jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2018/10/3 5Ob150/18x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.10.2018

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 Antragsteller 1. Ing. K*****, geboren am *****, 2. K & R *****gesellschaft mbH, *****, beide vertreten durch Dr. Teja Kapsch, Rechtsanwalt in Hausmannstätten, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts ob der EZ *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 15. Mai 2018, AZ 4 R 39/18m, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 126 Abs 3 GBG).

Text

Begründung:

D a s Erstgericht wies den Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts des Erstantragstellers ob den mit Wohnungseigentum an zwei Objekten verbundenen Liegenschaftsanteilen der Zweitantragstellerin ab. Der zwischen dieser und der Zwischenerwerberin abgeschlossene Übergabsvertrag sei als Schenkungsvertrag ohne wirkliche Übergabe zu werten, der zur Gültigkeit eines Notariatsakts bedurft hätte. Aufgrund der Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens über das Vermögen der Zwischenerwerberin sei eine konkursgerichtliche Genehmigung des Kaufvertrags erforderlich gewesen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs nicht Folge. Der Übergabsvertrag sei unter Bedachtnahme auf die Ergebnisse des Verlassenschaftsverfahrens und die wechselseitigen Verpflichtungen zwischen der Miterbin und der Zwischenerwerberin nicht als unentgeltliches Geschäft anzusehen. Für die Sprungeintragung sei aber die Grundbuchsperre nach § 13 IO zu berücksichtigen, die auch dann gelte, wenn der die Eintragungsgrundlage bildende Vertrag vor Eröffnung des Konkursverfahrens abgeschlossen worden war. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

1. Es entspricht gesicherter Rechtsprechung (1 Ob 42/18k mwN; RIS-Justiz RS0011111), dass das Gesetz – hier nicht vorliegende – Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz (§ 431 ABGB) normiert hat (§ 425 ABGB), weshalb außerhalb dieses Bereichs kein Platz für sogenanntes außerbücherliches Eigentum sein kann. Soweit der Eintragungsgrundsatz

herrscht, bewirkt die bloße Übergabe der Liegenschaft daher nicht den Übergang des Eigentums. Im Fall der Übertragung des Besitzes an den Erwerber gewährt der Vertrag, solange das Erwerbsgeschäft nicht in die öffentlichen Bücher eingetragen ist, lediglich einen auf Erwerb des dinglichen Rechts gerichteten Titel, nicht jedoch das dingliche Recht selbst (RIS-Justiz RS0011111 [T6]). Sowohl die Zwischenerwerberin als auch der Erstantragsteller verfügen daher über einen Erwerbstitel, wurden aber entgegen den Ausführungen des Revisionsrekurses niemals „außerbücherliche Eigentümer" der Liegenschaftsanteile.

2. Im Fall einer – hier begehrten – Sprungeintragung nach § 22 GBG muss jeder Zwischenerwerber das einzutragende Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben und durch eintragungsfähige Urkunden nachweisen. Der Sachverhalt darf nicht anders beurteilt werden, als wenn jedes einzelne Erwerbsgeschäft gesondert zur Verbücherung gelangt wäre. Geschlossen ist die Kette von Übertragungsakten zwischen bücherlichem Vormann und Eintragungswerber nur dann, wenn jeder der „Vormänner" des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfügt, die das Gesetz für die Einverleibung fordert (RIS-Justiz RS0060662, RS0060710). Es handelt sich insoweit nicht um eine Einschränkung des Eintragungsgrundsatzes oder die Anerkennung von außerbücherlichem Rechtserwerb, sondern um den Entfall überflüssiger Einverleibungen, die zugleich wieder durch eine Einverleibung ihrer Löschung gegenstandslos würden (RIS-Justiz RS0107463). Auch hinsichtlich allenfalls erforderlicher Genehmigungen darf der Sachverhalt nicht anders beurteilt werden, als wenn jedes einzelne Erwerbsgeschäft gesondert zur Verbücherung gelangt wäre (5 Ob 90/10m).

3.1 Dass die Vorinstanzen im Hinblick auf die Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens über das Vermögen der Zwischenerwerberin ohne Eigenverwaltung am 20. 12. 2016 die begehrte Einverleibung unter Berücksichtigung der Bestimmungen der §§ 13, 21 IO geprüft haben, hält sich im Rahmen der Rechtsprechung (konkret zur Berücksichtigung des § 13 IO bei einer Sprungeintragung 5 Ob 114/16z). Dass der Anspruch der Zwischenerwerberin auf Intabulation ihres Eigentumsrechts gegenüber der Erstantragstellerin gemäß § 1 IO in die Konkursmasse fällt, liegt auf der Hand und wird auch von den Antragstellern im Revisionsrekurs nicht bestritten. Wenn das Rekursgericht davon ausging, die Wertung des § 13 IO stehe einer Einverleibung des Eigentumsrechts des Erstantragstellers ungeachtet des Umstands entgegen, dass die Schuldnerin und Zwischenerwerberin formal niemals Eigentümerin dieser Liegenschaftsanteile war, ist dies jedenfalls vertretbar. Für eine juristische Sekunde wäre bei Verbücherung beider Erwerbsvorgänge vom Eigentumsrecht der Schuldnerin und Zwischenerwerberin auszugehen, im Fall der schrittweisen (Weiter-)Übertragung der Liegenschaftsanteile von ihr an die Zweitantragstellerin müsste diese Einverleibung allerdings an § 13 IO scheitern (vgl hiezu auch Rassi in Konecny, Insolvenzgesetze § 13 IO Rz 32; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 25 GBG Rz 1).

3.2 § 13 IO erlaubt Einverleibungen und Vormerkungen in öffentlichen Büchern über unbewegliche Sachen auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens lediglich dann, wenn sich der Rang der Eintragung nach einem vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens liegenden Tag richtet. Dies wäre etwa bei einer Anmerkung der Rangordnung im Sinn des § 56 Abs 3 GBG der Fall, die ihre Wirksamkeit trotz Eröffnung des Insolvenzverfahrens behielte, wenn ein nachweislich schon vor der Konkurseröffnung perfektioniertes Rechtsgeschäft verbüchert werden soll (RIS-Justiz RS0060941). Demgegenüber ist nach gesicherter Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0118210) das Rücktrittsrecht des Masseverwalters im Sinn des § 21 IO im Verkäuferkonkurs nur dann nicht gegeben ist, wenn der Treuhänder außer den einverleibungsfähigen Urkunden einen gültigen Rangordnungsbeschluss in Händen hält, wobei aber Voraussetzung selbst dann ist, dass der Käufer aufgrund des Rangordnungsbeschlusses tatsächlich in das Grundbuch eingetragen wird bzw der Eigentumserwerb nicht aus anderen Gründen scheitert.

3.3 Eine Anmerkung der Rangordnung ist dem Grundbuchstand hier nicht zu entnehmen. Warum die begehrte Einverleibung als eine solche im Rang vor dem Zeitpunkt der Konkurseröffnung über das Vermögen der Zwischenerwerberin anzusehen wäre, wird im Revisionsrekurs nicht begründet. Aus den vorgelegten Urkunden lässt sich dies nicht ableiten. Dass der demgemäß erforderliche Eintritt des Insolvenzverwalters in den Kaufvertrag zwischen der Schuldnerin und dem Erstantragsteller – den der Insolvenzverwalter hier nach den Revisionsrekurs-ausführungen verweigert hat – einer Genehmigung des Insolvenzgerichts bedürfen würde, entspricht der herrschenden Auffassung (vgl Widhalm/Budak in Konecny, Insolvenzgesetze § 21 IO Rz 224 mwN).

4. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Textnummer

E123503

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00150.18X.1003.000

Im RIS seit

23.12.2018

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2020

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