

TE OGH 2000/12/12 50b85/00m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.12.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Bezirkshauptmannschaft S*****, Abteilung für Grundverkehr, ***** wegen § 33 Abs 5 TGVG betreffend die EZ ***** Grundbuch*****, infolge Revisionsrekurses des Paul K*****, vertreten durch Dr. Walter Anderl, Rechtsanwalt in Mayrhofen, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 12. November 1999, AZ 53 R 79/99b, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Zell/Ziller vom 21. Oktober 1999, TZ 2396/1999-2, abgeändert wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Bezirkshauptmannschaft S*****, Abteilung für Grundverkehr, ***** wegen Paragraph 33, Absatz 5, TGVG betreffend die EZ ***** Grundbuch*****, infolge Revisionsrekurses des Paul K*****, vertreten durch Dr. Walter Anderl, Rechtsanwalt in Mayrhofen, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 12. November 1999, AZ 53 R 79/99b, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Zell/Ziller vom 21. Oktober 1999, TZ 2396/1999-2, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 29. 10. 1997 verkaufte Johann W***** als Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** das 4.309 m**2 große Grundstück Nr 1050.

Diesem Rechtsgeschäft hat die Bezirksgrundverkehrskommission S***** als Grundverkehrsbehörde erster Instanz mit Bescheid vom 6. 4. 1998 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt.

Zu TZ 1542/1998 wurde aufgrund des Kaufvertrages vom 29. 10. 1997 und der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung das Grundstück 1050 unter Mitübertragung des Pfandrechts für die Sparkasse S***** im Höchstbetrag von S 6.500.000 aus der Liegenschaft EZ 90034 Grundbuch ***** abgeschrieben, die neue EZ 1019 im Grundbuch ***** eröffnet und hierauf das Eigentumsrecht für Paul K***** einverleibt. Aufgrund der Pfandurkunde vom 26. 10. 1997 wurde zu TZ 1651/1998 auf dieser neu gebildeten EZ 1019 zugunsten der Raiffeisenbank M***** registrierte

Genossenschaft mbH ein Pfandrecht im Höchstbetrag von S 6,500.000 einverleibt. Schließlich wurde noch zu TZ 2249/1999 aufgrund der Vereinbarung vom 29. 9. 1999 auf dieser Liegenschaft ein rechtsgeschäftliches Belastungs- und Veräußerungsverbot für Ruth K*****, die Ehegattin des Paul K*****, einverleibt.

Mit Bescheid vom 9. 10. 1998 hat die Bezirksgrundverkehrskommission S***** gemäß § 69 Abs 1 und 3 AVG die Wiederaufnahme des rechtskräftig abgeschlossenen grundverkehrsbehördlichen Verfahrens von Amts wegen verfügt und dem Kaufvertrag vom 29. 10. 1997 gemäß § 4 Abs 1 lit a iVm § 7 Abs 1 lit g TGVG 1996 idF LGBl Nr 58/1997 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt. Mit Bescheid vom 9. 10. 1998 hat die Bezirksgrundverkehrskommission S***** gemäß Paragraph 69, Absatz eins und 3 AVG die Wiederaufnahme des rechtskräftig abgeschlossenen grundverkehrsbehördlichen Verfahrens von Amts wegen verfügt und dem Kaufvertrag vom 29. 10. 1997 gemäß Paragraph 4, Absatz eins, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 7, Absatz eins, Litera g, TGVG 1996 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 58 aus 1997, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt.

Einer Berufung des Paul K***** gegen den Bescheid der Bezirksgrundverkehrskommission S***** vom 9. 10. 1998, Zl.GV-49a/1998 M***** hat die Landesgrundverkehrskommission-Agrarsenat beim Amt der Tiroler Landesregierung nicht Folge gegeben und diese als unbegründet abgewiesen (Zl.LGV-1999/11-98). Dieser Bescheid ist seit 9. 9. 1999 in Rechtskraft erwachsen.

Am Berufungsverfahren und der Bescheiderlassung durch die Landesgrundverkehrskommission hat als richterliches Mitglied der Vizepräsident des Landesgerichtes Innsbruck Dr. Rudolf R***** teilgenommen.

Am 18. 10. 1999 beantragte die Grundverkehrsbehörde erster Instanz bei der Bezirkshauptmannschaft S***** beim Erstgericht gemäß § 33 Abs 5 TGVG, vertreten durch den Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission und unter Verwendung eines Amtssiegels, die aufgrund des gegenständlichen Rechtsgeschäftes zugunsten des Paul K***** erfolgte Grundbucheintragung zu löschen. Dies unter Hinweis darauf, dass der Bescheid seit 9. 9. 1999 in Rechtskraft erwachsen sei. Der Bescheid selbst wurde lediglich in Kopie übermittelt. Am 18. 10. 1999 beantragte die Grundverkehrsbehörde erster Instanz bei der Bezirkshauptmannschaft S***** beim Erstgericht gemäß Paragraph 33, Absatz 5, TGVG, vertreten durch den Vorsitzenden der Bezirksgrundverkehrskommission und unter Verwendung eines Amtssiegels, die aufgrund des gegenständlichen Rechtsgeschäftes zugunsten des Paul K***** erfolgte Grundbucheintragung zu löschen. Dies unter Hinweis darauf, dass der Bescheid seit 9. 9. 1999 in Rechtskraft erwachsen sei. Der Bescheid selbst wurde lediglich in Kopie übermittelt.

Das Erstgericht wies den Antrag der Bezirkshauptmannschaft S*****, aufgrund des rechtskräftigen Bescheids der Landesgrundverkehrskommission vom 6. 9. 1999 zu Zl.GV/1099-11-98 die anlässlich der zu TZ 1542/1998 verbücherte Grundbucheintragung zugunsten des Paul K***** zu löschen, ab.

Die begehrte Löschung des Eigentumsrechtes für Paul K***** und somit die Rückführung des Grundstücks 1050 in die Einlage des Verkäufers und die Löschung der EZ 1019 mangels Gutsbestandes hätte aufgrund des oben wiedergegebenen Grundbuchsstands zur Folge, dass vor allem für das Pfandrecht der Raiffeisenbank M***** im Betrag von S 6,500.000 ungeachtet einer Erwerbung im guten Glauben keine Sicherstellung mehr vorhanden wäre, da bei einer Löschung der Eintragungen auch dieses Pfandrecht zur Löschung käme. Zudem stehe das für die Ehefrau Ruth K***** einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot einer Rückführung des Grundstücks 1050 ins Eigentum des Verkäufers Johann W***** entgegen.

Einem dagegen von der Bezirkshauptmannschaft S***** erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge. Es änderte den angefochtenen Beschluss dahin ab, dass dieser zu lauten habe:

"Aufgrund des rechtskräftigen Bescheids der Bezirks-Grundverkehrskommission S***** vom 9. 10. 1998, Zl.GV/49a/1998 ***** und des rechtskräftigen Bescheids der Landesgrundverkehrskommission vom 6. 9. 1999, Zl.LGV 1099/11-98, werden auf der Liegenschaft EZ 1019 Grundbuch***** nachstehende Grundbucheintragungen angeordnet:

"I. B

LNr 1 Anteil 1/1

Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für W***** Johann, geboren 1956-08-21, *****;

II. Crömisch II. C

zu CLNr 3a

Die Einverleibung der Löschung des zu CLNr 3a 2249/1999 einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbotes gemäß Vereinbarung von 1999-09-29 für K***** Ruth (1938-02-25)".

Das Rekursgericht vertrat die Ansicht, dass die Voraussetzungen des § 33 Abs 5 TGVG für die Löschung des Eigentumsrechts des Paul K***** auf Antrag der Grundverkehrsbehörde vorlägen. Hinsichtlich zwischenzeitig erfolgter weiterer Grundbuchseintragungen könne der Veräußerer die Löschung jener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit der Eintragung erworben worden seien (§ 34 Abs 2 TGVG). Eine vollständige Rückabwicklung hätte allerdings zur Folge, dass die EZ 1019 im Grundbuch ***** gelöscht werden müsste, sodass auch das Pfandrecht der Raiffeisenbank M***** im Betrag von S 6,500.000 zur Löschung käme. Eine solche Vorgangsweise finde im Wortlaut des § 34 Abs 1 TGVG keine Deckung. Es sei nämlich Sache des Veräußerers, die Löschung von zwischenzeitig eingetragenen Rechten, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit der rückabzuwickelnden Eintragung erworben worden seien, zu verlangen. Das Rekursgericht vertrat die Ansicht, dass die Voraussetzungen des Paragraph 33, Absatz 5, TGVG für die Löschung des Eigentumsrechts des Paul K***** auf Antrag der Grundverkehrsbehörde vorlägen. Hinsichtlich zwischenzeitig erfolgter weiterer Grundbuchseintragungen könne der Veräußerer die Löschung jener Rechte verlangen, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit der Eintragung erworben worden seien (Paragraph 34, Absatz 2, TGVG). Eine vollständige Rückabwicklung hätte allerdings zur Folge, dass die EZ 1019 im Grundbuch ***** gelöscht werden müsste, sodass auch das Pfandrecht der Raiffeisenbank M***** im Betrag von S 6,500.000 zur Löschung käme. Eine solche Vorgangsweise finde im Wortlaut des Paragraph 34, Absatz eins, TGVG keine Deckung. Es sei nämlich Sache des Veräußerers, die Löschung von zwischenzeitig eingetragenen Rechten, die nicht im guten Glauben an die Wirksamkeit der rückabzuwickelnden Eintragung erworben worden seien, zu verlangen.

Die Rückabwicklung habe sich daher auf jenen Teil des Kaufvertrages zu beschränken, der von der Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung betroffen sei. Das sei im vorliegenden Fall die Einverleibung des Eigentumsrechts für Paul K*****, sodass die Rückabwicklung im Sinn des § 34 Abs 1 TGVG derart vorzunehmen sei, dass wiederum das Eigentum des Veräußerers Johann W***** auf dem Grundstück 1050 - ungeachtet des Umstandes, dass dieses Grundstück nunmehr einen eigenen Grundbuchskörper bilde - einzuverleiben sei. Die Rückabwicklung habe sich daher auf jenen Teil des Kaufvertrages zu beschränken, der von der Verweigerung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung betroffen sei. Das sei im vorliegenden Fall die Einverleibung des Eigentumsrechts für Paul K*****, sodass die Rückabwicklung im Sinn des Paragraph 34, Absatz eins, TGVG derart vorzunehmen sei, dass wiederum das Eigentum des Veräußerers Johann W***** auf dem Grundstück 1050 - ungeachtet des Umstandes, dass dieses Grundstück nunmehr einen eigenen Grundbuchskörper bilde - einzuverleiben sei.

Entgegen der vom Erstgericht vertretenen Rechtsansicht hindere aber auch das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Ruth K***** die Einverleibung des Eigentums für Johann W***** als Folge der in § 33 Abs 5 TGVG normierten Rückabwicklungspflicht nicht. Das rechtsgeschäftliche Veräußerungs- und Belastungsverbot enthalte zwar eine eintragungsfähige, doch nur persönliche Bindung des Eigentümers und sei daher nicht geeignet, Eigentumsveränderungen hintanzuhalten, die nicht auf dem Willen des Eigentümers beruhten, sondern aufgrund des Gesetzes von selbst entstünden. Entgegen der vom Erstgericht vertretenen Rechtsansicht hindere aber auch das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Ruth K***** die Einverleibung des Eigentums für Johann W***** als Folge der in Paragraph 33, Absatz 5, TGVG normierten Rückabwicklungspflicht nicht. Das rechtsgeschäftliche Veräußerungs- und Belastungsverbot enthalte zwar eine eintragungsfähige, doch nur persönliche Bindung des Eigentümers und sei daher nicht geeignet, Eigentumsveränderungen hintanzuhalten, die nicht auf dem Willen des Eigentümers beruhten, sondern aufgrund des Gesetzes von selbst entstünden.

Aufgrund der nunmehr geänderten Eigentumsverhältnisse sei aber auch von Amts wegen das nunmehr unzulässige Veräußerungs- und Belastungsverbot gemäß § 130 GBG zu löschen, da Johann W***** und Ruth K***** nicht in dem in § 364c ABGB bezeichneten Naheverhältnis stünden. Aufgrund der nunmehr geänderten Eigentumsverhältnisse sei aber auch von Amts wegen das nunmehr unzulässige Veräußerungs- und Belastungsverbot gemäß Paragraph 130, GBG zu löschen, da Johann W***** und Ruth K***** nicht in dem in Paragraph 364 c, ABGB bezeichneten Naheverhältnis stünden.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstandes S 260.000 übersteige und der Rechtszug an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil noch keine Entscheidung des Höchstgerichtes über eine grundbücherliche Rückabwicklung eines Kaufvertrags aufgrund einer nachträglichen Beseitigung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorliege und überdies zu den Fragen des mittlerweile eingetragenen Veräußerungs- und Belastungsverbots sowie der zwischenzeitlichen pfandrechtlichen Belastung des neu gebildeten Grundbuchkörpers, beides in Zusammenhang mit § 33 Abs 5 TirGVG, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Streitgegenstandes S 260.000 übersteige und der Rechtszug an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil noch keine Entscheidung des Höchstgerichtes über eine grundbücherliche Rückabwicklung eines Kaufvertrags aufgrund einer nachträglichen Beseitigung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung vorliege und überdies zu den Fragen des mittlerweile eingetragenen Veräußerungs- und Belastungsverbots sowie der zwischenzeitlichen pfandrechtlichen Belastung des neu gebildeten Grundbuchkörpers, beides in Zusammenhang mit Paragraph 33, Absatz 5, TirGVG, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

An der Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz hat der Vizepräsident des Landesgerichtes Innsbruck Dr. R***** als Vorsitzender mitgewirkt.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Zell am Ziller vom 6. 12. 1999 wurde aufgrund dieses Beschlusses des Rekursgerichtes vom 12. 11. 1999, GZ 53 R 79/99b, im Grundbuch ***** in der EZ 1019 die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Johann W***** und die Einverleibung der Löschung des unter C-LNr 3a einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbotes für Ruth K***** angeordnet.

Gegen diese Entscheidung erhoben Paul K***** und Ruth K***** Rekurs, in dem sie ua geltend machten, dass der Vizepräsident des Landesgerichtes Innsbruck Dr. R***** ausgeschlossen sei oder gegen ihn zumindest ein Ablehnungsgrund vorliege.

Vom Landesgericht Innsbruck wurde zu 54 Nc 1/00b mit Beschluss vom 21. 1. 2000 der behauptete Ausschließungsgrund verneint und der Ablehnungsantrag als unbegründet zurückgewiesen. Beide Umstände waren von den Rechtsmittelwerbern darauf gestützt worden, dass Dr. R***** an dem grundverkehrsbehördlichen Bescheid zweiter Instanz, der Grundlage für den Beschluss nach § 33 Abs 5 TGVG gewesen sei, mitgewirkt habe und danach als Vorsitzender im Rekursenat an der Entscheidung über den Antrag nach § 33 Abs 5 TGVG als Richter mitgewirkt habe. Vom Landesgericht Innsbruck wurde zu 54 Nc 1/00b mit Beschluss vom 21. 1. 2000 der behauptete Ausschließungsgrund verneint und der Ablehnungsantrag als unbegründet zurückgewiesen. Beide Umstände waren von den Rechtsmittelwerbern darauf gestützt worden, dass Dr. R***** an dem grundverkehrsbehördlichen Bescheid zweiter Instanz, der Grundlage für den Beschluss nach Paragraph 33, Absatz 5, TGVG gewesen sei, mitgewirkt habe und danach als Vorsitzender im Rekursenat an der Entscheidung über den Antrag nach Paragraph 33, Absatz 5, TGVG als Richter mitgewirkt habe.

Einem Rekurs gegen den Beschluss auf Zurückweisung des Ablehnungsantrags gab das Oberlandesgericht Innsbruck mit Beschluss vom 24. 10. 2000, GZ 3 R 68/00z, nicht Folge. Der Umstand, dass Dr. R***** an der Entscheidung einer Verwaltungsbehörde mitgewirkt habe, die Grundlage für ein Grundbuchverfahren gewesen sei, könne nicht unter die Ausschließungsgründe des § 20 JN subsumiert werden. Es liege auch kein Ablehnungsgrund im Sinn des § 19 Z 2 JN vor. Anhaltspunkte dafür, dass Dr. R***** nicht mit der gebotenen Objektivität im gerichtlichen Verfahren agiert hätte oder die aufgetretenen Rechtsfragen nicht unvoreingenommen beurteilt hätte, seien nicht einmal behauptet worden, es liege auch nicht einmal der Anschein einer solchen Voreingenommenheit des abgelehnten Richters vor. Einem Rekurs gegen den Beschluss auf Zurückweisung des Ablehnungsantrags gab das Oberlandesgericht Innsbruck mit Beschluss vom 24. 10. 2000, GZ 3 R 68/00z, nicht Folge. Der Umstand, dass Dr. R***** an der Entscheidung einer Verwaltungsbehörde mitgewirkt habe, die Grundlage für ein Grundbuchverfahren gewesen sei, könne nicht unter die Ausschließungsgründe des Paragraph 20, JN subsumiert werden. Es liege auch kein Ablehnungsgrund im Sinn des Paragraph 19, Ziffer 2, JN vor. Anhaltspunkte dafür, dass Dr. R***** nicht mit der gebotenen Objektivität im gerichtlichen Verfahren agiert hätte oder die aufgetretenen Rechtsfragen nicht unvoreingenommen beurteilt hätte, seien nicht einmal behauptet worden, es liege auch nicht einmal der Anschein einer solchen Voreingenommenheit des abgelehnten Richters vor.

Gegen den oben bezeichneten Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht im Verfahren 53 R 79/99b richtet sich der Revisionsrekurs des Paul K***** mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung der Abweisung durch das Erstgericht.

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Zunächst liegt die behauptete Nichtigkeit gemäß § 477 Abs 1 Z 1 ZPO nicht vor. An der zweitinstanzlichen Entscheidung hat kein Richter teilgenommen, der kraft Gesetzes von der Ausübung des Richteramts in dieser Rechtssache ausgeschlossen gewesen wäre oder dessen Ablehnung vom Gericht als berechtigt erkannt worden wäre. Zunächst liegt die behauptete Nichtigkeit gemäß Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO nicht vor. An der zweitinstanzlichen Entscheidung hat kein Richter teilgenommen, der kraft Gesetzes von der Ausübung des Richteramts in dieser Rechtssache ausgeschlossen gewesen wäre oder dessen Ablehnung vom Gericht als berechtigt erkannt worden wäre.

Hinsichtlich der Ausführungen zur Befangenheit des Vorsitzenden Dr. R***** sei auf die obige Darstellung der rechtskräftigen Zurückweisung des Ablehnungsantrags durch das Oberlandesgericht Innsbruck verwiesen, an die auch der Oberste Gerichtshof gebunden ist.

§ 20 Z 5 JN gilt überhaupt nur für einen Richter der Rechtsmittelinstanz, der an der Erlassung einer angefochtenen Entscheidung teilgenommen hat (JBI 1981, 387). Überhaupt ist die Aufzählung des § 20 JN taxativ und kommt eine Erweiterung der Ausschließungsgründe über den Gesetzeswortlaut hinaus nur in einem engen Rahmen im Wege teleologischer Interpretation in Frage. Dabei dürfen aber keine neuen Tatbestände eingeführt werden (Fasching I, 201). So wurde etwa der Umstand, dass ein Richter in Arbeitsrechtssachen zuvor auch Vorsitzender der Disziplinarkommmission war, die über dienstrechtliche Verfehlungen des Arbeitnehmers entschieden hatte, nicht als Ausschließungsgrund angesehen (SZ 68/165). Eine Erweiterung des Ausschließungsgrunds des § 20 Z 5 JN über den Gesetzeswortlaut hinaus auch auf Entscheidungen im Verwaltungsverfahren, an denen ein Richter als richterliches Mitglied einer Kommission teilgenommen hat, kommt nicht in Betracht, wird doch dadurch noch der weiteste Wortsinn der angeführten Bestimmung verlassen. Darüber hinaus ist durch den verfassungsrechtlichen Trennungsgrundsatz gewährleistet, dass ein Richter derart nicht in ein und derselben Sache tätig werden kann. Paragraph 20, Ziffer 5, JN gilt überhaupt nur für einen Richter der Rechtsmittelinstanz, der an der Erlassung einer angefochtenen Entscheidung teilgenommen hat (JBI 1981, 387). Überhaupt ist die Aufzählung des Paragraph 20, JN taxativ und kommt eine Erweiterung der Ausschließungsgründe über den Gesetzeswortlaut hinaus nur in einem engen Rahmen im Wege teleologischer Interpretation in Frage. Dabei dürfen aber keine neuen Tatbestände eingeführt werden (Fasching römisch eins, 201). So wurde etwa der Umstand, dass ein Richter in Arbeitsrechtssachen zuvor auch Vorsitzender der Disziplinarkommmission war, die über dienstrechtliche Verfehlungen des Arbeitnehmers entschieden hatte, nicht als Ausschließungsgrund angesehen (SZ 68/165). Eine Erweiterung des Ausschließungsgrunds des Paragraph 20, Ziffer 5, JN über den Gesetzeswortlaut hinaus auch auf Entscheidungen im Verwaltungsverfahren, an denen ein Richter als richterliches Mitglied einer Kommission teilgenommen hat, kommt nicht in Betracht, wird doch dadurch noch der weiteste Wortsinn der angeführten Bestimmung verlassen. Darüber hinaus ist durch den verfassungsrechtlichen Trennungsgrundsatz gewährleistet, dass ein Richter derart nicht in ein und derselben Sache tätig werden kann.

Im Weiteren sind die verfassungsrechtlichen Bedenken des Rechtsmittelwerbers nicht begründet. Sie beziehen sich zum einen darauf, dass die Verlagerung der Entscheidungskompetenz über die Gültigkeit eines Kaufvertrages von den Zivilgerichten zur Grundverkehrsbehörde nicht nur § 1 JN widerspreche, wonach die Gerichtsbarkeit in bürgerlichen Rechtssachen durch Zivilgerichte auszuüben sei, sondern auch der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung widerspreche. Darüber hinaus liege ein solcher Verstoß auch darin begründet, dass die Grundverkehrsbehörde gemäß § 76 GBG als antragslegitimiert normiert werde. Um den diesbezüglichen Problemen vorzubeugen, hätten zwar der Bund und die Länder eine Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG abgeschlossen, welche in LGBl Nr 33/1993 kundgemacht worden sei. Diese Vereinbarung regle jedoch nur den Verkehr mit Baugrundstücken, nicht aber wie im gegenständlichen Fall vorliegend, den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken. Im Weiteren sind die verfassungsrechtlichen Bedenken des Rechtsmittelwerbers nicht begründet. Sie beziehen sich zum einen darauf, dass die Verlagerung der Entscheidungskompetenz über die Gültigkeit eines Kaufvertrages von den Zivilgerichten zur Grundverkehrsbehörde nicht nur Paragraph eins, JN widerspreche, wonach die Gerichtsbarkeit in bürgerlichen

Rechtssachen durch Zivilgerichte auszuüben sei, sondern auch der bundesstaatlichen Kompetenzverteilung widerspreche. Darüber hinaus liege ein solcher Verstoß auch darin begründet, dass die Grundverkehrsbehörde gemäß Paragraph 76, GBG als antragslegitimiert normiert werde. Um den diesbezüglichen Problemen vorzubeugen, hätten zwar der Bund und die Länder eine Vereinbarung gemäß Artikel 15 a, B-VG abgeschlossen, welche in Landesgesetzblatt Nr 33 aus 1993, kundgemacht worden sei. Diese Vereinbarung regle jedoch nur den Verkehr mit Baugrundstücken, nicht aber wie im gegenständlichen Fall vorliegend, den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken.

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

Die Landeskompetenz zur Regelung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs ergibt sich bereits aus Art 15 Abs 1 B-VG (vgl VfSlg 2546). Sie wurde überdies mit Art VII B-VGN 1974 verfassungsrechtlich ausdrücklich abgesichert. Die Landeskompetenz zur Regelung des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs ergibt sich bereits aus Artikel 15, Absatz eins, B-VG (vergleiche VfSlg 2546). Sie wurde überdies mit Art römisch VII B-VGN 1974 verfassungsrechtlich ausdrücklich abgesichert.

Zur Übertragung des Verkehrs mit bebauten und zur Bebauung bestimmten Grundstücken in die Landeskompetenz kam es durch die 1. B-VGN 1992, BGBl 1992/276. Rechtstechnisch wurde die Kompetenzübertragung dadurch bewirkt, dass die Ausnahme des Ausländergrundverkehrs vom Zivilrechtswesen in Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG durch die Hinzufügung des Verkehrs "mit bebauten und zur Bebauung bestimmten Grundstücken" ergänzt wurde. Gemäß Art 2 Abs 1 dieser Novelle 1992 durften die Landesgesetze betreffend verwaltungsbehördliche Beschränkung für den Verkehr mit bebauten und zur Bebauung bestimmten Grundstücken erst nach Inkrafttreten einer Vereinbarung nach Art 15a B-VG zwischen Bund und Ländern über bundesweit einheitliche zivilrechtliche Bestimmungen für die landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundstücksverkehrs in Kraft gesetzt werden. Innerhalb von zwei Jahren ab ihrem Inkrafttreten am 17. 4. 1993, somit bis zum 17. 4. 1995 waren der Vereinbarung gemäß Art II Abs 2 B-VGN auch die zivilrechtlichen Regelungen der geltenden Landesgesetze auf dem Gebiet des Ausländergrundverkehrs und des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs anzupassen. Zur Übertragung des Verkehrs mit bebauten und zur Bebauung bestimmten Grundstücken in die Landeskompetenz kam es durch die 1. B-VGN 1992, BGBl 1992/276. Rechtstechnisch wurde die Kompetenzübertragung dadurch bewirkt, dass die Ausnahme des Ausländergrundverkehrs vom Zivilrechtswesen in Artikel 10, Absatz eins, Ziffer 6, B-VG durch die Hinzufügung des Verkehrs "mit bebauten und zur Bebauung bestimmten Grundstücken" ergänzt wurde. Gemäß Artikel 2, Absatz eins, dieser Novelle 1992 durften die Landesgesetze betreffend verwaltungsbehördliche Beschränkung für den Verkehr mit bebauten und zur Bebauung bestimmten Grundstücken erst nach Inkrafttreten einer Vereinbarung nach Artikel 15 a, B-VG zwischen Bund und Ländern über bundesweit einheitliche zivilrechtliche Bestimmungen für die landesgesetzlich zu regelnden Angelegenheiten des Grundstücksverkehrs in Kraft gesetzt werden. Innerhalb von zwei Jahren ab ihrem Inkrafttreten am 17. 4. 1993, somit bis zum 17. 4. 1995 waren der Vereinbarung gemäß Art römisch II Absatz 2, B-VGN auch die zivilrechtlichen Regelungen der geltenden Landesgesetze auf dem Gebiet des Ausländergrundverkehrs und des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs anzupassen.

Von der Vereinbarung abweichende Regelungen sind, da sie gegen die ausdrückliche Verfassungsbestimmung des Art II 1. B-VGN 1992 verstoßen, verfassungswidrig. Von der Vereinbarung abweichende Regelungen sind, da sie gegen die ausdrückliche Verfassungsbestimmung des Art römisch II 1. B-VGN 1992 verstoßen, verfassungswidrig.

Die Vereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Art 15a B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffenden den Verkehr mit Baugrundstücken BGBl 260/1993 (BauGruV) regelt in Art 4 und Art 5 des Abschnitts III die Folgen der Unwirksamkeit einer Eintragung, wenn einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorgang die Genehmigung rechtskräftig versagt wurde und das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen hat und die Rückabwicklung im Grundbuch. Dem wörtlich angepasst lautet § 33 Abs 5 TGVG wie folgt: Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsgeschäft oder einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorgang die grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder Bestätigung versagt, so hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Grundverkehrsbehörde zu löschen. Damit wurde der Text der entsprechenden landesgesetzlichen Bestimmung an die BauGruV (Vereinbarung zwischen Bund und Ländern BGBl 260/1993) angepasst (vgl Bock, Grundverkehrsrecht, 161 ff). Die Vereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern gemäß Artikel 15 a, B-VG über zivilrechtliche Bestimmungen betreffenden den Verkehr mit Baugrundstücken Bundesgesetzblatt 260 aus 1993, (BauGruV) regelt in Artikel 4 und Artikel 5, des Abschnitts römisch III die Folgen der

Unwirksamkeit einer Eintragung, wenn einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorgang die Genehmigung rechtskräftig versagt wurde und das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Behörde zu löschen hat und die Rückabwicklung im Grundbuch. Dem wörtlich angepasst lautet Paragraph 33, Absatz 5, TGVG wie folgt: Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsgeschäft oder einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtsvorgang die grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder Bestätigung versagt, so hat das Grundbuchsgericht die Eintragung auf Antrag der Grundverkehrsbehörde zu löschen. Damit wurde der Text der entsprechenden landesgesetzlichen Bestimmung an die BauGruV (Vereinbarung zwischen Bund und Ländern Bundesgesetzblatt 260 aus 1993,) angepasst vergleiche Bock, Grundverkehrsrecht, 161 ff).

Verfassungsrechtliche Bedenken hinsichtlich der Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern sind damit betreffend die hier anzuwendenden Bestimmungen obsolet.

Entsprechend Art II Abs 1 in der bereits oben zitierten BauGruV 1993 enthält auch § 31 TGVG 1996 Regeln über die zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung. Nach dessen Abs 2 wird dann, wenn die grundverkehrsrechtliche Genehmigung für einen Rechtserwerb versagt wird, das Rechtsgeschäft bzw der Rechtsvorgang rückwirkend rechtsunwirksam. Es ist daher keineswegs der Fall, dass die Grundverkehrsbehörde über die Wirksamkeit eines zivilrechtlichen Rechtsgeschäftes entscheidet, sondern ist die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes eine Folge der in das Verwaltungsverfahren verwiesenen Prüfung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsfähigkeit. Entsprechend Art römisch II Absatz eins, in der bereits oben zitierten BauGruV 1993 enthält auch Paragraph 31, TGVG 1996 Regeln über die zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung. Nach dessen Absatz 2, wird dann, wenn die grundverkehrsrechtliche Genehmigung für einen Rechtserwerb versagt wird, das Rechtsgeschäft bzw der Rechtsvorgang rückwirkend rechtsunwirksam. Es ist daher keineswegs der Fall, dass die Grundverkehrsbehörde über die Wirksamkeit eines zivilrechtlichen Rechtsgeschäftes entscheidet, sondern ist die Unwirksamkeit des Rechtsgeschäftes eine Folge der in das Verwaltungsverfahren verwiesenen Prüfung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsfähigkeit.

Die vom Rechtsmittelwerber aufgeworfenen verfassungsrechtlich begründeten Bedenken sind daher nicht nachvollziehbar.

Was den weiteren Einwand des Rechtsmittelwerbers betreffend § 14 TirHöfeG betrifft, ist zunächst unzutreffend, dass mit Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auch gleichzeitig eine Versagung der höferechtlichen Bewilligung einherginge. Das scheidet schon an § 9 TirHöfeG, wonach die Höfebehörden erster und zweiter Instanz keineswegs ident mit den Grundverkehrsbehörden erster und zweiter Instanz sind. Da es im vorliegenden Fall nicht zur Zuschreibung der in Frage stehenden Liegenschaft zu einem bestehenden Hof kommt, was gemäß § 14 TirHöfeG einer Bewilligung der Höfebehörde bedarf, muss darauf nicht weiter eingegangen werden. Ein gesetzwidriger Zustand entsteht insofern durch Auswechslung des Eigentümers auf der neu eröffneten Einlage nicht. Was den weiteren Einwand des Rechtsmittelwerbers betreffend Paragraph 14, TirHöfeG betrifft, ist zunächst unzutreffend, dass mit Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung auch gleichzeitig eine Versagung der höferechtlichen Bewilligung einherginge. Das scheidet schon an Paragraph 9, TirHöfeG, wonach die Höfebehörden erster und zweiter Instanz keineswegs ident mit den Grundverkehrsbehörden erster und zweiter Instanz sind. Da es im vorliegenden Fall nicht zur Zuschreibung der in Frage stehenden Liegenschaft zu einem bestehenden Hof kommt, was gemäß Paragraph 14, TirHöfeG einer Bewilligung der Höfebehörde bedarf, muss darauf nicht weiter eingegangen werden. Ein gesetzwidriger Zustand entsteht insofern durch Auswechslung des Eigentümers auf der neu eröffneten Einlage nicht.

Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, dass ein rechtsgeschäftliches Belastungs- und Veräußerungsverbot Eigentumsveränderungen, die nicht auf vertraglicher Grundlage beruhen, sondern ex lege von selbst entstehen, nicht hindert. Das wurde bereits für außerbücherlich unmittelbar erworbene Rechte ausgesprochen (Ersitzung: SZ 30/13; EvBl 1958/200; NZ 1987, 46;

redliche Bauführung: SZ 49/31; Enteignung: RPfISlgE 1320;

richterliche Einräumung eines Notwegs: SZ 38/19). Im Anlassfall wird die Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts durch § 34 Abs 1 TGVG aufgrund der Nichtigkeitssanktion des § 31 Abs 2 TGVG angeordnet. Ein rechtsgeschäftliches Veräußerungsverbot vermag, selbst wenn es durch bücherliche Eintragung verdinglicht ist, diese gesetzliche Anordnung der Rückführung des Eigentums nicht zu durchbrechen. Es steht daher einer grundbücherlichen Löschung nach § 33 Abs 5 TGVG nicht entgegen. richterliche Einräumung eines Notwegs: SZ 38/19). Im Anlassfall wird die

Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts durch Paragraph 34, Absatz eins, TGVG aufgrund der Nichtigkeitssanktion des Paragraph 31, Absatz 2, TGVG angeordnet. Ein rechtsgeschäftliches Veräußerungsverbot vermag, selbst wenn es durch bürgerliche Eintragung verdinglicht ist, diese gesetzliche Anordnung der Rückführung des Eigentums nicht zu durchbrechen. Es steht daher einer grundbürgerlichen Löschung nach Paragraph 33, Absatz 5, TGVG nicht entgegen.

Im Weiteren bestehen keine Bedenken gegen die Form, in der das Rekursgericht dem Gebot des § 33 Abs 5 zufolge und infolge Antrags der Grundverkehrsbehörde die Löschung des Eigentumsrechts des Paul K***** unter Belassung der neu eröffneten EZ nachgekommen ist, weil tatsächlich nur auf diese Weise eine Rückabwicklung des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts (§ 34 Abs 1 TGVG) möglich ist. Die Regelung über die Vorgangsweise bei der Rückabwicklung nach § 34 TGVG macht auch klar, dass es Sache des (wiedereinverleibten) Veräußerers ist, die Löschung inzwischen eingetragener Rechte unter bestimmten Voraussetzungen zu verlangen. Der in dieser Bestimmung zum Ausdruck gebrachte Gutgläubensschutz des zwischenzeitigen Rechtserwerbers lässt die Löschung von Rechten nicht zu, die im guten Glauben an die Wirksamkeit der Eintragung oder einer Anmerkung nach § 33 Abs 2 TGVG erlangt wurden. Im Weiteren bestehen keine Bedenken gegen die Form, in der das Rekursgericht dem Gebot des Paragraph 33, Absatz 5, zufolge und infolge Antrags der Grundverkehrsbehörde die Löschung des Eigentumsrechts des Paul K***** unter Belassung der neu eröffneten EZ nachgekommen ist, weil tatsächlich nur auf diese Weise eine Rückabwicklung des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts (Paragraph 34, Absatz eins, TGVG) möglich ist. Die Regelung über die Vorgangsweise bei der Rückabwicklung nach Paragraph 34, TGVG macht auch klar, dass es Sache des (wiedereinverleibten) Veräußerers ist, die Löschung inzwischen eingetragener Rechte unter bestimmten Voraussetzungen zu verlangen. Der in dieser Bestimmung zum Ausdruck gebrachte Gutgläubensschutz des zwischenzeitigen Rechtserwerbers lässt die Löschung von Rechten nicht zu, die im guten Glauben an die Wirksamkeit der Eintragung oder einer Anmerkung nach Paragraph 33, Absatz 2, TGVG erlangt wurden.

Soweit der Rechtsmittelwerber sich noch gegen formale Unzulänglichkeiten des von der Antragstellerin erhobenen Grundbuchsanspruchs wendet, ist zwar grundsätzlich als richtig zuzugestehen, dass dem Gebot des § 94 GBG zufolge eine Bestätigung der Rechtskraft des Bescheides 1. Instanz erforderlich gewesen wäre, doch konnte im vorliegenden Fall mit der Erklärung der Grundverkehrsbehörde erster Instanz, deren Bescheid ja schließlich zu vollziehen ist, dass die den erstinstanzlichen Bescheid bestätigende Entscheidung der 2. Instanz in Rechtskraft erwachsen sei, das Auslangen gefunden werden. Soweit der Rechtsmittelwerber sich noch gegen formale Unzulänglichkeiten des von der Antragstellerin erhobenen Grundbuchsanspruchs wendet, ist zwar grundsätzlich als richtig zuzugestehen, dass dem Gebot des Paragraph 94, GBG zufolge eine Bestätigung der Rechtskraft des Bescheides 1. Instanz erforderlich gewesen wäre, doch konnte im vorliegenden Fall mit der Erklärung der Grundverkehrsbehörde erster Instanz, deren Bescheid ja schließlich zu vollziehen ist, dass die den erstinstanzlichen Bescheid bestätigende Entscheidung der 2. Instanz in Rechtskraft erwachsen sei, das Auslangen gefunden werden.

Auch die amtswegige Löschung der offenkundig gegenstandslosen Eintragung des Rechts der Ehegattin des Paul K***** war zufolge der Bestimmungen der §§ 131 ff GBG zulässig, weil ein Naheverhältnis gemäß § 364c ABGB nicht mehr besteht. Die Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts im Sinn der §§ 33, 34 TGVG bewirkte, dass die Voraussetzungen des Verwandtschaftsverhältnisses zwischen dem bürgerlichen Eigentümer und der Verbotsberechtigten nicht (mehr) bestehen. Auch die amtswegige Löschung der offenkundig gegenstandslosen Eintragung des Rechts der Ehegattin des Paul K***** war zufolge der Bestimmungen der Paragraphen 131, ff GBG zulässig, weil ein Naheverhältnis gemäß Paragraph 364 c, ABGB nicht mehr besteht. Die Rückabwicklung des Rechtsgeschäfts im Sinn der Paragraphen 33, 34 TGVG bewirkte, dass die Voraussetzungen des Verwandtschaftsverhältnisses zwischen dem bürgerlichen Eigentümer und der Verbotsberechtigten nicht (mehr) bestehen.

Aus allen diesen Gründen war dem Revisionsrekurs der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E60004 05AA0850

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00085.00M.1212.000

Dokumentnummer

JJT_20001212_OGH0002_0050OB00085_00M0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at