

TE OGH 1989/3/31 50b9/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.03.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold 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. Maria H***, im Haushalt tätig, 2. Mag. Johannes H***, Angestellter, und 3. Josef H***, Kaufmann, alle Höttinger Au 40 a, 6020 Innsbruck, und vertreten durch Dr. Axel Fuith, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen der Einverleibung des Eigentumsrechtes in der EZ 40 KG 81111 Hötting für Ing. Karl E***, geboren am 11. August 1930, Kaufmann, Höttinger Auffahrt 7, 6020 Innsbruck, vertreten durch Dr. Georg Gschnitzer, Rechtsanwalt in Innsbruck, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 6. Dezember 1988, GZ 1 b R 175/88-5, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 15. September 1988, TZ 11000/88, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ 40 KG 81111 Hötting mit dem Gutsbestand der Grundstücke 1434/1 Landw. genutzte Fläche von 1241 m² und 1480 Baufläche mit 98 m² Fläche stand auf Grund der Einantwortung vom 29. Jänner 1981 zu 1/4 Anteil im Eigentum der Maria H*** mit der Beschränkung durch die fideikommissarische Substitution zugunsten des Johannes H*** und des Josef H***, zu 3/8 Anteilen im Eigentum des Johannes H*** und zu 3/8 Anteilen im Eigentum des Josef H***. Zu TZ 10341/88 ist die Rangordnung für die Veräußerung aller Anteile bis 26. August 1989 angemerkt (C-LNR 3 c, 4 b und 5 b). Mit dem Kaufvertrag vom 25. August 1988 haben die am 26. Oktober 1926 geborene Maria H***, der am 29. Dezember 1955 geborene Mag. Johannes Michael H*** und der am 16. Juni 1958 geborene Josef Peter H*** dem am 11. August 1930 geborenen Ing. Karl E*** ihre Anteile an dieser Liegenschaft um den treuhändig zu hinterlegenden und Zug um Zug mit der Einverleibung des Eigentums des Käufers auszahlenden Kaufpreis von S 3.700.000,- verkauft und vereinbart, daß der Kauf bis zur Erteilung der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde zu dem Rechtserwerb aufschiebend bedingt sei (Vertragspunkt VI 8) und daß sich die Verkäufer verpflichten, gemeinsam mit dem Käufer die Anzeige und Vergebührung des Vertrages, die Einholung der Unbedenklichkeitsbescheinigung, die Einholung der Genehmigung nach dem Grundverkehrsgesetz und die grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages vorzunehmen (Vertragspunkt VI 9). Die Verkäufer erteilten ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auch nur über einseitigen Antrag auf Grund dieses Kaufvertrages im Grundbuch das Eigentumsrecht für den Käufer einverleibt werden kann (Vertragspunkt VII). Der Kaufgegenstand ist im Vertrag mit dem

Grundstück 1434/1 (landwirtschaftlich genutzt) und der Bauparzelle 1480 samt dem darauf befindlichen ebenerdigen Objekt Höttinger Auffahrt 5, 6020 Innsbruck, mit allen Einbauten und festen und losen Gegenständen (Stellagen), soweit sie im Eigentum der Verkäufer stehen, umschrieben (Vertragspunkt I). Auf die Eigentumsbeschränkung der Maria H*** durch die zugunsten der Miteigentümer bestehende fideikommissarische Substitution wird im Vertrag nicht Bezug genommen.

Mit dem am 14. September 1988 überreichten Antrag beehrten die Verkäufer unter Vorlage der Kaufvertragsurkunde und der vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern am 2. September 1988 erteilten Bescheinigung nach § 160 Abs 1 BAO, daß der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages vom 25. August 1988 steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen, die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers.

Eine Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu dem Rechtserwerb des Käufers wurde nicht nachgewiesen. Es fehlte auch ein urkundlicher Nachweis, daß die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu dem Rechtserwerb nicht erforderlich ist, oder daß das Grundstück nicht den Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes LGBl 1983/69 (TGVG) unterliegt.

Das Erstgericht bewilligte die bücherliche Eintragung. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Käufers Folge und wies in Abänderung des erstgerichtlichen Grundbuchsbeschlusses den Verbücherungsantrag ab. Der Käufer hatte geltend gemacht, es fehle an der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde oder der Vorlage einer Negativbestätigung. Nach Inhalt des Vertrages könne die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers nur auf von allen Vertragsteilen gefertigten Antrag erfolgen. Die Verkäufer hätten mit ihrem Verbücherungsantrag nur das Ziel verfolgt, möglichst rasch die Ausfolgung des hinterlegten Kaufpreises zu erreichen. Das Rekursgericht meinte, es fehle an der bedungenen gemeinsamen Vornahme der Verbücherung und an der Vorlage einer der nach § 2 Abs 3 TGVG verlangten Nachweise. Jeder derivative Eigentumserwerb ua an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken bedürfe der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, der auch im Zweifel die Entscheidung obliege, ob ein Grundstück, das Gegenstand eines Rechtserwerbes iSd § 3 Abs 1 lit a TGVG sei, den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliege. Wohl finde nach § 1 Abs 2 lit b TGVG dieses Gesetz, sofern nicht als Rechtserwerber Personen aus dem Kreis des § 1 Abs 1 Z 2 TGVG ("Ausländer") auftreten, auf Grundstücke keine Anwendung, die in einem Gebiet liegen, das in einem von der Landesregierung genehmigten oder erlassenen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet ist, sofern es sich nicht um Grundstücke handelt, die in einem landwirtschaftlichen Mischgebiet (§ 14 Abs 2 lit c TROG) liegen oder auf denen sich landwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden. Unterliege ein Gegenstand eines Rechtserwerbes bildendes Grundstück zweifelsfrei nicht den Bestimmungen des TGVG, so habe der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde auf Antrag einer Partei eine schriftliche Bestätigung hierüber zu erteilen (§ 2 Abs 2 TGVG). Die Praxis, die Vorlage einer solchen Negativbestätigung dann nicht zu verlangen, wenn sich die bücherliche Eintragung eindeutig auf im § 2 Abs 2 TGVG angeführte Grundstücke bezieht, stehe mit dem Gesetz nicht in Einklang. Ein selbständiges Prüfungsrecht stehe dem Grundbuchsgericht nicht zu, weil eine dem VGVG idF der Nov Vorarlberger LGBl 1987/63 vergleichbare Bestimmung, daß eine Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde nicht erforderlich sei, wenn das "(Grundbuchs-)Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß der Rechtserwerb nicht genehmigungspflichtig ist" (§ 18 Abs 2 VGVG) im TGVG fehle. Nach § 2 Abs 3 TGVG dürften Eintragungen in das Grundbuch nur bewilligt werden, wenn die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu einem Rechtserwerb, oder ein Bescheid der Grundverkehrsbehörde, wonach die Zustimmung nicht erforderlich ist, oder eine Bestätigung vorliegt, daß das Grundstück zweifelsfrei nicht den Bestimmungen des TGVG unterliegt. Für diese Auslegung spreche auch die Regelung nach § 16 Abs 2 und 3 TGVG über die Folgen einer ohne die erforderliche Zustimmung der Grundverkehrsbehörde erfolgten Eintragung ins Grundbuch. Ein der Genehmigung bedürftiger Vertrag sei aufschiebend bedingt geschlossen, selbst wenn die Vertragsteile diese Bedingung nicht wie hier schon im Vertrag festgehalten hätten. Der Käufer habe wegen des Eingriffs in seine wirtschaftlichen Interessen ein Rekursrecht gegen die nicht dem Gesetz und dem Vertrag gemäße Verbücherung seines Eigentumsrechtes. Schließlich fehle die Zustimmung der Substitutionsbehörde und der Nacherben zur Veräußerung des Substitutionsgutes, die auch nicht dadurch entbehrlich werden, daß die Nacherben im selben Vertrag auch ihre Liegenschaftsanteile an den Käufer veräußert haben. Es gehe nicht an, Schlußfolgerungen anzustellen, daß die Nacherben auch der Veräußerung des Viertelanteils der Maria H*** zustimmen. Es fehle eine Genehmigung einer Löschungserklärung durch die zuständige Substitutionsbehörde.

Mit dem nach § 126 Abs 2 GBG zulässigen Revisionsrekurs bekämpfen die Antragsteller den Beschluß des Rekursgerichtes und fordern die Wiederherstellung der erstrichterlichen Eintragungsverfügung.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Zu Unrecht sprechen die Rechtsmittelwerber dem Käufer eine Beschwer durch die Einverleibung seines Eigentumsrechtes ab. Allein schon die im § 16 Abs 3 TGVG vorgesehene Möglichkeit, daß eine bereits erfolgte Eintragung des Rechtserwerbes im Grundbuch zu löschen und der frühere Grundbuchsstand wiederherzustellen ist, wenn dem Grundbuchsgericht ein rechtskräftiger Bescheid mitgeteilt wird, mit dem die Zustimmung zum Rechtserwerb versagt oder eine Feststellung getroffen wurde, daß die nach § 3 Abs 1 TGVG für den Rechtserwerb erforderliche Zustimmung nicht vorliegt, verschafft dem Käufer, dessen Eigentumsrecht ohne seinen Antrag oder seine Zustimmung einverleibt wurde, die Legitimation zum Rekurs gegen die Eintragungsverfügung, wenn er geltend macht, die gesetzlichen Bestimmungen seien dabei nicht eingehalten worden. Überdies kann auch die gegen die vertraglich bedungene Möglichkeit, den Zeitpunkt des Eigentumserwerbes dadurch mitzubestimmen, daß er nur auf gemeinsames Einschreiten erfolgt, verstoßende Verbücherung die rechtliche Stellung des Käufers beeinträchtigen.

Die Verknüpfung der Fälligkeit der Kaufpreistrachtung mit der Eigentumseinverleibung hat damit nichts zu tun. Verletzt der Käufer seine Verpflichtung, seinerseits alles zu tun, um die Voraussetzungen für die Einverleibung seines Eigentumsrechtes zu schaffen, so hat er die widrigen Folgen zu vertreten (vgl Rummel in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 897 mwH). Es kann nicht genügen, daß der Käufer in der Regel am Erwerb des Eigentums, das er erst durch die Einverleibung erlangt (Spielbühler in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 431), dann interessiert sein wird, wenn er nicht etwa die Weiterveräußerung und die Einverleibung des letzten Übernehmers iSd § 22 GBG anstrebt, um sein Rechtsschutzinteresse an einer rechtlich einwandfreien Verbücherung anzuzweifeln.

Das Rekursgericht hat daher zutreffend in der Sache über den Rekurs des Käufers entschieden.

Auch den Meinungsstreit, ob in zweifelsfreien Fällen Eintragungen in das Grundbuch bewilligt werden dürfen, ohne daß es der im § 2 Abs 3 TGVG verlangten Nachweise bedürfte, hat das Rekursgericht zutreffend entschieden. Die Eintragung ist nur zulässig, wenn entweder die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu dem Rechtserwerb oder ein Bescheid der Grundverkehrsbehörde, aus dem sich ergibt, daß die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu diesem Rechtserwerb nicht erforderlich ist, oder eine Bestätigung vorlag, daß das Grundstück nicht den Bestimmungen des TGVG unterliegt (§ 2 Abs 3 TGVG). Daraus folgt, daß im Zweifelsfalle die Grundverkehrsbehörde zu entscheiden hat, ob ein Gegenstand des Rechtserwerbes nach § 3 Abs 1 TGVG bildendes Grundstück den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt, und bei Zweifelsfreiheit der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde die Negativbestätigung zu erteilen hat, in keinem Fall aber das Grundbuchsgericht zur Beurteilung dieser Frage berufen ist. Die landesgesetzliche Regelung ist unter dem Gesichtspunkt des Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG und des Art VII B-VGN BGBl 1974/444 unbedenklich. Die Vorschrift des § 269 ZPO ist in diesem reinen Urkundenverfahren nicht anwendbar. Zu Unrecht berufen sich die Revisionsrekurswerber darauf, das Erstgericht habe Kenntnis gehabt, daß es sich um ein nicht den Bestimmungen des TGVG unterworfenen Grundstück handelt. Es kann zudem nicht einmal gesagt werden, daß nach den allein maßgebenden Urkunden zweifelsfrei feststünde, daß der derivative Eigentumserwerb nach § 3 Abs 1 Z 1 TGVG deshalb nicht der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, weil die beiden verkauften Grundstücke nach § 1 Abs 2 lit b TGVG nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen. Grundsätzlich unterliegen den Bestimmungen dieses Gesetzes land- und forstwirtschaftliche Grundstücke (§ 1 Abs 1 Z 1 TGVG). Grundstücke, auf denen sich landwirtschaftliche Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befinden, sind von diesem umfassenden Geltungsbereich auch dann nicht ausgenommen, wenn sie im Bauland liegen. Nach der Benützungsort iSd § 10 Abs 1 VermG und Anhang Abs 1 Z 2 zum VermG handelt es sich bei dem einen Grundstück um eine landwirtschaftlich genutzte Grundfläche (Äcker, Wiese, Hutweide), bei dem anderen um ein Gebäude. Das Grundbuchsgericht hat nur auf Grund der ihm beigebrachten Urkunden zu entscheiden. Aus der Vertragsurkunde ergab sich erst recht ein Zweifel, denn die Vertragsteile gingen selbst davon aus, daß die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zu dem Rechtserwerb erforderlich sei, und der Vertrag erst mit dieser Zustimmung voll wirksam werde. Daß sich auf der Liegenschaft kein landwirtschaftliches Wohn- oder Wirtschaftsgebäude befand, war urkundlich nicht nachgewiesen. Selbst wenn das TGVG nicht anders zu verstehen wäre, als das vom Rekursgericht zum Vergleich herangezogene VGVG, das von einer Bescheinigung dann befreit, wenn das "Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß der Rechtserwerb nicht genehmigungsbedürftig ist", könnte für den Standpunkt der Verkäufer nichts gewonnen werden. Nach dem auch für die Überprüfung der erstrichterlichen Eintragungsverfügung im Rechtsmittelverfahren maßgebenden Urkundenstand zur Zeit der Antragstellung konnte nicht mit Sicherheit

ausgeschlossen werden, daß es sich um einen Rechtserwerb an den Bestimmungen des TGVG unterliegenden Grundstücken handelt. In diesem Fall aber mußte nach § 2 Abs 1 TGVG im Zweifel die Grundverkehrsbehörde darüber entscheiden, ob das Grundstück den Bestimmungen des TGVG unterliegt, und nur dann, wenn dies zweifelsfrei nicht der Fall ist, der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde hierüber eine schriftliche Bestätigung ausstellen.

Es trifft aber auch zu, daß sich aus dem Vertragsinhalt Hinweise dafür finden, daß die Verkäufer allein die Verbücherung des Eigentumsrechtes des Käufers nicht erwirken können (Vertragspunkt VI 9). Eine Erforschung des wahren Willens der Parteien findet im Grundbuchsverfahren nicht statt. Aus der Aufsandungserklärung ist für den Standpunkt der Rechtsmittelwerber nichts zu gewinnen, denn nur sie haben zugestimmt, daß auch nur über einseitigen Antrag die Verbücherung erfolgt, nicht aber der Käufer, der damit vom Erfordernis der "gemeinsamen grundbücherlichen Durchführung" nicht abgegangen ist.

Da nach § 95 Abs 3 GBG alle Gründe anzugeben sind, die der Bewilligung des Antrages entgegenstehen, und dies auch für das Rechtsmittelgericht gilt (SZ 35/91), hatte das Rekursgericht amtswegig auch den weiteren Abweisungsgrund aufzuzeigen, daß nämlich die durch den gemeinsamen Vertragsabschluß nicht ersetzte Zustimmung der Nacherben zum Verkauf des mit der fideikommissarischen Substitution belasteten Viertelanteils der Maria H*** fehlte. Daraus, daß die Nacherben ihre Anteile verkauften, folgt noch nicht zwingend, daß sie gemeinsam mit der Vorerbin über das Substitutionsgut verfügen wollten, weil jeder Hinweis darauf in der Vertragsurkunde fehlt. Gemeinsam können Vorerbe und Nacherbe Verfügungen über das Substitutionsgut treffen (Welser in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 613; JB 209; SZ 47/62 ua). Bei Eigenberechtigung der zusammen die Rechte eines freien Eigentümers ausübenden Personen (Vorerbe und Nacherbe) bedarf es allerdings nicht noch einer Mitwirkung des Abhandlungsgerichtes als Substitutionsbehörde; es genügt die den Vorschriften des GBG entsprechende urkundliche Zustimmung der Nacherben zur Veräußerung durch den Vorerben. Daß die Nacherben den erstgerichtlichen Beschluß nicht angefochten haben, hätte nur dann seine Rechtskraft zur Folge, wenn kein zulässiger Rekurs erhoben worden wäre. Wurde aber das Ansuchen der Verkäufer um die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers vom Rekursgericht abgewiesen, hatte es auch diesen vom Käufer nicht erkannten Abweisungsgrund aufzuzeigen.

Der rekursgerichtliche Beschluß ist daher zu bestätigen.

Anmerkung

E16824

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00009.89.0331.000

Dokumentnummer

JJT_19890331_OGH0002_0050OB00009_8900000_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