

TE OGH 2020/5/22 5Ob13/20b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.05.2020

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. DI Dr. H***** F*****, 2. U***** AG, *****, beide vertreten durch Dr. Nikola Tröthan, Rechtsanwältin in Innsbruck, wegen Eintragungen ob EZ ***** KG *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. November 2019, AZ 47 R 226/19m, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Nach § 13 IO können Einverleibungen und Vormerkungen in den öffentlichen Büchern über unbewegliche Sachen auch nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bewilligt und vollzogen werden, wenn sich der Rang der Eintragung nach einem vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens liegenden Tag richtet. Eine vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers angemerkte Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung behält gemäß § 56 Abs 3 GBG ihre Wirksamkeit, wenn ein nachweislich schon vor der Insolvenzeröffnung perfektioniertes Rechtsgeschäft verbüchert werden soll (RIS-Justiz RS0060941; RS0121707; vgl auch RS0060935).

2.1. Diese Voraussetzung ist für die in diesem Verfahren beantragte bücherliche Durchführung des Eigentumserwerbs des Erstantragstellers im Rang der vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers angemerkten Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung nicht erfüllt.

2.2. Der Erstantragsteller stützt den Verbücherungsanspruch auf den Bauträgervertrag vom 15. 7. 2014 und die Anteilsberichtigungsvereinbarung vom 24. 6. 2019. Der vor der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen der Liegenschaftseigentümerin abgeschlossene Bauträgervertrag beinhaltet einen Treuhand-Liegenschafts Kauf. Die Eröffnung des Konkurses über den Treugeber einer solchen mehrseitigen Treuhand hat auf den Abwicklungsmodus des Treuhandverhältnisses nur dann keinen Einfluss (RS0016151), wenn entweder kein Rücktrittsrecht gemäß § 21 IO mehr besteht oder der Masseverwalter sich für die Erfüllung des Vertrags entscheidet (RS0016151 [T1]; RS0010412 [T2]). Bei der Veräußerung einer Liegenschaft ist der Kaufvertrag erfüllt und besteht kein Wahlrecht des

Masseverwalters gemäß § 21 Abs 1 IO, wenn das Eigentumsrecht des Käufers im Grundbuch einverleibt ist oder wenn der Verkäufer die Liegenschaft tatsächlich übergeben, die zur Eintragung im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abgegeben und die erforderlichen Urkunden ausgestellt hat (RS0102658 [T1, T3]; RS0016151 [T2]; vgl auch RS0128988).

2.3. Der vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausgefertigte und beglaubigt unterfertigte Bauträgervertrag genügt den inhaltlichen Anforderungen für die in diesem Verfahren beantragte Eigentumseinverleibung nicht. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses war bereits Wohnungseigentum begründet und im Hinblick auf dessen geplante Umgestaltung wurde der Kaufgegenstand im Bauträgervertrag bloß „vorläufig“ bestimmt. Die Aufsandungserklärung der Verkäuferin und damit der Verbücherungsanspruch des Käufers bezogen sich daher auf den Erwerb nur von Teilen eines – unteilbaren (§ 12 Abs 1 WEG) – Mindestanteils und nicht auch auf das damals damit untrennbar verbundene Wohnungseigentum (§ 11 Abs 1 WEG). Zur endgültigen Abwicklung des Geschäfts war daher neben der entsprechenden Berichtigung der Miteigentumsanteile und des Wohnungseigentums in jedem Fall noch die Errichtung einer grundbuchsfähigen Urkunde erforderlich. Zum Zeitpunkt der Eröffnung des Konkursverfahrens hatte die Verkäuferin somit die zur Eintragung im Grundbuch erforderlichen Erklärungen noch nicht abgegeben. Die Anteilsberichtigungsvereinbarung vom 24. 6. 2019 wurde erst nach Eröffnung des Konkursverfahrens und ohne Einbindung des Masseverwalters errichtet.

3 . Das Rekursgericht ist daher zutreffend davon ausgegangen, dass das der hier zu beurteilenden Eigentumsübertragung zu Grunde liegende Rechtsgeschäft nicht schon vor Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Verkäuferin perfektioniert war und dieser Umstand sowohl der Einverleibung als auch der Vormerkung des Eigentumsrechts des Erstantragstellers im Rang der vor der Eröffnung des Konkursverfahrens angemerkten Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung entgegensteht.

4. Die Antragsteller zeigen in ihrem Revisionsrekurs auch sonst keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf. Die begehrte Einverleibung der Löschung des am Miteigentumsanteil der Schuldnerin einverleibten Höchstbetragspfandrechts und die Einverleibung eines neuen Höchstbetragspfandrechts zugunsten der Zweitantragstellerin kommen schon mangels Eigentümerstellung des Erstantragstellers nicht in Betracht.

5. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG).

Textnummer

E128710

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00013.20B.0522.000

Im RIS seit

14.08.2020

Zuletzt aktualisiert am

14.08.2020

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