

# TE OGH 2018/10/3 50b57/18w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.10.2018

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht 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 Univ.-Prof. DI Dr. G\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Primus, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagten Parteien 1. R\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, 2. H\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Gerhard Moser, Rechtsanwalt in Murau, 3. B\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, 4. G\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, 5. Dipl.-Ing. Dr. D\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Franz Unterasinger, Rechtsanwalt in Graz, 6. W\*\*\*\*\* mbH, \*\*\*\*\*, 7. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. H\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Franz Unterasinger, Rechtsanwalt in Graz, 8. Dipl.-Ing. E\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, 9. H\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, 10. Mag. (FH) S\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, 11. Dipl.-Ing. B\*\*\*\*\* M\*\*\*\*\*, wegen Feststellung und Einwilligung in die Vermarkung eines Grenzverlaufs, über die ordentliche Revision der fünft- und siebentbeklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 14. November 2017, GZ 3 R 83/16z-30, mit dem das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 29. April 2016, GZ 44 Cg 76/15k-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die fünft- und die siebentbeklagte Partei sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 2.428,21 EUR (darin 404,70 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Der Kläger ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 1\*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*, bestehend aus dem Grundstück 1358, einem Gartengrundstück, das südlich an die Liegenschaft EZ 6\*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*, bestehend aus den Grundstücken 1359 und 1360, grenzt. An dieser Nachbarliegenschaft EZ 6\*\*\*\*\* ist Wohnungseigentum begründet (N\*\*\*\*\*gasse 28 und 30); die Beklagten und der Kläger sind deren Mit- und Wohnungseigentümer.

Die Grundstücke 1358, 1359 und 1360 waren früher in einer Einlagezahl zusammengefasst (EZ 6\*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*). Mit Kaufvertrag vom 30. 12. 1983 erwarb die Sechstbeklagte diese – damals noch immer in einer Einlagezahl zusammengefassten – Grundstücke. Die Sechstbeklagte schrieb daraufhin das Grundstück 1358 (Gartengrundstück) aus dem Gutsbestand der EZ 6\*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* ab, wobei sie davon ausging, dass die Grenze zwischen den Grundstücken der in der Natur ersichtliche Zaun ist. Für dieses Grundstück eröffnete das Grundbuchsgericht eine eigene Einlagezahl, nämlich die nunmehrige EZ 1\*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*. In der Folge verkaufte die Sechstbeklagte Miteigentumsanteile an der EZ 6\*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* (mit Grundstücken 1359 und 1360) samt Wohnungseigentum an den

einzelnen Wohnungen in den Häusern N\*\*\*\*\*gasse Nr 28/30 an den Kläger und die anderen Beklagten; das in diesen Kaufverträgen ausdrücklich ausgenommene Gartengrundstück 1358 (EZ 1\*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*) verkaufte sie später gesondert an den Kläger.

Im Bereich der Grenze zwischen dem Grundstück 1358 einerseits und den Grundstücken 1359 und 1360 andererseits steht seit langer Zeit (auch schon vor 1983) ein mit einer Hecke bewachsener, etwa 40 m langer Maschendrahtzaun; der Zaun wird durch ein Gartentor durchbrochen, in dessen Schloss steckt ein Schlüssel; der Zaun reicht im Westen und Osten bis an die Zäune der Nachbargrundstücke heran, er ist an diese aber nicht angebunden. Strittig ist, ob der Zaun (samt Hecke) auf einer Linie entlang der Grundgrenze steht (nördliche Grenze des Grundstücks 1358, Südgrenze der Grundstücke 1359 und 1360) oder ob die Grenze wie laut Mappe zwischen den Grundstücken 2,5 m weiter südlich davon verläuft. Mit all den zwischen der Sechstbeklagten als Verkäuferin und dem Kläger und den anderen Beklagten als Käufer abgeschlossenen Kaufverträgen sollte nach dem jeweiligen übereinstimmenden Parteiwillen das (Mit-)Eigentum jeweils bis zu der durch den Zaun gebildeten Grenze verschafft werden.

Der Kläger begehrte 1. im Verhältnis zwischen ihm als dem grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft EZ 1\*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*) und den Beklagten als den grundbücherlichen Miteigentümern der Liegenschaft EZ 6\*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*) die Feststellung, dass die Grundstücksgrenze, welche das Grundstück 1358 von den Grundstücken 1359 und 1360 trennt, entlang des in der Natur bestehenden Zaunes verläuft, sowie 2. die Verpflichtung der Beklagten, in die Vermarkung der unter Punkt 1. beschriebenen Grenze einzuwilligen. Die Sechstbeklagte habe einst alle drei Grundstücke gekauft. Schon damals habe der lange Zeit davor errichtete Zaun die gelebte Naturgrenze gebildet. Alle Miteigentümer des Anwesens N\*\*\*\*\*gasse 28 und 30 hätten ihre Miteigentumsanteile von der Sechstbeklagten erworben. Nach dem Willen der Parteien habe die Sechstbeklagte nur die Fläche bis zum Zaun verkaufen, die nunmehrigen Miteigentümer hätten die Fläche nur bis dahin kaufen wollen. Die Sechstbeklagte habe ihm das Gartengrundstück ebenfalls bis zum Zaun verkaufen und er habe die Fläche bis zu dieser Grenze erwerben wollen.

Von den Beklagten erstatteten nur die Zweit- und der Fünftbeklagte eine Klagebeantwortung. Die Zweitbeklagte anerkannte Punkt 1. des Klagebegehrens, führte aber aus, keine Veranlassung zur Klage gegeben zu haben. Der Fünftbeklagte bestritt das Klagevorbringen und beantragte die Abweisung der Klage. Er wandte ein, er habe gleich den anderen Miteigentümern stets (Mit-)Eigentum im Ausmaß des Gutsbestands, also so, wie der Verkäufer die Liegenschaft besessen und benutzt habe oder zu besitzen oder zu benutzen berechtigt gewesen sei, demgemäß im Ausmaß laut Mappe erwerben wollen und erworben. Den Zaun habe er wohl gesehen, über das Gartentor habe er aber den Grundstreifen jenseits des Zaunes betreten können. Er verfüge über einen Schlüssel zum Zauntor. Er habe gewusst, dass ein Grundstreifen in einer Breite von 2,5 m jenseits des Zaunes noch zum Anwesen N\*\*\*\*\*gasse 28/30 gehöre; er habe auch ein entsprechendes Eisenrohr als Markierung gesehen. Entlang des Zaunes fehlten Hinweise für einen Grenzzaun; der Zaun sei daher nur Abgrenzung, nicht aber Grenze.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Der Wille der Vertragsparteien entscheide, in welchem Umfang ein verkauftes Grundstück übergeben werden solle. Dieser Wille könne sich vor allem auch in einer sichtbaren natürlichen Grenze manifestieren. Die natürliche Grenze könne insbesondere in einem in der Natur vorhandenen Zaun bestehen. Bedeutungslos sei dagegen, ob der Besitz des Voreigentümers und die tatsächliche Übung hinter den wahren Eigentumsgrenzen zurückgeblieben seien. Der Käufer erwerbe nur dann Eigentum laut Mappengrenze, wenn eine Naturgrenze und Grenzzeichen fehlten. Im zu beurteilenden Fall sei übereinstimmender Wille der Vertragsparteien gewesen, (Mit-)Eigentum bis zur Grenze laut Zaun zu übergeben und zu erwerben. Die in den Kaufvertragstexten verwendeten Formulierungen änderten an dieser Beurteilung nichts, weil diese Textbausteine vom wahren Willen der Parteien abgewichen und daher bedeutungslos seien.

Das Berufungsgericht verwarf die wegen Nichtigkeit erhobene Berufung des Siebentbeklagten; im Übrigen gab es den Berufungen des Fünftbeklagten und des Siebentbeklagten nicht Folge. Keines der in Rede stehenden Grundstücke sei in den Grenzkataster aufgenommen, sodass die aus dem VermG denkbar ableitbaren Rechtsfolgen für den zu beurteilenden Fall irrelevant seien. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs entscheide für den Umfang des Eigentumserwerbs an Grundstücken im rechtsgeschäftlichen Verkehr nicht die Grundbuchsmappe, sondern der Umfang, in dem das Grundstück „nach dem Willen der Parteien“ übertragen werden sollte. Maßgeblich seien also nicht die Papier-, sondern die Naturgrenzen. Für den Umfang des Eigentumserwerbs schlage daher der im Inhalt des Kaufvertrags (als Titel) zum Ausdruck gebrachte Parteiwille aus. Der maßgebliche „Wille der Parteien“ über den Umfang des übergebenen Grundstücks äußere sich mangels weiterer Absprachen im Titel (Kaufvertrag). Über den (nach dem

Parteiwillen zu bestimmenden) Umfang des Titels hinaus könne kein Erwerb stattfinden. Im zu beurteilenden Fall finde sich in den maßgebenden Titelerkunden als Umschreibung für das Kaufobjekt zwar gleichlautend die Formulierung: „[...] wie die Verkäuferin diese Liegenschaft bzw Liegenschaftsanteile besessen und benützt hat oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre [...]“. Das Erstgericht habe aber als bewiesen angenommen, dass bei jedem der seitens der Sechstbeklagten vorgenommenen Verkäufe der übereinstimmende Wille der jeweils beteiligten Parteien darauf gerichtet gewesen sei, die jeweiligen Grundstücke bis zu dem in der Natur ersichtlichen Zaun bzw ab diesem zu kaufen bzw zu verkaufen. Keine der Parteien habe in dem Ausmaß erwerben wollen, wie ein Voreigentümer zu benützen berechtigt gewesen wäre. Nach dem übereinstimmenden Parteiwillen habe das (Mit-)Eigentum daher bis zu der durch den Zaun gebildeten Grenze verschafft werden sollen. Der maßgebende Parteiwille habe daher den Erwerb innert der vom Kläger behaupteten Grenzen umfasst. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Sechstbeklagte das Gartengrundstück schon vor der Veräußerung der Miteigentumsanteile an den beiden anderen in der bisherigen Einlagezahl verbliebenen Grundstücken abgeschrieben habe und die maßgebenden Kaufverträge daher erst nach der Abschreibung des Gartengrundstücks abgeschlossen worden seien. Auch für diesen Aspekt müsse die Aussage fortgeschrieben werden, dass Mappe und Katastralmappe nur zur Veranschaulichung der Lage einer Liegenschaft bestimmt seien; vor allem aber müsse unverändert die Aussage gelten, dass über den (nach dem Parteiwillen zu bestimmenden) Umfang des Titels hinaus kein Erwerb stattfinden könne. Es müsse bedeutsam bleiben, wie weit der Eigentümer den Käufern Eigentum verschaffen habe wollen, zumal der Verkäufer (damals) gleichzeitig auch Eigentümer des Nachbargrundstücks gewesen sei. Nach dem Parteiwillen hätten die Beklagten (und der Kläger) Miteigentum an den Grundstücken 1359 und 1360 eben nur bis zu der durch den Zaun im Süden gebildeten Grenze erworben, der Kläger nach seinem Parteiwillen und jenem der Verkäuferin (Sechstbeklagte) seinerseits aber Eigentum am Gartengrundstück 1358 bis zu der im Norden durch den Zaun gebildeten Grenze. Anderslautende Formulierungen in den Kaufverträgen habe das Erstgericht zu Recht als bloße Vertragsschablone und Textbausteine abgetan, weil das Erstgericht explizit gegenteilige Feststellungen getroffen habe.

Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zu. Es fehle ausdrückliche höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Beantwortung der von den Beklagten (namentlich: vom Siebentbeklagten) aufgeworfenen Rechtsfragen im Zusammenhang mit einer zeitlich vorhergehenden Ab- und Zuschreibung einer Grundfläche bei gleichbleibenden Eigentumsverhältnissen und dem zeitlich nachfolgenden Abverkauf von Miteigentumsanteilen durch denselben Eigentümer.

Gegen dieses Urteil des Berufungsgerichts richtet sich die ordentliche Revision des Fünftbeklagten und des Siebentbeklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtenen Entscheidungen im klageabweisenden Sinn abzuändern. Hilfsweise stellen sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag.

Der Kläger beantragte in der Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, in eventu dieser nicht Folge zu geben. Die weiteren Beklagten haben sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts § 508a Abs 1 ZPO) – mangels einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig.

1. Bei der Feststellung eines Grenzverlaufs und der daraus abgeleiteten Verpflichtung zur Zustimmung zur Vermarkung folgt aus der Natur des Anspruchs, dass dieser gegen alle Miteigentümer der angrenzenden Liegenschaft zu erheben ist und zwangsläufig eine einheitliche Entscheidung ergehen muss. Die Vorinstanzen gingen daher zu Recht davon aus, dass die Beklagten eine einheitliche Streitpartei iSd § 14 ZPO bilden (5 Ob 182/16z).

2. Nach ständiger Rechtsprechung bestimmt sich der eigentumsrechtliche Grenzverlauf eines nicht in den Grenzkataster eingetragenen Grundstücks grundsätzlich nach den Naturgrenzen. Maßgeblich ist der in der Natur festzustellende Verlauf (RIS-Justiz RS0049554 [T1]; RS0130738 [T1]). Die Frage, wo die natürliche Grenze verläuft, ist eine Frage der Würdigung aller Beweise einschließlich der Kataster- und der Grundbuchsmappe sowie eine Frage der Feststellung von Tatsachen (9 Ob 34/17s; RIS-Justiz RS0049559 [T4]). Der Mappendarstellung kommt

– außer im hier nicht vorliegenden Fall, dass die strittige Grenze im Grenzkataster eingetragen ist – also nicht die Bedeutung einer bücherlichen Eintragung zu, sondern sie ist nur dazu bestimmt, die Lage der Liegenschaften zu veranschaulichen (RIS-Justiz RS0049554). Die Grundbuchsmappe macht keinen Beweis über die Größe und die

Grenzen einer Liegenschaft (10 Ob 32/17d; RIS-Justiz RS0049559; RS0038593 [T1]). Sie ist nur ein Beweismittel wie jedes andere, dessen Beweiskraft der Richter nach freier Überzeugung zu beurteilen hat (1 Ob 14/17s; RIS-Justiz RS0049559; RS0011258).

3. Beim Verkauf eines Grundstücks wird daher das Vertrauen auf die Darstellung der Grenze in der Grundbuchsmappe nicht geschützt. Für den Umfang des Eigentumserwerbs an nicht im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist nicht die Grundbuchsmappe entscheidend, sondern der im Inhalt des Kaufvertrags Ausdruck findende Wille der Parteien. Eigentum wird nur am wirklich gewollten Gegenstand erworben (10 Ob 32/17d; RIS-Justiz RS0011236 [T10, T11]; vgl auch RS0011332).

4. Das Berufungsgericht hat diese Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (in seiner ausführlichen, eingangs lediglich gerafft dargestellten Entscheidungsbegründung) dargestellt und auf den vorliegenden Einzelfall angewandt. Nach den getroffenen Feststellungen richtete sich der für den Umfang des Eigentumserwerbs maßgebliche Parteiwille bei jedem Erwerbsvorgang jeweils auf die durch den Zaun gebildete „Naturgrenze“. Für den Umfang der Eigentumsübertragung ist daher hier dieser in der Natur ersichtliche Grenzverlauf – und nicht die „Papiergrenze“ – maßgebend (vgl 1 Ob 53/97v). An der Maßgeblichkeit dieser von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze ändert auch die den Erwerbsvorgängen vorangegangene Liegenschaftsteilung nichts. So hat der Oberste Gerichtshof etwa die Möglichkeit der Festlegung einer verbindlichen Grenze durch den Eigentümer zweier benachbarter Liegenschaften im Zuge der Teilung eines der Grundstücke bereits implizit bejaht (9 Ob 77/17i).

5. Allein dass ein völlig gleichgelagerter (oder ähnlicher) Sachverhalt vom Obersten Gerichtshof noch nicht beurteilt wurde, bedeutet keineswegs schon, dass eine Rechtsfrage von der im § 502 Abs 1 ZPO umschriebenen erheblichen Bedeutung vorliegt (RIS-Justiz RS0110702; RS0107773; RS0102181; RS0042742). Das gilt insbesondere dann, wenn – wie hier – die für vergleichbare Sachverhalte entwickelten Grundsätze der Rechtsprechung auf den konkreten Sachverhalt anwendbar sind und angewendet wurden (RIS-Justiz RS0107773 [T3]), der Streitfall daher also bereits mit Hilfe vorhandener Leitlinien höchstgerichtlicher Rechtsprechung gelöst werden kann und gelöst wurde (RIS-Justiz RS0042742 [T13]; RS0042656 [T48]). Abgesehen davon, dass diese Begründung daher nicht ausreichen würde, um das Vorliegen der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO darzustellen (RIS-Justiz RS0102181 [T5]), haben die Revisionswerber auf eine Zulässigkeitsbegründung überhaupt verzichtet. Sie zeigen auch sonst in ihrer Revision keine erhebliche Rechtsfrage auf. Diese erfüllt daher die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO nicht.

6. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Der Kläger hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen und deren Zurückweisung beantragt (RIS-Justiz RS0112296; vgl auch RS0035962; RS0035979).

#### **Textnummer**

E123516

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00057.18W.1003.000

#### **Im RIS seit**

28.12.2018

#### **Zuletzt aktualisiert am**

28.12.2018

**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](http://www.jusline.at)