

Paper-ID: VGI_198714



Aus Rechtsprechung und Praxis

Christoph Twaroch ¹, E. Küttler

¹ *BM für Bauten und Technik, Abt. IV/6, Stubenring 1, 1010 Wien*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen und Photogrammetrie **75** (3), S. 145–148

1987

Bib_TE_X:

```
@ARTICLE{Twaroch_VGI_198714,  
Title = {Aus Rechtsprechung und Praxis},  
Author = {Twaroch, Christoph and K{"u}ttler, E.},  
Journal = {{{"0}sterreichische Zeitschrift f{"u}r Vermessungswesen und  
Photogrammetrie},  
Pages = {145--148},  
Number = {3},  
Year = {1987},  
Volume = {75}  
}
```



Aus Rechtsprechung und Praxis

Abgeleiteter Eigentumserwerb

§§ 372, 914 und 571 ABGB: Enthält die Kaufvertragsurkunde neben anderen auch Grundstücke, die nach dem übereinstimmenden Parteiwillen nicht mitverkauft sein sollen, so sind diese vom Kauf nicht umfaßt. Die Einverleibung betreffs dieser Grundstücke verschafft dem Käufer daher nicht Eigentum. Er ist vielmehr der Klage auf Richtigstellung des Grundbuches seitens des Naturalbesitzers dieser Grundstücke ausgesetzt, die dieser vom Eigentümer gekauft, deren Eigentum er aber infolge der Eintragung eines andern nicht erwerben konnte.

OGH, 3 Ob 579/85, 13. 11. 1985

Mit Kaufvertrag vom 8. 3. 1976 verkaufte Maria O. ihre Liegenschaften EZ 3 und 153 an Helmut K. Laut dem Inhalt des schriftlichen Kaufvertrages verkaufte sie mit diesem Kaufvertrag an Helmut K. darüber hinaus auch noch die Grundstücke 577/2, 582/2 und 503/3 aus der EZ 38. Dieser Kaufvertrag wurde am 14. 5. 1976 verbüchert, wobei die Grundstücke 577/2, 582/2 und 583/3 (je Wald) aus der EZ 38 abgeschrieben und der EZ 3 zugeschrieben wurden. Im Grundbuch war daher auch hinsichtlich dieser drei Grundstücke seither das Eigentumsrecht für Helmut K. einverleibt.

Die Grundstücke 577/2, 582/2 und 583/3 gerieten nur irrtümlich in den Kaufvertrag vom 8. 3. 1976. Maria O. und Helmut K. wollten diese Grundstücke nicht zum Gegenstand des Kaufvertrages machen. Die Grundstücke wurden von Maria O. dem Helmut K. auch nie tatsächlich zur Benützung übergeben, sondern nach wie vor von ihr selbst genutzt.

Mit Kaufvertrag vom 27. 12. 1978 verkaufte Helmut K. seine Liegenschaften EZ 3 und 153 an die Beklagte, wobei im schriftlichen Kaufvertrag u. a. auch die Grundstücke 577/2, 582/2 und 583/3 als Bestandteile der Liegenschaft EZ 3 angeführt waren. Dieser Kaufvertrag wurde am 12. 11. 1979 im Grundbuch vollzogen.

Daß auch diese drei Grundstücke Gegenstand des Kaufvertrages vom 27. 12. 1978 sein sollten, wurde zwischen Helmut K. und der Beklagten nie besprochen. In der Natur zeigte Helmut K. der Beklagten nur Weingärten, aber keine Waldgrundstücke. Die Beklagte kaufte, ohne sich um die Grenzen der einzelnen Grundstücke oder ihr Flächenausmaß zu kümmern, und nahm an, sie hätte alle in der Kaufvertragsurkunde aufscheinenden Parzellen gekauft. Sie wurde vor der Verbücherung des Kaufvertrages von niemandem dahin aufgeklärt, daß die drei fraglichen Grundstücke seinerzeit nur irrtümlich ins bücherliche Eigentum des Helmut K. übertragen wurden.

Mit Kaufvertrag vom 22. 8. 1980 verkaufte Maria O. an die klagende Partei ihre Liegenschaft EZ 38. Im schriftlichen Kaufvertrag war angeführt, daß diese Liegenschaft (nur) aus den Grundstücken 580/1, 581/3 und 581/6 bestehe.

Die Kläger begeherten die Einwilligung in die Abschreibung der Grundstücke 577/2, 582/2 und 583/3 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ 3 und die Zuschreibung derselben in den Gutsbestand der EZ 38.

Maria O. und die Kläger gingen davon aus, daß auch die drei Grundstücke zur Liegenschaft EZ 38 gehörten. Die Kläger wurden in der Folge in den Besitz aller sechs Grundstücke eingeführt und setzten auch Nutzungshandlungen. Erst im Jahr 1982 erfuhren die Kläger, daß drei Grundstücke laut Grundbuchsstand zu der im Eigentum der Beklagten stehenden Liegenschaft EZ 3 gehörten.

Aus der Begründung:

Nach den im österreichischen Sachenrecht geltenden Grundsätzen ist für den abgeleiteten Eigentumserwerb an Liegenschaften sowohl ein gültiger Erwerbstitel als auch die Eintragung in das Grundbuch als einzige in Betracht kommende Erwerbsart erforderlich (§§ 425, 431 ABGB). Das bedeutet, daß weder der bloße Titel (Kaufvertrag) verbunden mit der Einräumung des faktischen Besitzers für sich allein, noch die bloße Eintragung für sich allein Eigentum verschaffen können.

Im vorliegenden Fall steht nach den getroffenen Feststellungen fest, daß Maria O. über die strittigen Grundstücke weder mit Helmut K. noch in der Folge dieser mit der Beklagten je einen Kaufvertrag abschließen wollten. Es fehlt daher der Beklagten ein gültiger Titel zum Eigentumserwerb. Kaufgegenstand ist nämlich nicht etwa das, was rein sprachlich als solcher im Kaufvertrag bezeichnet wird, sondern

der von den Parteien wirklich gewollte Gegenstand. Hinsichtlich der strittigen Grundstücke wollten die jeweiligen Verkäufer nie einen Kaufvertrag abschließen. Bei Helmut K. steht weiters fest, daß er sie auch nicht kaufen wollte. Und bei der Beklagten muß gesagt werden, daß sie sich über den wirklichen Gegenstand des Kaufvertrages, also den Umfang des Kaufgegenstandes, keine Gedanken machte, so daß jedenfalls auch bei ihr davon auszugehen ist, daß sie nur das kaufen wollte, was ihr Helmut K. zum Verkauf anbot. Hinsichtlich der darüber hinausgehenden Grundstücke läge jedenfalls ein Dissens vor.

Trotz Einverleibung des Eigentumsrechtes auch bezüglich der strittigen Grundstücke für die Beklagte erwarb daher diese daran kein Eigentum. Auf ihre Gutgläubigkeit kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Denn diese greift nur Platz, wenn der Erwerber vom Verkäufer wirklich kauft — ein bloßer Putativtitel ist nicht ausreichend — und gutgläubig davon ausgehen kann, daß diesem auch das im Grundbuch aufscheinende Eigentumsrecht am Kaufgegenstand zusteht. Nur dies besagt der Vertrauensgrundsatz des österreichischen Grundbuchsrechtes.

Festzuhalten ist freilich, daß auch die Kläger noch nicht Eigentum an den strittigen Parzellen erworben haben. Zwar steht ihnen ein gültiger Erwerbstitel zur Verfügung und ihnen wurde auch schon der tatsächliche Besitz eingeräumt, aber mangels Eintragung im Grundbuch fehlt es noch an der gültigen Erwerbsart.

Damit erhebt sich die Frage, ob den Klägern als Nichteigentümer überhaupt das Recht zusteht, von der Beklagten, ebenfalls einer Nichteigentümerin, die bücherliche Bereinigung im Sinne des Klagebegehrens zu verlangen.

Den Klägern steht aber nach Auffassung des erkennenden Senates zu diesem Zweck die Klage nach § 372 ABGB offen. Zwar liegt kein „rechtlich vermutetes“ Eigentum vor, sondern man weiß, daß die Kläger noch nicht Eigentümer sind. Sinn und Zweck der publizianischen Klage ist aber vor allem auch der Schutz des „werdenden Eigentums“, also insbesondere der Schutz des sogenannten Ersitzungsbesitzers, das ist derjenige, dem ein gültiger und tauglicher Rechtsgrund zum Erwerb und ein schon auf echte und redliche Weise erwogener tatsächlicher Besitz zusteht. Ein solcher sogenannter Naturalbesitzer kann daher die publizianische Klage insbesondere auch gegen den sogenannten bloßen Tabularbesitzer erheben.

Der OGH hat in diesem Sinn schon wiederholt in vergleichbaren Fällen im Wege der Klage nach § 372 ABGB dem stärkeren Naturalbesitzer die Klage auch auf Richtigstellung des Grundbuchstandes eingeräumt.

Die Klage auf Einwilligung in die Abschreibung der strittigen Grundstücke von der bisherigen Einlage und der Zuschreibung in die im Eigentum der Klägerin stehende Einlage ist daher berechtigt.

Die auf § 16 des Bundesstraßengesetzes 1971 gestützte Bewilligung, fremde Grundstücke zum Zweck von Vermessungsarbeiten zu betreten, ist nicht verfassungswidrig.

VfGH, B 56/80-15, 26. Feber 1985

Mit dem Bescheid des Landeshauptmannes von Niederösterreich wurde „gemäß § 16 Abs. 1 des Bundesstraßengesetzes 1971, BGBl. Nr. 286, . . . der NÖ Bundesstraßenverwaltung bzw. den durch sie beauftragten Organen die Bewilligung erteilt, die im Bereich des Detailprojektes O der S 5 (B 305), Badener Ersatzstraße, gelegenen Grundstücke Nr. . . . , KG W, zum Zwecke von Vermessungsarbeiten zu betreten und die erforderlichen Arbeiten gegen Ersatz des hiedurch allenfalls verursachten Schadens durchzuführen“.

Die gegen diesen Bescheid von den Beschwerdeführern als Miteigentümer der angeführten Grundstücke erhobene Berufung wurde mit dem Bescheid des Bundesministers für Bauten und Technik gemäß § 66 Abs. 4 AVG 1950 abgewiesen und der erstinstanzliche Bescheid bestätigt.

Der Berufungsbescheid ist u. a. wie folgt begründet:

Für die Erarbeitung des Detailprojektes O ist die Vornahme von Zusatzvermessungen notwendig. Das Erfordernis, bei der Durchführung dieser Zusatzvermessungsarbeiten die Grundflächen zu betreten, ergibt sich aus dem Inhalt der Verordnung BGBl. Nr. 576/1978 sowie der von der Bundesstraßenverwaltung vorgelegten Planunterlage. Eine Einschränkung der Bewilligung, die das Betreten nur bestimmter Teile des Grundstückes erlaubt, ist nicht möglich. Ohne die Aufnahme weiterer Beweise kann als amtsbekannt gelten, daß die für ein Straßenbauvorhaben erforderlichen Vermessungsarbeiten nicht auf eng-

stem Raum durchgeführt werden können, sondern unter Einbeziehung auch der in der Umgebung vorhandenen Fixpunkte erfolgen müsse. Die Notwendigkeit einzelne Teile des Grundstückes zu betreten, wird daher von den beauftragten Organen in der Natur an Ort und Stelle zu entscheiden sein.

Der Verfassungsgerichtshof hat über die — zulässige — Beschwerde erwogen:

Der angefochtene Bescheid greift in das Eigentumsrecht ein. Dieser Eingriff wäre nach der ständigen Judikatur des Verfassungsgerichtshofes dann verfassungswidrig, wenn der ihn verfügende Bescheid ohne jede Rechtsgrundlage ergangen wäre oder auf einer verfassungswidrigen Rechtsgrundlage beruhte oder wenn die Behörde bei der Erlassung des Bescheides eine verfassungsrechtlich unbedenkliche Rechtsgrundlage in denkunmöglicher Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, das Gesetz sei deswegen denkunmöglich angewendet worden, weil nicht nur der Bundesstraßenverwaltung, sondern auch den durch sie beauftragten Organen die Bewilligung zum Betreten der Grundstücke der Beschwerdeführer erteilt worden sei.

Hiezu ist zu bemerken, daß in der Erteilung der Bewilligung an die — notwendigerweise für eine juristische Person (den Bund als Bundesstraßenverwaltung) handelnden — Organe (natürliche Personen) ein in die Verfassungssphäre reichender Fehler nicht erblickt werden kann.

Schließlich sind die Beschwerdeführer der Auffassung, daß eine denkunmögliche Gesetzesanwendung deswegen vorliege, weil eine Bewilligung erteilt worden sei, die sich auf äußerst große Grundflächen beziehe; damit sei vom Gesetz insofern abgewichen worden, als Eigentumseingriffe auf dem ganzen Grundstück ohne räumliche Beschränkung, ohne Zusammenhang mit dem Straßenbau und damit ohne Beschränkung auf die Zwecke des Straßenbaues ermöglicht worden seien.

Es kann dahingestellt bleiben, ob bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides ein örtlicher Bereich festzulegen gewesen wäre, auf den das Betreten der Grundstücke (Ausmaß ca. 1,7 ha) zu beschränken gewesen wäre. Aus der Nichtfestsetzung eines solchen Bereiches folgt keinesfalls, daß die belagte Behörde bei der Erlassung des angefochtenen Bescheides so fehlerhaft vorgegangen wäre, daß die Fehlerhaftigkeit mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe gestellt werden müßte.

Christoph Twaroch

Verbücherung eines Anmeldebogens eines Vermessungsamtes nach §§ 15 f LTG

Lediglich bei einem unbekämpft gebliebenen oder erfolglos bekämpften tatsächlichen Eingriff eines (von den Grundeigentümern verschiedenen) Dritten zur Herstellung, . . . einer der im § 15 Z 1 LTG angeführten Anlagen würden die Voraussetzungen für das bücherliche Bagatelverfahren vorliegen.

Landesgericht Klagenfurt, 1R593/86 vom 30. Dezember 1986

Das Vermessungsamt hat beim Bezirksgericht K mittels Anmeldebogen unter Anschluß der Vermessungsurkunde, der Gegenüberstellung (V 408) und der Bescheinigung nach § 39 VermG die Verbücherung der durch Herstellung der Anlage „Übertragung eines Grundstückes ins öffentliche Gut“ herbeigeführten Eigentumsänderung beantragt, es hat weiters gemäß § 16 LTG bestätigt, daß es sich um eine Wegbauanlage handelt. Das Grundstück war alleiniger Gutsbestand des im gleichteiligen Miteigentum des M. und der V. K. stehenden unbelasteten Grundbuchkörpers EZ 00 der KG L.

Das Erstgericht sah nach durchgeführter Wertermittlung die Voraussetzungen für das Vorgehen nach §§ 15 f LTG als gegeben an und ordnete von Amts wegen mit den angefochtenen Beschlüssen u. a. nachstehende Grundbuchshandlungen an: die Abschreibung des Grundstückes und Zuschreibung zur EZ (öffentliches Gut).

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Rekurs des M. und der V. K. mit dem Antrag, ihn dahin abzuändern, daß der Verbücherungsantrag des Vermessungsamtes K abgewiesen werde; allenfalls den Beschluß aufzuheben und die Sache dem Erstgericht zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung zurückzuverweisen. Die Rekurswerber bringen im wesentlichen vor, daß der gegenständliche Grundstücksstreifen von ihnen und auf ihre Kosten bereits im Jahre 1969 durch Vornahme des Aushubes und Errichtung des Unterbaues und der Asphaltdecke als Weg hergestellt worden ist. Die nunmehrige Vorgangsweise nach §§ 15 f LTG sei eine eigenmächtige Enteignung. Die Voraussetzungen nach den §§ 15 und 17 LTG seien nicht gegeben. Der Wert des Grundstückes betrage über S 40.000,—. Den Rekurswerbern sei vom Vermessungsamt das Parteiengehör nicht ausreichend eingeräumt worden. Es

handelt sich auch nicht um eine Straße oder einen Weg im Sinne des § 15 LTG. Eine Zustimmung für die vorliegende Grundbuchshandlung sei von ihnen als grundbücherliche Eigentümer nicht gegeben worden.

Gemäß §§ 15 f LTG ist eine – aus dem Anmeldungsbogen und seinen Beilagen ersichtliche, den Wert von S 30.000,– wahrscheinlich nicht übersteigende – Änderung von Grundstücken, die zur Herstellung, Umlegung oder Erweiterung und Erhaltung einer Straßen- und Weganlage usw. verwendet worden ist, sofort, von Amts wegen und ohne Zustimmungserfordernis der Eigentümer oder der Buchgläubiger grundbücherlich durchzuführen.

Die Bedeutung der Sonderbestimmungen der §§ 15 ff LTG, BGBl. 3/1930, i. d. F. des Bundesgesetzes vom 25. Feber 1976, BGBl. 91/1976, liegt vor allem darin, daß bei geringfügigen Besitzänderungen, die bereits in der Wirklichkeit vollzogen sind und auch schon im Grundkataster durchgeführt wurden, rasch und billig die Grundbuchsordnung ohne Rücksicht auf bürgerliche Rechte der Eigentümer und Buchberechtigten hergestellt werden kann. Die Grundlage für die Verbücherung bildet der Anmeldungsbogen der Vermessungsbehörde, in dem die Besitzänderungen nach dem § 15 LTG mitgeteilt wurden. Die Einführung des grundbücherlichen Bagatellverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 15 LTG bis 22 LTG und der damit verbundene Eingriff in die Rechte des Liegenschaftseigentümers wurde in den Erläuternden Bemerkungen zu diesem Gesetz damit begründet, daß das strenge Festhalten an den formalistischen Grundsätzen des Grundbuchsrechtes in diesem Falle nicht gerechtfertigt sein könne, weil es sich ausnahmslos um die Verbücherung bereits vollendeter Anlagen handle. Die Zurückführung in den früheren Zustand sei unmöglich. Die kostspieligen Straßen- oder Wasserbauanlagen könnten wegen des Widerstandes einer einzelnen Person nicht wieder zerstört werden, weil bei der Grundeinlösung oder beim Bau der Anlage ein unbedeutender Formfehler begangen wurde, obwohl der Eigentümer die Einbeziehung seines Streifens in die Anlage geduldet habe. Eine derartige „Enteignung“ sei nicht durch die bürgerliche Amtshandlung, sondern durch den Bau selbst vorgenommen worden. Demnach müßten formale Rechtsfragen vor dem Gewichte der Tatsachen zurücktreten. Dem Grundbuchsgerichte könne es nur obliegen, die tatsächlich eingetretenen Veränderungen, die ihm von der zuständigen Vermessungsbehörde im Wege des Anmeldungs bogens unter Anschluß einer Mappenpause zur Kenntnis gebracht wurden, auch im Grundbuche durchzuführen. Den Beteiligten, die sich durch irgendeinen Vorgang bei der Grundeinlösung oder bei dem Bau der Anlage benachteiligt fühlen, müsse es überlassen bleiben, von den Schuldtragenden Ersatz zu fordern. Dieser Standpunkt sei schon deshalb berechtigt, weil es sich bei derartigen Anlagen erfahrungsgemäß nur um Grundstreifen von geringem Wert handle.

Die erstgerichtlichen Beschlüsse basieren auf einem Anmeldungsbogen des Vermessungsamtes, welcher als Grund für die Eigentumsänderungen lediglich anführt: „Übertragung des Grundstückes ins öffentliche Gut“. Daß die Weganlage vom Verwalter des öffentlichen Gutes oder einem sonstigen von den Grundeigentümern verschiedenen Bauherrn hergestellt, umgelegt, erweitert oder erhalten worden wäre, ist im gesamten Verfahren nicht hervorgekommen. Im Gegenteil, die Rekurswerber haben zulässigerweise (§ 10 AußStrG) vorgebracht, daß sie selbst vor weit über einem Jahrzehnt den Weg einschließlich der Asphaltierung errichtet haben.

Lediglich bei einem unbekämpft gebliebenen oder erfolglos bekämpften tatsächlichen Eingriff eines (von den Grundeigentümern verschiedenen) Dritten zur Herstellung, . . . einer der im § 15 Z 1 LTG angeführten Anlagen würden die Voraussetzungen für das bürgerliche Bagatellverfahren vorliegen.

Das Eigentum der Gebietskörperschaft an der zur Herstellung öffentlicher Wege erforderlichen Grundfläche wird nach privatrechtlichen Grundsätzen erworben, doch besteht zur Erleichterung des Erwerbes ein weitgehendes Enteignungsrecht zugunsten der Gebietskörperschaft. Ein Eigentumserwerb kann weiters (wie schon oben angeführt) bei geringwertigen Trennstücken auch durch die tatsächliche Errichtung der Straßen- oder Weganlage erfolgen und auf dieser Grundlage zur Verbücherung des Eigentumsrechtes nach den §§ 15 f LTG führen. Im vorliegenden Fall müßte sich aber aus dem Anmeldungsbogen ergeben, daß eine Weganlage hergestellt, umgelegt, erweitert oder erhalten wurde. Ein Eigentumsübergang an einer bereits bestehenden Privatstraße stellt nur eine Veränderung im rechtlichen, nicht aber auch eine solche im tatsächlichen Bereich dar, wie dies § 15 Z 1 LTG verlangt. Die Bestätigung der Vermessungsbehörde nach dem § 16 LTG sagt nur darüber aus, daß eine Straßen- oder Weganlage in der Natur vorhanden ist, nicht aber von wem sie errichtet wurde, sodaß daraus nicht die durch die Anlage verursachten Änderungen im Anmeldungsbogen und seinen Beilagen ersichtlich sind. Es fehlt somit an den Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren, dem Rekurs war Folge zu geben und der Verbücherungsbeschluß ersatzlos aufzuheben.