

TE OGH 2022/6/1 5Ob7/22y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.06.2022

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 Antragstellerin Ö*, vertreten durch Dr. Bernd Zankel, öffentlicher Notar in Graz, wegen bürgerlicher Eintragungen, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 15. September 2021, AZ 4 R 110/21g, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 10. Mai 2021, TZ 5387/2021, 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 Antragstellerin Ö*, vertreten durch Dr. Bernd Zankel, öffentlicher Notar in Graz, wegen bürgerlicher Eintragungen, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 15. September 2021, AZ 4 R 110/21g, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 10. Mai 2021, TZ 5387 aus 2021,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung lautet:

Urkunden

- 1) Amtsbestätigung vom 20. 2. 2020
- 2) Amtsbestätigung vom 20. 2. 2020
- 3) Beschluss vom 12. 11. 2020
- 4) Beschluss vom 12. 11. 2020
- 5) Servitutsvertrag vom 25. 1. 2021
- 6) Bestandvertrag vom 25. 1. 2021
- 7) Bescheid vom 2. 2. 2021
- 8) Bescheid vom 2. 2. 2021

Bewilligt wird

1. in EZ 478 KG *

Einverleibung Bestandrecht auf Gst. 214/2 und 214/7 je KG 6* fürÖ*, FN *

2. in EZ 478 KG *

Ersichtlichmachung Vorauszahlung des Bestandzinses von

EUR 37.945,35 gemäß Pkt. 6. Bestandvertrag vom 25. 1. 2021

3. in EZ 478 KG *

die Einverleibung des Vorranges des Rechtes gemäß Pkt. 1

vor C-LNR 4

4 a 25135/2003 Pfandurkunde 2003-10-09 4 a 25135 aus 2003, Pfandurkunde 2003-10-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--

für *bank *

b 10423/2011 Übertragung der vorangehenden b 10423 aus 2011, Übertragung der vorangehenden

Eintragung(en) aus EZ 12

c 10423/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12 c 10423 aus 2011, NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12

d 8555/2015 Kautionsband d 8555 aus 2015, Kautionsband

vor C-LNR 6

6 a 3432/2007 Pfandurkunde 2005-10-21 6 a 3432 aus 2007, Pfandurkunde 2005-10-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--

für *bank *

b 10423/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12 b 10423 aus 2011, Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12

c 10423/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12 c 10423 aus 2011, NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12

d 8555/2015 Kautionsband d 8555 aus 2015, Kautionsband

vor C-LNR 7

7 a 16780/2008 Pfandurkunde 2008-09-18 7 a 16780 aus 2008, Pfandurkunde 2008-09-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--

für *bank *

b 10423/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12 b 10423 aus 2011, Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12

c 10423/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12 c 10423 aus 2011, NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12

d 8555/2015 Kautionsband d 8555 aus 2015, Kautionsband

vor C-LNR 8

8 a 17583/2009 Pfandurkunde 2009-10-02 8 a 17583 aus 2009, Pfandurkunde 2009-10-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 185.000,--

für *bank * (FN *)

b 10423/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12 b 10423 aus 2011, Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12

c 10423/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12 c 10423 aus 2011, NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12

d 8555/2015 Kautionsband d 8555 aus 2015, Kautionsband

vor C-LNR 9

9 a 27715/2012 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2012-09-04 9 a 27715 aus 2012, Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2012-09-04

PFANDRECHT EUR 531.860,57

4,5 % Z, 10 % VZ, NGS EUR 50.000,-- für E* geb *

b 27715/2012 VORRANG von LNR 9 vor 1 2 b 27715 aus 2012, VORRANG von LNR 9 vor 1 2

vor C-LNR 10

10 a 8555/2015 Pfandurkunde 2011-07-20 10 a 8555 aus 2015, Pfandurkunde 2011-07-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--

für *bank * (FN *)

b 8555/2015 Kautionsband b 8555 aus 2015, Kautionsband

c 8555/2015 Simultanhaftung mit EZ 12 c 8555 aus 2015, Simultanhaftung mit EZ 12

4. in EZ 478 KG *

Einverleibung Dienstbarkeit Duldung der Errichtung, des Bestandes, der Erhaltung und Pflege einer ökologischen Ausgleichsfläche Mischfläche mit Gebüschflur und Unterlassung von Maßnahmen, welche die Bestimmung des Vertragsgegenstandes mit dieser Eigenschaft gefährden oder unmöglich machen könnten auf Grundstück Nummer 214/7 der KG * gemäß Pkt. 3. Servitutsvertrag vom 25. 1. 2021 für Ö*, FN *

5. in EZ 478 KG *

die Einverleibung des Vorranges des Rechtes gemäß Pkt. 4

vor C-LNR 4

4 a 25135/2003 Pfandurkunde 2003-10-09 4 a 25135 aus 2003, Pfandurkunde 2003-10-09

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--

für *bank *

b 10423/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12 b 10423 aus 2011, Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12

c 10423/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12 c 10423 aus 2011, NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12

d 8555/2015 Kautionsband d 8555 aus 2015, Kautionsband

vor C-LNR 6

6 a 3432/2007 Pfandurkunde 2005-10-21 6 a 3432 aus 2007, Pfandurkunde 2005-10-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--

für *bank *

b 10423/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12 b 10423 aus 2011, Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12

c 10423/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12 c 10423 aus 2011, NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12

d 8555/2015 Kautionsband d 8555 aus 2015, Kautionsband

vor C-LNR 7

7 a 16780/2008 Pfandurkunde 2008-09-18 7 a 16780 aus 2008, Pfandurkunde 2008-09-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--

für *bank *

b 10423/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12 b 10423 aus 2011, Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12

c 10423/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12 c 10423 aus 2011, NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12

d 8555/2015 Kautionsband d 8555 aus 2015, Kautionsband

vor C-LNR 8

8 a 17583/2009 Pfandurkunde 2009-10-02 8 a 17583 aus 2009, Pfandurkunde 2009-10-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 185.000,--

für *bank * (FN *)

b 10423/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12 b 10423 aus 2011, Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12

c 10423/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12 c 10423 aus 2011, NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 12

d 8555/2015 Kautionsband d 8555 aus 2015, Kautionsband

vor C-LNR 9

9 a 27715/2012 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2012-09-04 9 a 27715 aus 2012, Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2012-09-04

PFANDRECHT EUR 531.860,57

4,5 % Z, 10 % VZ, NGS EUR 50.000,-- für E* geb *

b 27715/2012 VORRANG von LNR 9 vor 1 2 b 27715 aus 2012, VORRANG von LNR 9 vor 1 2

vor C-LNR 10

10 a 8555/2015 Pfandurkunde 2011-07-20 10 a 8555 aus 2015, Pfandurkunde 2011-07-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--

für *bank * (FN *)

b 8555/2015 Kautionsband b 8555 aus 2015, Kautionsband

c 8555/2015 Simultanhaftung mit EZ 12 c 8555 aus 2015, Simultanhaftung mit EZ 12

6. in EZ 519 KG *

Einverleibung Dienstbarkeit Duldung von Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art für alle wirtschaftlichen Zwecke gemäß § 492 ABGB auf Grundstück 214/13 KG * zugunsten Gst. 214/12 KG * gemäß Pkt. 8. Servitutsvertrag vom 25. 1. 2021 Einverleibung Dienstbarkeit Duldung von Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art für alle wirtschaftlichen Zwecke gemäß Paragraph 492, ABGB auf Grundstück 214/13 KG * zugunsten Gst. 214/12 KG * gemäß Pkt. 8. Servitutsvertrag vom 25. 1. 2021

7. in EZ 478 KG *

Ersichtlichmachung Grunddienstbarkeit Duldung von Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art für alle wirtschaftlichen Zwecke gemäß § 492 ABGB auf Grundstück 214/13 KG * zugunsten Gst. 214/12 KG * gemäß Pkt. 8. Servitutsvertrag vom 25. 1. 2021 Ersichtlichmachung Grunddienstbarkeit Duldung von Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art für alle wirtschaftlichen Zwecke gemäß Paragraph 492, ABGB auf Grundstück 214/13 KG * zugunsten Gst. 214/12 KG * gemäß Pkt. 8. Servitutsvertrag vom 25. 1. 2021

Hiervon werden verständigt:

Dr. B*

E*

Ö*

R*bank *

R*bank *

Der Vollzug dieses Beschlusses und die Verständigung der Beteiligten obliegt dem Erstgericht.

Text

Begründung:

[1] Ob der Liegenschaft EZ 478 KG * sind die Eltern der E*, geboren *, P*, geboren *, und F*, geboren *, je zur Hälfte als Eigentümer eingetragen (B-LNR 1 und 2); der Vater verstarb am 28. 6. 2016, die Mutter am 23. 8. 2019. Im Lastenblatt dieser Liegenschaft ist unter C-LNR 9 ein Pfandrecht für E* einverleibt. In den beiden Verlassenschaftsverfahren nach ihren Eltern gab E* (jeweils aus dem Titel des Gesetzes) bedingte Erbantrittserklärungen ab. In den Verlassenschaftsverfahren bestätigte der Gerichtskommissär jeweils am 10. März 2020, dass E* berechtigt sei, die Verlassenschaft alleine zu vertreten, zu benützen und zu verwalten (Amtsbestätigung gemäß § 172 AußStrG). [1] Ob der Liegenschaft EZ 478 KG * sind die Eltern der E*, geboren *, P*, geboren *, und F*, geboren *, je zur Hälfte als Eigentümer eingetragen (B-LNR 1 und 2); der Vater verstarb am 28. 6. 2016, die Mutter am 23. 8. 2019. Im Lastenblatt dieser Liegenschaft ist unter C-LNR 9 ein Pfandrecht für E* einverleibt. In den beiden Verlassenschaftsverfahren nach ihren Eltern gab E* (jeweils aus dem Titel des Gesetzes) bedingte Erbantrittserklärungen ab. In den Verlassenschaftsverfahren bestätigte der Gerichtskommissär jeweils am 10. März 2020, dass E* berechtigt sei, die Verlassenschaft alleine zu vertreten, zu benützen und zu verwalten (Amtsbestätigung gemäß Paragraph 172, AußStrG).

[2] Die Antragstellerin ist bürgerliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 519 derselben Katastralgemeinde.

[3] Am 27. Oktober 2020 genehmigte das Erstgericht als Verlassenschaftsgericht antragsgemäß zwei am 24. Februar 2020 zwischen den Verlassenschaften nach den beiden Eltern der E* jeweils als Verkäufer und der Antragstellerin als Käuferin abgeschlossene Kaufverträge betreffend die Grundstücke 214/5, 214/11, 214/13 und 214/14 je EZ 478 KG *; zugleich bestätigte es, dass E* berechtigt war, die Kaufverträge namens der Verlassenschaften nach ihrem jeweiligen Elternteil zu unterfertigen. Den weiteren Antrag, auch den Bestandvertrag und „die beiden Servitutsverträge“ verlassenschaftsgerichtlich zu genehmigen, wies es mangels Genehmigungsbedürftigkeit zurück.

[4] Gegenstand des am 25. Jänner 2021 von E* „im eigenen Namen und als erbantrittserklärte Erbin“ unterfertigten Bestandvertrags, der im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung einer Eisenbahn-Hochleistungsstrecke (*) steht, sind Teilflächen der Grundstücke 214/2 und 214/7 je der EZ 478 KG *. Im Bestandvertrag räumte E* der Antragstellerin „unter Beitritt der R*bank *“ an den im Vertrag bezeichneten Flächen das „vorübergehende Grundbenützungsrecht im Sinne eines Bestandrechts“ gegen eine „Entschädigung“ und diesem Bestandrecht den bürgerlichen Vorrang vor den im Lastenblatt der EZ 478 eingetragenen Pfandrechten C-LNR 4, 6, 7, 8, 9 und 10 ein. Die Bestandgeberin verzichtete „ausdrücklich für die Gesamtdauer des Projekts“ auf eine Kündigung. Die Vertragspartner erteilten die Einwilligung in die Einverleibung des Bestandrechts auf den Grundstücken 214/2 und 214/7, die Anmerkung der (bezahlten) Vorauszahlung des Bestandzinses und die Einverleibung des Vorrangs des Bestandrechts vor den bezeichneten Pfandrechten. Im – ebenfalls mit der Errichtung des Eisenbahnprojekts im Zusammenhang stehenden – Servitutsvertrag vom selben Tag räumte E* der Antragstellerin (ebenfalls unter Beitritt der Bank) die „Dienstbarkeit Duldung der Errichtung, des Bestandes, der Erhaltung und Pflege einer ökologischen Ausgleichsfläche Mischfläche mit Gebüschflur und Unterlassung von Maßnahmen, welche die Bestimmung des Vertragsgegenstandes mit dieser Eigenschaft gefährden oder unmöglich machen könnten“ und eine weitere, nicht zu verbüchende Dienstbarkeit am Grundstück 214/7 der EZ 478, und diesen Dienstbarkeiten je den bürgerlichen Vorrang vor den im Lastenblatt der EZ 478 unter C-LNR 4, 6, 7, 8, 9 und 10 eingetragenen Pfandrechten ein. Die Antragstellerin wiederum erklärte, dem „Servitutsgeber“ zur Anlegung einer Ersatzstraße eine Wegedienstbarkeit am Grundstück 214/13 einzuräumen. Die Vertragspartner erteilten jeweils ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der jeweiligen Dienstbarkeit und des Vorrangs vor den bezeichneten Lasten (Pfandrechten). In beiden Verträgen ist festgehalten, dass sie „zur Abwendung eines sonst notwendigen Verfahrens nach dem Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz abgeschlossen“ werden. Beide Verträge unterfertigten die Vertreter der R*bank * (als Gesamtrechtsnachfolgerin der *) am 2. Dezember 2020 und der die Verträge errichtende Notar bestätigte die Echtheit der Firmenzeichnungen. [4] Gegenstand des am 25. Jänner 2021 von E* „im eigenen Namen und als erbantrittserklärte Erbin“ unterfertigten Bestandvertrags, der im Zusammenhang mit der Planung und Errichtung einer Eisenbahn-Hochleistungsstrecke (*) steht, sind Teilflächen der Grundstücke 214/2 und 214/7 je der EZ 478 KG *. Im Bestandvertrag räumte E* der Antragstellerin „unter Beitritt der R*bank *“ an den im Vertrag bezeichneten Flächen das „vorübergehende Grundbenützungsrecht im Sinne eines Bestandrechts“ gegen eine „Entschädigung“ und diesem Bestandrecht den bürgerlichen Vorrang vor den im Lastenblatt der EZ 478 eingetragenen Pfandrechten C-LNR 4, 6, 7, 8, 9 und 10 ein. Die Bestandgeberin verzichtete „ausdrücklich für die Gesamtdauer des Projekts“ auf eine Kündigung. Die Vertragspartner erteilten die Einwilligung in die Einverleibung des Bestandrechts auf

den Grundstücken 214/2 und 214/7, die Anmerkung der (bezahlten) Vorauszahlung des Bestandszinses und die Einverleibung des Vorrangs des Bestandrechts vor den bezeichneten Pfandrechten. Im – ebenfalls mit der Errichtung des Eisenbahnprojekts im Zusammenhang stehenden – Servitutsvertrag vom selben Tag räumte E* der Antragstellerin (ebenfalls unter Beitritt der Bank) die „Dienstbarkeit Duldung der Errichtung, des Bestandes, der Erhaltung und Pflege einer ökologischen Ausgleichsfläche Mischfläche mit Gebüschflur und Unterlassung von Maßnahmen, welche die Bestimmung des Vertragsgegenstandes mit dieser Eigenschaft gefährden oder unmöglich machen könnten“ und eine weitere, nicht zu verbüchernde Dienstbarkeit am Grundstück 214/7 der EZ 478, und diesen Dienstbarkeiten je den bürgerlichen Vorrang vor den im Lastenblatt der EZ 478 unter C-LNR 4, 6, 7, 8, 9 und 10 eingetragenen Pfandrechten ein. Die Antragstellerin wiederum erklärte, dem „Servitutsgeber“ zur Anlegung einer Ersatzstraße eine Wegedienstbarkeit am Grundstück 214/13 einzuräumen. Die Vertragspartner erteilten jeweils ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der jeweiligen Dienstbarkeit und des Vorrangs vor den bezeichneten Lasten (Pfandrechten). In beiden Verträgen ist festgehalten, dass sie „zur Abwendung eines sonst notwendigen Verfahrens, nach dem Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz abgeschlossen“ werden. Beide Verträge unterfertigten die Vertreter der R*bank * (als Gesamtrechtsnachfolgerin der *) am 2. Dezember 2020 und der die Verträge errichtende Notar bestätigte die Echtheit der Firmenzeichnungen.

[5] Mit zwei Bescheiden vom 2. Februar 2021 sprach die Bezirkshauptmannschaft * als Grundverkehrsbehörde aus, dass für den Bestandvertrag und den Servitutsvertrag keine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich ist.

[6] Die Antragstellerin begehrte unter Vorlage der genannten Amtsbestätigungen, Verträge, Beschlüsse und Bescheide in der EZ 478 KG * die Einverleibung des Bestandrechts auf den Grundstücken 214/2 und 214/7, die Einverleibung des Vorrangs des Bestandrechts vor den näher bezeichneten Pfandrechten, die Einverleibung der genannten Dienstbarkeit und die Einverleibung des Vorrangs dieses Dienstbarkeitsrechts vor den Pfandrechten, sowie in der EZ 519 KG * die Einverleibung der Wegedienstbarkeit zu bewilligen und die Vorauszahlung des Bestandszinses sowie die Wegedienstbarkeit ersichtlich zu machen.

[7] Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab.

[8] Eintragungen seien nur gegen den Liegenschaftseigentümer zulässig und dies seien die beiden Eltern der E*. Die Verträge seien von E* als erbantrittserklärte Erbin unterfertigt und eine Verbücherung sei erst nach rechtskräftiger Einantwortung der Erbin zulässig.

[9] Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung.

[10] Nach dem Wortlaut der Verträge habe E* nicht als Vertreterin der Verlassenschaft gehandelt und auch nicht als solche unterschrieben, weshalb eine unklare Vertragslage vorliege. Auch die Eintragung der urkundlich gedeckten Wegedienstbarkeit (auf dem Grundstück der Antragstellerin) sei nicht zu bewilligen, weil nach dem erkennbaren Zweck der wechselseitigen Einräumung von Dienstbarkeiten diese Einverleibung allein von den Parteien nicht gewollt sei. Ob auch das Fehlen der Bestätigung der Abgabe der Erklärung nach § 79 Abs 1 Z 2 NO durch die Vertreter der Antragstellerin die Einverleibung hindere, könne daher dahingestellt bleiben. [10] Nach dem Wortlaut der Verträge habe E* nicht als Vertreterin der Verlassenschaft gehandelt und auch nicht als solche unterschrieben, weshalb eine unklare Vertragslage vorliege. Auch die Eintragung der urkundlich gedeckten Wegedienstbarkeit (auf dem Grundstück der Antragstellerin) sei nicht zu bewilligen, weil nach dem erkennbaren Zweck der wechselseitigen Einräumung von Dienstbarkeiten diese Einverleibung allein von den Parteien nicht gewollt sei. Ob auch das Fehlen der Bestätigung der Abgabe der Erklärung nach Paragraph 79, Absatz eins, Ziffer 2, NO durch die Vertreter der Antragstellerin die Einverleibung hindere, könne daher dahingestellt bleiben.

[11] In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung beantragt die Antragstellerin, die Grundbucheintragungen zu bewilligen und dem Erstgericht den Vollzug aufzutragen.

Rechtliche Beurteilung

[12] Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

[13] 1.1 Gemäß § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Das Ansuchen kann

somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878). [13]

1.1 Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Das Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878).

[14] 1.2 Im Fall des Ablebens des Eigentümers der Liegenschaft setzt dessen Verlassenschaft als juristische Person die Rechtsposition des Verstorbenen fort (§ 546 ABGB idF ErbRÄG 2015); sie ist daher parteifähig und allein aktiv und passiv legitimiert (5 Ob 217/20b mwN). Das Recht auf die Benützung, Verwaltung und Vertretung der Verlassenschaft kommt ex lege dem erbantrittserklärten Erben zu, solange das Verlassenschaftsgericht nichts anderes anordnet (§ 810 Abs 1 erster Satz ABGB; RS0008167 [T4, T5]). Die Verlassenschaft besteht, solange sie nicht durch Einantwortung rechtskräftig beendet ist (RS0012206 [T7]); das ErbRÄG hat an diesem Umstand nichts geändert (vgl. RS0008131 [T5]). [14] 1.2 Im Fall des Ablebens des Eigentümers der Liegenschaft setzt dessen Verlassenschaft als juristische Person die Rechtsposition des Verstorbenen fort (Paragraph 546, ABGB in der Fassung ErbRÄG 2015); sie ist daher parteifähig und allein aktiv und passiv legitimiert (5 Ob 217/20b mwN). Das Recht auf die Benützung, Verwaltung und Vertretung der Verlassenschaft kommt ex lege dem erbantrittserklärten Erben zu, solange das Verlassenschaftsgericht nichts anderes anordnet (Paragraph 810, Absatz eins, erster Satz ABGB; RS0008167 [T4, T5]). Die Verlassenschaft besteht, solange sie nicht durch Einantwortung rechtskräftig beendet ist (RS0012206 [T7]); das ErbRÄG hat an diesem Umstand nichts geändert vergleiche RS0008131 [T5]).

[15] 1.3 Die Frage, ob der Erbe, dem die Besorgung und Verwaltung des Nachlasses überlassen wurde, sich selbst oder die Verlassenschaft verpflichten wollte, ist in erster Linie nach dem Inhalt der Vereinbarung zu beurteilen; es ist nicht erforderlich, dass die Absicht, namens der Verlassenschaft zu handeln, ausdrücklich hervorgehoben wird (RS0008173 [T1]; Schweda in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 § 810 Rz 34). [15] 1.3 Die Frage, ob der Erbe, dem die Besorgung und Verwaltung des Nachlasses überlassen wurde, sich selbst oder die Verlassenschaft verpflichten wollte, ist in erster Linie nach dem Inhalt der Vereinbarung zu beurteilen; es ist nicht erforderlich, dass die Absicht, namens der Verlassenschaft zu handeln, ausdrücklich hervorgehoben wird (RS0008173 [T1]; Schweda in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang3 Paragraph 810, Rz 34).

[16] 2. Die beiden von der Antragstellerin mit ihrem Grundbuchsgesuch vorgelegten Verträge vom 25. Jänner 2021, in denen E* als Bestandgeberin bzw Servitutsgeberin jeweils der Antragstellerin Rechte an bestimmten Flächen

der Grundstücke (gegen näher geregelte Entschädigungszahlungen) einräumte und dies „im eigenen Namen und als erbantrittserklärte Erbin in den Verlassenschaftsverfahren“ nach ihren Eltern formulierte, sind formal unbedenklich und lassen keine Zweifel daran aufkommen, dass sie mit Wirkung für die beiden Verlassenschaften handeln wollte und handelte. Ihre materiell-rechtliche Berechtigung zur Verpflichtung der Verlassenschaften ist durch die vorgelegten Amtsbestätigungen belegt. Aus dem Umstand, dass E* die Verträge nicht nur als erbantrittserklärte Erbin, sondern zusätzlich auch in eigenem Namen abschloss, ergibt sich keine – wie das Rekursgericht meint – auslegungsbedürftige Vertragslage, denn die Vereinbarungen sollten unzweifelhaft die beiden Verlassenschaften nach ihren Eltern berechtigen und verpflichten. [16] 2. Die beiden von der Antragstellerin mit ihrem Grundbuchsgesuch vorgelegten Verträge vom 25. Jänner 2021, in denen E* als Bestandgeberin bzw Servitutsgeberin jeweils der Antragstellerin Rechte an bestimmten Flächen, der Grundstücke (gegen näher geregelte Entschädigungszahlungen) einräumte und dies „im eigenen Namen und als erbantrittserklärte Erbin in den Verlassenschaftsverfahren“ nach ihren Eltern formulierte, sind formal unbedenklich und lassen keine Zweifel daran aufkommen, dass sie mit Wirkung für die beiden Verlassenschaften handeln wollte und handelte. Ihre materiell-rechtliche Berechtigung zur Verpflichtung der Verlassenschaften ist durch die vorgelegten Amtsbestätigungen belegt. Aus dem Umstand, dass E* die Verträge nicht nur als erbantrittserklärte Erbin, sondern zusätzlich auch in eigenem Namen abschloss, ergibt sich keine – wie das Rekursgericht meint – auslegungsbedürftige Vertragslage, denn die Vereinbarungen sollten unzweifelhaft die beiden Verlassenschaften nach ihren Eltern berechtigen und verpflichten.

[17] 3.1 Eintragungen im Grundbuch sind gemäß § 21 GBG nur gegen den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als

Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung derer die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch aufscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird. Auf die wahre Rechtslage kommt es dabei nicht an (vgl RS0060803 [T1]; RS0061117 [T7]). Die Bestimmungen der §§ 21 und 94 GBG verhindern im Grundbuchsverkehr grundsätzlich jede Bedachtnahme auf die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, solange sie nicht im Grundbuch ihren Niederschlag gefunden haben (RS0011313 [T1]). [17] 3.1 Eintragungen im Grundbuch sind gemäß Paragraph 21, GBG nur gegen den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung derer die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch aufscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird. Auf die wahre Rechtslage kommt es dabei nicht an vergleiche RS0060803 [T1]; RS0061117 [T7]). Die Bestimmungen der Paragraphen 21 und 94 GBG verhindern im Grundbuchsverkehr grundsätzlich jede Bedachtnahme auf die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, solange sie nicht im Grundbuch ihren Niederschlag gefunden haben (RS0011313 [T1]).

[18] 3.2 Gemäß § 23 GBG ist nach der Veräußerung eines zu einer Verlassenschaft gehörenden unbeweglichen Guts dem Erwerber seine Eintragung unmittelbar nach dem Verstorbenen zu bewilligen. Im Fall einer Veräußerung vor Einantwortung ersetzt die abhandlungsbehördliche Genehmigung des Vertrags den Einantwortungsbeschluss (Hagleitner in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 23 Rz 2). [18] 3.2 Gemäß Paragraph 23, GBG ist nach der Veräußerung eines zu einer Verlassenschaft gehörenden unbeweglichen Guts dem Erwerber seine Eintragung unmittelbar nach dem Verstorbenen zu bewilligen. Im Fall einer Veräußerung vor Einantwortung ersetzt die abhandlungsbehördliche Genehmigung des Vertrags den Einantwortungsbeschluss (Hagleitner in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 23, Rz 2).

[19] 3.3 Auch hier handelt es sich um Verfügungen vor den Einantwortungen, wobei das Verlassenschaftsgericht eine Genehmigungsbedürftigkeit der beiden Verträge verneinte, eine Vorlage einer solchen Genehmigung daher nicht in Betracht kam. Entgegen der Rechtsauffassung der Vorinstanzen ist allerdings ein Widerspruch zu § 21 GBG durch die Bewilligung des Grundbuchgesuchs schon deshalb nicht gegeben, weil die Verlassenschaften gemäß § 546 ABGB als juristische Person jeweils die Rechtsposition des Verstorbenen fortsetzen (vgl 2 Ob 171/20s mwN); zwischen der Verlassenschaft und dem Verstorbenen besteht daher Rechtsidentität (vgl RS0035686); einen Rechtsübergang (Gesamtrechtsnachfolge) bewirkt erst die Einantwortung (dazu etwa Jakusch in Angst/Oberhammer, EO3 § 9 Rz 7). Dem Gesuch um Einverleibung der wirksam durch die für die Verlassenschaften nach den im Grundbuch einverlebten Verstorbenen verfügbungsbefugte Verwalterin eingeräumten Bestand- und Servitutsrechte steht daher die Bestimmung des § 21 GBG nicht entgegen. [19] 3.3 Auch hier handelt es sich um Verfügungen vor den Einantwortungen, wobei das Verlassenschaftsgericht eine Genehmigungsbedürftigkeit der beiden Verträge verneinte, eine Vorlage einer solchen Genehmigung daher nicht in Betracht kam. Entgegen der Rechtsauffassung der Vorinstanzen ist allerdings ein Widerspruch zu Paragraph 21, GBG durch die Bewilligung des Grundbuchgesuchs schon deshalb nicht gegeben, weil die Verlassenschaften gemäß Paragraph 546, ABGB als juristische Person jeweils die Rechtsposition des Verstorbenen fortsetzen vergleiche 2 Ob 171/20s mwN); zwischen der Verlassenschaft und dem Verstorbenen besteht daher Rechtsidentität vergleiche RS0035686); einen Rechtsübergang (Gesamtrechtsnachfolge) bewirkt erst die Einantwortung (dazu etwa Jakusch in Angst/Oberhammer, EO3 Paragraph 9, Rz 7). Dem Gesuch um Einverleibung der wirksam durch die für die Verlassenschaften nach den im Grundbuch einverlebten Verstorbenen verfügbungsbefugte Verwalterin eingeräumten Bestand- und Servitutsrechte steht daher die Bestimmung des Paragraph 21, GBG nicht entgegen.

[20] 4.1 Voraussetzung für die gemäß § 9 GBG zulässige Verbücherung eines Bestandrechts ist nicht nur die Zustimmung (also die Aufsandungserklärung) des Bestandgebers und Eigentümers, sondern auch, dass in der (die Eintragungsgrundlage bildenden) Vertragsurkunde die wesentlichen Vertragspunkte festgelegt sind; die Prüfung eines Gesuchs auf Eintragung eines Bestandvertrags hat nach den Erfordernissen der §§ 26 ff GBG zu erfolgen und muss § 32 GBG genügen (5 Ob 59/20t; 5 Ob 27/19k, je mwN). Entgegen der früheren Rechtsprechung ist seit der Entscheidung 5 Ob 90/06f (ausführlicher dazu 5 Ob 194/15p) auch ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag nach § 1095 ABGB verbücherungsfähig, wenn eine Einschränkung der Kündigungsmöglichkeiten des Bestandgebers vereinbart ist (RS0108658 [T2] = RS0020445 [T4]). [20] 4.1 Voraussetzung für die gemäß Paragraph 9, GBG zulässige Verbücherung eines Bestandrechts ist nicht nur die Zustimmung (also die Aufsandungserklärung) des Bestandgebers und Eigentümers, sondern auch, dass in der (die Eintragungsgrundlage bildenden) Vertragsurkunde die wesentlichen Vertragspunkte festgelegt sind; die Prüfung eines Gesuchs auf Eintragung eines Bestandvertrags hat nach den Erfordernissen der Paragraphen 26, ff GBG zu erfolgen und muss Paragraph 32, GBG genügen (5 Ob 59/20t; 5 Ob 27/19k, je mwN). Entgegen der früheren Rechtsprechung ist seit der Entscheidung 5 Ob 90/06f (ausführlicher

dazu 5 Ob 194/15p) auch ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Bestandvertrag nach Paragraph 1095, ABGB verbücherungsfähig, wenn eine Einschränkung der Kündigungsmöglichkeiten des Bestandgebers vereinbart ist (RS0108658 [T2] = RS0020445 [T4]).

[21] 4.2 Der Bestandvertrag, in dem die Bestandgeberin die vorübergehende Benützung der näher bezeichneten Flächen „zu allen erforderlichen Baumaßnahmen“ einräumte, enthält einen ausdrücklichen Kündigungsverzicht „für die Gesamtdauer des Projekts“. Die Verbücherung ist daher zulässig, weil sie den Zweck hat, den Bestandnehmer dahin zu schützen, dass auch der Erwerber

des Bestandobjekts an die vereinbarten Kündigungsbeschränkungen gebunden ist (vgl 5 Ob 194/15p mwN). [21] 4.2 Der Bestandvertrag, in dem die Bestandgeberin die vorübergehende Benützung der näher bezeichneten Flächen „zu allen erforderlichen Baumaßnahmen“ einräumte, enthält einen ausdrücklichen Kündigungsverzicht „für die Gesamtdauer des Projekts“. Die Verbücherung ist daher zulässig, weil sie den Zweck hat, den Bestandnehmer dahin zu schützen, dass auch der Erwerber, des Bestandobjekts an die vereinbarten Kündigungsbeschränkungen gebunden ist vergleiche 5 Ob 194/15p mwN).

[22] 5.1 Im Servitutsvertrag wird der Antragstellerin das Recht eingeräumt, auf dem Grundstück Nr 214/7 der KG * eine „ökologische Ausgleichsfläche“ zu errichten, zu erhalten und zu pflegen; gleichzeitig verpflichtet sich der Liegenschaftseigentümer, dort Maßnahmen, die das Eisenbahnprojekt gefährden könnten, wie insbesondere Rodung, Umbruch in Ackerland, Einsaat von Futtergräsern, Aufforstung, Ausbringen von Klärschlamm, Anwendung von chemischen und synthetischen Pflanzenschutzmitteln, Ablagerung von Sachen oder Errichtung von Baulichkeiten und Anlagen, zu unterlassen (Punkt 3.2. des Servitutsvertrags). Im Vertrag ist außerdem festgehalten, dass dieser „zur Abwendung eines sonst notwendigen Verfahrens nach dem Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz abgeschlossen“ werde (Punkt 10.11. des Servitutsvertrags).

[23] 5.2 Eine die Qualifikation als Reallast nahelegende positive Leistung des Grundeigentümers (dazu RS0116184) sieht der Servitutsvertrag nicht vor. Auch eine Qualifikation als Fruchtgenuss scheidet aus, weil ein solcher gemäß § 509 ABGB das dingliche Recht auf volle Nutzung einer fremden Sache unter Schonung der Substanz wäre (vgl RS0088537); diesfalls wäre eine Verbücherung nur mit einer zeitlichen Begrenzung zulässig (vgl RS0115508 [T1]). Die hier näher konkretisierte Duldungs- und Unterlassungsverpflichtung der Liegenschaftseigentümer im Bezug auf die von der Antragstellerin zu erhaltende „Ausgleichsfläche“ ist zwar unbefristet, allerdings kein Fruchtgenussrecht, weshalb auch insoweit kein Eintragungshindernis besteht. [23] 5.2 Eine die Qualifikation als Reallast nahelegende positive Leistung des Grundeigentümers (dazu RS0116184) sieht der Servitutsvertrag nicht vor. Auch eine Qualifikation als Fruchtgenuss scheidet aus, weil ein solcher gemäß Paragraph 509, ABGB das dingliche Recht auf volle Nutzung einer fremden Sache unter Schonung der Substanz wäre vergleiche RS0088537); diesfalls wäre eine Verbücherung nur mit einer zeitlichen Begrenzung zulässig vergleiche RS0115508 [T1]). Die hier näher konkretisierte Duldungs- und Unterlassungsverpflichtung der Liegenschaftseigentümer im Bezug auf die von der Antragstellerin zu erhaltende „Ausgleichsfläche“ ist zwar unbefristet, allerdings kein Fruchtgenussrecht, weshalb auch insoweit kein Eintragungshindernis besteht.

[24] 6. Schließlich hindert auch das – vom Rekursgericht als möglicher weiterer Abweisungsgrund erwähnte – Fehlen einer Bestätigung der Abgabe der Erklärung nach § 79 Abs 1 Z 2 NO durch die Vertreter der Antragstellerin die Bewilligung des Grundbuchgesuchs nicht: Gemäß § 79 Abs 2 NO kann der Notar die Echtheit einer händischen Unterschrift (firmenmäßigen Zeichnung) von gesetzlichen Vertretern oder Prokuristen von Gebietskörperschaften, verstaatlichten Unternehmen, sonstigen unter öffentlicher Aufsicht stehenden juristischen Personen oder der Kontrolle des Rechnungshofs oder eines Landesrechnungshofs unterliegenden Rechtsträgern auch dann beurkunden, wenn die betreffende Person die Echtheit dem Notar gegenüber schriftlich anerkennt und von ihr bei dem Notar eine für künftige Beglaubigungen abgegebene, von ihm beglaubigte und entgegengenommene Musterunterschrift aufliegt; die Abgabe der Erklärung der Partei nach Abs 1 Z 2 ist in diesen Fällen nicht erforderlich. Dass die Antragstellerin in den Anwendungsbereich des § 79 Abs 2 NO fällt, unterliegt keinem Zweifel. [24] 6. Schließlich hindert auch das – vom Rekursgericht als möglicher weiterer Abweisungsgrund erwähnte – Fehlen einer Bestätigung der Abgabe der Erklärung nach Paragraph 79, Absatz eins, Ziffer 2, NO durch die Vertreter der Antragstellerin die Bewilligung des Grundbuchgesuchs nicht: Gemäß Paragraph 79, Absatz 2, NO kann der Notar die Echtheit einer händischen Unterschrift (firmenmäßigen Zeichnung) von gesetzlichen Vertretern oder Prokuristen von Gebietskörperschaften, verstaatlichten Unternehmen, sonstigen unter öffentlicher Aufsicht stehenden juristischen Personen oder der

Kontrolle des Rechnungshofs oder eines Landesrechnungshofs unterliegenden Rechtsträgern auch dann beurkunden, wenn die betreffende Person die Echtheit dem Notar gegenüber schriftlich anerkennt und von ihr bei dem Notar eine für künftige Beglaubigungen abgegebene, von ihm beglaubigte und entgegengenommene Musterunterschrift aufliegt; die Abgabe der Erklärung der Partei nach Absatz eins, Ziffer 2, ist in diesen Fällen nicht erforderlich. Dass die Antragstellerin in den Anwendungsbereich des Paragraph 79, Absatz 2, NO fällt, unterliegt keinem Zweifel.

[25] 7. Weitere Eintragungshindernisse sind nicht ersichtlich und der Revisionsrekurs der Antragstellerin erweist sich damit als berechtigt.

Textnummer

E135571

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00007.22Y.0601.000

Im RIS seit

14.08.2022

Zuletzt aktualisiert am

23.01.2023

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