

Aktuelle Rechtsprechung – Interessantes für Gemeinden, Beispiele aus der zivil- und öffentlich- rechtlichen Judikatur

Von RA Dr.ⁱⁿ **Ulrike Hafner***

* Für Informationen zur Autorin siehe das Autorenverzeichnis auf Seite 164.

1 Veranstaltung der Feuerwehr, Verkehrs- sicherungspflichten der Gemeinde – OGH 15. 3. 2023, 3 Ob 218/22 p

Sachverhaltskern:

Im gemeindeeigenen Veranstaltungszentrum veranstaltete die Freiwillige Feuerwehr einen Ball. Die Hausordnung der Gemeinde wurde zum Bestandteil der zwischen Feuerwehr und Gemeinde getroffenen Vereinbarung; demnach hatte die Feuerwehr als Ballveranstalterin „für den geordneten Ablauf der Veranstaltung Sorge zu tragen“.

Während der Veranstaltung kam ein Ballgast, der spätere Kläger, zu Schaden, indem er in alkoholisiertem Zustand über eine Treppe stürzte und sich dabei schwer verletzte. Der Kläger führte in seiner gegen die Gemeinde erhobenen Klage ins Treffen, dass die Treppe in einem mangelhaften Zustand gewesen sei; die Stufen seien abgetreten und mit überstehenden Blechen versehen gewesen. Dieser Zustand sei ursächlich für seinen Sturz gewesen, nicht jedoch seine Alkoholisierung. Der Gemeinde als Eigentümerin, die auch wiederholt eigene Veranstaltungen dort abgehalten habe, sei der mangelhafte Zustand der Treppe bekannt gewesen, weshalb sie für die Folgen des Sturzes zu haften habe. Die Feuerwehr hingegen hätten keine Verkehrs-sicherungspflichten getroffen.

Dem hielt die beklagte Gemeinde entgegen, sie stünde in keinem Vertragsverhältnis zum Kläger, weshalb sie auch keine Verkehrssicherungspflichten getroffen hätten; hiefür sei die Feuerwehr verantwortlich und sei der Kläger zudem unachtsam und alkoholisiert gewesen.

Das Erstgericht war noch der Argumentation der Gemeinde gefolgt und hatte die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht jedoch wies die Rechtssache an die erste Instanz zurück, mit der Begründung, die Gemeinde habe, obwohl sie selbst den Ball nicht veranstaltet hat, einen – auf Ballbesucher eingeschränkten – Verkehr eröffnet. Daher hätten die hieraus im Rahmen des Zumutbaren erwachsenden Ver-

kehrssicherungspflichten die Gemeinde getroffen. Das Berufungsgericht ließ den Rekurs an den OGH zu.

Rechtsfolge:

Den Rekurs der Gemeinde befand der OGH aufgrund zu dieser Thematik reichhaltig vorhandener Judikatur für nicht zulässig, womit die Rechtssache im Ergebnis wieder in die erste Instanz zurückversetzt wurde. Das inhaltliche Endergebnis dieses Rechtsstreits ist, so weit überblickbar, bis dato nicht (öffentlich) bekannt, jedoch gab der OGH dem Erstgericht entscheidende rechtliche Ausführungen mit auf den Weg. So sah er den Inhalt der Hausordnung nicht als Grundlage dafür, anzunehmen, dass sämtliche Verkehrssicherungspflichten auf die Feuerwehr übertragen worden wären. Die Verantwortlichkeit für einen Baumangel in Gestalt einer schadhafte Stiege sei der Gemeinde zuzuordnen, weil es stets darauf ankomme, wer die Gefahr beherrschen und entsprechende Vorkehrungen treffen kann. Verkehrssicherungspflichten in Bezug auf bekannte oder erkennbare Gefahrenquellen bestehen schon dann, wenn ein Verkehr bloß geduldet wird. Daraus, dass die Feuerwehr als Veranstalterin für den „geordneten Ablauf“ des Balls verantwortlich war, lasse sich nicht ableiten, dass diese auch für allfällige Gebäudeschäden geradezustehen habe.

Fazit:

Verkehrssicherungspflichten können jeden treffen, der im rechtlichen Sinn einen „Verkehr eröffnet oder auch nur duldet“. Fehlender Winterdienst auf auch Dritten zugänglichen Wegen, nicht korrekt montierte Handläufe oder eben auch schadhafte Treppenstufen können dazu führen, dass der zur Verkehrssicherung Verpflichtete zur Haftung für hieraus resultierende Schäden herangezogen wird. Gemeinden und überhaupt die öffentliche Hand sind in diesem Zusammenhang oft in der Verantwortung, schlicht auch deshalb, weil sie eine Vielzahl an Wegen und Gebäuden in ihrem Verantwortungsbereich haben. Beim mangelhaften Zustand eines Weges oder bei Baumängeln kommt es stets darauf an, ob der Mangel bzw. die Gefahrenquelle als solche bei gehöriger Sorgfalt erkennbar war. Trifft dies zu, ist der Mangel im

Rahmen des Zumutbaren zu beheben; vereinzelt können auch Warnhinweise ausreichend sein. Regelmäßige Begehungen und fachkundige Überprüfungen, insbesondere dort, wo sich eine Vielzahl an Menschen potenziell gefahrträchtig aufhält, sind unumgänglich, wenn eine Gemeinde sich bestmöglich in Bezug auf mögliche Haftungsfälle wappnen möchte. Zeit- und Kostengründe müssen hierbei weitgehend außer Acht gelassen werden, solange sich Verkehrssicherungsmaßnahmen im Rahmen des wirtschaftlich Vernünftigen und Machbaren bewegen. Ist eine gemeindeeigene, öffentlich zugängliche Treppe erkennbar schadhaft, ist der Schaden ehestens zu beheben, andernfalls eine Haftung für eintretende Schäden gegeben ist. Der vorliegende Fall zeigt auch, dass Verkehrssicherungspflichten in Bezug auf Baumängel nicht ohne Weiteres und schon gar nicht ohne ausdrückliche Vereinbarung an Dritte weitergegeben werden können.

2 Gemeindebediensteter als „Gehilfe“ der Gemeinde – OLG Innsbruck 29. 3. 2023, 3 R 9/23 g

Sachverhaltskern:

Eine betagte Dame, später Klägerin, kam auf einem Gehsteig auf einer mit Schneematsch oder Schneeresten bedeckten Eisplatte trotz des Tragens von festem Schuhwerk zu Sturz und verletzte sich dabei schwer. Der Gehsteig stand im Alleineigentum des Landes Vorarlberg. Die dortige Gemeinde hatte für jenen Bereich gemäß § 93 Abs. 5 StVO die Verpflichtung zur Leistung des Winterdienstes übernommen. Beklagt war hier jedoch nicht die Gemeinde, sondern ein mit der Räumung und Streuung betrauter Gemeindebediensteter persönlich, von dem die verletzte Klägerin Schadenersatz begehrte. Die Klägerin brachte hiezu im Wesentlichen vor, der Beklagte sei von der Gemeinde angewiesen worden, die Straßen und Gehsteige von Schnee zu räumen und zu salzen, wenn die Witterungsverhältnisse dies erfordern würden; trotzdem habe er aber nicht die aufgrund der Wettervorhersage notwendige Salzmenge gestreut und habe er zudem notwendige Kontrollgänge unterlassen.

Der Beklagte hielt dem unter anderem entgegen, dass er und auch weitere Gemeindemitarbeiter den Winterdienst anhand einer fixen Route gewissenhaft verrichten würden. Dabei komme für die Bestreuung mit Salz zudem ein neuer Traktor zum Einsatz; das Wetter werde von den Mitarbeitern laufend beobachtet und seien alle erdenklichen Maßnahmen ergriffen worden, um eine Vereisung zu verhindern.

Das Erstgericht gab der Klage der Verletzten Folge, wogegen der Beklagte Berufung erhob.

Rechtsfolge:

Die Berufung des beklagten Gemeindebediensteten war erfolgreich; das Landesgericht Innsbruck wies das Klagebegehren in Stattgebung der Berufung ab. Es stellte klar, dass der Beklagte als Gemeindemitarbeiter in Erfüllung der die Gemeinde treffenden Pflicht zur Leistung des Winterdienstes deren (Besorgungs-) Gehilfe war. Eine rechtsgeschäftliche Übertragung dieser Verpflichtung von der Gemeinde auf den Beklagten sei nicht erfolgt und könne ein Gehilfe gegenüber einem Geschädigten nur deliktisch haften. Dies bedeutet, er könnte nur dann zur Haftung herangezogen werden, wenn sein Verhalten unabhängig von der Existenz des Schuldverhältnisses, hier des Anstellungsverhältnisses zur Gemeinde, rechtswidrig (deliktisch) war. Zu prüfen sei daher, ob der Beklagte gegen eine ihn treffende Verhaltenspflicht verstoßen habe. Einen Verstoß gegen eine ihm von der Gemeinde erteilte Verhaltenspflicht hatte die Klägerin nicht behauptet, und auch das Berufungsgericht erkannte bei der Prüfung der dem Beklagten von der Gemeinde auferlegten Verhaltenspflichten kein haftungsbegründendes Verhalten. Vielmehr habe die Gemeinde eine unzureichende Organisation zu vertreten; sie habe ihre Gehilfen mangelhaft instruiert, was dem Beklagten aber nicht vorgeworfen werden könne. Die Räum- und Streuvorgaben der Gemeinde seien „äußerst offen“ ausgestaltet gewesen und liege das Verhalten des Beklagten innerhalb dieser Vorgaben. Auch habe die Gemeinde jegliche Kontrolle ihres Gehilfen unterlassen.

Insgesamt erkannte das Berufungsgericht im Handeln des Beklagten keinen außerhalb seines Dienstverhältnisses stehenden Deliktswert, der den Beklagten persönlich gegenüber der Klägerin haften ließe.

Fazit:

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. So lässt sich „die Moral von der Geschichte“ wohl am besten zusammenfassen. Das Berufungsgericht spart nicht mit Kritik an der gemeindeinternen (Betriebs-) Organisation; die Gemeinde habe ihre Gehilfen mangelhaft und nicht ausreichend konkret instruiert, etwa, was die Streuintervalle und die zu streuenden Salzmengen anlangt. Gerichtlich festgestellt wurde beispielsweise, dass es von Seiten des Bauhofs oder der Gemeinde bis auf den vorgegebenen Streuplan, der die Routen der Fahrer einteilt, keine Vorgaben dazu gab, wie das Streuen zu handhaben wäre. Letzteres wurde im Wesentlichen der Expertise und der Verantwortung der Gemeindemitarbeiter überlassen, was offenbar bis zum Sturz der Klägerin auch tatsächlich keine nachteiligen Auswirkungen gehabt hatte. Schließlich hatte es in den letzten knapp 30 Jahren vor dem verfahrensgegenständlichen Unfallereignis keine Sturzereignisse aufgrund von Eisbildung oder ungenügender Streutätigkeit gegeben, mit denen die Gemeinde konfrontiert worden wäre.

Ob als Folge dieses Urteils allenfalls erfolgreich Amtshaftungsansprüche gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurden, ist der Autorin nicht bekannt. Im Ergebnis bleibt aber festzuhalten, dass es gerade im äußerst haftungsträchtigen Bereich des Winterdienstes – mit potenziell hohen Schadenersatzansprüchen – klarer, detaillierter und auch beweisbarer Anweisungen gegenüber den ausführenden Gemeindemitarbeitern und zudem regelmäßiger Kontrollen bedarf, mögen diese Mitarbeiter auch noch so verantwortungsbewusst, verlässlich und im Winterdienst erfahren sein.

3 **Entscheidungspflicht im Bauverfahren – VfGH 13. 6. 2023, E 2677/2022**

Sachverhaltskern:

Eine GmbH beantragte auf Basis der NÖ Bauordnung 2014 die Erteilung einer baubehördlichen Genehmigung für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern und richtete dieses Bauansuchen „An die Marktgemeinde Pottendorf“ unter Anführung der Anschrift des Marktgemeindefamtes. Tatsächlich langte dieser Antrag im Bauamt der Marktgemeinde ein. Mit Schreiben des Bürgermeisters wurde die Antragstellerin im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens und nach Beziehung eines Amtssachverständigen dazu aufgefordert, Unterlagen zu ergänzen bzw. abzuändern; konkret wurde die Vorlage eines Ortsbildgutachtens gefordert.

Knapp fünf Monate nach dem Einlangen des Bauansuchens brachte die Antragstellerin einen Devolutionsantrag ein und machte darin im Wesentlichen geltend, die Baubehörde hätte gemäß § 5 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 binnen drei Monaten über ihr Bauansuchen zu entscheiden gehabt. Das Gutachten des Amtssachverständigen sei unschlüssig und sei es zudem nicht Aufgabe des Bauwerbers, ein Gutachten vorzulegen. Die Behörde habe ihre Entscheidungspflicht verletzt.

Der Gemeindevorstand wies den Devolutionsantrag ab, dies mit der Begründung, dass die Baubehörde der Bauwerberin unmittelbar nach dem Vorliegen des Gutachtens des Amtssachverständigen die Verbesserung ihres Antrags aufgetragen habe. Die Verzögerung des Verfahrens liege bei der Bauwerberin selbst, nicht aber bei der Behörde. Die behördliche Entscheidungsfrist habe vor dem Einlangen der gemäß dem Verbesserungsauftrag modifizierten Antragsbeilagen bei der Baubehörde nicht zu laufen begonnen.

Gegen diesen abweisenden Bescheid erhob die Bauwerberin Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich, welches der Beschwerde „dahingehend Folge“ (!) gab, als sie den Spruch des

Bescheids des Gemeindevorstandes von einer „Ab“weisung in eine „Zurück“weisung umwandelte, im Wesentlichen mit der Begründung, das Bauansuchen sei nicht an die Behörde (Bürgermeister) gerichtet gewesen, sondern an die „Marktgemeinde“, somit an die Gemeinde als Gebietskörperschaft. Die gesetzliche Entscheidungspflicht treffe die Behörde, nicht aber die Gebietskörperschaft, weshalb der an die Marktgemeinde gerichtete Antrag nicht geeignet gewesen sei, die Entscheidungspflicht einer (nicht angerufenen) Behörde, nämlich des Bürgermeisters, zu begründen. Aus diesem Grund wäre der Devolutionsantrag zurückzuweisen gewesen.

Rechtsfolge:

Gegen dieses Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Niederösterreich stützte die Bauwerberin sodann eine – erfolgreiche – Beschwerde gemäß Art. 144 B-VG, in der sie unter anderem die Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art. 2 StGG) behauptete. Ihrer Beschwerde gegen den ihren Devolutionsantrag abweisenden Bescheid des Gemeindevorstands sei „keineswegs Folge gegeben worden“, weil sie die Unzuständigkeit der Baubehörde erster Instanz nie behauptet habe. Die mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts erfolgte Zurückweisung wegen Unzuständigkeit entbehre jeglicher Grundlage und stelle eine Verweigerung einer Sachentscheidung dar.

Der Verfassungsgerichtshof gab der Beschwerde statt und stellte fest, dass die Bauwerberin im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz verletzt worden ist; das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts wurde aufgehoben. Begründend führte der Verfassungsgerichtshof aus, dass dem Landesverwaltungsgericht Niederösterreich willkürliches Verhalten im Sinn der Verkennung der Rechtslage in einem besonderen Maß vorzuwerfen sei. Das Gericht habe seine Zuständigkeit in grob gesetzwidriger Weise abgelehnt, indem es der Beschwerde gegen die Abweisung des Devolutionsantrages „dahingehend Folge“ gab, dass der Devolutionsantrag zurückgewiesen wurde. Das Gericht habe in unvertretbarer Weise

angenommen, es liege keine – der Vermeidung überlanger Verfahrensdauern dienende – Entscheidungspflicht der Baubehörde vor, wodurch die Verfahrensdauer um unbestimmte Zeit verlängert wurde.

Fazit:

Das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, auch „Gleichheitssatz“ genannt, ist ein österreichisches Grundrecht mit einem sehr breiten Anwendungsbereich. Es hat daher auch eine weitreichende Bedeutung in der Rechtsprechung. Eine von mehreren rechtlichen Stoßrichtungen im Rahmen der Berufung auf den Gleichheitssatz ist jene der „Willkür“. Willkür in diesem Sinn beinhaltet stets eine unsachliche und/oder massiv unrichtige Rechtsanwendung durch eine Behörde bzw. ein Gericht. Der Gleichheitssatz dient in solchen Konstellationen gleichsam als Korrektiv, um, wie hier, grobe Fehler auszumerzen. Richtet sich ein Bauansuchen an eine „Gemeinde“ und nicht wörtlich an den „Bürgermeister“ als Behörde und macht sich hernach die zuständige Baubehörde daran, das Verfahren zu führen, kann nicht angenommen werden, dass der Antragsteller, wenn er eine Verletzung der Entscheidungspflicht behauptet, die Unzuständigkeit der – seiner Meinung nach ja bloß säumigen – Behörde geltend machen will. Ein Bauansuchen, das an „die Gemeinde“ gerichtet ist, wird stets so zu verstehen sein, dass eine Entscheidung der zuständigen Baubehörde erster Instanz begehrt wird.

**4 Fehlbearbeitung durch Gemeindeorgane, Amtshaftung –
OGH 23. 10. 2023, 1 Ob 135/23 v**

Sachverhaltskern:

Diesem Amtshaftungsverfahren lag ein Sachverhalt zugrunde, der bereits 2019 zur teilweise erfolgreichen Durchsetzung eines Amtshaftungsanspruchs gegen eine Gemeinde geführt hatte. Kläger in beiden Verfahren war der Käufer einer Liegenschaft, auf der sich ein nach dem Salzburger Naturschutzgesetz geschütztes Biotop befand, was dem Kläger bei Abschluss des Kaufvertrages nicht bekannt war. Der Kläger hatte vor dem Kauf der Liegenschaft mit Organen der Ge-

meinde Gespräche über das von ihm geplante Bauprojekt geführt und wurde im Zuge dieser Gespräche nicht darauf hingewiesen, dass eine naturschutzrechtliche Bewilligung erforderlich wäre oder sonst Bauungshindernisse vorlägen. Der Bauamtsleiter nahm während des Gesprächs sogar Einsicht in das Salzburger geografische Informationssystem (SAGIS), in dem das geschützte Biotop rot gekennzeichnet war, er wies den späteren Kläger darauf jedoch nicht hin.

Gerichtlich festgestellt wurde, dass die Gemeinde die Liegenschaft nach dem Kauf zum Bauplatz erklärt hat, obwohl sie bereits mehrere Monate zuvor über die Lage des geschützten Biotops informiert worden war, welches zudem im Salzburger geografischen Informationssystem (SAGIS) eingetragen war. Anlässlich der Bauplatzklärung wurde festgehalten, die Liegenschaft liege in keinem Landschaftsschutzgebiet und es seien auch keine „naturschutzrechtlich bewilligungspflichtigen Maßnahmen“ erforderlich.

Das Bauprojekt des Klägers wurde in weiterer Folge jedoch unter der für den Bauwerber unerwarteten Auflage bewilligt, dass für das Biotop zuvor das Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde herzustellen wäre, wodurch der Kläger erstmals Kenntnis vom Vorhandensein eines naturschutzrechtlich geschützten Biotops auf seiner Liegenschaft erlangt hat.

Der Kaufvertrag des Klägers wurde gerichtlich aufgehoben (siehe hierzu OGH 25. 4. 2019, 5 Ob 29/19 d) und wurde der Verkäufer zur Rückzahlung des Kaufpreises verurteilt, jedoch erwies sich der Großteil des dem Kläger zurückzuzahlenden Betrages im Exekutionsverfahren als uneinbringlich. Bereits 2019 führte der Kläger erfolgreich ein erstes Amtshaftungsverfahren gegen die Gemeinde, bei dem die Gemeinde zum teilweisen Ersatz der dem Kläger für den Liegenschaftserwerb angefallenen Kosten verurteilt wurde. Weiters wurde damals die Haftung der Gemeinde für „künftige Schäden“ aus der unterbliebenen Aufklärung über das Biotop urteilsmäßig festgestellt.

Mit einer neuen, zweiten Amtshaftungsklage begehrte der Kläger, sich auf das eben erwähnte Feststellungsurteil stützend, von der Gemeinde insbesondere den Ersatz des Kaufpreises, vermindert um den Wert der Liegenschaft und vermindert um den beim Verkäufer einbringlich gemachten Teil des Kaufpreises. Die Gemeinde führte dagegen ins Treffen, dass die klägerische Forderung nicht vom seinerzeitigen Feststellungsurteil gedeckt wäre, weil der Kläger bereits damals gegen die Gemeinde ein Leistungsbegehren erheben hätte können. Das Amtshaftungsrecht bezwecke zudem keine „Ausfallhaftung“ für Ansprüche, die gegenüber dem primär Leistungspflichtigen, nämlich hier dem Verkäufer der Liegenschaft, wirtschaftlich uneinbringlich sind; zudem fehle es an einem Rechtswidrigkeitszusammenhang zwischen der Aufklärungspflichtverletzung der Gemeinde und dem behaupteten Schaden.

Das Erstgericht wies die (neuerliche) Klage gegen die Gemeinde ab; das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung, auch mit dem Hinweis, dass hier eben keine vom Feststellungsurteil aus dem Vorverfahren gedeckten „künftigen Schäden“ geltend gemacht worden wären.

Rechtsfolge:

Der OGH hatte in diesem Folgeverfahren die Rechtswidrigkeit und das Verschulden der Organe der Gemeinde nicht mehr zu prüfen; beides war im Vorverfahren bereits rechtswirksam festgestellt worden.

Interessant sind die Erläuterungen des OGH zum von den Vorinstanzen (unrichtig) verneinten Rechtswidrigkeitszusammenhang. So erinnert der Gerichtshof daran, dass Behördenauskünfte nach ständiger Rechtsprechung den Dispositionsschutz des Auskunftswerbers bezwecken. Hat eine falsche Behördenauskunft eine verfehlte Disposition zur Folge – hier etwa den Ankauf einer Liegenschaft – hat der Rechtsträger auch für bloße Vermögensschäden Ersatz zu leisten. Der Schutzzweck der behördlichen Aufklärungspflicht umfasse im Rahmen des Rettungsaufwandes etwa auch die Kosten der Durchsetzung des Rückzahlungsanspruchs gegenüber dem Verkäufer. Amtshaftung sei

nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Forderung beim eigentlich Zahlungspflichtigen nicht einbringlich gemacht werden kann.

Letztlich erwies sich der Verjährungseinwand der Gemeinde im Hauptpunkt der Klage (auf Ersatz des Kaufpreises) als berechtigt, weshalb der Kläger den Großteil seiner Forderung nicht erfolgreich gegen die Gemeinde durchsetzen konnte. Die Forderung war, so der OGH, vom Feststellungsurteil nicht gedeckt und daher verjährt.

Fazit:

Auf Behördenauskünfte muss Verlass sein. Dies ist, verkürzt dargestellt, das Fazit dieser und auch früherer Entscheidungen des OGH. Gerade in Bauverfahren ist es vielerorts naheliegend und üblich, sich im Vorfeld „mit der Gemeinde zusammensetzen“, um die Möglichkeiten einer Bebauung und die erwartbaren Erfordernisse für eine Bewilligung zu besprechen und abzuklären. Gemeindeorgane trifft dabei, auch im scheinbar informellen Gespräch, eine nicht zu unterschätzende Sorgfaltspflicht, was die Richtigkeit und auch die Vollständigkeit erteilter Auskünfte anlangt. Amtshaftung kann immer dann greifen, wenn dem für die Gemeinde Handelnden ein rechtswidriges, schuldhaftes Verhalten im Zusammenhang mit einer falschen oder unvollständigen Auskunft oder Beratung vorzuwerfen ist und dieser Fehler zu einem Schaden führt. In Zeiten, in denen Transparenz immer größere Bedeutung zugemessen wird und Auskunftsrechte auch gesetzlich (Stichwort: Informationsfreiheitsgesetz) erweitert werden, steigt mit der Zahl der erteilten Auskünfte potenziell auch die Zahl möglicher behördlicher Fehler, die wiederum Amtshaftungsansprüche zur Folge haben können. Können, aber eben nicht müssen. Größtmögliche Sorgfalt bei der Bearbeitung von Bürgeranliegen ist nicht erst jetzt geboten; Gemeinden müssen personell, aber auch in ihrem Organisationsgefüge, Vorsorge dafür treffen, dass vermeidbare Fehler auch tatsächlich vermieden werden.

5 Vertragsauslegung, Auslegung eines Gemeinderatsbeschlusses – OGH 13. 11. 2023, 3 Ob 187/23 f

Sachverhaltskern:

Eine niederösterreichische Stadtgemeinde hat mit der späteren Klägerin einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen, wobei die Gemeinde Liegenschaftseigentümerin und damit Baurechtsgeberin war. Diesem Vertragsabschluss war ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss vorausgegangen, dessen Wortlaut mit dem Baurechtsvertrag umgesetzt wurde.

Konkret wurde unter anderem ein „Vorkaufsrecht“ zugunsten der Baurechtsnehmerin beschlossen und vertraglich vereinbart, wonach der Baurechtsnehmerin die Möglichkeit des Ankaufs der Baurechtsliegenschaft zu einem im Baurechtsvertrag bereits festgesetzten, indexgesicherten Quadratmeterpreis eingeräumt wurde.

Die Baurechtsnehmerin klagte die Stadtgemeinde auf Basis des Baurechtsvertrages letztlich darauf, in die grundbücherliche Einverleibung ihres Eigentumsrechts ob der Baurechtsliegenschaft einzuwilligen. Dieses Begehren war vor dem Berufungsgericht erfolgreich und wandte sich die beklagte Stadtgemeinde sodann mit einer außerordentlichen Revision an den OGH.

Rechtsfolge:

Der OGH wies die außerordentliche Revision der beklagten Stadtgemeinde zurück, mit dem Hinweis, es liege keine erhebliche Rechtsfrage vor. Eine solche Zurückweisung bringt es bisweilen mit sich, dass der OGH auf die in der Revision aufgeworfenen Themen und Rechtsfragen inhaltlich nicht eingeht. Hier vorliegend lässt sich der Begründung des Zurückweisungsbeschlusses die das Berufungsurteil bestätigende Rechtsansicht des OGH in der Sache jedoch sehr gut entnehmen.

Konkret hält der Gerichtshof einmal mehr fest, dass eine Vertragsklärung des Bürgermeisters im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses von einem Gemeinderatsbeschluss gedeckt sein muss. Nach der NÖ Gemeindeordnung ist unter anderem auch die Veräußerung oder sonstige Belastung von unbeweglichem Vermögen dem Gemeinderat zur selbständigen Erledigung vorbehalten. Der OGH hielt fest, dass der letztlich abgeschlossene Baurechtsvertrag den Wortlaut des zuvor gefassten Gemeinderatsbeschlusses umgesetzt hat und ein von diesem Wortlaut abweichender, übereinstimmender Wille der Vertragsparteien nicht festgestellt werden konnte. Aufgrund der Ausgestaltung des (rechtsirrig) als „Vorkaufsrecht“ bezeichneten, der Baurechtsnehmerin eingeräumten Rechts kam auch der OGH folgerichtig zum Schluss, dass dieses Recht tatsächlich im Sinn einer „Kaufoption“, ausübbar während der Zeit des Baurechtsverhältnisses, zu verstehen sei, und nicht als Vorkaufsrecht im Sinn der §§ 1072 ff ABGB. Ein solches „echtes“ Vorkaufsrecht war im Übrigen zusätzlich vertraglich vereinbart, was umso mehr dafür spricht, dass das oben beschriebene Recht tatsächlich als Möglichkeit zum Ankauf der Liegenschaft während der 20-jährigen Vertragslaufzeit zu verstehen war. Eine Indexierung des vereinbarten Quadratmeterpreises mache, so der OGH, ebenfalls nur Sinn, wenn sich eine Ankaufsmöglichkeit über einen gewissen Zeitraum erstreckt. Es war daher die beklagte Stadtgemeinde dazu zu verpflichten, in die Verbücherung des Eigentumsrechts der Klägerin einzuwilligen, nachdem diese ihre als Vorkaufsrecht bezeichnete Kaufoption ausgeübt hatte.

Fazit:

Vertragsauslegung passiert stets einzelfallbezogen, weshalb es eigentlich untunlich ist, aus einem gerichtlichen Auslegungsergebnis Schlüsse auf zumindest teilweise anders gelagerte Sachverhalte ziehen zu wollen. Vertragsauslegung ist allerdings zugleich etwas, das Kenntnis eben solcher Einzelfallentscheidungen erfordert, weil die Grundsätze der Vertragsauslegung immer dann anzuwenden sind, wenn zwischen Vertragspartnern Uneinigkeit darüber besteht, wie eine Vereinbarung letztlich zu lesen und zu leben ist. Ausgangspunkt für jede Vertrags-

auslegung ist der Wortlaut im Lichte des Parteiwillens; kann ein vom Wortlaut abweichender, übereinstimmender Parteiwille (etwa über begleitende Korrespondenz, Zeugenaussagen udgl.) nicht festgestellt werden, ist grundsätzlich vom objektiven Erklärungswert der Vereinbarung auszugehen. In der vorliegenden Entscheidung wurde offenbar eine inhaltlich als Kaufoption gestaltete Regelung rechtsirrig als „Vorkaufsrecht“ bezeichnet. Für die Klägerin bedurfte es hier mehrerer Instanzen, um ebendies rechtskräftig „im Namen der Republik“ bestätigt zu erhalten.

Mit derartigen Verfahren verbundene Kosten können in einem vielleicht nicht umfassenden, aber doch erheblichen Umfang vermieden werden, wenn – alle (!) Vertragsparteien – auf eine sorgfältige, möglichst klare Vertragsgestaltung Wert legen. Immer wieder bewahrheitet sich, dass es sich auszahlt, Vertragstexte, nicht nur in Liegenschaftsangelegenheiten, so verständlich und eindeutig wie möglich abzufassen. Eben dieser Wortlaut hat dann nicht nur Gegenstand des Vertrages selbst zu sein, sondern auch des diesem vorausgehenden Gemeinderatsbeschlusses.