

# TE OGH 2018/5/15 50b48/18x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.05.2018

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr.

Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin Bezirkshauptmannschaft K\*\*\*\*\*, wegen Anmerkung des Bescheides auf Einleitung eines Prüfungsverfahrens nach § 33 TirGVG ob der Liegenschaft EZ 2559 \*\*\*\*\*, über den Revisionsrekurs der Eigentümerin B\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Emilio Stock, Mag. Gerhard Endstrasser, Rechtsanwälte in Kitzbühel, gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 25. Jänner 2018, AZ 55 R 6/18p, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Kitzbühel vom 21. Dezember 2017, TZ 6484/2017, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Das Erstgericht bewilligte über Antrag der Grundverkehrsbehörde aufgrund des von ihr vorgelegten Bescheids vom 13. Dezember 2017 die Anmerkung der Einleitung des Prüfungsverfahrens gemäß § 33 TirGVG.

Das Rekursgericht gab dem von der Eigentümerin dagegen erhobenen Rekurs nicht Folge. Auf die Frage der Rechtmäßigkeit der Einleitung des Prüfverfahrens durch die Grundverkehrsbehörde sei nicht einzugehen, weil das Gericht die verwaltungsrechtliche Zulässigkeit von Bescheiden nicht zu prüfen habe. Das Rekursgericht sei an die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde gebunden, wobei der die Grundlage für die Anmerkung bildende Bescheid nicht rechtskräftig sein müsse. Das unmittelbar wirkende Gemeinschaftsrecht – wie auch die in Art 63 AEUV geregelte Kapitalverkehrsfreiheit – genieße zwar Vorrang gegenüber dem nationalen Recht. Im konkreten Fall gehe es aber nicht um die Frage, ob ein Genehmigungsverfahren nach dem TirGVG den Grundsätzen der Kapitalverkehrsfreiheit widerspreche, sondern darum, ob eine grundbücherliche Anmerkung eines nachträglichen Prüfungsverfahrens unionsrechtswidrig sei. Dies sei zu verneinen, zumal der EuGH bereits ausgesprochen habe, dass Ziele des Baugrundverkehrs mit einem Anmeldesystem, verbunden mit nachträglichen Sanktionen, verwirklicht werden könnten. Da höchstgerichtliche Rechtsprechung zu dieser Frage fehle, sei der ordentliche Revisionsrekurs aber zuzulassen.

Die Eigentümerin beantragt in ihrem ordentlichen Revisionsrekurs die Abänderung dahin, dass der Antrag auf Anmerkung der Einleitung des Prüfungsverfahrens gemäß § 33 TirGVG ab- bzw zurückgewiesen werde, hilfsweise stellt

sie einen Aufhebungsantrag. Überdies regt sie an, aus Anlass des Verfahrens § 33 Abs 1 und § 2 Abs 7 lit b des TirGVG 1996 idGF vor dem Verfassungsgerichtshof auf seine Verfassungskonformität hin überprüfen zu lassen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der ordentliche Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG) Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig, ein Anlass für die Befassung des Verfassungsgerichtshofs besteht nicht. Die Revisionsrekurswerberin vermag in ihrem Rechtsmittel keine erheblichen Rechtsfragen iSd § 62 Abs 1 AußStrG aufzuzeigen. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG).

1. Wenn auch im Grundbuchsverfahren im Regelfall (neben dem mit seinem Rechtsschutzbegehren gescheiterten Antragsteller) nur derjenige zum Rekurs legitimiert ist, der geltend machen kann, durch die bekämpfte Entscheidung in seinem bürgerlichen Recht verletzt worden zu sein (RIS-Justiz RS0006710), ist in Fällen von bloßen Ersichtlichmachungen nicht grundsätzlich eine unmittelbar aus dieser Eintragung folgende Verletzung bürgerlicher Rechte zu verlangen (vgl 5 Ob 128/08x mwN; 5 Ob 239/17h). Ersichtlichmachungen sind nicht generell geeignet, tatsächlich bürgerliche Rechte anderer Personen zu beeinträchtigen, wird doch damit in der Regel nur auf bestimmte persönliche Verhältnisse im Sinn des § 20 lit a GBG hingewiesen oder sie dienen zur Begründung spezifischer Rechtswirkungen entsprechend § 20 lit b GBG. In derartigen Fällen ist auf die Grundwertungen des AußStrG für die Rechtsmittellegitimation abzustellen, wonach ein Rechtsmittel demjenigen zusteht, der durch die Entscheidung in seinem rechtlich geschützten Interesse beeinträchtigt ist (5 Ob 128/08x; RIS-Justiz RS0006693). Demgemäß wurde bereits ausgesprochen (5 Ob 407/97g unter Hinweis auf EvBl 1962/426), dass der Eigentümer für berechtigt gehalten werden muss, sich gegen unzulässige Eintragungen auf der ihm zugeschriebenen Grundbucheinlage zur Wehr zu setzen. Eine unzulässige, weil auf angeblich verfassungs- und unionsrechtswidriger Grundlage beruhende Anmerkung behauptet die Revisionsrekurswerberin hier, ihre Rechtsmittellegitimation ist daher zu bejahen (vgl auch 5 Ob 117/01v, keine Bedenken gegen die inhaltliche Erledigung des Rechtsmittels des Liegenschaftseigentümers durch das Rekursgericht in einem vergleichbaren Fall).

2.1. Nach ständiger Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0116438) kommt dem Obersten Gerichtshof bei der Auslegung von nicht in die Kompetenz der ordentlichen Gerichte fallenden Rechtsmaterien keine Leitfunktion zu, sodass die Auslegung verwaltungsrechtlicher Normen keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG begründen kann, solange den Vorinstanzen dabei kein aus Gründen der Rechtseinheit und Rechtssicherheit zu korrigierender grober Beurteilungsfehler unterlaufen ist (vgl RIS-Justiz RS0113455; konkret zu Fragen des Grundverkehrsrechts 5 Ob 222/09x). Eine solche Fehlentscheidung liegt hier nicht vor.

2.2. Das Rekursgericht hat die Rechtslage nach dem TirGVG richtig dargestellt. Gemäß § 33 Abs 1 leg cit hat die Grundverkehrsbehörde, wenn Grund zur Annahme besteht, dass ein grundbücherlich bereits durchgeführtes Rechtsgeschäft oder ein grundbücherlich bereits durchgeführter Rechtsvorgang der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Bestätigung entbehrt, mit Bescheid ein Verfahren zur Prüfung dieser Frage einzuleiten. Gemäß § 33 Abs 2 lit a TirGVG ist diese Entscheidung auf Antrag der Grundverkehrsbehörde im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung hat gemäß § 33 Abs 3 leg cit zur Folge, dass die Entscheidung über die Genehmigung des Rechtserwerbs oder die Bestätigung der Anzeige des Rechtserwerbs auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit äußert, die erst nach dem Zeitpunkt des Einlangens des Antrags auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht bürgerliche Rechte erworben haben. Diese – somit ausdrücklich gesetzlich vorgesehene (RIS-Justiz RS0060628, RS0060679) – Anmerkung bewirkt weder den Erwerb, das Erlöschen, die Übertragung oder die Einschränkung bürgerlicher Rechte, sondern soll im Interesse Dritter vielmehr nur tatsächliche Verhältnisse dokumentieren oder Tatsachen, die gewisse rechtliche Folgen nach sich ziehen, feststellen. Dingliche Wirkung vermag eine derartige Anmerkung nicht zu entfalten (RIS-Justiz RS0060679 [T4; Rassi Grundbuchsrecht2 Rz 162).

2.3. Die Vereinbarkeit von nationalem Recht und Unionsrecht ist als Rechtsfrage von Amts wegen zu prüfen (RIS-Justiz RS0129945). Kraft Anwendungsvorrang des Unionsrechts ist die Regelung über die Kapitalverkehrsfreiheit in Art 63 AEUV somit von den innerstaatlichen Gerichten und Verwaltungsbehörden unmittelbar zu beachten, entgegenstehende Vorschriften dürfen nicht angewendet werden. Entscheidungen des Gerichtshofs der Europäischen Gemeinschaft kommt für Gerichte der Mitgliedstaaten allgemeine bindende Wirkung zu (RIS-Justiz RS0109951).

2.4. Ein Widerspruch der nationalen Regelung in § 33 Abs 1 und 2 lit a TirGVG zu Art 63 AEUV ist nicht zu erkennen. Die

genannte Bestimmung verbietet alle Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaaten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und dritten Ländern. Unter dem im AEUV nicht definierten Begriff des „Kapitalverkehrs“ ist nach der herrschenden Lehre eine einseitige Wertübertragung in Form von Sach- oder Geldkapital, die regelmäßig eine Vermögensanlage darstellt, zu verstehen (Schneider in Mayer/Stöger, EUV-AEUV Art 63 Rz 12 mwN). Demgemäß hat der EuGH (1. 6. 1999, C-302/97, Konle, Slg 1999, I-3099 Rz 22 = wbl 1999, 405; 5. 3. 2002, C-515/99, Reisch, Slg 2002, I-2156 Rz 30 = wbl 2002, 212) Immobilieninvestitionen als Kapitalverkehr qualifiziert. Hier ist die Immobilieninvestition aber bereits erfolgt und die Revisionsrekurswerberin im Grundbuch als Eigentümerin einverleibt. Gründe dafür, weshalb die – rein deklarativ wirkende – Anmerkung der Einleitung eines Prüfverfahrens nach § 33 Abs 2 TirGVG nach der zitierten Rechtsprechung des EuGH und der herrschenden Lehre geeignet sein könnte, die Freiheit des Kapitalverkehrs für die Revisionsrekurswerberin zu beeinträchtigen, sind nicht zu erkennen. Dass nach der zitierten Rechtsprechung des EuGH eine – vorherige – Bewilligungspflicht nach dem TirGVG der Kapitalverkehrsfreiheit widerspricht, reicht nach der jedenfalls vertretbaren Auffassung des Rekursgerichts nicht aus, um davon auszugehen zu können, es handle sich auch bei einem nachträglich eingeleiteten Prüfverfahren bzw bei der Bewilligung der Anmerkung der Einleitung dieses Verfahrens um einen Kapitalverkehrsvorgang iSd Art 63 AEUV.

2.5. Mit Sanktionssystemen nach österreichischen Grundverkehrsgesetzen war der EuGH bereits mehrfach befasst und entschied in dem Zusammenhang, dass ein Erklärungsverfahren im Zusammenwirken mit nachfolgenden Sanktionen für den Fall materiell rechtswidriger Erklärungen den freien Kapitalverkehr tendenziell weniger einschränke als ein vorangehendes Genehmigungsverfahren, selbst wenn die Sanktionen so abschreckend sind, dass die verfolgten Ziele der Raum- und Siedlungsplanung tatsächlich von den Grunderwerbern beachtet werden (EuGH 1. 12. 2005, Rs C-213/04 Burtcher, Slg 2005, I-10309). Demgemäß hat der EuGH allfällige finanzielle Sanktionen für den Fall der Erschleichung eines Liegenschaftserwerbs oder den bescheidmäßigen Auftrag zur Unterlassung unzulässiger Verwendung der Liegenschaft als Zweitwohnsitz unter Androhung der Zwangsversteigerung aber auch die Möglichkeit – etwa durch den Landesgrundverkehrsreferenten – eine Klage auf Nichtigerklärung des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts zwecks Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Grundbuchsstands für zulässig erachtet (RS Konle TZ 47; RS Reisch TZ 36). Ein Anmeldesystem verbunden mit nachträglichen Sanktionen ist als zulässig auch die Beschränkung für den Erwerb von Baugrundstücken nach Art 65 AEUV zu werten (Schneider in Mayer/Stöger, EUV-AEUV Art 65 Rz 51). Ein – auch nach dem TirGVG vorgesehenes – Erklärungsmodell beim Baugrundverkehr stellt ein derartiges zulässiges Anmeldesystem dar (Schneider aaO).

2.6. Hier ergibt sich aus den in der Urkundensammlung ersichtlichen Urkunden, dass die Revisionsrekurswerberin aufgrund der von ihr abgegebenen Erklärung betreffend Rechtserwerb an einem bebauten Grundstück nach § 32 Abs 2 lit c Z 2 des TirGVG als Eigentümerin einverleibt wurde. Eine Befassung der Grundverkehrsbehörde erfolgte anlässlich der Einverleibung nicht. Das nunmehr von der Grundverkehrsbehörde eingeleitete Verfahren dient lediglich der nachträglichen Überprüfung dieses Eigentumserwerbs nach den Bestimmungen des TirGVG und kann daher nach der zitierten gesicherten europarechtlichen Rechtsprechung, die keine Zweifel offen lässt („acte-clair“-Doktrin – RIS-Justiz RS0123074), nicht unionsrechtswidrig sein. Eine erhebliche Rechtsfrage ist insoweit nicht zu beantworten.

3.1. Die Frage, ob es nach den Grundsätzen der Kapitalverkehrsfreiheit in Baulandgrundverkehr zulässig ist, den Rechtserwerb selbst einer Genehmigung zu unterziehen, ist durch die schon vom Rekursgericht zitierte Rechtsprechung des EuGH (RS Konle, RS Reisch) bereits beantwortet, hier allerdings nicht relevant, weil es nicht um die Beurteilung der Genehmigungsbedürftigkeit durch das Grundbuchsgericht, sondern um die bloße Anmerkung der Einleitung eines Prüfverfahrens nach § 33 TirGVG geht. Vergleichbares gilt für die relevierte Frage, ob es zulässig ist, dass das TirGVG Kapitalgesellschaften mit Sitz und Verwaltung in Österreich anders behandelt als derartige Gesellschaften mit Sitz im EU-Ausland (Inländerdiskriminierung). Beide Fragen werden in dem von der Verwaltungsbehörde zu führenden Prüfverfahren zu behandeln sein, unterliegen aber nicht der Kognition des Grundbuchgerichts.

3.2. Gerichte sind an rechtskräftige Bescheide der Verwaltungsbehörden gebunden, was selbst dann gilt, wenn sie fehlerhaft oder gesetzwidrig sein sollten, der Bescheid ist nicht auf seine inhaltliche Richtigkeit zu prüfen (RIS-Justiz RS0036981). Diese Bindungswirkung erfasst allerdings nur den Spruch des Bescheids, nicht dessen Begründung (RIS-Justiz RS0036880 [T12], RS0036948). Die Überprüfung eines Bescheids auf Gesetzmäßigkeit scheidet somit aus (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 94 GBG Rz 116 mwN). Ausgenommen wäre nur der Fall des absolut nichtigen Verwaltungsbescheids, diesfalls würde eine Bindung des Gerichts nicht bestehen (vgl RIS-Justiz RS0037078). Ein

absoluter nichtiger Verwaltungsakt liegt nur dann vor, wenn die Verwaltungsbehörde offenkundig unzuständig gewesen wäre, ihren Wirkungsbereich überschritten hätte oder einen offenkundig und zweifellos unzulässigen Verwaltungsakt gesetzt hätte, wobei bei der Prüfung des „absolut nichtigen Verwaltungsakt“ sehr restriktiv vorzugehen ist (5 Ob 220/08a = wobl 2010/2).

3.3. Von einem absolut nichtigen Verwaltungsakt im Sinn dieser Rechtsprechung kann hier keine Rede sein. Die Zuständigkeit der Grundverkehrsbehörde zur Einleitung eines Prüfverfahrens ergibt sich aus § 33 Abs 1 TirGVG, ein nachträgliches Prüfverfahren widerspricht – wie bereits erörtert – nicht den Grundsätzen der Kapitalverkehrsfreiheit und ob allenfalls aus § 2 Abs 7 lit b des TirGVG 1996 eine unzulässige Inländerdiskriminierung abzuleiten sein könnte, wird im Rahmen des erst abzuführenden Prüfungsverfahrens durch die Verwaltungsbehörde zu klären sein. Der Kognition des Grundbuchsgerichts unterlag hier lediglich das Vorliegen eines Bescheids der zuständigen Grundverkehrsbehörde nach § 33 Abs 1 TirGVG und eines Antrags auf Anmerkung nach § 33 Abs 2 lit a TirGVG. Beide Voraussetzungen lagen nach der nicht korrekturbedürftigen Auffassung der Vorinstanzen vor, im Spruch des Bescheids ordnete die Grundverkehrsbehörde die Einleitung des Prüfverfahrens gemäß § 33 Abs 1 TirGVG ausdrücklich an.

3.4. Die verfassungsrechtlichen Bedenken gegen § 33 Abs 1 (und 2) TirGVG vermag der Oberste Gerichtshof nicht zu teilen. Diese Bestimmung ordnet bei bloßem Grund zur Annahme, dass ein grundbücherlich bereits durchgeführtes Rechtsgeschäft oder ein grundbücherlich bereits durchgeführter Rechtsvorgang einer erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung oder Bestätigung entbehrt haben könnte, die Einleitung des Verfahrens zur Prüfung dieser Frage und die Anmerkung der Einleitung dieses Verfahrens über Antrag an. Sie betrifft sämtliche Fälle, in denen eine allenfalls erforderliche Genehmigung oder Bestätigung der Grundverkehrsbehörde mangels deren Befassung nicht erfolgte und kann schon deshalb nicht in dem von der Revisionsrekurswerberin verstandenen Sinn diskriminierend gegenüber Inländern sein. Die Bedenken der Revisionsrekurswerberin richten sich vielmehr gegen die konkrete Begründung der Verwaltungsbehörde in diesem Fall; deren Überprüfung – auch in verfassungsrechtlicher Hinsicht – ist aber nach der jedenfalls vertretbaren Auffassung des Rekursgerichts nicht Sache der Grundbuchsgerichte.

4.1. Auf die Behauptung des Rechtskraftverstoßes und der von der Revisionsrekurswerberin daraus abgeleiteten Nichtigkeit ging das Rekursgericht zwar nicht explizit ein, auch dies begründet aber keine erhebliche Rechtsfrage, weil die Gesetzeslage insoweit klar und eindeutig ist. § 33 Abs 1 TirGVG setzt voraus, dass ein Rechtserwerb bereits grundbücherlich durchgeführt ist. Zwar ist anerkannt, dass Entscheidungen im Grundbuchsverfahren in (formelle) Rechtskraft erwachsen, wenn sie nicht weiter angefochten werden können (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 95 GBG Rz 42 f mwN; RIS-JustizRS0041483 [T3]). Nachträglichen Sachverhaltsänderungen hält die Rechtskraft aber nicht stand. Das Ergebnis eines nach § 33 TirGVG eingeleiteten Prüfungsverfahrens wäre eine nachträgliche Sachverhaltsänderung, die die dort vorgesehenen rechtlichen Konsequenzen in Bezug auf eine an sich in formelle Rechtskraft erwachsenen Einverleibung nach sich ziehen könnte. Im Übrigen ergibt sich aus den in der Urkundensammlung erliegenden Urkunden zur ursprünglichen Verbücherung des Eigentums der Revisionsrekurswerberin eindeutig, dass eine Befassung der Grundverkehrsbehörde damals nicht erfolgte, ein Bescheid oder eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde wurde nicht vorgelegt. An einer grundsätzlichen Zulässigkeit des Prüfverfahrens nach § 33 TirGVG ist daher nicht zu zweifeln (vgl Schramek in Müller/Weber TGVG 1996 § 33 Anm 2).

4.2. Zur Frage, an wen die Bewilligung der Anmerkung zuzustellen ist, liegt die unmissverständliche gesetzliche Regelung des § 119 GBG vor, an der sich das Erstgericht orientiert hat. Warum sich insoweit eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG stellen sollte, wird aus den Revisionsrekursausführungen nicht deutlich.

5. Der Revisionsrekurs war daher mangels erheblicher Rechtsfrage zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte.

#### **Textnummer**

E122076

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

ECLI:AT:OGH0002:2018:00500B00048.18X.0515.000

#### **Im RIS seit**

21.07.2018

**Zuletzt aktualisiert am**

21.07.2018

**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](http://www.jusline.at)