jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/7/2 3Ob35/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 02.07.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Kinzel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Mag. Engelmaier als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Josef P***, Arbeiter, 6361 Hopfgarten, Gruberberg 13a, und 2.) Klara P***, Hausfrau, ebendort, beide vertreten durch Dr. Raimund Noichl, Rechtsanwalt in Kirchberg in Tirol, wider die beklagte Partei Firma L***, Vermietung von Investitionsgütern

Gesellschaft m.b.H. & Co KG, 1030 Wien, Zaunergasse 9, vertreten durch Dr. Hubert Fuchshuber, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Unzulässigkeit einer Exekution (§ 37 EO) infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 11. Dezember 1985, GZ 2 a R 581/85-22, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hopfgarten vom 5. September 1985, GZ C 297/84-16, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben. Das Urteil des Berufungsgerichtes wird dahin abgeändert, daß das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig den klagenden Parteien binnen 14 Tagen die mit S 12.099,40 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin S 1.099,95 Umsatzsteuer) und die mit S 6.223,63 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 565,78 Umsatzsteuer) zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei (ursprünglich: erstbeklagte Partei) führt gegen die beiden verpflichteten Parteien 1. Herbert P*** und

2. Margarethe P*** zur Hereinbringung von S 126.516,-- s.A. Exekution durch Zwangsversteigerung der je zur Hälfte im Eigentum der beiden verpflichteten Parteien stehenden Liegenschaft EZ 71/II KG Hopfgarten-Land.

Hinsichtlich zweier zunächst mitgeklagter Beitrittsgläubiger trat Ruhen des Verfahrens ein (S 9 und S 41 des Aktes). Das zu E 38/83 des Bezirksgerichtes Hopfgarten anhängige Versteigerungsverfahren wurde nach Eintritt der Rechtskraft des Versteigerungsedikts wegen der vorliegenden Widerspruchsklage aufgeschoben.

In dieser Exszindierungsklage machten die beiden Kläger geltend, sie hätten durch Bauführung gemäß§ 418 ABGB Eigentum an einem von ihnen auf der zur Liegenschaft EZ 71/II gehörigen Grundparzelle Nr. 4.266 errichteten Haus samt notwendigem Grund erworben, so daß die Exekution hinsichtlich dieses Hauses mit der Bezeichnung Hopfgarten, Gruberberg 13a, und der in einem Teilungsplan ausgewiesenen Grundfläche von 233 m 2 (vorgesehen als neue Grundparzelle Nr. 4.266/2) unzulässig sei.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung der Klage. Sie bestritt das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 418 ABGB, verwies auf den gutgläubigen Eigentumserwerb durch die beiden verpflichteten Parteien und ihren eigenen guten Glauben beim Erwerb ihres Befriedigungsrechtes, ferner auf die Verpflichtung der Kläger, ihnen für den Fall eines originären Grunderwerbs eine Ausgleichszahlung zu schulden, und wendete schließlich ein, daß auch die Rechtskraft des Versteigerungsedikts der Widerspruchsklage entgegenstehe. Das Erstgericht gab der Klage statt.

Das Berufungsgericht änderte das Urteil des Erstgerichtes im Sinne einer Klagsabweisung ab und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 15.000,-- nicht aber S 300.000,-- übersteige und die Revision zulässig sei.

Die Vorinstanzen gingen im wesentlichen von folgenden Tatsachenfeststellungen aus:

Die Liegenschaft EZ 71/II KG Hopfgarten-Land stand ursprünglich je zur Hälfte im Eigentum des Franz und der Margarethe S***, den Zieheltern der Zweitklägerin. Am 9. Dezember 1975 verstarb Franz S*** und hinterließ ein Testament, mit dem er Margarethe P***, die eingangs genannte Zweitverpflichtete, eine Tochter der Zweitklägerin, als Alleinerbin einsetzte, die dann auch dessen Hälfteanteil an der Liegenschaft erwarb. Mit Übergabsvertrag vom 2. Juni 1980 übergab Margarethe S*** ihren Hälfteanteil an der Liegenschaft dem Herbert P***, dem eingangs genannten Erstverpflichteten.

Schon im Jahr 1969 begannen die Kläger mit der Errichtung eines Holzhauses auf der zum Gutsbestand der EZ 71/II gehörigen Grundparzelle 4.266, das in der Folge die Bezeichnung Hopfgarten, Gruberberg 13a, erhielt. Bis zur Fertigstellung des Holzhauses wohnten sie gemeinsam mit den Eheleuten S*** in dem auf der ebenfalls zum Gutsbestand der genannten Liegenschaft gehörenden Bauparzelle 503/2 stehenden Haus Hopfgarten, Gruberberg 13 (auch Hasau Nr. 13). Die Errichtung des Holzhauses geschah zur Gänze aus Mitteln der Kläger. Die Eheleute S***, wie schon gesagt ihre Zieheltern, stimmten der Bauführung zu.

Eine Bauverhandlung fand nicht statt. Der Bürgermeister der Marktgemeinde Hopfgarten erlaubte aber die Errichtung des Holzhauses im Hinblick auf die von den damaligen Grundeigentümern erteilte Zustimmung zur Bauführung.

Zwischen den Klägern und den Eheleuten S*** wurde dabei nicht darüber gesprochen oder nichts vereinbart, welche Grundstücksfläche für das Haus in Anspruch zu nehmen sei, ob deshalb eine eigene Grundparzelle zu bilden und diese aus der Liegenschaft auszugliedern sei und in wessen Eigentum die von dem Holzhaus in Anspruch genommene Liegenschaftsfläche zukünftig stehen solle. Es hieß einfach, daß die Kläger das Haus errichten könnten. Es wurde nie darüber gesprochen, ob und wieviel Grundstücksfläche die Kläger für das Haus bekämen. Bis zum Tode des Franz S*** wurde nichts unternommen, um die Grundeigentumsverhältnisse zu regeln. Ein bestimmter Grenzverlauf ist nie festgelegt worden. Für die Inanspruchnahme eines Bauplatzes leisteten die Kläger an die damaligen Grundeigentümer keine Zahlung.

Im Übergabsvertrag vom 2. Juni 1980 (abgeschlossen zwischen Margarethe S*** und Herbert P***) ist hingegen in Punkt XII folgendes festgelegt:

"Dem Übernehmer und dessen Ehegattin Margarethe P*** geb. M*** ist bekannt, daß die Tochter der Übergeberin Frau Klara P***, geb. M*** und deren Ehegatte Josef P*** auf

GP 4.266 ein Holzhaus errichtet haben. Sie verpflichten sich, falls dies verlangt werden sollte, das Grundstück, auf dem sich das Haus Gruberberg Nr. 13a befindet, in das Eigentum der Ehegatten P*** zu übertragen bzw. eine einverleibungsfähige Urkunde zu unterfertigen. Die Kosten der Eigentumsübertragung sowie die Kosten für die erforderliche Vermessung und geometrischen Pläne einschließlich der Steuern und Gebühren haben jedoch die Ehegatten P*** selbst zu tragen."

Als dieser Übergabsvertrag errichtet wurde, waren Herbert und Margarethe P*** der Überzeugung, das Haus Gruberberg 13a gehöre den Klägern. Sie nahmen nicht an, daß es zur Liegenschaft gehöre, die ihnen durch Erbgang bzw. durch den Übergabsvertrag zugefallen war. Bei Abschluß des Übergabsvertrages wurde darauf hingewiesen, daß eine rechtliche Bereinigung der Situation noch nicht erfolgt sei und zur Vermeidung von Reibereien eine bücherliche Trennung der Liegenschaften nötig sei. Eine Grundstücksteilung und bücherliche Einverleibung des Eigentums auf den Namen der Kläger erfolgte nicht, weil man darauf vertraute, daß dies nicht nötig sei. Die Eheleute P*** sind bereit, einer grundbücherlichen Bereinigung in der Form zuzustimmen, daß das Haus Gruberberg 13a in das bücherliche Eigentum der Kläger übertragen werde.

Das Erstgericht vertrat auf Grund dieses Sachverhaltes die Auffassung, es sei nie zu einer Vereinbarung über die

Eigentumsübertragung gekommen, so daß § 418 ABGB anwendbar sei, weil die Kläger gutgläubig gewesen seien und die damaligen Eigentümer die Bauführung nicht untersagt hätten. Eine Gutgläubigkeit der beiden Verpflichteten liege nicht vor. Auf den exekutiven Pfandrechtserwerb seien die Bestimmungen über den gutgläubigen Pfandrechtserwerb nicht anzuwenden. Die Rechtskraft der Versteigerungsbedingungen stehe der Exszindierungsklage nicht entgegen.

Das Berufungsgericht war hingegen der Ansicht, daß sich aus den getroffenen Feststellungen ergebe, daß zumindest die jetzigen Grundeigentümer zur Übertragung der notwendigen Grundfläche an die Kläger bereit seien, so daß nicht von einem unredlichen Verhalten der Grundeigentümer ausgegangen werden könne. Wegen der vielmehr zugrunde zu legenden Einigkeit zwischen Grundeigentümer und Bauführer bedürfe es nicht der Bestimmungen über einen originären Eigentumserwerb und sei § 418 ABGB damit nicht anwendbar. Den Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision begründete das Berufungsgericht mit der nicht ganz einheitlichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur fraglichen Problematik und mit dem Fehlen einer Rechtsprechung zur Frage, ob allenfalls auch die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes einem originären Eigentumserwerb nach § 418 ABGB entgegenstehen könnten.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der Kläger wegen der Anfechtungsgründe nach § 503 Abs.1 Z 2 und 4 (fälschlich als Z.3 bezeichnet) ZPO mit dem Antrag, es im Sinne einer Wiederherstellung des Urteiles des Erstgerichtes abzuändern oder es aufzuheben.

Die beklagte Partei beantragt, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Da die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes hinsichtlich der Voraussetzungen für einen Eigentumserwerb nach § 418 3.Satz ABGB nicht ganz einheitlich ist und vor allem im Schrifttum auch gegenteilige Ansichten vertreten werden, liegen die Voraussetzungen des § 502 Abs.4 Z 1 ZPO vor, so daß die Revision zulässig ist. Sie ist auch begründet.

Die geltend gemachte Mangelhaftigkeit liegt allerdings nicht vor

(§ 510 Abs.3 ZPO).

Berechtigung kommt jedoch der Rechtsrüge zu.

Vorangestellt sei, daß der originäre Eigentumserwerb durch Bauführung im Sinne des § 418 3.Satz ABGB geradezu in typischer Weise eines jener Rechte darstellt, welche zur Erhebung der Widerspruchsklage nach § 37 EO gegen eine anhängige Exekution auf Zwangsversteigerung einer Liegenschaft berechtigen (vgl. Entscheidungen wie EvBl. 1970/36, JBl. 1979, 437).

Die Rechtskraft des Versteigerungsediktes (oder der Feststellung der Versteigerungsbedingungen) steht der Geltendmachung eines Widerspruchs nach § 37 EO der vorliegenden Art nicht entgegen. Gemäß § 170 Z.5 EO müssen solche Rechte Dritter nur spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung angemeldet werden. In welchen Fällen sich die Exszindierung bei einem Versteigerungsverfahren allenfalls nicht mehr auf die zu versteigernde Liegenschaft sondern auf den Versteigerungserlös erstreckt, muß in diesem Zusammenhang nicht erörtert werden. Die von der beklagten Partei zitierte Entscheidung

RZ 1956, 14 = EvBl. 1956/72 bezieht sich demgegenüber auf einen ganz anderen Fall, nämlich darauf, ob Fahrnisse, die jedenfalls im Eigentum der verpflichteten Partei stehen, als Zubehör einer Liegenschaft gelten und daher gemäß § 252 Abs.1 EO nur mit dieser Liegenschaft selbst in Exekution gezogen werden dürfen oder ob eine abgesonderte Fahrnisexekution stattfinden darf und es in diesem Sinn zu einer Ausscheidung bestimmter Fahrnisse wegen Aberkennung der Zubehörseigenschaft kommt. Nur hier stellt die Rechtskraft des Versteigerungsedikts eine endgültige Zäsur dar.

Und der Plenarbeschluß SZ 20/98 befaßt sich nur mit der Frage, ob auch nicht im Eigentum des Verpflichteten stehende Fahrnisse Zubehör einer im Eigentum der verpflichteten Partei stehenden Liegenschaft sein können und beantwortet diese sowie auch viele andere Entscheidungen in dem Sinne, daß eine Voraussetzung für die Zubehörseigenschaft die Identität des Eigentümers hinsichtlich der Hauptsache und der Nebensache ist, was aber die Exszindierungskläger eben gerade bestreiten.

Ob der beklagten Partei die Vorgänge um die strittige Bauführung bekannt waren oder nicht und ob sie in diesem Sinne ihr exekutives Befriedigungsrecht gutgläubig erwarb oder nicht, spielt keine Rolle, weil der Gutglaubensschutz

des § 456 ABGB nicht für richterliche Befriedigungsrechte gilt (Petrasch in Rummel, Rz 2 zu§ 456 ABGB; EvBl. 1952/320 u.a.).

Die Redlichkeit der beiden verpflichteten Parteien gehört hingegen zur Prüfung der Voraussetzungen des§ 418 ABGB, auf die nun näher einzugehen ist:

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 418 ABGB ist es, daß ein "Gebäude" im Sinne des§ 297 ABGB aufgeführt wurde. Nach der Begriffsbestimmung des § 297 ABGB muß ein Bauwerk einerseits fest mit dem Grund und Boden verbunden ("erd-, mauer-, niet- und nagelfest") sein und andererseits in der Absicht aufgeführt werden, daß es stets auf dem Grundstück bleiben solle. Darauf, daß das Bauwerk allenfalls ohne wesentliche Zerstörung der Substanz wieder demontiert werden kann, kommt es grundsätzlich nicht an, sondern auch ein in diesem Sinn abtragbares Bauwerk wie ein Blockhaus kann bei entsprechend fester Verbindung mit dem Grund und Boden zum Bestandteil desselben werden. Und bei der Belassungsabsicht kommt es nicht auf die (unkontrollierbare) innere Absicht des Erbauers, sondern auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes an, das besonders aus dem Zweck seiner Beschaffenheit oder anderen Umständen zu erschließen ist (JBl. 1981, 479, MietSlg. 36.009 = JBl. 1985, 741).

Im vorliegenden Fall hat die beklagte Partei in erster Instanz nichts vorgebracht, was gegen die feste Verbindung des gegenständlichen "Holzhauses" mit dem Grund und Boden oder die dauernde Belassungsabsicht der Erbauer sprechen würde. Und auch aus den Verfahrensergebnissen kommt dies nicht hervor. Das Haus sollte offenbar der dauernden Benützung als Wohnhaus dienen, was sich nicht zuletzt daraus ergibt, daß - worauf noch zurückzukommen ist - die Kläger und die früheren Grundeigentumer davon ausgingen, daß die Kläger zu irgend einem Zeitpunkt auch Eigentümer des Grundes werden sollten, auf dem das Haus aufgeführt wurde. Die Voraussetzungen für einen sogenannten Überbau (Superädifikat) im Sinne des § 435 ABGB liegen damit nicht vor. Ein originärer Eigentumserwerb nach § 418 ABGB war daher grundsätzlich möglich.

Im Verhältnis zwischen den beiden Klägern einerseits und den Rechtsvorgängern der beiden Verpflichteten im Eigentum der Liegenschaft EZ 71/II KG Hopfgarten-Land andererseits liegt dabei folgender Fall vor:

Ein Bauführer führt im Sinne des § 418 ABGB "mit eigenen Materialien" "auf fremdem Grunde" ein Gebäude auf. Er ist einerseits in Kenntnis, daß er auf fremdem Grunde baut und weiß andererseits, daß dies mit Wissen und Willen des Grundeigentümers geschieht. Und zwischen Bauführer und Grundeigentümer besteht nicht nur Einigkeit über die Erteilung der Zustimmung zur Bauführung an sich, sondern beide gehen ohne Abschluß einer näheren Vereinbarung auch irgendwie davon aus, daß der Bauführer zu irgend einem späteren Zeitpunkt Eigentum am Grund erwerben soll.

Im vorliegenden Fall ging die fragliche Liegenschaft sodann, ohne daß es zu einem solchen Grunderwerb gekommen wäre, einerseits im Erbwege (Zweitverpflichtete), andererseits durch Übergabsvertrag (Erstverpflichteter) an die jetzigen Eigentümer über, welche sich erst in diesem Verfahren grundsätzlich bereit erklärten, das Eigentumsrecht übertragen zu wollen.

Die beklagte Partei verweist zwar mit Recht auf die ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, daß die Regeln über den Eigentumserwerb des Bauführers im Sinne des § 418 3.Satz ABGB im Falle eines vorherigen Übereinkommens zwischen Bauführer und Grundeigentümer nicht anzuwenden sind

(MietSlg. 36.031 = JBl. 1985, 741 u.a.). Mit einem solchen Übereinkommen wird aber nur ein wirklich wirksames Übereinkommen verstanden, denn nur dann ist auch der weitere Schluß zulässig, daß es in einem solchen Fall von der abgeschlossenen Vereinbarung abhängt, ob das Bauwerk dem Grundeigentümer oder der Grund dem Bauführer zufällt (JBl. 1985, 741 u.a.).

Der Oberste Gerichtshof hat aber darüber hinaus auch schon wiederholt ausgesprochen, daß es selbst für den Fall des Vorliegens eines solchen wirksamen Übereinkommens zur Anwendung der Regeln des § 418 3.Satz ABGB dann kommt, wenn sich der Grundeigentümer in der Folge dem Übereinkommen zuwider verhält (SZ 28/35, SZ 32/137, JBl. 1956, 365, vgl. auch SZ 50/123).

Es soll nicht verkannt werden, daß diese Judikatur im Schrifttum teilweise als mit den Grundsätzen des Österreichischen Sachenrechtes nicht vereinbar in Zweifel gezogen wird (Ostheim, Zum Eigentumserwerb durch Bauführung 54 ff, vgl denselben auch in FS Kralik S. 498 Anm. 26, Spielbüchler in Rummel Rz 7 zu § 418 ABGB). Wie der erkennende Senat aber schon in der angeführten Entscheidung 3 Ob 614/85 ausgeführt hat, ist das rechtlich entscheidende Moment für den originären Eigentumserwerb durch einen redlichen Bauführer im Normalfall die

"Unredlichkeit" des Grundeigentümers, die darin besteht, daß er den Bauführer bauen läßt, obwohl er weiß, daß dieser auf fremdem Grund baut. § 418 3.Satz ABGB ist also in diesem Sinn vor allem als Sanktion gegen ein derartiges unredliches Verhalten des Grundeigentümers gedacht (vgl. JBl. 1976, 43, JBl. 1985, 741). Für die Verwirkung des Eigentumsrechtes am Grund ist also das Verhalten des Grundeigentümers wesentlich, der in Kenntnis seines eigenen Rechts zusieht, wie dem Bauführer aus Unkenntnis dieses Rechtes Vermögensnachteile zu erwachsen drohen (Bydlinski, Privatautonomie 192, Jabornegg F.S. Eichler (1977) 287 ff dort 292 bzw. Anm. 8). Von der Wertung her nicht anders ist das Verhalten desjenigen Grundeigentümers zu beurteilen, der dem "Irrtum" des Bauführers, er werde einmal Eigentümer des Hauses samt Grund sein, nicht nur durch eigene Passivität begegnet (Unterlassung der Untersagung der Bauführung), sondern der diesen "Irrtum" gleichsam im nachhinein dadurch durch eigene Aktivität herbeiführt, daß er dem Bauführer zuerst einen Erwerb des Grundes zusagt, diesen Erwerb aber dann in der Folge vereinbarungswidrig vereitelt. Auch in diesem Fall eine Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes und einen originären Eigentumserwerb anzunehmen, ist nicht problematischer wie beim gewöhnlichen Fall des § 418 3.Satz ABGB an und für sich. Der Wortlaut des § 418 Satz 3 ABGB deckt auch diesen Fall, wenn man im Sinne allgemeiner und herrschender Auffassung zu anderen Fällen die Redlichkeit des Bauführers nicht nur dann bejaht, wenn er nicht weiß oder wissen mußte, daß der Grund auf dem er baut nicht in seinem Eigentum steht, sondern sie auch dann annimmt, wenn er zwar nicht über die Eigentumsverhältnisse irrt, wohl aber auf Grund irgendwelcher Umstände mit Grund darauf vertrauen darf, dort bauen zu dürfen, wo er baut (Spielbüchler in Rummel, Rz 5 zu § 415 ABGB und Rz 5 zu § 418 ABGB, Entscheidungen wie EvBl. 1975/261, MietSlg. 34.048). Redlich ist also in diesem Sinne auch ein Bauführer, der mit dem ihm bekannten Grundeigentümer eine Vereinbarung über den späteren Erwerb des Grundes abgeschlossen hatte, deren Erfüllung dieser dann aber in der Folge vereitelt. Im vorliegenden Fall ist nun entscheidend, daß zwischen Grundeigentümer und Bauführer bei Errichtung des Baues überhaupt keine (wirksame, z.B. einklagbare) Vereinbarung über die Übertragung des Grundeigentums an den Bauführer zustandegekommen ist. Ein Grundeigentümer, der in diesem Sinn nicht auf das Zustandekommen einer wirksamen Vereinbarung hinwirkt, ist nach Auffassung des erkennenden Senates ebenso zu behandeln wie ein Grundeigentümer, der dem über die Grundeigentumsverhältnisse irrenden Bauführer (sicher der primär gemeinte Fall des § 418 ABGB) die Bauführung nicht sofort untersagt, oder wie ein Grundeigentümer, der zwar zunächst eine an sich wirksame Vereinbarung abschließt, sich aber dann in der Folge abredewidrig verhält. Die Grundeigentümer der in diesem Verfahren gegenständlichen Liegenschaft waren damit schon im Jahr 1969 insofern "unredlich" (ohne daß dieser Ausdruck einen besonderen Vorwurf enthalten soll), als sie die wichtige Frage des Grundeigentums in der Schwebe ließen.

Für den Fall einer von Anfang an unwirksamen Vereinbarung (die z. B. viel zu unbestimmt ist, um eingeklagt werden zu können), oder das gänzliche Fehlen einer solchen tritt bei Redlichkeit des Bauführers der originäre Eigentumserwerb schon mit der Bauführung ein, weil hier wie beim oben genannten typischen Fall des § 418 3.Satz ABGB die dort enthaltene Sanktion sofort gerechtfertigt ist. Die Kläger haben daher auf Grund des vorliegenden Sachverhaltes bereits mit der Errichtung des Holzhauses im Jahr 1969 Eigentum im Sinn des § 418 Satz 3 ABGB erworben.

Daß die beiden verpflichteten Parteien im Rahmen dieses Verfahrens erklärt haben, sie würden einer grundbücherlichen Bereinigung in der Form zustimmen, daß das strittige Haus in das bücherliche Eigentum der Kläger übertragen werde, bedeutet daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes nicht, daß sie sozusagen jetzt verspätet das Anbot für eine wirksame Vereinbarung im oben beschriebenen Sinn abgegeben haben und daher nicht mehr als "unredliche" Grundeigentümer angesehen werden könnten; sondern die beiden Verpflichteten anerkennen mit dieser Erklärung nur, daß sie dem seinerzeitigen originären Eigentumserwerb der Kläger dahin Rechnung tragen, also auch der Herstellung einer dem wirklichen Eigentumsstand entsprechenden bücherlichen Ordnung zustimmen. Zu prüfen bleibt, ob Bestimmungen der Tiroler Bauordnung und des Tiroler Raumordnungsgesetzes sowie des Tiroler Grundverkehrsgesetzes einem solchen außerbücherlichen Eigentumserwerb entgegenstehen. Die Bestimmung des § 3 Abs.1 lit.a des Tiroler Grundverkehrsgesetzes, wonach auch der originäre Eigentumserwerb unter den in § 1 Abs.1 genannten Voraussetzungen genehmigungspflichtig ist, trat gemäß dem Tiroler Landesgesetz LGBl. 1970 Nr. 34 erst am 1. Juni 1970 in Kraft. Nach den obigen Ausführungen erfolgte aber der originäre Eigentumserwerb nach § 418 ABGB schon im Jahr 1969 und war daher aufgrund der zu diesem Zeitpunkt gegebenen Rechtslage nicht genehmigungspflichtig. Anhaltspunkte, die für eine Umgehung der Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes in der Fassung vor dem 1. Juni 1970 sprechen könnten, daß etwa zuerst eine Vereinbarung auf Übertragung des Eigentumsrechtes am Grund geschlossen wurde, welche auch schon vor der erwähnten Novelle genehmigungspflichtig gewesen wäre, und dann durch einen Baubeginn vor Erteilung dieser Genehmigung sozusagen vollendete Tatsachen

geschaffen wurden, die eine Genehmigung doch wieder entbehrlich machten (vgl. dazu EvBl. 1975/261 = JBl. 1976, 43 mit Verneinung der Redlichkeit eines Bauführers vor Erteilung der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zur vereinbarten Eigentumsübertragung oder VwGH ÖJZ 1984 S 160 Nr. 138 = VwGH Slg A 11.026, wonach in einem solchen Fall eine Anwendung des § 418 ABGB ausgeschlossen wäre), wurden von der beklagten Partei bis zum Schluß der Verhandlung erster Instanz nicht behauptet. Gemäß § 12 Abs. 1 Tiroler Bauordnung bedarf zwar die Teilung von Grundstücken in gewissen Fällen der Bewilligung der Behörde (Grundteilungsbewilligung).

Auf den originären Eigentumserwerb nach § 418 ABGB und das Recht, denselben mittels einer Exszindierungsklage geltend zu machen, hat aber diese Bestimmung keinen Einfluß. Ob und wie die Kläger ihr außerbücherliches Eigentumsrecht beispielsweise bücherlich verwirklichen können, spielt für die Rechtsstellung der Kläger gegenüber der beklagten Partei keine Rolle. Die beklagte Partei ist lediglich gehalten, in dem von ihr betriebenen Zwangsversteigerungsverfahren die schon bestehenden Rechte der Kläger zu respektieren.

Auch inwieweit die Behörde im vorliegenden Fall seinerzeit die Errichtung des Baus untersagen hätte können, ist in diesem Verfahren nicht zu untersuchen.

Daß die Kläger den verpflichteten Parteien den gemeinen Wert des Grundes ersetzen müssen, liegt auf der Hand. Welchen Betrag dies ausmacht, muß jedoch nicht in diesem Exszindierungsprozeß geprüft werden. Sondern bezüglich des strittigen Grundes ist das Versteigerungsverfahren unzulässig und es ist Sache der betreibenden Partei allenfalls den erwähnten Anspruch der verpflichteten Parteien gegenüber den jetzigen Klägern pfänden zu lassen.

Das Urteil des Berufungsgerichtes war daher im Sinne einer Wiederherstellung des Urteiles des Erstgerichtes abzuändern. Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 50, 41 ZPO.

Anmerkung

E08747

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0030OB00035.86.0702.000

Dokumentnummer

JJT_19860702_OGH0002_0030OB00035_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