

TE OGH 2017/6/27 5Ob66/17t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.06.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin Gemeinde F*, vertreten durch Dr. Klaus Nuener, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Einverleibung einer Reallast in der EZ * über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 26. August 2016, GZ 52 R 54/16x-4, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Landeck vom 9. Juni 2016, TZ 2272/16, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin begehrte die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung der Erhaltung von Gebäuden gemäß § 4 Abs 4 des Vertrags vom 27. 5./6. 6. 2016 in der EZ * zu ihren Gunsten und legte als Grundlage hiefür den Vertrag zur Verwirklichung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Bauland iSd § 27 Abs 1 lit d iVm § 33 TROG 2011, abgeschlossen zwischen der Antragstellerin, Frau Monika B* als Eigentümerin der genannten Liegenschaft und der Firma M* GmbH, vor. In diesem Vertrag heißt es unter „§ 4 Vertragliche Hauptpflichten“ auszugsweise: Die Antragstellerin begehrte die Einverleibung der Reallast der Verpflichtung der Erhaltung von Gebäuden gemäß Paragraph 4, Absatz 4, des Vertrags vom 27. 5./6. 6. 2016 in der EZ * zu ihren Gunsten und legte als Grundlage hiefür den Vertrag zur Verwirklichung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Bauland iSd Paragraph 27, Absatz eins, Litera d, in Verbindung mit Paragraph 33, TROG 2011, abgeschlossen zwischen der Antragstellerin, Frau Monika B* als Eigentümerin der genannten Liegenschaft und der Firma M* GmbH, vor. In diesem Vertrag heißt es unter „§ 4 Vertragliche Hauptpflichten“ auszugsweise:

(1) Die Grundeigentümerin verpflichtet sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des gegenständlichen Baugrundstücks für die Dauer dieser Vereinbarung gegenüber der Gemeinde, dass

1. sie für die Dauer von 20 Jahren gerechnet ab Rechtskraft des Baubescheids für das gegenständliche Projekt Anlage 1 auf der Gst-Nr 2581/2 KG * F* weder durch Neubau oder Umbau im Innen- und/oder Außenbereich des Gebäudebestandes abändert, soweit durch solche bauliche Maßnahmen die Gebäude bzw Gebäudeteile ganz oder teilweise dem vereinbarten Verwendungszweck (Anmerkung: d.i. gemäß § 2 Abs 2 des Vertrags ein Beherbergungsbetrieb) bzw der vereinbarten Nutzung entzogen werden, wobei dies auch Nutzungsänderungen ohne

bauliche Veränderungen beinhaltet. 1. sie für die Dauer von 20 Jahren gerechnet ab Rechtskraft des Baubescheids für das gegenständliche Projekt Anlage 1 auf der Gst-Nr 2581/2 KG * F* weder durch Neubau oder Umbau im Innen- und/oder Außenbereich des Gebäudebestandes abändert, soweit durch solche bauliche Maßnahmen die Gebäude bzw Gebäudeteile ganz oder teilweise dem vereinbarten Verwendungszweck (Anmerkung: d.i. gemäß Paragraph 2, Absatz 2, des Vertrags ein Beherbergungsbetrieb) bzw der vereinbarten Nutzung entzogen werden, wobei dies auch Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen beinhaltet.

2. sie bis längstens zwei Jahre gerechnet ab Fertigstellung gegenüber der Gemeinde die vorgenommene Bebauung ausschließlich den in § 1 dieser Vereinbarung vereinbarten Verwendungszweck zugeführt wird. 2. sie bis längstens zwei Jahre gerechnet ab Fertigstellung gegenüber der Gemeinde die vorgenommene Bebauung ausschließlich den in Paragraph eins, dieser Vereinbarung vereinbarten Verwendungszweck zugeführt wird.

3. sie für die Dauer von 20 Jahren gerechnet ab Rechtskraft des Baubescheids für das gegenständliche Projekt und die vorgenommene Bebauung ausschließlich im Umfang des in § 1 dieser Vereinbarung vereinbarten Verwendungszwecks aufrecht erhält. 3. sie für die Dauer von 20 Jahren gerechnet ab Rechtskraft des Baubescheids für das gegenständliche Projekt und die vorgenommene Bebauung ausschließlich im Umfang des in Paragraph eins, dieser Vereinbarung vereinbarten Verwendungszwecks aufrecht erhält.

4. sie jede Handlung unterlässt, die Sinn und Zweck dieser Vereinbarung zuwiderläuft und/oder zu vereiteln geeignet ist.

...

(4) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass zur dinglichen Sicherstellung der vorstehenden Verpflichtungen der Grundeigentümerin auf der Liegenschaft Gst-Nr 2581/2 KG * F* der Grundeigentümerin die Reallast der Verpflichtung zur Erhaltung der Bebauung gemäß den vorstehenden Bestimmungen im ersten Rang eingetragen wird. Die Gemeinde nimmt diese Rechtseinträumung hiermit an. Zwischen den Vertragsteilen wird vereinbart, dass die grundbücherliche Eintragung dieser dinglichen Sicherstellung nach Vorliegen des rechtskräftigen Baubescheids erfolgt, wobei festgehalten wird, dass mit Überreichung des Grundbuchsgesuchs diese Bedingung erfüllt ist.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab. Das Begehren auf Einverleibung der Reallast der Verpflichtung der Erhaltung von Gebäuden sei durch den Vertrag nicht gedeckt, der eine Verpflichtung zur Erhaltung der Bebauung enthalte. Eine Reallast sei überdies die dinglich wirkende Belastung eines Grundstücks mit der Haftung für positive wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundeigentümers, die sich aus § 4 des Vertrags nicht ergebe. Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab. Das Begehren auf Einverleibung der Reallast der Verpflichtung der Erhaltung von Gebäuden sei durch den Vertrag nicht gedeckt, der eine Verpflichtung zur Erhaltung der Bebauung enthalte. Eine Reallast sei überdies die dinglich wirkende Belastung eines Grundstücks mit der Haftung für positive wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundeigentümers, die sich aus Paragraph 4, des Vertrags nicht ergebe.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Ein Unterschied der Begriffe „Gebäude“ und „Bebauung“ sei nicht zu erkennen, überdies werde in den Aufsandungserklärungen ohnedies auf § 4 Abs 4 des Vertrags verwiesen, womit dieser Vertragspunkt als ins Hauptbuch eingetragen anzusehen wäre. Das Rekursgericht teilte aber die Rechtsauffassung des Erstgerichts, dass eine Verpflichtung zur Erhaltung von Gebäuden aus dem Vertrag nicht abzuleiten sei, die sich auch aus dessen präambelartigen § 2 nicht ergebe. Das Anliegen der Gemeinde, die konkrete Verwendung des Grundstücks entsprechend den Zielen der örtlichen Raumordnung zu Fremdenverkehrszwecken sicherzustellen, entspreche nicht dem historisch gewachsenen Verständnis vom Zweck der zulässigen Reallast. Aus dem Vertrag sei kein Rechtsgrund erkennbar, das österreichische Zivilrecht halte aber abstrakte Verpflichtungsgeschäfte grundsätzlich für ungültig. Die von den Parteien vorausgesetzte (Um-)Widmung sei aufschiebende Bedingung, die in grundbuchsfähiger Form nachzuweisen sei. Dies gelte auch für die im § 4 Abs 4 des Vertrags genannte Bedingung des Vorliegens eines rechtskräftigen Baubescheids. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Ein Unterschied der Begriffe „Gebäude“ und „Bebauung“ sei nicht zu erkennen, überdies werde in den Aufsandungserklärungen ohnedies auf Paragraph 4, Absatz 4, des Vertrags verwiesen, womit dieser Vertragspunkt als ins Hauptbuch eingetragen anzusehen wäre. Das Rekursgericht teilte aber die Rechtsauffassung des Erstgerichts, dass eine Verpflichtung zur Erhaltung von Gebäuden aus dem Vertrag nicht abzuleiten sei, die sich auch aus dessen präambelartigen Paragraph 2, nicht ergebe. Das Anliegen der Gemeinde, die konkrete Verwendung des Grundstücks entsprechend den Zielen der örtlichen Raumordnung zu

Fremdenverkehrszwecken sicherzustellen, entspreche nicht dem historisch gewachsenen Verständnis vom Zweck der zulässigen Reallast. Aus dem Vertrag sei kein Rechtsgrund erkennbar, das österreichische Zivilrecht halte aber abstrakte Verpflichtungsgeschäfte grundsätzlich für ungültig. Die von den Parteien vorausgesetzte (Um-)Widmung sei aufschiebende Bedingung, die in grundbuchsfähiger Form nachzuweisen sei. Dies gelte auch für die im Paragraph 4, Absatz 4, des Vertrags genannte Bedingung des Vorliegens eines rechtskräftigen Baubescheids.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, die Frage der Abstraktheit von Rechtsgeschäften in der Vertragsraumordnung sei angesichts verschiedener Literaturmeinungen von erheblicher Bedeutung und in höchstgerichtlicher Rechtsprechung noch nicht geklärt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist entgegen diesem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 GBG) Ausspruch nicht zulässig. Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist entgegen diesem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, GBG) Ausspruch nicht zulässig.

1.1. In einem Grundbuchsbeschluss sind zwar gemäß § 95 Abs 3 GBG alle Gründe anzugeben, die der Bewilligung entgegenstehen, weshalb eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG bei einem von mehreren Abweisungsgründen auch dann vorliegen kann, wenn das Gesuch wegen anderer Abweisungsgründe, bei denen keine erhebliche Rechtsfrage zu lösen ist, abgewiesen werden muss (RIS-Justiz RS0029353; RS0042767). Allerdings kann die Prüfung allfälliger weiterer Abweisungsgründe immer dann unterbleiben, wenn eine Wiederholung des Grundbuchsgesuchs nicht in Betracht kommt (RIS-Justiz RS0060544) etwa mangels Eignung der vorgelegten Urkunden als Eintragungsgrundlagen (RIS-Justiz RS0060544 [T5, T8]). 1.1. In einem Grundbuchsbeschluss sind zwar gemäß Paragraph 95, Absatz 3, GBG alle Gründe anzugeben, die der Bewilligung entgegenstehen, weshalb eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG bei einem von mehreren Abweisungsgründen auch dann vorliegen kann, wenn das Gesuch wegen anderer Abweisungsgründe, bei denen keine erhebliche Rechtsfrage zu lösen ist, abgewiesen werden muss (RIS-Justiz RS0029353; RS0042767). Allerdings kann die Prüfung allfälliger weiterer Abweisungsgründe immer dann unterbleiben, wenn eine Wiederholung des Grundbuchsgesuchs nicht in Betracht kommt (RIS-Justiz RS0060544) etwa mangels Eignung der vorgelegten Urkunden als Eintragungsgrundlagen (RIS-Justiz RS0060544 [T5, T8]).

1.2. Das Rekursgericht hat den Revisionsrekurs hier nur zur Frage der Abstraktheit des konkreten Verpflichtungsgeschäfts zugelassen, die die Antragstellerin mit der Begründung bestreitet, eine Verpflichtung ihrerseits, eine Widmung oder Baubewilligung zuzusagen, sei unzulässig, der Rechtsgrund der Vereinbarung sei der vom Gesetzgeber des TROG ausdrücklich anerkannte Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzepts. Tatsächlich ergibt sich schon aus § 1 des vorgelegten Vertrags unmissverständlich, dass er auf Basis des § 33 TROG 2011 (in der hier noch anzuwendenden Fassung vor der Änderung durch LGBl 93/2016 bzw der Wiederverlautbarung als TROG 2016 – LGBl Nr 101/2016) abgeschlossen wurde, der (Abs 1 leg cit) die Gemeinden ermächtigte, zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung unter Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzepts Verträge mit Grundeigentümern abzuschließen, dies innerhalb der Schranken des § 33 TROG 2011. Der Zweck des Rechtsgeschäfts erschließt sich demnach aus dieser Bestimmung selbst. Die vom Rekursgericht erwähnten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Vertragsraumordnung vermag der Oberste Gerichtshof jedenfalls für die hier noch anzuwendende Fassung des TROG 2011 nicht zu teilen, die eine bloße Ermächtigung zum Vertragsabschluss beinhaltete und nicht etwa (wie es etwa in vom VfGH mit Erkenntnis vom 13. 10. 1999, G 77/99; V 29/99 = VfSlg 15.625 aufgehobenen Bestimmungen des Salzburger ROG 1992 der Fall war) eine zwingende Verknüpfung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde im Rahmen der Vertragsraumordnung mit der hoheitlichen Maßnahme der Erlassung von Raumordnungsplänen vorsah (ebenso 3 Ob 241/15k unter Hinweis auf Kleewein, Instrumente der Raumordnung, bbl 2014, 89 [100]). 1.2. Das Rekursgericht hat den Revisionsrekurs hier nur zur Frage der Abstraktheit des konkreten Verpflichtungsgeschäfts zugelassen, die die Antragstellerin mit der Begründung bestreitet, eine Verpflichtung ihrerseits, eine Widmung oder Baubewilligung zuzusagen, sei unzulässig, der Rechtsgrund der Vereinbarung sei der vom Gesetzgeber des TROG ausdrücklich anerkannte Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzepts. Tatsächlich ergibt sich schon aus Paragraph eins, des vorgelegten Vertrags unmissverständlich, dass er auf Basis des Paragraph 33, TROG 2011 (in der hier noch anzuwendenden Fassung vor der

Änderung durch Landesgesetzblatt 93 aus 2016, bzw der Wiederverlautbarung als TROG 2016 – Landesgesetzblatt Nr 101 aus 2016,) abgeschlossen wurde, der (Absatz eins, leg cit) die Gemeinden ermächtigte, zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung unter Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzepts Verträge mit Grundeigentümern abzuschließen, dies innerhalb der Schranken des Paragraph 33, TROG 2011. Der Zweck des Rechtsgeschäfts erschließt sich demnach aus dieser Bestimmung selbst. Die vom Rekursgericht erwähnten verfassungsrechtlichen Bedenken gegen Bestimmungen im Zusammenhang mit der Vertragsraumordnung vermag der Oberste Gerichtshof jedenfalls für die hier noch anzuwendende Fassung des TROG 2011 nicht zu teilen, die eine bloße Ermächtigung zum Vertragsabschluss beinhaltet und nicht etwa (wie es etwa in vom VfGH mit Erkenntnis vom 13. 10. 1999, G 77/99; V 29/99 = VfSlg 15.625 aufgehobenen Bestimmungen des Salzburger ROG 1992 der Fall war) eine zwingende Verknüpfung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen der Gemeinde im Rahmen der Vertragsraumordnung mit der hoheitlichen Maßnahme der Erlassung von Raumordnungsplänen vorsah (ebenso 3 Ob 241/15k unter Hinweis auf Kleewein, Instrumente der Raumordnung, bbl 2014, 89 [100]).

1.3. Jedenfalls ist hinsichtlich der weiteren, aus der Vertragsurkunde selbst abgeleiteten Abweisungsgründe die Beurteilung der Vorinstanzen nicht zu beanstanden, sodass es schon aufgrund dessen bei der Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu verbleiben hat, das aufgrund der vorgelegten Urkunden nicht mehr wiederholt werden kann.

2.1. Es ist dem Grundbuchsgericht verwehrt, eine undeutliche und zur begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunden erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573). Eine ergänzende oder vom Wortsinn der Grundbuchsurkunde abweichende Interpretation durch das Grundbuchsgericht ist nicht vorzunehmen (RIS-Justiz RS0060573 [T3]).

2.2. Die Auffassung des Rekursgerichts, die Vereinbarung einer Erhaltungspflicht der Grundeigentümerin für die (zu errichtenden) Gebäude sei nicht mit der im Grundbuchsverfahren erforderlichen Deutlichkeit vereinbart worden, ist jedenfalls vertretbar. Dass sich aus § 2 Abs 8 des Vertrags und der dort genannten Verpflichtung, den Beherbergungsbetrieb bzw die Appartementhausanlage „in Bestand zu halten“ nicht zweifelsfrei die Übernahme einer Erhaltungspflicht ergibt, wird im Revisionsrekurs gar nicht in Zweifel gezogen. Die Antragstellerin argumentiert vielmehr mit der Anlage 1 des Vertrags (offenbar die diesem angeschlossene Projektbeschreibung über die Appartementhausanlage), die allerdings in ihrem Text keinerlei Hinweis auf die Übernahme einer Erhaltungspflicht enthält. Die eingangs zitierte Bestimmung des § 4 Abs 1 des Vertrags ist schon sprachlich/grammatikalisch völlig unklar, zumal die Verwendung der Konjunktion „und“ dort an sich darauf hinweist, dass die „vorgenommene Bebauung“ (auch) für die Auslösung der Frist von 20 Jahren maßgeblich sein soll; damit bleibt aber offen, was genau die Liegenschaftseigentümerin für die Frist von 20 Jahren aufrecht erhalten soll. Wenn auch die Vereinbarung der Verpflichtung zur Erhaltung einer Brücke den Fall einer Reallast darstellen kann (RIS-Justiz RS0012192), ist doch eine vergleichbare Verpflichtung der Eigentümerin dem hier vorgelegten Vertrag nicht mit ausreichender Deutlichkeit zu entnehmen. Die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen bedarf insoweit keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof.

2.2. Die Auffassung des Rekursgerichts, die Vereinbarung einer Erhaltungspflicht der Grundeigentümerin für die (zu errichtenden) Gebäude sei nicht mit der im Grundbuchsverfahren erforderlichen Deutlichkeit vereinbart worden, ist jedenfalls vertretbar. Dass sich aus Paragraph 2, Absatz 8, des Vertrags und der dort genannten Verpflichtung, den Beherbergungsbetrieb bzw die Appartementhausanlage „in Bestand zu halten“ nicht zweifelsfrei die Übernahme einer Erhaltungspflicht ergibt, wird im Revisionsrekurs gar nicht in Zweifel gezogen. Die Antragstellerin argumentiert vielmehr mit der Anlage 1 des Vertrags (offenbar die diesem angeschlossene Projektbeschreibung über die Appartementhausanlage), die allerdings in ihrem Text keinerlei Hinweis auf die Übernahme einer Erhaltungspflicht enthält. Die eingangs zitierte Bestimmung des Paragraph 4, Absatz eins, des Vertrags ist schon sprachlich/grammatikalisch völlig unklar, zumal die Verwendung der Konjunktion „und“ dort an sich darauf hinweist, dass die „vorgenommene Bebauung“ (auch) für die Auslösung der Frist von 20 Jahren maßgeblich sein soll; damit bleibt aber offen, was genau die Liegenschaftseigentümerin für die Frist von 20 Jahren aufrecht erhalten soll. Wenn auch die Vereinbarung der Verpflichtung zur Erhaltung einer Brücke den Fall einer Reallast darstellen kann (RIS-Justiz RS0012192), ist doch eine vergleichbare Verpflichtung der Eigentümerin dem hier vorgelegten Vertrag nicht mit ausreichender Deutlichkeit zu entnehmen. Die rechtliche Beurteilung der Vorinstanzen bedarf insoweit keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof.

3. Die Auffassung des Rekursgerichts, eine Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde im Rahmen der

Vertraagsraumordnung, die ersteren zur Nutzung eines Grundstücks als Hauptwohnsitz oder zu touristischen Zwecken verpflichtet, begründe keine positive Leistungspflicht, sondern ziele auf eine Untersagung einer mit den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung nicht vereinbarten Nutzung als Zweitwohnsitz ab, mit einer solchen vertraglichen Beschränkung der Eigentümerbefugnisse sei aber keine für die Reallast geforderte positive Leistung des Grundeigentümers verbunden, entspricht der Rechtsprechung des erkennenden Senats (RIS-Justiz RS0128562). Diese Grundsätze zieht die Revisionsrekurswerberin gar nicht in Zweifel.

4.1. Wird in einem Vertrag ein Recht unter einer Bedingung eingeräumt und die Zustimmung zur Einverleibung unter dieser Bedingung erteilt, muss deren Eintritt urkundlich unter Einhaltung der Vorschriften der §§ 26 ff GBG nachgewiesen werden (RIS-Justiz RS0060364; RS0105966). Den Parteien steht keine Disposition über die in den §§ 26 ff GBG enthaltenen Form- und Inhaltserfordernissen des Nachweises des Eintritts einer vereinbarten Bedingung zu, was sich auch auf den Verzicht einer Beweisführung vor dem Grundbuchsgericht bezieht (RIS-Justiz RS0060364 [T5, T8]). 4.1. Wird in einem Vertrag ein Recht unter einer Bedingung eingeräumt und die Zustimmung zur Einverleibung unter dieser Bedingung erteilt, muss deren Eintritt urkundlich unter Einhaltung der Vorschriften der Paragraphen 26, ff GBG nachgewiesen werden (RIS-Justiz RS0060364; RS0105966). Den Parteien steht keine Disposition über die in den Paragraphen 26, ff GBG enthaltenen Form- und Inhaltserfordernissen des Nachweises des Eintritts einer vereinbarten Bedingung zu, was sich auch auf den Verzicht einer Beweisführung vor dem Grundbuchsgericht bezieht (RIS-Justiz RS0060364 [T5, T8]).

4.2. Dass die Parteien die erfolgte Umwidmung als aufschiebende Bedingung vereinbart hätten, ist dem Vertragswortlaut nicht zu entnehmen. Allerdings sind sie übereingekommen, eine grundbücherliche Eintragung der dinglichen Sicherstellung erst nach Vorliegen des rechtskräftigen Baubescheids vorzunehmen (§ 4 Abs 4 des Vertrags) und haben festgehalten, dass mit Überreichung des Grundbuchsgesuchs diese Bedingung erfüllt sei. Die Rechtsauffassung des Rekursgerichts, damit sei das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung als aufschiebende Bedingung für die Rechtswirksamkeit der vereinbarten Reallast vereinbart worden, ist jedenfalls vertretbar und wird von der Antragstellerin im Revisionsrekurs nicht bezweifelt. Eine Dispositionsbefugnis dahingehend, dass die Bedingung mit Überreichung des Grundbuchsgesuchs als erfüllt anzusehen sei, stand den Parteien aber nach der zitierten Rechtsprechung nicht zu. Auf die Frage der Verbesserbarkeit des Fehlens dieser Urkunde ist schon deshalb nicht einzugehen, weil die Antragstellerin gemäß § 82a Abs 5 GBG gehalten gewesen wäre, diese mit Geltendmachung des Verfahrensmangels vorzulegen, was sie nicht getan hat (Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht² § 82a Rz 9; vgl auch 5 Ob 82/15t). 4.2. Dass die Parteien die erfolgte Umwidmung als aufschiebende Bedingung vereinbart hätten, ist dem Vertragswortlaut nicht zu entnehmen. Allerdings sind sie übereingekommen, eine grundbücherliche Eintragung der dinglichen Sicherstellung erst nach Vorliegen des rechtskräftigen Baubescheids vorzunehmen (Paragraph 4, Absatz 4, des Vertrags) und haben festgehalten, dass mit Überreichung des Grundbuchsgesuchs diese Bedingung erfüllt sei. Die Rechtsauffassung des Rekursgerichts, damit sei das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung als aufschiebende Bedingung für die Rechtswirksamkeit der vereinbarten Reallast vereinbart worden, ist jedenfalls vertretbar und wird von der Antragstellerin im Revisionsrekurs nicht bezweifelt. Eine Dispositionsbefugnis dahingehend, dass die Bedingung mit Überreichung des Grundbuchsgesuchs als erfüllt anzusehen sei, stand den Parteien aber nach der zitierten Rechtsprechung nicht zu. Auf die Frage der Verbesserbarkeit des Fehlens dieser Urkunde ist schon deshalb nicht einzugehen, weil die Antragstellerin gemäß Paragraph 82 a, Absatz 5, GBG gehalten gewesen wäre, diese mit Geltendmachung des Verfahrensmangels vorzulegen, was sie nicht getan hat (Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht² Paragraph 82 a, Rz 9; vergleiche auch 5 Ob 82/15t).

5. Der ordentliche Revisionsrekurs war somit zurückzuweisen, einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). 5. Der ordentliche Revisionsrekurs war somit zurückzuweisen, einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Schlagworte

7 Grundbuchsachen, 1 Generalabonnement

Textnummer

E118682

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E118682

Im RIS seit

20.07.2017

Zuletzt aktualisiert am

30.11.2022

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