

TE OGH 2018/10/3 50b69/18k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.10.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C*****, vertreten durch Dr. Bernhard Fink, Dr. Peter Bernhart, Mag. Klaus Haslinglehner, Dr. Bernd Peck, Mag. Kornelia Kaltenhauser, Rechtsanwälte in Klagenfurt, gegen die beklagte Partei Mag. B*****, LL.M., *****, vertreten durch Mag. Georg Luckmann, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Einwilligung (Streitwert 10.000 EUR), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt als Berufungsgericht vom 30. Jänner 2018, GZ 2 R 202/17h-24, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Villach vom 16. Oktober 2017, GZ 16 C 1800/16k-20, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 833,88 EUR (darin 138,98 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Klägerin und die Beklagte sind Eigentümerinnen zweier benachbarter Liegenschaften. Die Liegenschaft der Beklagten und die zwischen diesen Liegenschaften liegende Grenze ist im Grenzkataster eingetragen.

Im Jahr 2011 stellten die Klägerin und die Rechtsvorgängerin der Beklagten fest, dass die im Grenzkataster eingetragene Grenze mit der natürlichen Grenze (Bach) nicht übereinstimmt und ein bisher tatsächlich von der Klägerin genutztes Teilstück im Ausmaß von 69 m² nicht zur Liegenschaft der Klägerin, sondern zu jener der Rechtsvorgängerin der Beklagten gehört. Auf Basis einer Vermessung dieses Teilstücks erklärte sich die Rechtsvorgängerin der Beklagten am 22. 9. 2011 damit einverstanden, dass die Grenze in Hinkunft bachmittig verlaufen soll und diese so im Grenzkataster eingetragen wird. Als Einmalabfindung legten die Klägerin und die Rechtsvorgängerin der Beklagten 500 EUR fest. Als Zeichen der Zustimmung zu dieser Vereinbarung unterzeichneten beide eine Zustimmungserklärung gemäß § 43 Abs 6 VermG.

Das Eigentum der Beklagten beruht auf dem Liegenschafts Kaufvertrag vom 22. 12. 2015. Dieser Kaufvertrag enthält folgende Regelung:

„Der Stand des Grundbuches gemäß dem Auszug [...] ist allen Vertragsteilen bekannt und gilt als integrierter Bestandteil dieses Vertrages. Demnach ist die vertragsgegenständliche Liegenschaft grundbücherlich nicht belastet.

Festgehalten wird, dass hinsichtlich einer im Südosten gelegenen, zum Grundstück [...] angrenzenden Teilfläche von ca. 69 m² in der Vergangenheit ein außerbücherlicher Kaufvertrag abgeschlossen worden war. Diesbezüglich findet eine Rückabwicklung allfälliger rechtsrelevanter Handlungen statt und wird eine Abtretung dieser Teilfläche nicht stattfinden. Die Verkäuferin erklärt, dass sie mit der seinerzeitigen Vertragspartnerin, [...], alle diesbezüglichen Rückabwicklungsformalitäten vereinbart hat und erklärt sie die Käuferin im Falle einer allfälligen Inanspruchnahme diese vollkommen schad- und klaglos zu halten.“

Der Schwiegersohn der Verkäuferin, der für sie die Vertragsverhandlungen führte, teilte der Beklagten dazu mit, dass der seinerzeitige Kaufvertrag noch nicht grundbücherlich durchgeführt worden sei und nach seinen Informationen auch nicht durchführbar sei, die Verkäuferin die Zustimmung zu diesem Kaufvertrag widerrufen habe und die Klägerin ihm mitgeteilt habe, dass sie an diesem Grundstücksstreifen kein Interesse mehr habe. Der Kaufpreis werde an die Klägerin zurücküberwiesen werden. Tatsächlich ist es aber zu keiner einvernehmlichen Aufhebung des seinerzeitigen Kaufvertrags aus dem Jahre 2011 gekommen.

Die Beklagte nahm vor Abschluss des Kaufvertrags Einsicht in das Grundbuch und in den Grenzkataster, zudem erkundigte sie sich bei der Gemeinde nach anhängigen Verfahren. Aus einer Besichtigung wusste sie, dass die Klägerin Holz am fraglichen Grundstücksstreifen lagerte. Mit der Klägerin selbst setzte sich die Beklagte nicht in Verbindung.

Die Klägerin begehrte die Einwilligung der Beklagten in die grundbücherliche Einverleibung ihres Eigentums an der Teilfläche des Beklagtengrundstücks, welche die Rechtsvorgängerin der Beklagten ihr aufgrund der im Jahr 2011 getroffenen Vereinbarung übertragen habe.

Die Beklagte bestritt das Zustandekommen einer rechtswirksamen Vereinbarung und wandte den nach dem Grundbuchsrecht geltenden Schutz des guten Glaubens ein.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge. Die am 22. 9. 2011 vereinbarte einvernehmliche Änderung des Grenzverlaufs ausschließlich zu Lasten des Beklagtengrundstücks gegen Zahlung eines Entgelts sei ein die Parteien bindender Kaufvertrag. Dessen Rechtswirksamkeit stehe auch die von der Beklagten eingewandte rechtliche Unmöglichkeit nicht entgegen. Den Unmöglichkeitregeln unterlägen (nur) solche Fälle, in denen zwar das Verpflichtungsgeschäft genehmigungsfrei, das Verfügungsgeschäft jedoch genehmigungspflichtig sei. Die grundbücherliche Teilung eines im Grenzkataster eingetragenen Grundstücks könne nach § 1 LiegTeilG nur aufgrund eines Plans durchgeführt werden, der von einer besonders qualifizierten Person oder Dienststelle verfasst worden sei. Das Vermessungsamt habe zu prüfen und gemäß § 39 VermG mittels Bescheid zu entscheiden, ob ein solcher Plan allen vom VermG und von der VermV geforderten Voraussetzungen entspreche, auf den bisherigen Angaben im Kataster aufbaue und im Kataster durchführbar sei. Vor dem Hintergrund des Wortlauts des § 1 LiegTeilG, der lediglich die grundbücherliche Durchführung erwähne, sei davon auszugehen, dass sich die gemäß § 39 VermG bestehende Genehmigungspflicht nicht auch auf das Verpflichtungsgeschäft erstrecke. Nicht das Rechtsgeschäft an sich, sondern nur die aufgrund des Rechtsgeschäfts vorzunehmenden Veränderungen des Grundbuchkörpers seien genehmigungspflichtig. Der Zuschreibung des Teilstücks zum Grundstück der Beklagten stehe kein endgültiges rechtliches Hindernis entgegen. Erst bei einer allfälligen tatsächlichen Versagung der zur Eintragung einer Grundstücksteilung notwendigen Bescheinigung gemäß § 39 VermG könne allenfalls nachträgliche Unmöglichkeit angenommen werden. Nach den Feststellungen des Erstgerichts sei es zu keiner einvernehmlichen Aufhebung des Vertrags gekommen; ein einseitiger Rücktritt sei ohne Rechtsgrund nicht möglich. Dennoch habe die Rechtsvorgängerin der Beklagten dieser das Beklagtengrundstück in dem im Grenzkataster dargelegten Umfang verkauft, somit auch jenen Grundstücksteil, der bereits an die Klägerin verkauft worden sei. Es liege eine Doppelveräußerung vor. Der Klägerin, die die Liegenschaft als Erste außerbücherlich erworben und in Besitz genommen habe, stehe daher ein schadenersatzrechtlicher Herausgabeanspruch gegen die Beklagte, deren Recht eingetragen worden sei, zu, wenn sie das – durch den Besitz verstärkte – Forderungsrecht gekannt habe oder bei gehöriger Aufmerksamkeit kennen habe müssen. Dieser schadenersatzrechtliche Herausgabeanspruch gegen den Zweiterwerber bestehe schon dann, wenn dieser leicht fahrlässig das durch den Besitz verstärkte Forderungsrecht des Ersterwerbers nicht erkannt habe. Die Klägerin habe die Teilfläche genutzt und gepflegt; sie habe dort etwa Holz gelagert und den Rasen gemäht. Diese Umstände seien der Beklagten bekannt gewesen. Sie habe auch positive Kenntnis von der Kaufvereinbarung zwischen der Klägerin und ihrer Rechtsvorgängerin gehabt. Allein dieser Umstand

sei geeignet, an ihrer Gutgläubigkeit zu zweifeln. Die Angaben des im Namen ihrer Rechtsvorgängerin agierenden Schwiegersohns hätten die Beklagte nicht von der Unerheblichkeit der Kaufvereinbarung überzeugen dürfen. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags sei ihr aufgrund der darin aufgenommenen Ausführungen zur Kaufvereinbarung bekannt gewesen, dass eine Rückabwicklung noch nicht erfolgt sei. Dies alles hätte Zweifel in der Beklagten schüren müssen. Nachforschungspflichten seien zwar grundsätzlich zu verneinen, jedoch ließen sie sich aufgrund besonderer Umstände – wie im Falle eines „besitzverstärkten“ Forderungsrechts – rechtfertigen. Die Beklagte hätte sich daher aufgrund der Kenntnis der Vereinbarung und den Besitzausübungshandlungen der Klägerin bei ihr persönlich erkundigen und sich der Rückabwicklung des ersten Kaufvertrags vergewissern müssen.

Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zu. Es fehle oberstgerichtliche Judikatur zur Frage allfälliger Auswirkungen der gemäß § 39 VermG vom Vermessungsamt zu erlassenden Bescheinigung auf die Rechtmäßigkeit von Verpflichtungsgeschäften.

Mit ihrer Revision macht die Beklagte Aktenwidrigkeit und unrichtige rechtliche Beurteilung geltend. Sie beantragt, die Vorentscheidungen abzuändern und das Klagebegehren abzuweisen. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision nicht zuzulassen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (§ 508a Abs 1 ZPO) ist die Revision mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig.

1.1. Das Berufungsgericht und die Beklagte sehen die Zulässigkeit der Revision darin begründet, dass Rechtsprechung zur Frage fehle, ob die gemäß § 39 Vermessungsgesetz (VermG) bestehende Genehmigungspflicht sich auch auf das Verpflichtungsgeschäft bezieht, also nicht erst die aufgrund des Rechtsgeschäfts vorzunehmenden Veränderungen des Grundbuchkörpers genehmigungspflichtig seien, sondern schon das Rechtsgeschäft an sich.

1.2. Eintragungen zur Erwerbung des Eigentums einzelner Bestandteile eines Grundbuchkörpers sind gemäß § 11 GBG nur nach den Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes (LiegTeilG), BGBl 1930/3, zulässig. Gemäß § 74 Abs 2 GBG ist bei der Durchführung der Abschreibung von Bestandteilen eines Grundbuchkörpers nach den Bestimmungen des LiegTeilG vorzugehen.

1.3. Das LiegTeilG regelt in seinen ersten beiden Abschnitten die Grundsätze der Grundstücksteilung und die Ab- und Zuschreibung von Bestandteilen eines Grundbuchkörpers. Nach § 1 Abs 1 LiegTeilG kann die grundbücherliche Teilung eines Grundstücks nur aufgrund eines Plans durchgeführt werden, der von einer der in Z 1 bis Z 4 dieser Bestimmung genannten Person oder Behörde herrührt. Nach § 2 Abs 1 LiegTeilG darf ein Teilungsplan nur zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden und in einem Grundbuchsgesuch nur die Durchführung eines Plans begehrt werden. Eine Abschreibung, die immer mit einer Zuschreibung verbunden sein muss, erfordert demnach, sofern Teile eines Grundstücks und nicht ein ganzes Grundstück betroffen sind, stets einen solchen Teilungsplan (5 Ob 96/18f; vgl Binder in Kodek, Grundbuchsrecht² § 2 LiegTeilG Rz 1 und § 3 LiegTeilG Rz 1).

1.4. Nach § 39 Abs 1 Vermessungsgesetz (VermG) bedürfen Teilungspläne der im § 1 Abs 1 Z 1, 3 und 4 sowie Abs 2 LiegTeilG bezeichneten Personen oder Dienststellen zu ihrer grundbücherlichen Durchführung einer Bescheinigung des Vermessungsamts, die innerhalb von 18 Monaten vor dem Einlangen des Antrags auf Verbücherung beim Grundbuchgericht erteilt worden ist. Die Bescheinigung ist zu erteilen, wenn 1. der Plan den Voraussetzungen des § 37 VermG und der dazu erlassenen Verordnung sowie des § 43 Abs 4, 5 und 6 VermG entspricht, 2. eine Erklärung gemäß § 37 Abs 1 Z 2 VermG zum Zeitpunkt des Einlangens des Antrags beim Vermessungsamt nicht älter als drei Monate ist und 3. der Plan auf den bisherigen Angaben des Grenz- oder Grundsteuerkatasters aufbaut und im Grenz- oder Grundsteuerkataster durchführbar ist (§ 39 Abs 3 VermG). Die Pläne und die Bescheinigungen sind in das Geschäftsregister aufzunehmen und nach Rechtskraft der Bescheinigung gemeinsam mit der Trennstücktafel dem Grundbuch im Wege der automationsunterstützten Datenverarbeitung zur Verfügung zu stellen. Eine Bestätigung der Rechtskraft des Planbescheinigungsbescheids ist nicht (mehr) erforderlich (§ 39 Abs 5 VermG). Nach ständiger Rechtsprechung ist eine Planbescheinigung nach § 39 VermG ein Bescheid einer Verwaltungsbehörde, der inhaltlich vom Gericht nicht überprüfbar ist (RIS-Justiz RS0053871).

1.5. Der grundbücherlichen Durchführung einer Liegenschaftsteilung, sofern sie nicht in einem vereinfachten Verfahren (vgl §§ 13 f und §§ 15 ff LiegTeilG) erfolgen kann, geht daher ein „Planbescheinigungsverfahren“ vor dem Vermessungsamt voraus. Inhaltlich wird in diesem festgestellt, dass der Teilungsplan den formalen Inhaltsanforderungen entspricht und dass er im Grundbuch (technisch) durchführbar ist (K. Binder in Kodek, Grundbuchsrecht² § 2 LiegTeilG Rz 17). Eine Prüfung des Plans in materieller Hinsicht ist vom Vermessungsamt nicht vorzunehmen (5 Ob 96/18f). Ein mit einer solchen Bescheinigung versehener Teilungsplan muss also nicht automatisch zu einer die begehrten bücherlichen Eintragungen bewilligenden Entscheidung führen. Die Beurteilung anderer, nicht im Verfahrensgegenstand des Planbescheinigungsverfahrens enthaltener Erfordernisse bleibt vielmehr dem Grundbuchsgericht vorbehalten (5 Ob 96/18f).

2.1. Der Teilungsplan und die auf ihn Bezug nehmende Bescheinigung nach § 39 VermG sind Grundlagen für die grundbücherliche Durchführung einer Grundstücksteilung. Das Gesuch hat einen Hinweis auf die Speicherung des Plans und der Bescheinigung nach § 39 VermG im Geschäftsregister der Vermessungsbehörde zu enthalten (§ 2 Abs 2 LiegTeilG). Das soll sicherstellen, dass das Grundbuchsgericht über Grundstücksteilungen tatsächlich auf der Grundlage des von der Vermessungsbehörde nach § 39 VermG bescheinigten Plans entscheidet (5 Ob 96/18f).

2.2. Die nach § 39 VermG notwendige Bescheinigung ist keine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrags, deren Versagung die Unwirksamkeit des der Grundstücksteilung zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts unmittelbar zur Folge hätte. Anders als nach den Grundverkehrsvorschriften (vgl RIS-Justiz RS0038627; RS0061101) sind nach den hier maßgeblichen Bestimmungen für die Liegenschaftsteilung nicht die dieser zugrunde liegenden Rechtsgeschäfte an sich genehmigungspflichtig, sondern nur die aufgrund solcher Rechtsgeschäfte vorzunehmenden Veränderungen im Gutsbestand eines Grundbuchskörpers (vgl zur landesgesetzlichen Genehmigungspflicht für Grundteilungen RIS-Justiz RS0033368). Das ergibt sich nicht erst aus dem Wesen und Zweck dieser Planbescheinigung, sondern schon aus dem klaren Wortlaut des § 1 Abs 1 LiegTeilG und § 39 VermG. Beide Bestimmungen beziehen sich ausdrücklich – im gegebenen Zusammenhang „nur“ – auf die grundbücherliche Durchführung der Teilung (§ 1 Abs 1 LiegTeilG: „die grundbücherliche Teilung eines Grundstücks“; § 39 VermG: „zur grundbücherlichen Durchführung“).

2.3. Wenn eine Norm – wie hier – eine klare Regelung trifft und im Auslegungsweg ein eindeutiges Ergebnis zu erzielen ist, liegt auch dann keine erhebliche Rechtsfrage vor, wenn zu einer konkreten Fallgestaltung ausdrückliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehlt (RIS-Justiz RS0042656).

3.1. Die Beklagte macht zudem in ihrer Zulassungsbegründung – zusammengefasst – geltend, das Berufungsgericht habe nicht nur die Vereinbarung vom 22. 9. 2011 zu Unrecht nicht als bloße Absichtserklärung, sondern als nach wie vor aufrechten, verbindlichen Kaufvertrag qualifiziert und dabei die Frage der rechtlichen Unmöglichkeit der Übertragung des Grundstreifens falsch beurteilt, es habe der Beklagten vor allem auch ihre Gutgläubigkeit abgesprochen, obwohl sie keinesfalls sorgfaltswidrig gehandelt habe.

3.2. Fragen der Vertragsauslegung kommt in der Regel keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu, sofern – wie hier – keine auffallende Fehlbeurteilung vorliegt, die im Interesse der Rechtssicherheit wahrgenommen werden muss (RIS-Justiz RS0042776; RS0042936; RS0112106; RS0044298; RS0044358).

3.3. Zur ursprünglichen (anfänglichen) und nachträglichen Unmöglichkeit liegt umfangreiche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vor (RIS-Justiz RS0016422; RS0018391; RS0016423; RS0109496; RS0034104; RS0016930; RS0001233 ua); deren Grundsätze hat das Berufungsgericht auf Basis der für die Liegenschaftsteilung maßgeblichen Rechtslage auf den vorliegenden Einzelfall (vgl RIS-Justiz RS0115570 [T6]) jedenfalls vertretbar angewandt.

3.4. Auch der von der Klägerin geltend gemachte schadenersatzrechtliche Herausgabeanspruch nach der Doppelveräußerung einer unbeweglichen Sache kann auf der Grundlage der dazu bereits vorliegenden ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs beurteilt werden (RIS-Justiz RS0011224; RS0113118; RS0011233 ua). Die fallspezifischen Einwände der Beklagten begründen auch diesbezüglich keine erhebliche Rechtsfrage. Das Berufungsgericht ging jedenfalls vertretbar davon aus, dass die Beklagte das – durch den Besitz der Klägerin verstärkte – Forderungsrecht bei gehöriger Aufmerksamkeit kennen musste. Die von der Beklagten in diesem Zusammenhang behauptete Aktenwidrigkeit liegt nicht vor. Die gerügten Ausführungen des Berufungsgerichts stehen nicht im Widerspruch zum Akteninhalt und den darauf beruhenden Tatsachenfeststellungen, sie sind vielmehr nicht zu beanstandende Schlussfolgerungen daraus (vgl RIS-Justiz RS0043277).

4.1. Die Revision war daher mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

4.2. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Klägerin hat in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen, sodass diese der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung diene (RIS-Justiz RS0112296; vgl auch RS0035962; RS0035979).

Textnummer

E123234

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00069.18K.1003.000

Im RIS seit

26.11.2018

Zuletzt aktualisiert am

26.11.2018

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at