

TE OGH 1999/6/15 5Ob157/99w

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 15.06.1999

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 Christine K*****, vertreten durch Dr. Bernhard Krump, Rechtsanwalt in Graz, wegen Grundbucheintragungen in den EZ 253, 246, 247 und 244, alle KG 63024 Brodersdorf, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 20. Jänner 1999, GZ 4 R 564/98k, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 21. September 1998, TZ 20185/98, bestätigt wurde, folgenden Beschuß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden abgeändert, sodaß sie zu lauten haben:

"Aufgrund des Kaufvertrages vom 5. 12. 1997 und des Nachtrags vom 30. 6. 1998/13. 7. 1998 zu diesem Kaufvertrag wird

1. ob den 8/18 Anteilen des Josef F*****, geboren 9. 5. 1945, an der Liegenschaft EZ 253 KG 63204 B**** das Eigentumsrecht für

Christine K*****, geboren 2. 11. 1954, zu 2/18 Anteilen bezogen auf die ganze Liegenschaft einverleibt

2. ob den 16/38 Anteilen des Josef F*****, geboren 9. 5. 1945, an der Liegenschaft EZ 246 KG 63204 B**** das Eigentumsrecht für

Christine K*****, geboren 2. 11. 1954, zu 2/38 Anteilen bezogen auf die ganze Liegenschaft einverleibt

3. ob den 32/54 Anteilen des Josef F*****, geboren 9. 5. 1945, an der Liegenschaft EZ 247 KG 63204 B**** das Eigentumsrecht für

Christine K*****, geboren 2. 11. 1954, zu 2/54 Anteilen bezogen auf die ganze Liegenschaft einverleibt

4. ob den 30/60 Anteilen des Josef F*****, geboren 9. 5. 1945, an der Liegenschaft EZ 244 KG 63204 B**** das Eigentumsrecht für

Christine K*****, geboren 2. 11. 1954, zu 2/60 Anteilen bezogen auf die ganze Liegenschaft einverleibt.

Hievon werden verständigt:

1. Christine K*****

2. Josef F*****

3. Finanzamt G*****

4. Gemeinde ***** B*****

5. Dr. Bernhard Krump, Rechtsanwalt, Heinrichstraße 16, 8010 Graz, unter Rückschluß sämtlicher Originalurkunden."

Der Vollzug der bewilligten Eintragungen sowie die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Josef F*****, geboren am 5. 9. 1945 ist Eigentümer von 8/18 Anteilen an der Liegenschaft EZ 253, von 16/38 Anteilen an der Liegenschaft EZ 246, von 32/54 Anteilen an der Liegenschaft EZ 247 und von 30/60 Anteilen an der Liegenschaft EZ 244, alle Grundbuch 63204 B*****. Mit Kaufvertrag vom 5. 12. 1997 verkaufte er davon an Christine K*****, geboren am 2. 11. 1954 2/18 Anteile an der EZ 253, 2/38 Anteile an der EZ 246, 2/54 Anteile an der EZ 247 und 2/60 Anteile an der EZ

244. In Punkt 2 des Kaufvertrages ist der Kaufgegenstand derart bezeichnet.

Die in Punkt 11 des Kaufvertrages enthaltene Aufsandungserklärung bezieht sich (fälschlich) auf jeweils 2/40 Anteile an allen genannten Liegenschaften.

Diesem Kaufvertrag wurde mit Bescheid der Grundverkehrsbezirkskommission vom 26. 1. 1998 gemäß § 9 StmkGVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen. In der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts für Gebühren und Verkehrssteuern der Stadt Graz vom 19. 2. 1998 wird gemäß § 160 BAO bestätigt, daß der grundbürgerlichen Durchführung dieses Kaufvertrages keine steuerlichen Bedenken entgegenstehen. Diesem Kaufvertrag wurde mit Bescheid der Grundverkehrsbezirkskommission vom 26. 1. 1998 gemäß Paragraph 9, StmkGVG die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt. Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen. In der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts für Gebühren und Verkehrssteuern der Stadt Graz vom 19. 2. 1998 wird gemäß Paragraph 160, BAO bestätigt, daß der grundbürgerlichen Durchführung dieses Kaufvertrages keine steuerlichen Bedenken entgegenstehen.

Offenbar die Unrichtigkeit der Aufsandungserklärung erkennend, schlossen die Parteien am 30. 6./13. 7. 1998 einen "Nachtrag" zum genannten Kaufvertrag, mit dem dieser berichtigt werden sollte und der bisherige Eigentümer seine Aufsandungserklärung an den oben bezeichneten Vertragsgegenstand anpaßte.

Unter Vorlage des Kaufvertrages vom 5. 2. 1997 (samt grundverkehrsbehördlichem Bescheid und Unbedenklichkeitsbescheinigung), und des Nachtrags zum Kaufvertrag vom 30. 6./13. 7. 1998 begehrte die Antragstellerin als Käuferin die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes bei den bezeichneten Liegenschaftsanteilen des Verkäufers Josef F*****, soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung, an den EZ 253, 246, 247 und 244 alle der KG 63204 B*****.

Das Erstgericht wies den Antrag auf Bewilligung der begehrten Eintragungen mit der Begründung ab, daß auch der Nachtrag zum Kaufvertrag vom 30. 6./13. 7. 1998 einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft hätte und daß sich die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts nicht auf diesen Nachtrag beziehe. Dem Buchgericht sei die Prüfung der Frage, ob die Verfassung eines Nachtrags zum Kaufvertrag grunderwerbssteuerpflichtig sei und sich die grundverkehrsbehördliche Genehmigung auch darauf beziehe, entzogen. Gemäß § 94 Abs 1 GBG habe dies zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen. Das Erstgericht lehnte auch als "minus" eine Vormerkung ab, da dem das Fehlen einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung entgegenstehe. Das Erstgericht wies den Antrag auf Bewilligung der begehrten Eintragungen mit der Begründung ab, daß auch der Nachtrag zum Kaufvertrag vom 30. 6./13. 7. 1998 einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedurft hätte und daß sich die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts nicht auf diesen Nachtrag beziehe. Dem Buchgericht sei die Prüfung der Frage, ob die Verfassung eines Nachtrags zum Kaufvertrag grunderwerbssteuerpflichtig sei und sich die grundverkehrsbehördliche Genehmigung auch darauf beziehe, entzogen. Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG habe dies zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen. Das Erstgericht lehnte auch als "minus" eine Vormerkung ab, da dem das Fehlen einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung entgegenstehe.

Einem von der Antragstellerin dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es schloß sich der Rechtsansicht des Erstgerichtes an, daß der Nachtrag zum Kaufvertrag eine neuerliche Befassung der Grundverkehrsbehörde und der Finanzbehörde erforderlich gemacht habe. Die ursprüngliche Kaufvertragsurkunde, die diesen Behörden vorgelegen sei, sei in sich widersprüchlich gewesen, weil die Beschreibung des Kaufgegenstandes in Punkt 2 des Vertrags vom 5. 12. 1997 vom Inhalt der Aufsandungserklärung (Punkt 11 dieses Vertrages) abgewichen sei. Es sei daher der schuldrechtliche Gehalt des Vertrags keineswegs eindeutig gewesen. Erst durch den Nachtrag vom 30. 6./13. 7. 1998 seien die Widersprüche in der Urkunde beseitigt worden. Nur der ursprüngliche Vertrag und der Nachtrag zusammen (als Einheit) seien als taugliche Grundlage für das weitere Verfahren anzusehen. Weder der Unbedenklichkeitsbescheinigung noch dem Bescheid der zuständigen Grundverkehrsbezirkskommission könne entnommen werden, von welchen Überlegungen die Behörden jeweils ausgegangen seien. Es könne daher nicht beurteilt werden, ob diese Behörden den Widerspruch, den das Vertragswerk in sich enthalten habe, in ihre Überlegungen einbezogen hätten. Nur die Steuerbehörde, nicht aber das Grundbuchsgericht sei zur Prüfung berufen, ob Steuer- oder Abgabenfreiheit vorliege. Eine Unbedenklichkeitsbescheinigung sei dem Grundbuchsgericht sogar dann vorzulegen, wenn Abgabenfreiheit gegeben sei.

Des weiteren sei eine Unbedenklichkeitsbescheinigung ausschließlich zur Durchführung des darin genannten Vertrags tauglich. Der Vertrag müsse in der Unbedenklichkeitsbescheinigung eindeutig bezeichnet sein. Seien aber - wie hier - mehrere Urkunden Eintragungsgrundlage, müsse für jede Urkunde eine eigene steuerrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung beigebracht werden. Die Bewilligung der Einverleibung des Eigentumsrechts für die Antragstellerin sei daher nicht möglich.

Aber auch die hilfsweise angestrebte Vormerkung ihres Eigentumsrechts gemäß 85 Abs 3 GBG scheitere am Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wie das Erstgericht zutreffend erkannt habe. Sei nämlich zweifelhaft, ob das dem Eintragungsbegehren zugrundeliegende Rechtsgeschäft der Genehmigung durch die Grundverkehrscommission bedürfe, dürfe auch eine Vormerkung nicht bewilligt werden (NZ 1991, 179; SZ 66/181). Lasse sich im Grundbuchsverfahren nicht klären, ob ein Rechtserwerb von den Aufzählungen des § 5 bzw § 16 StmkGVG erfaßt sei, so sei das Grundbuchsgesuch abzuweisen. Der Rechtserwerber habe dann vor einer neuerlichen Antragstellung bei der Grundverkehrsbehörde einen Feststellungsbescheid darüber zu erwirken, ob der konkrete Rechtserwerb von der Aufzählung des § 5 bzw § 16 StmkGVG erfaßt sei, bzw eine Genehmigung zu beantragen um damit die Zurückweisung des Genehmigungsantrags wegen Unzuständigkeit zu provozieren. Aber auch die hilfsweise angestrebte Vormerkung ihres Eigentumsrechts gemäß Paragraph 85, Absatz 3, GBG scheitere am Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wie das Erstgericht zutreffend erkannt habe. Sei nämlich zweifelhaft, ob das dem Eintragungsbegehren zugrundeliegende Rechtsgeschäft der Genehmigung durch die Grundverkehrscommission bedürfe, dürfe auch eine Vormerkung nicht bewilligt werden (NZ 1991, 179; SZ 66/181). Lasse sich im Grundbuchsverfahren nicht klären, ob ein Rechtserwerb von den Aufzählungen des Paragraph 5, bzw Paragraph 16, StmkGVG erfaßt sei, so sei das Grundbuchsgesuch abzuweisen. Der Rechtserwerber habe dann vor einer neuerlichen Antragstellung bei der Grundverkehrsbehörde einen Feststellungsbescheid darüber zu erwirken, ob der konkrete Rechtserwerb von der Aufzählung des Paragraph 5, bzw Paragraph 16, StmkGVG erfaßt sei, bzw eine Genehmigung zu beantragen um damit die Zurückweisung des Genehmigungsantrags wegen Unzuständigkeit zu provozieren.

Das Gericht zweiter Instanz erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Beurteilung der Wirkung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das Grundbuchgericht bei Prüfung gemäß § 94 Abs 1 GBG keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Die zu 5 Ob 18/91 und 5 Ob 108/94 ergangenen Entscheidungen beträfen Berichtigungsfälle nach § 136 GBG. Das Gericht zweiter Instanz erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Beurteilung der Wirkung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung durch das Grundbuchgericht bei Prüfung gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Die zu 5 Ob 18/91 und 5 Ob 108/94 ergangenen Entscheidungen beträfen Berichtigungsfälle nach Paragraph 136, GBG.

Gegen diesen Beschuß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, der zulässig und im Sinn einer Stattgebung ihres Eintragungsbegehrens auch berechtigt ist.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 32 Abs 1 lit b GBG müssen Privaturkunden, aufgrund derer eine Einverleibung stattfinden soll, unter anderen

Erfordernissen auch die ausdrückliche Erklärung desjenigen enthalten, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, daß er in die Einverleibung einwillige. Diese sogenannte Aufsandungserklärung kann entweder in der Urkunde über das Titelgeschäft, in einer besonderen Urkunde oder sogar im Grundbuchsgesuch selbst abgegeben werden (EvBl 1951/47). Die Aufsandungserklärung ist die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, daß er in die Einverleibung einwillige. Sie bedarf daher nicht der Annahme durch den Erwerber. Sie ist nicht Teil des Verpflichtungs-, sondern des Verfügungsgeschäftes. Sie muß sich naturgemäß auf den Kaufgegenstand beziehen und diesen zur Gänze erfassen. Wird in einem Nachtrag zu einem Kaufvertrag etwa der Kaufgegenstand geändert, dann bedarf der Vertrag über die geänderte Sache einer neuen Aufsandungserklärung (OGH in RZ 1964, 204). Gemäß Paragraph 32, Absatz eins, Litera b, GBG müssen Privaturkunden, aufgrund derer eine Einverleibung stattfinden soll, unter anderen Erfordernissen auch die ausdrückliche Erklärung desjenigen enthalten, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, daß er in die Einverleibung einwillige. Diese sogenannte Aufsandungserklärung kann entweder in der Urkunde über das Titelgeschäft, in einer besonderen Urkunde oder sogar im Grundbuchsgesuch selbst abgegeben werden (EvBl 1951/47). Die Aufsandungserklärung ist die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, daß er in die Einverleibung einwillige. Sie bedarf daher nicht der Annahme durch den Erwerber. Sie ist nicht Teil des Verpflichtungs-, sondern des Verfügungsgeschäftes. Sie muß sich naturgemäß auf den Kaufgegenstand beziehen und diesen zur Gänze erfassen. Wird in einem Nachtrag zu einem Kaufvertrag etwa der Kaufgegenstand geändert, dann bedarf der Vertrag über die geänderte Sache einer neuen Aufsandungserklärung (OGH in RZ 1964, 204).

Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist dies aber hier nicht der Fall. Am Kaufgegenstand selbst hat sich durch die Änderung des Inhalts der Aufsandungserklärung im sogenannten Nachtrag zum Kaufvertrag nichts geändert; es erfolgte eine Anpassung des Erklärungsumfangs an den Inhalt des Kaufvertrags.

Daß die beiden Urkunden in ihrem Zusammenhang an sich zur begehrten bucherlichen Einverleibung des Eigentumsrechts tauglich sind, wird von den Vorinstanzen zu Recht nicht in Frage gestellt.

Die Forderung nach einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der zweiten Aufsandungserklärung sowie einer Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 160 Abs 1 BAO hinsichtlich der zweiten Aufsandungserklärung ist aber nicht berechtigt. Nicht die Aufsandungserklärung, sondern ausschließlich das Rechtsgeschäft sind genehmigungs- bzw bescheinigungspflichtig. Das geht schon daraus hervor, daß die Aufsandungserklärung auch erst im Grundbuchsgesuch abgegeben werden kann. Die Forderung nach einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung der zweiten Aufsandungserklärung sowie einer Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß Paragraph 160, Absatz eins, BAO hinsichtlich der zweiten Aufsandungserklärung ist aber nicht berechtigt. Nicht die Aufsandungserklärung, sondern ausschließlich das Rechtsgeschäft sind genehmigungs- bzw bescheinigungspflichtig. Das geht schon daraus hervor, daß die Aufsandungserklärung auch erst im Grundbuchsgesuch abgegeben werden kann.

Die Aufsandungserklärung ist neben dem Formerfordernis des Bucheintrags materielles Erfordernis der Rechtsänderung und als solches dingliches Verfügungsgeschäft (daher etwa keine Aufsandungserklärung bei Anmerkung nach § 24a WEG: NZ 1997, 193; Feil, Grundbuchgesetz3 Rz 3 zu § 32 GBG). Die Ausstellung und Unterfertigung einer Aufsandungserklärung kann auch schon vor Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung klagsweise begehrt werden (JBI 1988, 513). Die Aufsandungserklärung ist neben dem Formerfordernis des Bucheintrags materielles Erfordernis der Rechtsänderung und als solches dingliches Verfügungsgeschäft (daher etwa keine Aufsandungserklärung bei Anmerkung nach Paragraph 24 a, WEG: NZ 1997, 193; Feil, Grundbuchgesetz3 Rz 3 zu Paragraph 32, GBG). Die Ausstellung und Unterfertigung einer Aufsandungserklärung kann auch schon vor Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung klagsweise begehrt werden (JBI 1988, 513).

Aus all dem ergibt sich, daß die Aufsandungserklärung weder für die finanzbehördliche Unbedenklichkeitsbescheinigung nach § 160 BAO noch für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtsgeschäfts an sich Voraussetzung oder maßgeblich ist. Es schadet daher nicht, wenn sie zeitlich solchen Bescheinigungen oder Genehmigungen vorausgeht und demzufolge auch nicht, wenn sie danach - im Umfang des ursprünglichen Vertragsumfangs - abgeändert wird. Aus all dem ergibt sich, daß die Aufsandungserklärung weder für die finanzbehördliche Unbedenklichkeitsbescheinigung nach Paragraph 160, BAO noch für die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtsgeschäfts an sich Voraussetzung oder maßgeblich ist. Es schadet

daher nicht, wenn sie zeitlich solchen Bescheinigungen oder Genehmigungen vorausgeht und demzufolge auch nicht, wenn sie danach - im Umfang des ursprünglichen Vertragsumfangs - abgeändert wird.

Das Buchgericht greift daher bei Beurteilung der Frage, ob eine neuerliche Bewilligung bzw Bescheinigung erforderlich ist, nicht in die Kompetenz von Grundverkehrs- oder Abgabenbehörden ein. Die Beurteilung der Geeignetheit der Aufsandungserklärung für die begehrte Eintragung obliegt nur dem Grundbuchsgericht nach § 32 GBG iVm § 94 Abs 1 GBG. Das Buchgericht greift daher bei Beurteilung der Frage, ob eine neuerliche Bewilligung bzw Bescheinigung erforderlich ist, nicht in die Kompetenz von Grundverkehrs- oder Abgabenbehörden ein. Die Beurteilung der Geeignetheit der Aufsandungserklärung für die begehrte Eintragung obliegt nur dem Grundbuchsgericht nach Paragraph 32, GBG in Verbindung mit Paragraph 94, Absatz eins, GBG.

In Abänderung der vorinstanzlichen Entscheidungen waren daher die begehrten Grundbuchseintragungen zu bewilligen.

Anmerkung

E54448 05A01579

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00157.99W.0615.000

Dokumentnummer

JJT_19990615_OGH0002_0050OB00157_99W0000_000

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