

# TE OGH 1980/8/27 1Ob630/80

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.08.1980

## Norm

ABGB §1045

ABGB §1048

TirFLG §6

TirFLG §96

TirFLG §98

TirFLG §103

TirFLG §107

ZPO §190

## Kopf

SZ 53/106

## Spruch

Tauschverträge während eines agrarbehördlichen Zusammenlegungsverfahrens können dessen Ergebnis nur dann beeinflussen, wenn sie die Agrarbehörde genehmigt oder zum Inhalt des die Zusammenlegung beendenden Bescheides macht

OGH 27. August 1980, 1 Ob 630/80 (OLG Innsbruck 1 R 10/80; LG Innsbruck 13 Cg 182/79)

## Text

Mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 10. Oktober 1947, Zl. III b-451/3, wurde die Einleitung des Verfahrens zur Zusammenlegung landwirtschaftlicher Grundstücke in der KG E verfügt. Die Grundstücke der beklagten Partei 189, 190, 191/1, 191/2, 192/1, 192/2 mit einer Gesamtfläche von 73.46 ar lagen außerhalb der sogenannten E-Wiesen des geschlossenen Zusammenlegungsgebietes. Der Zusammenlegungsplan wurde erstmals im Jahre 1950 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Nach diesem Zusammenlegungsplan sollte die beklagte Partei, eine Pfarrpfründe, die Abfindungsgrundstücke 3/1, 3/2, 3/3 und 3/4 erhalten. Wegen eingelegter Berufungen erwuchs dieser Plan nicht in Rechtskraft. Er wurde auf Grund des Tiroler Flurverfassungs-Landesgesetzes 1952, LGBl. 32 (im folgenden TFLG 1952 bezeichnet), im Jänner 1965 neu aufgelegt. In diesem Zusammenlegungsplan waren auch die Grundstücke 222, 223, 224, 230/2, 231/3, 233, 234 aus der EZ 57 I KG E Eigentümer Andreas R, mit einer Fläche von 2.0176 ha einbezogen. Diese Grundstücke fielen nach dem neuen Zusammenlegungsplan an die beklagte Partei. Auf Grund der Haupturkunde des Amtes der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz von 23. Jänner 1964, Zl. III b 2-222/34, wurde u. a. die Grundstücke 189 und 190 in die Grundstücke 189/1, 189/2, 190/1 und 190/2 geteilt und die Grundstücke 189/2, 190/2 und 191/2 vom Gutsbestand der EZ 47 I ab- und dem Gutsbestand der EZ 391 (Eigentümer Josef M) zugeschrieben. Die Grundstücke 189/1, 190/1, 191/1, 192/1 und 192/2 blieben im Eigentum der beklagten Partei. Die Verbücherung des Ergebnisses des agrarbehördlichen Verfahrens erfolgte mit Beschuß des

Bezirksgerichtes Kufstein vom 11. Juni 1965, TZ 1035/65. Mit Beschuß des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 12. Juli 1965, Zl. III b 2-267/37, wurde gemäß § 89 Abs. 1 TFLG 1952 der Abschuß der Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Grundstücke E-Wiesen in der Gemeinde E verlautbart.

Der Kläger als Rechtsnachfolger des Andreas R stellte das Begehren, die beklagte Partei sei schuldig, in Erfüllung der im Zug des Zusammenlegungsverfahrens E-Wiesen zwischen Andreas R und der beklagten Partei abgeschlossenen Tauschvereinbarungen in die lastenfreie Abschreibung der Grundstücke 189/1 und 190/1 vom Gutsbestand der EZ 47 I KG E einzuwilligen. Andreas R habe mit dem für die beklagte Partei verantwortlichen Pfarrer Dr. P eine Tauschvereinbarung getroffen, wonach die beklagte Partei das sogenannte R-Jauch mit den Grundstücken 222, 223, 224, 230/2, 231, 233 und 234/1, Andreas R aber von der beklagten Partei nicht nur die Abfindungsgrundstücke 3/2 und 3/3, sondern auch die Grundstücke 189 und 190 erhalten sollte. Da auf Grund der Haupturkunde aber die Grundstücke 189/1 und 190/1 im Eigentum der beklagten Partei blieben, habe diese die private Tauschvereinbarung noch nicht zur Gänze erfüllt. Eine kirchenaufsichtsbehördliche Genehmigung dieses Tausches sei gemäß §§ 96 und 110 TFLG 1952 nicht erforderlich. Da eine Änderung des Zusammenlegungsgebietes gemäß § 3 TFLG 1952 bescheidmäßig nicht verfügt wurde, habe das Amt der Tiroler Landesregierung als Agrarbehörde erster Instanz auch keine Zuständigkeit zur Durchführung der Tauschvereinbarung über die Grundstücke 222, 223, 224, 230/2, 231, 233 und 234/1 gehabt. Dadurch, daß die beklagte Partei die eingetauschten Grundstücke 223 und 234/1 geteilt und sechs Teilgrundstücke als Baugrundstücke bereits wieder veräußert habe und dafür die kirchenbehördliche Genehmigung gegeben worden sei, sei damit konkludent auch die Genehmigung für die behaupteten Tauschvereinbarungen erteilt worden.

Die beklagte Partei wendete ein, mangels Vorliegens einer kirchenaufsichtsbehördlichen Genehmigung erübrige sich eine Erörterung der Frage, ob ein Tauschvertrag zustande gekommen sei. Zwischen Pfarrer Dr. P und Andreas R sei im übrigen nur vereinbart worden, daß Andreas R die Grundstücke 189/1 und 190/1 pachtweise nutzen könne; die Gegenleistung des Andreas R habe darin bestanden, daß er die im Zuge der Zusammenlegung die beklagte Partei treffenden Hand- und Spanndienste geleistet habe.

Das Erstgericht wies nach Außerstreichstellung, daß eine kirchenaufsichtsbehördliche Genehmigung des vom Kläger behaupteten Tauschvertrages mit der beklagten Partei nicht stattfand, das Klagebegehren ab. Ein Tauschvertrag über Liegenschaften bedeute eine Veräußerung von Vermögen der Pfarrgrunde. Nach Art. XIII § 2 Abs. 2 des Konkordates zwischen dem Heiligen Stuhl und der Republik Österreich, BGBl. 1934 II/2, sei für das wirksame Zustandekommen des Vertrages die Zustimmung der zuständigen Kirchenbehörde, hier des erzbischöflichen Konsistoriums in Salzburg, erforderlich gewesen. Da eine solche Genehmigung nicht erteilt wurde, wäre ein allenfalls abgeschlossener Tausch noch nicht rechtswirksam und daher ungültig. Erklärungen, Vergleiche oder Wunschaufnahmen von Parteien während des Zusammenlegungsverfahrens erlangten nur dann Rechtswirksamkeit, wenn sie im Zusammenlegungsplan, insbesondere im Abfindungsausweis, dem Lageplan und der Haupturkunde ihren Niederschlag gefunden hätten. Der Kläger könne daher seinen Anspruch weder auf einen Vertrag außerhalb des Zusammenlegungsplanes noch im Rahmen eines solchen stützen.

Der Berufung des Klägers wurde keine Folge gegeben. Das Berufungsgericht sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60 000 S übersteige. Falls es zwischen dem Rechtsvorgänger des Klägers und der beklagten Partei zu einem Tauschvertrag über Grundstücke der Pfarrgrunde gekommen sein sollte, wäre auf jeden Fall die Zustimmung des Diözesanordinariats Salzburg notwendig gewesen. Nach § 867 ABGB sei ein ohne notwendige Zustimmung eines Ortsordinarius abgeschlossener Vertrag ungültig und könne rechtsgeschäftliche Wirkungen nicht hervorbringen. Eine Analogie zu Verträgen, die noch der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürften, bietet sich daher nicht an. Die Bestimmungen des TFLG 1952 könnten bundesgesetzlichen Vorschriften nicht derogieren. Der Pfarrer, der nur Vertreter (Bevollmächtigter) des Pfrundenvermögens gewesen sei, hätte sich weiters gemäß § 110 Abs. 4 TFLG 1952 mit einer schriftlichen Vollmacht ausweisen müssen, in der die Befugnis zu erteilen gewesen wäre, rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben und Vergleiche zu schließen. Soweit der Kläger aber das Ergebnis des Zusammenlegungsverfahrens korrigieren wolle, stünde dem die Rechtskraft der dort erlassenen Verwaltungsakte entgegen.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Klägers nicht Folge.

#### **Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Zunächst ist davon auszugehen, daß die ehemaligen Grundstücke 189 und 190, von denen der Kläger einen Teil beansprucht, in das agrarbehördliche Zusammenlegungsverfahren "E-Wiesen" einbezogen waren und der Kläger nach seinen - unnötigerweise sogar in den begehrten Urteilsspruch aufgenommenen - Behauptungen seinen Anspruch aus einem "im Zuge des Zusammenlegungsverfahrens," also während des Verfahrens vor der Agrarbehörde, abgeschlossenen Vertrag ableitet. Dieses Verfahren wurde im Jahre 1965 durchgeführt, sodaß, wenn in der Folge vom Tiroler Flurverfassungs-Landesgesetz (TFLG) die Rede ist, vom Gesetz vom 16. Juli 1952, LGBl. 32, in der im Jahre 1965 geltenden Fassung gesprochen wird.

Das Zusammenlegungsverfahren soll die erfolgreichere Bewirtschaftung zersplitterter oder ungünstig geformter Grundstücke herbeiführen (§ 1 Abs. 1 TFLG) und kann auch gegen den Willen der Betroffenen eingeleitet werden (§ 3 Abs. 3 TFLG); es hat also gewisse Ähnlichkeit mit der Enteignung, nur daß hier Eigentum - unter Umständen zwangsweise - ausgetauscht wird. Während des Zusammenlegungsverfahrens dürfen keine rechtlichen Schritte unternommen werden, die dem Zweck des Verfahrens zuwiderlaufen. Die Agrarbehörde wird daher auch zur Entscheidung über alle tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die zum Zwecke der Durchführung der Zusammenlegung in das Verfahren einbezogen wurden, zuständig, wogegen die Zuständigkeit anderer Behörden - auch der Gerichte (§ 89 Abs. 3 TFLG) - ausgeschlossen wird (§ 89 Abs. 2 TFLG; es gibt Ausnahmen nach § 89 Abs. 5 TFLG, die vorliegend jedoch nicht in Betracht kommen). Bis zum Eintritt der Rechtskraft des Zusammenlegungsbescheides sind die betroffenen Eigentümer nur sehr eingeschränkt über ihr Eigentum verfügberechtigt. Um diesen Zweck zu garantieren, ist die Einbeziehung von Grundstücken in das Zusammenlegungsverfahren (§ 2 Abs. 1 TFLG) im Grundbuch ersichtlich zu machen (§ 104 Abs. 1 TFLG; § 177 GV); Eintragungen ohne Zustimmung der Agrarbehörde sind unzulässig (§ 103 TFLG; § 179 GV). Vergleiche muß die Agrarbehörde genehmigen (§ 96 TFLG); solche haben nur dann die Wirkung gerichtlicher Urteile (§ 14 AgrVG). Andernfalls sind Erwerber von in das Verfahren einbezogenen Grundstücken an die im Agrarverfahren eingetretene Rechtslage gebunden (§ 6 Abs. 5 TFLG), auch über das Verfahren hinaus (§ 98 TFLG). Das heißt aber:

Tauschverträge können während des Agrarverfahrens, dessen Ergebnis beeinflussend, nur dann wirksam abgeschlossen werden, wenn sie die Agrarbehörde genehmigt oder zum Inhalt des die Zusammenlegung beendenden Bescheides macht. Demgemäß können ins Grundbuch - der Kläger will eine Aufsandungserklärung - nur Bescheidinhalte oder agrarbehördlich genehmigte Vergleiche eingetragen werden (s. §§ 103 bis 107 TFLG). Genehmigte Vergleiche sind Exekutionstitel, Bescheide sind im Grundbuch von Amts wegen durch "Richtigstellung" zu vollziehen (§ 107 Abs. 2 TFLG).

Für den Bescheid der Agrarbehörde, der das Zusammenlegungsverfahren beendet, stellt das Gesetz genaue Grundsätze auf. Das Zusammenlegungsgebiet ist neu einzuteilen, wie es dem gemeinsamen Wohl und dem wirtschaftlichen Vorteil der einzelnen Grundbesitzer entspricht (§ 16 Abs. 1 TFLG). Jeder Grundbesitzer hat, von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen und vom Ausgleich unerheblicher Verschiedenheiten abgesehen, Grundabfindungen im Gesamtwert der eingebrachten Grundstücke in tunlichst gleicher Beschaffenheit zu erhalten (§ 16 Abs. 3 TFLG). Wünsche der Grundbesitzer sind tunlichst zu berücksichtigen und im Zweifel unter Beachtung der Grundsätze des § 16 TFLG zu befriedigen (§ 21 Abs. 1 TFLG). Werden also Verträge oder Vergleiche während des Verfahrens abgeschlossen und von der Agrarbehörde genehmigt, ist ihr Inhalt bei der Neueinteilung des Zusammenlegungsgebiets so zu berücksichtigen, daß dadurch der Zweck des Verfahrens nicht beeinträchtigt wird, also insgesamt jeder Grundbesitzer den gesamten Wert der eingebrachten Grundstücke wieder erhält. Da die Agrarbehörde dieses Interesse von Amts wegen zu wahren - und allenfalls mit dem Willen der Betroffenen nicht übereinstimmende Entscheidungen zu treffen - hat, ist es auch nicht notwendig, daß von ihr genehmigte Vergleiche noch der Zustimmung dritter Personen und der Genehmigung durch Verwaltungs-, Pflegschafts- oder Fideikomißbehörden bedürfen (§ 96 TFLG). Nur in diesem Zusammenhang mag es auch genügen, daß kirchliche Pfrunde im Verfahren durch den Nutznießer allein vertreten sind (§ 110 Abs. 1 lit. c TFLG). Die Berücksichtigung von Verträgen, Vergleichen oder Wünschen bzw. deren Ablehnung erfolgt dann aber abschließend im Bescheid der Agrarbehörde, ihre Verletzung kann nur im Rechtsmittelverfahren gegen den Bescheid dieser Behörde geltend gemacht werden und wird durch die Rechtskraft des Bescheides geheilt. Mit der Rechtskraft des Bescheides ist insbesondere geklärt, daß nach Auffassung der allein zuständigen Behörde jeder Grundbesitzer die ihm gebührende Grundabfindung im gesamten Wert der eingebrachten Grundstücke erhalten hat; auch dem Gesetz entsprechend

vorgenommene (genehmigte) Grundstückstausche sind damit berücksichtigt bzw. vollzogen. Ein im Bescheid nicht berücksichtigter Vertrag oder Wunsch ist hingegen durch die Rechtskraft des Bescheides der Agrarbehörde überholt und damit unwirksam geblieben. Es kann sich also niemand mehr auf eine im Agrarverfahren zu berücksichtigende Vereinbarung oder einen dort vorgetragenen Wunsch berufen. Insbesondere ist es nicht möglich, die Einhaltung eines Tauschvertrages geltend zu machen, in dem gar kein Tauschgegenstand angeboten, sondern behauptet wird, der Tauschgegenstand sei dem Vertragspartner bereits im Agrarverfahren zugekommen; für diesen mußte der Vertragspartner vielmehr bereits auf Grund des Bescheides der Agrarbehörde ein anderes Abfindungsgrundstück aufgeben.

Das Zusammenlegungsverfahren schafft allerdings keine unverrückbare Rechtslage. Mit der Beendigung des Zusammenlegungsverfahrens werden vielmehr die Eigentümer der ihnen als Abfindung zugekommen Grundstücke hierüber wieder uneingeschränkt verfügberechtigt. Gemäß § 1045 ABGB ist ein Tausch ein Vertrag, durch den eine Sache gegen eine andere überlassen wird; er ist ein zweiseitig verbindlicher (entgeltlicher) formfreier Konsensualvertrag (Wahle in Klang[2] IV/2, 19 f.) und hat nicht Eigentum der Vertragspartner zur Voraussetzung, sondern nur die Möglichkeit, Eigentum zu verschaffen (EvBl. 1966/297; SZ 26/185 u. a.). Es wäre also möglich, auch während des Bestehens von Eigentumsbeschränkungen einen Vertrag abzuschließen, der erst nach der Beendigung des Zusammenlegungsverfahrens und nach dem Wegfall der Eigentumsbeschränkungen und eventuell unter der Voraussetzung wirksam werden soll, daß das Agrarverfahren nicht das Ergebnis zeitigt, das dem Willen der Vertragspartner entspricht. Es wäre also auch eine Vereinbarung denkbar, daß die beklagte Partei auf jeden Fall das sogenannte R-Jauch, Andreas R aber die Grundstücke 189 und 190 erhalten sollte; die beklagte Partei wäre dann allenfalls verpflichtet, dem Kläger, falls er Gesamtrechtsnachfolger des Andreas R wäre, wenigstens die Grundstücke 189/1 und 190/1, die allein noch in ihrem Eigentum stehen, ins Eigentum zu übertragen. Der Kläger wäre dann aber nicht in der Lage, die für die Durchführung des Tauschvertrages notwendige Gegenleistung zu erbringen, da er auf Grund des Ergebnisses des Agrarverfahrens gar nicht mehr Eigentümer des sogenannten R-Jauchs ist. Er könnte aber auch nicht einwenden, er habe seine vertragliche Gegenleistung bereits erbracht, da die beklagte Partei das sogenannte R-Jauch nicht auf Grund einer Leistung des Klägers oder seines Rechtsvorgängers, sondern auf Grund des Bescheides der Agrarbehörde erhalten hatte und dafür das Eigentum an anderen Grundstücken für einen anderen Grundbesitzer aufgeben hatte müssen. Eine Behauptung, die beklagte Partei hätte sich verpflichtet, auch ohne Gegenleistung Andreas R Eigentum an den Grundstücken 189 und 190 zu verschaffen, die auch äußerst ungewöhnlich wäre und darüber hinaus wohl als (eines Notariatsaktes bedürftige) Schenkung ohne wirkliche Übergabe angesehen werden müßte, stellte der Kläger nicht auf. Es müßte dann aber wohl im Zweifel angenommen werden, daß der behauptete Tauschvertrag unter der Bedingung geschlossen worden wäre, daß auch nach Beendigung des Agrarverfahrens beide Teile noch in der Lage waren, ihre im Tauschvertrag vorgesehenen Leistungen durch Übertragung ihres dann noch bestehenden Eigentums zu erbringen. Ist aber der Kläger mangels Eigentums am Gegenstand der Gegenleistung des Tauschvertrages außerstande, seinerseits den Tauschvertrag zu erfüllen, wurde die Durchführung des Vertrages unmöglich, sodaß der Vertrag als nicht geschlossen anzusehen ist (§ 1048 ABGB), weshalb der Kläger von der beklagten Partei schon aus diesem Grunde die Leistung, die sie allenfalls Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums am R-Jauch zu erbringen gehabt hätte, nicht verlangen kann.

Wenn man aber annehmen wollte, eine solche Vereinbarung wäre auch ohne Notariatsakt zulässig, gälten für sie jedenfalls nicht die allfälligen Besonderheiten des Agrarverfahrens, sondern die allgemeinen Regeln für den Abschluß eines Vertrages. Die beklagte Partei hätte also den Tauschvertrag mit dem Rechtsvorgänger des Klägers nur mit Zustimmung der Kirchenbehörde abschließen dürfen (can. 1530, 1532 CIC in Verbindung mit Art. XIII § 2 Abs. 2 des Konkordates zwischen dem Heiligen Stuhl und der Republik Österreich, BGBI. 1934 II/2; Schnizer, Schuldrechtliche Verträge der katholischen Kirche Österreichs, 99; vgl. SZ 48/71; SZ 47/59 u. a.), was auch die Revision für Tauschverträge außerhalb des Agrarverfahrens nicht mehr in Zweifel zieht.

### **Anmerkung**

Z53106

### **Schlagworte**

Agrarbehörde, Befassung der - mit Tauschverträgen während des, Zusammenlegungsverfahrens, Tauschverträge, Auswirkungen von - während eines agrarbehördlichen, Zusammenlegungsverfahrens, Zusammenlegungsverfahren, agrarbehördliches, Auswirkungen von, Tauschverträgen während eines -

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1980:0010OB00630.8.0827.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19800827\_OGH0002\_0010OB00630\_8000000\_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](http://www.jusline.at)