jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1983/10/10 1Ob703/83

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.10.1983

Norm

ABGB §431

Kopf

SZ 56/141

Spruch

Dafür, ob auf Grund eines Kaufvertrages an der gesamten in der Grundbuchsmappe veranschaulichten Fläche Eigentum übertragen und erworben wurde, ist im Verhältnis zum Nachbarn, der sich nicht auf Ersitzung oder Besitzeinweisung durch denselben Verkäufer berufen kann, der tatsächliche Grenzverlauf maßgebend, auch wenn Besitz und tatsächliche Übergabe durch den Voreigentümer hinter den wahren Eigentumsgrenzen zurückblieben

OGH 10. 10. 1983, 1 Ob 703/83 (LGZ Graz 5 R 41/83; BG Wildon C 115/80)

Text

Die Kläger sind auf Grund eines mit Franz K am 19. 12. 1978 mit Nachtrag vom 21. 8. 1979 abgeschlossenen Käufvertrages je zur Hälfte Eigentümer des Grundstückes 472 KG H. In diesem Kaufvertrag ist die Bestimmung enthalten, daß Verkauf und Übergabe des Grundstückes in jenem Umfang erfolgen, wie der Verkäufer das Grundstück besessen und benützt hat oder zumindest dazu berechtigt gewesen war. Im Eigentum der Kläger steht weiters das nördlich des Grundstückes 472 gelegene Grundstück 464 KG H. Zum Zeitpunkt der Klagseinbringung (1. 8. 1980) war der Beklagte auf Grund des Übergabsvertrages vom 29. 3. 1963 Eigentümer des östlich des Grundstückes 472 gelegenen Grundstückes 476 KG H, das er mit Kaufvertrag vom 29. 7./13. 8. 1980 an den Nebenintervenienten Johann M und dessen Gattin Erna M verkaufte. Die Grundstücke 472 und 476 haben eine in nordsüdlicher Richtung verlaufende gemeinsame Grenze in der Länge von zirka 102 m. Nach der Katastermappe setzt sich der östliche Grenzverlauf der im Eigentum der Kläger stehenden Grundstücke 464 und 472 im südöstlichen Punkt des Grundstückes 464 (= Punkt 66 Beilage B der Naturaufnahme des Dipl.-Ing. Alexander L vom 17. 6. 1980, GZ 9241, in der Natur ein Grenzfelber) nicht geradlinig nach Süden fort. Die Grenze springt vielmehr rund 11.65 m nach Osten (= Punkt 28) und setzt sich von diesem Punkt aus in etwa geradem Winkel nach Süden zum Punkt 17 fort. Die jetzt feststellbare Natur- und Bewirtschaftungsgrenze zwischen den Grundstücken 472 und 476 folgt aber nicht der Katastergrenze, sondern verläuft vom Grenzfelber Punkt 66 leicht bogenförmig nach Süden zum Punkt 17. Die Grundstücke 472 und 476 sind noch nicht im Grenzkataster enthalten.

Die Kläger begehren die Fällung des Urteiles, es werde festgestellt, daß die Grenze zwischen den Grundstücken 472 und 476 durch eine gerade Linie zwischen den Punkten 28 und 17 der Naturaufnahme des Dipl.-Ing. Alexander L gebildet werde, der Punkt 28 liege 11.65 m östlich des Grenzpunktes 66 (in der Natur ein Grenzfelber); der Beklagte sei schuldig, Nutzungshandlungen außerhalb (westlich) dieser Grenzlinie auf dem Grundstück 472 der Kläger zu unterlassen. Die Katastergrenze stelle die wahre Grenze dar. Diese Grenze sei auch die jahrzehntelange

Benutzungsgrenze (Wald) zwischen den Grundstücken 472 und 476 gewesen. Der Rechtsvorgänger der Kläger habe das Grundstück 472 immer in dem Umfang benützt, wie er sich aus der Klage ergebe. Nach dem Inhalt des Kaufvertrages sei die Übergabe des Grundstückes in jenem Umfang erfolgt, wie es der Voreigentümer besaß oder zu besitzen berechtigt war. Nach der im Auftrag des Franz K erfolgten Rodung des auf dem Grundstück 472 befindlichen Waldes habe Franz K das Grundstück 472 als Acker bewirtschaftet. Da er auch Eigentümer des nördlich gelegenen Grundstückes 464 gewesen sei, habe er zur (zweckmäßigeren) Bewirtschaftung die Ackerfurchen vom Punkt 66 aus bogenförmig nach Süden gezogen und dadurch einen Teil des von ihm gerodeten Grundstückes 472 brachliegen lassen. Eine Grenzverwirrung sei aber erst nach der Rodung des auf dem Grundstück des Beklagten 476 befindlichen Waldes im Jahr 1979 entstanden. Der Nebenintervenient habe darüber hinaus noch im Mai 1980 drei von den Klägern mit Mais bebaute Zeilen an der Grenze zwischen den Grundstücken 472 und 476 umgeackert. Anläßlich des Verkaufes des Grundstückes habe mit Franz K eine gemeinsame Begehung der Grundstücksgrenzen nicht stattgefunden. Den Klägern, die in unmittelbarer Nähe des Grundstückes 472 Grundstücke besaßen und bewirtschafteten, sei die Lage des Grundstückes 472 bekannt gewesen. Die Kläger hätten dieses Grundstück nach den Katasterstand erworben. Die Übernahme sei durch die grundbücherliche Einverleibung des Eigentums rechtens erfolgt. Sie seien demnach berechtigt, das Grundstück 472 im selben Ausmaß zu benützen und zu besitzen wie der Voreigentümer Franz K dazu berechtigt gewesen sei.

Der Beklagte wendete ein, der Punkt 66 stelle den gemeinsamen nordöstlichen bzw. nordwestlichen Grenzpunkt der Grundstücke 472 und 476 dar. In diesem Umfang habe der Beklagte und seine Rechtsvorgänger das Grundstück 476 seit mehr als 30 Jahren uneingeschränkt besessen und benützt. Vor Abschluß des Kaufvertrages vom 19. 12. 1978 hätten Franz K und die Kläger das Grundstück 472 begangen. Dabei sei vor Errichtung der Vertragsurkunde eine Besitzeinweisung im Umfang der damaligen Naturgrenze (Ackergrenze bis zum Punkt 66) erfolgt. Nur in diesem Umfang habe Franz K an die Kläger, die sich niemals im Besitz der strittigen Fläche befunden hätten, Rechte abgetreten. Die Naturgrenze sei von den Klägern auch bisher immer respektiert worden. Der Grenzpunkt 66 sei ihnen als nördlicher gemeinsamer Grenzpunkt der Grundstücke 472 und 476 angegeben worden. Eine Grenzverwirrung sei erst dadurch entstanden, daß die Kläger nunmehr behaupten, nicht die Naturgrenze, sondern die Mappengrenze sei maßgeblich. Franz K habe östlich des Grenzpunktes 66 zwischen 1967 und 1973 keine Schlägerungsarbeiten durchgeführt. Dieser Teil sei vielmehr vom Beklagten bzw. dessen Rechtsnachfolgern geschlägert worden. Franz K habe sich bei der Rodung an die schon seit über 30 Jahren und auch heute bestehende Naturgrenze gehalten. Auf den Grundstücken 472 und 476 habe es keinen unterschiedlichen Baumbestand gegeben.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Bis zum Jahr 1969 oder 1970 seien sowohl das Grundstück 472 als auch das Grundstück 476 mit Wald bewachsen gewesen. Der Waldbestand sei unterschiedlich gewesen. Die Anpflanzung sei in parallel verlaufenden Reihen erfolgt. Im Jahre 1969 oder 1970 sei über Auftrag des Voreigentümers der Kläger Franz K das Grundstück 472 gerodet worden. Die Rodung sei zum Grundstück 476 hin im Ausmaß der Mappengrenze, also auch im heute strittigen Teil östlich des Grenzpunktes 66, erfolgt. Durch den unterschiedlichen Baumbestand sei für Gerhard S, der die Rodung durchgeführt habe, deutlich die Grenze zwischen den Grundstücken 472 und 476 erkennbar gewesen. Anschließend sei das Grundstück 472 als Acker bebaut worden. Franz K sei damals auch Eigentümer des nördlich des Grundstükkes 472 gelegenen Grundstückes 464 gewesen. Beide Grundstücke seien in einem Arbeitsgang gepflügt worden; vom Punkt 66 aus sei gerade zum südöstlichen Eckpunkt des Grundstückes 472 geackert worden, sodaß ein östlich des Grenzfelbers 66 gelegener Teil des Grundstückes 472 brachliegen gelassen worden sei. Im Jahre 1976 habe sich durch Selbstanflug auf dem strittigen Grundstücksstreifen bereits wieder ein etwa 4.5 m hoher Bewuchs gebildet, der somit deutlich niedriger als der auf dem Grundstück 476 befindliche 14.5 m hohe Wald gewesen sei. Im Frühjahr 1980 sei über Auftrag des Nebenintevenienten Johann M das Grundstück 476 einschließlich des strittigen Grundstreifens gerodet worden. Die Auswertung eines Luftmeßbildes 1979 habe ergeben, daß mit Ausnahme des strittigen Grenzverlaufes in der näheren Umgebung der Grundstücke 472 und 476 in mehr als 100 Einzelpunkten eine völlige Übereinstimmung zwischen Naturgrenze und Mappengrenze gegeben sei. Franz K habe sich um die Bewirtschaftung und den Grenzverlauf seiner Grundstücke nie gekümmert. Anläßlich des Verkaufes an die Kläger sei er mit diesen nicht die Grenze abgegangen, er habe ihnen insbesondere nicht den Punkt 66 als nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstückes 472 gezeigt.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß der heute in der Natur ersichtliche Grenzverlauf nicht der wahren Grenze entspreche. Der nordöstliche Grenzpunkt des Grundstückes 472 liege vielmehr 11.65 m östlich des Grenzfelbers Punkt 66.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des auf seiten des Beklagten beigetretenen Nebenintervenienten Folge. Es änderte das Urteil des Erstgerichtes dahin ab, daß es das Klagebegehren abwies. Es sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes 2000 S übersteige. Die auf das Eigentumsrecht an dem Grundstück 472 gestützte Feststellungsklage sei zwar zulässig, es fehle aber an der Behauptung anspruchsbegrundender Tatsachen. Daß sich das aus dem Kaufvertrag vom 19. 12. 1978 und dem Nachtrag vom 21. 8. 1979 hergeleitete Eigentumsrecht der Kläger auf den im Feststellungsbegehren umschriebenen Grenzverlauf beziehe, hätten die Kläger nicht behauptet, insbesondere nicht, daß ihr Eigentumsrecht an dem Grundstück 472 Wald durch eine gerade Verbindungslinie zwischen den Grenzpunkten 28 und 17 begrenzt werden. Dazu, daß der Umfang des Grundstückes 472 in dem als Eigentumstitel dienenden Kaufvertrag entsprechend dem in der Klage gestellten Feststellungsbegehren bezeichnet worden sei, fehle es sowohl an den Behauptungen als auch an Beweisanboten. Als möglicher Nachweis dafür, daß das Grundstück der Kläger in der im Feststellungsbegehren genannten Begrenzung in ihr Eigentum übergegangen sei, sei eine Behauptung des außerbücherlichen Eigentumserwerbes durch Ersitzung nicht aufgestellt worden. Auch sei der Besitz an diesem Grundstück iS des § 374 ABGB von den Klägern nicht behauptet worden, zumal nach ihrem Vorbringen der fragliche Teil zuletzt vom Beklagten benützt worden sei und ein rechtmäßiger Besitz und insbesondere auch ein Titel kaum möglich erscheine. Mangels konkreter Tatsachenbehauptungen, aus denen geschlossen werden könne, daß das Eigentumsrecht der Kläger zumindest iS des § 372 ABGB am Grundstück 472 bis zu der im Feststellungsbegehren beschriebenen Grenzlinie aus den dort ersichtlichen Grenzpunkten reiche, erscheine das gesamte Begehren unbegrundet. Entscheidend für den Umfang des Eigentumserwerbes sei nicht die Grundbuchsmappe, sondern in welchem Umfang das verkaufte Grundstück nach dem Parteiwillen tatsächlich übergeben worden sei. Die Grundbuchsmappe diene gemäß § 3 AGAG lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Aus der Grundbuchsmappe könne kein Nachweis der Eigentumsgrenze gewonnen werden. Dem Erstrichter sei auch kein Verstoß gegen die Anleitungspflicht iS des § 182 ZPO unterlaufen. Es sei nicht Sache des Richters, die rechtsanwaltlich vertretene Partei zu Tatsachenbehauptungen anzuleiten, die einen eigenen Rechtsgrund erzeugten. Ohne daß auf die weiters geltend gemachten Berufsgrunde einzugehen sei, sei daher das Klagebegehren abzuweisen.

Über Revision der Kläger hob der Oberste Gerichtshof das Urteil des Berufungsgerichtes auf und verwies die Rechtssache an das Berufungsgericht zur neuerlichen Entscheidung zurück.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Ob das Vorbringen der Kläger in der Klage, wie das Berufungsgericht meint, nicht ausgereicht hätte, mangels Behauptung eines Eigentumstitels zu einer Klagsstattgebung zu führen, kann dahingestellt bleiben. Das Berufungsgericht übersah nämlich, daß die Kläger im weiteren Verfahren ausdrücklich vorbrachten, der Voreigentümer hätte den strittigen Grundstücksstreifen besessen; der (Eigentums-) Übergang des Grundstückes 472 an sie wäre auch in diesem Umfang erfolgt, wie Franz K das Grundstück besaß oder zu besitzen berechtigt war. Dies stellte der Beklagte außer Streit. Damit brachten die Kläger aber vor, der Titel zum Eigentumsübergang habe sich auch auf die strittige Teilfläche erstreckt. Da das Berufungsgericht zutreffend davon ausging, daß die urteilsmäßige Feststellung, in welchem Umfang Eigentum an Grundstücken erworben wurde, zulässig ist (RZ 1965, 9 ua., zuletzt 1 Ob 501/78) und die Kläger ein Vorbringen erstatteten, das, sollte es als erwiesen angenommen werden, zur Klagsstattgebung führte, ist, weil sich das Berufungsgericht mit den übrigen geltend gemachten Berufungsgrunden nicht auseinandersetzte, schon aus diesem Grund sein Urteil aufzuheben und die Rechtssache gemäß § 510 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zur neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen.

Entgegen der Ansicht des Beklagten und des auf seiner Seite beigetretenen Nebenintervenienten ist für die Entscheidung eine Feststellung, ob vor Abschluß und Verfassung des schriftlichen Kaufvertrages eine Begehung und Besitzeinweisung durch den Voreigentümer Franz K stattfand, die den strittigen Grundstücksteil nicht umfaßt habe, im Hinblick auf die außer Streit gestellte vertragliche Regelung nicht entscheidungswesentlich. Es trifft zwar zu, daß der OGH in einer Reihe von Entscheidungen den Rechtssatz aussprach, entscheidend für den Umfang des

Eigentumserwerbes an Grundstücken sei nicht die Grundbuchsmappe, sondern der Umfang, in dem das Grundstück nach dem Willen der Parteien übertragen worden sei (NZ 1980, 100; EvBl. 1967/101; RZ 1966, 185; SZ 38/32; RZ 1965, 9; JBl. 1958, 45; SZ 26/216 uva.). Es handelte sich dabei aber, worauf schon Spielbüchler in seinem Aufsatz Grundbuch und Grenze, JBl. 1980, 169 ff., hinwies, um Fälle, in denen entweder ein Streit zwischen den Vertragsparteien über den Umfang (den Titel) der Eigentumsübertragung entstand oder ein Voreigentümer, in dessen Eigentum zwei benachbarte Grundstücke standen, diese mit getrennten, zeitlich unter Umständen auseinanderliegenden Verträgen zwei verschiedenen Personen übertrug, sodaß für die Frage, in welchem Umfang Eigentum erworben wurde, es auf den vertragsgemäßen Titel ankam, für dessen Auslegung die Begehung, die Bezeichnung, allenfalls Vermarkung der Grenzen entscheidend sein konnte (vgl. Spielbüchler aaO 170). Eine Frage des Umfanges des der Eigentumsübertragung zugrunde liegenden Titels ist es aber auch, wenn Besitz und Übergabe eines nur an fremde Grundstücke angrenzenden Grundstückes hinter den Tatsachen zurückbleiben. Nicht der Besitz der Voreigentümer und die Übertragung dieses Besitzes ist dann für den Umfang der Eigentumsübertragung entscheidend, sondern der Inhalt des Kaufvertrages, ob nämlich an der ganzen in der Mappe veranschaulichten Fläche oder ob nur an einem Teil dieser Fläche Eigentum übertragen und erworben werden sollte (Spielbüchler aaO 169, 173). Im vorliegenden Fall wurde außer Streit gestellt, daß die Kläger von ihrem Voreigentümer in dem Umfang Eigentum erwerben sollten, wie dieser das Grundstück 472 zu besitzen berechtigt war. Damit wurde klargestellt, daß Franz K das gesamte Grundstück 472 den Klägern ins Eigentum überließ, der Titel sich somit auf die wahre Grundstücksgrenze erstrecken sollte, Franz K sich also nicht etwa den strittigen Grundstücksteil in seinem Eigentum vorbehielt, sei es, um ihn selbst zu bewirtschaften oder um ihn in der Folge auf Grund eines zu erstellenden Teilungsplanes dem Beklagten oder dessen Rechtsnachfolger ins Eigentum zu übertragen. Erstreckte sich der Titel aber auf das gesamte Grundstück 472 nach den dem Voreigentümer zustehenden rechtlichen Grenzen, dann kam einer vor Abschluß des Kaufvertrages vorgenommenen Grenzbegehung, bei der der Voreigentümer der Kläger irrtümlich einen anderen als den wahren Grenzverlauf gezeigt haben mag, keine selbständige Bedeutung zu. Der tatsächliche Grenzverlauf ist für die Eigentumsübertragung maßgeblich (Koziol - Welser[6], II 81; Wegan, Die Bedeutung der Mappe im Grundbuchsverfahren und bei Grenzstreitigkeiten, ÖJZ 1953, 35 unter Hinweis auf Randa, Eigentum[2], 480). Es kommt nur auf die zur rechtlichen Beurteilung notwendigen, vom Erstgericht getroffenen, vom Nebenintervenienten in seiner Berufung bestrittenen Feststellungen an, ob, wie die Kläger behaupten, die Mappengrenzen, denen, was die Größe des Grundstückes betrifft, gemäß § 3 AGAG öffentlicher Glaube und die Bedeutung einer bücherlichen Eintragung nicht zukommt, die vielmehr nur der Veranschaulichung der Lage des Grundstückes dienen (SZ 38/32; EvBl. 1965/64; SZ 28/127; SZ 26/216; 1 Ob 29/80; Klang[2], II 338), den wahren Grenzverlauf wiedergeben oder nicht.

Anmerkung

Z56141

Schlagworte

Grundbuchsmappe, Eigentumserwerb bei Kauf gegenüber Nachbarn:, Grenzverlauf, Liegenschaft, Eigentumserwerb bei Zurückbleiben von Besitz und Übergabe, durch Voreigentümer hinter tatsächlichem Grenzverlauf, Liegenschaft, Umfang des Eigentumserwerbes bei Kauf gegenüber Nachbar:, Grenzverlauf

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0010OB00703.83.1010.000

Dokumentnummer

JJT_19831010_OGH0002_0010OB00703_8300000_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