

TE OGH 2017/3/1 5Ob168/16s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.03.2017

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 Antragsteller 1. Mag. B* S*, 2. Ing. F* S*, 3. Mag. E* S*, alle vertreten durch Mag. Elmar Obermayr, öffentlicher Notar in Mauerkirchen, wegen Grundbuchshandlungen ob der EZ * und *, je KG *, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 14. Juli 2016, AZ 53 R 128/16d, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Neumarkt bei Salzburg vom 12. April 2016, TZ 1226/2016, bestätigt wurde, denDer 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 Antragsteller 1. Mag. B* S*, 2. Ing. F* S*, 3. Mag. E* S*, alle vertreten durch Mag. Elmar Obermayr, öffentlicher Notar in Mauerkirchen, wegen Grundbuchshandlungen ob der EZ * und *, je KG *, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 14. Juli 2016, AZ 53 R 128/16d, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Neumarkt bei Salzburg vom 12. April 2016, TZ 1226 aus 2016,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der

Beschluss

insgesamt lautet:

Urkunden

1 Schenkungsvertrag vom 25. 11. 2015

2 Bescheinigung vom 17. 03. 2016

3 Geburtsurkunde vom 04. 08. 1977

4 Geburtsurkunde vom 14. 12. 1978

5 Geburtsurkunde vom 08. 11. 1985

„Bewilligt wird

1 in der KG *

die Eröffnung der neuen EZ 1358

2 in EZ 758 KG *

die Abschreibung des Gst * und Zuschreibung zur neu eröffneten EZ 1358 KG *

3 in EZ 1358 KG *

in Ansehung der gesamten Liegenschaft zu 1/3 Anteil

die Einverleibung des Eigentumsrechts

für Mag. B* S*

4 in EZ 1358 KG *

in Ansehung der gesamten Liegenschaft zu 1/3 Anteil

die Einverleibung des Eigentumsrechts

für Ingenieur F* S*

5 in EZ 1358 KG *

in Ansehung der gesamten Liegenschaft zu 1/3 Anteil

die Einverleibung des Eigentumsrechts

für Mag. E* S*

6 in EZ 1358 KG *

die Einverleibung der Dienstbarkeit des Fruchtgenussrechtes

gemäß Punkt Drittens Schenkungsvertrag vom 25. 11. 2015

für F* S*

H* S*

7 in EZ 1358 KG *

die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbots sowie dessen Ersichtlichmachung im B-Blatt

gemäß Punkt Zwölftens Schenkungsvertrag vom 25. 11. 2015

für F* S*

H* S*

Abgewiesen wird:

8 in EZ 1358 KG *

Ob dem 1/3 Anteil der Mag. B* S*, die Einverleibung des Vorkaufsrechts sowie dessen Ersichtlichmachung im B-Blatt

gemäß Punkt Dreizehtens Schenkungsvertrag vom 25. 11. 2015

für Ingenieur F* S*

Mag. E* S*

F* S*

H* S*

9 in EZ 1358 KG *

Ob dem 1/3 Anteil des Ing. F* S*, die Einverleibung des Vorkaufsrechts sowie dessen Ersichtlichmachung im B-Blatt

gemäß Punkt Dreizehtens Schenkungsvertrag vom 25. 11. 2015

für Mag. B* S*

Mag. E* S*

F* S*

H* S*

10 in EZ 1358 KG *

Ob dem 1/3 Anteil der Mag. E* S*, die Einverleibung des Vorkaufsrechts sowie dessen Ersichtlichmachung im B-Blatt gemäß Punkt Dreizehtens Schenkungsvertrag vom 25. 11. 2015

für Mag. B* S*

Ingenieur F* S*

F* S*

H* S*

Verständigt werden:

1. Mag. Elmar Obermayr, 5207 Mauerkirchen, Obermarkt 15, GZ: 1515/1/Notar/fm

2. Mag. B* S*

3. Ing. F* S*

4. Mag. E* S*

5. F* S*

6. H* S*

7. Gemeindeamt K*

8. Finanzamt S*“

Der Vollzug und die Verständigung der Beteiligten obliegt dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Der Alleineigentümer einer Liegenschaft schenkte seinen drei Kindern (Revisionsrekurswerbern) mit Notariatsakt vom 25. 11. 2015 je 1/3 des Grundstücks Nr *.

In Punkt 3 des Vertrags („Teilweise Gegenleistung“) behielt er sich für sich und seine dem Vertrag beitretende Gattin (Mutter der Geschenknehmer) das lebenslange und unentgeltliche Nutzungsrecht im Sinne eines unentgeltlichen Fruchtgenussrechts nach §§ 509 ff ABGB vor. Die Geschenknehmer räumten in Punkt 12 des Vertrags ihren Eltern ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nach § 364c ABGB ein. Dieses sollte für den Fall der rechtskräftigen Bestellung eines Sachwalters erlöschen. In Punkt 13 („Vorkaufsrecht“) räumten sich die Geschenknehmer wechselseitig an ihren jeweiligen Anteilen das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB ein. Als weiterer Vorkaufsfall wurde ausdrücklich das kinderlose Ableben eines der Miteigentümer sowie die Einbringung einer Teilungsklage vereinbart. Soweit eine Gegenleistung nicht vereinbart werde oder nicht bestehe, sollte der Vorkaufspreis von einem allgemein gerichtlich beeedeten Sachverständigen für das Immobilienwesen als Schiedsgutachter ermittelt werden. Als Vorkaufspreis sollten jedoch nur ¾ des von einem Dritten gebotenen Kaufpreises bzw des vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswerts des vom Vorkaufsrecht betroffenen Liegenschaftsanteils zu zahlen sein. Das Vorkaufsrecht wurde wechselseitig jeweils angenommen und sollte grundbücherlich sichergestellt werden. Punkt 14 des Vertrags enthielt die Aufsandungserklärungen für die Einverleibung a) des Eigentumsrechts, b) der Dienstbarkeit des Fruchtgenussrechts gemäß Vertragspunkt 3, c) des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß Vertragspunkt 12, d) bis f) des jeweiligen Vorkaufsrechts der Geschenknehmer gemäß Vertragspunkt 13. In Punkt 15 verzichteten die Geschenknehmer auf ihr Pflichtteilsrecht einschließlich allfälliger Schenkungspflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche gegenüber ihren Eltern. In Punkt 3 des Vertrags („Teilweise Gegenleistung“) behielt er sich für sich und seine dem Vertrag beitretende Gattin (Mutter der Geschenknehmer) das lebenslange und unentgeltliche Nutzungsrecht im Sinne eines unentgeltlichen Fruchtgenussrechts nach Paragraphen 509, ff ABGB vor. Die Geschenknehmer räumten in Punkt 12 des Vertrags ihren Eltern ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nach Paragraph 364 c, ABGB ein. Dieses sollte für den Fall der rechtskräftigen Bestellung eines Sachwalters erlöschen. In Punkt 13 („Vorkaufsrecht“) räumten sich die Geschenknehmer wechselseitig an ihren jeweiligen Anteilen das Vorkaufsrecht im Sinne der Paragraphen 1072, ff

ABGB ein. Als weiterer Vorkaufsfall wurde ausdrücklich das kinderlose Ableben eines der Miteigentümer sowie die Einbringung einer Teilungsklage vereinbart. Soweit eine Gegenleistung nicht vereinbart werde oder nicht bestehe, sollte der Vorkaufspreis von einem allgemein gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Immobilienwesen als Schiedsgutachter ermittelt werden. Als Vorkaufspreis sollten jedoch nur $\frac{3}{4}$ des von einem Dritten gebotenen Kaufpreises bzw des vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswerts des vom Vorkaufsrecht betroffenen Liegenschaftsanteils zu zahlen sein. Das Vorkaufsrecht wurde wechselseitig jeweils angenommen und sollte grundbücherlich sichergestellt werden. Punkt 14 des Vertrags enthielt die Aufsandungserklärungen für die Einverleibung a) des Eigentumsrechts, b) der Dienstbarkeit des Fruchtgenussrechts gemäß Vertragspunkt 3, c) des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß Vertragspunkt 12, d) bis f) des jeweiligen Vorkaufsrechts der Geschenknehmer gemäß Vertragspunkt 13. In Punkt 15 verzichteten die Geschenknehmer auf ihr Pflichtteilsrecht einschließlich allfälliger Schenkungspflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche gegenüber ihren Eltern.

Die Geschenknehmer beantragten die Abschreibung des geschenkten Grundstücks, die Einverleibung ihres Eigentumsrechts zu je einem Drittel an der neu zu eröffnenden Grundbucheinlage, sowie die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbots und des Fruchtgenussrechts zugunsten ihrer Eltern und die Einverleibung des zwischen den Geschenknehmern vereinbarten Vorkaufsrechts. Vorgelegt wurden der Schenkungsvertrag, die Geburtsurkunden der Antragsteller, die Bescheinigung gemäß § 2 Abs 2 lit c Salzburger GVG sowie die Information zum Einheitswert vom 27. 5. 2015. Das Grundbuchsgesuch enthielt die Selbstberechnungserklärung im Sinne des § 12 GrEStG. Die Geschenknehmer beantragten die Abschreibung des geschenkten Grundstücks, die Einverleibung ihres Eigentumsrechts zu je einem Drittel an der neu zu eröffnenden Grundbucheinlage, sowie die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbots und des Fruchtgenussrechts zugunsten ihrer Eltern und die Einverleibung des zwischen den Geschenknehmern vereinbarten Vorkaufsrechts. Vorgelegt wurden der Schenkungsvertrag, die Geburtsurkunden der Antragsteller, die Bescheinigung gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Litera c, Salzburger GVG sowie die Information zum Einheitswert vom 27. 5. 2015. Das Grundbuchsgesuch enthielt die Selbstberechnungserklärung im Sinne des Paragraph 12, GrEStG.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch zur Gänze ab. Die Vereinbarung des kinderlosen Ablebens oder der Einbringung einer Teilungsklage als Vorkaufsfälle seien keine Veräußerungsarten im Sinne des § 1078 ABGB. Die Antragsteller begehrten somit die Einverleibung eines nicht verbücherungsfähigen Rechts. Das Begehren auf Einverleibung eines Vorkaufsrechts zugunsten des Geschenkgebers und seiner Gattin sei durch den vorgelegten Schenkungsvertrag nicht gedeckt. Die im Vertragspunkt 13 vereinbarte grundbücherliche Sicherstellung des Vorkaufsrechts sei im Sinne des § 97 Abs 1 GBG als Bedingung für eine positive Einverleibung des Eigentumsrechts zu sehen. Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch zur Gänze ab. Die Vereinbarung des kinderlosen Ablebens oder der Einbringung einer Teilungsklage als Vorkaufsfälle seien keine Veräußerungsarten im Sinne des Paragraph 1078, ABGB. Die Antragsteller begehrten somit die Einverleibung eines nicht verbücherungsfähigen Rechts. Das Begehren auf Einverleibung eines Vorkaufsrechts zugunsten des Geschenkgebers und seiner Gattin sei durch den vorgelegten Schenkungsvertrag nicht gedeckt. Die im Vertragspunkt 13 vereinbarte grundbücherliche Sicherstellung des Vorkaufsrechts sei im Sinne des Paragraph 97, Absatz eins, GBG als Bedingung für eine positive Einverleibung des Eigentumsrechts zu sehen.

Die Antragsteller ließen nur die Abweisung hinsichtlich des Vorkaufsrechts zugunsten ihrer Eltern unbekämpft und beantragten in ihrem Rekurs die Bewilligung der übrigen Eintragungen. Das Rekursgericht bestätigte den angefochtenen Beschluss. Lehre und Rechtsprechung zählten zu anderen Veräußerungsarten im Sinne des § 1078 ABGB alle Geschäfte, die das endgültige Ausschalten einer Sache aus dem Vermögen des einen und Übertragung auf einen anderen bezwecken oder bewirken würden. Das kinderlose Ableben oder die Einbringung einer Teilungsklage seien keine Geschäfte oder Veräußerungsfälle, die einen Vorkaufsfall auslösen könnten. Zulässig sei hingegen die Vereinbarung, dass das vereinbarte Veräußerungs- und Belastungsverbot im Fall der rechtskräftigen Bestellung eines Sachwalters für die Verbotsberechtigten erlösche. Eine Teilbewilligung des einheitlich als Ganzes zu beurteilenden Vertrags sei ein aliud. Die Antragsteller ließen nur die Abweisung hinsichtlich des Vorkaufsrechts zugunsten ihrer Eltern unbekämpft und beantragten in ihrem Rekurs die Bewilligung der übrigen Eintragungen. Das Rekursgericht bestätigte den angefochtenen Beschluss. Lehre und Rechtsprechung zählten zu anderen Veräußerungsarten im Sinne des Paragraph 1078, ABGB alle Geschäfte, die das endgültige Ausschalten einer Sache aus dem Vermögen des einen und Übertragung auf einen anderen bezwecken oder bewirken würden. Das kinderlose Ableben oder die Einbringung einer

Teilungsklage seien keine Geschäfte oder Veräußerungsfälle, die einen Vorkaufsfall auslösen könnten. Zulässig sei hingegen die Vereinbarung, dass das vereinbarte Veräußerungs- und Belastungsverbot im Fall der rechtskräftigen Bestellung eines Sachwalters für die Verbotsberechtigten erlösche. Eine Teilbewilligung des einheitlich als Ganzes zu beurteilenden Vertrags sei ein aliud.

Das Rekursgericht ließ den Revisionsrekurs zur Klärung der Fragen zu, ob das kinderlose Ableben und die Einbringung einer Teilungsklage als Vorkaufsfälle vereinbart und die Dauer eines Veräußerungs- und Belastungsverbots bis zur rechtskräftigen Bestellung eines Sachwalters für den Verbotsberechtigten beschränkt werden könnten.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig und teilweise berechtigt.

1. Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nach § 364c ABGB kann nach der Judikatur auch mit Beschränkungen begründet und ins Grundbuch eingetragen werden. So hat der Oberste Gerichtshof bereits die Möglichkeit der Eintragung eines solchen Verbots mit der Beschränkung bejaht, dass es nicht für die Veräußerung an bestimmte Personen gilt (5 Ob 37/94) oder dass die Begründung von Pfandrechten zu ganz bestimmten Zwecken zulässig ist (5 Ob 196/11a). 1. Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nach Paragraph 364 c, ABGB kann nach der Judikatur auch mit Beschränkungen begründet und ins Grundbuch eingetragen werden. So hat der Oberste Gerichtshof bereits die Möglichkeit der Eintragung eines solchen Verbots mit der Beschränkung bejaht, dass es nicht für die Veräußerung an bestimmte Personen gilt (5 Ob 37/94) oder dass die Begründung von Pfandrechten zu ganz bestimmten Zwecken zulässig ist (5 Ob 196/11a).

1.1 Im vorliegenden Fall wurde keine inhaltliche, auf den Umfang der Verbotswirkung bezogene Beschränkung des Belastungs- und Veräußerungsverbots vereinbart. Nach der Grundbuchsurkunde sollte das Verbot im Fall der rechtskräftigen Bestellung eines Sachwalters für einen der Verbotsberechtigten erlöschen. Dabei handelt es sich um eine auflösende Bedingung im Sinne des § 696 letzter Halbsatz ABGB. Während aufschiebend bedingte Rechte vor Eintritt der Bedingung nicht im Grundbuch eingetragen werden dürfen (RIS-Justiz RS0060269 [T7]; RS0060261 [T2]), sind auflösend bedingte Rechte eintragungsfähig (RIS-Justiz RS0060269 [T6]; RS0038444 [Heimfallsrecht]; RS0012167 [Servitut]). 1.1 Im vorliegenden Fall wurde keine inhaltliche, auf den Umfang der Verbotswirkung bezogene Beschränkung des Belastungs- und Veräußerungsverbots vereinbart. Nach der Grundbuchsurkunde sollte das Verbot im Fall der rechtskräftigen Bestellung eines Sachwalters für einen der Verbotsberechtigten erlöschen. Dabei handelt es sich um eine auflösende Bedingung im Sinne des Paragraph 696, letzter Halbsatz ABGB. Während aufschiebend bedingte Rechte vor Eintritt der Bedingung nicht im Grundbuch eingetragen werden dürfen (RIS-Justiz RS0060269 [T7]; RS0060261 [T2]), sind auflösend bedingte Rechte eintragungsfähig (RIS-Justiz RS0060269 [T6]; RS0038444 [Heimfallsrecht]; RS0012167 [Servitut]).

1.2 Ein vertraglich vereinbartes Veräußerungs- und Belastungsverbot ist grundsätzlich ein obligatorisches Rechtsverhältnis (RIS-Justiz RS0108057; vgl RS0126487). Zuzufolge des im österreichischen Schuldrecht geltenden Prinzips der Vertragsfreiheit steht den Vertragsparteien – von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen – die Gestaltung der Verbotswirkungen einschließlich einer zeitlichen Beschränkung frei. 1.2 Ein vertraglich vereinbartes Veräußerungs- und Belastungsverbot ist grundsätzlich ein obligatorisches Rechtsverhältnis (RIS-Justiz RS0108057; vergleiche RS0126487). Zuzufolge des im österreichischen Schuldrecht geltenden Prinzips der Vertragsfreiheit steht den Vertragsparteien – von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen – die Gestaltung der Verbotswirkungen einschließlich einer zeitlichen Beschränkung frei.

1.3 Das für die Verbücherung in § 364c Satz 2 ABGB geforderte Angehörigenverhältnis wurde durch die Vorlage von Geburtsurkunden nachgewiesen. Die begehrte Eintragung bezieht sich im Sinne des § 5 Satz 2 GBG auf jenen Vertragspunkt, in dem das Veräußerungs- und Belastungsverbot geregelt ist. Dessen Beschränkung durch die vereinbarte auflösende Bedingung wäre damit im Grundbuch ersichtlich (vgl RIS-Justiz RS0060233 [T2]). 1.3 Das für die Verbücherung in Paragraph 364 c, Satz 2 ABGB geforderte Angehörigenverhältnis wurde durch die Vorlage von Geburtsurkunden nachgewiesen. Die begehrte Eintragung bezieht sich im Sinne des Paragraph 5, Satz 2 GBG auf jenen Vertragspunkt, in dem das Veräußerungs- und Belastungsverbot geregelt ist. Dessen Beschränkung durch die vereinbarte auflösende Bedingung wäre damit im Grundbuch ersichtlich vergleiche RIS-Justiz RS0060233 [T2]).

1.4 Das Rekursgericht hat das Veräußerungs- und Belastungsverbot somit zu Recht als eintragungsfähig angesehen.

2. Die Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf „andere Veräußerungsarten“ im Sinne des § 1078 ABGB bedarf einer besonderen Vereinbarung (RIS-Justiz RS0109624). Andere Veräußerungsarten sind nach der Rechtsprechung alle Geschäfte, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen einer Person und die Übertragung auf eine andere bezwecken oder bewirken (RIS-Justiz RS0107637). Beim Kaufvertrag ist das Verkaufsinteresse typischerweise auf die von der Person des Käufers unabhängige Geldleistung gerichtet, die grundsätzlich von jedermann erbracht werden kann. Unter anderen Veräußerungsarten sind dagegen solche Vertragstypen zu verstehen, bei denen sich aus dem Vertragsinhalt ergibt, dass der typische Vertragszweck im besonderen Maß an der Person des Partners oder an der von ihm zu erbringenden individuellen Gegenleistung orientiert ist (RIS-Justiz RS0020199), der Veräußerung somit in der Regel immaterielle, an die Person des Erwerbers gebundene Motive zugrunde liegen oder die auf eine nicht substituierbare Gegenleistung gerichtet ist (RIS-Justiz RS0107638 [T6]; 5 Ob 14/11m; 5 Ob 17/15h mwN). Dazu zählt die Rechtsprechung ausgedingsähnliche Leistungen aus einem Übergabsvertrag (1 Ob 81/11k = RIS-Justiz RS0020199 [T2]; RS0107638 [T7]), die Einbringung als Sacheinlage in eine Gesellschaft (5 Ob 14/11m = RIS-Justiz RS0107637 [T2]; 1 Ob 66/01i = RIS-Justiz RS0107638 [T1]), nicht aber die gesetzliche Erbfolge (2 Ob 132/06k = RIS-Justiz RS0107638 [T5] = RS0107637 [T1]) oder die Ersitzung (vgl. RIS-Justiz RS0020202).

2. Die Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf „andere Veräußerungsarten“ im Sinne des Paragraph 1078, ABGB bedarf einer besonderen Vereinbarung (RIS-Justiz RS0109624). Andere Veräußerungsarten sind nach der Rechtsprechung alle Geschäfte, die das endgültige Ausscheiden einer Sache aus dem Vermögen einer Person und die Übertragung auf eine andere bezwecken oder bewirken (RIS-Justiz RS0107637). Beim Kaufvertrag ist das Verkaufsinteresse typischerweise auf die von der Person des Käufers unabhängige Geldleistung gerichtet, die grundsätzlich von jedermann erbracht werden kann. Unter anderen Veräußerungsarten sind dagegen solche Vertragstypen zu verstehen, bei denen sich aus dem Vertragsinhalt ergibt, dass der typische Vertragszweck im besonderen Maß an der Person des Partners oder an der von ihm zu erbringenden individuellen Gegenleistung orientiert ist (RIS-Justiz RS0020199), der Veräußerung somit in der Regel immaterielle, an die Person des Erwerbers gebundene Motive zugrunde liegen oder die auf eine nicht substituierbare Gegenleistung gerichtet ist (RIS-Justiz RS0107638 [T6]; 5 Ob 14/11m; 5 Ob 17/15h mwN). Dazu zählt die Rechtsprechung ausgedingsähnliche Leistungen aus einem Übergabsvertrag (1 Ob 81/11k = RIS-Justiz RS0020199 [T2]; RS0107638 [T7]), die Einbringung als Sacheinlage in eine Gesellschaft (5 Ob 14/11m = RIS-Justiz RS0107637 [T2]; 1 Ob 66/01i = RIS-Justiz RS0107638 [T1]), nicht aber die gesetzliche Erbfolge (2 Ob 132/06k = RIS-Justiz RS0107638 [T5] = RS0107637 [T1]) oder die Ersitzung (vergleiche RIS-Justiz RS0020202).

2.2 Liegt eine Vereinbarung vor, nach der sich das Vorkaufsrecht auch auf „andere Veräußerungsarten“ erstrecken soll („erweitertes Vorkaufsrecht“), kommt es auf die Vereinbarung an, ob die Anbotsverpflichtung bei jeder Veräußerung oder nur bei bestimmten Veräußerungsarten besteht. Wird ein Vorkaufsrecht pauschal und ohne Einschränkung für alle Veräußerungsarten vereinbart, kann es grundsätzlich ausgeübt werden, sofern nur irgendein Veräußerungsfall vorliegt (5 Ob 14/11m).

2.3 Hier wurde kein pauschales erweitertes Vorkaufsrecht vereinbart: Der Vorkaufsfall soll ausgelöst werden, wenn einer der vorkaufsberechtigten Miteigentümer kinderlos stirbt oder eine Teilungsklage (in Ansehung jener Liegenschaft, die im Miteigentum der Vorkaufsberechtigten und -verpflichteten steht) einbringt.

2.4 § 1078 ABGB eröffnet nicht die Möglichkeit, jeden erdenklichen Fall als „andere Veräußerungsart“ festzulegen. Selbst ein pauschales erweitertes Vorkaufsrecht kann sich nur auf solche „andere Veräußerungsarten“ erstrecken, wie sie in Lehre und Judikatur als zulässig angesehen werden.

2.4 Paragraph 1078, ABGB eröffnet nicht die Möglichkeit, jeden erdenklichen Fall als „andere Veräußerungsart“ festzulegen. Selbst ein pauschales erweitertes Vorkaufsrecht kann sich nur auf solche „andere Veräußerungsarten“ erstrecken, wie sie in Lehre und Judikatur als zulässig angesehen werden.

2.5 Danach liegt ein Vorkaufsfall nur dann vor, wenn der Eigentumsübergang auf einer rechtsgeschäftlichen, allenfalls auch letztwilligen Verfügung des Vorkaufsverpflichteten beruht (2 Ob 132/06k). Auch im Fall des kinderlosen Versterbens fällt die Liegenschaft zunächst in die Verlassenschaft und in der Folge mangels Vorliegens einer letztwilligen Verfügung – falls vorhanden – an gesetzliche Erben, zu denen nicht nur Kinder zählen. Nur in Verbindung mit dem Eigentumsübergang an mit letztwilliger Verfügung berufene Rechtsnachfolger könnte das kinderlose Versterben einen Vorkaufsfall darstellen. Eine solche Beschränkung sieht der Vertrag jedoch nicht vor.

2.6 Ebensowenig erfüllt bereits die Einräumung einer Teilungsklage die Kriterien einer Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft oder letztwillige Verfügung. Die Klage auf Aufhebung der

Miteigentumsgemeinschaft nach § 830 ABGB bewirkt keinen Eigentumsübergang. Erst der Vollzug der Teilung durch Zwangsvollstreckung nach § 351 EO führt zum Erlöschen des Miteigentums (RIS-Justiz RS0113831), sofern es nicht durch Begründung von Wohnungseigentum in anderer Form fortbesteht (RIS-Justiz RS0121971 [T1]). 2.6 Ebensovienig erfüllt bereits die Einräumung einer Teilungsklage die Kriterien einer Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft oder letztwillige Verfügung. Die Klage auf Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft nach Paragraph 830, ABGB bewirkt keinen Eigentumsübergang. Erst der Vollzug der Teilung durch Zwangsvollstreckung nach Paragraph 351, EO führt zum Erlöschen des Miteigentums (RIS-Justiz RS0113831), sofern es nicht durch Begründung von Wohnungseigentum in anderer Form fortbesteht (RIS-Justiz RS0121971 [T1]).

2.6 Es handelt sich somit nicht um ein nach § 9 GBG eintragbares Vorkaufsrecht. 2.6 Es handelt sich somit nicht um ein nach Paragraph 9, GBG eintragbares Vorkaufsrecht.

2.7 Das Grundbuchsgericht darf zufolge § 96 Abs 1 GBG nicht mehr oder etwas anderes bewilligen, als die Partei beantragt hat. Die Bewilligung eines Minus ist zulässig (RIS-Justiz RS0060665). Einer Bewilligung der Eintragung eines reinen Vorkaufsrechts als zulässiges Minus steht das im Revisionsrekurs aufrecht erhaltene Begehren auf Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß dem gesamten Vertragspunkt 13, demnach einschließlich des nicht eintragungsfähigen erweiterten „Vorkaufsrechts“, entgegen (vgl. RIS-Justiz RS0083797 [T3]). 2.7 Das Grundbuchsgericht darf zufolge Paragraph 96, Absatz eins, GBG nicht mehr oder etwas anderes bewilligen, als die Partei beantragt hat. Die Bewilligung eines Minus ist zulässig (RIS-Justiz RS0060665). Einer Bewilligung der Eintragung eines reinen Vorkaufsrechts als zulässiges Minus steht das im Revisionsrekurs aufrecht erhaltene Begehren auf Einverleibung des Vorkaufsrechts gemäß dem gesamten Vertragspunkt 13, demnach einschließlich des nicht eintragungsfähigen erweiterten „Vorkaufsrechts“, entgegen vergleiche RIS-Justiz RS0083797 [T3]).

3. Zum Schutz der Rechte eines Vertragspartners des Erwerbers eines dinglichen Rechts darf die Eintragung des Rechts gemäß § 97 Abs 1 GBG nicht bewilligt werden, wenn nicht zugleich die damit nach der Vereinbarung im Zusammenhang stehenden Beschränkungen in der Verfügung über das erworbene Recht oder Gegenverpflichtungen eingetragen werden (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² § 97 Rz 1 mwN). 3. Zum Schutz der Rechte eines Vertragspartners des Erwerbers eines dinglichen Rechts darf die Eintragung des Rechts gemäß Paragraph 97, Absatz eins, GBG nicht bewilligt werden, wenn nicht zugleich die damit nach der Vereinbarung im Zusammenhang stehenden Beschränkungen in der Verfügung über das erworbene Recht oder Gegenverpflichtungen eingetragen werden (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² Paragraph 97, Rz 1 mwN).

3.1 Dabei muss es sich um rechtsgeschäftliche Beschränkungen oder vereinbarte Gegenverpflichtungen handeln, gleichgültig ob die Eintragung gegenseitiger Rechte auf einem zweiseitigen Rechtsgeschäft unter Lebenden oder einer Verfügung von Todes wegen beruht (RIS-Justiz RS0060676).

3.2 Das – nicht eintragungsfähige – Vorkaufsrecht wurde hier nicht zwischen Vertragsparteien vereinbart, die einander gegenüberstanden. Im Schenkungsvertrag räumten sich ausschließlich die Geschenknehmer untereinander ein wechselseitiges Vorkaufsrecht an den ihnen jeweils geschenkten Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft ein. Es handelt sich daher nicht um eine Gegenverpflichtung im Sinne des § 97 GBG, welche die Geschenknehmer gegenüber dem Geschenkgeber übernommen haben. 3.2 Das – nicht eintragungsfähige – Vorkaufsrecht wurde hier nicht zwischen Vertragsparteien vereinbart, die einander gegenüberstanden. Im Schenkungsvertrag räumten sich ausschließlich die Geschenknehmer untereinander ein wechselseitiges Vorkaufsrecht an den ihnen jeweils geschenkten Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft ein. Es handelt sich daher nicht um eine Gegenverpflichtung im Sinne des Paragraph 97, GBG, welche die Geschenknehmer gegenüber dem Geschenkgeber übernommen haben.

3.3 Eine im Vertrag enthaltene Beschränkung in der Verfügung über das erworbene Recht im Sinne des § 97 Abs 1 GBG stellt nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die Einräumung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots dar (RIS-Justiz RS0060281), wie sie hier im Schenkungsvertrag zugunsten des Geschenkgebers erfolgt ist. Die Frage, ob das nur zwischen den Geschenknehmern vereinbarte Vorkaufsrecht auch eine von § 97 Abs 1 GBG erfasste Verfügungsbeschränkung darzustellen vermag und einer Teilbewilligung entgegenstehen könnte, muss hier nicht beantwortet werden. 3.3 Eine im Vertrag enthaltene Beschränkung in der Verfügung über das erworbene Recht im Sinne des Paragraph 97, Absatz eins, GBG stellt nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die Einräumung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots dar (RIS-Justiz RS0060281), wie sie hier im Schenkungsvertrag

zugunsten des Geschenkgebers erfolgt ist. Die Frage, ob das nur zwischen den Geschenknehmern vereinbarte Vorkaufsrecht auch eine von Paragraph 97, Absatz eins, GBG erfasste Verfügungsbeschränkung darzustellen vermag und einer Teilbewilligung entgegenstehen könnte, muss hier nicht beantwortet werden:

3.4 Die Voraussetzungen des § 97 GBG liegen nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nur vor, wenn die gleichzeitige Einverleibung der Gegenverpflichtungen ausdrücklich oder doch ganz unzweideutig vereinbart wurde (RIS-Justiz RS0060670). Dieser Grundsatz gilt ebenso für den Tatbestand einer Verfügungsbeschränkung § Ob 91/95; RIS-Justiz RS0060281). Die Frage der ausdrücklich oder unzweifelhaft erfolgten Vereinbarung einer Gleichzeitigkeit ist grundsätzlich durch Vertragsauslegung zu ermitteln (5 Ob 124/01y; 5 Ob 24/16i mwN). Die Vereinbarung einer Gleichzeitigkeit kann vorliegen, wenn die Schenkung ausdrücklich unter „Vorbehalt/auflösende Bedingung“ der Einräumung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Schenkerin und dessen Verdinglichung vereinbart wurde (5 Ob 24/16i). Vergleichbare Regelungen als Indiz für einen untrennbaren Zusammenhang zwischen Schenkung und – nur zwischen den Geschenknehmern vereinbartem – Vorkaufsrecht enthält der hier vorgelegte Schenkungsvertrag nicht. Die Aufnahme sämtlicher Aufsandungserklärungen unter einen Vertragspunkt reicht jedenfalls nicht aus, um daraus die Vereinbarung der Gleichzeitigkeit abzuleiten (RIS-Justiz RS0060670 [T1]).

3.4 Die Voraussetzungen des Paragraph 97, GBG liegen nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs nur vor, wenn die gleichzeitige Einverleibung der Gegenverpflichtungen ausdrücklich oder doch ganz unzweideutig vereinbart wurde (RIS-Justiz RS0060670). Dieser Grundsatz gilt ebenso für den Tatbestand einer Verfügungsbeschränkung § Ob 91/95; RIS-Justiz RS0060281). Die Frage der ausdrücklich oder unzweifelhaft erfolgten Vereinbarung einer Gleichzeitigkeit ist grundsätzlich durch Vertragsauslegung zu ermitteln (5 Ob 124/01y; 5 Ob 24/16i mwN). Die Vereinbarung einer Gleichzeitigkeit kann vorliegen, wenn die Schenkung ausdrücklich unter „Vorbehalt/auflösende Bedingung“ der Einräumung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Schenkerin und dessen Verdinglichung vereinbart wurde (5 Ob 24/16i). Vergleichbare Regelungen als Indiz für einen untrennbaren Zusammenhang zwischen Schenkung und – nur zwischen den Geschenknehmern vereinbartem – Vorkaufsrecht enthält der hier vorgelegte Schenkungsvertrag nicht. Die Aufnahme sämtlicher Aufsandungserklärungen unter einen Vertragspunkt reicht jedenfalls nicht aus, um daraus die Vereinbarung der Gleichzeitigkeit abzuleiten (RIS-Justiz RS0060670 [T1]).

3.5 § 97 Abs 1 GBG steht somit einer Teilbewilligung des Gesuchs nicht entgegen. 3.5 Paragraph 97, Absatz eins, GBG steht somit einer Teilbewilligung des Gesuchs nicht entgegen.

4. Nur das Begehren auf Eintragung des Vorkaufsrechts ist nicht berechtigt. Darüber hinaus sind keine weiteren Abweisungsgründe ersichtlich. Das Grundbuchsgesuch ist daher teilweise zu bewilligen.

Schlagworte

7 Grundbuchsachen, 1 Generalabonnement

Textnummer

E117868

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:E117868

Im RIS seit

11.05.2017

Zuletzt aktualisiert am

21.11.2022

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