

TE OGH 2019/9/24 5Ob111/19p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.09.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. D*, geboren am *, 2. M*, ebenda, beide vertreten durch Hasch & Partner Anwaltsgesellschaft mbH in Wien, wegen Berichtigung gemäß § 136 GBG in der EZ * KG *, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. April 2019, AZ 46 R 49/19z, denDer 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. D*, geboren am *, 2. M*, ebenda, beide vertreten durch Hasch & Partner Anwaltsgesellschaft mbH in Wien, wegen Berichtigung gemäß Paragraph 136, GBG in der EZ * KG *, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. April 2019, AZ 46 R 49/19z, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist die Frage, ob die Antragsteller aufgrund der Weitergabe der Bestandrechte durch den im Grundbuch eingetragenen Mieter sowie dessen Rechtsnachfolger und der Einlösung einer im Mietvertrag vereinbarten Forderung auf Rückzahlung einer Kautions berechtigt sind, gemäß § 136 GBG die Einverleibung der Übertragung des unter C-LNr 5a eingetragenen Bestandrechts und unter C-LNr 6a einverleibten Pfandrechts zu beantragen. Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist die Frage, ob die Antragsteller aufgrund der Weitergabe der Bestandrechte durch den im Grundbuch eingetragenen Mieter sowie dessen Rechtsnachfolger und der Einlösung einer im Mietvertrag vereinbarten Forderung auf Rückzahlung einer Kautions berechtigt sind, gemäß Paragraph 136, GBG die Einverleibung der Übertragung des unter C-LNr 5a eingetragenen Bestandrechts und unter C-LNr 6a einverleibten Pfandrechts zu beantragen.

Das Erstgericht wies die Anträge ab.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige, und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

1.1. Voraussetzung für eine Grundbuchsberichtigung nach § 136 GBG ist die mangelnde Übereinstimmung des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage. Sie kommt dann zur Anwendung, wenn nachträglich außerbücherlich eine Rechtsänderung eingetreten ist, die grundbücherlich aber noch nicht durchgeführt wurde. Eine solche Berichtigung hat nur deklarative Bedeutung (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² § 136 GBG Rz 1; 5 Ob 1/10y). Voraussetzung dafür ist der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs; er tritt an die Stelle der sonst (§§ 31 ff GBG) geforderten urkundlichen Unterlagen. Dieser Nachweis ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Eine offenkundige Unrichtigkeit – die etwa vorliegen könnte, wenn sich der außerbücherliche Rechtsübergang und die damit jeweils verbundene Gesamtrechtsnachfolge in das Vermögen des Rechtsvorgängers unmittelbar aus dem Gesetz ergäbe (RIS-Justiz RS0061010) – wurde hier nicht behauptet. Für den Nachweis durch öffentliche Urkunden im Sinn des § 136 Abs 1 GBG gilt, dass ein allgemeiner Verweis „auf die Urkundensammlung“ nicht ausreicht (RS0061010 [T14]) und schlichte Kopien öffentlicher Urkunden nicht als öffentliche Urkunden im Sinn des § 136 Abs 1 GBG anzusehen sind. Damit eine Kopie die Qualität einer öffentlichen Urkunde erlangt, ist deren gerichtliche oder notarielle Beglaubigung erforderlich (RS0061010 [T21]).

1.1. Voraussetzung für eine Grundbuchsberichtigung nach Paragraph 136, GBG ist die mangelnde Übereinstimmung des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage. Sie kommt dann zur Anwendung, wenn nachträglich außerbücherlich eine Rechtsänderung eingetreten ist, die grundbücherlich aber noch nicht durchgeführt wurde. Eine solche Berichtigung hat nur deklarative Bedeutung (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² Paragraph 136, GBG Rz 1; 5 Ob 1/10y). Voraussetzung dafür ist der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs; er tritt an die Stelle der sonst (Paragraphen 31, ff GBG) geforderten urkundlichen Unterlagen. Dieser Nachweis ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Eine offenkundige Unrichtigkeit – die etwa vorliegen könnte, wenn sich der außerbücherliche Rechtsübergang und die damit jeweils verbundene Gesamtrechtsnachfolge in das Vermögen des Rechtsvorgängers unmittelbar aus dem Gesetz ergäbe (RIS-Justiz RS0061010) – wurde hier nicht behauptet. Für den Nachweis durch öffentliche Urkunden im Sinn des Paragraph 136, Absatz eins, GBG gilt, dass ein allgemeiner Verweis „auf die Urkundensammlung“ nicht ausreicht (RS0061010 [T14]) und schlichte Kopien öffentlicher Urkunden nicht als öffentliche Urkunden im Sinn des Paragraph 136, Absatz eins, GBG anzusehen sind. Damit eine Kopie die Qualität einer öffentlichen Urkunde erlangt, ist deren gerichtliche oder notarielle Beglaubigung erforderlich (RS0061010 [T21]).

1.2. Soweit es als Grundlage für die Berichtigung des Nachweises durch öffentliche Urkunden bedarf, ist überdies § 94 Abs 1 GBG zu berücksichtigen, wonach das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen darf, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Der Urkundeninhalt muss nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheinen, sondern darf auch materiell-rechtlich nicht irgendwelche Zweifel aufkommen lassen (RS0060878). Dem Grundbuchsgericht ist es verwehrt, eine undeutliche und zu begründetem Zweifel Anlass gebende Urkunde auszulegen; durch den Urkundeninhalt erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen. Die Wahl einer Auslegung zwischen mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten ist dem Grundbuchsgericht verwehrt (RS0060573 [T3, T5, T8]). Ob die einem Grundbuchsgesuch angeschlossenen Urkunden im Sinn des § 94 Abs 1 Z 3 GBG zu Zweifeln Anlass geben, ist dabei eine Frage des Einzelfalls, die nur dann eine erhebliche Rechtsfrage begründen könnte, wenn dem Rekursgericht eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen ist (RS0060573 [T18]). Auch im Fall des Berichtigungsverfahrens nach § 136 Abs 1 GBG darf daher kein Zweifel daran bestehen, dass die begehrte Eintragung nur dazu dient, den Grundbuchstand mit der tatsächlichen Rechtslage in Einklang zu bringen; Fragen der Vertragsauslegung können im Rahmen eines derartigen Verfahrens nicht gelöst werden (5 Ob 1/10y).

1.2. Soweit es als Grundlage für die Berichtigung des Nachweises durch öffentliche Urkunden bedarf, ist überdies Paragraph 94, Absatz eins, GBG zu berücksichtigen, wonach das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen darf, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Der Urkundeninhalt muss nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheinen, sondern darf auch materiell-rechtlich nicht irgendwelche

Zweifel aufkommen lassen (RS0060878). Dem Grundbuchsgericht ist es verwehrt, eine undeutliche und zu begründetem Zweifel Anlass gebende Urkunde auszulegen; durch den Urkundeninhalt erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen. Die Wahl einer Auslegung zwischen mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten ist dem Grundbuchsgericht verwehrt (RS0060573 [T3, T5, T8]). Ob die einem Grundbuchsgesuch angeschlossenen Urkunden im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG zu Zweifeln Anlass geben, ist dabei eine Frage des Einzelfalls, die nur dann eine erhebliche Rechtsfrage begründen könnte, wenn dem Rekursgericht eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen ist (RS0060573 [T18]). Auch im Fall des Berichtigungsverfahrens nach Paragraph 136, Absatz eins, GBG darf daher kein Zweifel daran bestehen, dass die begehrte Eintragung nur dazu dient, den Grundbuchstand mit der tatsächlichen Rechtslage in Einklang zu bringen; Fragen der Vertragsauslegung können im Rahmen eines derartigen Verfahrens nicht gelöst werden (5 Ob 1/10y).

2.1. Eine auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung der Vorinstanzen liegt nicht vor. Ob aufgrund der Vereinbarung der Antragsteller mit ihrem unmittelbaren Rechtsvorgänger die in der Vereinbarung vom 27. 3. 2015 noch enthaltene aufschiebende Bedingung, die die Wirksamkeit der Abtretung der Mietrechte an die Zustimmung der Liegenschaftseigentümerin knüpfte, konkludent aufgehoben wurde oder nicht, ist eine Frage der Vertragsauslegung, die nicht im Rahmen des Grundbuchsverfahrens zu erörtern ist. Entgegen den Revisionsrekursausführungen nahm die Vereinbarung vom 13. 9. 2018 ausdrücklich auf diejenige vom 27. 3. 2015 und die dort erfolgte Abtretung der Bestandrechte und des Rückforderungsrechts hinsichtlich Kautions Bezug, sodass die Auffassung der Vorinstanzen, es sei zumindest unklar, ob die in der letztgenannten Vereinbarung festgelegte aufschiebende Bedingung damit aufgehoben werden sollte, nicht korrekturbedürftig ist.

2.2. Das rechtskräftige Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt stellt zwar fest, dass die Mietrechte am Rohdachboden im Haus gemäß den seinerzeitigen Bestimmungen des Mietvertrags vom 21. 4. 1993 aufgrund der Vereinbarung vom 1. 2. 2007 vom im Grundbuch eingetragenen Bestandnehmer auf den unmittelbaren Rechtsvorgänger der Antragsteller übertragen wurden, sagt aber nichts darüber aus, ob die (Weiter-)Übertragung vom Rechtsvorgänger der Antragsteller an diese bereits erfolgte oder im Sinn der Vereinbarung vom 27. 3. 2015 an die Zustimmung der Eigentümerin geknüpft war (die mit den vorgelegten Urkunden nicht nachgewiesen wurde). Wenn die Vorinstanzen somit mangels zweifelsfreier unbedingter Einzelrechtsnachfolge auf Bestandnehmerseite einen Anwendungsfall der Grundbuchsberichtigung nach § 136 GBG verneinten, ist dies nicht zu beanstanden. 2.2. Das rechtskräftige Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt stellt zwar fest, dass die Mietrechte am Rohdachboden im Haus gemäß den seinerzeitigen Bestimmungen des Mietvertrags vom 21. 4. 1993 aufgrund der Vereinbarung vom 1. 2. 2007 vom im Grundbuch eingetragenen Bestandnehmer auf den unmittelbaren Rechtsvorgänger der Antragsteller übertragen wurden, sagt aber nichts darüber aus, ob die (Weiter-)Übertragung vom Rechtsvorgänger der Antragsteller an diese bereits erfolgte oder im Sinn der Vereinbarung vom 27. 3. 2015 an die Zustimmung der Eigentümerin geknüpft war (die mit den vorgelegten Urkunden nicht nachgewiesen wurde). Wenn die Vorinstanzen somit mangels zweifelsfreier unbedingter Einzelrechtsnachfolge auf Bestandnehmerseite einen Anwendungsfall der Grundbuchsberichtigung nach Paragraph 136, GBG verneinten, ist dies nicht zu beanstanden.

2.3. Die ständige Rechtsprechung, wonach der Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Bestandvertrag im Fall eines echten Weitergaberechts mit der Mitteilung an den Bestandgeber bereits als vollzogen anzusehen ist (RS0032700), zogen die Vorinstanzen dabei nicht in Zweifel, die ja nur den unbedingten Rechtserwerb als nicht gesichert nachgewiesen ansahen. Die Frage einer unzulässigen bedingten Ausübung des Weitergaberechts (vgl 1 Ob 121/98w) stellt sich hier somit gar nicht. 2.3. Die ständige Rechtsprechung, wonach der Übergang der Rechte und Pflichten aus dem Bestandvertrag im Fall eines echten Weitergaberechts mit der Mitteilung an den Bestandgeber bereits als vollzogen anzusehen ist (RS0032700), zogen die Vorinstanzen dabei nicht in Zweifel, die ja nur den unbedingten Rechtserwerb als nicht gesichert nachgewiesen ansahen. Die Frage einer unzulässigen bedingten Ausübung des Weitergaberechts vergleiche 1 Ob 121/98w) stellt sich hier somit gar nicht.

2.4. Damit ist auch nicht entscheidungsrelevant, ob die Aufgabebestätigung samt Sendungsverfolgung einen ausreichenden Nachweis des Zugangs der Mitteilung über die Ausübung des Weitergaberechts an die Vermieterin bildet. Damit mag den Antragstellern der Nachweis der Unrichtigkeit der derzeitigen Grundbucheintragung in Bezug auf das Bestandrecht gelungen sein; davon auszugehen, es sei ihnen aber der Beweis misslungen, dass nach der aktuellen materiellen Rechtslage nunmehr sie Bestandnehmer und als solche im Grundbuch einzutragen seien, ist nicht korrekturbedürftig.

3.1. Vergleichbare Überlegungen gelten für die beantragte Übertragung des Pfandrechts auf die Antragsteller. Zwar geht nach ständiger Rechtsprechung (RS0011276) eine Hypothek auch ohne bürgerliche Übertragung gemäß den §§ 1358 und 1422 ABGB auf den Zahler über, der die Forderung einlöst, ohne dass es einer besonderen Traditionshandlung bedürfte. Der bürgerlichen Eintragung dieses Vorgangs kommt in diesen Fällen nur deklarative Bedeutung zu, sie dient nur zur Berichtigung des Grundbuchs.

3.2. Dies gilt bei einer Höchstbetragshypothek – bei der das Pfandrecht nach Rechtsprechung und herrschender Lehre nicht an einzelnen Forderungen, sondern am (Kredit-)Rahmen haftet (RS0033415) – aber nicht uneingeschränkt. Diese kann entweder mit Zustimmung des Schuldners durch Übernahme des zugrunde liegenden Vertragsverhältnisses übertragen werden (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 136 GBG Rz 44 mwN), eine solche Vertragsübernahme wurde hier nicht nachgewiesen. Ohne Zustimmung des Schuldners geht die Höchstbetragshypothek bei der Zession nach §§ 1358 oder 1422 ABGB nur dann auf den Zahler über, wenn der Kreditrahmen zuvor ausdrücklich auf eine einzelne Forderung beschränkt und damit das Grundverhältnis zwischen Hypothekargläubiger und Hauptschuldner insoweit beendet wurde und allen Beteiligten klar sein musste, dass eine Wiederausnützung nicht mehr stattfinden sollte (RS0033415; RS0011369; 5 Ob 50/15m mwN).

3.3. Eine gesicherte Beendigung des Grundverhältnisses zwischen Hypothekargläubiger und Hauptschuldnerin wäre hier daher nur dann anzunehmen, wenn die Urkundenlage eindeutig erkennen ließe, dass sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Bestandverhältnis unbedingt und unbeschränkt auf die Antragsteller übergegangen wären. Da dies – wie unter Punkt 2 erörtert – hier nach der nicht aufzugreifenden Auffassung der Vorinstanzen nicht der Fall war, vermochte auch die aus der Urkundenlage hervorgehende Zahlung des Kautionsbetrags von den Antragstellern an ihren unmittelbaren Rechtsvorgänger einen gesetzlichen Übergang des Höchstbetragspfandrechts auf sie nicht zweifelsfrei bewirken. Auch insoweit ist die Auffassung der Vorinstanzen daher nicht korrekturbedürftig.

4. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Textnummer

E126642

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:E126642

Im RIS seit

28.11.2019

Zuletzt aktualisiert am

12.06.2023

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