

# TE OGH 1988/9/6 6Ob734/87

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 06.09.1988

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Melber, Dr. Schlosser und Dr. Redl als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C\*\*\*

C\*\*\* & P\*\*\* Company mbH mit dem registrierten Sitz in Passau (HRB 4518 des Amtsgerichtes Passau), Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Dr. Kurt Lux, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Hans L\*\*\*, öffentlicher Notar, Wien 18., Schulgasse 2, vertreten durch Dr. Otto Philp und Dr. Gottfried Zndl, Rechtsanwälte in Wien, wegen 3.915.000 S samt Nebenforderungen, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 25. September 1987, GZ 12 R 115/87-51, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 28. Januar 1987, GZ 22 Cg 179/85-47, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht stattgegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 26.726,78 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten an Barauslagen 2.400 S und an Umsatzsteuer 2.211,53 S) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

In dem von einem bayerischen Amtsgericht geführten Handelsregister wurde am 15.November 1982 im Sinne des am 28. Oktober 1982 abgeänderten Gesellschaftsvertrages vom 2. September 1982 eine Gesellschaft mbH eingetragen. Einer der beiden Gründungsgesellschafter - der eine Stammeinlage in der Höhe von 99 % des Stammkapitals übernahm und von dem das Erstgericht feststellte, daß er - zu einem nicht näher bezeichneten Zeitpunkt - einziger Gesellschafter gewesen sei - war der am 3. Dezember 1959 in Sarajevo geborene jugoslawische Staatsangehörige, der als Jadranko R\*\*\* in das Geburtsregister von Centar Sarajevo eingetragen und dessen Namen 1979 in Alexander F\*\*\* F\*\*\* geändert worden war. Diesem gelang es, nachdem gegen ihn nach strafgerichtlicher Verurteilung ein Aufenthaltsverbot für die Republik Österreich ausgesprochen worden war, vom Magistrat Innsbruck Personaldokumente auf die vorgegebenen Personaldaten eines am 20.Dezember 1958 geborenen Innsbrucker Studenten namens Reinhold G\*\*\* ausgestellt zu erhalten. Unter diesem falschen Namen schloß er nicht nur den Gesellschaftsvertrag, sondern ließ er sich auch unter Beifügung der weiteren Vornamen Rudolf, Oswald und Alexander zum einzelvertretungsbefugten Geschäftsführer bestellen und als solcher im Handelsregister eintragen.

Die bayerische Gesellschaft schloß mit einem Wiener Gastwirt über den Ankauf seiner Wiener Liegenschaft mit zwei einem Restaurationsbetrieb gewidmeten Baulichkeiten einen mit 10. September 1982 datierten Kaufvertrag, den der Verkäufer am 7. Oktober 1982 vor einem Wiener Bezirksgericht unter Beglaubigung der Echtheit seiner Unterschrift

unterfertigte, während der für die Gesellschaft unter seinem fälschlich angenommenen Namen einschreitende Geschäftsführer am 22.November 1982 vor einem Wiener Notar unter Bestätigung der Echtheit der Firmenzeichnung die Vertragsurkunde unterschrieb.

Der unter dem fälschlich angenommenen Namen auftretende Geschäftsführer ersuchte den Notar am 22.November 1982 nicht nur um die Beglaubigung der auf die Kaufvertragsurkunde gesetzten Firmenzeichnung sondern auch um die Verbücherung des Kaufvertrages und kündigte dem Notar die Zustellung des Rangordnungsbescheides zu einer bereits beantragten Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Kaufliegenschaft an. Der Notar wies den Geschäftsführer der mit dem satzungsgemäßen bayerischen Sitz registrierten Käufergesellschaft nicht nur auf das Erfordernis der finanziellen Unbedenklichkeitsbescheinigung, sondern auch auf das Erfordernis einer Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz (Wr AGG) hin. Dazu erklärte der Geschäftsführer dem Notar, ihm diese Urkunden so bald wie möglich übermitteln zu wollen. Er erteilte dem Notar keinen Auftrag zur Beschaffung der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und der Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz. Der Notar machte den Geschäftsführer auch darauf aufmerksam, zum Nachweis dessen Vertretungsbefugnis für die Gesellschaft einen entsprechenden Handelsregisterauszug vom bayerischen Registergericht zu benötigen. Dem Notar wurde entsprechend der Ankündigung des Geschäftsführers tatsächlich kurze Zeit nach dessen Besuch der Rangordnungsbescheid über die bis 10.Okttober 1983 wirksame Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Kaufliegenschaft zugestellt. Der Notar nahm diese Beschußausfertigung in Verwahrung. Ende Februar 1983 erhielt der Notar ein mit 20.Februar 1983 datiertes Schreiben der Gesellschaft (mit einem Briefkopf, in dem als Anschrift der Verwaltung der "Zweigniederlassung Wien" das den Kaufgegenstand bildende Betriebsgrundstück angegeben war). Mit diesem Schreiben ersuchte die Gesellschaft um Übersendung von zwei beglaubigten Ausfertigungen des Kaufvertrages sowie, falls dem Notar in der Zwischenzeit bereits vom Registergericht die Gesellschaftsvertragsurkunde zugestellt worden sein sollte, um zwei beglaubigte Abschriften von dieser Urkunde. Diesem Ersuchen fügte die Gesellschaft folgende Absätze bei:

"Hinsichtlich der grundbürerlichen Durchführung des bei Ihnen aufliegenden Kaufvertrages, teilen wir Ihnen mit, daß noch keine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt, da wegen zu hoher Vorschreibung ein Berufungsverfahren läuft. Sobald wir die Unbedenklichkeitsbescheinigung erhalten haben, wird Ihnen diese sofort übersandt.

Ebenso erhalten Sie von uns auch die Genehmigung der Gemeinde Wien, Ausländergrunderwerb betreffend. Die Gemeinde bzw die Landesregierung wurde angewiesen die Genehmigungsurkunde, das Ausländergrunderwerbslandesgesetz, an Ihre Kanzlei zu übersenden."

Der Notar kam dem Ersuchen um Übersendung der beglaubigten Abschriften nach.

In einem Schreiben vom 20.Juli 1983 ersuchte der Geschäftsführer den Notar um Übersendung von zwei weiteren beglaubigten und drei nicht beglaubigten Abschriften der Kaufvertragsurkunde sowie von zwei beglaubigten Abschriften des Rangordnungsbeschlusses. Inzwischen hatte der Notar aus Zeitungsberichten - die in der ersten Hälfte des Monates Mai 1983 erschienen waren - und aus Mitteilungen von Kollegen und Rechtsanwälten Kenntnis davon erlangt, daß der Geschäftsführer unter falschem Namen aufgetreten war und gegen ihn ein Strafverfahren wegen Verdachtes des Betruges eingeleitet worden sei.

Im Schreiben vom 18.August 1982 - das der Schreiber als Untersuchungshäftling unter Angabe seines Haftortes verfaßte - ersuchte der Geschäftsführer den Notar um Übersendung des Originals der Kaufvertragsurkunde und des Rangordnungsbescheides sowie "wennmöglich der einstweiligen Verfügung". Damit bezog sich der Geschäftsführer auf eine im Rechtsstreit der Ehefrau des Verkäufers gegen diesen erlassene einstweilige Verfügung, womit das Prozeßgericht dem Liegenschaftsverkäufer aufgetragen hatte, sich jeder Verfügung über den Rangordnungsbescheid zu enthalten, und dem Notar aufgetragen hatte, den Rangordnungsbescheid an einen gleichzeitig bestellten Verwahrer herauszugeben, sofern nicht eine Verwahrungspflicht für eine dritte Person bestehe; für diesen Fall untersagte das Gericht dem Notar, Verfügungen des Liegenschaftsverkäufers über den Rangordnungsbescheid zuzulassen. (Eine Ausfertigung dieser einstweiligen Verfügung war dem Notar am 14. Juli 1983 zugestellt worden. Der Gegner der gefährdeten Partei hatte Rekurs erhoben. Nach einer zweitinstanzlichen Aufhebung der einstweiligen Verfügung mit Rekursescheidung vom 25.Okttober 1983 hat das Prozeßgericht den Sicherungsantrag schließlich mit Beschuß vom 2.Januar 1984 wegen zeitlicher Überholung abgewiesen.)

Der Notar kam dem gerichtlichen Auftrag zur Übergabe des Rangordnungsbescheides an den gerichtlich bestellten Verwahrer mit Rücksicht auf die Rechte der klagenden Partei nicht nach, übergab aber seinen den Liegenschaftskauf betreffenden gesamten Handakt zu treuen Handen einem mit seiner Vertretung betrauten Rechtsanwalt. Davon unterrichtete der Notar den Geschäftsführer mit dem Schreiben vom 22.August 1983 und kündigte gleichzeitig "sämtliche Vollmachten". Der anwaltliche Vertreter der Gattin des Liegenschaftsverkäufers teilte dem anwaltlichen Vertreter des Notars mit dem Schreiben vom 24. August 1983 seine Rechtsansicht über eine Nichtigkeit des Kaufvertrages sowie der Käufergesellschaft mit, erklärte sich aber mit einer treuhändigen Verwahrung der Kaufvertragsurkunde sowie des Rangordnungsbescheides durch den anwaltlichen Vertreter des Notars ausdrücklich einverstanden.

Der Notar kam dem Ersuchen des Geschäftsführers um Übersendung des Originals der Kaufvertragsurkunde wegen des bestehenden Betrugsverdachtes und des gegen den Geschäftsführer anhängigen Strafverfahrens nicht nach.

Im Verfahren über den vom Geschäftsführer selbst namens der Käufergesellschaft gestellten und am 21.März 1983 bei der Behörde eingelangten Antrag auf Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz - zu dem zunächst die um Äußerung ersuchten Kammern keine negative Stellungnahme abgegeben hatten, in der Folge aber ein Zeitungsartikel vom 6.Mai 1983 über den Namensmißbrauch durch den Geschäftsführer aktenkundig wurde und in dem nach Einholung einer Strafregisterauskunft über den Geschäftsführer zum Jahreswechsel 1983/84 negative Stellungnahmen der Kammern abgegeben worden waren - erließ das Amt der Wiener Landesregierung am 14.März 1984 einen Bescheid auf Nichtgenehmigung des Eigentumserwerbes an der Kaufliegenschaft durch die bayerische Gesellschaft.

Nach dem Ablauf der mit 10.Okttober 1983 befristeten Wirksamkeit der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung wurden auf der Kaufliegenschaft zunächst Pfandrechte für Forderungen im Gesamtbetrag von 1,154.639,08 S einverleibt. In der Folge wurde die Liegenschaft zwangsweise versteigert.

Am 9.Januar 1984 brachte die bayerische Käufergesellschaft durch einen für sie bestellten Rechtsanwalt zur Verfahrenshilfe eine Schadenersatzklage gegen den Notar ein. Die klagende Partei warf dem Beklagten vor, die ihm aufgetragene Verbücherung des Kaufvertrages nicht pflichtgemäß betrieben, insbesondere einen Antrag auf Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz unterlassen, und dem zum Zwecke der Sanierung eines Formmangels im Kaufvertrag wiederholt gestellten Ersuchen um Ausfolgung des Originals der Kaufvertragsurkunde und des Rangordnungsbeschlusses pflichtwidrig nicht entsprochen zu haben. Deshalb habe die klagende Partei die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der von ihr gekauften Liegenschaft nicht auszunützen vermocht, so daß Pfandrechtsbelastungen in der Höhe von insgesamt 1,154.639,08 S lösungssicher geworden seien (die bei rechtzeitiger Ausnützung der Rangordnung entweder gar nicht erfolgt oder einer Löschung im Sinne des § 57 Abs 1 GBG unterlegen gewesen wären). In der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 28.Januar 1987 dehnte die klagende Partei ihr Schadenersatzbegehren auf Zahlung eines Betrages von 3,915.000 S samt 4 % Zinsen seit 10.Okttober 1983 mit der Begründung aus, daß sie die in der Folge zwangsweise versteigerte Kaufliegenschaft bis 10.Okttober 1983 um den genannten Betrag an einen Dritten hätte verkaufen können. Diese Klagsausdehnung blieb seitens des Beklagten verfahrensrechtlich ohne Einwendung. In materieller Hinsicht unterblieb ein Verjährungseinwand.

Der Beklagte bestritt die Pflichtwidrigkeit der ihm angelasteten Unterlassungen. Entgegen dem Standpunkt der klagenden Partei habe er nie einen Auftrag zur Einholung der Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz erhalten, der Geschäftsführer der klagenden Partei habe vielmehr, was nicht zuletzt aus seinem Schreiben vom 20.Februar 1983 hervorgehe, erkennen lassen, daß er selbst um diese Genehmigung ansuchen werde. Die vom Geschäftsführer der klagenden Partei nach der Zustellung des Drittverbotes zur einstweiligen Verfügung im Rechtsstreit zwischen der Ehefrau des Liegenschaftsverkäufers und diesem beantragte Herausgabe des Rangordnungsbescheides habe der Beklagte nicht mehr als zulässig angesehen, ebenso nach Einleitung der strafgerichtlichen Untersuchung gegen den Geschäftsführer der klagenden Partei die Ausfolgung des Originals der Kaufvertragsurkunde an diesen. Davon abgesehen sei der Liegenschaftserwerb der klagenden Partei auf Grund des mit 10.September 1982 datierten Kaufvertrages nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz letztlich nicht genehmigt worden, womit dem Kaufvertrag nachträglich jede Rechtswirksamkeit benommen worden sei, so daß die klagende Partei aus der unterbliebenen Verbücherung des Kaufvertrages keine begründeten Schadenersatzforderungen abzuleiten vermöchte.

Das Prozeßgericht wies das (ausgedehnte) Klagebegehren ab. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil.

In rechtlicher Beurteilung hatte das Erstgericht gefolgert:

Dem vom Beklagten übernommenen Auftrag zur Verbücherung des Kaufvertrages sei unmißverständlich unterstellt gewesen, daß der Geschäftsführer der klagenden Partei selbst um die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung und um die Genehmigung des Eigentumserwerbes nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz besorgt sein werde. Entgegen den Prozeßbehauptungen der klagenden Partei sei die Antragstellung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz nicht von dem dem Beklagten erteilten Auftrag umfaßt gewesen. Die zum Erwerb des Eigentums der klagenden Partei erforderliche Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz sei bescheidmäßig versagt worden. Sie wäre bei dem in der Person des Geschäftsführers der klagenden Partei (bereits bei Erteilung des Verbücherungsauftrages am 22. November 1982) vorgelegenen (wenn auch der Behörde damals noch nicht bekannten) Umständen niemals zu erteilen gewesen. Deshalb könnten die dem Beklagten vorgeworfenen Verzögerungen in der Ausfolgung des Originals der Kaufvertragsurkunde für den geltend gemachten Schaden nicht ursächlich gewesen sein. Die unmittelbar vor Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz erfolgte Klagsausdehnung sei eine Klagsänderung gewesen. Diese qualifizierte das Erstgericht ungeachtet einer unterbliebenen Einwendung des Beklagten als "unzulässig". Das zur Stützung des erweiterten Begehrens erstattete Tatsachenvorbringen erklärte das Erstgericht als "verspätet", ohne aber eine Prozeßverschleppungsabsicht festzustellen und das Vorbringen ausdrücklich im Sinne des § 179 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Das Berufungsgericht führte in rechtlicher Beurteilung aus:

Der Kaufvertrag, dessen Rechtswirksamkeit Voraussetzung aller geltend gemachten Schadenersatzansprüche der klagenden Partei sei, sei zufolge rechtskräftiger Versagung der Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz als von Anfang an unwirksam anzusehen. Das entziehe der klagenden Partei auch für ihr geändertes Schadenersatzbegehren die tragende Grundlage, weil der Versagungsbescheid nicht bloß die grundbürgerliche Einverleibung des Eigentums der klagenden Partei sondern auch eine rechtswirksame Verfügungsmacht der Käufergesellschaft zur Weiterveräußerung ausschließe. Die klagende Partei könne sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, daß die Behörde möglicherweise in Unkenntnis der vom Geschäftsführer der klagenden Partei begangenen Betrugshandlungen die Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz erteilt haben würde, weil bei nachträglichem Hervorkommen der Versagungsgründe letztlich selbst eine vollzogene grundbürgerliche Eintragung innerhalb einer dreijährigen Frist wieder zu löschen gewesen wäre. Das ursprüngliche Schadenersatzbegehren sei mangels näherer Substantiierung als unschlüssig zu werten.

Die klagende Partei ficht das bestätigende Berufungsurteil aus dem Revisionsgrund nach§ 503 Abs 1 Z 4 ZPO mit einem Abänderungsantrag im Sinne des Klagebegehrens und einem hilfsweise gestellten Aufhebungsantrag an.

Der Beklagte strebt die Bestätigung der angefochtenen Entscheidung an.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die klagende Partei wurde als Gesellschaft mbH in das Handelsregister eines bayerischen Amtsgerichtes eingetragen. Damit erlangte sie Rechtspersönlichkeit (§§ 11 und 13 dGmbHG). Diese besteht ungeachtet der Einleitung eines Amtslösungsverfahrens fort und bliebe selbst im Falle einer vollzogenen Löschung bis zur sogenannten Vollbeendigung der Gesellschaft erhalten, die keinesfalls vor rechtskräftiger Beendigung eines Aktivprozesses über ein Vermögensrecht, wie einen Millionenbetrag im anhängigen Rechtsstreit, angenommen werden könnte.

Der für die klagende Partei bestellte, als solcher im Handelsregister eingetragene und im Rechtsgeschäftsverkehr handelnd aufgetretene Geschäftsführer, dessen Identität mit dem Gründungsgesellschafter, der eine Stammeinlage im Betrag von 99 % des Stammkapitals übernommen hat, feststeht, trat unter falschem Namen auf. Das berührt weder die organische Vertretungsbefugnis des Gesellschafters noch die Wirksamkeit des Kaufvertrages.

Die Kaufvertragsparteien haben nach der mehrfachen Zitierung von Paragraphen des österreichischen allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches im Kaufvertrag eine schlüssige Rechtswahl auf das österreichische Recht getroffen. Auch mangels einer solchen Rechtswahl wäre gemäß § 36 IPR-Gesetz nach dem gewöhnlichen Aufenthalt des Verkäufers österreichisches Recht anzuwenden. Die Regelungen des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes wären als

Eingriffsrecht nicht nur im Rahmen des § 31 IPR-Gesetz sondern auch darüber hinaus, was die Wirksamkeit des Kaufvertrages anlangt, jedenfalls anzuwenden. Die Vorinstanzen haben daher ungeachtet der Ausländereigenschaft der klagenden Partei nicht nur die Vertragsbeziehungen der Streitteile sondern auch die Rechtsbeziehungen zwischen der klagenden Partei und ihrem Verkäufer zutreffend nach inländischem Recht beurteilt.

Die vorinstanzliche Sachbeurteilung nach dieser Rechtsordnung trifft auch im Ergebnis zu.

Die klagende Partei behauptete Vermögensnachteile, die ihr daraus erwachsen seien, daß sie nicht auf Grund des mit 10. September 1982 datierten Kaufvertrages im Rahmen der bis 10. Oktober 1983 wirksam gewesenen Rangordnung Eigentum an der von ihr gekauften Wiener Liegenschaft erworben habe und daß ihr bis zum genannten Zeitpunkt eine "Sanierung" von "Formmängeln" der Kaufvertragsurkunde nicht möglich gewesen sei.

Die zuständige Verwaltungsbehörde hat den Erwerb des Eigentums an der Kaufliegenschaft durch die klagende Partei auf Grund des vom Beklagten zu verbüchernden Kaufvertrages mit rechtskräftigem Bescheid nicht genehmigt. Damit fehlt es rückbezogen auf den Geschäftsabschluß an einem Gültigkeitserfordernis für das Erwerbsgeschäft. Die Gründe, aus denen die Genehmigung versagt wurde, bestanden bereits im Zeitpunkt des dem Beklagten erteilten Verbücherungsauftrages. Darauf, daß diese Gründe bei der Behörde etwa bis Mitte Oktober 1983 nicht aktenkundig geworden seien, kann sich die klagende Partei nicht berufen, weil niemand damit gehört wird, daß es ihm möglicherweise gelungen wäre, durch Verschweigung entscheidungswesentlicher Tatumstände eine ihm günstige Entscheidung zu erwirken (Der Sonderfall einer Verletzung von Geheimhaltungspflichten oder einer rechts- oder sittenwidrigen Bekanntgabe von Umständen, die den Schadenersatzkläger belasten, durch den Schadenersatzbeklagten wurde im anhängigen Rechtsstreit in keiner Weise behauptet).

Die zuständige Verwaltungsbehörde hat die Versagung der ausländergrunderwerbsbehördlichen Genehmigung einerseits damit begründet, daß es an einer gewerberechtlichen Voraussetzung für eine Ausübung des Heurigenbetriebes auf der gekauften Betriebsliegenschaft durch die klagende Partei gebreche. Für eine Beseitigung dieses Hindernisses waren die dem Beklagten angelasteten Unterlassungen in keiner Weise kausal. Gleichermaßen gilt für den weiteren Versagungsgrund, der mit der Person des bestellten Geschäftsführers zusammenhängt. Die klagende Partei hat auch nicht dargelegt, welche Art der "Sanierung" des dem zu verbüchernden Kaufvertrag anhaftenden "Formfehlers" durch die dem Beklagten angelastete Verweigerung der Urkundenausfolgung vereitelt worden sein könnte. Vertragsänderungen hätten der Zustimmung des Verkäufers bedurft, der allerdings mit Schreiben vom 11. Mai 1983 durch seinen anwaltlichen Vertreter seinen Rücktritt vom Kaufvertrag erklärte und von dem angenommen werden muß, daß er zu einer von der klagenden Partei angestrebten Vertragsänderung nicht bereit gewesen wäre. Einseitige Genehmigungen oder sonstige Klarstellungen der klagenden Partei zum abgeschlossenen Kaufvertrag konnten grundsätzlich in einer abgesonderten Urkunde erklärt werden. Daher bleibt auch die Revisionsausführung, die klagende Partei hätte (zu ergänzen: nur dann) Gelegenheit gehabt, sofern sie im Besitz des Originalkaufvertrages gewesen wäre, einen neuen Geschäftsführer im Wege einer Generalversammlung zu bestellen und (zu ergänzen: in einem solchen Falle) wäre zweifelsohne die Grunderwerbsgenehmigung nicht versagt worden, unschlüssig.

Nach § 1 Abs 1 Wr AGG bedarf unter anderem "unter Lebenden

... der Erwerb des Eigentums ... an ... Grundstücken jeder Art durch

Ausländer ... zu" seiner "Gültigkeit der behördlichen Genehmigung".

Diese Bestimmung erfaßt ungeachtet ihrer enger erscheinenden Formulierung nicht bloß den sachenrechtlichen Erwerb auf Grund eines unter Lebenden abgeschlossenen Rechtsgeschäftes, sondern auch das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft selbst, weil dieses typischerweise ohne den sachenrechtlichen Verfügungsakt zwecklos bliebe. Auf die hier vertretene Ansicht über die Erstreckung der Rechtsfolgen einer versagten Genehmigung auf das Verpflichtungsgeschäft hat bereits das Berufungsgericht zutreffend hingewiesen (vgl dazu: Steiner JBI 1974, 506 ff; Bydlinski in der Entscheidungsbesprechung JBI 1975, 652 ff unter Zitierung der Gegenmeinung von Faistenberger; Rummel in Rummel ABGB § 897 Rz 6). Die Revisionswerberin nahm dazu nicht Stellung und verharrete lediglich auf dem mit der zutreffenden berufungsgerichtlichen Ansicht unvereinbarlichen Standpunkt, sie hätte die Liegenschaft (wirksam) weiterveräußern können, wäre sie im Besitz des Originals der Kaufvertragsurkunde gewesen. Mangels Genehmigung ihres Rechtserwerbes nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz hätte die klagende Partei aber keine Rechtsmacht zur Weiterveräußerung der Kaufliegenschaft besessen.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

**Anmerkung**

E14885

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1988:0060OB00734.87.0906.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19880906\_OGH0002\_0060OB00734\_8700000\_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](http://www.jusline.at)