jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1983/8/31 1Ob674/83

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.08.1983

Norm

ABGB §431
ABGB §440
ABGB §1295
ABGB §1323

Kopf

SZ 56/125

Spruch

Nur deutliche Besitzausübung durch einen nicht verbücherten Käufer einer Liegenschaft kann einen auf Fahrlässigkeit gestützten, auf Übergabe des Eigentums gerichteten Schadenersatzanspruch gegen den zweiten Käufer, der bücherlicher Eigentümer wurde, rechtfertigen

OGH 31. 8. 1983, 1 Ob 674/83 (LG Feldkirch R 161/83; BG Bezau C 232/82)

Text

Margaretha D. die Großmutter des Beklagten, verstarb am 4. 9. 1937. Sie war unter anderem Eigentümerin der Liegenschaft EZ 280 KG A, Grundstück 3689 Wald, mit einer Größe von 43.45 a. Eine Aufnahme dieser Liegenschaft in das von ihren drei Kindern Franz Josef D, dem Vater des Beklagten, Jodok D und Anna F als gesetzlichen Erben errichtete eidesstättige Vermögensbekenntnis unterblieb versehentlich. In der Natur handelt es sich um ein sehr steil abfallendes, in zirka 1100 m Höhe gelegenes Waldgrundstück in einer für die Holzbringung sehr ungünstigen Lage. Es grenzt an allen Seiten an das Gebiet der Alpe L, deren Miteigentümer die Kläger sind. Der genaue Grenzverlauf ist weder aus den Geländeverhältnissen erkennbar noch durch Grenzzeichen markiert. In den letzten 40 Jahren wurden in diesem Waldgebiet keine Nutzungs- und Pflegemaßnahmen vorgenommen. Die drei erblasserischen Kinder schlossen am 11. 11. 1937 ein Erbübereinkommen, wonach Franz Josef D sämtliche Liegenschaften übernahm. Franz Josef D bewirtschaftete in den Jahren 1938 und 1939 auch das Grundstück 3689. Mit Kaufvertrag vom 18. 12. 1940 verkaufte Franz Josef D die ihm im Verlassenschaftsverfahren zugefallene Liegenschaft EZ 183 KG B und Liegenschaftsanteile an der EZ 245 KG B, nicht aber die Liegenschaft EZ 280 KG A mit dem Grundstück 3689 an Konrad E. Zum Gutsbestand der EZ 183 KG B gehörte ua. das südlich des Grundstückes 3689 KG A gelegene, 7.37 a große Waldgrundstück 2295 KG B. Dieses Grundstück verkaufte Konrad E mit Kaufvertrag vom 24. 12. 1946 an die damaligen Miteigentümer der Alpe L. Auf Grund der Nachtragszuweisung des BG B vom 29. 12. 1956, A 172/37-8, wurde das Eigentumsrecht des Franz Josef D an der Liegenschaft EZ 280 KG A, Grundstück 3689 Wald, mit Beschluß des BG B vom 7. 10. 1957 einverleibt. Mit Schenkungsvertrag vom 13. 1. 1980 schenkte Franz Josef D diese Liegenschaft dem Beklagten. Dessen Eigentumsrecht wurde am 6. 3. 1981 einverleibt. Vor der Verbücherung des Schenkungsvertrages vom 13. 1. 1981 besichtigte der Beklagte das Grundstück 3689 nicht. Er wußte auch nicht Bescheid über dessen genaue

Lage und den Grenzverlauf. Ihm war bekannt, daß sein Vater Franz Josef D, weil er der Meinung war, er habe auch diese Liegenschaft an Konrad E verkauft, seit dem Jahr 1940 dieses Waldgrundstück nicht bewirtschaftet und genutzt hatte. Von Ignaz K, dem Ehegatten der Siebentklägerin, wußte er auch, daß die Kläger als Miteigentümer der Alpe L das Grundstück auf Grund eines Kaufvertrages für sich beanspruchten. Weitere Erkündigungen, etwa eine Anfrage bei der Gemeinde A, wer als Empfänger und Zahler von Jagdgeld, Grundsteuer und Waldaufseherumlagen geführt werde, zog er nicht ein.

Die Kläger begehren die Fällung des Urteiles, der Beklagte sei schuldig, gemäß ihren Miteigentumsanteilen an der Alpe L in die grundbücherliche Einverleibung ihres Eigentumsrechtes an der Liegenschaft EZ 280 KG A, Grundstück 3689 Wald, einzuwilligen. Sie hätten im Jahre 1957 von Anna F diese Liegenschaft gekauft und den Kaufpreis bezahlt. Anna F sei ermächtigt gewesen, über diese Liegenschaft zu verfügen. Die Kläger hätten noch im Jahre 1957 die Liegenschaft in Besitz genommen. Dem Beklagten sei das außerbücherliche Eigentum der Kläger bekannt gewesen. Er habe die Liegenschaft EZ 280 KG A bösgläubig erworben.

Der Beklagte wendete ein, Anna F sei nicht berechtigt gewesen, über die Liegenschaft zu verfügen. Die Kläger hätten dem Beklagten zwar ein mit Anna F abgeschlossenes Rechtsgeschäft entgegengehalten, dieses sei aber von seinem Vater bestritten worden. Sein Vater habe erklärt, er habe der Anna F niemals eine Vollmacht oder einen Auftrag zum Verkauf des strittigen Grundstückes erteilt. Ein wirksames Rechtsgeschäft zwischen den Klägern und Anna F sei nicht zustande gekommen. Die Kläger hätten das Grundstück auch nicht in Besitz genommen. Der Beklagte habe das Eigentumsrecht an dem Grundstück im Vertrauen auf den Grundbuchsstand gutgläubig erworben. Franz Josef D habe dem Jodok D niemals eine Ermächtigung erteilt, die strittige Liegenschaft im eigenen Namen oder im Namen der Anna F zu verkaufen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Im Jahre 1956 sei Jodok D durch eine Steuervorschreibung darauf aufmerksam gemacht worden, daß Franz Josef D das Grundstück 3689 nicht an Konrad E verkauft hatte. Er sei dieser Angelegenheit nachgegangen und habe in Erfahrung gebracht, daß die Eigentümer der Alpe L der Meinung seien, auch das Grundstück 3689 mit Kaufvertrag vom 24. 12. 1946 von Konrad E erworben zu haben. Die Eigentümer der Alpe L seien aber zu einer Bereinigung der Angelegenheit bereit gewesen. Jodok D habe hierauf mit Anna F und Franz D Kontakt aufgenommen. Es sei zwischen den drei Geschwistern zu einer Vereinbarung gekommen, daß das Grundstück 3689 der Anna F "zukomme" oder "gehöre". Gleichzeitig sei Franz Josef D einverstanden gewesen, daß Jodok D das Grundstück 3689 für Anna F um 8000 S an die Alpe L verkaufe, das Grundstück aber im Grundbuch auf den Namen des Franz Josef D eingetragen und sodann von ihm unmittelbar an die Alpe L übertragen werde. Den Kaufpreis von 8000 S habe Jodok D an Anna F weitergeleitet. Ab 1957 sei die Alpe L bei der Gemeinde A als Empfänger und Zahler von Grundsteuer, Waldaufseherumlage und Jagdgeld geführt worden. Bei der Einigung der Geschwister und dem Abschluß des mündlichen Kaufvertrages mit den Miteigentümern der Alpe L sei das Grundstück in Natur nicht besichtigt oder abgegangen worden. Allen Beteiligten sei aber die ungefähre Lage bekannt gewesen. Der Grenzverlauf sei für die Miteigentümer der Alpe L auch deshalb nicht von Bedeutung gewesen, weil das Grundstück 3689 ohnehin nach allen Seiten an das Gebiet der Alpe L grenzte.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß die Vereinbarung zwischen den drei Geschwistern im Jahre 1956 als eine Schenkung des Franz Josef D an Anna F zu werten sei. Eine solche mündliche Schenkung sei gemäß § 943 ABGB nur bei einer wirklichen Übergabe verbindlich. Diese könne bei einer Liegenschaft auch in der Erlaubnis oder in der Einwilligung zu einem Weiterverkauf bestehen, da in diesen Fällen bereits eine entsprechende Verfügungsmacht über die betreffende Liegenschaft eingeräumt werde. Mit der Zahlung des Kaufpreises habe die Alpe L aber auch den außerbücherlichen Besitz der Anna F am Grundstück 3689 übernommen, denn bei diesem Grundstück handle es sich um ein für jedermann zugängliches sogenanntes offenes Grundstück, zu dessen Übergabe bereits die bloße Übereinkunft der Beteiligten genüge, da der Erwerber darauf den Besitz ohne weiteres ebenso ausüben könne wie bisher der Übergeber. Werde aber ein deutliches Zeichen für die Besitzübergabe verlangt, so sei dies darin zu erblicken, daß die Alpe L bei der Gemeinde A als Empfänger und Zahler von Jagdgeldern, Waldaufseherumlagen und Grundsteuern vorgemerkt worden sei. Damit habe die Alpe L seit dem Jahre 1957 auf jeden Fall ihren Besitz zum Ausdruck gebracht und die Jagd- und Forstaufsicht für sich in Anspruch genommen. Auch durch das Fehlen jeglicher Grenzzeichen zu den Nachbargrundstücken sei dieser Besitz zum Ausdruck gebracht worden. Zum selben Ergebnis gelange man, wenn man eine Schenkung des Grundstückes 3689 an Anna F verneine. Denn Franz Josef D sei mit dem Verkauf des Grundstückes 3689 an die Alpe L ausdrücklich einverstanden gewesen. Es verbleibe daher

nur noch die Frage zu klären, ob der Alpe L als erster Käuferin gegen den Beklagten als zweitem Erwerber ein Schadenersatzanspruch gemäß § 1323 ABGB auf Übergabe des Grundstückes 3689 zustehe. Bei einer Doppelveräußerung von Liegenschaften bestehe gegen den zweiten Erwerber ein Anspruch auf Rückgabe ua. dann, wenn das durch den Besitz verstärkte Forderungsrecht des Erstkäufers für den Zweitkäufer deutlich erkennbar gewesen sei und unter diesen Umständen der Zweitkäufer die obligatorische Position seines Gegners kannte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit habe kennen müssen. Da der Beklagte von der Alpe L auf den Kauf des Grundstückes 3689 aufmerksam gemacht worden sei, sei im konkreten Fall nur noch zu prüfen, ob der Besitz der Alpe L für den Beklagten objektiv erkennbar gewesen sei. Bei dem Grundstück 3689 handle es sich um ein steil abfallendes, für jedermann zugängliches Waldgrundstück in einer für die Holzbringung sehr ungünstigen Lage. Solche Waldgrundstücke würden erfahrungsgemäß oft jahrzehntelang weder genutzt noch gepflegt. In solchen Fällen sei ein unterschiedlicher Besitz zu Nachbargrundstücken nur an Grenzzeichen oder Grenzmarkierungen erkennbar. Beim Fehlen nicht nur einiger, sondern sämtlicher Grenzzeichen oder Grenzmarkierungen bilde ein solches Grundstück mit den Nachbarliegenschaften eine Einheit, die nach dem äußeren Erscheinungsbild unmißverständlich auf denselben Besitzer hinweise. Wenn daher der Beklagte vor oder bei Abschluß des Schenkungsvertrages vom 13. 1. 1981 eine Besichtigung des Grundstückes 3689 in der Natur vorgenommen hätte, hätte er ohne Schwierigkeiten den Besitz der Alpe L an dem Grundstück 3689 wahrnehmen können. Da die Besichtigung einer Kaufliegenschaft vor oder bei Vertragsabschluß zu den Pflichten jedes ordentlichen Liegenschaftskäufers gehöre, habe der Beklagte insofern gegen die ihm obliegende Sorgfaltspflicht verstoßen und damit Fahrlässigkeit zu vertreten. Der Anspruch der Alpe L auf Übergabe des Grundstückes 3689 bestehe daher zu Recht.

Der Berufung des Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil nicht Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60 000 S übersteige. Es übernahm die auf Grund eines mängelfreien Verfahrens vom Erstgericht getroffenen Feststellungen und billigte dessen rechtliche Beurteilung.

Über Revision des Beklagten änderte der Oberste Gerichtshof die Urteile der Vorinstanzen dahin ab, daß er das Klagebegehren abwies.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach der neueren, von der Lehre gebilligten Rechtsprechung (JBl. 1981, 535; EvBl. 1981/156; SZ 52/12; JBl. 1977, 257; SZ 48/104 ua.;

Koziol - Welser[6], II 59 f.; Bydlinski in Klang[2], IV/2, 188 ff.;

Schilcher - Holzer, Der schadenersatzrechtliche Schutz des Traditionserwerbers bei Doppelveräußerungen von Liegenschaften, JBl. 1974, 445 ff., 512 ff.) vermag im Bereich der Herrschaft des Eintragungsgrundsatzes (§ 431 ABGB), dessen Ausnahmen hier nicht vorliegen, die bloße Übergabe eines Grundstückes selbst bei Vorliegen eines zur Eigentumsübertragung hinreichenden Titels den Übergang des Eigentums nicht zu bewirken. Der OGH folgtbei der Beurteilung der Doppelveräußerung von Liegenschaften aber auch dem von Schilcher - Holzer aaO in Fortentwicklung der Lehre Koziols von der Verleitung zum Vertragsbruch (Koziol, Die Beeinträchtigung fremder Forderungsrechte, 120 ff.) aufgegriffenen Gedanken von der Funktion des Besitzes als Ausdrucksmittel der typischen Erkennbarkeitvon Forderungsrechten, nach dem dem ersten Käufer einer Liegenschaft gegen den zweiten Erwerber ein Schadenersatzanspruch nach § 1323 ABGB mit dem Ziel auf Übergabe der gekauften Liegenschaft gewährt wird, wenn das durch den Besitz verstärkte Forderungsrecht des Ersterwerbers für seinen Gegner deutlich erkennbar war. In diesem Falle genügt bereits, daß sein Gegner seine obligatorische Position kannte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit kennen mußte (JBl. 1981, 535; EvBl. 1981/156; JBl. 1977, 257). Aber nur wer sieht, daß ein Grundstück, das er kaufen will, von jemandem bewohnt oder benutzt wird, muß sich fragen, ob dieses Wohnen oder Benutzen einen rechtlichen Hintergrund haben kann; nur in einem solchen Fall verliert eine allenfalls dahinterstehende Forderung die einer solchen sonst mangelnde Erkennbarkeit - wird "sozialtypisch erkennbar" - und kann daher auch ohne die sonst für einen Schadenersatzanspruch gegen den bücherlichen Eigentümer geforderte Schädigungsabsicht oder arglistige Kollusion zu einem ebenfalls über das Schadenersatzrecht zu schützenden Rechtsgutwerden (Schilcher - Holzer aaO 454, 513). Sonst gilt der Grundsatz, daß derjenige Eigentümer wird und bleibt, der früher um die Einverleibung seines Eigentums angesucht hat (§ 440 ABGB).

Aus dem dem Verfahren zugrunde liegenden Sachverhalt läßt sich ein Schadenersatzanspruch der Kläger gegen den

Beklagten nicht ableiten. Gewiß wird verlangt, daß jemand, der ein Grundstück erwerben will, dieses vor Abschluß des Vertrages auch besichtigt, um sich über die Besitzverhältnisse zu informieren (Schilcher - Holzer aaO 513). Wäre der Beklagte dieser Verpflichtung nachgekommen, wäre es ihm aber auch bei Anwendung des von ihm zu erwartenden, objektiv zu beurteilenden Grades an Aufmerksamkeit nicht vorwerfbar gewesen, daß er einen allfälligen Besitzstand der Kläger nicht erkannt hätte. Bei dem strittigen Grundstück, dessen genaue Lage nicht feststeht, handelt es sich um ein sehr steil abfallendes Waldgrundstück, in dem tatsächlich und auch nach seinem äußeren Erscheinungsbild in den letzten 40 Jahren keine Nutzungs- und Pflegemaßnahmen vorgenommen wurden. Der Beurteilung der Voristanzen, aus dem Fehlen jeglicher Grenzzeichen oder Grenzmarken allein wäre schon leicht erkennbar gewesen, daß der bücherliche Eigentümer (der Vater des Beklagten) nicht auch Besitzer des Grundstückes sein könne, kann nicht gefolgt werden. Es steht weder fest, daß der umliegende Waldbesitz der Kläger gegenüber dritten Grundstücken derart abgegrenzt wäre, noch daß die Grenzmarken des strittigen Grundstückes von den Klägern bzw. deren Rechtsvorgängern anläßlich des von ihnen behaupteten Besitzerwerbes entfernt worden wären. Sie behaupten nicht einmal konkrete Besitzerwerbs- oder -ausübungshandlungen auf dem strittigen Grundstück. Erklärungen der Gemeinde gegenüber können nicht als solche gelten. Aus dem Fehlen der Grenzzeichen allein war aber mangels jeglicher anderer offenkundig auf den Besitzstand der Kläger hinweisender Umstände nicht hinreichend deutlich zu erschließen, daß ein durch Besitz manifestiertes fremdes Forderungsrecht der Kläger auf Eigentumsübertragung vorläge. Dazu kommt, daß auch die dem Beklagten vor Abschluß des Schenkungsvertrages gemachten Hinweise auf dieses Forderungsrecht äußerst dürftig waren. Der Beklagte wurde nur vom Ehegatten der Siebentklägerin Ignaz K darauf aufmerksam gemacht, daß die Kläger das Grundstück auf Grund eines Kaufvertrages für sich beanspruchten. Nach der Aussage des Zeugen Ignaz K konnte aber nicht der geringste schriftliche Hinweis auf den Abschluß des Kaufvertrages und auch keine Quittung über die behauptete Zahlung des Kaufpreises von 8 000 S an Anna F vorgewiesen werden; Ignaz K legte dem Beklagten vielmehr nur eine aus dem Jahr 1924 (!) stammende, nicht unterfertigte handgeschriebene "Urkunde" vor, nach der das Grundstück Anna F zukommen sollte. Der Beklagte konnte hingegen bei seinen Erkündigungen im Grundbuch feststellen, daß erst im Jahre 1957, also ein Jahr nach der behaupteten Vereinbarung zwischen den Klägern und Jodok D, das Eigentumsrecht seines Vaters an der strittigen Liegenschaft einverleibt worden war; und dies war auf Grund einer Nachtragsabhandlung geschehen, in der die drei Geschwister noch am 29. 12. 1956 einvernehmlich die Einverleibung dieses Eigentumsrechtes für den Vater des Klägers beantragt hatten. Die Kläger hatten zudem durch mehr als 20 Jahre nicht die geringsten Bestrebungen unternommen, die zur Einverleibung ihres Eigentumsrechtes hätten führen können. Gerade im bäuerlichen Bereich gehört es aber zum allgemeinen Wissensstand, daß Eigentum an Grundstücken nicht durch bloß mündliche Vereinbarungen und Zahlung, sondern auf Grund einverleibungsfähiger Urkunden durch Eintragung ins Grundbuch erworben wird, sodaß die langjährige Unterlassung entsprechender Maßnahmen sehr wohl Schlüsse auf die tatsächlichen Rechtsverhältnisse zuläßt. Da auch der Vater des Beklagten selbst den Abschluß eines Kaufvertrages oder die Ermächtigung Jodok Ds zum Abschluß eines solchen immer bestritt, kann unter Berücksichtigung aller Umstände (vgl. Schilcher - Holzer 454, 513) nur der Schluß gezogen werden, daß der Beklagte keinen Besitz der Kläger an dem streitgegenständlichen Grundstück erkennen oder annehmen mußte, weshalb ihm mit dem Erwerb vom bücherlichen Eigentümer keine zum Schadenersatz durch Übergabe des Eigentums an dem Grundstück an die Kläger verpflichtendes Verschulden zur Last fällt. Es erübrigt sich dann die Beantwortung der Frage, ob die Kläger überhaupt Besitzer des strittigen Grundstückes geworden waren.

Anmerkung

Z56125

Schlagworte

Besitzausübung, deutliche, Voraussetzung für Schadenersatz bei, Doppelveräußerung einer Liegenschaft, Doppelveräußerung (einer Liegenschaft), deutliche Besitzausübung, Voraussetzung für Schadenersatz, Kauf, s. a. Doppelveräußerung, Liegenschaft, deutliche Besitzausübung Voraussetzung für Schadenersatz, bei Doppelveräußerung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0010OB00674.83.0831.000

Dokumentnummer

JJT_19830831_OGH0002_0010OB00674_8300000_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