jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2004/10/29 5Ob224/04h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.10.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Raschek Z*****, vertreten durch Dr. Sonja Tades, Öffentliche Notarin in Wien, betreffend die Einverleibung des Eigentumsrechts in der Einlage EZ *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Leoben als Rekursgericht vom 18. August 2004, AZ 1 R 227/04f, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Mürzzuschlag vom 15. Juni 2004, TZ 1049/2004, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werde wie folgt abgeändert:

Auf Grund des Kaufvertrags vom 16. 4. 1993 samt der Vereinbarung vom 17. 4. 2004 und des Schenkungsvertrags vom 17. 5. 2004 wird nach Prüfung der vom FA Graz-Umgebung am 18. 4. 2002 zu Enr. 326.793/1993 ausgestellten Unbedenklichkeitsbescheinigung und der vom Notar Dr. Stefan Kralik am 17. 5. 2004 ausgestellten Erklärung über die Selbstberechnung der Schenkungssteuer, der Baulandbestätigung des Bürgermeisters der Gemeinde S***** vom 1. 9. 2003 und des Staatsbürgerschaftsnachweises des Antragstellers in der Einlage EZ ***** die Einverleibung des alleinigen Eigentumsrechts für Rasched Z*****, bewilligt.

Hievon werden verständigt:

1.) Dr. Alfred M*****, mit den Originalurkunden;

2.) Johanna E*****

3.) Fatemeh Z*****

4.) Rasched Z*****

5.) Gemeinde S*****

6.) Finanzamt B*****

7.) Grundverkehrsbezirkskommission M*****.

Der Vollzug dieses Beschlusses obliegt dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ ***** steht je zur Hälfte im grundbücherlichen Eigentum des Dr. Alfred M***** und der Johanna E*****. Ihr einziger Gutsbestand ist die Baufläche 670/15 (begrünt).

Am 16. 4. 1993 schlossen Dr. Alfred M***** und Johanna E***** mit Fatemeh Z***** einen Vertrag, der wie folgt beurkundet wurde:

"KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen folgenden Personen:

I. VERKÄUFER:römisch eins. VERKÄUFER:

1. Dr. Alfred M*****

2. Johanna E*****

II. KÄUFER:römisch II. KÄUFER:

Fr. Fatemeh Z*****

III. KAUFGEGENSTAND:römisch III. KAUFGEGENSTAND:

Liegenschaft (unbebautes, voll aufgeschlossenes Grundstück), 1032 m^2, KG S*****, Grdst.Nr. 670/15, EZ *****, je zur Hälfte im Eigentum der Verkäufer - Grundbuchsauszug BG M***** sowie Ausschnitt aus dem Parzellierungsplan s. Beilagen A und B.

IV. KAUFPREIS:römisch IV. KAUFPREIS:

Schilling 420.000 (vierhundertzwanzigtausend), welcher Betrag bar und abzugsfrei auf das Konto Nr 3,348.958 bei der Österr. Postsparkasse, lautend auf Dr. Alfred M*****, zu überweisen ist.

Die grundbücherliche Übertragung des Kaufgegenstandes kann erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises beantragt werden.

V. KOSTEN UND GEBÜHREN:römisch fünf. KOSTEN UND GEBÜHREN:

Sämtliche in Zusammenhang mit diesem Kaufvertrag und dessen Durchführung einschl grundbücherlicher Übertragung entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben gehen zulasten des Käufers.

VI. ALLGEMEINES:römisch VI. ALLGEMEINES:

Diese Urkunde gebührt im Original dem Käufer, die Verkäufer erhalten je eine Kopie".

Unterfertigt war der Vertrag von den Parteien jeweils eigenhändig unter Anführung der Geburtsdaten; die Echtheit sämtlicher Unterschriften ist vom Bezirksgericht Döbling am 16. 4. 1993 bestätigt.

Dieselben Parteien schlossen auch noch folgende

"Vereinbarung

Abgeschlossen zwischen folgenden Personen:

I. Verkäuferrömisch eins. Verkäufer

1. Dr. Alfred M*****

2. Johanna E*****

II. Käuferin:römisch II. Käuferin:

Fatemeh Z*****

1.

Verkäufer und Käuferin erklären beiliegenden Kaufvertrag (angeheftet wurde der Vertrag vom 16. 4. 1993) zum Original.

2.

Die Verkäufer bestätigten, dass sie den Kaufpreis am 16. 4. 1993 bar von der Käuferin erhalten haben.

3.

Sohin erteilen die Verkäufer ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ob der Liegenschaft EZ *****, Bezirksgericht M*****, das Eigentumsrecht für die Käuferin Fatemeh Z***** einverleibt werden könne.

4.

Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieser Vereinbarung sowie die öffentlichen Abgaben trägt die Käuferin."

Die Verkäufer unterfertigten diese Urkunde am 5. 5. 2004, die Käuferin am 17. 5. 2004, und zwar jeweils in Wien, wiederum beglaubigt, und zwar diesmal von einem Notar, der auch die versiegelte Heftung von Kaufvertrag und (Nachtrags-)Vereinbarung vornahm.

Ebenfalls am 17. 5. 2004 in Wien schlossen und beurkundeten Fatemeh und Rasched Z***** folgenden

"Schenkungsvertrag

Abgeschlossen zwischen folgenden Personen:

I. Geschenkgeberin:römisch eins. Geschenkgeberin:

Fatemeh Z*****, geboren 2. 10. 1945, *****

II. Geschenknehmer:römisch II. Geschenknehmer:

Rasched Z*****, geboren 28. 8. 1972, *****

1.

Die Geschenkgeberin bestätigt folgende Liegenschaft dem Geschenknehmer geschenkt und am 18. 4. 2004 satz- und lastenfrei übergeben zu haben; der Geschenknehmer bestätigt folgende Liegenschaft von der Geschenkgeberin schenkungsweise am 18. 4. 2004 durch Begehung mit der Absicht der Besitznahme übernommen zu haben:

Liegenschaft EZ ***** im Grundbuch *****, Bezirksgericht M*****, mit dem Grundstück Nr 670/15 Baufläche (begrünt) und der Grundstücksadresse S*****.

2.

Der Geschenknehmer erklärt österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

3.

Sohin erteilt die Geschenkgeberin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieser Urkunde ob der Liegenschaft EZ ***** im Grundbuch *****, Bezirksgericht M*****, das Eigentumsrecht für den Geschenknehmer Rasched Z***** einverleibt werden könne.

4.

Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieser Vereinbarung sowie die öffentlichen Abgaben trägt der Geschenknehmer."

Diese Urkunde trägt die notariell beglaubigten Unterschriften der Vertragsteile.

Mit einer am 21. 5. 2004 beim Erstgericht überreichten Eingabe beantragte der Antragsteller unter Vorlage der im Spruch angeführten Urkunden die Einverleibung seines Eigentumsrechts an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft.

Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab, dass im Kaufvertrag vom 17. 5. 2004 die Angabe eines gültigen Rechtsgrundes fehle und im Schenkungsvertrag vom selben Tag keine Tatsachen bekundet worden seien, die eine wirkliche Übergabe darstellen.

Das vom Antragsteller angerufene Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit folgender Begründung:

Gemäß § 26 Abs 2 GBG seien Einverleibungen und Vormerkungen nur zulässig, wenn die hiefür vorgelegten Urkunden einen gültigen Rechtsgrund enthalten. § 94 Abs 1 GBG normiere, dass das Eintragungsbegehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet sein müsse; außerdem hätten die Urkunden den Formerfordernissen zu entsprechen, die zur Bewilligung der Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung notwendig sind.Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GBG seien Einverleibungen und Vormerkungen nur zulässig, wenn die hiefür vorgelegten Urkunden einen

gültigen Rechtsgrund enthalten. Paragraph 94, Absatz eins, GBG normiere, dass das Eintragungsbegehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet sein müsse; außerdem hätten die Urkunden den Formerfordernissen zu entsprechen, die zur Bewilligung der Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung notwendig sind.

Dem Erstgericht sei beizupflichten, dass im vorgelegten Kaufvertrag ein gültiger Rechtsgrund fehle, jedoch aus anderen als den von ihm angestellten Erwägungen:

Aus dem Gesetz selbst ergebe sich expressis verbis nicht, was unter "gültigem Rechtsgrund" iSd § 26 Abs 2 GBG zu verstehen ist. Nach Literatur und Rechtsprechung sei darunter der Tatbestand zu verstehen, an den ein Anspruch als Rechtsfolge anknüpft, somit der Entstehungsgrund des Anspruchs (vgl Marent/Preisl Grundbuchsrecht3 § 26 GBG Rz 8; RPflSlgG 2115). Im vorliegenden Fall solle die Eigentumseinverleibung (ua) aufgrund eines Kaufvertrags erfolgen. Durch den Kaufvertrag verpflichte sich der Verkäufer zur Übergabe und Übereignung einer Sache und der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises (§§ 1053, 1061 f ABGB). Der Käufer erwerbe zunächst nur ein Forderungsrecht auf Übertragung des Eigentums und des Besitzes. Die Übereignung selbst setze bei Liegenschaften die Einverleibung im Grundbuch voraus (§ 431 ABGB; RPflSlgG 1308). Der Kaufpreis bilde nach ständiger Rechtsprechung einen wesentlichen Bestandteil des Kaufvertrages, weshalb sich die grundbuchsrichterliche Prüfung eines Vertrages (ob ein gültiger Rechtsgrund iSd § 26 Abs 2 GBG gegeben ist) auch darauf zu erstrecken habe.Aus dem Gesetz selbst ergebe sich expressis verbis nicht, was unter "gültigem Rechtsgrund" iSd Paragraph 26, Absatz 2, GBG zu verstehen ist. Nach Literatur und Rechtsprechung sei darunter der Tatbestand zu verstehen, an den ein Anspruch als Rechtsfolge anknüpft, somit der Entstehungsgrund des Anspruchs vergleiche Marent/Preisl Grundbuchsrecht3 Paragraph 26, GBG Rz 8; RPflSlgG 2115). Im vorliegenden Fall solle die Eigentumseinverleibung (ua) aufgrund eines Kaufvertrags erfolgen. Durch den Kaufvertrag verpflichte sich der Verkäufer zur Übergabe und Übereignung einer Sache und der Käufer zur Zahlung des Kaufpreises (Paragraphen 1053,, 1061 f ABGB). Der Käufer erwerbe zunächst nur ein Forderungsrecht auf Übertragung des Eigentums und des Besitzes. Die Übereignung selbst setze bei Liegenschaften die Einverleibung im Grundbuch voraus (Paragraph 431, ABGB; RPflSlgG 1308). Der Kaufpreis bilde nach ständiger Rechtsprechung einen wesentlichen Bestandteil des Kaufvertrages, weshalb sich die grundbuchsrichterliche Prüfung eines Vertrages (ob ein gültiger Rechtsgrund iSd Paragraph 26, Absatz 2, GBG gegeben ist) auch darauf zu erstrecken habe.

Ein Kaufvertrag könne idS nur dann als gültiger Rechtsgrund angesehen werden, wenn der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Kaufpreis hinsichtlich der einzelnen an den Käufer zu übertragenden Liegenschaftsanteile angeführt ist (NZ 1960, 134; RPflSlgG 1636, 2258; 5 Ob 63/02d). Nur bei einer Eigentümerpartnerschaft (früher "Ehegattenwohnungseigentum") genüge die Angabe des Gesamtkaufpreises (5 Ob 51/90; 5 Ob 74/93; 5 Ob 63/02d; Marent/Preisl aaO Rz 13).

Im Anlassfall sei zwar die Voraussetzung erfüllt, dass dem Vertrag der Umfang der übertragenen und übernommenen Liegenschaftsanteile entnommen werden kann (zwei Hälfteeigentümer übertragen ihre jeweiligen Anteile an einen einzigen Käufer), doch bleibe offen, in welchem Umfang der Kaufpreis dem jeweiligen Verkäufer zugekommen ist. Im Kaufvertrag sei dazu angeführt, dass der gesamte Kaufpreis auf das Konto des Erstverkäufers zu überweisen sei. Aus der Vereinbarung vom 5./17. 5. 2004, in welcher die Käufer nur bestätigen, den Kaufpreis erhalten zu haben, ergebe sich ebenfalls nicht, ob jeder der Verkäufer die Hälfte des Kaufpreises oder einen anderen Teil erhält. Im Hinblick auf die rigide Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes in dieser Frage könne somit der vorgelegte Kaufvertrag in Verbindung mit der Vereinbarung vom 5./17. 5. 2004 nicht als gültiger Rechtsgrund iSd § 26 Abs 2 GBG anerkannt werden, weil der den beiden Verkäufern jeweils zugezählte Kaufpreis nicht angeführt auch nicht bestimmbar sei.Im Anlassfall sei zwar die Voraussetzung erfüllt, dass dem Vertrag der Umfang der übertragenen und übernommenen Liegenschaftsanteile entnommen werden kann (zwei Hälfteeigentümer übertragen ihre jeweiligen Anteile an einen einzigen Käufer), doch bleibe offen, in welchem Umfang der Kaufpreis dem jeweiligen Verkäufer zugekommen ist. Im Kaufvertrag sei dazu angeführt, dass der gesamte Kaufpreis auf das Konto des Erstverkäufers zu überweisen sei. Aus der Vereinbarung vom 5./17. 5. 2004, in welcher die Käufer nur bestätigen, den Kaufpreis erhalten zu haben, ergebe sich ebenfalls nicht, ob jeder der Verkäufer die Hälfte des Kaufpreises oder einen anderen Teil erhält. Im Hinblick auf die rigide Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes in dieser Frage könne somit der vorgelegte Kaufvertrag in Verbindung mit der Vereinbarung vom 5./17. 5. 2004 nicht als gültiger Rechtsgrund iSd Paragraph 26, Absatz 2, GBG anerkannt werden, weil der den beiden Verkäufern jeweils zugezählte Kaufpreis nicht angeführt auch nicht bestimmbar sei.

Es stehe aber auch die Vereinbarung vom 5./17. 5. 2004 einer Antragsbewilligung entgegen:

Gemäß § 27 Abs 2 GBG 1955 müssten Urkunden, aufgrund deren eine bücherliche Eintragung geschehen soll, eine solche Bezeichnung der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen erhalten, dass sie nicht mit anderen verwechselt werden können, also auch die Angabe des Geburtsdatums natürlicher Personen. Auch der Beglaubigungsvermerk habe nach § 31 Abs 1 GBG bei natürlichen Personen das Geburtsdatum zu enthalten. Durch § 27 Abs 2 GBG 1955 werde eine gegenüber der früheren Rechtslage genauere Bezeichnung der das Rechtsgeschäft abschließenden natürlichen Personen erreicht, durch die Vorschrift über den Inhalt des Beglaubigungsvermerks sichergestellt, dass sich die dabei erforderliche Identitätsprüfung auch auf dieses Unterscheidungsmerkmal bezieht. Daraus folge, dass das Geburtsdatum einer natürlichen Person sowohl in der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde selbst als auch in dem die Beglaubigung der Unterschriften dieser Urkunde betreffenden Vermerk enthalten sein muss (RIS-Justiz RS0060482).Gemäß Paragraph 27, Absatz 2, GBG 1955 müssten Urkunden, aufgrund deren eine bücherliche Eintragung geschehen soll, eine solche Bezeichnung der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen erhalten, dass sie nicht mit anderen verwechselt werden können, also auch die Angabe des Geburtsdatums natürlicher Personen. Auch der Beglaubigungsvermerk habe nach Paragraph 31, Absatz eins, GBG bei natürlichen Personen das Geburtsdatum zu enthalten. Durch Paragraph 27, Absatz 2, GBG 1955 werde eine gegenüber der früheren Rechtslage genauere Bezeichnung der das Rechtsgeschäft abschließenden natürlichen Personen erreicht, durch die Vorschrift über den Inhalt des Beglaubigungsvermerks sichergestellt, dass sich die dabei erforderliche Identitätsprüfung auch auf dieses Unterscheidungsmerkmal bezieht. Daraus folge, dass das Geburtsdatum einer natürlichen Person sowohl in der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde selbst als auch in dem die Beglaubigung der Unterschriften dieser Urkunde betreffenden Vermerk enthalten sein muss (RIS-Justiz RS0060482).

Im hier zu beurteilenden Fall fehle der in Rede stehenden Urkunde (gemeint ist die "Vereinbarung") jeglicher Hinweis auf das Geburtsdatum der natürlichen Vertragspartner, denn es scheine weder in deren Text auf noch sei es den Unterschriften beigesetzt. Die Anführung des Geburtsdatums im Beglaubigungsvermerk reiche sich allein nicht hin.

Der zweite vom Erstgericht angeführte Abweisungsgrund, die Verletzung von Formvorschriften, weil dem Schenkungsvertrag die tatsächliche Übergabe nicht entnommen werden könne, liege allerdings nicht vor.

Der Sinn der Formvorschriften bestehe darin, übereilten und unüberlegten Handlungen entgegenzuwirken (vgl Dittrich/Tades ABGB36 § 883 E 53a). Nach Rechtsprechung und Lehre liege eine "wirkliche Übergabe" iSd § 943 ABGB dann vor, wenn zum "Schenkungsvertrag" noch ein anderer, von diesem verschiedener Akt als Übergabeakt hinzukommt. Dieser Akt müsse sinnfällig nach außen bemerkbar und so beschaffen sein, dass aus ihm der Wille des Geschenkgebers hervorkommt, das Objekt der Schenkung sofort aus seiner Gewahrsame in den Besitz des Beschenkten zu übertragen (SZ 54/51; 5 Ob 390/97g). Die in den Verträgen enthaltenen Floskeln mit der Anführung konkreter Übergabeakte seien allerdings entbehrlich, da sie zum Schutz des Geschenkgebers vor Übereilung nichts Wesentliches beitrügen und es sich dabei meist ohnedies nur um Lehrformen handle (vgl Marent/Preisl aaO Rz 7). Nach dem Obersten Gerichtshof reiche es daher aus, wenn in der Vertragsurkunde festgehalten wird, dass die wirkliche Übergabe bereits erfolgt ist (RIS-Justiz RS0018923).Der Sinn der Formvorschriften bestehe darin, übereilten und unüberlegten Handlungen entgegenzuwirken vergleiche Dittrich/Tades ABGB36 Paragraph 883, E 53a). Nach Rechtsprechung und Lehre liege eine "wirkliche Übergabe" iSd Paragraph 943, ABGB dann vor, wenn zum "Schenkungsvertrag" noch ein anderer, von diesem verschiedener Akt als Übergabeakt hinzukommt. Dieser Akt müsse sinnfällig nach außen bemerkbar und so beschaffen sein, dass aus ihm der Wille des Geschenkgebers hervorkommt, das Objekt der Schenkung sofort aus seiner Gewahrsame in den Besitz des Beschenkten zu übertragen (SZ 54/51; 5 Ob 390/97g). Die in den Verträgen enthaltenen Floskeln mit der Anführung konkreter Übergabeakte seien allerdings entbehrlich, da sie zum Schutz des Geschenkgebers vor Übereilung nichts Wesentliches beitrügen und es sich dabei meist ohnedies nur um Lehrformen handle vergleiche Marent/Preisl aaO Rz 7). Nach dem Obersten Gerichtshof reiche es daher aus, wenn in der Vertragsurkunde festgehalten wird, dass die wirkliche Übergabe bereits erfolgt ist (RIS-Justiz RS0018923).

Diese Voraussetzung erfülle der oben wiedergegebene Schenkungsvertrag.

Im Hinblick auf die Verpflichtung zur allseitigen Überprüfung (vgl Kodek in Rechberger2 § 471 Rz 9 mit Hinweisen auf die Judikatur) sei noch auf die begehrte "Sprungeintragung" (die Käuferin und Geschenkgeberin war nie bücherliche Eigentümerin) einzugehen:Im Hinblick auf die Verpflichtung zur allseitigen Überprüfung vergleiche Kodek in Rechberger2 Paragraph 471, Rz 9 mit Hinweisen auf die Judikatur) sei noch auf die begehrte "Sprungeintragung" (die Käuferin und Geschenkgeberin war nie bücherliche Eigentümerin) einzugehen:

Ist eine Liegenschaft oder ein bücherliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden, so könne der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bücherliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen wird (§ 22 Abs 1 GBG). Nach ständiger Judikatur müsse jeder Zwischenerwerber das einzutragende Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben. Für die außerbücherliche Übertragung eines bücherlichen Rechts iSd § 22 GBG reiche nämlich die Verschaffung einer bloß obligatorischen Rechtsposition nicht aus. Den Tabularbesitz des bücherlichen Vormannes könne nur der übertragen, der selbst über eine entsprechende Anwartschaft verfügte, also ohne weiteres Zutun seines Vormannes die Eintragung des erworbenen Rechtes ins Grundbuch erwirken könnte. Geschlossen iSd § 22 GBG sei daher die Kette von Übertragungsakten zwischen bücherlichem Vormann und Eintragungswerber nur dann, wenn jeder der "Vormänner" des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfügt, die das Gesetz für die Einverleibung fordert (RIS-Justiz RS0060662; vgl auch RIS-Justiz RS0060710 und RS0107463).Ist eine Liegenschaft oder ein bücherliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden, so könne der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bücherliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen wird (Paragraph 22, Absatz eins, GBG). Nach ständiger Judikatur müsse jeder Zwischenerwerber das einzutragende Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben. Für die außerbücherliche Übertragung eines bücherlichen Rechts iSd Paragraph 22, GBG reiche nämlich die Verschaffung einer bloß obligatorischen Rechtsposition nicht aus. Den Tabularbesitz des bücherlichen Vormannes könne nur der übertragen, der selbst über eine entsprechende Anwartschaft verfügte, also ohne weiteres Zutun seines Vormannes die Eintragung des erworbenen Rechtes ins Grundbuch erwirken könnte. Geschlossen iSd Paragraph 22, GBG sei daher die Kette von Übertragungsakten zwischen bücherlichem Vormann und Eintragungswerber nur dann, wenn jeder der "Vormänner" des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfügt, die das Gesetz für die Einverleibung fordert (RIS-Justiz RS0060662; vergleiche auch RIS-Justiz RS0060710 und RS0107463).

Wenngleich im konkreten Fall der Schenkungsvertrag die Voraussetzungen für die begehrte Eigentumseinverleibung erfüllen würde (auch die steuerlichen Voraussetzungen seien gegeben), scheitere diese am mangelhaften Kaufvertrag und den fehlenden Geburtsdaten der Vertragsteile in der Vereinbarung vom 5./17. 5. 2004.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der (am dreifachen Einheitswert orientierte) Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass der Oberste Gerichtshof mit der Frage, ob bei zwei verkaufenden Hälfteeigentümern und einem Käufer der jedem Veräußerer zufließende Betrag im Kaufvertrag ausdrücklich angeführt werden muss, offensichtlich noch nicht befasst war.

Gegen den rekursgerichtlichen Beschluss hat der Antragsteller Revisionsrekurs mit dem sinngemäßen Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass dem Eintragungsbegehren stattgegeben wird. Die darin vorgetragenen Argumente, werden - soweit sie tragfähig sind - ohnehin noch erwähnt.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig und auch berechtigt.

Es kann zunächst an die Rechtsausführungen des Rekursgerichtes angeknüpft werden, wonach im Fall einer sogenannten Sprungeintragung (§ 22 GBG) alle Zwischenerwerbe die Voraussetzungen für eine Verbücherung erfüllen müssen (5 Ob 297/00p = SZ 73/194 ua; zuletzt 5 Ob 158/02z = AGS 2003/570 mit Anm von Hoyer). Zu Recht haben daher die Vorinstanzen sowohl den Kaufvertrag (samt Zusatzvereinbarung) als auch den Schenkungsvertrag einer Überprüfung unterzogen.Es kann zunächst an die Rechtsausführungen des Rekursgerichtes angeknüpft werden, wonach im Fall einer sogenannten Sprungeintragung (Paragraph 22, GBG) alle Zwischenerwerbe die Voraussetzungen für eine Verbücherung erfüllen müssen (5 Ob 297/00p = SZ 73/194 ua; zuletzt 5 Ob 158/02z = AGS 2003/570 mit Anmerkung von Hoyer). Zu Recht haben daher die Vorinstanzen sowohl den Kaufvertrag (samt Zusatzvereinbarung) als auch den Schenkungsvertrag einer Überprüfung unterzogen.

Zu folgen ist dem Rekursgericht auch darin, dass dem Schenkungsvertrag kein Formmangel anhaftet, weil die wirkliche Übergabe der Liegenschaft ausreichend dokumentiert wurde (5 Ob 21/94 = NZ 1994, 284/309; 5 Ob 390/97g = SZ 70/194 ua).

Was den Kaufvertrag betrifft, ist zunächst klarzustellen, dass die Willensübereinstimmung der Vertragsparteien,

wonach Fatemeh Z***** von Dr. Alfred M***** und Johanna E***** die Liegenschaft um ATS 420.000 kauft und ins Eigentum übernimmt, nach dem Inhalt der vorgelegten Urkunden nicht in Zweifel gezogen werden kann. Es liegt daher ein Titel für den Übereignungsanspruch der Käuferin und ihres Geschenknehmers vor (§ 1053 ABGB), dessen Gültigkeit nur durch eine den Anforderungen des § 27 Abs 2 GBG nicht genügende Bezeichnung der Vertragsparteien und durch die mangelnde Aufteilung der Kaufpreisforderung auf die Verkäufer in Frage gestellt werden könnte.Was den Kaufvertrag betrifft, ist zunächst klarzustellen, dass die Willensübereinstimmung der Vertragsparteien, wonach Fatemeh Z***** von Dr. Alfred M***** und Johanna E***** die Liegenschaft um ATS 420.000 kauft und ins Eigentum übernimmt, nach dem Inhalt der vorgelegten Urkunden nicht in Zweifel gezogen werden kann. Es liegt daher ein Titel für den Übereignungsanspruch der Käuferin und ihres Geschenknehmers vor (Paragraph 1053, ABGB), dessen Gültigkeit nur durch eine den Anforderungen des Paragraph 27, Absatz 2, GBG nicht genügende Bezeichnung der Vertragsparteien und durch die mangelnde Aufteilung der Kaufpreisforderung auf die Verkäufer in Frage gestellt werden könnte.

In beiden Punkten wurden die Eintragungsgrundlagen zu Unrecht beanstandet.

Richtig ist, dass das Geburtsdatum einer natürlichen Person sowohl in der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde als auch in dem die Beglaubigung der Unterschriften dieser Urkunde betreffenden Vermerk enthalten sein muss. Es bestehen aber keinerlei Vorschriften, an welcher Stelle der Urkunde das Geburtsdatum anzuführen ist. Das kann bei erstmaliger Nennung der Vertragsparteien, im Verlauf des weiteren Textes - etwa in der Aufsandungserklärung - oder als Beifügung zu den Unterschriften geschehen (5 Ob 82/90 = RPflSlgG 2284). Ob dem formellen Erfordernis des § 27 Abs 2 GBG entsprochen wurde, ist letztlich daran zu messen, ob der Normzweck, die eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen, erfüllt ist.Richtig ist, dass das Geburtsdatum einer natürlichen Person sowohl in der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde als auch in dem die Beglaubigung der Unterschriften dieser Urkunde betreffenden Vermerk enthalten sein muss. Es bestehen aber keinerlei Vorschriften, an welcher Stelle der Urkunde das Geburtsdatum anzuführen ist. Das kann bei erstmaliger Nennung der Vertragsparteien, im Verlauf des weiteren Textes - etwa in der Aufsandungserklärung - oder als Beifügung zu den Unterschriften geschehen (5 Ob 82/90 = RPflSlgG 2284). Ob dem formellen Erfordernis des Paragraph 27, Absatz 2, GBG entsprochen wurde, ist letztlich daran zu messen, ob der Normzweck, die eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen, erfüllt ist.

Im gegenständlichen Fall fehlen zwar in der "Vereinbarung" vom 5. 5./17. 5. 2004 die Geburtsdaten der Vertragsparteien, doch finden sich diese im Kaufvertrag vom 16. 4. 1993, der wiederum zum integrierenden Bestandteil der späteren Zusatzvereinbarung gemacht wurde. Die Anführung der Geburtsdaten im Vermerk über die Beglaubigung der Unterschriften auf der Vereinbarung vom 5. 5./17. 5. 2004 schließt jeden Zweifel darüber aus, dass die Unterschriften von den Parteien des Kaufvertrags stammen. Die Personen, die sich über den Verkauf bzw Kauf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft geeinigt und diese Einigung durch einen Nachtrag (die Quittierung des Kaufpreises und die Beurkundung der erforderlichen Aufsandungserklärung) ergänzt haben, sind also eindeutig identifizierbar. Damit liegt nach dem Sinn der gesetzlichen Regelung kein dem § 27 Abs 2 GBG unterstellbarer Mangel der Grundbuchsurkunde vor.Im gegenständlichen Fall fehlen zwar in der "Vereinbarung" vom 5. 5./17. 5. 2004 die Geburtsdaten der Vertragsparteien, doch finden sich diese im Kaufvertrag vom 16. 4. 1993, der wiederum zum integrierenden Bestandteil der späteren Zusatzvereinbarung gemacht wurde. Die Anführung der Geburtsdaten im Vermerk über die Beglaubigung der Unterschriften auf der Vereinbarung vom 5. 5./17. 5. 2004 schließt jeden Zweifel darüber aus, dass die Unterschriften von den Parteien des Kaufvertrags stammen. Die Personen, die sich über den Verkauf bzw Kauf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft geeinigt und diese Einigung durch einen Nachtrag (die Quittierung des Kaufpreises und die Beurkundung der erforderlichen Aufsandungserklärung) ergänzt haben, sind also eindeutig identifizierbar. Damit liegt nach dem Sinn der gesetzlichen Regelung kein dem Paragraph 27, Absatz 2, GBG unterstellbarer Mangel der Grundbuchsurkunde vor.

Zur Preisvereinbarung hat bereits das Rekursgericht zutreffend ausgeführt, dass für die Gültigkeit eines Kaufvertrags die Bestimmbarkeit des Preises genügt (Aicher in Rummel3, Rz 10 zu § 1054 ABGB). Ist ein zur Bestimmbarkeit des Kaufpreises führender Konsens der Vertragsparteien dokumentiert, kann also davon ausgegangen werden, dass die Preisvereinbarung der in § 26 Abs 2 GBG vorgeschriebenen Prüfung des Rechtsgrundes eines Liegenschaftskaufs standhält (idS auch Hoyer in der Anm zu 5 Ob 63/02d = AGS 2003/554).Zur Preisvereinbarung hat bereits das Rekursgericht zutreffend ausgeführt, dass für die Gültigkeit eines Kaufvertrags die Bestimmbarkeit des Preises genügt

(Aicher in Rummel3, Rz 10 zu Paragraph 1054, ABGB). Ist ein zur Bestimmbarkeit des Kaufpreises führender Konsens der Vertragsparteien dokumentiert, kann also davon ausgegangen werden, dass die Preisvereinbarung der in Paragraph 26, Absatz 2, GBG vorgeschriebenen Prüfung des Rechtsgrundes eines Liegenschaftskaufs standhält (idS auch Hoyer in der Anmerkung zu 5 Ob 63/02d = AGS 2003/554).

Nun trifft es wohl zu, dass in der vom Rekursgericht zitierten Entscheidung5 Ob 63/02d ausgesprochen wurde, beim Verkauf mehrerer Anteile einer Liegenschaft sei die Bestimmbarkeit des (jeweiligen) Kaufpreises nur dann gewahrt, wenn er für jeden Liegenschaftsanteil (und jeden der Käufer) gesondert ausgewiesen ist, sei es auch nur durch die Angabe des Anteils (der Verhältniszahl). Soweit damit über den Anlassfall hinaus die generelle Unzulänglichkeit einer schlichten Gesamtpreisvereinbarung beim Verkauf mehrerer Anteile einer Liegenschaft zum Ausdruck gebracht wurde (oder dies so verstanden werden könnte), ist dieser Judikaturansatz allerdings nicht weiter zu verfolgen, weil er zu strenge Anforderungen an die Bestimmbarkeit eines Kaufpreises stellt.

Der hier zu beurteilende Kaufvertrag zeichnet sich dadurch aus, dass zwei Hälfteeigentümer einer Liegenschaft ihre Anteile an eine Käuferin veräußert und hiebei einen Gesamtkaufpreis vereinbart haben. Dass dabei als gemeinsame Zahlstelle die Bank des erstgenannten Verkäufers genannt wurde, ist belanglos. Hier von der Unbestimmbarkeit des Kaufpreises auszugehen, weil nicht ausgesprochen wurde, auf jeden der Verkäufer entfalle die Hälfte des Kaufpreises, ließe die gesetzlichen Aufteilungsregeln außer Betracht, die dann eingreifen, wenn mehrere Personen eine teilbare Leistung (etwa eine Geldsumme) schulden. Aus § 839 ABGB iVm § 889 ABGB ergibt sich eindeutig, dass jeder der Gläubiger nur den auf seinen Anteil (am Kaufobjekt) entfallenden Teil (des Kaufpreises) verlangen kann, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Das ist - auch wenn damals ein Fall von Ehegattenwohnungseigentum zu beurteilen war - schon zu 5 Ob 51/90 (veröffentlicht in NZ 1990, 40/196 mit Anm von Hofmeister) judiziert worden und findet sich auch in der Entscheidung 5 Ob 316/00g (veröffentlicht in bbl 2001/88 und NZ 2001/515 mit Anm von Hoyer) mit der Aussage, dass bei Vereinbarung eines Gesamtkaufpreises für eine Liegenschaft der auf jeden einzelnen Miteigentümer (Verkäufer) entfallende Kaufpreisteil im Hinblick auf § 829 ABGB (gemeint war offenbar § 839 ABGB) ausreichend bestimmt ist. Daran ist festzuhalten, sodass dem vorliegenden Kaufvertrag sehr wohl ein gültiger Rechtsgrund (§ 26 Abs 2 GBG) entnommen werden kann.Der hier zu beurteilende Kaufvertrag zeichnet sich dadurch aus, dass zwei Hälfteeigentümer einer Liegenschaft ihre Anteile an eine Käuferin veräußert und hiebei einen Gesamtkaufpreis vereinbart haben. Dass dabei als gemeinsame Zahlstelle die Bank des erstgenannten Verkäufers genannt wurde, ist belanglos. Hier von der Unbestimmbarkeit des Kaufpreises auszugehen, weil nicht ausgesprochen wurde, auf jeden der Verkäufer entfalle die Hälfte des Kaufpreises, ließe die gesetzlichen Aufteilungsregeln außer Betracht, die dann eingreifen, wenn mehrere Personen eine teilbare Leistung (etwa eine Geldsumme) schulden. Aus Paragraph 839, ABGB in Verbindung mit Paragraph 889, ABGB ergibt sich eindeutig, dass jeder der Gläubiger nur den auf seinen Anteil (am Kaufobjekt) entfallenden Teil (des Kaufpreises) verlangen kann, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Das ist - auch wenn damals ein Fall von Ehegattenwohnungseigentum zu beurteilen war - schon zu 5 Ob 51/90 (veröffentlicht in NZ 1990, 40/196 mit Anmerkung von Hofmeister) judiziert worden und findet sich auch in der Entscheidung 5 Ob 316/00g (veröffentlicht in bbl 2001/88 und NZ 2001/515 mit Anmerkung von Hoyer) mit der Aussage, dass bei Vereinbarung eines Gesamtkaufpreises für eine Liegenschaft der auf jeden einzelnen Miteigentümer (Verkäufer) entfallende Kaufpreisteil im Hinblick auf Paragraph 829, ABGB (gemeint war offenbar Paragraph 839, ABGB) ausreichend bestimmt ist. Daran ist festzuhalten, sodass dem vorliegenden Kaufvertrag sehr wohl ein gültiger Rechtsgrund (Paragraph 26, Absatz 2, GBG) entnommen werden kann.

Grundverkehrsrechtliche Hindernisse stehen der Verbücherung des Eigentumsrechts des Antragstellers nicht entgegen, was keiner näheren Begründung bedarf (§ 95 Abs 3 GBG). Nur so viel sei erwähnt, dass der Kaufvertrag nicht genehmigungspflichtig war bzw sich die Grundverkehrsbehörde vor seiner Verbücherung nicht zu befassen hatte (§ 1 Abs 1, § 24 Abs 1 Stmk GVG 1983 iVm § 58 Abs 2 Stmk GVG 1993) und auf den Schenkungsvertrag die Ausnahmeregelung des § 30 Abs 5 Stmk GVG 1993 zutrifft, da das Kaufobjekt nach der Bestätigung des Bürgermeisters im geltenden Flächenwidmungsplan als "Bauland-Ferienwohngebiet" ausgewiesen ist. Der grundverkehrsrechtlichen Implikation des Nachweises der Inländereigenschaft des Antragstellers wurde wie in dem zu 5 Ob 16/02t = AGS 2003/556 (bei vergleichbarer Sach- und Rechtslage) entschiedenen Fall dadurch Rechnung getragen, dass angeordnet wurde, die Grundverkehrsbehörde von der Eintragung des Eigentumsrechts des Antragstellers zu verständigen.Grundverkehrsrechtliche Hindernisse stehen der Verbücherung des Eigentumsrechts des Antragstellers nicht entgegen, was keiner näheren Begründung bedarf (Paragraph 95, Absatz 3, GBG). Nur so viel sei erwähnt, dass

der Kaufvertrag nicht genehmigungspflichtig war bzw sich die Grundverkehrsbehörde vor seiner Verbücherung nicht zu befassen hatte (Paragraph eins, Absatz eins,, Paragraph 24, Absatz eins, Stmk GVG 1983 in Verbindung mit Paragraph 58, Absatz 2, Stmk GVG 1993) und auf den Schenkungsvertrag die Ausnahmeregelung des Paragraph 30, Absatz 5, Stmk GVG 1993 zutrifft, da das Kaufobjekt nach der Bestätigung des Bürgermeisters im geltenden Flächenwidmungsplan als "Bauland-Ferienwohngebiet" ausgewiesen ist. Der grundverkehrsrechtlichen Implikation des Nachweises der Inländereigenschaft des Antragstellers wurde wie in dem zu 5 Ob 16/02t = AGS 2003/556 (bei vergleichbarer Sach- und Rechtslage) entschiedenen Fall dadurch Rechnung getragen, dass angeordnet wurde, die Grundverkehrsbehörde von der Eintragung des Eigentumsrechts des Antragstellers zu verständigen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E75148

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00224.04H.1029.000

Im RIS seit

28.11.2004

Zuletzt aktualisiert am

23.03.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at