jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/11/13 3Ob579/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.11.1985

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. Zehetner und Mag. Engelmaier als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Peter A, Kaufmann, 8430 Leibnitz, Hasendorferstraße 6, und 2) Maria Magdalena A, Geschäftsfrau, ebendort, beide vertreten durch Dr. Wilfried Stenitzer, Rechtsanwalt in Leibnitz, wider die beklagte Partei Maria B, Landwirtin, 8570 Voitsberg, Panoramaweg 145, vertreten durch Dr. Otto Siegmund, Rechtsanwalt in Leibnitz, wegen Einwilligung in eine bücherliche Abschreibung und Bewirkung einer Lastenfreistellung infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgerichtes vom 11. April 1985, GZ. 5 R 133/85-40, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Leibnitz vom 27. Dezember 1984, GZ. 4 C 348/83-33, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der beiden Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß sie zu lauten haben:

"Die Beklagte Maria Engelbrecht, geboren 11.11.1929, Landwirtin, 8570 Voitsberg, Panoramaweg 145, ist schuldig, binnen 14 Tagen einzuwilligen, daß die Grundstücke Nr. 577/2 Hutweide, 582/2 und 583/3 je Wiese, alle der KG Labitschberg vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 3 KG Kranach, Grundbuch Leibnitz, abgeschrieben und dem Gutsbestand der je zur Hälfte im Eigentum der klagenden Parteien

1.) Peter A, geboren 5.10.1939, Kaufmann, 8430 Leibnitz, Hasendorferstraße 6, und 2.) Maria Magdalena A, geboren....., Geschäftsfrau, ebendort, stehenden Liegenschaft

EZ 38 KG Labitschberg, Grundbuch Leibnitz, zugeschrieben werden. Das Mehrbegehren, die Beklagte sei schuldig, zu bewirken, daß die genannten Parzellen vom Pfandrecht zugunsten der C D, E. F G freigestellt werden, wird

abgewiesen."

Die Beklagte ist schuldig, den Klägern binnen 14 Tagen die Hälfte der mit S 20.966,64 bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz (darin S 2.027,34 Umsatzsteuer und S 2.895,80 Barauslagen), der mit S 8.041,50 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin S 676,50 Umsatzsteuer und S 600,- Barauslagen) und der mit S 3.592,73 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 282,98 Umsatzsteuer und S 480,- Barauslagen), das sind zusammen S 16.300,43 (darin S 1.493,41 Umsatzsteuer und S 1.987,90 Barauslagen) zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Maria H war Eigentümerin der Liegenschaften EZ 3 und 153 KG Kranach, deren einzelne Grundstücke unter anderem

vor allem die Grundlage für einen Weinbaubetrieb darstellten. Zu erwähnen ist, daß zur Liegenschaft EZ 3 auch mehrere Überlandflurstücke der KG Labitschberg gehörten, wobei es sich um ein als Acker und mehrere als Garten ausgewiesene Parzellen handelte. Maria H war ferner Eigentümerin der Liegenschaft EZ 38 KG Labitschberg, bestehend aus den Grundstücken 577/2 Hutweide, 582/2 und 583/3 je Wiese spwie 580/1, 581/3 und 581/6 je Wald.

Mit Kaufvertrag vom 8.3.1976 (Beilage 3) verkaufte Maria H jedenfalls ihre Liegenschaften EZ 3 und 153 KG Kranach an Helmut I. Laut dem Inhalt des schriftlichen Kaufvertrages verkaufte sie mit diesem Kaufvertrag an Helmut I darüber hinaus auch noch die Grundstücke Nr. 577/2, 582/2 und 503/3 aus der EZ 38 KG Labitschberg. Dieser Kaufvertrag wurde am 14.5.1976 verbüchert, wobei die Grundstücke Nr. 577/2, 582/2 und 583/3 aus der EZ 38 KG Labitschberg abgeschrieben und als weitere Überlandflurstücke der EZ 3 KG Kranach zugeschrieben wurden. Im Grundbuch war daher auch hinsichtlich dieser drei Parzellen seither das Eigentumsrecht für Helmut I einverleibt.

Mit Kaufvertrag vom 27.12.1978 (Beilage 2) verkaufte Helmut I seine Liegenschaften EZ 3 und 153 der KG Kranach an die Beklagte, wobei im schriftlichen Kaufvertrag u.a. auch die strittigen Grundstücke Nr. 577/2, 582/2 und 583/3 als Bestandteil der Liegenschaft EZ 3 angeführt waren. Dieser Kaufvertrag wurde am 12.11.1979 im Grundbuch vollzogen.

Mit Kaufvertrag vom 22.8.1980 (Beilage E) verkaufte Maria H je zur Hälfte an die erstund zweitklagende Partei ihre Liegenschaft EZ 38 KG Labitschberg. Im schriftlichen Kaufvertrag war angeführt, daß diese Liegenschaft (nur) aus den Grundstücken 580/1, 581/3 und 581/6 je Wald bestehe.

Die Kläger vertreten den Standpunkt, daß die Grundstücke 577/2, 582/2 und 583/3 seinerzeit nur irrtümlich in die Kaufverträge vom 8.3.1976 und 27.12.1978 aufgenommen und von der EZ 38 abgeschrieben worden seien. Tatsächlich habe Maria H diese drei Parzellen dem Helmut I nie verkaufen wollen und verkauft und auch Helmut I habe diese Grundstücke nicht an die Beklagte verkaufen wollen und verkauft. Wohl aber habe Maria H diese drei Grundstücke zusammen mit den im Grundbuch noch zum Gutsbestand der Liegenschaft EZ 38 gehörenden weiteren drei Grundstücken mit Kaufvertrag vom 22.8.1980 den Klägern verkaufen wollen und verkauft. Alle sechs Grundstücke seien immer einheitlich als Wald bewirtschaftet worden und zwar bis 1980 von Maria H und dann von den Klägern. Die Beklagte habe nie Nutzungshandlungen bei den strittigen drei Parzellen gesetzt und sei auch nie in den Besitz dieser Parzellen eingeführt worden. Die strittigen Parzellen seien nur auf Grund eines Irrtums auch in den Kaufvertrag zwischen Helmut I und der Beklagten geraten. Als die Beklagte ihre Liegenschaften in der Folge an Friedrich J verkaufte, habe sie den Käufer ausdrücklich darauf hingewiesen, daß der Wald auf den strittigen Parzellen nicht in ihrem Eigentum stehe.

Die Kläger begehrten die Einwilligung in die Abschreibung der Grundstücke 577/2, 582/2 und 583/3 der KG Labitschberg vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 3 KG Kranach und die Zuschreibung derselben in den Gutsbestand der EZ 38 KG Labitschberg sowie die Bewirkung der Lastenfreistellung dieser Grundstücke bezüglich eines einverleibten Pfandrechtes.

Die Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Sie bestritt den von den Klägern behaupteten Irrtum und machte weiters geltend, daß sie zumindest selbst auf den Grundbuchstand vertrauend, gutgläubig Eigentümerin der strittigen Grundstücke geworden sei. Das Erstgericht wies die Klage ab.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000,- nicht aber S 300.000,- übersteige und die Revision zulässig sei. Die Vorinstanzen gingen kurz zusammengefaßt von folgenden Tatsachenfeststellungen aus:

Die Grundparzellen 577/2, 582/2 und 583/3 gerieten nur irrtümlich in den Kaufvertrag vom 8.3.1976. Maria H und Helmut I wollten diese Grundstücke nicht zum Gegenstand des Kaufvertrages machen. Die Grundstücke wurden von Maria H dem Helmut I auch nie tatsächlich zur Benützung übergeben, sondern nach wie vor von ihr selbst genutzt. Sie bildeten mit den Grundparzellen 580/1, 581/3 und 581/6 eine weitgehende wirtschaftliche Einheit.

Daß auch diese drei Grundparzellen Gegenstand des Kaufvertrages vom 27.12.1978 sein sollten, wurde zwischen Helmut I und der Beklagten nie besprochen. In der Natur zeigte Helmut I der Beklagten nur Weingärten, aber keine Waldgrundstücke. Die Beklagte kaufte, ohne sich um die Grenzen der einzelnen Grundstücke oder ihr Flächenausmaß zu kümmern und nahm an, sie hätte alle in der Kaufvertragsurkunde aufscheinenden Parzellen gekauft. Sie wurde vor der Verbücherung des Kaufvertrages von niemandem dahin aufgeklärt, daß die drei farglichen Parzellen seinerzeit nur irrtümlich ins bücherliche Eigentum des Helmut I übertragn wurden. Im Jahr 1980 verkaufte Maria H die Liegenschaft

EZ 38 an die Kläger, wobei beide Vertragsteile davon ausgingen, daß auch die strittigen drei Parzellen zu dieser Liegenschaft gehörten. Die Kläger wurden in der Folge in den Besitz aller sechs Parzellen eingeführt und setzten auch Nutzungshandlungen an allen sechs Parzellen. Erst im Jahr 1982 erfuhren die Kläger, daß drei Grundstücke laut Grundbuchstand zu der im Eigentum der Beklagten stehenden Liegenschaft EZ 3 gehörten.

Auf Grund dieses Sachverhaltes nahmen beide Vorinstanzen in rechtlicher Hinsicht an, daß die Beklagte schon gutgläubig Eigentümerin der drei Parzellen geworden sei, ehe die Kläger ihren Kaufvertrag geschlossen hätten. Nach den Ausführungen des Berufungsgerichtes könne der Umstand, daß Helmut I mangels Titels nie Eigentümer der drei Parzellen geworden sei und aus publizianischer Sicht gegenüber den Klägern weichen müßte, nichts daran ändern, daß die strittigen Grundstücke immerhin Vertragsgegenstand des Kaufvertrages vom 27.12.1978 geworden seien, so daß die Beklagte auf Grund des Eintragungsprinzips des § 440 ABGB das stärkere Recht für sich in Anspruch nehmen könne. Agrlist des Helmut I oder der Beklagten seien nicht behauptet worden oder erwiesen. Daß Helmut I den Kaufvertrag vom 27.12.1978 wegen Irrtums anfechten hätte können, ändere nichts an der Gültigkeit des Vertrages. Die Beklagte könne sich damit auf einen gültigen Titel und eine gültige Erwerbsart berufen. Das fehlende Eigentum ihres Vormannes bilde gem. § 1500 ABGB keinen Hinderungsgrund für den Erwerb ihres Eigentums an den strittigen Grundstücken. Die Grundsätze über den sogenannten Doppelverkauf einer Liegenschaft könnten nicht unmittelbar angewendet werden, weil der "zweite" Verkauf erst lange nach dem Verkauf an die Beklagte stattgefunden habe, so daß die Beklagte davon keine Kenntnis haben konnte. Es lägen auch keine Hinweise dafür vor, daß der Beklagten bei gehöriger Aufmerksamkeit der seinerzeitige Irrtum hinsichtlich der drei Parzellen erkennbar gewesen wäre.

Den Ausspruch über den Wert des Streitgegenstandes begründete das Berufungsgericht mit dem Fehlen eines Einheitswertes nur für dei drei strittigen Parzellen, weshalb vom Verkehrswert auszugehen sei. Die Zulässigkeit der Revision ergebe sich aus der unterschiedlichen Behandlung der in diesem Rechtsstreit erheblichen Rechtsfrage in Lehre und Rechtsprechung.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der klagenden Parteien.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der klagenden Parteien wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens, Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag es aufzuheben oder im Sinne einer Klagsstattgebung abzuändern. Die Beklagte beantragt, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil die Entscheidung der zweiten Instanz von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, welche noch darzustellen sein wird, abweicht. Es kommt ihr auch teilweise Berechtigung zu.

Die behaupteten Revisionsgründe nach § 503 Abs 1 Z 2 und 3 ZPO können bei einer (nur) nach § 502 Abs 4 Z 1 ZPO zulässigen Revision nicht mit Erfolg geltend gemacht werden (§ 503 Abs 2 ZPO); die unrichtige Lösung einer Rechtsfrage des Verfahrensrechtes i. S. des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO wird in diesem Zusammenhang gar nicht releviert.

In rechtlicher Hinsicht ist folgendes zu erwägen:

Nach den im österreichischen Sachenrecht geltenden Grundsätzen ist für den abgeleiteten Eigentumserwerb an Liegenschaften sowohl ein gültiger Erwerbstitel als auh die Eintragung in das Grundbuch als einzige in Betracht kommende Erwerbsart erforderlich (§§ 425, 431 ABGB). Das bedeutet, daß weder der bloße Titel (Kaufvertrag) verbunden mit der Einräumung des faktischen Besitzes für sich allein, noch die bloße Eintragung für sich allein Eigentum verschaffen können.

Im vorliegenden Fall steht nach den getroffenen Feststellungen fest, daß Maria H über die strittigen Parzellen weder mit Helmut I noch in der Folge dieser mit der Beklagten je einen Kaufvertrag abschließen wollten. Es fehlt daher der Beklagten ein gültiger Titel zum Eigentumserwerb. Kaufgegenstand ist nämlich nicht etwa das, was rein sprachlich als solcher im Kaufvertrag bezeichnet wird, sondern der von den Parteien wirklich gewollte Gegenstand. Hinsichtlich der strittigen Parzellen wollten die jeweiligen Verkäufer nie einen Kaufvertrag abschließen. Bei Helmut I steht weiters fest, daß er sie auch nicht kaufen wollte. Und bei der Beklagten muß gesagt werden, daß sie sich über den wirklichen Gegenstand des Kaufvertrages, also den Umfang des Kaufgegenstandes, keine Gedanken machte, so daß jedenfalls auch bei ihr davon auszugehen ist, daß sie nur das kaufen wollte, was ihr Helmut I zum Verkauf anbot. Hinsichtlich der darüber hinausgehenden Parzellen läge jedenfalls ein Dissens vor.

Trotz Einverleibung des Eigentumsrechtes auch bezüglich der strittigen Parzellen für die Beklagte, erwarb daher diese

daran kein Eigentum. Auf ihre Gutgläubigkeit kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Denn diese greift nur Platz, wenn der Erwerber vom Verkäufer wirklich kauft - ein bloßer Putativtitel ist nicht ausreichend - und gutläubig davon ausgehen kann, daß diesem auch das im Grundbuch aufscheinende Eigentumsrecht am Kaufgegenstand zusteht. Nur dies besagt der Vertrauensgrundsatz des österreichischen Grundbuchsrechtes (vgl. dazu ausführlich etwa Gschnitzer, Sachenrecht 2 41, 100, 106).

Der Oberste Gerichtshof hat schon wiederholt ausgesprochen, daß die Einverleibung des Eigentumsrechts ohne Rechtstitel kein Eigentum schafft (SZ 23/346, EvBl 1966/397, MietSlg. 20.035, SZ 45/35). Der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, daß die Unwirksamkeit des Titels sozusagen nur von den unmittelbaren Vertragspartnern aufgegriffen werden könne und dieser bis zu einer solchen Anfechtung des Kaufvertrages zB wegen Irrtums wirksam sei, wird in diesem Zusammenhang nicht beigetreten. Wenn der wirkliche Vertragsinhalt feststeht, gilt vielmehr sofort dieser; ein wirksamer Eigentumsübergang findet also überhaupt nicht statt. Festzuhalten ist freilich, daß auch die Kläger noch nicht Eigentum an den strittigen Parzellen erworben haben. Zwar steht ihnen ein gültiger Erwerbstitel zur Verfügung und ihnen wurde auch schon der tatsächliche Besitz eingeräumt, aber mangels Eintragung im Grundbuch fehlt es noch an der gültigen Erwerbsart. Damit erhebt sich die Frage, ob den Klägern als Nichteigentümern überhaupt das Recht zusteht, von der Beklagten, ebenfalls einer Nichteigentümerin, die bücherliche Bereinigung im Sinne des Klagebegehrens zu verlangen.

Den Klägern steht aber nach Auffassung des erkennenden Senates zu diesem Zweck die Klage nach § 372 ABGB offen. Zwar liegt kein "rechtlich vermutetes" Eigentum vor, sondern man weiß, daß die Kläger noch nicht Eigentümer sind. Sinn und Zweck der publizianischen Klage ist aber vor allem auch der Schutz des "werdenden Eigentums" (Koziol-Welser 7 II 34, Bydlinski in Klang 2 IV/2, 573, Apathy, Die publizianische Klage 52), also insbesondere der Schutz des sogenannten Ersitzungsbesitzers, das ist derjenige, dem ein gültiger und tauglicher Rechtsgrund zum Erwerb und ein schon auf echte und redliche Weise erworbener tatsächlicher Besitz zusteht (Klang in Klang 2 II 234, 235). Ein solcher sogenannter Naturalbesitzer kann daher die publizianische Klage insbesondere auch gegen den sogenannten bloßen Tabularbesitzer erheben (Klang aaO 235 und die dort zitierte Literatur). Der Oberste Gerichtshof hat in diesem Sinn schon wiederholt in vergleichbaren Fällen im Wege der Klage nach § 372 ABGB dem stärkeren Naturalbesitzer die Klage auch auf Richtigstellung des Grundbuchstandes eingeräumt (SZ 23/346, EvBl 1966/129). Die Gefahr, daß die Beklagte sowohl mit einer Löschungsklage der Maria H als auch mit der vorliegenden Klage konfrontiert wird, besteht nicht. Maria H erhebt nämlich keinerlei Ansprüche auf die den beiden Klägern rite verkauften Parzellen. Es ist daher nicht erforderlich, daß die Kläger zuerst Maria H auf Erfüllung klagen müssen und daß diese gegen die Beklagte zu diesem Zweck auf Löschung klagt, sondern es können die Kläger auch unmittelbar gegen die Beklagte vorgehen. Die Beklagte hat übrigens auch den Einwand der fehlenden aktiven Klagslegitimation in diesem Sinne gar nicht erhoben.

Die Klage auf Einwilligung in die Abschreibung der strittigen Parzellen von der bisherigen Einlage und der Zuschreibung in die im Eigentum der Klägerin stehende Einlage ist daher berechtigt. Ein Anspruch auf Lastenfreistellung besteht hingegen nicht. Der Beklagten liegt keine Fahrlässigkeit zur Last, die sie schon jetzt schadenersatzpflichtig machen würde. Und die Hypothekargläubigern hat jedenfalls gutgläubig ein Pfandrecht erworben (anders ZBl 1933/363, wo die irrtümliche Parzellenzuschreibung erst nach dem Pfandrechtserwerb geschah). Die Kläger müssen also hinnehmen, daß die strittigen Parzellen auch weiterhin zur Sicherung für eine Schuld dienen, welche zwar persönlich nur von der Beklagten abzudecken ist, für die aber jetzt teilweise auch eine im Eigentum der Kläger stehende Liegenschaft mithaftet. Erst wenn die Kläger auf Grund dieser Sachhaftung mit Erfolg in Anspruch genommen werden sollten, steht ihnen ein Ersatzanspruch gegen die Beklagte zu, über den aber derzeit noch nicht abzusprechen ist.

Die Urteile der Vorinstanzen waren daher in diesem Sinne abzuändern.

Da die Kläger damit nur teilweise durchgedungen sind, wobei das Verhältnis zwischen Obsiegen und Unterliegen mit etwa 3 : 1 zu ihren Gunsten zu veranschlagen ist, haben sie gemäß §§ 50, 43 Abs 1 ZPO Anspruch nur auf Ersatz der halben Prozeßkosten aller drei Instanzen. Bei den für die erste Instanz verzeichneten Kosten waren die nicht belegten Fotokopien, der unnötige Schriftsatz vom 11.11.1983, die in Höhe des Kostenvorschusses statt der wirklich aufgelaufenen Sachverständigengebühr verzeichneten Kosten und die Kosten der nicht belegten Aufsandungsurkunde zu streichen, bei den Kosten der Berufungsschrift der begehrte 100 %-ige Zuschlag, weil die Voraussetzungen gemäß § 21 Abs 1 RAT nicht vorliegen.

Anmerkung

E07039

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0030OB00579.85.1113.000

Dokumentnummer

JJT_19851113_OGH0002_0030OB00579_8500000_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