

TE OGH 2015/9/25 5Ob172/15b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. E***** W***** P*****, 2. J***** P*****, 3. A***** M***** N*****, alle *****, vertreten durch Mag. Klaus P. Pichler, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts und anderer Grundbuchshandlungen ob der EZ 510 GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 28. Juli 2015, AZ 2 R 213/15m, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Bregenz vom 22. Juni 2015, TZ 5225/2015, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. E***** W***** P*****, 2. J***** P*****, 3. A***** M***** N*****, alle *****, vertreten durch Mag. Klaus P. Pichler, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts und anderer Grundbuchshandlungen ob der EZ 510 GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 28. Juli 2015, AZ 2 R 213/15m, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Bregenz vom 22. Juni 2015, TZ 5225 aus 2015,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Erst- und Zweitantragsteller sind die Eltern der Drittantragstellerin und grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 510 GB *****, und zwar

zu je 45/768 Anteilen (B-LNr 3 und 4), damit untrennbar verbunden Wohnungseigentum an W 1

zu je 145/768 Anteilen (B-LNr 5 und 6), damit untrennbar verbunden Wohnungseigentum an W 2,

zu je 8/768 Anteilen (B-LNr 10 und 11), damit untrennbar verbunden Wohnungseigentum an AE 6,

zu je 13/768 Anteilen (B-LNr 12 und 13), damit untrennbar verbunden Wohnungseigentum an W 7.

Mit Schenkungsvertrag vom 7. 2. 2015, der nicht als Notariatsakt errichtet wurde, schenkten der Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin ihre Miteigentumsanteile der Drittantragstellerin. Dieser Vertrag enthält unter anderem folgende Bestimmungen:

„IV. Übergabe

Die rechtliche und physische Übergabe und Übernahme der schenkungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile ist bereits am Tag vor Unterfertigung dieses Vertrags erfolgt und zwar dadurch, dass die Geschenknehmerin zum Zwecke der tatsächlichen Besitzergreifung die schenkungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile begangen und die Verwaltungsakte an sich genommen hat; dies in den bestehenden Lasten, Pflichten und Rechten, wie die Geschenkgeberin diese Liegenschaftsanteile besessen und benützt hat oder hiezu berechtigt gewesen wäre, [...].

XI. Wohnrechtrömisches elf. Wohnrecht

Die Geschenknehmerin [...] räumt ihren Eltern [...] die Dienstbarkeit der lebenslänglichen und unentgeltlichen Wohnung im Sinne eines Wohnungsgebrauchsrechts an der Wohnung W 1 der Liegenschaft [...] ein.

[... Anmerkung der Eltern] nehmen dieses Wohnrecht ausdrücklich zur Kenntnis und an.

Die Dienstbarkeit des Wohnrechts ist grundbücherlich sicher zu stellen.

XIII. Sonstige Bestimmungen römisch dreizehn. Sonstige Bestimmungen

Die Geschenkgeber sind berechtigt, sowohl an ihrer Wohnung wie auch an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bauliche Veränderungen nach Gutdünken vorzunehmen, sofern die Substanz und der Wert auch der Miteigentumsanteile der Geschenknehmerin nicht erheblich beeinträchtigt wird. Für den Fall, dass für die Vornahme derartiger Maßnahmen behördliche, insbesondere baubehördliche Bewilligungen erforderlich sind, verpflichtet sich die Geschenknehmerin, ihre Zustimmung unverzüglich in der jeweils erforderlichen Form zu erteilen.“

Vertragspunkt XVII. enthält die entsprechenden Aufsandungserklärungen. Vertragspunkt römisch siebzehn. enthält die entsprechenden Aufsandungserklärungen.

Unter Vorlage dieses Schenkungsvertrags und weiterer Urkunden begehrten die Antragsteller die Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts, die Einverleibung des Eigentumsrechts an allen Miteigentumsanteilen für die Drittantragstellerin, die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbots an allen Miteigentumsanteilen für den Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin sowie die Einverleibung des Wohnungsrechts gemäß Vertragspunkt IX. für den Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin. Unter Vorlage dieses Schenkungsvertrags und weiterer Urkunden begehrten die Antragsteller die Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts, die Einverleibung des Eigentumsrechts an allen Miteigentumsanteilen für die Drittantragstellerin, die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbots an allen Miteigentumsanteilen für den Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin sowie die Einverleibung des Wohnungsrechts gemäß Vertragspunkt römisch neun. für den Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin.

Sie wiesen ausdrücklich darauf hin, dass im Falle einer allfälligen Teilabweisung ihres Antrags durch das Grundbuchsgericht der gesamte Grundbuchsantrag gegenstandslos sei.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab. Es gelangte rechtlich zur Ansicht, hinsichtlich der Miteigentumsanteile B-LNr 3 und 4, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an W 1 verbunden sei, liege ungeachtet der Formulierung in Punkt IV. des Schenkungsvertrags keine wirkliche Übergabe iSd § 943 ABGB und damit kein formgültiger Schenkungsvertrag vor, weil sich der Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin ein ausschließliches Wohnungsgebrauchsrecht an der Wohnung W 1 vorbehalten hätten. Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab. Es gelangte rechtlich zur Ansicht, hinsichtlich der Miteigentumsanteile B-LNr 3 und 4, mit welchen untrennbar Wohnungseigentum an W 1 verbunden sei, liege ungeachtet der Formulierung in Punkt römisch vier. des Schenkungsvertrags keine wirkliche Übergabe iSd Paragraph 943, ABGB und damit kein formgültiger Schenkungsvertrag vor, weil sich der Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin ein ausschließliches Wohnungsgebrauchsrecht an der Wohnung W 1 vorbehalten hätten.

Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rechtsmittel der Antragsteller nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, wonach kein formgültiger Schenkungsvertrag vorliege. Zwar erschöpfe sich im Hinblick auf den Charakter des Grundbuchsverfahrens als reines Urkundenverfahren der „Nachweis“ der Übergabe in mehr oder weniger ausführlichen Urkundenfloskeln, doch habe das Grundbuchsgericht nicht nur die Einhaltung der für die Urkunde geltenden Formschrift zu prüfen, sondern auch, ob sich aus dem Urkundeninhalt materiell-rechtliche Bedenken ergäben. Solche würden hier in Bezug auf die tatsächliche Übergabe der Wohnung W 1 vorliegen, an der

den Übergebern auf Lebenszeit ein umfassendes dingliches Wohnungs-gebrauchsrecht eingeräumt werde. Mitbenützungsrechte an dieser Wohnung seien nicht vereinbart, sodass nicht von einer „geteilten Nutzung“ im Sinne der Entscheidung 5 Ob 227/14i gesprochen werden könne, zumal die einzelnen Objekte rechtlich selbstständig seien. Es sei daher zumindest zweifelhaft, ob der Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin das Wohnungseigentumsobjekt W 1 aus ihrer Gewahrsame in jene der Drittantragstellerin übertragen hätten. Da die Antragsteller ausdrücklich keine Teilbewilligung anstreben, komme eine Bewilligung der sich auf die übrigen Wohnungseigentumsobjekte beziehenden Begehren nicht in Betracht.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit ersichtlich - eine im Grundbuchsverfahren ergangene Rechtsprechung zur Frage fehle, ob für einen Schenkungsvertrag die Notariatsaktsform auch dann zu verlangen sei, wenn Schenkungsobjekte mehrere Wohnungseigentumseinheiten seien und ein Wohnungsgebrauchsrecht nur an einer Wohnung begründet werde, somit keine „geteilte Nutzung“ im Sinne der Entscheidung 5 Ob 227/14i für diese eine Wohnung vereinbart worden sei.

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Nach § 1 Abs 1 lit d NotariatsaktsG bedürfen Schenkungsverträge ohne wirkliche Übergabe zu ihrer Gültigkeit eines Notariatsakts. Die „wirkliche Übergabe“ iSd § 943 ABGB muss nach außen erkennbar und so beschaffen sein, dass aus ihr der Wille des Schenkers hervorgeht, dass Objekt der Schenkung sofort aus seiner Gewahrsame in den Besitz des Beschenkten zu übertragen (RIS-Justiz RS0011383; Bollenberger in KBB4 § 943 ABGB Rz 5). Der Ausdruck „wirkliche Übergabe“ bedeutet nichts anderes als das Gegenteil der bloßen Zusicherung oder des bloßen Schenkungsversprechens (RIS-Justiz RS0011295 [T2]; RS0018908 [T1]). Das Erfordernis der wirklichen Übergabe dient dem Schutz des Geschenkgebers vor übereilten Schenkungen (5 Ob 82/05b mwN). Auch bei Liegenschaften genügt eine außerbücherliche Übergabe (5 Ob 82/05b mwN = NZ 2006/639, 46 [Hoyer]; 5 Ob 164/08s; 5 Ob 82/15t ua).¹ Nach Paragraph eins, Absatz eins, Litera d, NotariatsaktsG bedürfen Schenkungsverträge ohne wirkliche Übergabe zu ihrer Gültigkeit eines Notariatsakts. Die „wirkliche Übergabe“ iSd Paragraph 943, ABGB muss nach außen erkennbar und so beschaffen sein, dass aus ihr der Wille des Schenkers hervorgeht, dass Objekt der Schenkung sofort aus seiner Gewahrsame in den Besitz des Beschenkten zu übertragen (RIS-Justiz RS0011383; Bollenberger in KBB4 Paragraph 943, ABGB Rz 5). Der Ausdruck „wirkliche Übergabe“ bedeutet nichts anderes als das Gegenteil der bloßen Zusicherung oder des bloßen Schenkungsversprechens (RIS-Justiz RS0011295 [T2]; RS0018908 [T1]). Das Erfordernis der wirklichen Übergabe dient dem Schutz des Geschenkgebers vor übereilten Schenkungen (5 Ob 82/05b mwN). Auch bei Liegenschaften genügt eine außerbücherliche Übergabe (5 Ob 82/05b mwN = NZ 2006/639, 46 [Hoyer]; 5 Ob 164/08s; 5 Ob 82/15t ua).

2. Die wirkliche Übergabe gemäß § 943 ABGB ist die körperliche Übergabe, die Übergabe durch Zeichen, die Besitzauflassung, die Besitzanweisung nicht aber die Besitzauftragung (RIS-Justiz RS0011143). In der Entscheidung 9 Ob 149/04h = SZ 2005/12 hat der Oberste Gerichtshof in einem streitigen Verfahren auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit eines Schenkungsvertrags und Löschung der Einverleibung des Eigentumsrechts der Beschenkten aus dem im Übereilungsschutz liegenden Formzweck der Notariatsaktspflicht abgeleitet, dass eine wirkliche Übergabe iSd § 943 ABGB nur vorliegt, wenn der Geschenkgeber die Sache nicht bloß symbolisch oder durch Erklärung, sondern „real“ aus der Hand gegeben hat. Das trifft nach dieser Entscheidung nicht zu, wenn der Geschenkgeber die Liegenschaft aufgrund eines bücherlich einzuverleibenden Wohnrechts bis zu seinem Tod weiter allein nutzen sollte. Unter diesen Umständen ist auch ein gemeinsames Begehen und Besichtigen der Liegenschaft einschließlich der Übergabe von „Verwaltungsunterlagen“ keine „wirkliche Übergabe“ iSd § 943 ABGB. Zu 4 Ob 166/14m hatte der Oberste Gerichtshof die Frage zu beantworten, ob eine Liegenschaft, in der sich die Erblasserin im Schenkungsvertrag ein lebenslängliches ausschließliches Wohnungsgebrauchsrecht einräumen hatte lassen und die sie tatsächlich bis zu ihrem Tod bewohnt hatte, zum Nachlass gehörte und in das Inventar aufzunehmen war. Er sah die Formulierung im Schenkungsvertrag, wonach die Übergabe zu einem bestimmten Termin an Ort und Stelle bereits erfolgt sei, als nicht ausreichend an, um ihr mit der erforderlichen Sicherheit zu entnehmen, dass die Erblasserin die Liegenschaft tatsächlich „real“ aus der Hand gegeben hatte. Zwar sei eine „wirkliche Übergabe“ iSd § 943 ABGB auch bei gleichzeitiger Einräumung eines Nutzungsrechts nicht ausgeschlossen, wie bei Übersendung des Schlüssels und Auftrag an den Notar, einen Schenkungsvertrag zu verfassen. Solche Umstände ergäben sich aber nicht aus der für die Inventarisierung allein maßgebenden Urkunde.² Die wirkliche Übergabe gemäß Paragraph 943, ABGB ist die

körperliche Übergabe, die Übergabe durch Zeichen, die Besitzauflassung, die Besitzanweisung nicht aber die Besitzauftragung (RIS-Justiz RS0011143). In der Entscheidung 9 Ob 149/04h = SZ 2005/12 hat der Oberste Gerichtshof in einem streitigen Verfahren auf Feststellung der Rechtsunwirksamkeit eines Schenkungsvertrags und Löschung der Einverleibung des Eigentumsrechts der Beschenkten aus dem im Übereilungsschutz liegenden Formzweck der Notariatsaktpflicht abgeleitet, dass eine wirkliche Übergabe iSd Paragraph 943, ABGB nur vorliegt, wenn der Geschenkgeber die Sache nicht bloß symbolisch oder durch Erklärung, sondern „real“ aus der Hand gegeben hat. Das trifft nach dieser Entscheidung nicht zu, wenn der Geschenkgeber die Liegenschaft aufgrund eines bürgerlich einzuverleibenden Wohnrechts bis zu seinem Tod weiter allein nutzen sollte. Unter diesen Umständen ist auch ein gemeinsames Begehen und Besichtigen der Liegenschaft einschließlich der Übergabe von „Verwaltungsunterlagen“ keine „wirkliche Übergabe“ iSd Paragraph 943, ABGB. Zu 4 Ob 166/14m hatte der Oberste Gerichtshof die Frage zu beantworten, ob eine Liegenschaft, in der sich die Erblasserin im Schenkungsvertrag ein lebenslängliches ausschließliches Wohnungsgebrauchsrecht einräumen hatte lassen und die sie tatsächlich bis zu ihrem Tod bewohnt hatte, zum Nachlass gehörte und in das Inventar aufzunehmen war. Er sah die Formulierung im Schenkungsvertrag, wonach die Übergabe zu einem bestimmten Termin an Ort und Stelle bereits erfolgt sei, als nicht ausreichend an, um ihr mit der erforderlichen Sicherheit zu entnehmen, dass die Erblasserin die Liegenschaft tatsächlich „real“ aus der Hand gegeben hatte. Zwar sei eine „wirkliche Übergabe“ iSd Paragraph 943, ABGB auch bei gleichzeitiger Einräumung eines Nutzungsrechts nicht ausgeschlossen, wie bei Übersendung des Schlüssels und Auftrag an den Notar, einen Schenkungsvertrag zu verfassen. Solche Umstände ergäben sich aber nicht aus der für die Inventarisierung allein maßgebenden Urkunde.

3. Auch im Grundbuchsverfahren wird die Möglichkeit der tatsächlichen Übergabe einer Liegenschaft bei gleichzeitiger Einräumung eines lebenslangen, alleinigen Wohnungsrechts zugunsten des Schenkers bejaht (5 Ob 247/02p; zuletzt 5 Ob 82/15t). In der vom Rekursgericht zitierten und in einer Grundbuchsache ergangenen Entscheidung 5 Ob 227/14i hat der Oberste Gerichtshof unter Bezugnahme auf den Wortlaut des dort zu beurteilenden Schenkungsvertrags, in dem die Übernehmerin der Liegenschaft den Übergebern das Wohnungsgebrauchsrecht am Erdgeschoss des übergebenen Objekts samt Terrasse und die Mitnutzung anderer Teile des Hauses eingeräumt hatte, ausgesprochen, dass die Auslegung nach dem Vertragswortlaut nur dahin verstanden werden könne, dass bereits zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung die damit umschriebene geteilte Nutzung der Liegenschaft tatsächlich praktiziert worden sei, weswegen weitergehende Anforderungen an die urkundliche Dokumentation der „wirklichen Übergabe“ nicht zu stellen seien. Daraus folgt aber nur, dass in der dort zu beurteilenden Grundbuchsache keine Bedenken an der tatsächlichen Übergabe und damit an der Formgültigkeit des dem Einverleibungsbegehren zugrunde gelegten Übergabsvertrags bestanden. Ein generelles Erfordernis, dass eine „wirkliche Übergabe“ iSd § 943 ABGB und damit die Formgültigkeit eines nicht als Notariatsakt errichteten Schenkungs- oder Übergabsvertrags nur angenommen werden könnte, wenn bei gleichzeitiger Einräumung des Wohnungsgebrauchsrechts zugunsten des Übergebers eine „geteilte Nutzung“ im Sinne einer Mitbenützung der Liegenschaft vereinbart wird, wie das Rekursgericht offensichtlich meint, wenn es auf die Entscheidung 5 Ob 227/14i Bezug nimmt, kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden³. Auch im Grundbuchsverfahren wird die Möglichkeit der tatsächlichen Übergabe einer Liegenschaft bei gleichzeitiger Einräumung eines lebenslangen, alleinigen Wohnungsrechts zugunsten des Schenkers bejaht (5 Ob 247/02p; zuletzt 5 Ob 82/15t). In der vom Rekursgericht zitierten und in einer Grundbuchsache ergangenen Entscheidung 5 Ob 227/14i hat der Oberste Gerichtshof unter Bezugnahme auf den Wortlaut des dort zu beurteilenden Schenkungsvertrags, in dem die Übernehmerin der Liegenschaft den Übergebern das Wohnungsgebrauchsrecht am Erdgeschoss des übergebenen Objekts samt Terrasse und die Mitnutzung anderer Teile des Hauses eingeräumt hatte, ausgesprochen, dass die Auslegung nach dem Vertragswortlaut nur dahin verstanden werden könne, dass bereits zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung die damit umschriebene geteilte Nutzung der Liegenschaft tatsächlich praktiziert worden sei, weswegen weitergehende Anforderungen an die urkundliche Dokumentation der „wirklichen Übergabe“ nicht zu stellen seien. Daraus folgt aber nur, dass in der dort zu beurteilenden Grundbuchsache keine Bedenken an der tatsächlichen Übergabe und damit an der Formgültigkeit des dem Einverleibungsbegehren zugrunde gelegten Übergabsvertrags bestanden. Ein generelles Erfordernis, dass eine „wirkliche Übergabe“ iSd Paragraph 943, ABGB und damit die Formgültigkeit eines nicht als Notariatsakt errichteten Schenkungs- oder Übergabsvertrags nur angenommen werden könnte, wenn bei gleichzeitiger Einräumung des Wohnungsgebrauchsrechts zugunsten des

Übergebers eine „geteilte Nutzung“ im Sinne einer Mitbenützung der Liegenschaft vereinbart wird, wie das Rekursgericht offensichtlich meint, wenn es auf die Entscheidung 5 Ob 227/14i Bezug nimmt, kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden.

4. Nach ständiger Rechtsprechung erschöpft sich im Hinblick auf den Charakter des Grundbuchverfahrens als reines Urkundenverfahren der „Nachweis“ der Übergabe in mehr oder weniger ausführlichen Urkundenfloskeln (5 Ob 227/14i mwN). Konkrete Übergabsakte im urkundlichen Nachweis einer bereits erfolgten Übergabe müssen nicht dargestellt werden; es genügt ein Hinweis in der Vertragsurkunde darauf, dass die „wirkliche Übergabe“ - als kürzelhafte Wiedergabe eines von den Parteien so verstandenen faktischen Vorgangs - bereits erfolgt ist. Ein Notariatsakt ist dann entbehrlich (RIS-Justiz RS0018923).

5. Das Grundbuchgericht hat das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen (§ 94 Abs 1 GBG). Dessen Aufgabe ist, 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 Frage keinerlei Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878). Es ist dem Grundbuchgericht verwehrt, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunde erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573; RS0060878). Bestehen daher aufgrund des Urkundeninhalts Zweifel, ob die Schenker die Liegenschaft tatsächlich „real“ aus der Hand gegeben haben, ist das Ansuchen auf Einverleibung des Eigentums der Geschenknnehmerin daran abzuweisen, wenn der Schenkungsvertrag nicht in Form eines Notariatsakts abgeschlossen wurde. 5. Das Grundbuchgericht hat das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen (Paragraph 94, Absatz eins, GBG). Dessen Aufgabe ist, 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 Frage keinerlei Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878). Es ist dem Grundbuchgericht verwehrt, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunde erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573; RS0060878). Bestehen daher aufgrund des Urkundeninhalts Zweifel, ob die Schenker die Liegenschaft tatsächlich „real“ aus der Hand gegeben haben, ist das Ansuchen auf Einverleibung des Eigentums der Geschenknnehmerin daran abzuweisen, wenn der Schenkungsvertrag nicht in Form eines Notariatsakts abgeschlossen wurde.

6. Gegenstand des Schenkungsvertrags vom 7. 2. 2015 sind Liegenschaftsanteile, mit welchen jeweils Wohnungseigentum an den Wohnungen W 1, W 2 und W 7 sowie am Einstellplatz AE 6 verbunden ist. Ob sich aus der mit dem Grundbuchsgesuch vorgelegten Vertragsurkunde eine „wirkliche Übergabe“ iSv § 943 ABGB in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise ergibt, ist damit für jedes der vom Schenkungsvertrag erfassten Wohnungseigentumsobjekte gesondert zu beurteilen. Nach Punkt IX. des Vertrags räumt die Geschenknnehmerin ihren Eltern und Schenkern die Dienstbarkeit der lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnung im Sinne eines Wohnungsgebrauchsrechts an der Wohnung W 1 ein. Diese Bestimmung wird durch Punkt XIII. ergänzt, wonach die Geschenkgeber berechtigt sind, sowohl an ihrer Wohnung wie auch an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bauliche Veränderungen nach Gutdünken vorzunehmen, sofern die Substanz und der Wertauch der Miteigentumsanteil der Geschenknnehmerin nicht erheblich beeinträchtigt wird. Diese Bestimmung kann ihrem Wortlaut nach nur so verstanden werden, dass den Geschenkgebern weiterhin Nutzungsrechte zukommen sollen, wie sie sonst ausschließlich dem Eigentümer vorbehalten sind. Dass sich die Geschenkgeber derart weitgehende Rechte vorbehalten, legt nahe, dass ihre Stellung in tatsächlicher Hinsicht keine wesentliche Änderung erfahren soll und erweckt damit Bedenken daran, dass sie das Wohnungseigentumsobjekt tatsächlich „real“ aus der Hand gegeben haben, wie es für eine wirkliche Übergabe gefordert ist. Damit sind die Vorinstanzen im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen, dass der Inhalt des nicht als Notariatsakt errichteten Schenkungsvertrags Zweifel darüber aufkommen lässt, ob der Erstantragsteller und die Zweit Antragstellerin als Geschenkgeber das Wohnungseigentumsobjekt W 1 tatsächlich iSd § 943 ABGB übergeben haben. Diese Zweifel können angesichts der ihnen in Punkt XIII. des Vertrags eingeräumten Rechte auch nicht durch den Hinweis entkräftet werden, am Tag vor Unterfertigung des Vertrags sei die rechtliche und physische Übergabe und Übernahme der schenkungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile erfolgt (Punkt VI.), und stehen der Einverleibung des Eigentumsrechts der Geschenknnehmerin am Wohnungseigentumsobjekt

W 1 entgegen (§ 94 Abs 1 Z 4 GBG). 6. Gegenstand des Schenkungsvertrags vom 7. 2. 2015 sind Liegenschaftsanteile, mit welchen jeweils Wohnungseigentum an den Wohnungen W 1, W 2 und W 7 sowie am Einstellplatz AE 6 verbunden ist. Ob sich aus der mit dem Grundbuchsgesuch vorgelegten Vertragsurkunde eine „wirkliche Übergabe“ iSv Paragraph 943, ABGB in einer jeden Zweifel ausschließenden Weise ergibt, ist damit für jedes der vom Schenkungsvertrag erfassten Wohnungseigentumsobjekte gesondert zu beurteilen. Nach Punkt römisch neun. des Vertrags räumt die Geschenknehmerin ihren Eltern und Schenkern die Dienstbarkeit der lebenslänglichen unentgeltlichen Wohnung im Sinne eines Wohnungsgebrauchsrechts an der Wohnung W 1 ein. Diese Bestimmung wird durch Punkt römisch dreizehn. ergänzt, wonach die Geschenkgeber berechtigt sind, sowohl an ihrer Wohnung wie auch an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft bauliche Veränderungen nach Gutdünken vorzunehmen, sofern die Substanz und der Wert auch der Miteigentumsanteil der Geschenknehmerin nicht erheblich beeinträchtigt wird. Diese Bestimmung kann ihrem Wortlaut nach nur so verstanden werden, dass den Geschenkgebern weiterhin Nutzungsrechte zukommen sollen, wie sie sonst ausschließlich dem Eigentümer vorbehalten sind. Dass sich die Geschenkgeber derart weitgehende Rechte vorbehalten, legt nahe, dass ihre Stellung in tatsächlicher Hinsicht keine wesentliche Änderung erfahren soll und erweckt damit Bedenken daran, dass sie das Wohnungseigentumsobjekt tatsächlich „real“ aus der Hand gegeben haben, wie es für eine wirkliche Übergabe gefordert ist. Damit sind die Vorinstanzen im Ergebnis zu Recht davon ausgegangen, dass der Inhalt des nicht als Notariatsakt errichteten Schenkungsvertrags Zweifel darüber aufkommen lässt, ob der Erstantragsteller und die Zweitantragstellerin als Geschenkgeber das Wohnungseigentumsobjekt W 1 tatsächlich iSd Paragraph 943, ABGB übergeben haben. Diese Zweifel können angesichts der ihnen in Punkt römisch dreizehn. des Vertrags eingeräumten Rechte auch nicht durch den Hinweis entkräftet werden, am Tag vor Unterfertigung des Vertrags sei die rechtliche und physische Übergabe und Übernahme der schenkungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile erfolgt (Punkt römisch sechs.), und stehen der Einverleibung des Eigentumsrechts der Geschenknehmerin am Wohnungseigentumsobjekt W 1 entgegen (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 4, GBG).

7. Eine Teilbewilligung des Ansuchens der Antragsteller muss schon deshalb nicht geprüft werden, weil sie in ihrem Ansuchen ausdrücklich erklärten, dass ihr Gesuch im Fall einer Teilabweisung gegenstandslos sei.

8. Dem Revisionsrekurs ist damit im Ergebnis nicht Folge zu geben.

Textnummer

E112665

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00172.15B.0925.000

Im RIS seit

01.12.2015

Zuletzt aktualisiert am

12.03.2021

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