

Recht und Gesetz

*Zusammengestellt und bearbeitet von
Univ.-Doz. Dipl.-Ing. Dr.jur. Christoph Twaroch*

Irrtumsanfechtung eines Vergleichs; §§1385ff ABGB

In der Einigung, die Grenze gemäß dem Stande der Katastralmappe festzustellen und zu vermarken, liegt eine Vereinbarung über strittige Rechte an bestimmten Grundflächen, die als ein Vergleich iS des § 1380 ABGB anzusehen ist.

Für die Irrtumsanfechtung eines vor einem Zivilgeometer geschlossenen außergerichtlichen Vergleichs über den Grenzverlauf gelten die Grundsätze der §§1385ff ABGB. (OGH, 24. Mai 2005, 1Ob24/05v)

Sachverhalt:

Die Grenzpunkte 32, 33, 49 und 39 bilden die gemeinsame Grenze zwischen den Grundstücken der Streitteile und waren erstmals 1968, damals unter Anwendung eines „örtlichen Vermessungssystem“, vermessen worden. Die Unstimmigkeiten zwischen den Streitteilen entstanden, als 1989 im Zuge der Errichtung eines parallel zur Landesstraße verlaufenden Geh- und Radwegs ein Zivilgeometer die Neuvermessung auch der gemeinsamen Grenze zwischen den Grundstücken der Streitteile durchführte und dieser auf Grund eines Fehlers die von ihm gesetzten Grenzmarken bei einer neuerlichen Begehung zu Lasten der Kläger korrigierte, obwohl sowohl die Kläger als auch der Beklagte vorerst ihre Zustimmung zu den (fehlerhaft) gesetzten Grenzmarken abgegeben hatten. Dieser Fehler hatte sich bereits 1971 bei Übernahme des Plans aus dem Jahr 1968 in einen Straßenvermessungsplan ergeben. Der so erstellte falsche Plan wurde dann 1989 für die Vermessung anlässlich der Errichtung des Geh- und Fahrweges herangezogen. Zugleich bildete der unrichtige Plan die Grundlage für die vom Zivilgeometer vorgenommene Rekonstruktion der Grenzpunkte 39 und 49, welche von den Streitteilen am 6. 6.1989 anerkannt wurde. Erst nach Absteckung dieser Punkte und Vorhaltungen des Beklagten konnte festgestellt werden, dass Ungenauigkeiten in der Größenordnung von 20 bis 30 cm vorlagen. Dies war der Grund dafür, dass der Zivilgeometer nach neuerlicher Begehung eine Korrektur vornahm. Dementsprechend verläuft die Grenze zwischen dem Weggrundstück 1129/2 und den Grundstücken 1129/6 und 1129/5 in einer geraden Linie zwischen den Punkten 33, 49 und 39.

Das Verfahren erbrachte eindeutig die Unrichtigkeit des Ergebnisses der 1989 vorgenommenen Grenzvermessung, da diese – ohne dass dies damals dem Zivilgeometer oder einem der Streitteile bewusst gewesen wäre – auf Grundlage eines fehlerhaften

Straßenvermessungsplans erfolgt war. Dennoch wollen die Kläger an dem für sie – im Vergleich zur späteren Richtigstellung – günstigeren, unrichtigen Vermessungsergebnis festhalten.

Aus der Begründung des OGH:

Der Beklagte begehrte anlässlich einer „straßenpolizeilichen Verhandlung“ im Jahr 1987 die Vermessung der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Damit war der Grenzverlauf strittig. Die in einem solchen Fall nach der Begehung abgegebene schriftliche Zustimmungserklärung beider Parteien auf einem vom Zivilgeometer verwendeten Formblatt stellt einen außergerichtlichen Vergleich (§ 1380 ABGB) im Sinne des erzielten Vermessungsergebnisses dar. Für die Irrtumsanfechtung eines vor einem Zivilgeometer geschlossenen außergerichtlichen Vergleichs über den Grenzverlauf gelten die Grundsätze der §§ 1385 ff ABGB. Da der Vergleich dem Zweck dient, strittige oder zweifelhafte Rechte einverständlich neu festzulegen und damit die Strittigkeit oder Zweifelhaftheit zu beseitigen, kann er grundsätzlich dann nicht angefochten werden, wenn ein Partner beim Abschluss über den wahren Sachverhalt geirrt hat (§ 1387 ABGB), verlöre ein Vergleich doch sonst seinen Sinn.

Die Irrtumsanfechtung kommt jedoch in Betracht, wenn der Irrtum dasjenige wesentliche betrifft, was die Parteien zur Zeit des Vergleichsabschlusses als feststehend, unzweifelhaft und unstrittig (als „Vergleichsgrundlage“) angenommen haben. Nach herrschender Ansicht müssen aber auch die sonstigen Voraussetzungen für die Irrtumsanfechtung vorliegen, wobei ein gemeinsamer Irrtum ausreicht. Von einem die „Vergleichsgrundlage“ betreffenden gemeinsamen Irrtum ist im vorliegenden Fall auszugehen. Zur Zeit des Vergleichsabschlusses legten beide Parteien ihren Erklärungen zu Grunde, dass der vom Zivilgeometer herangezogene Straßenvermessungsplan richtig erstellt sei; dieser Plan gab für die vorzunehmende Vermessung die unstrittige und feststehende Vergleichsgrundlage ab. Im Vertrauen auf die Richtigkeit des Plans anerkannten die Parteien das darauf gegründete Vermessungsergebnis des Zivilgeometers und legten so die von ihnen als strittig behandelte Grenze fest. Die zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses gegebene übereinstimmende Auffassung der Parteien über die Genauigkeit und Richtigkeit des der Neuvermessung zu Grunde liegenden Plans bildete somit eine unstrittige „Vergleichsgrundlage“ darauf bezog sich der gemeinsame Irrtum der Parteien. Erst später stellte sich die Ungenauigkeit des Straßenvermessungsplans heraus. Der auf einer unrichtigen Grundlage beruhende Vergleich kann nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich von jedem der Streitteile angefochten werden.

Baubehördliche Bewilligungspflicht von Zu- und Abschreibungen; § 9 Oö BauO

Eine Baufläche mit eigener Grundstücksnummer und das sie umschließende Grundstück desselben Eigentümers sind für die Frage der Bewilligungspflicht gemäß § 9 Abs 1 Oö BauO als Einheit zu betrachten. (OGH, 21. Juni 2005, 5 Ob 135/05x)

Sachverhalt:

Die beiden Liegenschaftseigentümer veräußerten mit Kaufvertrag vom 10.3.2000 aus der in ihrem Hälfteigentum stehenden Liegenschaft EZ 59 Grundbuch 45012 Hartheim eine 5.003 m² große Teilfläche an einen Käufer.

Das Erstgericht bewilligte mit Beschluss vom 4.3.2004 (unter anderem auf Grund der Erklärung der Verkäufer, dass das Gst. 140/1 nicht zu einem im Grundbuch ersichtlichen Bauplatz gehören würde und auch nicht bebaut wäre),

- a) die Unterteilung des Gst. 140/1 in diese und in das Gst. 140/3;
- b) die Abschreibung des Gst. 140/3 vom Gutsbestand der EZ 59;
- c) die Eröffnung einer neuen Grundbuchseinlage für Gst. 140/3;
- d) die Einverleibung des Eigentumsrechtes hieran zu Gunsten des Käufers.

Mit Eingabe vom 14.2.2005 beehrte die antragstellende Gemeinde als Baubehörde erster Instanz beim Erstgericht, die mit Beschluss vom 4.3.2004 durchgeführten Änderungen zu löschen und den vorherigen Grundbuchsstand wiederherzustellen. Dazu wurde behauptet, dass das Gst. 140/1 das in der gleichen EZ eingetragene Gst. 145 (Baufläche) umschließt. Auf Grund der Erklärung der vormaligen Grundeigentümer, dass die Änderungen keinen Bauplatz und kein bebautes Grundstück betreffen würden, sei die Teilfläche 140/3 vom Gst. 140/1 ohne Bewilligung der Baubehörde abgeschrieben und hiefür eine neue Einlage eröffnet worden. Das Gst. 140/1 habe aber (im Sinn des § 9 Abs 1 Oö BauO) ein bebautes Grundstück gebildet, weil die Baufläche 145 nicht als (eigenes) Grundstück gelte, wenn sie ganz oder teilweise von anderen Grundflächen desselben Eigentümers umgeben sei. Die Erklärung der seinerzeitigen Grundeigentümer, dass das Gst. 140/1 unbebaut sei, habe deshalb nicht den Tatsachen entsprochen. Gemäß § 9 Abs 6 Z 2 Oö BauO seien daher die grundbücherlichen Änderungen zu löschen und sei der Vorzustand wiederherzustellen.

Das Erstgericht gab diesem Antrag statt. Das Rekursgericht gab den Rekursen der Parteien des Kaufvertrages nicht statt.

§ 9 OöBauO lautet:

Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken

(1) Die Abschreibung und die Zuschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage sowie die Teilung oder Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage bedürfen bei Grundstücken, die

1. zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören oder

2. nicht zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, aber bebaut sind,

einer Bewilligung der Baubehörde.

Eine Baufläche (Bauarea) gilt nicht als Grundstück im Sinn dieser Bestimmung, wenn sie ganz oder teilweise von anderen Grundflächen desselben Eigentümers umgeben ist.

(2) ...

(3) ...

(4) Ausgenommen von der Bewilligungspflicht gemäß Abs 1 sind: ...

6. die Auflassung einer Baufläche (Bauarea) als eigenes Grundstück und ihre Vereinigung mit einem angrenzenden Grundstück desselben Eigentümers.

(5) Änderungen im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage gemäß Abs 1, die nicht gemäß Abs 4 von der Bewilligungspflicht ausgenommen sind, dürfen grundbücherlich nur durchgeführt werden:

1. bei Grundstücken, die zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören, auf Grund einer rechtskräftigen Bewilligung der Baubehörde (Abs 1);

2. bei anderen Grundstücken auf Grund einer rechtskräftigen Bewilligung der Baubehörde (Abs 1) oder auf Grund der schriftlichen Erklärung des Antragstellers, dass die Änderung kein Grundstück im Sinn des Abs 1 Z 2 betrifft.

(6) Wird eine Änderung im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage gemäß Abs 1

1. ohne die vorgeschriebene Bewilligung der Baubehörde oder ohne die vorgeschriebene schriftliche Erklärung des Antragstellers (Abs 5 Z 2)

oder

2. auf Grund einer den Tatsachen nicht entsprechenden schriftlichen Erklärung des Antragstellers

grundbücherlich durchgeführt, hat das Grundbuchgericht diese Änderung auf Antrag der Baubehörde zu löschen und den früheren Grundbuchsstand wieder

herzustellen. Der Antrag auf Löschung und Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstandes ist nicht mehr zulässig, wenn seit dem Zeitpunkt, in dem die Änderung beim Grundbuchsgericht beantragt wurde, drei Jahre verstrichen sind. Die Einleitung eines auf Löschung der Änderung gerichteten Verfahrens durch die Baubehörde ist auf deren Antrag im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat die Wirkung, dass spätere Eintragungen die Löschung nicht hindern.

Im Ausschussbericht 1998 heißt es zum letzten Satz des § 9 Abs 1 Oö BauO:

Es hängt von der unterschiedlichen Praxis der Vermessungsämter ab, ob eine Baufläche (Bauarea) als bloßer Benützungsabschnitt ausgewiesen ist oder aber ein eigenes Grundstück (mit eigener Grundstücksnummer) bildet. Zumindest in einem Vermessungsbezirk ist es nach wie vor die Regel, dass die Baufläche auch bei den üblichen, nur mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücken eine eigene Grundstücksnummer hat. Um zu verhindern, dass in solchen Fällen das die Bauarea umgebende Grundstück ohne Bewilligung der Baubehörde abgeschrieben werden kann, soll durch eine Ergänzung des § 9 Abs 1 normiert werden, dass – nur – im Sinn dieser Bestimmungen eine Baufläche (Bauarea) kein eigenes Grundstück darstellt.

Aus den Entscheidungsgründen des OGH:

Die Wortinterpretation des in Rede stehenden letzten Satzes des § 9 Abs 1 Oö BauO führt zu keinem eindeutigen Ergebnis.

Die systematische Interpretation spricht gegen das Vorliegen einer Ausnahme von der Bewilligungspflicht. Die Ausnahmefälle finden sich in Abs 4 leg cit, darunter etwa in Z 6 die Auflassung einer Baufläche (Bauarea) als eigenes Grundstück und ihre Vereinigung mit einem angrenzenden Grundstück desselben Eigentümers.

Eine Baufläche (Bauarea) mit eigener Grundstücksnummer und das sie umschließende Grundstück desselben Eigentümers sind für die Frage der Bewilligungspflicht gemäß § 9 Abs 1 Oö BauO als Einheit zu betrachten.

Im vorliegenden Fall umschließt das Grundstück der Verkäufer 140/1, von dem eine Abschreibung vorgenommen wurde, deren Grundstück 145 Baufläche (Gebäude). Die Erklärung der Verkäufer, das Grundstück 140/1 gehöre nicht zu einem Bauplatz und sei auch nicht bebaut, entsprach daher im Hinblick auf den letzten Satz des § 9 Abs 1 Oö BauO nicht den Tatsachen, weshalb die Vorinstanzen dem Antrag der Baubehörde, den früheren Grundbuchsstand gemäß § 9 Abs 6 Oö BauO wiederherzustellen, zu Recht stattgegeben haben.

Eigengrenzüberbau; §§ 416 und 418 ABGB

Ist die in Anspruch genommene Grundfläche des Nachbarn nur geringwertig, erwirbt selbst ein unredlicher Bauführer Eigentum an der überbauten Nachbargrundfläche. Dem Nachbarn stehen keine Beseitigungsansprüche zu.

(OGH, 27. September 2005, 10Ob18/05b)

Sachverhalt:

Die Kläger erwarben das Grundstück 940/2, das einerseits aus einer Teilfläche des (damaligen) Grundstücks 931/1, andererseits durch Teilung des damaligen Grundstücks 940 in die Grundstücke 940/1 und 940/2 gebildet wurde. Veräußerer des Grundstückes 940/2 war Johann N. Der Kaufvertrag vom 4.7.1976 wurden aufgrund eines am 24.4.1978 beim Bezirksgericht eingelangten Gesuches bücherlich durchgeführt. Johann N. verblieb Eigentümer des Grundstücks 940/1.

Nach dem Tod des Johann N. im Jahre 1982 erwarben die Beklagten das Grundstück 940/1.

Die Grundstücke 940/1 (der Beklagten) und 940/2 (der Kläger) sind nicht im Grenzkataster eingetragen. Das Grundstück 940/1 ist östlich des Grundstücks 940/2 situiert. Es steigt Richtung Osten in Form einer Böschung steil an.

Nachdem die vormals vorhandene steingeschichtete Mauer nicht mehr standhielt, errichtete Johann N. in Eigenregie auf dem Grundstück 940/1 eine neue Hangstützmauer aus Natursteinen. Diese Mauer überragt die Vermessungsgrenze zwischen den Grundstücken 940/1 und 940/2 teilweise und ist daher - zu ihrem wesentlichen geringeren Teil - auch auf dem Grundstück 940/2 gelegen.

Die Kläger begehren die Entfernung der Mauer, soweit sie in ihr Grundstück 940/2 ragen. Insbesondere im nördlichen Teil sei dies in einem Ausmaß bis zu 90 cm der Fall.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte über den eingangs dargestellten Sachverhalt hinaus noch fest, dass die Mauer im Frühjahr 1978, jedenfalls vor der Verbücherung des Kaufvertrages mit von Johann N. stammenden Baumaterialien errichtet wurde.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, dass Johann N. zum Zeitpunkt der Errichtung der Mauer, der über die bloße Abgrenzungsfunktion hinaus eine wesentliche statische (Stütz-)Funktion zukomme, grundbücherlicher Alleineigentümer der (vermessungstechnisch bereits getrennten) Grundstücke 940/1 und 940/2 gewesen sei. Bei einem in einem solchen Fall gegebenen „Eigengrenzüberbau“ wachse in Anwendung von § 418 Abs 3 ABGB mit dem Wegfall der

Eigentümeridentität die überbaute Fläche dem „Hauptteil“ zu. Somit habe Johann N. per 24.4.1978 mit dem Einlangen des Grundbuchsgesuches originäres Eigentum an jener Teilfläche des Grundstücks 940/2 erworben, das durch die Hangstützmauer überbaut sei.

Aus der Begründung des OGH:

Die Revisionsausführungen lassen sich dahin zusammenfassen, dass die Kläger zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks bereits quasi außerbücherliche Eigentümer des schon vermessenen Grundstücks 940/2 gewesen seien, sodass kein „Eigengrenzüberbau“ vorliege und daher die Voraussetzungen für einen originären Eigentumserwerb mit Wegfall der Eigentümeridentität nicht einträten. Vielmehr sei der Fall nach den Grundsätzen der Bauführung auf fremdem Grund zu entscheiden. Gegenüber einem unredlichen Bauführer könne der Grundeigentümer die Beseitigung des Bauwerks verlangen.

Zwar sind die Grundstücke 940/1 und 940/2 nicht im Grenzkataster enthalten, sodass die „Papiergrenze“ (Mappengrenze) nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teilnimmt und nur als Beweismittel anzusehen ist. Allerdings gehen beide Seiten zumindest implizit davon aus, dass die Mappengrenze die verbindliche Grenze zwischen den beiden Grundstücken darstellt. Unstrittig ist, dass sich – ausgehend von den Mappengrenzen – ein geringfügiger Teil der überwiegend auf dem Grundstück 940/1 der Beklagten situierten Mauer auf dem Grundstück 940/2 der Kläger befindet. Diese Mauer wurde nach den Feststellungen im Frühjahr 1978 vom damaligen bücherlichen Eigentümer beider Grundstücke errichtet. Das Grundstück 940/2 wurde den Klägern aufgrund eines Vermessungsplans vom 25.5.1976 ins bücherliche Eigentum übertragen; der Antrag auf Verbücherung des Kaufvertrags

vom 4.7.1976 und der Aufsandungsurkunde vom 26.4.1977 wurde am 24.4.1978 beim Grundbuchsgesuch gestellt. Demnach wurden die maßgeblichen Urkunden vor Errichtung der Mauer erstellt, während das Grundbuchsgesuch um Einverleibung des Eigentumsrechts der Kläger zu einem Zeitpunkt gestellt wurde, als die Mauer bereits errichtet war.

Dem Vorbringen der Kläger, dass sie zum Zeitpunkt der Errichtung der Mauer „quasi außerbücherliche“ Eigentümer des schon vermessenen Grundstücks 940/2 gewesen seien und daher der bücherliche Eigentümer (beider Grundstücke) bei Errichtung der Mauer die neu vermessene Grenze zu beachten gehabt hätte, steht das Intabulationsprinzip entgegen. Gemäß § 431 ABGB besteht außerhalb der im Gesetz normierten, hier nicht gegebenen Ausnahmen vom Eintragungsprinzip kein Platz für außerbücherliches Eigentum. Selbst im Falle der Übertragung des Besitzes an den Erwerber gewährt der Vertrag, solange das Erwerbsgeschäft nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist, lediglich einen auf Erwerb des dinglichen Rechts gerichteten Titel, nicht jedoch das dingliche Recht selbst. Die Mauer ist daher, soweit sie die Grenzlinie überragt, als Eigengrenzüberbau zu qualifizieren. Nach der jüngeren Rechtsprechung kommt § 416 ABGB zur Anwendung, wenn die überbauten Teile im Verhältnis Haupt- und Nebensache zueinander stehen. Ist die in Anspruch genommene Grundfläche des Nachbarn nur geringwertig (dies gilt nach den insoweit überzeugenden Ausführungen des Berufungsgerichtes auch für den vorliegenden Fall), erwirbt selbst ein unredlicher Bauführer Eigentum an der überbauten Nachbargrundfläche. Selbst die Mappengrenze eines in den Grenzkataster eingetragenen Grundstücks ist in diesem Fall richtig zu stellen; dem Nachbarn stehen keine Beseitigungsansprüche zu.