

# TE OGH 1990/8/28 50b56/90

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.08.1990

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) Dkfm.Hans K\*\*\*, Kaufmann, D-8022, Grünwald-Geiselgasteig, Eugen Schuhmacher-Platz 2, 2.) Maria K\*\*\*, Hausfrau, ebendort, beide vertreten durch Dr.Herwig Grosch, Dr.Günter Harasser und Dr.Simon Brüggel, Rechtsanwälte in Kitzbühel, wegen Einverleibung eines Pfandrechtes infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschuß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 8.Mai 1990, GZ 1 b R 91/90-5, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Hopfgarten vom 27. März 1990, GZ TZ 631/90-2, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Klaus E\*\*\*, wohnhaft in Kirchberg, ist grundbürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 1325 KG Kirchberg, die unter anderem aus dem Grundstück 931/6 Baufläche Sonnbergweg 17 besteht. Am 24.11./13.12.1989 schloß Klaus E\*\*\* mit den in der Bundesrepublik Deutschland wohnhaften Antragstellern einen als Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde bezeichneten Vertrag. In Punkt 1 dieses Vertrages wird zunächst folgendes festgehalten: Klaus E\*\*\* habe das Grundstück 931/6 mit Kaufvertrag vom 18.7.1984 um 500.000 S an die AVVG Allgemeine Verwaltungs- und Verwertungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Kirchberg, Sonnbergweg 17 verkauft und übergeben. Die Landesgrundverkehrsbehörde habe mit rechtskräftigem Bescheid vom 20.5.1986 den Antrag auf Erteilung einer Bestätigung nach § 2 Abs 2 TGVG 1983 zurückgewiesen, weil weder die rechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung noch zur Versagung einer Genehmigung nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz vorlägen. Somit sei der Rechtserwerb vernichtet. Die Käuferin habe neben der Entrichtung des Kaufpreises auf der Kaufliegenschaft ein Wohnhaus errichtet. Im Rahmen der infolge der Nichterteilung der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung notwendig gewordenen Rückabwicklung habe die Käuferin das Kaufobjekt, der Verkäufer aber den Kaufschilling und den durch die Hauserrichtung gezogenen Nutzen zurückzuerstatten und herauszugeben. Die Kaufpreisrückerstattungsverbindlichkeit und die Nutzungsherausgabeverbindlichkeit würden einvernehmlich mit dem Gesamtbetrag von 2,5 Mill S festgelegt. Diese Rückabwicklungsforderung habe die AVVG an die Antragsteller zu gleichen Teil abgetreten. Gemäß Punkt 3 des Vertrages stunden die Antragsteller Klaus E\*\*\* die Rückforderung von 2,5

Mill S bis auf weiters unter Vorbehalt einer jederzeitigen Kündigung und Fälligstellung; Klaus E\*\*\* verpflichtet sich, die Rückzahlungsforderung zu verzinsen, und verpfändet den Antragstellern die Liegenschaft zur Sicherstellung der Rückzahlungsforderung samt Zinsen. Sodann folgt die Aufsandungserklärung.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragsteller, aufgrund der vorerwähnten Stundungsvereinbarung und Pfandbestellungsurkunde ob der Liegenschaft EZ 1325 KG Kirchberg die Einverleibung des Pfandrechtes für die Rückforderung der Antragsteller von 2,5 Mill S samt 4 % Zinsen seit 5.8.1986 zu bewilligen, ab.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes 50.000 S übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte zusammengefaßt aus:

Der vom Erstgericht angenommene Abweisungsgrund der mangelnden Einschreitervollmacht der Vertreter der Antragsteller sei allerdings nicht gegeben. Wohl aber müsse das Fehlen der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde die im Hinblick auf § 3 Abs 1 lit h TGVG 1983 erforderlich gewesen wäre, zur Antragsabweisung führen. Dazu komme, daß das vorliegende Rechtsgeschäft einer devisenrechtlichen Genehmigung bedurft hätte, die generelle oder individuelle Erteilung einer solchen aber nicht dargetan worden sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist nicht berechtigt. Was zunächst die grundverkehrsbehördliche Genehmigungsbedürftigkeit der Pfandrechtsbestellung betrifft, so bestimmt § 3 Abs 1 TGVG 1983 - ein Fall nach Abs 2 dieser Gesetzesstelle liegt nicht vor - unter lit h, daß jede Art der Begründung von Pfandrechten an Grundstücken zugunsten von Personen, die dem Personenkreis nach § 1 Abs 1 Z 2 TGVG 1983 angehören, der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, soweit das Pfandrecht der Besicherung einer Forderung im Zusammenhang mit einem Rechtserwerb dient, der nach diesem Gesetz der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Nach der Aktenlage ist davon auszugehen, daß die Antragsteller dem erwähnten Personenkreis angehören; Gegenteiliges wird auch im Revisionsrekurs nicht einmal behauptet. Die Antragsteller meinen nur, daß das ihnen von Klaus E\*\*\* eingeräumte Pfandrecht gerade nicht der Besicherung einer Forderung im Zusammenhang mit einem Rechtserwerb, der der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, sondern der Besicherung einer Forderung im Zusammenhang mit der Rückabwicklung eines durch die Grundverkehrsbehörde nicht genehmigten Rechtsgeschäftes diene. Schon das Rekursgericht hat aber zutreffend bei der Auslegung der Bestimmung des § 3 Abs 1 lit h TGVG 1983 auf die Absicht des Tiroler Grundverkehrsgesetzgebers Bedacht genommen (siehe deren Wiedergabe und Beurteilung durch den Verfassungsgerichtshof in VfSlg 10.945). In der Regierungsvorlage zur TGVG-Novelle LGBI 1974/6, mit welcher die in Rede stehende Bestimmung erlassen wurde, wird ausgeführt:

"Es hat sich gezeigt, daß Ausländer ihre vermögensrechtlichen Ansprüche gegen Inländer und ihre Forderungen aus - grundverkehrsbehördlich nicht genehmigten - Verträgen durch Pfandrechte sicherstellen, die zu einer wirtschaftlichen Abhängigkeit der Eigentümer von Grundstücken führen können. Die Unterwerfung solcher Pfandrechtsbegründungen unter die grundverkehrsbehördliche Kontrolle erscheint daher notwendig."

Der Oberste Gerichtshof ist daher gleich dem Rekursgericht der Auffassung, daß von einem weiten Verständnis dieser Gesetzesbestimmung auszugehen ist. Auch Rückabwicklungsforderungen, die sich aus der Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines (genehmigungsbedürftigen) Rechtserwerbes ergeben, sind - so gesehen - Forderungen im Zusammenhang mit einem genehmigungsbedürftigen Rechtserwerb.

Als weiteren Abweisungsgrund hat das Rekursgericht im Ergebnis mit Recht die Nichtbeachtung der devisenrechtlichen Vorschriften wahrgenommen. Daß die Antragsteller nach der Aktenlage Devisenausländer sind, wird von ihnen nicht in Abrede gestellt. Gemäß § 12 lit c DevG darf über eine im Inland gelegene Liegenschaft eines Inländers nur mit Bewilligung (zB durch Begründung eines Pfandrechtes) verfügt werden, wenn die Verfügung zugunsten eines Ausländers erfolgen soll. Nach der hier anzuwendenden Kundmachung DE 11/89 der Österreichischen Nationalbank (Abschnitt I Z 1) wird zwar jede Verfügung - soweit ein Ausländer an der betreffenden Transaktion beteiligt ist - über inländische Liegenschaften generell bewilligt (die angeführten Ausnahmen kommen hier nicht in Betracht), das macht aber eine allenfalls in Ansehung der zu besichernden Forderung notwendige devisenrechtliche Bewilligung nicht entbehrlich (Kundmachung DE 1/89 Abschnitt II Z 2; vgl Schwarzer-Csoklich-List,

1989, 31; vgl ferner zur Aufnahme eines Hypothekardarlehens durch einen Inländer bei einem Ausländer Schwarzer-Csoklich-List aaO 437, Anm 4 zu § 14 DevG und 611 iVm Nachtrag 1989, 82). Nun darf aber gemäß§ 3 Z 5 DevG über Forderungen eines Inländer in inländischer Währung gegen einen anderen Inländer nur mit Bewilligung verfügt werden (worunter auch eine Zession fällt: Schwarzer-Csoklich-List aaO 413 f Anm 1 zu § 3 DevG), wenn die Verfügung zugunsten eines Ausländers erfolgen soll. Eine solche Bewilligung der Zession der Rückabwicklungsforderung der AVVG an die Antragsteller fehlt. Im hier fraglichen Zeitraum gab es keine generelle Bewilligung; eine individuelle Bewilligung wurde weder behauptet noch beigebracht.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

#### **Anmerkung**

E21416

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00056.9.0828.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19900828\_OGH0002\_0050OB00056\_9000000\_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](http://www.jusline.at)