

TE OGH 2017/3/1 5Ob8/17p

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 Antragstellerin W*, geboren am 24. März 1965, *, vertreten durch Waitz Obermühlner Rechtsanwälte GmbH in Linz, wegen Vormerkung des Eigentumsrechts und Einverleibung der Löschung eines Vorkaufsrechts ob der Liegenschaft EZ * KG *, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 13. Oktober 2016, AZ 32 R 77/16y, mit dem infolge Rekurses der Einschreiterin Stadtgemeinde Leonding, vertreten durch den Bürgermeister Mag. W*, vertreten durch Hengstschläger Lindner Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, der Beschluss des Bezirksgerichts Traun vom 3. Juni 2016, TZ 2872/2016 abgeändert 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 Antragstellerin W*, geboren am 24. März 1965, *, vertreten durch Waitz Obermühlner Rechtsanwälte GmbH in Linz, wegen Vormerkung des Eigentumsrechts und Einverleibung der Löschung eines Vorkaufsrechts ob der Liegenschaft EZ * KG *, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 13. Oktober 2016, AZ 32 R 77/16y, mit dem infolge Rekurses der Einschreiterin Stadtgemeinde Leonding, vertreten durch den Bürgermeister Mag. W*, vertreten durch Hengstschläger Lindner Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, der Beschluss des Bezirksgerichts Traun vom 3. Juni 2016, TZ 2872 aus 2016, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der ordentliche Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ * KG * stand im Alleineigentum des am 3. 8. 2013 verstorbenen S*. Ob dieser Liegenschaft war zugunsten der Stadtgemeinde L* unter CLNr 4a das Vorkaufsrecht bis 31. 12. 2034 einverleibt. Die erbantrittserklärten Erben nach S*, G* und M*, verkauften die Liegenschaft samt der darauf errichteten „Buschenschank“ mit Kaufvertrag vom 23. 7. 2015 um einen pauschalen Gesamtkaufpreis von 550.000 EUR an W*. Unter Punkt III heißt es im Kaufvertrag wörtlich: Die Liegenschaft EZ * KG * stand im Alleineigentum des am 3. 8. 2013 verstorbenen S*. Ob dieser Liegenschaft war zugunsten der Stadtgemeinde L* unter CLNr 4a das Vorkaufsrecht bis 31. 12. 2034 einverleibt. Die

erbantrittserklärten Erben nach S*, G* und M*, verkauften die Liegenschaft samt der darauf errichteten „Buschenschank“ mit Kaufvertrag vom 23. 7. 2015 um einen pauschalen Gesamtkaufpreis von 550.000 EUR an W*. Unter Punkt römisch drei heißt es im Kaufvertrag wörtlich:

„Der Vertrag ist

- a) aufschiebend bedingt durch die abhandlungsgerichtliche Genehmigung und
- b) aufschiebend bedingt durch die Erlassung eines Feststellungsbescheides der zuständigen Grundverkehrsbehörde, dass der gegenständliche Rechtserwerb keiner Genehmigung bedarf bzw. einer allfälligen Genehmigung und
- c) auflösend bedingt mit der Ausübung des grundbücherlich sichergestellten Vorkaufsrechtes durch die Stadtgemeinde Leonding (CLNr 4a).“

Unter Berufung auf diesen Kaufvertrag, den Beschluss über dessen verlassenschaftsgerichtliche Genehmigung samt Rechtskraftbestätigung, ein vom öffentlichen Notar Dr. Gernot Aicher verfasstes Protokoll über die Bekanntmachung des Anbots an die Vorkaufsberechtigte vom 29. 3. 2016 und deren Antwort vom 29. 4. 2016 sowie eines Bescheids der Agrarbehörde Oberösterreich samt Rechtskraftbestätigung beantragte W* die Vormerkung ihres Eigentumsrechts an dieser Liegenschaft sowie die Einverleibung der Löschung des unter CLNr 4a einverleibten Vorkaufsrechts.

Der Bescheid der Agrarbehörde Oberösterreich vom 14. 3. 2016, Geschäftszeichen LNO-158906/3-2016-KIS enthält folgenden Spruch:

I. „Es wird festgestellt, dass der zwischen der Verlassenschaft nach Herrn S*, vertreten durch Herrn G*, ..., und Herrn M*, ..., einerseits und Frau W*, ..., andererseits abgeschlossene Flurbereinigungsvertrag vom 23. 7. 2015 hinsichtlich der Liegenschaft EZ * GB * mit dem Grundstück Nr. *, für die Durchführung der Flurbereinigung im Sinn der §§ 1 und 28 Oö. FLG 1979 idgF erforderlich ist. römisch eins. „Es wird festgestellt, dass der zwischen der Verlassenschaft nach Herrn S*, vertreten durch Herrn G*, ..., und Herrn M*, ..., einerseits und Frau W*, ..., andererseits abgeschlossene Flurbereinigungsvertrag vom 23. 7. 2015 hinsichtlich der Liegenschaft EZ * GB * mit dem Grundstück Nr. *, für die Durchführung der Flurbereinigung im Sinn der Paragraphen eins und 28 Oö. FLG 1979 idgF erforderlich ist.

Rechtsgrundlage:

§§ 28 und 30 Abs 1 des Oö. Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 (Oö. FLG 1979), LGBl Nr. 73 idgF Paragraphen 28 und 30 Absatz eins, des Oö. Flurverfassungs-Landesgesetzes 1979 (Oö. FLG 1979), Landesgesetzblatt, Nr. 73 idgF.

II. Das unter Spruchabschnitt I. genehmigte Rechtsgeschäft widerspricht nicht den Zielsetzungen des § 1 Abs 1 Oö. Grundverkehrsgesetz 1994. römisch zwei. Das unter Spruchabschnitt römisch eins. genehmigte Rechtsgeschäft widerspricht nicht den Zielsetzungen des Paragraph eins, Absatz eins, Oö. Grundverkehrsgesetz 1994.

Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs 3 Z 3 des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö GVG 1994) idgF. „Paragraph eins, Absatz 3, Ziffer 3, des Oö. Grundverkehrsgesetzes 1994 (Oö GVG 1994) idgF.“

Das Erstgericht bewilligte die begehrten Eintragungen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Vorkaufsberechtigten Folge und änderte den Beschluss des Erstgerichts in eine Antragsabweisung ab. Die Parteien des Kaufvertrags hätten ausdrücklich das Vorliegen eines Bescheids der Grundverkehrsbehörde zur aufschiebenden Bedingung erklärt. Die Bestimmungen des Vertrags seien vom Grundbuchsgericht wörtlich auszulegen. Durch die Vorlage des Bescheids der Agrarbehörde Oberösterreich sei die Bedingung nach Punkt III.b des Kaufvertrags nicht erfüllt. Auch wenn aus § 1 Abs 3 Z 3 oö Grundverkehrsgesetz (oöGVG) abzuleiten sei, dass es eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde nicht brauchen werde, stehe der Grundverkehrsbehörde die Erlassung eines Feststellungsbescheids im Sinn des § 11 oöGVG offen. Der Bedingungseintritt könne nur auf diese Weise erreicht werden. Da der durch die aufschiebende Bedingung bestehende Schwebezustand nach wie vor vorliege, sei auch eine Löschung des Vorkaufsrechts noch nicht möglich. Schon mangels Vorkaufsfall sei auf die im Rekurs angesprochene Frage der ordnungsgemäßen Anbietung und Einlösung nicht mehr einzugehen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Vorkaufsberechtigten Folge und änderte den Beschluss des Erstgerichts in eine Antragsabweisung ab. Die Parteien des Kaufvertrags hätten ausdrücklich das Vorliegen eines Bescheids der Grundverkehrsbehörde zur aufschiebenden Bedingung erklärt. Die Bestimmungen des Vertrags seien vom Grundbuchsgericht wörtlich auszulegen. Durch die Vorlage des Bescheids der Agrarbehörde

Oberösterreich sei die Bedingung nach Punkt römisch drei.b des Kaufvertrags nicht erfüllt. Auch wenn aus Paragraph eins, Absatz 3, Ziffer 3, öö Grundverkehrsgesetz (ööGVG) abzuleiten sei, dass es eine Genehmigung der Grundverkehrsbehörde nicht brauchen werde, stehe der Grundverkehrsbehörde die Erlassung eines Feststellungsbescheids im Sinn des Paragraph 11, ööGVG offen. Der Bedingungseintritt könne nur auf diese Weise erreicht werden. Da der durch die aufschiebende Bedingung bestehende Schwebezustand nach wie vor vorliege, sei auch eine Löschung des Vorkaufsrechts noch nicht möglich. Schon mangels Vorkaufsfalles sei auf die im Rekurs angesprochene Frage der ordnungsgemäßen Anbietung und Einlösung nicht mehr einzugehen.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, es gebe keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage, ob der Bescheid der Agrarbehörde den Feststellungsbescheid der Grundverkehrsbehörde ersetze, dies nicht nur im Hinblick auf die gesetzliche grundverkehrsrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit, sondern auch im Hinblick auf die von den Parteien vereinbarte aufschiebende Bedingung des Kaufvertrags. Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, es gebe keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage, ob der Bescheid der Agrarbehörde den Feststellungsbescheid der Grundverkehrsbehörde ersetze, dies nicht nur im Hinblick auf die gesetzliche grundverkehrsrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit, sondern auch im Hinblick auf die von den Parteien vereinbarte aufschiebende Bedingung des Kaufvertrags.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen bewilligenden Entscheidung. Die Antragstellerin macht im Wesentlichen geltend, die Agrarbehörde sei hier die zuständige Grundverkehrsbehörde, zumal der Kaufvertrag gemäß § 1 Abs 3 Z 3 ööGVG den Bestimmungen dieses Gesetzes gar nicht unterliege. Ein Genehmigungsbescheid scheide aus. Da die Bezirksgrundverkehrskommission für den Bezirk Linz-Land bei der Oberösterreichischen Landesregierung eingerichtet sei, liege ohnedies ein Genehmigungsbescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde vor. Die Auslegung des Wortlauts der Vertragsbestimmung führe entgegen der Ansicht des Rekursgerichts zwingend zum Schluss, dass ein Bescheid der Agrarbehörde für einen Bedingungseintritt ausreichend sei. Im Übrigen befasst sich der Revisionsrekurs auch mit vom Rekursgericht nicht behandelten Rekursargumenten. Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen bewilligenden Entscheidung. Die Antragstellerin macht im Wesentlichen geltend, die Agrarbehörde sei hier die zuständige Grundverkehrsbehörde, zumal der Kaufvertrag gemäß Paragraph eins, Absatz 3, Ziffer 3, ööGVG den Bestimmungen dieses Gesetzes gar nicht unterliege. Ein Genehmigungsbescheid scheide aus. Da die Bezirksgrundverkehrskommission für den Bezirk Linz-Land bei der Oberösterreichischen Landesregierung eingerichtet sei, liege ohnedies ein Genehmigungsbescheid der zuständigen Grundverkehrsbehörde vor. Die Auslegung des Wortlauts der Vertragsbestimmung führe entgegen der Ansicht des Rekursgerichts zwingend zum Schluss, dass ein Bescheid der Agrarbehörde für einen Bedingungseintritt ausreichend sei. Im Übrigen befasst sich der Revisionsrekurs auch mit vom Rekursgericht nicht behandelten Rekursargumenten.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist

– entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG) Ausspruch des Rekursgerichts – unzulässig; Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist, – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG) Ausspruch des Rekursgerichts – unzulässig;

1.1. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist es im Rahmen der Verpflichtung des Grundbuchsgerichts zur genauen Prüfung des Ansuchens und dessen Beilagen (§ 94 Abs 1 GBG) seine Aufgabe zu prüfen, ob der Urkundeninhalt nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch in materiell-rechtlicher Hinsicht frei von Zweifel ist. Ein Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt auch bezüglich der materiell-rechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lässt. Es ist dem Grundbuchsgericht verwehrt, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunden erweckte, nicht restlos beseitigte Zweifel haben zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573; RS0060878). Es ist nicht Aufgabe des Grundbuchsgerichts, eine Auslegung zu finden, die eine unklare „Bedingung“ sinnvoll erscheinen lässt. In Spekulationen darüber, wie eine beurkundete Erklärung tatsächlich gewollt

war, hat sich der Grundbuchsrichter nicht einzulassen. Die Wahl einer Auslegung zwischen mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten ist dem Grundbuchsgericht verwehrt (RIS-Justiz RS0060573 [T4, T5, T8]).

1.1. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist es im Rahmen der Verpflichtung des Grundbuchsgerichts zur genauen Prüfung des Ansuchens und dessen Beilagen (Paragraph 94, Absatz eins, GBG) seine Aufgabe zu prüfen, ob der Urkundeninhalt nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch in materiell-rechtlicher Hinsicht frei von Zweifel ist. Ein Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt auch bezüglich der materiell-rechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lässt. Es ist dem Grundbuchsgericht verwehrt, eine undeutliche und zu begründeten Zweifel Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunden erweckte, nicht restlos beseitigte Zweifel haben zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573; RS0060878). Es ist nicht Aufgabe des Grundbuchsgerichts, eine Auslegung zu finden, die eine unklare „Bedingung“ sinnvoll erscheinen lässt. In Spekulationen darüber, wie eine beurkundete Erklärung tatsächlich gewollt war, hat sich der Grundbuchsrichter nicht einzulassen. Die Wahl einer Auslegung zwischen mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten ist dem Grundbuchsgericht verwehrt (RIS-Justiz RS0060573 [T4, T5, T8]).

1.2. Hier stützte das Rekursgericht seine abweisende Entscheidung im Wesentlichen darauf, dass es den Vertragspunkt III lit b nach dem Wortsinn dahingehend auslegte, dass die Vertragsparteien die Vorlage eines Bescheids der Grundverkehrsbehörde (entweder Genehmigungs- oder Feststellungsbescheid) zur aufschiebenden Bedingung des Kaufvertrags erklärt hätten.

1.2. Hier stützte das Rekursgericht seine abweisende Entscheidung im Wesentlichen darauf, dass es den Vertragspunkt römisch drei Litera b, nach dem Wortsinn dahingehend auslegte, dass die Vertragsparteien die Vorlage eines Bescheids der Grundverkehrsbehörde (entweder Genehmigungs- oder Feststellungsbescheid) zur aufschiebenden Bedingung des Kaufvertrags erklärt hätten.

2.1. Fragen der Vertragsauslegung kommt in der Regel keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu, wenn keine auffallende Fehlbeurteilung, also eine krasse Verkennung der Auslegungsgrundsätze vorliegt, die im Interesse der Rechtssicherheit wahrgenommen werden muss (RIS-Justiz RS0112106 [T1, T6]). Bildet eine Auslegungsfrage die Grundlage für eine Rechtsrüge im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG, genügt es nicht, Argumente vorzutragen, die eine andere Auslegungsmöglichkeit aufzeigen sollen, es müsste vielmehr dargetan werden, dass jene Auslegung, die das Rekursgericht vorgenommen hat, allenfalls bestehenden Auslegungsregeln widerspricht, unlogisch oder mit den Sprachregeln unvereinbar ist (RIS-Justiz RS0085615). Dies gilt auch für die Auslegung von Urkunden im Grundbuchsverfahren. Die vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht ist aber keineswegs unvertretbar, dies aus folgenden Erwägungen:

2.1. Fragen der Vertragsauslegung kommt in der Regel keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu, wenn keine auffallende Fehlbeurteilung, also eine krasse Verkennung der Auslegungsgrundsätze vorliegt, die im Interesse der Rechtssicherheit wahrgenommen werden muss (RIS-Justiz RS0112106 [T1, T6]). Bildet eine Auslegungsfrage die Grundlage für eine Rechtsrüge im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG, genügt es nicht, Argumente vorzutragen, die eine andere Auslegungsmöglichkeit aufzeigen sollen, es müsste vielmehr dargetan werden, dass jene Auslegung, die das Rekursgericht vorgenommen hat, allenfalls bestehenden Auslegungsregeln widerspricht, unlogisch oder mit den Sprachregeln unvereinbar ist (RIS-Justiz RS0085615). Dies gilt auch für die Auslegung von Urkunden im Grundbuchsverfahren. Die vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht ist aber keineswegs unvertretbar, dies aus folgenden Erwägungen:

2.2. Dass die Parteien des Kaufvertrags mit dessen Punkt III lit b die Vorlage des dort genannten Bescheids auch rechtsgeschäftlich zur aufschiebenden Bedingung erhoben haben – sodass es sich hier nicht nur um einen überflüssigen und bedeutungslosen Hinweis auf die Rechtsbedingung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung handelt (RIS-Justiz RS0038627 [T4]) –, zieht die Antragstellerin nicht in Zweifel. Sie meint lediglich, aus der Formulierung „bzw einer allfälligen Genehmigung“ ohne Hinweis auf die zuständige Grundverkehrsbehörde ergebe sich logisch zwingend der Schluss, dass ein Bescheid der Agrarbehörde für den Bedingungseintritt ausreichend sei.

2.2. Dass die Parteien des Kaufvertrags mit dessen Punkt römisch drei Litera b, die Vorlage des dort genannten Bescheids auch rechtsgeschäftlich zur aufschiebenden Bedingung erhoben haben – sodass es sich hier nicht nur um einen überflüssigen und bedeutungslosen Hinweis auf die Rechtsbedingung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung handelt (RIS-Justiz RS0038627 [T4]) –, zieht die Antragstellerin nicht in Zweifel. Sie meint lediglich, aus der Formulierung „bzw einer allfälligen Genehmigung“ ohne Hinweis auf die zuständige Grundverkehrsbehörde ergebe sich logisch zwingend der Schluss, dass ein Bescheid der Agrarbehörde für den Bedingungseintritt ausreichend sei.

2.3. Aus dem Wortsinn dieser Vertragsbestimmung lässt sich dies aber keineswegs ohne jeglichen begründeten Zweifel

ableiten. Dass der Grundbuchsrichter nicht daran gehindert ist, aus Urkunden unmittelbare logische Schlussfolgerungen zu ziehen, ist zwar richtig (vgl 5 Ob 195/13g); dass sich die Vertragsparteien aber jedenfalls mit einem Genehmigungsbescheid der – im Wortlaut nicht erwähnten – Agrarbehörde begnügen wollten, ist aus dem Vertrag aber nicht ohne jeden Zweifel ableitbar.2.3. Aus dem Wortsinn dieser Vertragsbestimmung lässt sich dies aber keineswegs ohne jeglichen begründeten Zweifel ableiten. Dass der Grundbuchsrichter nicht daran gehindert ist, aus Urkunden unmittelbare logische Schlussfolgerungen zu ziehen, ist zwar richtig (vergleiche 5 Ob 195/13g); dass sich die Vertragsparteien aber jedenfalls mit einem Genehmigungsbescheid der – im Wortlaut nicht erwähnten – Agrarbehörde begnügen wollten, ist aus dem Vertrag aber nicht ohne jeden Zweifel ableitbar.

2.4. Dazu kommt, dass entgegen der Meinung der Antragstellerin die Erlangung eines Feststellungsbescheids im Sinn des § 11 ööGVG nach der nunmehrigen Gesetzeslage sehr wohl möglich erscheint. Zwar nimmt § 1 Abs 3 ööGVG (ua) im Zug von Maßnahmen der Bodenreform vor der Agrarbehörde abgeschlossene und durch sie genehmigte Rechtsgeschäfte unter den dort genannten Voraussetzungen von der Anwendung des ööGVG aus, allerdings enthält § 11 ööGVG (im Gegensatz zur Fassung des § 11 bis zur ööGVG-Novelle 2002) keine diesbezügliche Einschränkung der grundverkehrsbehördlichen Kognition mehr. § 11 ööGVG sollte vielmehr gerade im Hinblick auf die ab 1. 1. 2003 entfallene Möglichkeit der Negativbestätigung einen Feststellungsbescheid über die grundverkehrsrechtliche Beurteilung eines Grundstücks grundsätzlich ermöglichen (AB 1478/2002 Blg öö LT XXV. GP, zu Art I Z 12 bis 14 sowie Z 15 und 16). Angesichts dieser Rechtslage konnte es für die Parteien durchaus Sinn machen, ungeachtet des Vorliegens eines Genehmigungsbescheids der Agrarbehörde die aufschiebende Bedingung eines Feststellungsbescheids im Sinn des § 11 ööGVG zu vereinbaren. Dass ihnen die Erfüllung dieser Bedingung unmöglich gewesen wäre, behauptet die Antragstellerin nicht.2.4. Dazu kommt, dass entgegen der Meinung der Antragstellerin die Erlangung eines Feststellungsbescheids im Sinn des Paragraph 11, ööGVG nach der nunmehrigen Gesetzeslage sehr wohl möglich erscheint. Zwar nimmt Paragraph eins, Absatz 3, ööGVG (ua) im Zug von Maßnahmen der Bodenreform vor der Agrarbehörde abgeschlossene und durch sie genehmigte Rechtsgeschäfte unter den dort genannten Voraussetzungen von der Anwendung des ööGVG aus, allerdings enthält Paragraph 11, ööGVG (im Gegensatz zur Fassung des Paragraph 11 bis zur ööGVG-Novelle 2002) keine diesbezügliche Einschränkung der grundverkehrsbehördlichen Kognition mehr. Paragraph 11, ööGVG sollte vielmehr gerade im Hinblick auf die ab 1. 1. 2003 entfallene Möglichkeit der Negativbestätigung einen Feststellungsbescheid über die grundverkehrsrechtliche Beurteilung eines Grundstücks grundsätzlich ermöglichen Ausschussbericht 1478, aus 2002, Blg öö LT römisch 25 . GP, zu Artikel römisch eins, Ziffer 12 bis 14 sowie Ziffer 15 und 16). Angesichts dieser Rechtslage konnte es für die Parteien durchaus Sinn machen, ungeachtet des Vorliegens eines Genehmigungsbescheids der Agrarbehörde die aufschiebende Bedingung eines Feststellungsbescheids im Sinn des Paragraph 11, ööGVG zu vereinbaren. Dass ihnen die Erfüllung dieser Bedingung unmöglich gewesen wäre, behauptet die Antragstellerin nicht.

2.5. Die Lösung der Frage, ob die Vertragsteile die Wirksamkeit des Vertrags nicht (nur) von einer Entscheidung der zuständigen Bezirksgrundverkehrs-kommission abhängig machen, sondern einen Bedingungeintritt schon in der Genehmigung (oder Feststellung, dass das Geschäft nicht genehmigungsbedürftig ist) der Agrarbehörde sehen wollten, bedarf somit hier letztlich einer Vertragsauslegung im Einzelfall, weil der Wortlaut des Vertragspunktes III lit b nur die Grundverkehrskommission nennt. Die Lösung dieser Zweifelsfrage kann aber nicht im Grundbuchsverfahren als reinem Urkundenverfahren erfolgen.2.5. Die Lösung der Frage, ob die Vertragsteile die Wirksamkeit des Vertrags nicht (nur) von einer Entscheidung der zuständigen Bezirksgrundverkehrs-, kommission abhängig machen, sondern einen Bedingungeintritt schon in der Genehmigung (oder Feststellung, dass das Geschäft nicht genehmigungsbedürftig ist) der Agrarbehörde sehen wollten, bedarf somit hier letztlich einer Vertragsauslegung im Einzelfall, weil der Wortlaut des Vertragspunktes römisch drei Litera b, nur die Grundverkehrskommission nennt. Die Lösung dieser Zweifelsfrage kann aber nicht im Grundbuchsverfahren als reinem Urkundenverfahren erfolgen.

2.6. Dass der vorgelegte Bescheid der Agrarbehörde jedenfalls als solcher der Grundverkehrsbehörde zu werten wäre, lässt sich unter Berücksichtigung der dargestellten Gesetzeslage des ööGVG aus dem Wortlaut der Vertragsbestimmung somit nicht frei von jedem Zweifel ableiten.

3. Das Argument, die Bezirksgrundverkehrskommission sei für die gegenständliche Liegenschaft ohnedies am Sitz der öö Landesregierung etabliert, die somit als Grundverkehrsbehörde anzusehen sei, ist eine im Grundbuchsverfahren unzulässige Neuerung (§ 122 GBG). Der Antrag erster Instanz nennt als Eintragungsgrundlage ausdrücklich nur einen

Bescheid „Flurbereinigung“ und nicht „Grundverkehr“. Außerdem ist gemäß § 25 Abs 1 ööGVG Behörde im Sinn des Landesgesetzes – soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist – die Bezirksgrundverkehrskommission, deren Leiter für den Feststellungsbescheid nach § 11 ööGVG zuständig ist. Lediglich der örtliche Wirkungsbereich, der Sitz und die Geschäftsstelle der Bezirksgrundverkehrskommission wird durch Verordnung der Landesregierung bestimmt. Das Amt der öö Landesregierung ist daher schon nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des ööGVG nicht mit der Bezirksgrundverkehrskommission bzw deren Leiter gleichzusetzen. Auch das ööFLG bezeichnet die Agrarbehörde nicht etwa als Behörde im Sinn des ööGVG. Auch insoweit ist keine erhebliche Rechtsfrage zu beantworten.³ Das Argument, die Bezirksgrundverkehrskommission sei für die gegenständliche Liegenschaft ohnedies am Sitz der öö Landesregierung etabliert, die somit als Grundverkehrsbehörde anzusehen sei, ist eine im Grundbuchsverfahren unzulässige Neuerung (Paragraph 122, GBG). Der Antrag erster Instanz nennt als Eintragungsgrundlage ausdrücklich nur einen Bescheid „Flurbereinigung“ und nicht „Grundverkehr“. Außerdem ist gemäß Paragraph 25, Absatz eins, ööGVG Behörde im Sinn des Landesgesetzes – soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist – die Bezirksgrundverkehrskommission, deren Leiter für den Feststellungsbescheid nach Paragraph 11, ööGVG zuständig ist. Lediglich der örtliche Wirkungsbereich, der Sitz und die Geschäftsstelle der Bezirksgrundverkehrskommission wird durch Verordnung der Landesregierung bestimmt. Das Amt der öö Landesregierung ist daher schon nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut des ööGVG nicht mit der Bezirksgrundverkehrskommission bzw deren Leiter gleichzusetzen. Auch das ööFLG bezeichnet die Agrarbehörde nicht etwa als Behörde im Sinn des ööGVG. Auch insoweit ist keine erhebliche Rechtsfrage zu beantworten.

4. Dass mangels zweifelsfreien Nachweises des Eintritts der vereinbarten aufschiebenden Bedingung weder die begehrte Vormerkung (RIS-Justiz RS0060261 [T2]) noch die Löschung des Vorkaufsrechts (RIS-JustizRS0020327) bewilligt werden kann, entspricht der ständigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG iVm§ 126 Abs 3 GBG ist der Revisionsrekurs daher unzulässig und zurückzuweisen. Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 3, GBG ist der Revisionsrekurs daher unzulässig und zurückzuweisen.

Schlagworte

7 Grundbuchsachen, 1 Generalabonnement

Textnummer

E117845

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:E117845

Im RIS seit

03.05.2017

Zuletzt aktualisiert am

22.11.2022

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