jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2019/1/17 5Ob234/18z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.01.2019

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 C*****, geboren am *****, vertreten durch Mag. Dr. Bernt Brunhölzl, öffentlicher Notar in Mödling, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 6. August 2018, GZ 17 R 77/18x-3, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 9. Mai 2018, TZ 2732/2018, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die am 14. Oktober 2006 verstorbene E***** ist nach wie vor bücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ *****. Mit rechtskräftigem Einantwortungsbeschluss vom 23. November 2006, GZ 13 A 169/06t-6, sprach das Bezirksgericht Mödling aus, dass ihr Nachlass der erblichen Tochter A***** eingeantwortet werde. In diesem Beschluss wurde der Tochter das alleinige Verfügungsrecht über die im Einzelnen dort genannten Konto- und Pflegegeldguthaben eingeräumt, die Liegenschaft der Verstorbenen aber nicht erwähnt.

Am 19. Oktober 2017 errichteten die Erbin und F***** einen Notariatsakt. Die Verstorbene habe mit Schenkungsvertrag vom 28. Juni 2001 ihre 1/42 Anteile der Liegenschaft KG ***** EZ ***** ihrem Stiefsohn F***** geschenkt, wobei Absicht der Schenkung die Übereignung der in der Südstadt gelegenen Garage gewesen sei. Die Garagenliegenschaft selbst, nämlich das Grundstück ***** in EZ ***** sei nicht ausdrücklich angeführt worden, obwohl es vom Schenkungswillen der Parteien mitumfasst gewesen sei. Der Vertragsgegenstand des genannten Schenkungsvertrags werde daher um diese Liegenschaft ergänzt. Dieser Notariatsakt enthielt die ausdrückliche Erklärung der Erbin nach E*****, darin einzuwilligen, dass ob der Liegenschaft KG ***** EZ ***** das Eigentumsrecht für F***** einverleibt werde.

Mit Kaufvertrag vom 1. Dezember 2017 verkaufte F***** die 1/42 Anteile der Liegenschaft EZ ***** sowie die gesamte Liegenschaft EZ ***** derselben KG an die Antragstellerin und bezeichnete sich dort als außerbücherlicher Eigentümer der letztgenannten Liegenschaft.

Unter Vorlage dieses Kaufvertrags, der Unbedenklichkeitsbescheinigung hiezu, des Einantwortungsbeschlusses, des Nachtrags zum Schenkungsvertrag und der Unbedenklichkeitsbescheinigung zum Nachtrag beantragte die Antragstellerin die Einverleibung ihres Eigentumsrechts ob beider Liegenschaften.

Das Erstgericht gab dem Begehren hinsichtlich der EZ ***** statt, wies es hingegen hinsichtlich der EZ ***** mangels einer geschlossenen Kette von verbücherungsfähigen Urkunden und der fehlenden Unbedenklichkeitsbescheinigung für den Zwischenerwerb der Erbin ab.

Das Rekursgericht gab dem gegen den abweisenden Teil erhobenen Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und teilte die Rechtsauffassung des Erstgerichts. Es bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 30.000 EUR nicht übersteigend. Nachträglich sprach es aus, der ordentliche Revisionsrekurs sei doch zulässig. Zur Frage, inwieweit ein Erbe und Rechtsnachfolger anstelle des Verstorbenen zur Unterfertigung eines Nachtrags zur Berichtigung einer ursprünglich nicht vollständig und daher nicht verbücherungsfähig ausgestellten Urkunde legitimiert sei, fehle gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung.

In ihrem Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin eine Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen im Sinn einer vollinhaltlichen Bewilligung ihres Einverleibungsbegehrens an. Das Eigentumsrecht des Käufers könne aufgrund einer mit der Erbin errichteten Urkunde unmittelbar nach der Erblasserin eingetragen werden, der Nachtrag zum Schenkungsvertrag belege den Eigentumserwerb des Veräußerers. Einer Unbedenklichkeitsbescheinigung für den Eigentumserwerb der Erbin bedürfe es nicht, weil diese nie an einem steuerlich maßgeblichen Rechtsvorgang beteiligt gewesen sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 letzter Satz AußStrG).

1. Nach gesicherter Rechtsprechung (5 Ob 150/18x mwN; RIS-Justiz RS0011111) hat das Gesetz
– hier in Ansehung des Schenkungsvertrags zwischen der Verstorbenen und ihrem Stiefsohn nicht vorliegende – Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz (§ 431 ABGB) normiert (§ 425 ABGB), weshalb außerhalb dieses Bereichs kein Platz für sogenanntes außerbücherliches Eigentum sein kann. Soweit der Eintragungsgrundsatz herrscht, bewirkt die bloße Übergabe der Liegenschaft 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]; 5 Ob 150/18x). Es mag daher sein, dass der Stiefsohn der Verstorbenen aufgrund des hier behaupteten Willens der Vertragsparteien des Schenkungsvertrags aus 2001 auch für die Liegenschaft EZ ***** über einen Erwerbstitel verfügte, er wurde aber niemals deren „außerbücherlicher Eigentümer“.

2. Die Vorinstanzen wiesen zutreffend darauf hin, dass bei der Sprungeintragung nach§ 22 GBG jeder Zwischenerwerber das einzutragende Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben und durch eintragungsfähige Urkunden nachweisen muss. Der Sachverhalt ist nicht anders zu beurteilen, 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 sogleich 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 (RIS-Justiz RS0060662 [T5]; 5 Ob 150/18x), für jeden Zwischenerwerb müssen Unbedenklichkeitsbescheinigungen vorgelegt werden (5 Ob 295/98p; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 22 GBG Rz 8 mwN).

3. Zu der vom Rekursgericht als erheblich angesehenen Rechtsfrage hat nicht nur die Lehre (vglKodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 22 GBG Rz 12), sondern auch der Fachsenat bereits Stellung genommen. Die Entscheidung 5 Ob 1057/93 (= NZ 1994, 92), die einen ähnlichen Sachverhalt, nämlich einen Nachtrag zu einem Übergabsvertrag nach Tod des Übergebers betraf, sprach aus, dass im Fall, dass im seinerzeitigen Vertrag auch eine dort nicht genannte

Liegenschaft mitumfasst hätte sein sollen, die Erben nach dem seinerzeitigen Übergeber, dem im Grundbuch noch als Eigentümer eingetragenen Erblasser verpflichtet sind, nunmehr statt des Erblassers die zur grundbücherlichen Durchführung notwendigen Urkunden zu errichten. Diese Urkunde bildet daher einen tauglichen Rechtsgrund. Allerdings muss für das Grundbuchsverfahren – als reines Urkundenverfahren – klargestellt sein, dass die Erben, die an der Errichtung des Nachtragsvertrags mitwirkten, zu der darin vorgenommenen Verfügung über die Liegenschaft auch tatsächlich berechtigt waren, was dem Grundbuchsgericht durch eine vom Verlassenschaftsgericht auszustellende Urkunde nachgewiesen werden muss, sofern sich dies nicht aus einer in der Einantwortungsurkunde enthaltenen – nach damaliger Rechtslage (§ 177 AußStrG aF) nicht vorgeschriebenen, aber doch zulässigen – Verbücherungsklausel ergibt. Erst dadurch wird dem Grundbuchsgericht die Prüfung ermöglicht, ob die durch die Einantwortungsurkunde als solche ausgewiesenen Erben zur Verfügung über die Liegenschaft berechtigt sind. Nur in diesem Fall kann die Erwerberin unmittelbar nach dem Erblasser in das Grundbuch eingetragen werden.

4. Seit Inkrafttreten des AußStrG 2005 ist ausdrücklich gesetzlich angeordnet (§ 178 Abs 2 Z 2 AußStrG), dass der Beschluss über die Einantwortung unter anderem jeden Grundbuchskörper zu enthalten hat, auf dem aufgrund der Einantwortung die Grundbuchsordnung herzustellen sein wird, wobei anzugeben ist, ob diejenigen, denen eingeantwortet wird, zum Kreis der gesetzlichen Erben zählen. Der Fachsenat sprach dazu bereits aus (5 Ob 107/11p = NZ 2012/43 = EF-Z 2012/26 [Perscha]), dass dann, wenn aus dem Einantwortungsbeschluss nicht hervorgeht, welche Liegenschaft im Erbweg übergegangen ist, das Begehren auf Einverleibung in dieser Urkunde keine Deckung findet, sodass ein solcher Einantwortungsbeschluss zur Bewilligung nicht geeignet ist. Die in § 178 Abs 2 AußStrG angeführten Bestandteile des Einantwortungsbeschlusses sind zwingend in diesen aufzunehmen, wenn die genannten Voraussetzungen vorliegen. Es ist nicht Aufgabe des Grundbuchsgerichts, aus einem nach dem Vorgesagten nicht dem Gesetz (§ 178 Abs 2 Z 2 AußStrG) entsprechenden Einantwortungsbeschluss (nur auf Basis des Grundbuchstandes) allfällige Schlüsse über die Rechtsnachfolge eines verstorbenen Liegenschaftseigentümers zu ziehen (RIS-Justiz RS0127060).

5. Die Entscheidungen der Vorinstanzen entsprechen dieser Rechtsprechung. Der bloße Abschluss eines Schenkungsvertrags zwischen der Verstorbenen und F***** verschaffte diesem noch nicht die Stellung eines außerbücherlichen Eigentümers, sondern lediglich einen Titel auf Erwerb des dinglichen Rechts. Die Alleinerbin der grundbücherlichen Eigentümerin wäre im Sinn der Entscheidung 5 Ob 1057/93 zwar berechtigt, anstelle der Erblasserin die zur grundbücherlichen Durchführung notwendigen Urkunden zu errichten, auf deren Grundlage unmittelbar der nächste Erwerber eingetragen werden könnte. Allerdings müsste für das Grundbuchsverfahren als reinem Urkundenverfahren unzweifelhaft klargestellt sein, dass die Erbin zur Verfügung über die Liegenschaft tatsächlich berechtigt war, zumal der Einantwortungsbeschluss entgegen § 178 Abs 2 Z 2 AußStrG die hier zu beurteilende Liegenschaft gerade nicht nannte. Dass das Rekursgericht aufgrund dieses – den gesetzlich vorgeschriebenen Inhalt insoweit nicht aufweisenden – Einantwortungsbeschlusses iSd § 94 Abs 1 Z 2 und 3 GBG Zweifel daran hegte, dass die Erbin tatsächlich verfügungsberechtigt im Hinblick auf diese Liegenschaft war, ist vertretbar und keine auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung (RIS-Justiz RS0060878 [T55]). Die Befugnis der Erbin wird dem Grundbuchsgericht durch eine entsprechend berichtigte rechtskräftige Ausfertigung des Einantwortungsbeschlusses oder eine Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts nachzuweisen sein.

6. Da der Erbe das Eigentum an Nachlassgrundstücken schon durch die Einantwortung erwirbt (RIS-Justiz RS0011263) und § 160 Abs 1 BAO als Voraussetzung für die Einverleibung selbst bei bereits außerbücherlich eingetretenem Erwerb die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung verlangt (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 94 GBG Rz 168), wird es nach der nicht korrekturbedürftigen Auffassung der Vorinstanzen für den Fall eines durch Einantwortung erfolgten Eigentumserwerbs der Erbin auch einer diesbezüglichen Unbedenklichkeitsbescheinigung bedürfen.

7. Der ordentliche Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen, ohne dass dieser Beschluss einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Textnummer

E124501

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00234.18Z.0117.000

Im RIS seit

11.04.2019

Zuletzt aktualisiert am

11.04.2019

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