soweit letztere die Liegenschaft nicht im Vertrauen auf den Grundbuchstand erworben hätten, geltend machen könne. Das müsse auch für Rechtsnachfolger gelten, welchen der außerbücherliche Erwerber die Liegenschaft wiederum außerbücherlich übertragen habe. Deshalb sei die Aktivlegitimation des Klägers zu bejahen. Der Beklagte habe den vereinbarten Kaufpreis von 3,5 Mill S nicht bezahlt, so daß der Kläger vom Vertrag berechtigterweise zurückgetreten sei, eine Nachfrist habe er zumindest gewährt. Der Vertragsrücktritt habe zur Folge, daß der vertragstreue Teil seine bereits erbrachte Leistung zurückverlangen könne; daher bestehe der Räumungsanspruch zu Recht. Daß die Liegenschaft der R*** W*** zugeschlagen

worden sei, berühre die Aktivlegitimation des Klägers gemäß § 234 ZPO nicht, zumal nicht der gesamte Kaufgegenstand versteigert worden sei. Da aber ein Eventualbegehren auf Leistung an die R*** W*** erhoben worden sei, sei nur diesem

stattzugeben.

Das Berufungsgericht wies das Haupt- und das Eventualbegehren ab und sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Teil des Streitwertes S 15.000, der von der Bestätigung betroffene Teil S 60.000 und der Wert des Streitgegenstandes, über den das Gericht zweiter Instanz entschieden habe, S 300.000 übersteige. Trotz der deutschen Staatsangehörigkeit beider Parteien richte sich die Beurteilung der geltend gemachten Ansprüche gemäß den §§ 46 zweiter Satz, 31 und 42 IPRG nach österreichischem Recht, weil sich die Liegenschaft in Österreich befinde. Dem Beklagten sei darin beizupflichten, daß weder der Kläger noch er je außerbücherliche Eigentümer der Liegenschaft geworden seien. Nach § 431 ABGB sei für den abgeleiteten Eigentumserwerb an Liegenschaften neben einem gültigen Erwerbstitel die Eintragung in das Grundbuch als einzige in Betracht kommende Erwerbsart erforderlich; die bloße Übergabe reiche trotz ausreichenden Titels nicht aus. Dem widersprächen auch die §§ 22 und 136 GBG nicht; daß auch die "außerbücherliche Übertragung" nicht bedeutungslos sei, könne nicht geleugnet werden; diese rechtliche Bedeutung beschränke sich jedoch auf den schuldrechtlichen Bereich. Obwohl der Kläger nie außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft geworden sei, könnte seine Aktivlegitimation jedoch aus anderen Gründen gegeben sein; er habe diese auch auf die Zusatzvereinbarung vom 1. September 1976 gestützt. Diese würde, räume sie doch dem Kläger die volle Verfügungsgewalt über die Liegenschaft ein, die Legitimation zur Räumungsklage durchaus decken. Die Vereinbarung sei aber bei Schluß der Verhandlung erster Instanz nicht mehr wirksam gewesen. Da sie dem Kläger im Zusammenhalt mit dem Kaufvertrag unter Ausschaltung der Grundverkehrsbehörde eigentumsähnliche Rechte hätte verschaffen sollen, sei sie ein Umgehungsgeschäft. Mit einem solchen Geschäft versuchten die Parteien für sie ungünstigen Rechtssätzen durch Umgestaltung des Sachverhaltes auszuweichen und nähmen rechtliche Wirkungen in Kauf, die dem wahren wirtschaftlichen Zweck nicht entsprechen. Welche Rechtsfolgen das Umgehungsgeschäft nach sich ziehe, sei strittig. Bis in jüngste Zeit habe der Oberste Gerichtshof die Auffassung vertreten, das

Umgehungsgeschäft sei schon wegen der rechtswidrigen Umgehungsabsicht nichtig. Danach könnte sich der Kläger auf die Zusatzvereinbarung vom 1. September 1976 deshalb nicht stützen, weil sie nichtig wäre. Wenn man hingegen der in EvBl 1988/10 vertretenen Ansicht folgte, das Umgehungsgeschäft sei nur nichtig, wenn die umgangene Norm das Rechtsgeschäft mit Nichtigkeit bedrohe, sei zwar das Rechtsgeschäft grundsätzlich bis zur Versagung der Bewilligung der Grundverkehrsbehörde in seiner rechtlichen Wirkung in Schwebelast, doch sei der Schwebelastzustand beendet, weil die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des zwischen den Ehegatten T*** und dem Kläger abgeschlossenen Kaufvertrages wegen des Zuschlags der Liegenschaft an einen Dritten gar nicht mehr möglich sei; könne eine Bedingung nicht mehr eintreten, ende der Schwebelastzustand. Ein der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung unterworfenen Vertrag sei aufschiebend bedingt. Werde die Zustimmung versagt, sei der Vertrag ex tunc unwirksam, was auch dann gelte, wenn die grundverkehrsbehördliche Zustimmung nicht mehr erteilt werden könne. Auf die Zusatzvereinbarung vom 1. September 1976 könne der Kläger seine Aktivlegitimation somit nicht stützen. Er habe die Liegenschaft aber auch auf einen kondiktionsrechtlichen Anspruch gegründet, weil er den Rückabwicklungsanspruch auf den Rücktritt vom Vertrag gemäß § 918 ABGB gestützt habe. Die Kondiktion beruhe allein auf der Anfechtbarkeit des Leistungsaktes und ähnele dem Anspruch desjenigen, der die geliehene oder in Verwahrung gegebene Sache nach Beendigung des Leih- oder Verwahrungsverhältnisses zurückverlange. Dem Kondikzenten, der auch Eigentümer ist, stehe daneben auch die Eigentumsklage zu. Der Bereicherungsanspruch (= Kondiktionsanspruch) gehe nur auf Rückübertragung der tatsächlichen Innehabung. Der Kläger könne bei Beweis des berechtigten Rücktrittes nach § 918 ABGB von dem mit dem Beklagten geschlossenen Vertrag die Räumung über Übergabe der geräumten Liegenschaft kondiktionsrechtlich dem Beklagten gegenüber geltend machen, so daß ihm die Aktivlegitimation nicht abgesprochen werden könne. Im vorliegenden Fall leite sich jedoch der Anspruch des Klägers auf Innehabung des Kaufgegenstandes aus einem Rechtsgeschäft ab, das als ex tunc wirkungslos beurteilt werden müsse. Dem Kläger deshalb einen kondiktionsrechtlichen Anspruch auf Übergabe des Kaufgegenstandes zuzubilligen, hieße demnach, ihm Rechtsschutz zur Schaffung eines Zustandes zu gewähren, den er auf keinerlei Rechtstitel stützen könne. Es sei zwar losgelöst von der Ungültigkeit des Rechtsgeschäftes zu beurteilen, ob die auf unwirksamer Rechtsgrundlage erbrachte Leistung zurückgefordert werden könne, über die Zulässigkeit der Rückforderung von Leistungen aus einem nach § 879 ABGB ungültigen Rechtsgeschäft entscheide jedoch der Zweck der die Ungültigkeit begründenden Norm. Nach § 3 Abs.1 lit f und lit g des Tiroler Grundverkehrsgesetzes bedürfe schon die Bestandgabe von Grundstücken an Bestandnehmer, die dem Personenkreis des § 1 Abs.1 Z 2 angehörten, wenn diese grundbüchlerlich eingetragen werden solle, wie auch jede Art der Begründung der Dienstbarkeit der Wohnung oder eines Gebrauchsrechtes an Grundstücken sowie die sonstige, nicht unter lit f fallende Überlassung der Benutzung von Grundstücken zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach § 1 Abs.1 Z 2 angehörten, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, sofern dem Benutzer durch die Überlassung eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung eingeräumt werden solle wie einem Eigentümer oder Dienstbarkeitsberechtigten. Der geltend gemachte Rückforderungsanspruch des Klägers würde nun gerade jenen Zustand herbeiführen, den die übertretene Verbotsnorm verhindern wolle, nämlich die Schaffung einer Benützungsmöglichkeit im Sinne der Zusatzvereinbarung vom 1. September 1976. Die Rechtsordnung mißbillige nicht nur die Vermögensverschiebung vom Kläger an den Beklagten, sondern auch die zuvor erfolgte Vermögensverschiebung zwischen den Ehegatten T*** und dem Kläger. Auch die Schutzwürdigkeit des Klägers zur Rückforderung sei nicht erkennbar. Diese wäre nur dann zu bejahen, wenn er seinerseits kondiktionsrechtliche Ansprüche des Ehepaares T*** zu befriedigen hätte und, um diese befriedigen zu können, die Herausgabe des Kaufgegenstandes vom Beklagten verlangen könnte. Ein solches Vorbringen habe der Kläger jedoch nie erstattet. Dem Kläger stehe somit überhaupt kein Anspruch auf Herausgabe der verkauften Sache und damit auch nicht der geltend gemachte Räumungsanspruch zu, weshalb das Hauptbegehren abzuweisen sei. Auch das Eventualbegehren sei nicht berechtigt. Andernfalls würde der während des Rechtsstreits erfolgten Veräußerung der streitverfangenen Sache ein Einfluß auf den Prozeß zugestanden, der ihr nach § 234 ZPO im Sinne der Irrelevanztheorie nicht zukomme.

Rechtliche Beurteilung

Die vom Kläger erhobene Revision ist nicht berechtigt. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt, wie der Oberste Gerichtshof geprüft hat, nicht vor (§ 510 Abs.3 ZPO). Da die Streitparteien Staatsangehörige der Bundesrepublik Deutschland sind, Gegenstand des Rechtsstreites aber die Räumung und Übergabe einer in Österreich gelegenen Liegenschaft ist, sind zunächst kollisionsrechtliche Fragen zu beurteilen; diese sind, auch wenn sie von den Streitparteien nicht releviert werden, bei Sachverhalten mit Auslandsberührung stets von Amts wegen zu prüfen (EvBl

1985/63 mwN). Auf die Frage, welchem privatrechtlichen Statut die Vereinbarungen zwischen den Streitparteien und die zwischen dem Kläger und den Ehegatten T*** zu unterstellen sind, muß jedoch nicht eingegangen werden, weil es, wie noch auszuführen sein wird, ausschließlich auf die Anwendung der öffentlich-rechtlichen Eingriffsnormen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes (TirGVG), das auch den Grundverkehr mit Ausländern regelt, ankommt und diese für in Tirol gelegene Liegenschaften unabhängig vom Vertragsstatut zu gelten haben (Schwimann in Rummel, ABGB, vor § 35 IPRG Rz 13). Der Kläger leitet seinen Räumungsanspruch aus den beiden Vereinbarungen mit den Liegenschaftseigentümern, den Ehegatten Thaler, vom 1. September 1976 ab; bei der einen Vereinbarung handelt es sich um einen Kaufvertrag, woraus der Kläger ein sogenanntes, dem österreichischem Recht unbekanntes (SZ 48/104 uva) außerbücherliches Eigentum ableitet, bei der anderen um einen so bezeichneten Benützungsvertrag, der dem Kläger eigentümerähnliche Rechte bis zum Recht der Veräußerung und Belastung verschaffen sollte. Da der Kläger nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt (§ 1 Abs.1 Z 2 lit a TirGVG), bedurfte der erstgenannte Vertrag nach § 3 Abs.1 lit a TirGVG, der zweitgenannte Vertrag nach § 3 Abs.1 lit g TirGVG - diese Bestimmung war mit 1. Jänner 1974 gemäß der Novelle LGBl 1974/6 in Kraft getreten - der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde. Es ist nicht strittig, daß der Kläger als Ausländer nicht damit rechnen konnte, daß die Grundverkehrsbehörde den beiden Verträgen des Klägers mit den Ehegatten T*** ihre Zustimmung erteilen werde, weshalb sie dieser auch niemals vorgelegt wurden. Gemäß § 16 Abs.1 TirGVG ist ein Rechtserwerb nichtig, wenn ihm die Zustimmung im Sinne der §§ 3 bis 6 TirGVG versagt wird. Da die Nichtigkeit von Verträgen erst mit der Versagung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde eintritt, sind nach herrschender Auffassung Verträge, wie sie der Kläger mit den Ehegatten T*** abgeschlossen hat, so lange in Schwebelage, bis die Zustimmung erteilt oder versagt oder festgestellt wird, daß sie nicht erforderlich ist; in einem Fall, in denen die Parteien ein Umgehungsgeschäft abgeschlossen hatten, vertrat der Oberste Gerichtshof die Auffassung, daß selbst dann noch ein Schwebelagezustand anzunehmen sei, wenn die Vertragsparteien nach ihren Intentionen eine Befassung der Grundverkehrsbehörde gerade vermeiden wollten, weil dies die Behörde nicht hindere, eine Vereinbarung so zu behandeln, wie sie in Wahrheit beabsichtigt war, und ihr dann zuzustimmen oder sie als nicht genehmigungspflichtig anzusehen (EvBl 1988/10). Im vorliegenden Fall ist die Sachlage jedoch wesentlich anders. Es wurde von Anfang an kein Umgehungsgeschäft versucht, sondern es wurden Vereinbarungen getroffen, über deren Genehmigungspflicht kein Zweifel bestand. Man wollte, wie sich insbesondere daraus ergibt, daß überhaupt nie um die grundverkehrsbehördliche Zustimmung angesucht wurde und auch keine solche Absicht bestand, dem Kläger ohne Befassung der Grundverkehrsbehörde alle Rechte der Ausübung nach, also lediglich ohne Erwerb bücherlichen Eigentums, so verschaffen, als hätte die Grundverkehrsbehörde dem Kaufvertrag zugestimmt. Allein daraus leitet der Kläger auch seinen Anspruch auf körperliche Übergabe der dem Beklagten "verkauften" Liegenschaft ab. Ein Vertrag, der bei Nichtzustimmung der Grundverkehrsbehörde nichtig ist, muß aber, soll der Gesetzeszweck nicht verfehlt werden, von allem Anfang an nichtig sein (§ 879 Abs.1 ABGB), wenn die Parteien nach ihrem Vertragswillen die grundverkehrsbehördliche Zustimmung gar nicht beantragen wollten, weil sie wußten, daß diesem Vertrag nicht zugestimmt werde. Aus einem solchen nichtigen Vertrag, der keinerlei Besitz- oder Benützungsrechte verschaffen konnte, kann dann aber auch nicht ein Anspruch abgeleitet werden, der durch Räumung und Übergabe gerade jenen faktischen Zustand wiederherstellen würde, den das Tiroler Grundverkehrsgesetz verpönt, wenn die Grundverkehrsbehörde ihre Zustimmung versagt. Rückabwicklungsansprüche desjenigen, der die Liegenschaft nicht benützt, können nur finanzieller Natur sein.

Mit Recht hat damit das Berufungsgericht die auf Räumung und Übergabe der im Zeitpunkt der Klagszustellung § 234 ZPO) im bücherlichen Eigentum der Ehegatten T*** gestandenen Liegenschaft an den Kläger bzw. an den Ersteher, dessen Rechte der Kläger nicht zu wahren hat, gerichteten Klage- und Eventualbegehren abgewiesen. Bei der gegebenen Rechtslage kann das Verfahren auch nicht mangelhaft gewesen sein. Der Revision ist ein Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E16985

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0010OB00520.89.0315.000

Dokumentnummer

JJT_19890315_OGH0002_0010OB00520_8900000_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