

TE OGH 1992/3/12 80b526/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Graf, Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Theresia L*****, vertreten durch Dr.Franz Linsinger, Rechtsanwalt in St.Johann/P., wider die beklagte Partei Walter E*****, vertreten durch Dr.Milan Vavrousek, Rechtsanwalt in St.Johann/P., wegen Räumung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 12. November 1991, GZ 21 R 244/91-34, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes St.Johann/P. vom 15. April 1991, GZ 3 C 508/89f-25, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit S 4.077 (einschließlich S 679,50 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit der am 20.4.1989 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin die Verurteilung des Beklagten zur Räumung des Hauses H***** Nr 185 und zur Zahlung von S 276.000. Sie brachte dazu vor: Sie sei Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch KG H***** mit dem darauf errichteten Haus Hof Nr *****. Der Beklagte, der mit ihrer Enkelin verheiratet gewesen sei, habe sich im Jahre 1987 eigenmächtig Zugang zu diesem Haus verschafft und benütze es seitdem ohne jeden Rechtstitel.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete ein: Er benütze das Haus aufgrund einer zwischen der Klägerin und ihm getroffenen Treuhandvereinbarung und somit nicht titellos; die Klägerin sei vielmehr als Treuhänderin zur Herausgabe verpflichtet. Gegenstand der Treuhandvereinbarung sei gewesen, daß der Beklagte zur Nutzung des Hauses berechtigt sei und auch sämtliche Ausgaben, die mit der Bewirtschaftung der Liegenschaft verbunden seien, trage.

Das Erstgericht wies mit Teilurteil das auf Räumung gerichtete Klagebegehren ab; es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Der Beklagte heiratete 1967 die Enkeltochter der Klägerin, Brigitte E*****. Der Beklagte und Brigitte E***** sind deutsche Staatsbürger. Sie verbrachten mehrfach Urlaube in W***** und entschlossen sich 1972, eine Liegenschaft, die im Eigentum ihres Urlaubsquartiergebers H***** stand, als Baugrund zu erwerben und darauf ein Ferienhaus zu errichten. Die Liegenschaft sollte auch eine finanzielle Sicherheit für die Ehegattin des Beklagten darstellen.

Willy E*****, der Vater des Beklagten, sagte seine finanzielle Unterstützung zu; er und seine Familie sollten das zu errichtende Ferienhaus ebenfalls für Urlaubsaufenthalte nützen. Die Finanzierung des Erwerbes der Liegenschaft und der Errichtung des Hauses sollte teilweise durch ein Darlehen der Bausparkasse, teilweise durch finanzielle Unterstützung des Willy E***** erfolgen. Nachdem der Beklagte davon Kenntnis erhalten hatte, daß für Ausländer nach dem Salzburger Grundverkehrsrecht Ankaufsbeschränkungen in der Form bestehen, daß beabsichtigte Liegenschaftsankäufe durch ausländische Staatsbürger in einer Art von Ediktalverfahren im Gemeindeamt der jeweiligen Katastralgemeinde aufgeboten werden müssen und österreichische Staatsbürger bei Erfüllung der Kaufbedingungen ein Vorzugsrecht eingeräumt bekommen, vereinbarte er mit seiner Gattin, die Klägerin solle, da sie österreichische Staatsbürgerin sei, als Liegenschaftskäuferin auftreten. Der Beklagte und Brigitte E***** teilten der Klägerin mit, daß sie beabsichtigten, eine Liegenschaft in Salzburg zu erwerben und darauf ein Haus zu bauen. Sie ersuchten die Klägerin, als Käuferin der Liegenschaft aufzutreten. Auf die Frage der Klägerin nach den Gründen hierfür antwortete der Beklagte, daß die Klägerin dann in diesem zu errichtenden Haus ihren Urlaub gemeinsam mit ihm und ihrer Enkeltochter verbringen könne. Der Beklagte sagte der Klägerin, daß die Liegenschaft auch als finanzielle Sicherheit für Brigitte E***** gedacht sei, und daß durch eine letztwillige Verfügung nach dem Tod der Klägerin die Liegenschaft ihrer Enkeltochter zukommen sollte; die Klägerin sollten keine Verpflichtungen aus dem Liegenschafts Kauf treffen. Die Klägerin war einverstanden, das Eigentum an der Liegenschaft zu erwerben und im Interesse von Brigitte E***** auszuüben. Sie stellte damit in Aussicht, die übernommene Liegenschaft in Zukunft ihrer Enkeltochter zu übergeben. Der Umstand, daß die Klägerin nur im Interesse ihrer Enkeltochter tätig werden und in Zukunft dieser die Liegenschaft übergeben wollte, war dem Beklagten bekannt. Die Klägerin war hingegen über die Sach- und Rechtslage nicht informiert.

Am 31.1.1973 unterfertigte die Klägerin einen Kaufvertrag über die Liegenschaft. Weiters veranlaßte der Beklagte die Klägerin zur Errichtung einer letztwilligen Verfügung, wonach im Falle ihres Todes Brigitte E***** Vermächtnisnehmer der Liegenschaft werden sollte. Zur Besicherung des Darlehens, mit dem der Kaufpreis teilweise finanziert werden sollte, unterfertigte die Klägerin eine Schuld- und Pfandbestellungsurkunde. Weiters unterschrieb sie einen Bausparvertrag mit der Raiffeisenkasse W*****. Bei Unterfertigung dieser Urkunden wurde der Klägerin zugesichert, daß ihr daraus keine Verpflichtungen entstünden.

In der Folge wurde aufgrund des Kaufvertrags das alleinige Eigentum der Klägerin im Grundbuch einverleibt. Eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde nach den Bestimmungen über den Ausländergrundverkehr wurde nicht eingeholt.

Der Beklagte und Willy E***** errichteten unter persönlichem und finanziellem Einsatz das geplante Ferienhaus.

Am 24.9.1984 wurde die zwischen dem Beklagten und Brigitte E***** geschlossene Ehe geschieden. Die Liegenschaft in W***** wurde in die Vermögensauseinandersetzung nicht einbezogen. Die Ratenzahlungen für das für den Erwerb der Liegenschaft aufgenommene Darlehen sowie die sonstigen im Zusammenhang mit der Liegenschaft entstehenden Kosten wurden zunächst vom Beklagten getragen. 1982 oder 1983 stellte der Beklagte die Ratenzahlungen ein, seither werden diese Zahlungen von der Klägerin geleistet. Bis Ende des Jahres 1985 wohnte Brigitte E***** im Haus H***** Nr 185; mit Vertrag vom 30.12.1985 wurde das Haus vermietet. Etwa seit Juni 1987 lebt der Beklagte in dem Haus. Nach dem Einzug des Beklagten haben die Mieter, die das Haus zu diesem Zeitpunkt bewohnten, verlassen.

1987 hat der Beklagte bei der Grundverkehrslandeskommission für Salzburg die Genehmigung eines zwischen ihm als Treugeber und der Klägerin als Treuhänderin abgeschlossenen Treuhandvertrages über den Erwerb der streitgegenständlichen Liegenschaft beantragt. Dieser Antrag wurde mit Bescheid vom 17.12.1987 zurückgewiesen, weil es sich bei einem Treuhandvertrag nicht um eines der im § 8 Abs 1 lit a bis c des Salzburger Grundverkehrsgesetzes angeführten Rechtsgeschäfte handle. Mit der Frage des Vorliegens eines nichtigen Rechtsgeschäftes wegen Umgehung der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung hat sich die Grundverkehrslandeskommission nicht befaßt.

Zwischen den Streitparteien wurden im Zusammenhang mit der gegenständlichen Liegenschaft bereits mehrere Rechtsstreitigkeiten geführt. Mit Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 7.12.1990 (40 Cg 88/88) wurde das Begehren des Beklagten und dortigen Klägers, die Klägerin und dortige Beklagte für schuldig zu erkennen, ihm die

klagegegenständliche Liegenschaft zu übergeben, mit der Begründung abgewiesen, es liege eine Treuhandvereinbarung zugunsten von Brigitte E***** als begünstigte Dritte vor; der Treugeber könne nur die Leistung (Übergabe der Liegenschaft) an diese verlangen.

Im Verfahren zu 22 Cg 202, 353/84 des Landesgerichtes für ZRS Wien wurde eine Klage des Beklagten und seines Vaters Willy E***** auf Ersatz der für den Ankauf der Liegenschaft und die Errichtung des Hauses geleisteten Aufwendungen ebenfalls abgewiesen.

Auf der Grundlage dieser Feststellungen führte das Erstgericht aus, zwischen den Streitteilen sei eine Treuhandvereinbarung geschlossen worden. Dadurch sollten die zwingenden Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes, wonach die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück an einen Ausländer der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe, umgangen werden. Die Frage der Unwirksamkeit eines derartigen Umgehungsgeschäftes könne erst dann abschließend beantwortet werden, wenn die Grundverkehrsbehörde über einen Antrag auf Zustimmung der Übertragung des Eigentums an den Beklagten oder dessen Vater rechtskräftig entschieden habe. Eine derartige Entscheidung sei bisher nicht erfolgt.

Das Erfordernis der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung im Liegenschaftsverkehr mit Ausländern sei daher im vorliegenden Fall als Vorfrage zu berücksichtigen. Da der Erwerb eines Grundstückes durch einen Ausländer als Treugeber über einen inländischen Treuhänder dem Erwerbsgeschäft durch einen Ausländer gleichkomme, sei der Kaufvertrag über die gegenständliche Liegenschaft nach den Bestimmungen des zum Zeitpunkte des Vertragsabschlusses in Geltung stehenden Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1969 bewilligungspflichtig gewesen. Durch die verdeckte Treuhand sollte eben dieses Bewilligungserfordernis umgangen werden. Die Klägerin sei nur deshalb im Grundbuch einverleibt worden, weil die Tatsache der Treuhand für einen Ausländer nicht deklariert wurde und somit unvollständige Angaben gemacht wurden. Ein Rechtsgeschäft, das der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe, binde zwar grundsätzlich die Parteien bis zum Eintritt dieser aufschiebenden Bedingung, bis zum Eintritt der Bedingung befinde sich das Rechtsgeschäft aber in einem Schwebzustand und sei somit nicht wirksam. Die Übertragung des Eigentums durch Eintragung des Erwerbsgeschäftes in das Grundbuch setze einen tauglichen Titel voraus. Der infolge mangelnder Zustimmung der Grundverkehrsbehörde schwebend unwirksame Kaufvertrag stelle keinen tauglichen Titel dar, weshalb die Klägerin nicht Eigentümerin der Liegenschaft geworden sei. Mangels Aktivlegitimation der Klägerin sei das Räumungsbegehren daher abzuweisen.

In Stattgebung der Berufung des Beklagten gab das Gericht zweiter Instanz dem Räumungsbegehren statt. In rechtlicher Hinsicht führte es aus:

Bei einem Rechtsgeschäft, durch das die Genehmigungsbedürftigkeit des Liegenschaftserwerbes durch Ausländer umgangen werden solle, handle es sich um ein Umgehungsgeschäft; strittig sei die Frage, ob ein solches Umgehungsgeschäft von Anfang an nichtig sei oder ob es solange in Schwebzustand sei, bis die Genehmigung erteilt oder versagt werde oder die Feststellung erfolge, daß es keiner Genehmigung bedürfe. Die Unwirksamkeit bzw der Schwebzustand beziehe sich auf das Umgehungsgeschäft als solches und nicht bloß auf die dem Erwerb zugrundeliegende Treuhandvereinbarung. Diese Frage brauche im vorliegenden Fall aber nicht beurteilt zu werden, da dem Klagebegehren aus anderen Gründen stattzugeben sei.

Durch das im Verfahren zu 40 Cg 88/88 des Landesgerichtes für ZRS Wien ergangene Urteil sei zwischen den Streitteilen festgestellt, daß dem Beklagten kein Anspruch auf Eigentumsübertragung an der Liegenschaft zustehe. Der Beklagte habe auch sonst keinen obligatorischen Anspruch auf Benutzung der Liegenschaft, er benütze diese also titellos.

Beim Erwerb der Liegenschaft durch den Beklagten, sei es im eigenen Namen, sei es durch die Klägerin als Treuhänderin, seien die Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes vom 10.12.1969 anzuwenden gewesen; der Vertrag hätte daher der Grundverkehrsbehörde vorgelegt werden müssen. Gemäß § 15 Abs 1 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1969 sei ein Rechtsgeschäft, solange die erforderliche Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht vorliege, unwirksam. § 16 Abs 3 leg cit (so wie der heute geltende § 14 Abs 3 des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1986) bestimme, daß dann, wenn ein nach § 15 Abs 1 und 2 unwirksames Rechtsgeschäft grundbücherlich durchgeführt werde, das Grundbuchsgericht auf Antrag der zuständigen Grundverkehrsbehörde diese Eintragung zu löschen habe; der Antrag sei aber nicht mehr zulässig, wenn seit der

Bewilligung der Eintragung 3 Jahre verstrichen sind. Der Gesetzgeber saniere sohin - offensichtlich zur Vermeidung eines lang anhaltenden Zustandes der Rechtsunsicherheit - nach Ablauf von 3 Jahren das ursprünglich unwirksame bzw aufschiebend bedingte Geschäft.

Da auf das Umgehungsgeschäft diejenige Rechtsnorm anzuwenden sei, die auf das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft Anwendung finde, so erscheine es nicht gerechtfertigt, nach weit mehr als 3 Jahren im Rechtsverhältnis zwischen den Vertragsteilen von Amts wegen von einer Nichtigkeit auszugehen, die in der in Wahrheit anzuwendenden Rechtsnorm nicht mehr vorliege bzw nicht mehr wahrgenommen werden könne. Die Klägerin sei daher tatsächlich Eigentümerin und habe gegenüber dem Beklagten als titellosen Benützer einen Räumungsanspruch.

Die ordentliche Revision wurde mit der Begründung zugelassen, daß es sich um eine Frage grundsätzlicher Bedeutung handle, ob sich die Vertragsparteien im Bereich des Salzburger Grundverkehrsgesetzes nach Ablauf von 3 Jahren nach grundbücherlicher Durchführung auf die Nichtigkeit berufen können und inwiefern dies von Amts wegen wahrzunehmen sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Beklagten mit dem Antrag, in Abänderung der angefochtenen Entscheidung das Urteil der ersten Instanz wiederherzustellen; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin hat in ihrer Revisionsbeantwortung beantragt, dem Rechtsmittel des Beklagten keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Beklagte vertritt in seinem Rechtsmittel die Ansicht, es könne ohne Zweifel davon ausgegangen werden, daß zwischen den Streitteilen eine Treuhandvereinbarung geschlossen wurde. Um den Anforderungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes zu entsprechen, wären die Streitteile verpflichtet gewesen, den Kaufvertrag der Grundverkehrsbehörde vorzulegen und ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß dem Vertrag eine Treuhandvereinbarung zugrundeliege. Dies sei jedoch von der Klägerin bewußt unterlassen worden, weil sowohl die Streitteile als auch Brigitte E***** wußten, daß dann die Grundverkehrsbehörde nicht zustimmen werde; das Rechtsgeschäft sei daher von Anfang an nichtig. Diese Nichtigkeit erfasse auch das Umgehungsgeschäft, durch welches der Zweck des Gesetzesverbotes vereitelt werde. Die Nichtigkeit habe zur Folge, daß die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Klägerin keinen Eigentumsübergang begründe, weil der Mangel eines Titels die Nichtigkeit der Einverleibung bewirke. Auch der Vertragspartner könne sich auf die Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes berufen, weil ansonsten der Zweck solcher Verbotsnormen kaum zu erreichen wäre. Der Klägerin fehle es daher an der Eigentümereigenschaft, weshalb sie zur Erhebung der Räumungsklage nicht aktiv legitimiert sei. Die vom Berufungsgericht vertretene Ansicht, eine Sanierung einer derartigen Nichtigkeit erfolge nach Ablauf von 3 Jahren, sei unrichtig. Bei den im § 14 Abs 3 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 angeführten unwirksamen Rechtsgeschäften gemäß § 13 Abs 1 oder 2 leg cit handle es sich um solche, die aufgrund unwahrer Angaben der Rechtserwerber bewilligt wurden und es dadurch zur grundbücherlichen Durchführung kam. Stelle sich dann die Unrichtigkeit der Angaben heraus, so könne die Grundverkehrsbehörde binnen 3 Jahren den Antrag auf Löschung der Eintragung beim Grundbuchsgericht einbringen. Das gegenständliche Rechtsgeschäft sei jedoch bewußt niemals der Grundverkehrsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden, weil die Vertragsparteien wußten, daß die Grundverkehrsbehörde nicht zustimmen werde. Die Frist des § 14 Abs 3 Salzburger Grundverkehrsgesetz 1986 sei daher auf dieses Rechtsgeschäft nicht anzuwenden. Sollten Umgehungsgeschäfte nur aufgrund der Tatsache, daß sie bei der Salzburger Grundverkehrsbehörde nicht angezeigt wurden und bereits 3 Jahre verstrichen sind, trotz ihres gesetzwidrigen Inhalts nachträglich saniert werden, so würde dies jeder Umgehung dieser Gesetze problemlos Tür und Tor öffnen. Dies sei jedoch gerade bei derart heiklen Fragen wie der Veräußerung von Grund und Boden an Ausländer keinesfalls im Sinne des Gesetzgebers. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz diene dem Schutz von Allgemeininteressen, um eine Überfremdung und einen weiteren Anstieg der Grundstückspreise zu verhindern. Die Grundverkehrsbehörde erhalte von den Umgehungsgeschäften erst dann Kenntnis, wenn es zu Rechtsstreitigkeiten aus diesem Rechtsgeschäft komme und die Vertragsparteien auf die von ihnen beabsichtigte Umgehung hinweisen. Sollte zu diesem Zeitpunkt die Dreijahresfrist bereits abgelaufen sein, so wäre die Grundverkehrsbehörde nicht mehr in der Lage, die Versagung der Zustimmung auszusprechen. Mit der Versagung der Zustimmung werde der Vertrag jedoch rückwirkend unwirksam. Es müßten sich daher die Vertragsparteien bei Abschluß von derartigen Umgehungsgeschäften klar sein, daß sie mit entsprechenden Risiken verbunden sind.

Hiezu wurde erwogen:

Im vorliegenden Fall wäre das Umgehungsgeschäft in Wahrheit der Kaufvertrag über die Liegenschaft zwischen der Klägerin und Herrn H*****, dem Liegenschaftsvoreigentümer. Nach den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen ergibt sich aber nicht, daß die Partner dieses Vertrages die Absicht hatten, das Salzburger Grundverkehrsgesetz zu umgehen. Ein Umgehungsgeschäft setzt aber Umgehungsabsicht voraus (JBI 1980, 430; RdW 1984, 10; EvBl 1988/10; auch im Fall der Entscheidung JBI 1988, 250 "bemühten" sich die Beteiligten, die erforderliche grunderwerbsbehördliche Bewilligung zu umgehen). Die Berufung auf die Umgehungsabsicht wird auch von der Lehre weitgehend gebilligt (Schurig in Ferid-FS (1988) 398; Mayer-Maly in MünchKommZBGB, Rz 18 zu § 134; Tamusino, Die Umgehung von Gesetzes- und Vertragsnormen (1990) 61 ff). Der zwischen der Klägerin und dem Liegenschaftsvoreigentümer - zwei Inländern - abgeschlossene Kaufvertrag ist also nicht, wie der Beklagte darzulegen versucht, nichtig. Dafür spricht auch, daß der jedenfalls diesbezüglich gutgläubige Verkäufer schutzbedürftig ist. An dem Liegenschaftskaufvertrag zwischen der Klägerin und dem Verkäufer H***** ist demnach rechtlich nicht zu rütteln. Die Klägerin ist rite Liegenschaftseigentümerin geworden, von einer Irreführung der Grundverkehrsbehörde durch die Partner des Liegenschaftskaufvertrages kann also keine Rede sein. Fraglos ist zwar die Treuhandvereinbarung vom Salzburger Grundverkehrsgesetz betroffen, denn es sollte dadurch der Zweck des genannten Gesetzes vereitelt bzw umgangen werden. Ist aber diese Vereinbarung nichtig, so stehen auch dem Beklagten keinerlei Benützungrechte an der im Eigentum der Klägerin stehenden Liegenschaft zu, sodaß das Räumungsklagebegehren berechtigt ist.

Ob und inwieweit Bereicherungsansprüche gegen die Klägerin bestehen und wem sie zustehen, ist hier nicht zu beantworten.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E28546

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00526.92.0312.000

Dokumentnummer

JJT_19920312_OGH0002_0080OB00526_9200000_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