

TE OGH 2025/9/23 5Ob124/25h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.09.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. A*, 2. G*, ebenda, beide vertreten durch DI Dr. Peter Benda, Rechtsanwalt in Graz, wegen Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ * KG *, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 9. Juli 2025, AZ 70 R 26/25w, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

[1] Das Erstgericht bewilligte aufgrund eines Urteils des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz samt Rechtskraftbestätigung, eines Bescheids der Agrarbezirksbehörde, einer Löschungserklärung und einer Erklärung der Revisionsrekurswerber vom 21. 1. 2025 die Abschreibung dreier Grundstücke von einer Liegenschaft, deren Zuschreibung zu einer neu zu eröffnenden Einlagezahl, ob dieser die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Antragsteller je zur Hälfte und die Mitübertragung einer Dienstbarkeit und dreier Pfandrechte.

[2] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der (vormaligen) Liegenschaftseigentümerin Folge und wies den Grundbuchsantrag ab. Es bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[3] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[4] 1. Die Revisionsrekurswerber haben entgegen der auch im Grundbuchsverfahren geltenden Bestimmung des § 65 Abs 3 Z 6 AußStrG keine Gründe für die vom Rekursgericht verneinte Zulässigkeit des Revisionsrekurses gesondert benannt (vgl RS0043644), sondern nur auf die „Bedeutung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit und Rechtsentwicklung“ verwiesen. Das Rechtsmittel wäre nach der ständigen Rechtsprechung des Fachsenats (RS0043644 [T7]) zwar auch dann, wenn die spezifischen Inhaltserfordernisse an einen außerordentlichen Revisionsrekurs nicht ausdrücklich ausgeführt werden, aber aus den Ausführungen des Rechtsmittels hervorgehen, den gesetzlichen Voraussetzungen

entsprechend zu behandeln. Aus den Revisionsrekursausführungen lassen sich jedoch insgesamt keine Gründe ableiten, die für die Erheblichkeit der dort genannten Rechtsfragen sprechen. [4] 1. Die Revisionsrekurswerber haben entgegen der auch im Grundbuchsverfahren geltenden Bestimmung des Paragraph 65, Absatz 3, Ziffer 6, AußStrG keine Gründe für die vom Rekursgericht verneinte Zulässigkeit des Revisionsrekurses gesondert benannt vergleiche RS0043644), sondern nur auf die „Bedeutung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit und Rechtsentwicklung“ verwiesen. Das Rechtsmittel wäre nach der ständigen Rechtsprechung des Fachsenats (RS0043644 [T7]) zwar auch dann, wenn die spezifischen Inhaltserfordernisse an einen außerordentlichen Revisionsrekurs nicht ausdrücklich ausgeführt werden, aber aus den Ausführungen des Rechtsmittels hervorgehen, den gesetzlichen Voraussetzungen entsprechend zu behandeln. Aus den Revisionsrekursausführungen lassen sich jedoch insgesamt keine Gründe ableiten, die für die Erheblichkeit der dort genannten Rechtsfragen sprechen.

[5] 2. § 122 Abs 2 GBG normiert ein strenges Neuerungsverbot für das Rechtsmittelverfahren in Grundbuchsachen, maßgeblich ist die Aktenlage zur Zeit der Entscheidung des Erstgerichts (RS0060754). Entgegen den Revisionsrekursausführungen hat das Rekursgericht dies aber nicht missachtet. Die (vormalige) Liegenschaftseigentümerin legte in ihrem Rekurs weder neue Urkunden vor noch stellte sie neue Anträge oder machte neue Angaben. Sie berief sich in ihrer Argumentation nur auf das bereits im Verfahren erster Instanz als Eintragungsgrundlage vorgelegte Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 24. 4. 2024 und verwies rechtlich darauf, dass sich daraus eine Zug-um-Zug-Verpflichtung in Bezug auf die Zahlung des Kaufpreises ergebe. Dabei handelt es sich um ein rein rechtliches Argument, das sich auf den zum Zeitpunkt der Entscheidung erster Instanz bereits aktenkundigen Urkundeninhalt bezog. Damit wich das Rekursgericht auch nicht vom Grundsatz ab, dass seine Beurteilungsgrundlage die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Einbringung des Gesuchs zu sein hat (§ 93 GBG). [5] 2. Paragraph 122, Absatz 2, GBG normiert ein strenges Neuerungsverbot für das Rechtsmittelverfahren in Grundbuchsachen, maßgeblich ist die Aktenlage zur Zeit der Entscheidung des Erstgerichts (RS0060754). Entgegen den Revisionsrekursausführungen hat das Rekursgericht dies aber nicht missachtet. Die (vormalige) Liegenschaftseigentümerin legte in ihrem Rekurs weder neue Urkunden vor noch stellte sie neue Anträge oder machte neue Angaben. Sie berief sich in ihrer Argumentation nur auf das bereits im Verfahren erster Instanz als Eintragungsgrundlage vorgelegte Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 24. 4. 2024 und verwies rechtlich darauf, dass sich daraus eine Zug-um-Zug-Verpflichtung in Bezug auf die Zahlung des Kaufpreises ergebe. Dabei handelt es sich um ein rein rechtliches Argument, das sich auf den zum Zeitpunkt der Entscheidung erster Instanz bereits aktenkundigen Urkundeninhalt bezog. Damit wich das Rekursgericht auch nicht vom Grundsatz ab, dass seine Beurteilungsgrundlage die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Einbringung des Gesuchs zu sein hat (Paragraph 93, GBG).

[6] 3. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Antragsteller kann keine Rede sein. § 124 letzter Satz GBG schließt eine Rekursbeantwortung im Grundbuchsverfahren aus; der Rekurs im Grundbuchsverfahren ist einseitig (RS0116902). Ob auch im Grundbuchsverfahren iSd § 52 Abs 1 Satz 2 AußStrG den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden könnte, wenn dies erforderlich ist, um deren Anspruch auf rechtliches Gehör zu wahren, bedarf keiner weiteren Erörterung. Hier lagen weder zulässige Neuerungen noch Erhebungsergebnisse des Rekursgerichts vor, die allenfalls rechtliches Gehör der Antragsteller erfordert hätten. [6] 3. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Antragsteller kann keine Rede sein. Paragraph 124, letzter Satz GBG schließt eine Rekursbeantwortung im Grundbuchsverfahren aus; der Rekurs im Grundbuchsverfahren ist einseitig (RS0116902). Ob auch im Grundbuchsverfahren iSd Paragraph 52, Absatz eins, Satz 2 AußStrG den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden könnte, wenn dies erforderlich ist, um deren Anspruch auf rechtliches Gehör zu wahren, bedarf keiner weiteren Erörterung. Hier lagen weder zulässige Neuerungen noch Erhebungsergebnisse des Rekursgerichts vor, die allenfalls rechtliches Gehör der Antragsteller erfordert hätten.

[7] 4. Nach ständiger Rechtsprechung muss im Grundbuchsverfahren – ist die Einräumung eines Rechts unter eine Bedingung gestellt – deren Eintritt urkundlich nachgewiesen werden. Dies gilt insbesondere, wenn der Rechtserwerb von der Erbringung einer Gegenleistung abhängig gemacht wird (RS0060364). Die (vertragliche) Verpflichtung zur Erbringung der Gegenleistung Zug um Zug bei Veräußerung einer Liegenschaft bedeutet, dass mit dem Grundbuchsgeuch auf Einverleibung des Eigentumsrechts die Bezahlung des Kaufpreises nachzuweisen ist (RS0000264). Der Eintritt einer aufschiebenden Bedingung ist durch eine den Vorschriften des § 26 GBG entsprechende Urkunde nachzuweisen (RS0060364). Dies hat der Fachsenat nicht nur für vertraglich vereinbarte aufschiebende

Bedingungen, sondern etwa auch für die funktionell gleichwertige Bestätigung der Bezahlung der Entschädigungssumme nach dem EibEG (RS0060364 [T4]) und in einem Beschluss über eine naheheilige Aufteilung, der die Vorlage eines Nachweises der erfolgten Ausgleichszahlung verlangte (5 Ob 203/10d) bereits ausgesprochen. [7]

4. Nach ständiger Rechtsprechung muss im Grundbuchsverfahren – ist die Einräumung eines Rechts unter eine Bedingung gestellt – deren Eintritt urkundlich nachgewiesen werden. Dies gilt insbesondere, wenn der Rechtserwerb von der Erbringung einer Gegenleistung abhängig gemacht wird (RS0060364). Die (vertragliche) Verpflichtung zur Erbringung der Gegenleistung Zug um Zug bei Veräußerung einer Liegenschaft bedeutet, dass mit dem Grundbuchsbesuch auf Einverleibung des Eigentumsrechts die Bezahlung des Kaufpreises nachzuweisen ist (RS0000264). Der Eintritt einer aufschiebenden Bedingung ist durch eine den Vorschriften des Paragraph 26, GBG entsprechende Urkunde nachzuweisen (RS0060364). Dies hat der Fachsenat nicht nur für vertraglich vereinbarte aufschiebende Bedingungen, sondern etwa auch für die funktionell gleichwertige Bestätigung der Bezahlung der Entschädigungssumme nach dem EibEG (RS0060364 [T4]) und in einem Beschluss über eine naheheilige Aufteilung, der die Vorlage eines Nachweises der erfolgten Ausgleichszahlung verlangte (5 Ob 203/10d) bereits ausgesprochen.

[8] 5. Hier wurde die vormalige Liegenschaftseigentümerin mit dem als Eintragungsgrundlage vorgelegten rechtskräftigen Urteil zwar verpflichtet, in die Einverleibung des Eigentumsrechts der Antragsteller einzuwilligen, dies aber „gegen Bezahlung eines Betrags von 70.000 EUR“. Dass das Rekursgericht davon ausging, damit habe das Urteil eine Zug-um-Zug-Verpflichtung ausgesprochen, die als Bedingung im Sinn der zitierten Rechtsprechung zu werten ist, ist nicht zu beanstanden.

[9] 6. In der Entscheidung 5 Ob 139/17b wertete der Fachsenat eine sich aus dem materiellen Rechtsverhältnis ergebende Zug-um-Zug-Verknüpfung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums mit einer Gegenleistung als aufschiebende Bedingung, deren Eintritt dem Grundbuchsgericht urkundlich unter Einhaltung der Vorschriften der §§ 26 ff GBG nachzuweisen wäre. Aus welchen Gründen die Auffassung des Rekursgerichts, es handle sich bei der zitierten Formulierung im Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz um eine Zug-um-Zug-Verpflichtung und damit um eine aufschiebende Bedingung, unrichtig sein sollte, führt der Revisionsrekurs auch nicht näher aus. [9] 6. In der Entscheidung 5 Ob 139/17b wertete der Fachsenat eine sich aus dem materiellen Rechtsverhältnis ergebende Zug-um-Zug-Verknüpfung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums mit einer Gegenleistung als aufschiebende Bedingung, deren Eintritt dem Grundbuchsgericht urkundlich unter Einhaltung der Vorschriften der Paragraphen 26, ff GBG nachzuweisen wäre. Aus welchen Gründen die Auffassung des Rekursgerichts, es handle sich bei der zitierten Formulierung im Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz um eine Zug-um-Zug-Verpflichtung und damit um eine aufschiebende Bedingung, unrichtig sein sollte, führt der Revisionsrekurs auch nicht näher aus.

[10] 7. Eine Urkunde, aus der sich die Erfüllung dieser aufschiebenden Bedingung ableiten ließe, haben die Antragsteller nicht vorgelegt. Die im Revisionsrekurs genannte Erklärung vom 21. 1. 2025 betrifft nur ihre ausdrückliche Zustimmung, entgegen dem die geldlastenfreie Einverleibung anordnenden Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz drei Pfandrechte mitübertragen zu können. Daraus nicht abzuleiten, die Antragsteller hätten damit die von ihnen Zug um Zug zu erbringende Zahlung von 70.000 EUR geleistet, ist im Einzelfall nicht zu beanstanden, zumal aus dieser Urkunde nicht hervorgeht, ob überhaupt und in welchem Umfang die übernommenen Pfandrechte noch aufrechte Forderungen besichern. Die Behauptung im Revisionsrekurs, die Antragsteller hätten den Restkaufpreis, der sich nach Bezahlung der Forderung des Landes Steiermark zur Erwirkung einer Löschungsbewilligung ergeben habe, gerichtlich hinterlegt, ist eine unzulässige Neuerung im Revisionsrekursverfahren.

[11] 8. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG). [11] 8. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E145728

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00124.25H.0923.000

Im RIS seit

06.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

03.03.2026

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