

# TE OGH 1992/4/7 50b28/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.04.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) Adolf H\*\*\*\*\*, Installateur, und 2.) Christine H\*\*\*\*\*, Angestellte, \*\*\*\*\* beide vertreten durch Dr. Heinz Repp, öffentlicher Notar in Peuerbach, wegen Grundbuchshandlungen ob der EZ \*\*\*\*\* des Grundbuches \*\*\*\*\*, infolge Revisionsrekurses der Stadt WIEN, Rathaus, 1082 Wien, vertreten durch Dr. Wolfgang Mayer, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 14.November 1991, GZ 46 R 2089/91, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 18.September 1991, TZ 6433/91, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragsteller beehrten auf Grund des notariellen Übergabvertrages vom 8.Oktober 1990, des zu TZ 5411/90 ergangenen Rangordnungsbeschlusses und anderer Urkunden ob den der Therese S\*\*\*\*\* gehörenden 66/3743-Anteilen (B-LNR 25) an der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, womit das Wohnungseigentum an der Wohnung Nr 27 im Haus \*\*\*\*\* untrennbar verbunden ist,

1.) die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte im Rang der Anmerkung TZ 5411/90 für die Antragsteller und die Verbindung dieser Anteile zu gemeinsamem Wohnungseigentum;

2.) ob diesen Anteilen

a) die Ersichtlichmachung des gemeinsamen Wohnungseigentums im

A 2-Blatt sowie

b) die Einverleibung der Dienstbarkeit der Wohnung gemäß Punkt 2. des Übergabvertrages zu Gunsten Therese S\*\*\*\*\*.

Unter A 2-LNR 3 a ist zu TZ 4034/91 die Zugehörigkeit dieser Liegenschaft zum Assanierungsgebiet gemäß der Verordnung vom 29. April 1991, WrLGBl Nr 22, ersichtlich gemacht.

Das Erstgericht wies diesen am 10.September 1991 eingebrachten Grundbuchs Antrag zur Gänze mit der Begründung ab, diese Liegenschaft gehöre gemäß den §§ 1 und 2 der Verordnung WrLGBl 1991/22 zum Assanierungsgebiet. Da der

Grundbuchsantrag erst nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung gestellt worden sei, bedürfe es zur Übertragung des Eigentumsrechtes im Assanierungsgebiet durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden der Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde gemäß § 9 Abs 2 des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl 1974/287 idFBGBl 1988/406. Eine solche Genehmigung sei nicht vorgelegt worden.

Eine Ersichtlichmachung des gemeinsamen Wohnungseigentums im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft sei überdies im Gesetz nicht vorgesehen.

Das Rekursgericht änderte - mit Ausnahme der unangefochten gebliebenen Abweisung des unter Punkt 2. a angeführten Antrages (Ersichtlichmachung des gemeinsamen Wohnungseigentums im A 2-Blatt) - den erstgerichtlichen Beschluß in dem Antrag stattgebenden Sinn ab und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt:

Der dem Grundbuchsantrag zugrunde liegende Übergabsvertrag sei vor der Kundmachung der Verordnung WrLGBI 1991/22 abgeschlossen, im Grundbuch aber nicht vor diesem Zeitpunkt durchgeführt worden. Der Frage, ob § 9 Abs. 2 StadtErnG die Gültigkeit des Erwerbsgeschäftes oder des Verfügungsgeschäftes betreffe, komme daher entscheidende Bedeutung zu. Wenn auch § 9 Abs. 2 StadtErnG von der "Übertragung des Eigentums" spreche, dürfe nicht übersehen werden, daß schon die Überschrift des § 9 StadtErnG auf "Genehmigung von Rechtsgeschäften" laute. Auch § 9 Abs 3 StadtErnG zähle als nicht genehmigungspflichtig unter anderem Schenkungen auf, somit obligatorische Titelgeschäfte und nicht die (sachenrechtliche) Übertragung des Eigentums. Auch aus der Bestimmung des § 31 Abs. 3 StadtErnG folge, daß die Genehmigungspflicht das Erwerbsgeschäft, im vorliegenden Fall somit den Übergabsvertrag betreffe. Diese Interpretation entspreche auch der Absicht des Gesetzgebers, gerichtet als erster Schritt zur Unterbindung von spekulativen Eigentumsübertragungen, wobei nach dem Sinn des Gesetzes nicht spekulative Grundbucheintragungen, sondern schon spekulative obligatorische Titelgeschäfte der Genehmigung unterliegen sollen.

Das Stadterneuerungsgesetz enthalte überdies keine besonderen Anordnungen über die Behandlung von Rechtsgeschäften, die im Zeitpunkt der Kundmachung des Gesetzes zwar abgeschlossen, aber im Grundbuch noch nicht durchgeführt waren. Diesbezüglich seien daher die allgemeinen Bestimmungen, insbesondere § 5 ABGB anzuwenden, wonach Handlungen, die vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes gesetzt wurden, noch nach dem alten Gesetz beurteilt werden müßten.

Gemäß § 56 Abs. 1 GBG komme der Eintragung des Rechtes die angemerkte Rangordnung zu, die im vorliegenden Fall ebenfalls vor dem Inkrafttreten der Assanierungsverordnung liege.

Da nach dem Inhalt der vorgelegten Urkunden auch andere Hindernisse dem Eintragungsbegehren der Antragsteller nicht entgegenstünden, sei ihrem Eintragungsbegehren im Umfang der Anfechtung stattzugeben gewesen.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur maßgebenden Rechtsfrage - Auslegung des § 9 des StadtErnG - eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Stadt Wien mit dem Antrag, den erstgerichtlichen Beschluß wiederherzustellen.

Der Revisionsrekurs ist zulässig und rechtzeitig, aber nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Da im Grundbuchsverfahren grundsätzlich nur dem Antragsteller und denjenigen Personen die Rechtsmittellegitimation zuerkannt wird, deren grundbücherliche Rechte durch die bekämpfte Eintragung belastet, abgetreten, beschränkt oder aufgehoben werden (ÖBA 1989/152; NotZ 1991, 321/222 u.v.a.), ist vorweg zu klären, ob auch der Revisionsrekurswerberin ein solches Rechtsschutzinteresse zuzubilligen ist. Eine Verletzung grundbücherlicher Rechte scheidet aus; § 9 AußStrG, der die Rechtsmittellegitimation an das Vorliegen einer Beschwerde, also eines rechtlich geschützten Interesses, knüpft und mangels einer besonderen Regelung im GBG auch für den Rekurs im Grundbuchsverfahren gilt (SZ 42/17 u.v.a.), wird jedoch so verstanden, daß auch öffentliche Interessen die

Rechtsmittellegitimation verschaffen können. Diese öffentlichen Interessen werden im Grundbuchsverfahren unter Berufung auf § 1 Abs. 3 ProkG in der Regel von der Finanzprokurator wahrgenommen (SZ 11/96; SZ 21/50; RPFISlgG 319; SZ 49/58;

RPfISlgG 2.217 u.a.), und zwar insbesondere dann, wenn sie sich nicht einem bestimmten Rechtsträger zuordnen lassen. Der Schutz öffentlicher Interessen ist jedoch - auch im Grundbuchsverfahren - nicht allein der Finanzprokurator vorbehalten (vgl E 67 ff zu § 122 GBG, MGA4). So wurde etwa den Gemeinden die Rechtsmittellegitimation zuerkannt, wenn eine Angelegenheit ihres selbständigen Wirkungskreises grundbücherliche Vorkehrungen erforderte (vgl SZ 27/30; RPFISlgG 1931).

Im gegenständlichen Fall sind von der Entscheidung, die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Antragsteller zu bewilligen, obwohl die betreffende Liegenschaft im Assanierungsgebiet liegt und keine Genehmigung des Erwerbsgeschäftes im Sinne des § 9 Abs. 2 StadtErnG beigebracht wurde, öffentliche Interessen betroffen, die die Stadt Wien wahrzunehmen hat. Die in § 9 Abs. 2 StadtErnG festgelegte und gemäß § 31 Abs. 3 StadtErnG für die grundbücherliche Durchführung erforderliche Genehmigung von Rechtsgeschäften zur Übertragung des Eigentums an Liegenschaften in Assanierungsgebieten soll nämlich nicht zuletzt sicherstellen, daß die betreffende Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch machen kann, die Liegenschaft selbst zu erwerben (§§ 8, 29 StadtErnG). Dieses besondere gesetzliche Vorkaufsrecht setzt einen Bedarf der Gemeinde für die von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Zwecke voraus (§ 8 Abs. 1 StadtErnG), sodaß jede Umgehung der Genehmigungspflicht von Rechtsgeschäften unmittelbar in die öffentlichen Interessen der "vorkaufsberechtigten" Gemeinde eingreift. An ihrer Rekurslegitimation zur Abwehr von Grundbucheintragungen, die unter Verletzung des § 31 Abs. 3 StadtErnG bewilligt wurden, ist daher nicht zu zweifeln.

Die Rechtzeitigkeit des Revisionsrekurses ergibt sich daraus, daß der letzte Tag der Rechtsmittelfrist (der 2.2.1992) auf einen Sonntag fiel und das Rechtsmittel tags darauf (am 3.2.1992) beim Erstgericht einlangte. Gemäß § 81 Abs. 2 GBG werden zwar Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage bei der Berechnung von Fristen in Grundbuchssachen mitgezählt; fällt jedoch der letzte Tag einer Frist, vor deren Ablauf eine Handlung vorzunehmen ist, auf einen solchen Tag, so wird die Frist gemäß Art 1 und Art 5 des Europäischen Übereinkommens über die Berechnung von Fristen, BGBl 1983/254, auf den nächstfolgenden Werktag erstreckt (NotZ 1991/213; RPFISlgG 2318). Die 30-tägige Rekursfrist des § 123 Abs. 1 GBG, die mit der Zustellung des zweitinstanzlichen Beschlusses am 3.Jänner 1992 zu laufen begann, wurde somit gewahrt.

In der Sache selbst ist den Argumenten der Rechtsmittelwerberin nicht zu folgen.

Richtig ist, daß gemäß § 431 ABGB zur Übertragung des Eigentums einer Liegenschaft das Erwerbsgeschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden muß. Daraus zu schließen, der Gesetzgeber habe die in § 9 Abs. 2 StadtErnG normierte Genehmigungspflicht für die "Übertragung des Eigentums" an Liegenschaften im Assanierungsgebiet auch auf die grundbücherliche Durchführung des Titelgeschäftes bezogen, erscheint jedoch bei systematischer und teleologischer Interpretation dieser Gesetzesbestimmung unhaltbar. Schon das Rekursgericht hat darauf hingewiesen, daß eine nur am Wortlaut "Übertragung des Eigentums" orientierte Gesetzesauslegung zu zweifelhaften Ergebnissen führen muß, weil im § 9 StadtErnG ausdrücklich (sowohl in der Überschrift als auch in Abs. 2 selbst) auf die Genehmigung von Rechtsgeschäften Bezug genommen wurde und Abs. 3 leg.cit. Schenkungen sowie Rechtsgeschäfte, die zwischen nahen Angehörigen abgeschlossen werden, also offensichtlich Verpflichtungsgeschäfte, von der Genehmigungspflicht ausnimmt. Gegen den Rechtsstandpunkt der Revisionsrekurswerberin, wonach sich die Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde auch auf die Verbücherung des Verpflichtungsgeschäftes erstrecken müsse, spricht jedoch vor allem, daß die Verbücherung nur mehr der gerichtliche Vollzug des Verfügungsgeschäftes ist. In diesen Akt kann eine Verwaltungsbehörde - sei es durch eine Genehmigung oder deren Versagung - gar nicht eingreifen. Folgerichtig verlangt § 31 Abs. 3 StadtErnG, wonach Verträge über Rechtsgeschäfte gemäß § 9 leg.cit. grundbücherlich nur durchgeführt werden dürfen, wenn (von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen) ein rechtskräftiger Bescheid über die Genehmigung des Rechtsgeschäftes vorliegt, eine genehmigende Erklärung der Verwaltungsbehörde, die der Verbücherung zeitlich vorangeht und dem Verbücherungsansuchen bereits angeschlossen ist.

Demnach kann sich die im § 9 Abs. 2 StadtErnG geforderte Genehmigung der Übereignung von Liegenschaften in Assanierungsgebieten nur auf die rechtsgeschäftliche Einigung der Vertragsparteien beziehen. Daß die "Übertragung

des Eigentums" zu genehmigen ist, kann bei Würdigung des normativen Gehalts dieser besonderen Wortwahl nur bedeuten, daß der Gesetzgeber ein Rechtsgeschäft meint, das bereits in verbücherungsfähiger Form vorliegt. Es muß also - etwa bei einem Kaufvertrag - nicht nur die Willenseinigung der Vertragsparteien über die entgeltliche Veräußerung einer Liegenschaft dokumentiert sein, sondern auch eine beglaubigt unterfertigte Aufsandungserklärung des Verkäufers vorliegen, sodaß es nur mehr der in § 31 Abs. 3 StadtErnG erwähnten grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes bedarf, um dem Käufer Eigentum zu verschaffen.

Ein solches Verständnis des § 9 Abs. 2 StadtErnG wird durchaus den Intentionen des Gesetzgebers gerecht, Spekulationsgeschäfte mit Liegenschaften im Assanierungsgebiet zu verhindern um angemessene Grundstückspreise sicherzustellen (1109 BlgNR 13.GP, 2 und 4). Würde man nur das Verpflichtungsgeschäft, also die Willenseinigung der Vertragsparteien über die Veräußerung der Liegenschaft, die auch mündlich zustandekommen könnte, der Genehmigungspflicht unterwerfen, wäre das Ziel einer wirksamen Kontrolle des Liegenschaftsverkehrs in Assanierungsgebieten wohl kaum zu erreichen, weshalb der Wortwahl "Übertragung des Eigentums" durchaus der Sinn einer möglichst umfassenden Genehmigungspflicht unterstellt werden kann; ratio und Systematik des Gesetzes erlauben es jedoch nicht, den genehmigungspflichtigen Vorgang bis hin zur grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes zu erstrecken.

Daß damit die Genehmigungspflicht von Rechtsgeschäften über Liegenschaften in Assanierungsgebieten weniger streng gehandhabt würde als die vergleichbare Eintragungsvoraussetzung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, trifft nicht zu. Die diesbezüglichen Judikatur- und Lehrmeinungen bewegen sich im wesentlichen zwischen den Positionen, der Genehmigungspflicht entweder "nur" oder "jedenfalls auch" das Verpflichtungsgeschäft zu unterwerfen; selbst die Vertreter einer Genehmigungspflicht des Verfügungsgeschäftes gehen jedoch nicht so weit, die grundbücherliche Durchführung des Rechtsgeschäfts in den genehmigungspflichtigen Vorgang einzubeziehen (NotZ 1955, 125; Faistenberger, Vorkaufsrecht, 54 ff; Steiner, Grundverkehrsbehördliche Genehmigung und Bedingungslehre, JBl 1974, 506 ff; Bydlinski, JBl 1975, 652 ff; Rummel in Rummel I2, Rz 6 zu § 897 ABGB; Sandholzer, Grundverkehr und Ausländergrunderwerb im Bundesländervergleich, 73 ff). Dieser Vorgang ist spätestens mit dem Abschluß eines dinglichen Rechtsgeschäftes beendet, das alle inhaltlichen und formellen Voraussetzungen für eine Verbücherung erfüllt.

Im konkreten Fall ist die Genehmigungspflicht erst mit Inkrafttreten der Assanierungsverordnung, also frühestens am 30. April 1991 entstanden. Zu diesem Zeitpunkt lag der Übergabsvertrag über die im Assanierungsgebiet liegende Eigentumswohnung bereits in verbücherungsfähiger Form vor. Die Verbücherung hätte daher - wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte - nur dann von der Vorlage eines Genehmigungsbescheides der Bezirksverwaltungsbehörde abhängig gemacht werden dürfen, wenn die Genehmigungspflicht von Gesetzes wegen auch bereits abgeschlossene Rechtsgeschäfte erfassen sollte.

Die Rückwirkung von Gesetzen ist an sich nicht ausgeschlossen, gemäß § 5 ABGB jedoch grundsätzlich nicht anzunehmen (Bydlinski in Rummel I2, Rz 2 zu § 5 ABGB). Sie bedürfte in der Regel einer ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung (JBl 1973, 374 ua), die - wie die Revisionsrekurswerberin selbst zugesteht - im gegenständlichen Fall fehlt. Die ihrer Meinung nach dennoch zu unterstellende Rückwirkung der Genehmigungspflicht für alle noch nicht verbücherten Rechtsgeschäfte über Liegenschaften im Assanierungsgebiet begründet die Revisionsrekurswerberin damit, daß zwingende, dem öffentlichen Recht angehörende Gesetzesbestimmungen die Rechtslage auch für die Vergangenheit verändern. Der zwingende Charakter einer Norm läßt jedoch für sich allein noch nicht den Schluß zu, daß sie der Gesetzgeber rückwirkend in Kraft setzen wollte. Er kann die Rückwirkung indizieren, doch bedarf es weiterer Anhaltspunkte im konkreten Inhalt und Zweck einer gesetzlichen Regelung, um die dem § 5 ABGB zu entnehmende gegenteilige Vermutung zu entkräften (vgl JBl 1947, 243; EvBl 1977/67).

Hier gebietet der Gesetzeszweck, Spekulationsgeschäfte über Liegenschaften im Assanierungsgebiet zu unterbinden und den Erfolg der beabsichtigten Assanierungsmaßnahmen durch eine wirksame Kontrolle des Liegenschaftsverkehrs sicherzustellen, keine Rückwirkung. Er wird - wie bereits dargestellt - dadurch erreicht, daß man alle jene Rechtsgeschäfte der Genehmigungspflicht unterwirft, die bei Inkrafttreten der Assanierungsverordnung noch nicht bis zur Verbücherungsfähigkeit gediehen waren. Die Judikatur hat auch bisher bei vergleichbaren - ebenfalls zwingenden - gesetzlichen Anordnungen keine Rückwirkung angenommen (NotZ 1955, 125; RPfISlgG 467).

Aus allen diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

**Anmerkung**

E28770

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00028.92.0407.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19920407\_OGH0002\_0050OB00028\_9200000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

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