jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1982/3/31 1Ob513/82

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.1982

Norm

ABGB §326
ABGB §328
ABGB §1460
ABGB §1463
ABGB §1500

Kopf

SZ 55/46

Spruch

Wer in Kenntnis einer nicht völlig geklärten Rechtslage eine Liegenschaft erwirbt, kann sich weder allein auf den Grundbuchsstand noch auf die Behauptung der Lastenfreiheit durch den Voreigentümer berufen, sondern hat zumutbare Nachforschungen, allenfalls bei dem, der die Dienstbarkeit eines Fahrtrechtes behauptet, anzustellen

Behauptet der Eigentümer einer Liegenschaft dem Rechtsbesitzer einer Dienstbarkeit gegenüber Lastenfreiheit seines Grundstückes, entfällt mit dieser Mitteilung die Redlichkeit des sich auf keinen Titel berufenden Ersitzungsbesitzers

OGH 31. März 1982, 1 Ob 513/82 (KG Wels R 730/81; BG Frankenmarkt 1 C 175/80)

Text

Der Kläger erwarb im Jahr 1927 käuflich die Liegenschaft EZ 67 KG F, zu deren Gutsbestand das Grundstück 43 (Haus Hauptstraße 50, früher Haus F 47) gehört. Der Beklagte ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 66 KG F mit den Grundstücken 42/1 Baufläche (Haus Hauptstraße 52), 42/2 Baufläche und 24 Garten. Der Beklagte erwarb diese Liegenschaft im Jahre 1972 von Horst und Ingeborg R, die sie mit Vertrag vom 9. 9. 1968 von der Marktgemeinde F gekauft hatten. Nach Punkt VI dieses Kaufvertrages war Horst und Ingeborg R bekannt, daß der Kläger als Eigentümer des Hauses F Nr. 47 ein beschränktes Durchfahrtsrecht über das Grundstück 42/1 von der Bundesstraße zu seinem Haus behaupte. Die Marktgemeinde F hafte daher nur dafür, daß die Liegenschaft mit Ausnahme des allfälligen Durchfahrtsrechtes zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Hauses F 47 lastenfrei sei. Voreigentümer der Marktgemeinde F war die Marktkommune F. Zwischen 1938 und 1945 war aber ebenfalls die Gemeinde F Eigentümerin der Grundstücke 42/1, 42/2 Baufläche sowie 24 Garten. Zwischen den beiden Häusern befindet sich eine unbefestigte 3.2 m breite nach Norden führende Zufahrt, die mit einer Breite von 90 cm auf dem Grundstück 43, mit 2.3 m aber auf dem westlich davon gelegenen Grundstück 24 liegt. Nach 10.5 m verbreitert sich diese Zufahrt um

1.5 m nach Westen. Der Beklagte schloß diese Zufahrt im Jahre 1980 durch ein versperrt gehaltenes zweiflügeliges Eisentor ab, für das er dem Kläger keinen Schlüssel ausfolgte.

Mit Schreiben vom 28. 7. 1939 hatte die Gemeinde F dem Kläger mitgeteilt, daß die Einfahrt in ihrem Alleineigentum

stehe, ohne daß der Kläger irgendwelche Rechtsansprüche daran habe. Sollte der Kläger auf die weitere Benützung für Holzeinbringung wert legen, so hätte er um die ausdrückliche Bewilligung einzuschreiten, die voraussichtlich gegen Leistung eines formellen Anerkennungszinses erteilt würde. Mit Schreiben der Gemeinde F an den Kläger und Hermine K vom 19. 6. 1942 wurde der Rechtsstandpunkt bekräftigt, daß dem Kläger kein Eigentums- oder sonstiges Benützungsrecht an der Einfahrt zustehe. Es bestehe kein Anlaß für die Gemeinde, ein Recht auf die Einfahrt oder sonstige Ansprüche auf die Grundstücke 42/2 oder 24 anzuerkennen. Für die Gemeinde sei die notwendige Klarstellung hinreichend erfolgt; ihrerseits könne auf weitere Erhebungen verzichtet werden. Der Kläger antwortete der Gemeinde mit Schreiben vom 26. 6. 1942, daß er "unter Berufung auf Verjährung" gegen dieses Verbot Einspruch erhebe. Er ersuche um Anerkennung des Einfahrtsrechtes für das Haus 47. Mit Schreiben vom 8. 7. 1942 teilte die Gemeinde F diesen Sachverhalt dem Landrat des Kreises Vöcklabruck mit. Sie verwies auf ihren mit Schreiben an den Kläger vom 19. 6. 1942 zum Ausdruck gebrachten Standpunkt. In den Akten fände sich kein Anhaltspunkt, wonach den Eigentümern des Hauses 47 ein Benützungsrecht zustunde. Als Horst R im Jahre 1969 bei der BH Vöcklabruck um die Genehmigung zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage ansuchte, erklärte der Kläger als Anrainer anläßlich der mündlichen Verhandlung über dieses Ansuchen am 20. 11. 1969, daß auch in Zukunft ein uneingeschränktes Benützungsrecht für die Einfahrt zwischen den Häusern 50 und 52 bestehen bleibe. Mit Bescheid der BH Vöcklabruck vom 17. 12. 1969, Ge-1200-1969, wurde der Kläger mit diesen Einwendungen gemäß § 30 Abs. 4 GewO auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Der Kläger begehrt die Feststellung, daß ihm und allen künftigen Eigentümern des Grundstückes 43 als dem herrschenden Gut die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 24 als dem dienenden Gut längs des westlichen Randes des Grundstückes 43 auf eine Länge von 30 m und eine Breite von 3.2 m zustehe; der Beklagte sei schuldig, in die Einverleibung dieser Dienstbarkeit in der EZ 66 KG F einzuwilligen und dem Kläger einen Schlüssel zum Vorhangschloß (des die Einfahrt abschließenden Eisentores) zur Verfügung zu stellen oder den Schlüssel so zu verwahren, daß er jederzeit für den Kläger greifbar sei. Diese Einfahrt werde schon seit sehr langer Zeit, mindestens aber seit 52 Jahren, von den Eigentümern und den Bewohnern der Liegenschaft EZ 67 benützt. Vor März 1938 sei dieses Fahrtrecht immer respektiert worden. Nach Auflösung der Marktkommune und Überführung des Kommunevermögens in das der Gemeinde habe die Gemeinde zwar versucht, vom Kläger die Zahlung eines Anerkennungszinses zu verlangen, der Kläger habe sich aber geweigert, einen Zins zu bezahlen. Nach einem Schriftwechsel habe der damalige Bürgermeister der Gemeinde F Lothar G dem Kläger erklärt, die Sache sei erledigt, der Kläger brauche keinen Anerkennungszins zu bezahlen. Nach Wiederherstellung der Republik sei auch die Marktkommune neu errichtet worden, diese habe als Eigentümerin des Grundstückes 24 das Zufahrtsrecht des Klägers anerkannt und niemals einen Anerkennungszins verlangt.

Der Beklagte bestritt, daß der Grundstreifen zwischen den Häusern Hauptstraße 50 und 52 bereits seit 52 Jahren von den jeweiligen Bewohnern der Liegenschaft EZ 67 benützt werde, geschweige denn auf eine Strecke von 30 m Länge und schon gar nicht in einer Breite von

3.2 m. Die Benützung sei nur nach vorheriger entsprechender Bitte durch den Kläger gestattet worden. Dies sei dem Beklagten auch ausdrücklich von seinem Rechtsvorgänger mitgeteilt worden. Horst R habe erklärt, daß dem Kläger kein wie immer geartetes Zufahrtsrecht zustunde. Der Beklagte habe daher gutgläubig lastenfrei erworben. Der Kläger habe den Beklagten mehrmals, zuletzt im Sommer 1980, ersucht, den strittigen Grundstreifen mitbenützen zu können. Als Gegenleistung für die Benützung habe der Kläger zu Weihnachten 1979 der Gattin des Beklagten Weihnachtsgeschenke für die Kinder übergeben.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Bis zum Jahre 1945 sei hinter dem Haus des Beklagten eine Garage gestanden. Die Familie A, die im Hause des Klägers wohnte, habe in dieser Garage bis etwa 1948 einen PKW, der nur bis Kriegsbeginn benützt und dann fahruntüchtig gewesen sei, abgestellt. Schon damals sei das Holz des Klägers vor der Garage geschnitten und zerhackt und anschließend durch eine Tür in den Holzschuppen des Klägers gebracht worden. Der Kläger habe die Zufahrt nach Bedarf rund achtmal im Jahr benützt. Auch die Fäkalien aus der Senkgrube des Klägers seien über diese Zufahrt abtransportiert worden. In neuerer Zeit seien Öllieferungen über diese Zufahrt erfolgt. Die Benützung des Zufahrtsweges durch den Kläger sei schon seit langem, zumindest aber schon vor Kriegsausbruch erfolgt. Etwa im Jahre 1946 oder 1947 habe die Rechtsvorgängerin des Klägers vor der Gemeinde zu Protokoll gegeben, kein Fahrtrecht besessen zu haben. Der Gemeindevorstand habe darauf beschlossen, "möglichst alles an der Zufahrt zu gestatten",

dem Kläger aber kein Zufahrtsrecht einzuräumen. Die Tochter des Klägers habe ab dem Jahr 1974 nach Einholung einer Erlaubnis des Beklagten hin und wieder einen PKW in der Zufahrt abgestellt. Als Dank dafür habe sie dem Beklagten zu Weihnachten einmal eine Kleinigkeit geschenkt. Wenn der Kläger behaupte, der Streit um sein Fahrtrecht sei in der Zeit zwischen 1938 und 1947 durch ein Einlenken des damaligen Bürgermeisters der Gemeinde F auf die Rechtsansicht des Klägers beigelegt worden, so könne ihm das Gericht nicht folgen; diese Behauptung des Klägers erscheine unrealistisch und nicht glaubwürdig. Hingegen sei glaubhaft, daß der Beklagte nach Übergabe des während des Krieges zwischen der Gemeinde F, dem Kläger und dem Landrat des Kreises Vöcklabruck erfolgten Schriftverkehrs durch Horst R den Altbürgermeister der Gemeinde F aufgesucht und von diesem die Rechtsansicht Horst Rs, daß zwar die Familie des Klägers ein Geh- und Fahrtrecht an dem Zufahrtsweg behaupte, die Gemeinde F ihm aber versichert habe, daß ein solches nicht bestehe, bestätigt erhalten habe.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß der Beklagte gemäß§ 1500 ABGB die Liegenschaft lastenfrei erworben habe. Die negative Seite des Publizitätsprinzipes schütze das Vertrauen Gutgläubiger auf die Vollständigkeit des Buchstandes, sofern dem Erwerber der Liegenschaft die wirkliche Rechtslage nicht bekannt gewesen sei und seine Unkenntnis nicht auf Fahrlässigkeit beruht habe. Diese Sorgfaltsanforderungen dürften aber nicht überspannt werden, da das Grundbuch sonst entwertet würde. Nur bei besonderen Bedenken müsse der Erwerber die Richtigkeit der Eintragung überprüfen und entsprechende Nachforschungen zur Feststellung des wahren, von Grundbuchsstand abweichenden Sachverhaltes anstellen. Der Beklagte sei zwar von seinem Voreigentümer auf das vom Kläger behauptete Recht aufmerksam gemacht worden, auf Grund der ihm übergebenen Urkunden und der Angaben Horst Rs und des ehemaligen Bürgermeisters der Gemeinde F habe er aber nicht annehmen müssen, daß der Anspruch des Klägers gerechtfertigt sei. Ein fahrlässiges Verhalten des Beklagten könne daher verneint werden. Ob der Kläger das von ihm behauptete Recht ersessen hatte, könne daher dahingestellt bleiben.

Der Berufung des Klägers gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Beschluß, dem es einen Rechtskraftvorbehalt beisetzte, Folge. Es hob das Urteil des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Prozeßgericht zurück. Eine Verpflichtung des Liegenschaftserwerbers zu eigenen Nachforschungen sei nur dann zu bejahen, wenn sich im Einzelfall aus besonderen Umständen Bedenken gegen die Richtigkeit oder Vollständigkeit des Grundbuchsstandes ergäben, der Erwerber also insbesondere bei gehöriger Aufmerksamkeit Einrichtungen oder Vorgänge wahrnehmen könne, die das Bestehen einer Dienstbarkeit vermuten ließen oder wenn er vom Verkäufer der Liegenschaft von einem etwa bereits ausgebrochenen Streit über derartige Rechte unterrichtet worden sei. Die Mitteilung des Verkäufers der Liegenschaft, diese sei lastenfrei, sei zur Begründung des guten Glaubens nicht ausreichend. Es sei daher zu klären und festzustellen, ob zur Zeit des Abschlusses des Kaufvertrages durch den Beklagten bis zur Verbücherung Umstände vorgelegen seien, die für den Beklagten bei gehöriger Aufmerksamkeit erkennen ließen, daß dem Kläger abweichend vom Grundbuchsstand die behauptete Dienstbarkeit zustehe. Dazu sei notwendig festzustellen, was Horst R dem Beklagten im einzelnen über die vom Kläger behauptete Dienstbarkeit gesagt habe. Allein daraus, daß Horst R dem Beklagten den Schriftverkehr übergeben habe, könne noch nicht abgeleitet werden, daß der Beklagte gutgläubig gewesen sei, weil es sich hiebei bloß um einseitige Erklärungen der Lastenfreiheit gehandelt habe. Falls sich herausstelle, daß der Beklagte die Liegenschaft nicht gutgläubig erworben habe, werde durch Ergänzung des Beweisverfahrens zu klären und festzustellen sein, ob die Voraussetzungen für die Ersitzungen der Dienstbarkeit durch den Kläger gegeben seien bzw. ob der Kläger die Dienstbarkeit ersessen habe. In diesem Zusammenhang werden insbesondere zu den Einwendungen des Beklagten, daß dem Kläger nur über jeweiliges Ersuchen das Befahren der Zufahrt gestattet worden sei, Feststellungen zu treffen sein. Insoweit die Liegenschaft des Beklagten zunächst im Eigentum von begünstigten Personen (§ 1472 ABGB) gestanden sei, habe verhältnismäßige Anrechnung der Besitzzeiten auf die Ersitzungszeit einzutreten. Auf die Beweisrüge sei nicht näher einzugehen, weil zunächst das Beweisverfahren in den aufgezeigten Punkten zu ergänzen, weitere Feststellungen zu treffen und dabei die gesamten Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen seien.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Rekurs des Beklagten nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Soweit das Berufungsgericht zur Frage, ob der Beklagte gemäß§ 1500 ABGB lastenfrei erworben hat, weitere

Feststellungen für erforderlich hält, kann ihm nicht gefolgt werden. Dem Beklagten ist, wie das Erstgericht von ihm nicht bekämpft feststellte, beim Kauf der Liegenschaft von einem der Voreigentümer ausdrücklich mitgeteilt worden, daß der Kläger behaupte, ihm steht ein Fahrtrecht an der Einfahrt zu. Es bestand auf Grund dieser Angaben für ihn die Verpflichtung, Nachforschungen über die Richtigkeit des Grundbuchsstandes vorzunehmen. Fahrlässig handelt und keinen Schutz nach § 1500 ABGB genießt derjenige, der den Widerspruch zwischen dem Grundbuchsstand und den tatsächlichen Verhältnissen durch geeignete Erhebungen hätte feststellen können (JBl. 1976, 642; SZ 47/29; JBl. 1955, 522; SZ 28/64 ua.). Wer in Kenntnis einer nicht völlig geklärten Rechtslage eine Liegenschaft erwirbt, kann sich nicht mit Erfolg auf den Grundbuchsstand berufen (6 Ob 522/81). Durch die vom Beklagten bei den Voreigentümern eingeholten Auskünfte konnte eine eindeutige Klärung der vom Kläger behaupteten Ansprüche nicht erwartet werden. Die Behauptung der Lastenfreiheit durch die Voreigentümer allein ist in einem solchen Fall für die Dartuung des gutgläubigen Erwerbes nicht ausreichend; der Beklagte wäre vielmehr gehalten gewesen, durch ihm zumutbare Nachforschungen, allenfalls durch Kontaktnahme mit dem Kläger selbst, eine Klärung der vom Kläger behaupteten Rechte herbeizuführen (vgl. ZBl. 1932/320; Klang[2] VI 667). Da er dies nicht einmal versuchte, kommt ihm guter Glaube beim Eigentumserwerb nicht zugute.

Es muß in einem fortgesetzten Verfahren jedoch noch klargestellt werden, ob der Kläger das von ihm behauptete Recht ersessen hat, bejahendenfalls in welchem Umfang.

Ersitzungserfordernis ist kontinuierlicher rechtmäßiger, redlicher und echter Besitz während der gesamten Ersitzungszeit (§ 1460 ABGB). Die Redlichkeit ist selbständiges Erfordernis des Ersitzungsbesitzes (MietSlg. 32 251; SZ 50/91; Sprung in JBl. 1978, 151, insbesondere FN 4). Der für die Ersitzung erforderliche gute Glaube fällt weg, wenn der Besitzer entweder positive Kenntnis erlangt, daß sein Besitz nicht rechtmäßig sei, oder wenn er zumindest solche Umstände erfährt, die zu Zweifeln an der Rechtmäßigkeit seines Besitzes Anlaß geben (MietSlg. 32 251; JBl. 1978, 257; SZ 50/91; SZ 50/53; EvBl. 1962/265 ua.). Der Besitz muß während der gesamten Ersitzungszeit redlich sein, andernfalls ist nach § 1477 ABGB Ersitzung ausgeschlossen (JBl. 1978, 257; SZ 27/284; Klang[2] VI 660). Der für den Wegfall der Redlichkeit beweispflichtige Beklagte (MietSlg. 32 251, Klang[2] II 348, VI 596; Koziol - Welser[5] II 20) bestritt nicht nur den Ersitzungsbesitz des Klägers und dessen Echtheit, er legte auch den Schriftwechsel zwischen der seinerzeitigen Eigentümerin des Grundstückes 24 und dem Kläger aus den Jahren 1939 und 1942 vor, aus dem sich ergab, daß die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstückes 24 schon damals den Kläger darauf aufmerksam gemacht habe, daß ihm kein Recht zur Benützung der Einfahrt zustehe. Beruft sich der Eigentümer dem Rechtsbesitzer einer Dienstbarkeit gegenüber auf die Lastenfreiheit seines Grundstückes, kommt mit dem Zugang dieser Mitteilung die Redlichkeit des sich auf keinen Titel stützenden Ersitzungsbesitzers in Wegfall; ab diesem Zeitpunkt ist ihm der Mangel seines Rechts bekannt (JBl. 1978, 257; EvBl. 1962/265 ua.). Wegen des die Lastenfreiheit behauptenden Schreibens des damaligen Eigentümers vom 28. 7. 1939 könnte der Anspruch des Klägers daher nur dann zu Recht bestehen, wenn er zu diesem Zeitpunkt das von ihm behauptete Recht bereits ersessen gehabt hätte oder wenn es in der Folge vom Eigentümer (konstitutiv) anerkannt worden wäre. Der Kläger stellte Behauptungen in beiden Richtungen auf. Darüber, ob der Kläger schon im Jahre 1939 das Recht ersessen hatte, enthält das Urteil des Erstgerichtes keine Feststellungen. Von der Voreigentümerin des Klägers zu einem Zeitpunkt abgegebene Erklärungen, als sie nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft war, mögen allenfalls für die Beweiswürdigung von Bedeutung sein, konnten aber ein tatsächlich schon ersessenes Recht des Klägers nicht mehr beeinträchtigen. Daß die Marktgemeinde F bis 1945 kein Anerkenntnis des Rechts des Klägers abgegeben hatte, stellte das Erstgericht zwar fest, diese Feststellung wurde aber vom Berufungsgericht nicht übernommen. Zur Frage, ob ein solches Anerkenntnis von der Marktkommune F nach 1945 abgegeben worden sei, enthält das Urteil keine Feststellungen.

Das erstinstanzliche Verfahren wird in beiden aufgezeigten Richtungen zu ergänzen sein; das Erstgericht wird Feststellungen darüber zu treffen haben, ob der Kläger bereits im Jahr 1939 das von ihm behauptete Recht ersessen hatte oder ob dieses Recht in der Folge von den Eigentümern der belasteten Liegenschaft anerkannt wurde.

Anmerkung

Z55046

Schlagworte

Dienstbarkeit, zumutbare Nachforschungen des Erwerbers einer, Liegenschaft, Fahrtrecht, zumutbare Nachforschungen des Erwerbers einer Liegenschaft, Lastenfreiheit (eines Grundstückes), Entfall der Redlichkeit des,

Ersitzungsbesitzers durch Mitteilung des Eigentümers an Rechtsbesitzer, Liegenschaft, Entfall der Redlichkeit des Ersitzungsbesitzers einer, Servitut durch Mitteilung des Eigentümers an Rechtsbesitzer über, Lastenfreiheit, Liegenschaftserwerb, zumutbare Nachforschungen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1982:0010OB00513.82.0331.000

Dokumentnummer

JJT_19820331_OGH0002_0010OB00513_8200000_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