jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/9/29 2Ob728/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Kropfitsch und Dr. Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr. Werner H***, öffentlicher Notar, Baierdorf 40, 8741 Weißkirchen,

2. Sigrid H***, Hausfrau, ebendort, beide vertreten durch Dr. Anton Heinrich, Rechtsanwalt in Judenburg, wider die beklagten Parteien 1. Eva Z***, Landwirtin, Baierdorf 9, 8741 Weißkirchen,

2. Maximilian Z***, Landwirt, ebendort, 3. Friederike Z***, Landwirtin, ebendort, 4. Ing. Max Z***, Landwirtssohn, ebendort, alle vertreten durch Dr. Harald W. Jesser und DDr. Manfred Erschen, Rechtsanwälte in Leoben, wegen Einwilligung (Streitwert S 30.000), infolge Revisionen der klagenden Parteien und der erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien gegen das Urteil des Kreisgerichtes Leoben als Berufungsgerichtes vom 10.Jänner 1985, GZ R 886/84-32, womit infolge Berufung der Kläger und der erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Leoben vom 30.Juni 1984, GZ 6 C 603/83-25, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision der Kläger wird zurückgewiesen.

Der Revision der erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien wird nicht Folge gegeben.

Die erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien haben den Klägern zur ungeteilten Hand die mit S 3.191,30 bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin enthalten S 268,30 Umsatzsteuer und S 240,- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Der Antrag des Viertbeklagten auf Zuspruch der Kosten seiner Revisionsbeantwortung wird abgewiesen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger haben von den erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien im Jahre 1972 das Grundstück 887/2 KG Fisching erworben und darauf ein Haus errichtet. Sie beabsichtigten in der Folge eine Arrondierung dieses Grundstückes, weshalb es zu Gesprächen über einen Tausch und schließlich zwischen den Genannten zum Abschluß eines Tauschvertrages vom 20.10.1975 kam, dessen Punkt VII wie folgt lautet:

"Im Sinne der schon seinerzeit von den Vertragsparteien mündlich getroffenen Abmachungen verpflichten sich die Frauen Eva und Friederike Z*** sowie Herr Maximilian Z*** für sich und ihre Besitznachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ 85 KG Fisching, die im Süden und Südwesten des Grundstückes 887/2 der KG Fisching gelegenen Grundstücke infolge der hiemit vereinbarten Dienstbarkeit der Aussicht weder aufzuforsten noch zu bebauen. Diese

Dienstbarkeit zugunsten des Grundstückes 887/2 wird nur über Verlangen der Ehegatten Dr. H*** auf deren Kosten grundbücherlich sichergestellt und ist von seiten der Familie Z*** vlg. B*** so auf die Besitznachfolger zu überbinden, daß die jeweiligen Liegenschaftseigentümer zur Einhaltung verpflichtet sind". Dieser Tauschvertrag wurde nach wortwörtlicher Verlesung seines Inhaltes und nach dem Hinweis des Erstklägers, alles sei so wie seinerzeit ausgemacht, von der erst-, zweit- und drittbeklagten Partei ohne weitere Erörterung unterfertigt. Ein Vorbehalt dahin, die Kläger sollten für die Einräumung der Dienstbarkeit etwas zahlen, erfolgte nicht. Die Erst- und die Drittbeklagte wußten zu diesem Zeitpunkt aus Mitteilungen des Zweitbeklagten, daß die Kläger eine bebauungsfreie Zone südlich ihres Grundstückes wünschten. Im Jahre 1982 beauftragten die drei erstgenannten beklagten Parteien als Eigentümer der Liegenschaft EZ 85 KG Fisching den Erstkläger mit der Errichtung eines Übergabsvertrages zugunsten des Viertbeklagten.

Diese am 28.10.1982 unterfertigte Urkunde enthält keinen Hinweis auf die gegenständliche Servitut. Sie wurde bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz grundbücherlich noch nicht durchgeführt. Als die Kläger im Jahre 1983 Kenntnis von Verkaufsgesprächen betreffend Liegenschaftsanteile südlich ihres Grundstückes erlangten, wies der Erstkläger den Viertbeklagten schriftlich auf die Dienstbarkeit der Aussicht hin. Dieser antwortete, er wisse von einer persönlichen Absprache zwischen den Klägern und seinen Eltern, sie habe für ihn jedoch keine Gültigkeit. Gleichzeitig bot er die Eintragung der gewünschten Dienstbarkeit gegen Zahlung eines Betrages von S 100 je Quadratmeter (zuzüglich Umsatzsteuer) an. Die den "Beklagten" gehörige "Liegenschaft" hat ein Gesamtausmaß von etwa 130 ha. Die betroffenen, im Flächenwidmungsplan nicht als Bauland aufscheinenden, ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 890 und 893/1 bilden jetzt nach dem Willen des Viertbeklagten gleichsam eine Finanzreserve für die Zukunft, um mit einem dafür erzielten Erlös gegebenenfalls weiteres Ackerland zu erwerben.

Mit der am 20.6.1983 erhobenen Klage in der Fassung der Verbesserung ON 7 begehrten die beiden Kläger die urteilsmäßige Verpflichtung der vier Beklagten, hinsichtlich der Liegenschaft EZ 85 KG Fisching in die Einverleibung der Dienstbarkeit der Aussicht durch Verbot der Aufforstung und Bebauung der Flurstücke 890 und 893/1 zugunsten des Flurstückes 887/2 einzuwilligen. Zur Begründung bezogen sich die beiden Kläger auf den Inhalt des Tauschvertrages vom 20.10.1975 sowie auf mündliche Zusagen des Zweitbeklagten.

Die Beklagten beantragten Klagsabweisung. Die Erstbeklagte und der Zweitbeklagte seien passiv nicht legitimiert, weil sie ihre Liegenschaftsanteile längst an den Viertbeklagten übergeben hätten. Die Verpflichtung im Punkt VII des Tauschvertrages sei völlig unbestimmt, habe auch nur persönliche Wirkung zwischen den damaligen Vertragsparteien erzeugt und sei dem Viertbeklagten nicht mitgeteilt worden, sodaß sie für diesen nicht verbindlich erschiene. Der genannte Punkt VII sei auch sittenwidrig, weil er ohne jede Gegenleistung eine schwerwiegende Belastung der Liegenschaft der beklagten Parteien begründet habe. Die drei erstgenannten beklagten Parteien seien bei Abschluß dieser Vereinbarung geradezu in Irrtum geführt worden.

Das Erstgericht erklärte die erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien schuldig, in die Einverleibung der Dienstbarkeit der Aussicht zugunsten des Grundstückes 887/2 einzuwilligen. Das Mehrbegehren auf Einverleibung des Verbotes der Aufforstung und Verbauung sowie die Klage gegen den Viertbeklagten wies es ab. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen erklärte der Zweitbeklagte, der seinerzeit die Verkaufsgespräche auch für die erst- und drittbeklagte Partei geführt hatte, gegenüber dem auch für die Zweitklägerin auftretenden Erstkläger mehrfach, daß er der von den Klägern begehrten Dientbarkeitsbestellung zustimme, wobei jedoch ein "Verbot" der Bebauung und Aufforstung nicht erwähnt wurde. Rechtlich vertrat das Erstgericht die Auffassung, die festgestellte Vereinbarung der Dienstbarkeit der Aussicht sei im Rahmen eines Tauschvertrages erfolgt und nicht sittenwidrig, zumal im Hinblick auf die bisherige Nutzung der betroffenen Grundflächen sowie das Gesamtausmaß des Grundbesitzes der Beklagten durch eine solche Dienstbarkeit keine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung eintrete. Vorliegendenfalls sei die bisherige Nutzungsmöglichkeit als landwirtschaftliche Fläche weiterhin gegeben. Eine Verwertung als Bauland sei im Hinblick auch auf die Größe des Betriebes nicht unmittelbar beabsichtigt gewesen. Der Zweitbeklagte habe diesbezüglich mehrmals erklärt, es sei weder daran gedacht, die Teilfläche zu bebauen noch diese aufzuforsten. Auch die Irrtumsanfechtung könne nicht erfolgreich sein, zumal der Aufnahme des Punktes VII in den Tauschvertrag umfangreiche Gespräche vorausgegangen seien und der Zweitbeklagte der erst- und drittbeklagten Partei mitgeteilt habe, daß die Kläger einen Bau oberhalb ihres Grundstückes nicht haben wollten. Der Vertrag sei vor der Unterfertigung auch vorgelesen worden. Ausgehend von der Tatsache, daß die Kläger im Hinblick auf die Situierung ihrer Terrasse in Richtung Süden und Südwesten vornehmlich daran Interesse gehabt hätten, daß ihnen durch eine

allfällige Bebauung oder Aufforstung der dort gelegenen Wiesengrundstücke die Aussicht nicht genommen werde, sei "eine einschränkende Auslegung des Vertrages insoferne gerechtfertigt, als den Klägern die Dienstbarkeit der Aussicht über die südlich und südwestlich ihrer Liegenschaft gelegenen Grundstücke zuerkannt werden könne". Ein absolutes Verbot der Aufforstung und Bebauung sei jedoch weder aus den Vorgesprächen noch aus dem Punkt VII des Vertrages zwingend abzuleiten. Die Unklarheit der Formulierung gehe zu Lasten der Kläger. Der zwischen den erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien einerseits und dem Viertbeklagten andererseits geschlossene Übergabsvertrag sei noch nicht verbüchert, sodaß der Viertbeklagte nur außerbücherlicher Eigentümer sei und mangels Kenntnis von der vereinbarten Dienstbarkeit aus dieser Dienstbarkeitsvereinbarung nicht hafte. Das Berufungsgericht gab der Berufung der erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien nicht, dagegen jener der Kläger insoweit Folge, als es dem degen die erst-, zweit- und drittbeklagte Partei erhobenen Klagebegehren voll stattgab. Dagegen bestätigte es die erstgerichtliche Abweisung des gegen den Viertbeklagten gerichteten Klagebegehrens. Die in das Urteil hinsichtlich der Revisionszulässigkeit aufgenommenen Aussprüche wurden mit Berichtigungsbeschluß des Berufungsgerichtes vom 16.12.1986 ergänzt. Danach beträgt der Wert des Streitgegenstandes, über den das Berufungsgericht insgesamt entschieden hat, nicht S 300.000; die Revision wurde hinsichtlich der unter B) 3. bis 5. des Urteiles gefällten Aussprüche gemäß § 502 Abs.4 Z 1 ZPO für zulässig erklärt. Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes erheben sowohl die Kläger als auch die erst- bis drittbeklagten Parteien das Rechtsmittel der Revision. Die Kläger machen den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragen die Abänderung des berufungsgerichtlichen Urteiles dahin, daß auch dem gegen den Viertbeklagten gerichteten Klagebegehren stattgegeben werde. Die erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien stützen sich auf die Revisionsgründe des § 503 Abs.1 Z 2 und 4 ZPO und stellen den Antrag auf Abänderung im Sinne der Klagsabweisung; hilfsweise beantragen sie auch die Urteilsaufhebung und Rückverweisung der Rechtssache an die Unterinstanzen zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung.

In ihrer Revisionsbeantwortung beantragen die Streitteile jeweils, der Revision der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Kläger ist unzulässig, jene der erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien nicht gerechtfertigt. Hinsichtlich der wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobenen Berufung der Kläger verwies das Berufungsgericht darauf, daß die konfessorische Klage gemäß § 523 ABGB gegen den Eigentümer gerichtet werden müsse. Der Viertbeklagte sei mangels Einverleibung im Grundbuch noch nicht Eigentümer (§ 431 ABGB) und daher passiv nicht legitimiert, sodaß die Klage insoweit zu Recht abgewiesen worden sei.

Der klagsstattgebende Teil der erstgerichtlichen Entscheidung wurde von den erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien wegen Verfahrensmängel, unrichtiger Tatsachenfeststellung und unrichtiger Beweiswürdigung sowie unrichtiger rechtlicher Beurteilung angefochten. Das Berufungsgericht erklärte, es könne den erstgerichtlichen Feststellungen über den Inhalt der zwischen dem Erstkläger und dem Zweitbeklagten geführten Gespräche nur insoweit ohne Beweiswiederholung folgen, als zwischen dem Ertkläger und dem Zweitbeklagten, welcher berechtigt gewesen sei, für die Erst- und Drittbeklagte zu handeln, wiederholt bis zum 20.10.1975 die Frage der Aussicht in Richtung Süden bzw. Südwesten erörtert worden sei und der Zweitbeklagte gewußt habe, daß die Kläger nachhaltig wünschten, in dieser Aussicht nicht beeinträchtigt zu werden. Eine Überprüfung der übrigen Feststellungen sei aus rechtlichen Gründen nicht erforderlich. Der Zweitbeklagte, der bis dahin offenbar durchaus in der Lage gewesen sei, einen nicht unbeträchtlichen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb im Ausmaß von rund 130 ha erfolgreich zu führen, habe sich im Oktober 1975 gemeinsam mit seiner Ehefrau und seiner Mutter ausdrücklich verpflichtet, "die im Süden und Südwesten des Grundstückes 887/2 der KG Fisching gelegenen Grundstücke infolge der hiemit vereinbarten Dienstbarkeit der Aussicht weder aufzuforsten noch zu bebauen". Daß er und mit ihm die beiden Frauen geistig nicht in der Lage gewesen wären, die Tragweite dieser Verpflichtung zu erfassen, sei nie behauptet worden. Die beklagten Parteien hätten sich vielmehr darauf beschränkt, zunächst einmal mit einer Sittenwidrigkeit der dargestellten Verpflichtung zu argumentieren. Nun ergäben sich aber nicht einmal aus der Parteienaussage des Zweitbeklagten Anhaltspunkt dafür, daß die Beklagten jemals bis 1975 eine andere als eine landwirtschaftliche Nutzung des betroffenen Bereiches ins Auge gefaßt hätten. Eine solche Nutzung erfahre durch die begehrte Dienstbarkeit aber ganz offenkundig keine Schmälerung, sodaß ein grobes Mißverhältnis zwischen der Einräumung der Dienstbarkeit und ihrer letztlichen Unentgeltlichkeit nicht angenommen werden könne. Die diesbezüglichen Einwendungen erschienen realitätsfremd, insbesondere auch der Einwand, der Viertbeklagte hätte die rund 130 ha große elterliche Liegenschaft

nicht übernommen, wäre er in Kenntnis davon gewesen, daß diese (in einem 5 ‰ bis maximal 6 ‰ betragenden Teil) mit einer (zusätzlichen) Dienstbarkeit belastet sei bzw. sein könnte. Gemäß § 871 ABGB entstehe für einen in einem Irrtum befangenen Vertragspartner keine Verbindlichkeit, wenn der Irrtum durch den anderen veranlaßt gewesen sei oder diesem aus den Umständen offenbar auffallen hätte müssen oder noch rechtzeitig aufgeklärt worden sei. Selbst wenn man - ohne diesbezügliche erstgerichtliche Feststellung - zum Vorteil der erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien annehmen wollte, sie seien bei der Unterfertigung des Vertrages vom 20.10.1975 in einem Irrtum befangen gewesen, so wäre doch in keiner Weise erkennbar, inwieweit ein solcher Irrtum vom Erstkläger veranlaßt worden sein könnte bzw. diesem auffallen hätte müssen. Gesprochen sei über das Recht der freien Aussicht Richtung Süden und Südwesten wiederholt worden und es könne daher keineswegs als unüblich oder überraschend qualifiziert werden, wenn dieses Recht schließlich in einer Vertragsurkunde schriftlich eingeräumt worden sei, die auch einen Tausch von Grundstücksteilen zum Gegenstand gehabt habe. Daß die Urkunde mit "Tauschvertrag" überschrieben sei, stehe dem keineswegs entgegen, zumal nicht übersehen werden dürfe, daß sich sämtliche Unterschriften auf derselben Seite der Urkunde befänden wie der gesamte Punkt VII. Nehme man weiters darauf Bedacht, daß den drei erstgenannten beklagten Parteien unbestrittenermaßen der gesamte Vertragstext vorgelesen worden sei, dann wäre wirklich nur schwer erkennbar, woraus zumindest der Erstkläger auf einen bei seinen Vertagspartnern bestehenden Irrtum schließen hätte müssen. Nach Auffassung des Berufungsgerichtes bilde somit bereits der schriftliche Vertrag vom 20.10.1975 - sehe man zunächst von der Frage seiner Bestimmtheit ab - eine ausreichende und taugliche Basis für eine dem Klagebegehren gegen die erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien zur Gänze stattgebende Entscheidung. Der einheitliche Text der Vertragsurkunde könne nämlich nicht in Teile zerlegt und diese sodann unterschiedlich beurteilt werden. Die Frage, ob die eingeräumte Dienstbarkeit eher der Zahl 10 oder der Zahl 11 des § 476 ABGB entspreche, trete wegen der nur beispielsweisen Aufzählung in dieser Gesetzesstelle und im Hinblick auf die klare Formulierung der Art der Einschränkung (Verbot der Bebauung und des Aufforstens) in den Hintergrund. In der Frage der Bestimmtheit der Formulierung "die im Süden und Südwesten des Grundstückes 887/2 der KG Fisching gelegenen Grundstücke" sei davon auszugehen, daß hier ausschließlich solche Grundstücke als dienendes Gut im Sinne des Punktes VII des Vertrages vom 20.10.1975 in Betracht kämen, die

a) zum Gutsbestand der EZ 85 KG Fisching gehörten, b) im Süden bzw. Südwesten des Grundstückes 887/2 lägen, c) noch nicht bebaut oder aufgeforstet seien und d) deren Aufforstung oder Bebauung eine Sicht- bzw. Lichtbeeinträchtigung des klägerischen Grundstückes mit sich bringen könnte. Somit komme es wesentlich auf die örtlichen Verhältnisse an. Diesbezüglich habe aber das Erstgericht - unbekämpft und unbedenklich - zunächst festgestellt, daß die Baumgrenze im Süden 210 bis 230 m südlich des südlichen Grenzzaunes der Kläger verlaufe. Damit befinde sich die Baumgrenze nach dem Inhalt des Lageplanes zwingend südlich der Südgrenze des Grundstückes 893/1. Im Südwesten sei innerhalb der Grundstücke 890 und 893/1 ein Waldbestand nicht festgestellt worden, was auch aus den vorgelegten Lichtbildern hervorgehe. Daß eine Bebauung bzw. Aufforstung der im Süden und Südwesten der Liegenschaft der Kläger angrenzenden Wiesen = Grundstücke 890 und 893/1 eine Veränderung der Aussicht und mit sehr großer Wahrscheinlichkeit auch der Sonneneinstrahlung mit sich brächte, erscheine in ausreichender Weise und unbekämpft festgestellt und ergebe sich ebenfalls aus den zahlreichen Lichtbildern. Somit könne die Umschreibung der dienenden Grundstücke in Punkt VII des Tauschvertrages auch noch als eine ausreichende Bestimmung im Sinne des § 869 ABGB angesehen werden. In der Revision der Kläger wird ausgeführt, der "Inhaber" eines grundbuchsfähigen Eigentumserwerbstitels sei auch ohne erfolgte Eigentumsübertragung durch grundbücherliche Eigentumseinverleibung bereits über die erworbene Liegenschaft verfügungsberechtigt. Widersetze er sich einer noch nicht intabulierten Dienstbarkeit, so bedeute dies eine Störung der außerbücherlich bestehenden Dienstbarkeit in der gleichen Weise, wie wenn sich ihr ein bücherlich eingetragener Eigentümer widersetze. Vorliegendenfalls habe der Viertbeklagte zumindest durch den gegenständlichen Prozeß Kenntnis vom Dienstbarkeitsvertrag erlangt, sodaß er das Liegenschaftseigentum nicht mehr gutgläubig erwerben könne. Seine Weigerung, die Dienstbarkeit anzuerkennen, bedeute eine Störung der vereinbarten Dienstbarkeit, wogegen Abhilfe durch Leistungsklage erforderlich erscheine. In der Vertragspraxis sei es ständige Übung, daß Vertragspartner die Aufsandungsklausel schon vor dem bücherlichen Erwerb abgäben. Durch Einverleibung nur eines ideellen Eigentumsanteiles könne der Viertbeklagte ein gegen die übrigen Beklagten ergehendes Urteil zunichte machen. Sollte das Leistungsbegehren gegen den Viertbeklagten nicht zulässig sein, so müsse zumindest durch ein Feststellungsurteil ausgesprochen werden, daß der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag auch gegen den Viertbeklagten wirksam sei.

Bei allen diesen Ausführungen übersehen die Kläger, daß die aufgeworfenen Fragen nicht entscheidungserheblich

sind, weil das Klagebegehren gegenüber dem Viertbeklagten nicht auf Unterlassung der Störung des Gebrauches einer zustehenden Dienstbarkeit, sondern auf Einwilligung in die bücherliche Einverleibung einer rechtsgeschäftlich eingeräumten Grunddienstbarkeit gerichtet ist. Daß auch der Viertbeklagte selbst eine Verpflichtung zur Einräumung dieser Grunddienstbarkeit übernommen habe oder ihm von den erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien im Sinne des Punktes VII des Tauschvertrages eine solche Verpflichtung überbunden worden sei, behaupten die Kläger in ihrer Revision selbst nicht. Derartige Feststellungen wurden auch nicht getroffen. Mangelt es aber an der Feststellung eines vertraglichen Titels - daß der Viertbeklagte "zumindest durch den vorliegenden Prozeß" von der im Tauschvertrag vom 20.10.1975 enthaltenen Dienstbarkeitsbestellung Kenntnis erlangt hat, kann an dessen Fehlen nichts ändern, weil hieraus noch keine eigene Verpflichtung zur Dienstbarkeitseinräumung folgt - so fehlt dem Klagebegehren jedenfalls die Grundlage. Auf das gegen die berufungsgerichtliche Rechtsansicht, das gegenständliche Einverleibungsbegehren könne nur gegenüber den Bucheigentümern gestellt werden, gerichtete Vorbringen der Kläger, es müßte dann eben ein Feststellungsurteil ergehen, ist somit mangels Entscheidungsrelevanz ebensowenig einzugehen wie auf die weiteren in der Revision der Kläger angeführten Rechtsfragen. Die Entscheidung hängt nach den vorstehenden Ausführungen insgesamt nicht von der Lösung einer im Sinne des § 502 Abs.4 Z 1 ZPO qualifizierten Rechtsfrage ab. Demgemäß erscheint die Revision der Kläger aber unzulässig und war daher zurückzuweisen.

Mangels Hinweises auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels kann dem Viertbeklagten für seine Revisionsbeantwortung kein Kostenersatz zuerkannt werden (2 Ob 41/84, 2 Ob 20/85).

Der in der Revision der erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien behauptete Verfahrensmangel eines Verstoßes des Berufungsgerichtes gegen den Unmittelbarkeitsgrundsatz liegt nicht vor, weil das Berufungsgericht von den erstgerichtlichen Feststellungen (Urteil S.5 - 11) nicht abgegangen, vielmehr, soweit es die Feststellungen übernahm, von dem auch dem erstgerichtlichen Urteil zugrundeliegenden Sachverhalt ausgegangen ist und hieraus den rechtlichen Schluß auch eines Bebauungs- und Aufforstungsverbotes zog. Der behauptete Revisionsgrund des § 503 Abs.1 Z 2 ZPO ist auch im übrigen nicht gegeben (§ 510 Abs.3 ZPO).

In ihrer Rechtsrüge vertreten die erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien weiterhin den Standpunkt, die gegenständliche Dienstbarkeitsvereinbarung sei im Sinne des § 869 ABGB, § 12 Abs.1 GBG, zu unbestimmt, was sich auch schon daraus ergebe, daß die Kläger zunächst noch weitere Grundstücke in das Klagebegehren einbezogen hätten. Durch diese unbestimmte, flüchtige, verschiedene Deutungen zulassende Beschreibung habe der Erstkläger die erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien, welche erst später "über flächenmäßig geringe Servitutsrechte gegen Entgelt" verhandeln hätten wollen, in Irrtum geführt. Der Vertragspunkt VII sei entgegen der berufungsgerichtlichen Ansicht auch sittenwidrig, weil eine den landwirtschaftlichen Besitz der Beklagten erheblich beeinträchtigende Servitut unentgeltlich eingeräumt werde. Entscheidend sei nicht die bisherige Nutzungsweise, sondern, daß durch die unentgeltliche Servitut künftige Nutzungsweisen anderer Art verhindert würden. Die von der Servitut betroffene, mit 7.000 bis 8.000 m2 geschätzte Fläche würde als Bauland einen erheblichen Wert darstellen, ein unentgeltliches Servitutsrecht an dieser Fläche sei sittenwidrig.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Gemäß § 869 ABGB muß die Einwilligung in einen Vertrag frei, ernstlich, bestimmt und verständlich erklärt werden. Nach § 12 GBG muß bei Dienstbarkeiten und Reallasten für die bücherliche Einverleibung der Inhalt und Umfang des einzutragenden Rechtes möglichst bestimmt angegeben werden (Abs.1). Sollen Dienstbarkeiten auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sein, so müssen diese genau bezeichnet werden (Abs.2). Zum Bestimmtheitserfordernis im allgemeinen vertritt die Rechtsprechung den Standpunkt, daß ein Vertrag dann hinreichend bestimmt ist, wenn sich die Leistungen aus dem Vertrag selbst, allenfalls unter Berücksichtigung der gesetzlichen Auslegungsregeln, feststellen lassen (5 Ob 571,572/76, 5 Ob 727/78, SZ 54/112; 1 Ob 506/85 u.a.)

Vorliegendenfalls haben sich die erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien in Punkt VII des Tauschvertrages vom 20.10.1975 verpflichtet, "die im Süden und Südwesten des Grundstückes 887/2 der KG Fisching gelegenen Grundstücke infolge der hiemit vereinbarten Dienstbarkeit der Aussicht weder aufzuforsten noch zu bebauen". Hiezu wurde festgestellt, daß südlich und südwestlich des Grundstückes 887/2 auf der EZ 85 KG Fisching die beiden ausschließlich als Wiesen genutzten Grundstücke 890 und 893/1 liegen. Anschließend an diese zwei Grundstücke, also südlich bzw. südwestlich davon und bereits auf anderen Grundstücken, befindet sich sodann die Baumgrenze, d.h. der Waldbeginn.

Legt man den gegenständlichen Vertragspunkt VII im Sinne des § 914 ABGB nach seinem objektiven Wortlaut, welcher

der Verkehrsübung entspricht, aus (vgl. MietSlg.23.081; 7 Ob 746/81), so kann sich die hierin vereinbarte Verpflichtung, die Grundstücke nicht aufzuforsten, nur auf solche Grundstücke beziehen, welche noch keinen Waldbestand aufweisen. Damit erscheint die Angabe, "die im Süden und Südwesten des Grundstückes 887/2 gelegenen Grundstücke....weder aufzuforsten noch zu bebauen" als hinreichende Bestimmung der dienenden Grundstücke, weil als solche nur die beiden, nunmehr vom Klagebegehren erfaßten Grundstücke 890 und 893/1 in Frage kommen. Durch die Bezeichnung "...Grundstücke" ist auch das Ausmaß der dienenden Liegenschaftsteile genau festgelegt, weil sich die Größe und Grenzen der Grundstücke 890 und 893/1 aus den Mappeneinzeichnungen ergeben.

Die von den Vertragsparteien im Punkt VII des Tauschvertrages abgegebenen Erklärungen sind daher im Sinne des § 869 ABGB - § 12 GBG regelt die Bestimmtheitsangaben für die bücherliche Eintragung - hinreichend bestimmt. Die Behauptung der Revisionswerber, es liege eine unbestimmte Beschreibung der dienenden Grundstücke vor, welche verschiedene Deutungen zulasse und irreführend sei, ist daher unzutreffend. In diesem Zusammenhang sei auch auf die eigenen Angaben des für sich und die erst- und drittbeklagten Parteien die Vertragsverhandlungen führenden Zweitbeklagten in seiner Parteienvernehmung verwiesen (ON 12, AS 66), wonach ihm der Erstkläger schon anläßlich der beim gekauften Grundstück erfolgten Zaunerrichtung erklärt hatte, er möchte, daß ihm "niemand hineinschaut, daß heroben niemand baut und daß nicht aufgeforstet wird". Aus dieser Erklärung gegenüber dem Zweitbeklagten geht zweifellos hervor, daß der Erstkläger eine Verbauung und Aufforstung der anschließenden Wiesengrundstücke vermeiden wollte und dies bereits damals in dem Sinne zum Ausdruck brachte, wie es schließlich in Punkt VII des Tauschvertrages vereinbart wurde. Von einer irreführenden Unbestimmtheit der dienenden Grundflächen kann daher nicht die Rede sein. Was nun den in der Revision nicht weiter ausgeführten Einwand anlangt, die erst- bis drittbeklagten Parteien seien bei Unterfertigung des Tauschvertrages hinsichtlich des Punktes VII in einem Irrtum befangen gewesen, sei zunächst auf die vorhin wiedergegebenen eigenen Angaben des Zweitbeklagten sowie darauf verwiesen, daß die bekämpfte berufungsgerichtliche Ausführung, der Zweitbeklagte habe, auch im Vollmachtsnamen der Erst- und Drittbeklagten, durch Jahre den gesamten, ca. 130 ha umfassenden Landwirtschaftsbetrieb geführt, ebenfalls auf den eigenen Angaben des Zweitbeklagten beruht (ON 12, AS 62 f).

Das Berufungsgericht ist daher zu Recht davon ausgegangen, daß die erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien,die den Vertragstext zur Gänze durchgelesen hatten bzw. denen er wörtlich vorgelesen worden war (Zweitbeklagter ON 12 AS 67), im Hinblick auf die mehrfachen vorangegangenen, auch den erst- und drittbeklagten Parteien bekannten diesbezüglichen Erörterungen, den Inhalt und Zweck des Vertragspunktes VII erfaßt haben mußten und daß ein Irrtum ihrerseits bei der gegebenen Sachlage jedenfalls nicht vom Kläger veranlaßt und für ihn auch nicht erkennbar gewesen sein könnte. Voraussetzung für das Eingreifen der Irrtumsregeln aber ist, daß der Partner des Irrenden bei der im Verkehr üblichen und nach Treu und Glauben vorausgesetzten Aufmerksamkeit den Irrtum bemerken oder wenigstens den Verdacht eines Irrtums schöpfen hätte können (JBl.1967, 426; 7 Ob 40/78; SZ 51/144; 1 Ob 608/84, 7 Ob 542/86 u. a.). Wenn der Zweitbeklagte nach eigenen Angaben auf den Wunsch des Erstklägers, daß "heroben niemand bauen" und daß "nicht aufgeforstet werden" soll, antwortete, "da brauchen Sie keine Angst zu haben, ich benütze dies sowieso als landwirtschaftliche Nutzflächen" (ON 12, AS 66) und ein anderes Mal erklärte, "das ist Wiese und bleibt Wiese da hinten" (ON 12 AS 69), dann war für den Erstkläger objektiv kein Anhaltspunkt dafür gegeben, daß die Vertragspartner über den Inhalt dieses Vertragspunktes irren könnten. Auch beim Einwand der Sittenwidrigkeit schließlich ist auf die vorgenannten eigenen Angaben des Zweitbeklagten zu verweisen, wonach die Wiesengrundstücke weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen benützt und Wiesen weiterhin Wiesen bleiben würden und daß er die Unterlassung einer Antragstellung anläßlich der Erstellung des Flächenwidmungsplanes damit begründete, "für mich war es eine Wiese und fertig" (ON 12, AS 69). Es ist daher davon auszugehen, daß im Zeitpunkt des Abschlusses des Tauschvertrages und der Dienstbarkeitsvereinbarung eine Änderung der Nutzung der Wiesengrundstücke keinesfalls beabsichtigt war und die einzuräumende Dienstbarkeit der Aussicht durch Unterlassung einer Bebauung und Aufforstung solcherart keine erhebliche Beschwer bedeutete. Wurde eine Bebauung und Nutzungsänderung von den damaligen Liegenschaftseigentümern ohnehin nicht in Erwägung gezogen, dann erfuhren die dienenden Grundstücke durch diese Dienstbarkeitseinräumung für sie praktisch keine Entwertung. Insgesamt darf auch nicht übersehen werden, daß die gegenständliche Dienstbarkeitsvereinbarung zwar nicht mit den gegenseitigen Leistungen des sie enthaltenden Tauschvertrages, aber doch jedenfalls mit den vorangegangenen Vertragsbeziehungen der Kläger und der erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien in Zusammenhang steht.

Nach ständiger Judikatur ist bei der Prüfung der Sittenwidrigkeit eines Rechtsgeschäftes im Rahmen einer

Interessenabwägung zu untersuchen, ob sich eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen oder ein grobes Mißverhältnis zwischen den durch die Handlung verletzten von den durch sie geförderten Interessen ergibt (JBl.1956, 121; SZ 54/184; 3 Ob 600/82, 7 Ob 595/85 u.v.a.), wobei die Beurteilung von den Umständen bei Vertragsabschluß auszugehen hat (5 Ob 741/81).

Bei der im Zeitpunkt des gegenständlichen Vertragsabschlusses gegebenen Sachlage kann hier aber keinesfalls gesagt werden, daß das Zugeständnis einer im Hinblick auf die beabsichtigte zukünftige Nutzung nicht weiter beschwerlichen Dienstbarkeit der Aussicht an die Kläger als seinerzeitige Käufer eines Baugrundstückes mangels vereinbarter Gegenleistung eine Interessenverletzung darstellte, welcher das Gewicht einer Sittenwidrigkeit zukäme. Der Umstand, daß nunmehr der Viertbeklagte als Übernehmer - vorerst nur eines Hälfteanteiles - die von der Jahre früher begründeten Dienstbarkeit betroffenen Wiesengrundstücke als mögliches Bauland und damit als "Finanzreserve" betrachten will, erscheint entgegen der Ansicht der Revisionswerber ohne Belang, weil bei der Beurteilung, wie ausgeführt, auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen ist.

Der Revision der erst-, zweit- und drittbeklagten Parteien war demnach nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich insoweit auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E11718

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00728.86.0929.000

Dokumentnummer

JJT_19870929_OGH0002_0020OB00728_8600000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at