

TE OGH 2023/11/23 5Ob170/23w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.11.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerinnen 1. Stadtgemeinde K*, 2. W* KG, *, beide vertreten durch Dr. Peter Semlitsch, Dr. Wolfgang Klobassa, Rechtsanwälte in Voitsberg, wegen Abschreibung eines Grundstücks von der EZ 50000 KG * und dessen Zuschreibung zur EZ * KG *, über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 28. Juni 2023, AZ 70 R 15/23z, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Voitsberg vom 20. Jänner 2023, TZ 3957/2022, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerinnen 1. Stadtgemeinde K*, 2. W* KG, *, beide vertreten durch Dr. Peter Semlitsch, Dr. Wolfgang Klobassa, Rechtsanwälte in Voitsberg, wegen Abschreibung eines Grundstücks von der EZ 50000 KG * und dessen Zuschreibung zur EZ * KG *, über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 28. Juni 2023, AZ 70 R 15/23z, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Voitsberg vom 20. Jänner 2023, TZ 3957 aus 2022,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

[1] Mit Kaufvertrag vom 21. 7. 2022 verkaufte die Erstantragstellerin, eine Stadtgemeinde, als Verkäuferin der Zweitantragstellerin als Käuferin aus dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ 50000 KG * das Grundstück 489. Im B-Blatt dieser Einlagezahl findet sich die Eintragung:

„1 Anteil:1/1

Öffentliches Gut (Straße und Weg)

ADR:Stadtgemeinde K*“

[2] In dem Kaufvertrag hielten die Antragstellerinnen fest, dass die Verkäuferin Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 50000 sei und es auf ihrer Seite zur Rechtswirksamkeit des Kaufvertrags der Beschlussfassung im Gemeinderat sowie der aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedürfe.

[3] Der Kaufvertrag enthält Aufsandungserklärungen für die lastenfreie Abschreibung des Grundstücks 489 in der EZ 50000 und dessen Zuschreibung zum Gutsbestand der im Alleineigentum der Zweitantragstellerin stehenden EZ * KG *. Die Vertragsteile beauftragten und bevollmächtigten „die Rechtsanwälte Dr. P* und Dr. W*,“ mit der Errichtung und bürgerlichen Durchführung des Kaufvertrags; diese Vollmacht umfasse insbesondere das Recht und den Auftrag, dem Parteiwillen entsprechende allenfalls erforderliche formelle urkundliche Nachträge grundbuchs-fähig für sämtliche Vertragsteile zu fertigen.

[4] Am 20. 12. 2022 verfasste Dr. P* für die Antragstellerinnen einen Vertragsnachtrag, in dessen Punkt 1. nach Darstellung der wesentlichen Punkte des Kaufvertrags vom 21. 7. 2022 (Kaufgegenstand und Kaufpreis) festgestellt wird, dass die Veräußerung des Vertragsgegenstands von der Steiermärkischen Landesregierung am 17. 11. 2022 aufsichtsbehördlich genehmigt wurde und der Gemeinderat der Erstantragstellerin mit dem (zum integrierten Bestandteil der Urkunde erklärten) Umlaufbeschluss vom 7. 6. 2022 einstimmig die Umwandlung bzw Übertragung des Vertragsgegenstands vom öffentlichen in das freie Gemeindevermögen und der Abschluss des Kaufvertrags beschlossen worden war. In Punkt 2. des Nachtrags ist festgehalten, dass aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats der Stadtgemeinde K* vom 7. 6. 2022 die Stadtgemeinde K* grundbücherliche Alleineigentümerin des Grundstücks 449 [richtig: 489], inneliegend in EZ 50000 der KG * sei. In Punkt 3. des Nachtrags ist festgehalten, dass die Fertigung der Urkunde durch den Vertragsverfasser „in Ausübung der Ermächtigung und Bevollmächtigung gemäß Punkt 11. des Kaufvertrages“ erfolge.

[5] Dieser Vertragsnachtrag enthält eine nicht leserliche Unterschrift; auf der letzten Seite findet sich ein Beglaubigungsvermerk eines öffentlichen Notars, in dem dieser die Echtheit der Unterschrift des Dr. P*, geboren am *, bestätigt.

[6] Dem Vertragsnachtrag ist ein „Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung im Umlaufweg vom 7. 6. 2022“ angeschlossen, in welchem festgehalten ist, dass die Stadtgemeinde K* Alleineigentümerin des Grundstücks 489 EZ 50000 KG * „laut aktuellem Grundbuchsstand“ sei und die Zweitantragstellerin ihr Interesse bekundet habe, dieses Grundstück zu einem Preis von 8.650 EUR käuflich zu erwerben. Festgehalten ist weiters, dass das Grundstück „derzeit als öffentliches Gut ausgewiesen“ sei und daher noch „in freies Gemeindevermögen“ umgewandelt werden müsse. Das Protokoll enthält weiters den Antrag, dass der Gemeinderat der Stadtgemeinde K* im Umlaufwege beschließen möge: a) die Umwandlung des angeführten Grundstücks vom öffentlichen Gut in freies Gemeindevermögen und b) den Abschluss eines Vertrags über den Verkauf des Grundstücks 489 EZ 50000 KG * um einen Preis von 8.650 EUR an die Zweitantragstellerin analog „dem vorliegenden Vertragsentwurf“.

[7] Dieser Auszug aus dem Protokoll enthält den Unterschriftenvermerk „Mag. H* eh Bürgermeister“ und darunter den Hinweis „einstimmig angenommen durch den Gemeinderatsbeschluss im Umlaufweg mittels Erklärung am 7. 6. 2022“ sowie eine Unterschrift der E* und einen Stempel der Stadtgemeinde K*.

[8] Mit Bestätigung vom 23. 8. 2022 bestätigte das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 7, die Berechtigung des Bürgermeisters Mag. H* zur Unterfertigung des Kaufvertrags und mit Schreiben vom 17. 11. 2022 erteilte das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 7, für die Veräußerung „des im grundbücherlichen Alleineigentums der Stadtgemeinde K* befindlichen Grundstücks 489 aus EZ 50000 KG *, an die Zweitantragstellerin gemäß Kaufvertrag vom 21. 7. 2022“ die aufsichtsbehördliche Genehmigung.

[9] Die Antragstellerinnen beehrten unter Vorlage des Kaufvertrags vom 21. 7. 2022, der Bestätigung vom 23. 8. 2022, der Genehmigung vom 17. 11. 2022 und des Vertragsnachtrags vom 20. 12. 2022 die Abschreibung des Grundstücks 489 in EZ 50000 KG * und dessen Zuschreibung zur EZ * KG *.

[10] Das Erstgericht wies den Antrag ab.

[11] Die EZ 50000 sei zwar gemäß Art 1 der Migrationsverordnung 2012 iVm § 2b GUG aufgrund der Grundbuchsumstellung am 7. 5. 2012 eine eingebücherte Einlage und nicht mehr (nur) ein Hilfsverzeichnis für Grundstücke des öffentlichen Gutes. Das B-Blatt der EZ 50000 weise jedoch nach wie vor keinen Eigentümer auf. Es sei demnach nicht ersichtlich, wer befugt sei, Rechte und Pflichten eines Eigentümers für das Grundstück 489 wahrzunehmen. Es müsse daher zuerst das Eigentumsrecht an den jeweiligen Grundstücken gemäß § 2c GUG festgestellt werden. [11] Die EZ 50000 sei zwar gemäß Artikel eins, der Migrationsverordnung 2012 in Verbindung mit Paragraph 2 b, GUG aufgrund der Grundbuchsumstellung am 7. 5. 2012 eine eingebücherte Einlage und nicht mehr (nur) ein Hilfsverzeichnis für Grundstücke des öffentlichen Gutes. Das B-Blatt der EZ 50000 weise jedoch nach wie vor

keinen Eigentümer auf. Es sei demnach nicht ersichtlich, wer befugt sei, Rechte und Pflichten eines Eigentümers für das Grundstück 489 wahrzunehmen. Es müsse daher zuerst das Eigentumsrecht an den jeweiligen Grundstücken gemäß Paragraph 2 c, GUG festgestellt werden.

[12] Zudem sei dem Vertragsnachtrag vom 20. 12. 2022 zu entnehmen, dass die Fertigung der Urkunde durch den Vertragsverfasser in Ausübung der Ermächtigung und Bevollmächtigung gemäß Punkt 11. des Kaufvertrags erfolgt sei. Der volle Name sowie das Geburtsdatum des Unterzeichners sei jedoch nur der Beglaubigung zu entnehmen. Die Urkunde selbst enthalte nur eine unleserliche Unterschrift und es sei auch kein Geburtsdatum angeführt. Aus den Bestimmungen der § 27 Abs 2 und § 31 Abs 1 GBG folge aber zweifelsfrei, dass das Geburtsdatum einer natürlichen Person sowohl in der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde als auch in dem die Beglaubigung der Unterschrift dieser Urkunde betreffenden Vermerk enthalten sein müsse. [12] Zudem sei dem Vertragsnachtrag vom 20. 12. 2022 zu entnehmen, dass die Fertigung der Urkunde durch den Vertragsverfasser in Ausübung der Ermächtigung und Bevollmächtigung gemäß Punkt 11. des Kaufvertrags erfolgt sei. Der volle Name sowie das Geburtsdatum des Unterzeichners sei jedoch nur der Beglaubigung zu entnehmen. Die Urkunde selbst enthalte nur eine unleserliche Unterschrift und es sei auch kein Geburtsdatum angeführt. Aus den Bestimmungen der Paragraph 27, Absatz 2 und Paragraph 31, Absatz eins, GBG folge aber zweifelsfrei, dass das Geburtsdatum einer natürlichen Person sowohl in der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde als auch in dem die Beglaubigung der Unterschrift dieser Urkunde betreffenden Vermerk enthalten sein müsse.

[13] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung.

[14] Das Eigentum der Erstantragstellerin an dem verkauften Grundstück ergebe sich nicht aus dem Grundbuchsstand. Im B-Blatt der EZ 50000 KG * sei nur die Eigenschaft der Liegenschaft als öffentliches Gut ersichtlich, der Eigentümer sei aber nicht eingetragen.

[15] Mit dem durch die GB-Novelle 2008 eingefügten § 2b GUG seien die bisherigen „unechten“ EZ 50000 bis 50003 zwar in „echte“ Grundbuchseinlagen umgewandelt worden, diese wiesen aber entsprechend der Regel des § 12 AllgGAG keine Eintragung des Eigentümers auf. Die Eintragung des Eigentümers sei nach dem Verfahren nach § 2c GUG möglich und auch notwendig. Sei im Grundbuch nur die Eigenschaft als öffentliches Gut ersichtlich gemacht, der Eigentümer aber nicht eingetragen, so setze die Verbücherung eines Eigentumsübergangs voraus, dass zuerst der frühere Eigentümer eingetragen werde. [15] Mit dem durch die GB-Novelle 2008 eingefügten Paragraph 2 b, GUG seien die bisherigen „unechten“ EZ 50000 bis 50003 zwar in „echte“ Grundbuchseinlagen umgewandelt worden, diese wiesen aber entsprechend der Regel des Paragraph 12, AllgGAG keine Eintragung des Eigentümers auf. Die Eintragung des Eigentümers sei nach dem Verfahren nach Paragraph 2 c, GUG möglich und auch notwendig. Sei im Grundbuch nur die Eigenschaft als öffentliches Gut ersichtlich gemacht, der Eigentümer aber nicht eingetragen, so setze die Verbücherung eines Eigentumsübergangs voraus, dass zuerst der frühere Eigentümer eingetragen werde.

[16] Für das Verfahren auf Eintragung des Eigentümers nach § 2c GUG sei ein ausdrücklicher Antrag vom Eigentümer oder von einem Buchberechtigten erforderlich. Erst wenn ein solcher Antrag vorliege, habe das Grundbuchsgericht im Verfahren außer Streitsachen vorzugehen und die Erhebungen dann amtswegig zu pflegen. Nicht gemeint sei damit, dass bei Fehlen einer Eintragung des Eigentümers und eines Feststellungsverfahrens nach § 2c GUG bereits im Rahmen der Behandlung eines Grundbuchsgesuchs auf Eintragung eines neuen Eigentümers amtswegig die Identität des Verkäufers oder Übergebers festzustellen wäre. [16] Für das Verfahren auf Eintragung des Eigentümers nach Paragraph 2 c, GUG sei ein ausdrücklicher Antrag vom Eigentümer oder von einem Buchberechtigten erforderlich. Erst wenn ein solcher Antrag vorliege, habe das Grundbuchsgericht im Verfahren außer Streitsachen vorzugehen und die Erhebungen dann amtswegig zu pflegen. Nicht gemeint sei damit, dass bei Fehlen einer Eintragung des Eigentümers und eines Feststellungsverfahrens nach Paragraph 2 c, GUG bereits im Rahmen der Behandlung eines Grundbuchsgesuchs auf Eintragung eines neuen Eigentümers amtswegig die Identität des Verkäufers oder Übergebers festzustellen wäre.

[17] Gemäß § 21 GBG seien Eintragungen nur wider den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung derer die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch eingetragen sei oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt werde. Das Prinzip des bücherlichen Vormanns erfahre nur durch die Sprungeintragung sowie für Verlassenschaften (§§ 23 und 24 GBG) Ausnahmen. Im vorliegenden Fall sei daher zunächst die Einverleibung des Eigentums der entsprechenden Gebietskörperschaft notwendig. Der Umstand, dass im

Grundbuch die Adresse der Stadtgemeinde aufscheine und die Beschlüsse der Stadtgemeinde und der Aufsichtsbehörde von der Eigentümerstellung der Stadtgemeinde ausgehen, änderten daran nichts, weil es nach § 21 GBG nur auf den Grundbuchsstand ankomme. Im vorliegenden Verfahren sei nicht über die Eigentumsfrage zu entscheiden, sondern es seien der Antrag und die für die begehrte Eintragung notwendigen Voraussetzungen zu prüfen. Da der Grundbuchsstand keinen Eigentümer ausweise, habe das Erstgericht zutreffend auf die fehlende grundbücherliche Eigentümerstellung der Erstantragstellerin hingewiesen. [17] Gemäß Paragraph 21, GBG seien Eintragungen nur wider den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung derer die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch eingetragen sei oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt werde. Das Prinzip des bürgerlichen Vormanns erfahre nur durch die Sprungeintragung sowie für Verlassenschaften (Paragraphen 23 und 24 GBG) Ausnahmen. Im vorliegenden Fall sei daher zunächst die Einverleibung des Eigentums der entsprechenden Gebietskörperschaft notwendig. Der Umstand, dass im Grundbuch die Adresse der Stadtgemeinde aufscheine und die Beschlüsse der Stadtgemeinde und der Aufsichtsbehörde von der Eigentümerstellung der Stadtgemeinde ausgehen, änderten daran nichts, weil es nach Paragraph 21, GBG nur auf den Grundbuchsstand ankomme. Im vorliegenden Verfahren sei nicht über die Eigentumsfrage zu entscheiden, sondern es seien der Antrag und die für die begehrte Eintragung notwendigen Voraussetzungen zu prüfen. Da der Grundbuchsstand keinen Eigentümer ausweise, habe das Erstgericht zutreffend auf die fehlende grundbücherliche Eigentümerstellung der Erstantragstellerin hingewiesen.

[18] Auch die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass der Vertragsnachtrag vom 20. 12. 2022 keine taugliche Eintragungsgrundlage bilde, sei zutreffend. Nach § 27 Abs 2 GBG müsse, wenn natürliche Personen Beteiligte seien, das Geburtsdatum angegeben sein. Zwar sei die Angabe des Geburtsdatums des Machthabers einer Partei grundsätzlich nicht erforderlich, weil Beteiligte nur die Parteien des Rechtsgeschäfts seien und nicht deren Vertreter, jedoch müsse die Vollmacht, auf welche sich der Machthaber stütze, als wesentlicher Bestandteil der Haupturkunde wie diese selbst den Anforderungen des § 27 GBG entsprechen und daher das Geburtsdatum der natürlichen Personen enthalten. Es sei zwar egal, an welcher Stelle der Urkunde das Geburtsdatum enthalten sei, doch reiche der Beglaubigungsvermerk alleine insoweit nicht aus. [18] Auch die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass der Vertragsnachtrag vom 20. 12. 2022 keine taugliche Eintragungsgrundlage bilde, sei zutreffend. Nach Paragraph 27, Absatz 2, GBG müsse, wenn natürliche Personen Beteiligte seien, das Geburtsdatum angegeben sein. Zwar sei die Angabe des Geburtsdatums des Machthabers einer Partei grundsätzlich nicht erforderlich, weil Beteiligte nur die Parteien des Rechtsgeschäfts seien und nicht deren Vertreter, jedoch müsse die Vollmacht, auf welche sich der Machthaber stütze, als wesentlicher Bestandteil der Haupturkunde wie diese selbst den Anforderungen des Paragraph 27, GBG entsprechen und daher das Geburtsdatum der natürlichen Personen enthalten. Es sei zwar egal, an welcher Stelle der Urkunde das Geburtsdatum enthalten sei, doch reiche der Beglaubigungsvermerk alleine insoweit nicht aus.

[19] Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil – erstens – zur Frage, ob bei den nach § 2b GUG umgewandelten EZ 50000 entgegen § 21 GBG auch ohne vorherige Eintragung des Voreigentümers Eigentum auf rechtsgeschäftlicher Basis einverleibt werden könne, höchstgerichtliche Judikatur fehle und man – zweitens – die Ansicht vertreten könnte, dass der Nachweis der Umwidmung des öffentlichen Gutes in frei verfügbares Gemeindeeigentum isoliert betrachtet nicht in Form eines Nachtrags zum Kaufvertrag erfolgen hätte müssen. [19] Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil – erstens – zur Frage, ob bei den nach Paragraph 2 b, GUG umgewandelten EZ 50000 entgegen Paragraph 21, GBG auch ohne vorherige Eintragung des Voreigentümers Eigentum auf rechtsgeschäftlicher Basis einverleibt werden könne, höchstgerichtliche Judikatur fehle und man – zweitens – die Ansicht vertreten könnte, dass der Nachweis der Umwidmung des öffentlichen Gutes in frei verfügbares Gemeindeeigentum isoliert betrachtet nicht in Form eines Nachtrags zum Kaufvertrag erfolgen hätte müssen.

[20] Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen. Sie beantragen die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern und das Grundbuchsgesuch zu bewilligen.

Rechtliche Beurteilung

[21] Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

[22] 1. Bis zur Umstellung des Grundbuchs auf automationsunterstützte Datenverarbeitung bestanden die Grundstücksverzeichnisse (Hilfsverzeichnisse) I (öffentliches Gut – Straßen und Wege) und II (öffentliches Gut – Gewässer) für das in einer Katastralgemeinde gelegene, aber nicht verbücherte öffentliche Gut. Die Aufnahme einer

Liegenschaft in ein Grundstücksverzeichnis diene lediglich Evidenzzwecken; einer solchen Aufnahme kam keine konstitutive Wirkung zu, sagte also über dingliche Rechte nichts aus (5 Ob 13/13m; RIS-Justiz RS0049639; RS0009779). [22] 1. Bis zur Umstellung des Grundbuchs auf automationsunterstützte Datenverarbeitung bestanden die Grundstücksverzeichnisse (Hilfsverzeichnisse) römisch eins (öffentliches Gut – Straßen und Wege) und römisch zwei (öffentliches Gut – Gewässer) für das in einer Katastralgemeinde gelegene, aber nicht verbücherte öffentliche Gut. Die Aufnahme einer Liegenschaft in ein Grundstücksverzeichnis diene lediglich Evidenzzwecken; einer solchen Aufnahme kam keine konstitutive Wirkung zu, sagte also über dingliche Rechte nichts aus (5 Ob 13/13m; RIS-Justiz RS0049639; RS0009779).

[23] Im Zug der Grundbuchsumstellung wurde § 458 Geo dahin novelliert (BGBl 1991/423), dass die nicht verbücherten Grundstücke und daher auch das nicht verbücherte öffentliche Gut nunmehr für jede Katastralgemeinde gesammelt im A1-Blatt der EZ 50000 bis 50002 des Grundbuchs über diese Katastralgemeinde wiederzugeben sind. Auch diese Wiedergabe seit 1. 9. 1991 war bis zur GB-Novelle 2008 keine Grundbuchseintragung, sondern stand einer Eintragung in den früheren Hilfsverzeichnissen gleich. Ihre Funktion entsprach jener der Grundstücksverzeichnisse (RS0049639 [T1, T2]; RS0009779 [T3, T4]; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 12 AllgGAG Rz 3; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 2b GUG Rz 1). Die genannten Einlagezahlen betreffen dabei (nur) das öffentliche Gut in den Bundesländern Wien, Niederösterreich, Oberösterreich, Kärnten und Steiermark, weil in den anderen Bundesländern die Verbücherung des öffentlichen Gutes von Amts wegen geschah (Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 2b GUG Rz 1). [23] Im Zug der Grundbuchsumstellung wurde Paragraph 458, Geo dahin novelliert (BGBl 1991/423), dass die nicht verbücherten Grundstücke und daher auch das nicht verbücherte öffentliche Gut nunmehr für jede Katastralgemeinde gesammelt im A1-Blatt der EZ 50000 bis 50002 des Grundbuchs über diese Katastralgemeinde wiederzugeben sind. Auch diese Wiedergabe seit 1. 9. 1991 war bis zur GB-Novelle 2008 keine Grundbuchseintragung, sondern stand einer Eintragung in den früheren Hilfsverzeichnissen gleich. Ihre Funktion entsprach jener der Grundstücksverzeichnisse (RS0049639 [T1, T2]; RS0009779 [T3, T4]; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 12, AllgGAG Rz 3; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 2 b, GUG Rz 1). Die genannten Einlagezahlen betreffen dabei (nur) das öffentliche Gut in den Bundesländern Wien, Niederösterreich, Oberösterreich, Kärnten und Steiermark, weil in den anderen Bundesländern die Verbücherung des öffentlichen Gutes von Amts wegen geschah (Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 2 b, GUG Rz 1).

[24] Mit der GB-Novelle 2008 wurde abseits des aufwändigen Einbüchervorgangs nach dem AllgGAG die Einbücherung des unter einer Einlagezahl gespeicherten nicht verbücherten öffentlichen Gutes im Weg der automationsunterstützten Datenverarbeitung vorgesehen (§ 2b Abs 1 GUG). Die Einbücherung geschah mit der elektronischen Umschreibung am 7. 5. 2012 unter der jeweiligen Einlagezahl, unter der das öffentliche Gut gespeichert war; die im A1- und A2-Blatt gespeicherten Eintragungen waren zu übernehmen. Durch diese Einbücherung nach § 2b GUG wurden zwar echte Grundbuchseinlagen geschaffen, die aber entsprechend der allgemeinen Regel des § 12 AllgGAG keine Eintragung des Eigentümers aufweisen (Höller/Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Vor § 1 GBG Rz 57; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 2b GUG Rz 1). Gemäß § 12 Abs 1 AllgGAG ist bei Liegenschaften, die öffentliches Gut sind, sofern nicht der Eigentümer seine Eintragung beantragt, im Eigentumsblatt lediglich die Eigenschaft der Liegenschaft als öffentliches Gut ersichtlich zu machen (Höller/Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Vor § 1 GBG Rz 60).

[24] Mit der GB-Novelle 2008 wurde abseits des aufwändigen Einbüchervorgangs nach dem AllgGAG die Einbücherung des unter einer Einlagezahl gespeicherten nicht verbücherten öffentlichen Gutes im Weg der automationsunterstützten Datenverarbeitung vorgesehen (Paragraph 2 b, Absatz eins, GUG). Die Einbücherung geschah mit der elektronischen Umschreibung am 7. 5. 2012 unter der jeweiligen Einlagezahl, unter der das öffentliche Gut gespeichert war; die im A1- und A2-Blatt gespeicherten Eintragungen waren zu übernehmen. Durch diese Einbücherung nach Paragraph 2 b, GUG wurden zwar echte Grundbuchseinlagen geschaffen, die aber entsprechend der allgemeinen Regel des Paragraph 12, AllgGAG keine Eintragung des Eigentümers aufweisen (Höller/Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Vor Paragraph eins, GBG Rz 57; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 2 b, GUG Rz 1). Gemäß Paragraph 12, Absatz eins, AllgGAG ist bei Liegenschaften, die öffentliches Gut sind, sofern nicht der Eigentümer seine Eintragung beantragt, im Eigentumsblatt lediglich die Eigenschaft der Liegenschaft als öffentliches Gut ersichtlich zu machen (Höller/Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Vor Paragraph eins, GBG Rz 60).

[25] Die Möglichkeit, die Eintragung des Eigentümers des öffentlichen Gutes zu beantragen, schuf § 2c GUG. Die Eintragung des Eigentümers im Verfahren nach § 2c GUG ist dabei vom Einbüchervorgang nach § 2b GUG zu

trennen (Höller/Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Vor § 1 GBG Rz 57; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 2b GUG Rz 1). [25] Die Möglichkeit, die Eintragung des Eigentümers des öffentlichen Gutes zu beantragen, schuf Paragraph 2 c, GUG. Die Eintragung des Eigentümers im Verfahren nach Paragraph 2 c, GUG ist dabei vom Einbüchungsverfahren nach Paragraph 2 b, GUG zu trennen (Höller/Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Vor Paragraph eins, GBG Rz 57; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 2 b, GUG Rz 1).

[26] 2. Nach § 2c Abs 1 GUG idF GB-Novelle 2008, sind Personen, denen am öffentlichen Gut Rechte zustehen, die in das Grundbuch eingetragen werden können, berechtigt, die Eintragung des Eigentümers zu beantragen. Über den Antrag eines Eigentümers oder eines Berechtigten hat das Gericht von Amts wegen nach den Grundsätzen des Verfahrens außer Streitsachen die erforderlichen Erhebungen zu pflegen. Dabei sind der Bund und die anderen Gebietskörperschaften, zu denen die antragsgegenständlichen Grundstücke gehören, zur Stellungnahme über das Eigentum an diesen Grundstücken aufzufordern. Wurden zum Erwerb von Rechten an diesen Grundstücken Urkunden hinterlegt, so ist auch den Personen, zu deren Gunsten die Hinterlegung vorgenommen wurde, nach Möglichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ferner ist der Antrag in den beteiligten Ortsgemeinden und durch Aufnahme seines wesentlichen Inhalts in die Ediktsdatei öffentlich bekannt zu machen (§ 2c Abs 2 GUG). Damit soll auch allfälligen unbekannten Personen, die ein rechtliches Interesse an der Eintragung des Eigentümers haben können, Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren geboten werden (Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 2c GUG Rz 1).

[26] 2. Nach Paragraph 2 c, Absatz eins, GUG in der Fassung GB-Novelle 2008, sind Personen, denen am öffentlichen Gut Rechte zustehen, die in das Grundbuch eingetragen werden können, berechtigt, die Eintragung des Eigentümers zu beantragen. Über den Antrag eines Eigentümers oder eines Berechtigten hat das Gericht von Amts wegen nach den Grundsätzen des Verfahrens außer Streitsachen die erforderlichen Erhebungen zu pflegen. Dabei sind der Bund und die anderen Gebietskörperschaften, zu denen die antragsgegenständlichen Grundstücke gehören, zur Stellungnahme über das Eigentum an diesen Grundstücken aufzufordern. Wurden zum Erwerb von Rechten an diesen Grundstücken Urkunden hinterlegt, so ist auch den Personen, zu deren Gunsten die Hinterlegung vorgenommen wurde, nach Möglichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ferner ist der Antrag in den beteiligten Ortsgemeinden und durch Aufnahme seines wesentlichen Inhalts in die Ediktsdatei öffentlich bekannt zu machen (Paragraph 2 c, Absatz 2, GUG). Damit soll auch allfälligen unbekannten Personen, die ein rechtliches Interesse an der Eintragung des Eigentümers haben können, Gelegenheit zur Teilnahme am Verfahren geboten werden (Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 2 c, GUG Rz 1).

[27] Ergebnis des Verfahrens nach § 2c GUG kann immer nur die Feststellung des Eigentums einer der drei in Betracht kommenden Gebietskörperschaften Bund, Land oder Gemeinde sein. Stehen die in der eingebücherten Einlage aufgenommenen Grundstücke im Eigentum verschiedener Gebietskörperschaften, so sind sämtliche Grundstücke des betroffenen Eigentümers in eine neue Einlage aufzunehmen (abzuschreiben), es sei denn, dass die als Eigentümerin einzutragende Gebietskörperschaft die Bildung gesonderter Einlagen für bestimmte belastete Grundstücke begehrt oder hinsichtlich einzelner nicht vom Antrag erfasster Grundstücke das Eigentumsrecht strittig ist (§ 2c Abs 3 GUG; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 2c GUG Rz 1). [27] Ergebnis des Verfahrens nach Paragraph 2 c, GUG kann immer nur die Feststellung des Eigentums einer der drei in Betracht kommenden Gebietskörperschaften Bund, Land oder Gemeinde sein. Stehen die in der eingebücherten Einlage aufgenommenen Grundstücke im Eigentum verschiedener Gebietskörperschaften, so sind sämtliche Grundstücke des betroffenen Eigentümers in eine neue Einlage aufzunehmen (abzuschreiben), es sei denn, dass die als Eigentümerin einzutragende Gebietskörperschaft die Bildung gesonderter Einlagen für bestimmte belastete Grundstücke begehrt oder hinsichtlich einzelner nicht vom Antrag erfasster Grundstücke das Eigentumsrecht strittig ist (Paragraph 2 c, Absatz 3, GUG; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 2 c, GUG Rz 1).

[28] 3. Ergibt sich weder aus dem Grundbuch noch aus dem Gesetz, dass ein Grundstück als öffentliches Gut im Eigentum einer bestimmten Gebietskörperschaft steht, ist Eigentum der Republik Österreich, des Landes oder der Gemeinde, in deren Gebiet sich das Grundstück befindet, möglich (1 Ob 7/01p; 6 Ob 54/00k; 5 Ob 462/58 = SZ 32/64). Ist im Grundbuch nur die Eigenschaft als öffentliches Gut ersichtlich gemacht, der Eigentümer aber nicht eingetragen, so setzt die Verbücherung eines Eigentumsübergangs voraus, dass zuerst der frühere Eigentümer eingetragen wird (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 12 AllgGAG Rz 12; für den Fall der Ersitzung: 5 Ob 462/58 = SZ 32/64; RS0009807 [T4]). Die Bestimmung des § 22 GBG macht bloß die Eintragung mehrerer Eigentumsübergänge überflüssig, setzt aber voraus, dass bereits ein Eigentümer im Grundbuch einverleibt ist (5 Ob 462/58 = SZ 32/64). [28] 3. Ergibt sich weder aus

dem Grundbuch noch aus dem Gesetz, dass ein Grundstück als öffentliches Gut im Eigentum einer bestimmten Gebietskörperschaft steht, ist Eigentum der Republik Österreich, des Landes oder der Gemeinde, in deren Gebiet sich das Grundstück befindet, möglich (1 Ob 7/01p; 6 Ob 54/00k; 5 Ob 462/58 = SZ 32/64). Ist im Grundbuch nur die Eigenschaft als öffentliches Gut ersichtlich gemacht, der Eigentümer aber nicht eingetragen, so setzt die Verbücherung eines Eigentumsübergangs voraus, dass zuerst der frühere Eigentümer eingetragen wird (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² Paragraph 12, AllgGAG Rz 12; für den Fall der Ersitzung: 5 Ob 462/58 = SZ 32/64; RS0009807 [T4]). Die Bestimmung des Paragraph 22, GBG macht bloß die Eintragung mehrerer Eigentumsübergänge überflüssig, setzt aber voraus, dass bereits ein Eigentümer im Grundbuch einverleibt ist (5 Ob 462/58 = SZ 32/64).

[29] Im vorliegenden Fall begehren die Antragstellerinnen die Übereignung eines Grundstücks der EZ 50000, in deren Eigentumsblatt lediglich die Eigenschaft der Liegenschaft als öffentliches Gut ersichtlich gemacht, aber kein Eigentümer eingetragen ist. Die von den Antragstellerinnen beantragte Verbücherung eines Eigentumsübergangs setzt allerdings voraus, dass zuerst der frühere Eigentümer eingetragen wird. Die Vorinstanzen sind daher zutreffend zu dem Ergebnis gelangt, dass aus dem Grundbuch im Sinn des § 94 Abs 1 Z 1 GBG ein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht. In diesem Verfahren ist die Eigentumsfrage nicht als Vorfrage zu klären, sondern es sind die für die begehrte Eintragung notwendigen Voraussetzungen zu prüfen. Angesichts der Formulierung des Eintragungsbegehrens sowie des Gegenstands und der Ausgestaltung des Verfahrens nach § 2c GUG kann das Grundbuchsgesuch der Antragstellerinnen auch nicht als Antrag auf Einleitung eines Verfahrens auf Eintragung des Eigentümers nach § 2c GUG umgedeutet werden. Dem Revisionsrekurs kommt somit keine Berechtigung zu. [29] Im vorliegenden Fall begehren die Antragstellerinnen die Übereignung eines Grundstücks der EZ 50000, in deren Eigentumsblatt lediglich die Eigenschaft der Liegenschaft als öffentliches Gut ersichtlich gemacht, aber kein Eigentümer eingetragen ist. Die von den Antragstellerinnen beantragte Verbücherung eines Eigentumsübergangs setzt allerdings voraus, dass zuerst der frühere Eigentümer eingetragen wird. Die Vorinstanzen sind daher zutreffend zu dem Ergebnis gelangt, dass aus dem Grundbuch im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins, GBG ein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht. In diesem Verfahren ist die Eigentumsfrage nicht als Vorfrage zu klären, sondern es sind die für die begehrte Eintragung notwendigen Voraussetzungen zu prüfen. Angesichts der Formulierung des Eintragungsbegehrens sowie des Gegenstands und der Ausgestaltung des Verfahrens nach Paragraph 2 c, GUG kann das Grundbuchsgesuch der Antragstellerinnen auch nicht als Antrag auf Einleitung eines Verfahrens auf Eintragung des Eigentümers nach Paragraph 2 c, GUG umgedeutet werden. Dem Revisionsrekurs kommt somit keine Berechtigung zu.

[30] 4. Das Rekursgericht vertritt die Ansicht, das Grundbuchsgesuch sei auch noch deshalb abzuweisen, weil der Vertragsnachtrag vom 20. 12. 2022 die Voraussetzungen des § 27 Abs 2 GBG nicht erfülle und daher keine taugliche Eintragungsgrundlage bilde. Dieser weitere Abweisungsgrund trägt allerdings nicht. [30] 4. Das Rekursgericht vertritt die Ansicht, das Grundbuchsgesuch sei auch noch deshalb abzuweisen, weil der Vertragsnachtrag vom 20. 12. 2022 die Voraussetzungen des Paragraph 27, Absatz 2, GBG nicht erfülle und daher keine taugliche Eintragungsgrundlage bilde. Dieser weitere Abweisungsgrund trägt allerdings nicht.

[31] Die Antragstellerinnen begehren die Übereignung eines Teils des öffentlichen Gutes. Dem Eintragungsbegehren könnte daher nur entsprochen werden, wenn die Aufhebung der Widmung zum Gemeingebrauch nachgewiesen ist. Das kann nur durch einen der Widmung entgegengesetzten Akt, vornehmlich durch ein Gesetz oder durch die Erklärung der zuständigen Verwaltungsbehörde geschehen. Eine privatrechtliche Erklärung des Eigentümers des öffentlichen Gutes kommt hierfür nicht in Frage (5 Ob 90/99t; 5 Ob 462/58 = SZ 32/64; RS0111847; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² § 12 AllgGAG Rz 7). Die diesbezügliche Erklärung der Antragstellerinnen im Vertragsnachtrag vom 20. 12. 2022 ist daher von vornherein kein geeigneter Nachweis des für die Aufhebung des Gemeingebrauchs erforderlichen Verwaltungsaktes. Analoges gilt für die in dem Vertragsnachtrag „festgestellte“ Beschlussfassung über den Abschluss des Kaufvertrags und dessen aufsichtsbehördliche Genehmigung. [31] Die Antragstellerinnen begehren die Übereignung eines Teils des öffentlichen Gutes. Dem Eintragungsbegehren könnte daher nur entsprochen werden, wenn die Aufhebung der Widmung zum Gemeingebrauch nachgewiesen ist. Das kann nur durch einen der Widmung entgegengesetzten Akt, vornehmlich durch ein Gesetz oder durch die Erklärung der zuständigen Verwaltungsbehörde geschehen. Eine privatrechtliche Erklärung des Eigentümers des öffentlichen Gutes kommt hierfür nicht in Frage (5 Ob 90/99t; 5 Ob 462/58 = SZ 32/64; RS0111847; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² Paragraph 12, AllgGAG Rz 7). Die diesbezügliche Erklärung der Antragstellerinnen im Vertragsnachtrag vom

20. 12. 2022 ist daher von vornherein kein geeigneter Nachweis des für die Aufhebung des Gemeingebruchs erforderlichen Verwaltungsaktes. Analoges gilt für die in dem Vertragsnachtrag „festgestellte“ Beschlussfassung über den Abschluss des Kaufvertrags und dessen aufsichtsbehördliche Genehmigung.

[32] Der Vertragsnachtrag vom 20. 12. 2022 ist daher als Eintragungsgrundlage weder hinreichend noch notwendig. Auf die Frage, ob dieser vom Vertragserrichter namens der Vertragsparteien unterfertigte Vertragsnachtrag als Privaturkunde den Vorgaben des § 27 Abs 2 GBG entspricht, kommt es daher hier nicht an. Zur Klarstellung ist freilich festzuhalten, dass nach § 27 Abs 2 GBG (nur) bei den an dem Rechtsgeschäft beteiligten natürlichen Personen neben dem Vor- und Zunamen auch das Geburtsdatum angeführt werden muss. Als am Rechtsgeschäft beteiligte Personen im Sinn des § 27 Abs 2 GBG sind nur diejenigen natürlichen Personen anzusehen, die tatsächlich Partei im grundbuchsrechtlichen Sinn sind (RS0133643). Die Vertreter (Machthaber) der Partei fallen nicht darunter (5 Ob 44/21p; 5 Ob 17/07x; RS0060482 [T2]; Rassi, Grundbuchsrecht3 Rz 3.6 mwN). Die vom Rekursgericht zur Begründung seiner gegenteiligen Rechtsansicht zitierte Entscheidung 5 Ob 14/08g betrifft den hier nicht zu beurteilenden besonderen Fall der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtige Veräußerung. Zweck der Bestimmung des § 27 Abs 2 GBG ist es, die eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen sicher zu stellen und die Eintragung des richtigen Berechtigten zu gewährleisten. Das Geburtsdatum organschaftlicher oder auch rechtsgeschäftlich bevollmächtigter Vertreter eines Rechtsträgers hat demgegenüber für die Identifizierung des richtigen Berechtigten kaum Aussagekraft, zumal es im Grundbuch auch nicht einzutragen ist. Die Identität des Vertreters selbst anlässlich der Beglaubigung seiner Unterschrift zu prüfen, obliegt ohnedies dem beglaubigenden Notar nach § 79 Abs 1 Z 1 iVm § 55 Abs 1 NO (5 Ob 44/21p). [32] Der Vertragsnachtrag vom 20. 12. 2022 ist daher als Eintragungsgrundlage weder hinreichend noch notwendig. Auf die Frage, ob dieser vom Vertragserrichter namens der Vertragsparteien unterfertigte Vertragsnachtrag als Privaturkunde den Vorgaben des Paragraph 27, Absatz 2, GBG entspricht, kommt es daher hier nicht an. Zur Klarstellung ist freilich festzuhalten, dass nach Paragraph 27, Absatz 2, GBG (nur) bei den an dem Rechtsgeschäft beteiligten natürlichen Personen neben dem Vor- und Zunamen auch das Geburtsdatum angeführt werden muss. Als am Rechtsgeschäft beteiligte Personen im Sinn des Paragraph 27, Absatz 2, GBG sind nur diejenigen natürlichen Personen anzusehen, die tatsächlich Partei im grundbuchsrechtlichen Sinn sind (RS0133643). Die Vertreter (Machthaber) der Partei fallen nicht darunter (5 Ob 44/21p; 5 Ob 17/07x; RS0060482 [T2]; Rassi, Grundbuchsrecht3 Rz 3.6 mwN). Die vom Rekursgericht zur Begründung seiner gegenteiligen Rechtsansicht zitierte Entscheidung 5 Ob 14/08g betrifft den hier nicht zu beurteilenden besonderen Fall der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtige Veräußerung. Zweck der Bestimmung des Paragraph 27, Absatz 2, GBG ist es, die eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen sicher zu stellen und die Eintragung des richtigen Berechtigten zu gewährleisten. Das Geburtsdatum organschaftlicher oder auch rechtsgeschäftlich bevollmächtigter Vertreter eines Rechtsträgers hat demgegenüber für die Identifizierung des richtigen Berechtigten kaum Aussagekraft, zumal es im Grundbuch auch nicht einzutragen ist. Die Identität des Vertreters selbst anlässlich der Beglaubigung seiner Unterschrift zu prüfen, obliegt ohnedies dem beglaubigenden Notar nach Paragraph 79, Absatz eins, Ziffer eins, in Verbindung mit Paragraph 55, Absatz eins, NO (5 Ob 44/21p).

Textnummer

E140314

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00170.23W.1123.000

Im RIS seit

02.02.2024

Zuletzt aktualisiert am

02.02.2024

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