

# TE OGH 1966/12/14 6Ob323/66

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.12.1966

## Norm

ABGB §418 letzter Satz

EO §170 Z5

## Kopf

SZ 39/213

## Spruch

Der gutgläubige Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren verdrängt den außerbücherlichen Eigentümer

Der Verschweigungstatbestand des § 418 letzter Satz ABGB. gilt auch gegenüber dem sich seines Eigentumsrechtes nicht bewußten Eigentümer, wenn er zur Bauverhandlung geladen wurde oder von der Bauführung im Grenzbereich auf andere Weise Kenntnis erhielt

Entscheidung vom 14. Dezember 1966, 6 Ob 323/66

I. Instanz: Bezirksgericht Bruck an der Mur; II. Instanz:

Kreisgericht Leoben

## Text

Folgender Sachverhalt steht unangefochten fest:

Die Liegenschaft EZ. 50 KG. H. gehörte bis 6. November 1958 den Ehegatten Ernst und Hertha H., wurde dann im Versteigerungswege von dem Wiener Fabrikanten Ing. Ludwig M. erstanden und von diesem mit notariellem Kaufvertrag vom 14. November 1961 den Klägern verkauft. Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft EZ. 48 KG. H. waren ursprünglich die Geschwister Paula W. (1/2), Ludmilla F. (1/4) sowie die Zweitbeklagte Franziska F. (1/4). Mit Kaufvertrag vom 12. Februar 1963 erwarb der Erstbeklagte die Hälfte der Paula W. und die Zweitbeklagte das Viertel der Ludmilla F., sodaß von da an beide Beklagte je zur Hälfte Eigentümer sind. Die entsprechenden mündlichen Vereinbarungen wurden allerdings schon früher getroffen und führten dazu, daß die Beklagten schon im Jahre 1960 in das Haus W.-Straße 112 übersiedelten. Im Jahre 1953 beabsichtigten die Ehegatten H., für ihre bis dahin anderswo betriebene Bäckerei einen Zubau zu errichten. Es kam zwischen den beiderseitigen Eigentümern, nämlich den Ehegatten H. einerseits und den Geschwistern Paula W., Ludmilla F. und Franziska F. andererseits, zu einer Vereinbarung, derzufolge die Eheleute H. näher an die Grenze heranbauen durften, während sie dafür den schmalen, unverbaut bleibenden Grundstreifen zwischen dem Zubau und der bisherigen Grenze den Eigentümern der Nachbarliegenschaft überließen. Es sollte also von da an die nordostseitige Außenmauer des Zubaus die Grenze bilden und die Eigentümer der Liegenschaft EZ. 48 berechtigt sein, unmittelbar an diese Mauer anzubauen, wenn sie ein

Wirtschaftsgebäude errichten wollten. Die grundbücherliche Durchführung dieser Grenzänderung unterblieb, weil die Liegenschaft der Ehegatten H. belastet war, doch errichteten diese noch im Jahre 1953 den Zubau in der vereinbarten Weise.

Im Zuge dieses Neubaus entfernte Ernst H. den bisherigen Grenzzaun und die Ehegatten H. kümmerten sich auch nicht mehr um den abgetretenen Grundstreifen. Dieser wurde vielmehr von den Eigentümern der Nachbarliegenschaft in Besitz genommen und einer Mieterin als Gemüsegarten und Holzlagerplatz mitvermietet. Später schlichtete der Erstbeklagte Ziegel hin und schließlich schritten die Beklagten im Jahre 1961 an die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes, in dem Waschküche, Kleintierstall und Holzlage untergebracht werden sollten.

Zu der hierüber am 19. Mai 1961 an Ort und Stelle abgehaltenen Bauverhandlung wurden als Anrainer die Eheleute H. geladen, da den Beteiligten einschließlich des Verhandlungsleiters nicht bekannt war, daß mittlerweile Ing. M. im Versteigerungswege Eigentümer geworden war und die Eheleute H. nur mehr seine Pächter waren. Ernst H. erklärte im eigenen Namen wie auch im Namen seiner Gattin, daß die Mauer des Bäckereizubaues die Grenze bilde und daß gegen die Bauführung der Beklagten kein Einwand erhoben werde. Das Eigentumsrecht des Ing. M. erwähnte er nicht. Die Bauführung wurde daher genehmigt. Die Beklagten errichteten in der Zeit vom Juni bis Oktober 1961 ein massiv gebautes, an die Bäckerei anschließendes Wirtschaftsgebäude.

Im Sommer 1961 besichtigte der Erstkläger die Liegenschaft EZ. 50, für deren Erwerb er sich schon seit längerem interessierte. Er sah auch die damals mannshohen Mauern des auf dem Nachbargrund in Errichtung befindlichen Wirtschaftsgebäudes, kam aber nicht auf den Gedanken, daß sich dieses teilweise auf die Liegenschaft Einlagezahl 50 erstrecken und daß den Beklagten der Bau untersagt werden könnte. Auch Ing. M., dem der Erstkläger in Wien von dem Bau erzählte und der weder von der Vereinbarung der Voreigentümer noch von der Bauverhandlung etwas wußte, nahm an, daß die Beklagten auf ihrem Grund bauen und daß die Baubehörde den Bau genehmigt habe.

Am 26. Juli 1962 wurde auf Grund des Kaufvertrages vom 14. November 1961 im Range einer Ranganmerkung vom 11. August 1961 das Eigentumsrecht der Kläger je zur Hälfte grundbücherlich einverleibt.

Erst nach dem Kaufabschluß - ob vor oder nach der bücherlichen Durchführung läßt sich nicht feststellen - schöpfte der Erstkläger auf Grund eines vom Verkäufer erhaltenen Lageplanes erstmals Verdacht, daß die Beklagten über die Grenze gebaut hätten. Im Zuge eines Bauverfahrens, betreffend die in der Folge durchgeführte Aufstockung des Hauses der Beklagten, brachten die Kläger in einer am 16. Juli 1962 ergriffenen Berufung erstmals vor, daß die Beklagten ihr Wirtschaftsgebäude teilweise auf dem Grund der Kläger errichtet hätten. Als der Erstkläger im Frühjahr 1963 erstmals den Beklagten Vorhaltungen wegen des Grenzüberbaues machte, beriefen sich diese auf die Vereinbarung vom Jahre 1953, von der die Kläger erst jetzt Kenntnis erlangten. Sie ließen daraufhin eine Vermessung durchführen, die ergab, daß das Wirtschaftsgebäude der Beklagten mit einer Teilfläche von 6 m<sup>2</sup> auf der zur Liegenschaft der Kläger gehörigen Bauparzelle 57 steht. Dies ist ein Teil des von den Ehegatten H. im Jahre 1953 abgetretenen Grundstreifens.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren, die Beklagten seien schuldig, das Wirtschaftsgebäude insoweit zu entfernen, als es sich auf der Liegenschaft der Kläger befinde, und den früheren Zustand wiederherzustellen, ab. Es führte aus, die Beklagten seien als redliche Bauführer im Sinne des § 418 ABGB. anzusehen, die durch ihre Bauführung Eigentum an der Grundfläche erworben hätten. Dies müßten auch die Kläger gegen sich gelten lassen, da der Erstkläger vor dem Liegenschaftserwerb den Bau gesehen habe und verpflichtet gewesen wäre, sich über die näheren Einzelheiten des ihm verdächtig erschienenen Baues zu erkundigen. Das Vertrauen auf das Grundbuch komme den Klägern daher nicht zustatten. Aber selbst wenn die Beklagten unredliche Bauführer wären, die Kläger aber gutgläubig, fehle den Klägern die Berechtigung von den Beklagten zu verlangen, daß diese die Baulichkeiten auf eigene Kosten entfernen.

Das Berufungsgericht wiederholte und ergänzte das Beweisverfahren und bestätigte dann das Ersturteil, wenn auch zum Teil aus anderen rechtlichen Erwägungen. Es verneinte die Anwendbarkeit des vom Erstgericht herangezogenen § 418 ABGB " weil dieser außer der Redlichkeit des Bauführers voraussetze, daß der Eigentümer des Grundes von der Bauführung gewußt und sie nicht sogleich untersagt habe. Dies treffe hier nicht zu, weil Ing. M., der zur Zeit der Bauführung Grundeigentümer war, weder gewußt noch fahrlässig nicht gewußt habe, daß sich die Bauführung der Beklagten auch auf sein Grundstück erstrecke. Auch bei den Klägern sei weder eine derartige Kenntnis noch eine schuldhafte Unkenntnis der Bauführung vorgelegen.

Das Klagebegehren sei jedoch unbegründet, weil die Beklagten bzw. ihre Rechtsvorgänger durch die Vereinbarung mit

den Eheleuten H. und die Inbesitznahme des Grundstreifens außerbücherliches Eigentum hieran erworben hätten, das auch während des bücherlichen Eigentums des Ing. M. aufrecht geblieben sei. Die Kläger seien aber beim Liegenschaftserwerb in fahrlässiger Unkenntnis des außerbücherlichen Eigentums der Beklagten gewesen. Der Erstkläger habe bei der Besichtigung vor dem Erwerb, die gemäß § 1238 ABGB. als Vertretungshandlung auch der Zweitklägerin zugeordnet werden könne, die Aufführung eines massiven Bauwerks und dessen unmittelbaren Anbau an den Komplex der Kaufliegenschaft wahrgenommen. Für die Kläger sei daher erkennbar gewesen, daß die Beklagten die an den Bäckereizubau anschließende Grundfläche wie Eigentümer benützen. Der gute Glaube, daß trotz dieser Situation der strittige Grundstreifen Bestandteil der Kaufliegenschaft sei, könnte ihnen nur dann zugebilligt werden, wenn sie durch eine Nachforschung vor dem Liegenschaftserwerb die plausible Meinung gewonnen hätten, daß die Beklagten den Grundstreifen aus einem anderen Rechtsgrund als dem des Eigentums für ihre Bauführung benützen. Dies sei jedoch nicht der Fall gewesen. Da die Kläger somit in fahrlässiger Unkenntnis der für den außerbücherlichen Erwerb der Beklagten sprechenden Umstände waren, könnten sie als bücherliche Einzelrechtsnachfolger der seinerzeitigen Veräußerer die Beklagten als außerbücherliche Erwerber nicht verdrängen.

Selbst wenn man aber den Klägern gutgläubigen Erwerb nicht zubilligte, weil sie die frühere Grenze (den Zaun) nicht kannten und daher die Möglichkeit eines außerbücherlichen Erwerbes der Beklagten nicht in Betracht ziehen konnten, so greife die subsidiäre Begründung des Erstgerichtes Platz:

Die Beklagten seien auch zur Zeit der Bauführung entschuldbar der Meinung gewesen, die Eheleute H. seien noch Liegenschaftseigentümer, was Ernst H. selbst bei der Bauverhandlung bestätigte; sie seien demnach redliche Bauführer gewesen. Als solche hätten sie aber, wenn der auf dem Nachbargrundstück errichtete Gebäudeteil gemäß § 418 zweiter Satz ABGB. dem Ing. Ludwig M. zugefallen wäre, gegen diesen einen Anspruch auf Ersatz der sich auf diesen Teil beziehenden notwendigen und nützlichen Kosten; keinesfalls aber seien sie verpflichtet, den ins Eigentum des Ing. M. bzw. der Kläger als seiner Rechtsnachfolger gefallenen Gebäudeteil zu entfernen.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Kläger nicht Folge.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus den Entscheidungsgründen:

Allerdings kann den Ausführungen des Berufungsgerichtes, die Beklagten hätten an dem strittigen Grundstreifen außerbücherliches Eigentum erworben und behalten und könnten daraus durch die Kläger nicht verdrängt werden, weil diese beim bücherlichen Erwerb in fahrlässiger Unkenntnis der für das außerbücherliche Eigentum der Beklagten sprechenden Umstände waren, nicht gefolgt werden.

Gemäß § 170 Z. 5 EO. müssen nämlich Rechte an der Liegenschaft, welche die Versteigerung unzulässig machen würden, spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung bei Gericht angemeldet werden, widrigens sie zum Nachteil eines gutgläubigen Erstehers in Ansehung der Liegenschaft selbst nicht mehr geltend gemacht werden können. Als Recht, welches die Versteigerung unzulässig machen würde, kommt nach Neumann - Lichtblau Komm.[3] S. 592 nur außerbücherliches Eigentum in Betracht. Der Ersteher erwirbt durch den Zuschlag nicht vom Verpflichteten abgeleitetes, sondern originäres Eigentum, und zwar nebst der Liegenschaft an allem, was als Zubehör im Versteigerungsedikt angeführt ist (JBl. 1959 S. 349, 1965 S. 36).

Daß Ing. M. die Liegenschaft vor der Versteigerung gesehen habe und daher unredlich gewesen sei, wurde weder behauptet noch festgestellt, schon gar nicht aber, daß die Beklagten oder ihre Rechtsvorgänger anlässlich der Versteigerung gemäß § 170 Z. 5 EO. vorgegangen waren.

Das außerbücherlich erworbene Eigentum der Beklagten ist demnach durch den Zuschlag der Liegenschaft an Ing. M. untergegangen. Daß sie den strittigen Grundstreifen auch während der Eigentumszeit des Ing. M. benützt haben, rechtfertigt nicht die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß die Beklagten aus ihrem außerbücherlichen Eigentum nicht verdrängt wurden, da sie es bereits durch den Zuschlag verloren hatten, sodaß die Weiterbenützung nur als Beginn einer Ersitzung gewertet werden könnte.

Die Revision mußte jedoch aus folgenden Erwägungen erfolglos bleiben:

Klang[2] II 291 vertritt den Standpunkt, daß der Fall des letzten Satzes des § 418 ABGB. auch dann vorliege, wenn der Eigentümer des Grundstückes über die Berechtigung des Bauführers im Irrtum war, also auch dann, wenn er zwar von der Bauführung gewußt, aber nicht gewußt hat, daß er selbst Eigentümer des Grundstückes sei. Daß dieser

Standpunkt der dem Wortlaut des Gesetzes entsprechende ist, wird auch von Nippel, Erläuterungen zum ABGB. III S. 344, zugegeben. Dessenungeachtet kommt dieser Autor unter Berufung auf Zeiller ebenso wie Stubenrauch[8] I S. 519 zu dem Ergebnis, daß der im § 418 ABGB. enthaltene Verschweigungstatbestand nur dann gegeben ist, wenn der Eigentümer sich nicht nur der Bauführung, sondern auch seines Eigentums bewußt war. Dieser Standpunkt wird von Randa, "Der Besitz nach österreichischem Recht"[9] S. 282 ff., und Ehrlich, "Die stillschweigende Willenserklärung" S. 242, und ihnen folgend von Ehrenzweig[2], Sachenrecht S. 278, mit der Maßgabe übernommen, daß die Folge des letzten Satzes des § 418 ABGB. auch dann eintrete, wenn der Eigentümer zwar den Irrtum des Bauführers geteilt hat, aber der Bauverhandlung beigezogen wurde und trotzdem gegen die Bauführung keinen Einspruch erhoben hat. Diesem Standpunkt hat sich auch der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung SZ. XXIX 60 angeschlossen. Begründet wird er damit, daß der Nachbareigentümer durch die Bauverhandlung vor einem drohenden Eingriff in seine Privatrechtssphäre gewarnt werde. Bleibe er dennoch untätig, müsse ein Irrtum, sofern er überhaupt noch angenommen werden könne, als unentschuldbar gewertet werden. Es bestanden keine Bedenken, im Verhältnis zu einem redlichen Besitzer an einen unentschuldbaren Irrtum die gleichen Folgen zu knüpfen wie an ein wissentliches Schweigen zur wahrgenommenen Bauführung (SZ. XXIX 60).

Dieser Rechtsstandpunkt, an dem der Oberste Gerichtshof festhält, muß im vorliegenden Fall zur Abweisung des Klagebegehrens führen. Denn das gleiche wie für den durch die Ladung zur Bauverhandlung vor einem drohenden Eingriff in seine Privatrechtssphäre gewarnten Nachbarn, muß für jenen Nachbarn gelten, der zwar zur Bauverhandlung nicht geladen wurde, aber auf andere Weise Kenntnis von der Bauführung auf dem Nachbargrundstück im Grenzbereich, von der er nach der Vorschrift der Bauordnung hätte verständigt werden müssen, erhält. Diese Kenntnis muß ebenso wie die Ladung zur Bauverhandlung ein Warnsignal für den Nachbarn sein, und wenn er trotzdem nichts zur Klärung der Eigentumsverhältnisse unternimmt und infolgedessen gegen die Bauführung keinen Einspruch erhebt, handelt er ebenso wie der von der Bauführung Verständigte aus einem unentschuldbaren Irrtum, was zur Folge hat, daß er nach dem letzten Satz des § 418 ABGB. sein Eigentumsrecht an dem verbauten Grund verliert.

Im vorliegenden Fall steht nun fest, daß der Erstkläger vor Kaufabschluß, nämlich im Sommer 1961, anlässlich einer kurzen Besichtigung der Liegenschaft die Bauführung der Beklagten wahrgenommen und dabei gesehen hat, daß das Bauwerk, dessen Mauern damals mannshoch waren, direkt an den Bäckereizubau angebaut wurde, und daß er dann in Wien mit Ing. M. über diese Bauführung gesprochen habe. Wenn nun auch weiter feststeht, daß Ing. M., der hiedurch erstmals von der Bauführung der Beklagten erfuhr, sich vorgestellt hat, daß die Beklagten die Grenze einhalten und auf ihrem Grund bauen werden, so befand er sich mit dieser Vorstellung eben in einem unentschuldbaren Irrtum, da er nichts unternommen hat, um die Sach- und Rechtslage zu klären. Dies mußte im Sinne der vorstehend wiedergegebenen Lehre und Rechtsprechung dazu führen, daß er das durch den Zuschlag erworbene Eigentum an dem strittigen Grenzstreifen gemäß § 418 letzter Satz ABGB. wieder an die Beklagten verlor. Da der Bau des Wirtschaftsgebäudes der Beklagten im Oktober 1961 fertiggestellt wurde, ist spätestens mit diesem Zeitpunkt das Eigentum an dem Grundstreifen neuerlich an die Beklagten übergegangen. Die Kläger können sich auch nicht darauf berufen, daß sie im Vertrauen auf das Grundbuch den Grundstreifen erworben hätten (GIU. 5850, EvBl. 1961 Nr. 244), weil ja der Erstkläger schon vor dem Gründerwerb von der Bauführung Kenntnis hatte und die Zweitklägerin, wenn sie, ohne die Liegenschaft zu besichtigen, diese miterworben hat, sich nicht darauf berufen kann, daß ihr der Sachverhalt nicht bekannt war.

#### **Anmerkung**

Z39213

#### **Schlagworte**

Außerbücherlicher Eigentümer, gutgläubiger Ersteher im, Zwangsversteigerungsverfahren verdrängt -, Bauführung, Eigentumserwerb durch - auf dem Grund eines sich seines, Eigentumsrechtes nicht bewußten Eigentümers, Eigentümer, Eigentumserwerb durch Bauführung auf dem Grund eines sich, seines Eigentumsrechtes nicht bewußten -, Eigentümer, gutgläubiger Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren, verdrängt außerbücherlichen -, Eigentumserwerb, Bauführung auf dem Grund eines sich seines, Eigentumsrechtes nicht bewußten Eigentümers, Exekution, gutgläubiger Ersteher verdrängt außerbücherlichen Eigentümer, Verschweigung, Eigentumserwerb durch Bauführung auf dem Grund eines, sich seines Eigentumsrechtes nicht bewußten Eigentümers, Zwangsversteigerung,

gutgläubiger Ersteher verdrängt außerbücherlichen, Eigentümer

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1966:0060OB00323.66.1214.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19661214\_OGH0002\_0060OB00323\_6600000\_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)