

TE OGH 2012/3/20 5Ob32/12k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.03.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin „W*****“ *****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr. Alfons Klaunzer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Eintragungen in der EZ 958 GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 13. Dezember 2011, GZ 51 R 104/11k-9, mit dem infolge Rekurses der Antragstellerin der Beschluss des Bezirksgerichts Kufstein vom 9. September 2011, TZ 3708/2011-4, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zu 156/1095 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 958 GB *****, mit welchen Miteigentumsanteilen das Wohnungseigentum an Top RH 02 untrennbar verbunden ist.

Zugunsten des Landes Tirol ist auf den Liegenschaftsanteilen ein Veräußerungs- und Belastungsverbot einverleibt (C-LNr 3 und 4).

Mit Kaufvertrag vom 9. 2. 2011/2. 5. 2011 erwarben K***** K***** und W***** K***** diese Miteigentumsanteile samt untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an Top RH 02.

Im Vertragspunkt VII (Lastenübernahme) übernahmen die Käufer einen Anteil aus den Darlehen der Wohnbauförderung des Landes Tirol und erklärten, anstelle der Verkäuferin anteilig in das Schuldverhältnis mit dem Land Tirol einzutreten. Im Vertragspunkt römisch sieben (Lastenübernahme) übernahmen die Käufer einen Anteil aus den Darlehen der Wohnbauförderung des Landes Tirol und erklärten, anstelle der Verkäuferin anteilig in das Schuldverhältnis mit dem Land Tirol einzutreten.

Unter Punkt XVI (Aufsandungserklärung) erteilen „alle Vertragsteile“ ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechts für die Käufer und zur Verbindung dieser Anteile gemäß § 13 Abs 3 WEG 2002. Unter Punkt römisch sechzehn (Aufsandungserklärung) erteilen „alle Vertragsteile“ ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechts für die Käufer und zur Verbindung dieser Anteile gemäß Paragraph 13, Absatz 3, WEG 2002.

Auf der Rückseite des Vertragswerks findet sich eine Stampiglie des Amtes der Tiroler Landesregierung mit dem Datum 30. 6. 2011 und darüber die Worte: „Für die Landesregierung“.

Im verfahrenseinleitenden Grundbuchsgesuch begehrte die Antragstellerin, aufgrund des „genehmigten“ Kaufvertrags, der Unbedenklichkeitsbescheinigungen und der Bestätigung der Anzeige der Bezirkshauptmannschaft Kufstein vom 24. 5. 2011, Zahl 2a-1/2094-2011, die Einverleibung des Eigentumsrechts für K***** K***** und W***** K***** zu je 78/1095 Anteilen und die Verbindung dieser Anteile gemäß § 13 Abs 3 WEG zu bewilligen. Im verfahrenseinleitenden Grundbuchsgesuch begehrte die Antragstellerin, aufgrund des „genehmigten“ Kaufvertrags, der Unbedenklichkeitsbescheinigungen und der Bestätigung der Anzeige der Bezirkshauptmannschaft Kufstein vom 24. 5. 2011, Zahl 2a-1/2094-2011, die Einverleibung des Eigentumsrechts für K***** K***** und W***** K***** zu je 78/1095 Anteilen und die Verbindung dieser Anteile gemäß Paragraph 13, Absatz 3, WEG zu bewilligen.

Gemäß § 82a GBG erließ das Erstgericht zunächst an die Antragstellerin einen Verbesserungsauftrag dahin, dass eine Bestätigung der Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Grundverkehr, vorzulegen sei, dass gegen die antragsgegenständliche Bestätigung der Anzeige vom 24. 5. 2011, Zahl 2a-1/2094-2011 kein Rechtszug möglich sei. Gemäß Paragraph 82 a, GBG erließ das Erstgericht zunächst an die Antragstellerin einen Verbesserungsauftrag dahin, dass eine Bestätigung der Bezirkshauptmannschaft Kufstein, Grundverkehr, vorzulegen sei, dass gegen die antragsgegenständliche Bestätigung der Anzeige vom 24. 5. 2011, Zahl 2a-1/2094-2011 kein Rechtszug möglich sei.

Innerhalb der gesetzten Frist erfolgte keine Verbesserung.

Das Erstgericht wies daraufhin den Grundbuchsantrag ab. Die erforderliche Bestätigung sei innerhalb der gesetzten Frist nicht nachgebracht worden.

Erst am 13. 9. 2011 legte die Antragstellerin die Bestätigung der Bezirkshauptmannschaft Kufstein vor, wonach gegen die Bestätigung der Anzeige vom 24. 5. 2011 kein weiterer Rechtszug möglich sei.

Dem gegen die Abweisung des Grundbuchsgesuchs gerichteten Rekurs der Antragstellerin gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Das Rekursgericht legte zugrunde, dass der Kaufvertrag durch das Land Tirol am 30. 6. 2011 (ausweichend) unterfertigt worden sei. Damit habe das Land Tirol als Verbotsberechtigte bezüglich des zu ihren Gunsten einverleibten Veräußerungs- und Belastungsverbots dem Kaufgeschäft offenbar erkennbar durch Unterfertigung des Kaufvertrags seine Zustimmung erteilt, selbst wenn in der Vertragsurkunde eine ausdrückliche Erklärung des Landes Tirol über dessen Zustimmung nicht enthalten sei. Eine Grundbuchsurkunde sei stets in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Auch eine Aufsandungserklärung und eine Unterfertigung sei Teil des Konsensualvertrags.

Dem Einwand der Rekurswerberin, der Verbesserungsauftrag des Erstgerichts sei zu Unrecht erteilt worden, weil die vorzulegende Bestätigung der Grundverkehrsbehörde über die erfolgte Anzeige kein Bescheid und dagegen somit weder ein Rechtsmittel vorgesehen noch möglich sei, hielt das Rekursgericht entgegen:

Genehmigungen von Verwaltungsbehörden, die Voraussetzung einer bürgerlichen Eintragung seien, müssten mit der Bestätigung der Rechtskraft versehen sein. Gleiches gelte für Bescheide, mit denen dem Grundbuchsgericht nachzuweisen sei, dass ein zu verbüchernder Erwerbsvorgang keiner behördlichen Genehmigung - etwa der Grundverkehrsbehörde - bedürfe. Bei Fehlen einer Rechtskraftbestätigung habe das Grundbuchsgericht von sich aus keine Erwägungen über die Anfechtbarkeit eines verwaltungsbehördlichen Genehmigungsbescheids anzustellen, weil das Grundbuchsverfahren keine Möglichkeit für diesbezügliche Erhebungen biete, sondern habe die Bewilligung zu versagen (RIS-Justiz RS0099943; 5 Ob 94/09y: Ausnahme von der Erklärungspflicht nach § 10 TGVG). Genehmigungen von Verwaltungsbehörden, die Voraussetzung einer bürgerlichen Eintragung seien, müssten mit der Bestätigung der Rechtskraft versehen sein. Gleiches gelte für Bescheide, mit denen dem Grundbuchsgericht nachzuweisen sei, dass ein zu verbüchernder Erwerbsvorgang keiner behördlichen Genehmigung - etwa der Grundverkehrsbehörde - bedürfe. Bei Fehlen einer Rechtskraftbestätigung habe das Grundbuchsgericht von sich aus keine Erwägungen über die Anfechtbarkeit eines verwaltungsbehördlichen Genehmigungsbescheids anzustellen, weil das Grundbuchsverfahren keine Möglichkeit für diesbezügliche Erhebungen biete, sondern habe die Bewilligung zu versagen (RIS-Justiz RS0099943; 5 Ob 94/09y: Ausnahme von der Erklärungspflicht nach Paragraph 10, TGVG).

Die von höchstgerichtlicher Judikatur aufgestellte Forderung nach Vorlage einer Rechtskraftbestätigung hänge nicht einmal davon ab, ob die entsprechenden landesgesetzlichen Regelungen über den Grundverkehr ausdrücklich die

Rechtskraft vorzulegender Urkunden vorschreiben (RIS-Justiz RS0099943 [T9]; 5 Ob 222/09x: Negativbestätigung nach §§ 18, 20 KGVG). Die von höchstgerichtlicher Judikatur aufgestellte Forderung nach Vorlage einer Rechtskraftbestätigung hänge nicht einmal davon ab, ob die entsprechenden landesgesetzlichen Regelungen über den Grundverkehr ausdrücklich die Rechtskraft vorzulegender Urkunden vorschreiben (RIS-Justiz RS0099943 [T9]; 5 Ob 222/09x: Negativbestätigung nach Paragraphen 18, 20, KGVG).

§ 25a TGVG regle die Notwendigkeit der Erteilung von „Bestätigungen“ der Grundverkehrsbehörde über einerseits Ausnahmen von der Erklärungspflicht (Abs 1) und andererseits über die erfolgte Anzeige (Abs 2). Erfülle eine Anzeige über einen Rechtserwerb an einem Baugrundstück die Erfordernisse nach § 23, habe die Grundverkehrsbehörde nach § 25a Abs 2 TGVG eine Bestätigung über die erfolgte Anzeige auszustellen. § 25a Abs 3 TGVG sehe vor, dass eine Ausfertigung einer solchen Bestätigung dem Landesgrundverkehrsreferenten zu übermitteln sei. § 25a Abs 4 TGVG sehe eine Versagung einer Bestätigung der Anzeige durch Bescheid vor, wenn die nach § 23 TGVG erforderlichen Unterlagen nicht vorgelegt würden. Paragraph 25 a, TGVG regle die Notwendigkeit der Erteilung von „Bestätigungen“ der Grundverkehrsbehörde über einerseits Ausnahmen von der Erklärungspflicht (Absatz eins,) und andererseits über die erfolgte Anzeige (Absatz 2.). Erfülle eine Anzeige über einen Rechtserwerb an einem Baugrundstück die Erfordernisse nach Paragraph 23,, habe die Grundverkehrsbehörde nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG eine Bestätigung über die erfolgte Anzeige auszustellen. Paragraph 25 a, Absatz 3, TGVG sehe vor, dass eine Ausfertigung einer solchen Bestätigung dem Landesgrundverkehrsreferenten zu übermitteln sei. Paragraph 25 a, Absatz 4, TGVG sehe eine Versagung einer Bestätigung der Anzeige durch Bescheid vor, wenn die nach Paragraph 23, TGVG erforderlichen Unterlagen nicht vorgelegt würden.

Das Grundbuchsgericht habe bei Fehlen einer Rechtskraftbestätigung, hier der Bestätigung der Anzeige nach § 25a Abs 2 TGVG, von sich aus keine Erwägungen über die Rechtsqualität einer solchen Bestätigung anzustellen, ob diese einem Bescheid gleichkomme oder nicht; es sei auch die Wirksamkeit nicht dahin zu prüfen, ob diese Bestätigung allen Parteien oder Institutionen zugestellt worden sei. Das Grundbuchsgericht habe bei Fehlen einer Rechtskraftbestätigung, hier der Bestätigung der Anzeige nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG, von sich aus keine Erwägungen über die Rechtsqualität einer solchen Bestätigung anzustellen, ob diese einem Bescheid gleichkomme oder nicht; es sei auch die Wirksamkeit nicht dahin zu prüfen, ob diese Bestätigung allen Parteien oder Institutionen zugestellt worden sei.

Zutreffend habe daher das Erstgericht hinsichtlich dieses als Formgebrechen beurteilten Mangels ein Verbesserungsverfahren nach § 82a GBG durchgeführt. Die Antragstellerin habe das Formgebrechen nicht binnen der gesetzten Frist beseitigt, weshalb die Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu Recht erfolgt sei. Zutreffend habe daher das Erstgericht hinsichtlich dieses als Formgebrechen beurteilten Mangels ein Verbesserungsverfahren nach Paragraph 82 a, GBG durchgeführt. Die Antragstellerin habe das Formgebrechen nicht binnen der gesetzten Frist beseitigt, weshalb die Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu Recht erfolgt sei.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Bescheidqualität einer Bestätigung nach § 25a Abs 2 TGVG 1996 keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage der Bescheidqualität einer Bestätigung nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG 1996 keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Stattgebung des Grundbuchsantrags; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin erweist sich aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund als zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Die maßgeblichen Rechtsvorschriften des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 (im Folgenden: TGVG), LGBl 1996/61 idgF, haben folgenden Inhalt:

„§ 9

Erklärungspflicht

(1) Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an Baugrundstücken zum Gegenstand haben, bedürfen einer Erklärung nach § 11 Abs. 1 oder 2: (1) Rechtsgeschäfte, die den Erwerb eines der folgenden Rechte an Baugrundstücken zum Gegenstand haben, bedürfen einer Erklärung nach Paragraph 11, Absatz eins, oder 2:

a) den Erwerb des Eigentums.

...

§ 10 Paragraph 10

Ausnahmen von der Erklärungspflicht

Bei folgenden Rechtserwerben bedarf es keiner Erklärung nach § 11 Abs. 1 oder 2: Bei folgenden Rechtserwerben bedarf es keiner Erklärung nach Paragraph 11, Absatz eins, oder 2:

a) beim Rechtserwerb durch Erben oder Vermächtnisnehmer, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören, sofern nicht von der Anordnung des Gesetzes oder des Erblassers oder von den Bestimmungen des Erbvertrages durch besondere Übereinkommen (Erbteilungsübereinkommen) abgegangen wird;

b) beim Rechtserwerb zwischen Ehegatten oder eingetragenen Partnern, zwischen Blutsverwandten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie oder zwischen Verschwägerten in gerader Linie und bis zum dritten Grad der Seitenlinie;

c) beim Rechtserwerb nach rechtskräftiger Scheidung, Nichtigkeitsklärung oder Aufhebung einer Ehe oder nach rechtskräftiger Auflösung oder Nichtigkeitsklärung einer eingetragenen Partnerschaft zwischen den früheren Ehegatten bzw. früheren eingetragenen Partnern im Zug der Aufteilung des ehelichen bzw. partnerschaftlichen Vermögens;

d) beim Rechtserwerb durch einen Miteigentümer im Zuge der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 830 ABGB oder bei einer Veränderung der Miteigentumsanteile bei aufrecht bleibender Miteigentümergemeinschaft; d) beim Rechtserwerb durch einen Miteigentümer im Zuge der Aufhebung der Gemeinschaft nach Paragraph 830, ABGB oder bei einer Veränderung der Miteigentumsanteile bei aufrecht bleibender Miteigentümergemeinschaft;

e) beim Rechtserwerb an einem Freizeitwohnsitz nach § 14 Abs. 1. e) beim Rechtserwerb an einem Freizeitwohnsitz nach Paragraph 14, Absatz eins,

§ 11 Paragraph 11

Inhalt der Erklärung, ...

(1) Beim Rechtserwerb an einem bebauten Baugrundstück hat der Rechtserwerber zu erklären, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.

...

§ 23 Paragraph 23

Anzeigepflicht

(1) Jedes Rechtsgeschäft und jeder Rechtsvorgang, das (der) nach den §§ 4, 9 und 12 Abs. 1 der Genehmigungspflicht bzw. der Erklärungspflicht unterliegt, ist vom Rechtserwerber binnen acht Wochen ... der Bezirksverwaltungsbehörde ... schriftlich anzuzeigen; ... (1) Jedes Rechtsgeschäft und jeder Rechtsvorgang, das (der) nach den Paragraphen 4, 9 und 12 Absatz eins, der Genehmigungspflicht bzw. der Erklärungspflicht unterliegt, ist vom Rechtserwerber binnen acht Wochen ... der Bezirksverwaltungsbehörde ... schriftlich anzuzeigen;

(2) Der Anzeige sind die zur Beurteilung des Vorliegens der Genehmigungsvoraussetzungen oder einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht bzw. die zur Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen für die Bestätigung der Anzeige eines erklärungsspflichtigen Rechtserwerbes oder die Bestätigung, dass ein Rechtserwerb nicht der Erklärungspflicht unterliegt, erforderlichen Angaben sowie die zum Nachweis der Richtigkeit dieser Angaben erforderlichen Unterlagen anzuschließen.

... [Aufzählung der vorzulegenden Urkunden]

§ 25a Paragraph 25 a

Bestätigung über Ausnahmen von der Erklärungspflicht,

Bestätigung der Anzeige

(1) Ist ein Rechtserwerb an einem Baugrundstück nach § 10 von der Erklärungspflicht ausgenommen, so hat die Grundverkehrsbehörde hierüber eine Bestätigung auszustellen.(1) Ist ein Rechtserwerb an einem Baugrundstück nach Paragraph 10, von der Erklärungspflicht ausgenommen, so hat die Grundverkehrsbehörde hierüber eine Bestätigung auszustellen.

(2) Erfüllt die Anzeige über einen Rechtserwerb an einem Baugrundstück die Erfordernisse nach § 23, so hat die Grundverkehrsbehörde eine Bestätigung über die erfolgte Anzeige auszustellen.(2) Erfüllt die Anzeige über einen Rechtserwerb an einem Baugrundstück die Erfordernisse nach Paragraph 23,, so hat die Grundverkehrsbehörde eine Bestätigung über die erfolgte Anzeige auszustellen.

...

(4) Die Bestätigung der Anzeige eines erklärungsspflichtigen Rechtserwerbes bzw. die Bestätigung, dass ein Rechtserwerb nicht der Erklärungspflicht unterliegt, ist mit Bescheid zu versagen, wenn die nach § 23 erforderlichen Unterlagen ... der Grundverkehrsbehörde nicht vorgelegt werden.(4) Die Bestätigung der Anzeige eines erklärungsspflichtigen Rechtserwerbes bzw. die Bestätigung, dass ein Rechtserwerb nicht der Erklärungspflicht unterliegt, ist mit Bescheid zu versagen, wenn die nach Paragraph 23, erforderlichen Unterlagen ... der Grundverkehrsbehörde nicht vorgelegt werden.

...

§ 32Paragraph 32

Zulässigkeit der Grundbuchseintragung

(1) Ein Recht an einem Grundstück im Sinne der §§ 4, 9 und 12 Abs. 1 darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch der entsprechende rechtskräftige Bescheid nach § 24 Abs. 1 oder § 25 Abs. 1 oder die entsprechende Bestätigung nach § 25a Abs. 1 oder 2 ... beigeschlossen ist.(1) Ein Recht an einem Grundstück im Sinne der Paragraphen 4, 9 und 12 Absatz eins, darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch der entsprechende rechtskräftige Bescheid nach Paragraph 24, Absatz eins, oder Paragraph 25, Absatz eins, oder die entsprechende Bestätigung nach Paragraph 25 a, Absatz eins, oder 2 ... beigeschlossen ist.

(2) Abs. 1 gilt nicht, wenn ...“(2) Absatz eins, gilt nicht, wenn ...“

Zur Frage der Notwendigkeit eines Nachweises der Unanfechtbarkeit einer Bestätigung nach § 25a Abs 2 TGVG als Voraussetzung der Verbücherung eines Eigentumserwerbs iSd § 94 Abs 1 Z 3 und 4 GBG hat der Oberste Gerichtshof Folgendes erwogen:Zur Frage der Notwendigkeit eines Nachweises der Unanfechtbarkeit einer Bestätigung nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG als Voraussetzung der Verbücherung eines Eigentumserwerbs iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3 und 4 GBG hat der Oberste Gerichtshof Folgendes erwogen:

1. Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG ermächtigt die Länder, Regelungen zur Beschränkung des Grundstückverkehrs zu treffen. Soweit nach Grundverkehrsgesetzen die Grundverkehrsbehörde auf Antrag einer Vertragspartei mit Bescheid festzustellen hat, ob ein Rechtserwerb der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht, oder ob Ausnahmen von der Genehmigungspflicht eine Negativbestätigung erfordern, wird die Frage, ob ein Grundstück den Verkehrsbeschränkungen unterliegt, allein der Grundverkehrsbehörde vorbehalten und der Entscheidung des Grundbuchgerichts entzogen (RIS-Justiz RS0060508).1. Artikel 10, Absatz eins, Ziffer 6, B-VG ermächtigt die Länder, Regelungen zur Beschränkung des Grundstückverkehrs zu treffen. Soweit nach Grundverkehrsgesetzen die Grundverkehrsbehörde auf Antrag einer Vertragspartei mit Bescheid festzustellen hat, ob ein Rechtserwerb der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht, oder ob Ausnahmen von der Genehmigungspflicht eine Negativbestätigung erfordern, wird die Frage, ob ein Grundstück den Verkehrsbeschränkungen unterliegt, allein der Grundverkehrsbehörde vorbehalten und der Entscheidung des Grundbuchgerichts entzogen (RIS-Justiz RS0060508).

2. Macht das landesgesetzliche Grundverkehrsrecht die Zulässigkeit einer Eintragung durch das Grundbuchgericht von der Vorlage bestimmter Urkunden abhängig, darf das Grundbuchgericht ohne Vorlage dieser Urkunden die Eintragung des Rechtserwerbs nicht bewilligen (5 Ob 9/96 NZ 1997, 65/376; 5 Ob 2107/96f NZ 1997, 132/383; 5 Ob 2347/96z NZ 1997, 1996/386; 5 Ob 89/11s NZ 2011, 345; RIS-Justiz RS0127001). Wird eine nach den Grundverkehrsgesetzen als

Voraussetzung für die Bewilligung des Grundbuchsgesuchs bezeichnete Urkunde vorgelegt, scheidet eine Überprüfung eines Bescheids auf seine Gesetzmäßigkeit aus. Es besteht dann eine Bindung des Grundbuchgerichts an den Umfang der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung (Kodek, Grundbuchsrecht § 94 GBG Rz 116 mwN). 2. Macht das landesgesetzliche Grundverkehrsrecht die Zulässigkeit einer Eintragung durch das Grundbuchgericht von der Vorlage bestimmter Urkunden abhängig, darf das Grundbuchgericht ohne Vorlage dieser Urkunden die Eintragung des Rechtserwerbs nicht bewilligen (5 Ob 9/96 NZ 1997, 65/376; 5 Ob 2107/96f NZ 1997, 132/383; 5 Ob 2347/96z NZ 1997, 1996/386; 5 Ob 89/11s NZ 2011, 345; RIS-Justiz RS0127001). Wird eine nach den Grundverkehrsgesetzen als Voraussetzung für die Bewilligung des Grundbuchsgesuchs bezeichnete Urkunde vorgelegt, scheidet eine Überprüfung eines Bescheids auf seine Gesetzmäßigkeit aus. Es besteht dann eine Bindung des Grundbuchgerichts an den Umfang der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung (Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 94, GBG Rz 116 mwN).

3.1. Das Grundbuchgericht darf eine grundbücherliche Eintragung nur bewilligen, wenn die entsprechenden Urkunden auch in der den landesgesetzlichen Bestimmungen über den Grundverkehr entsprechenden Form vorgelegt werden (5 Ob 158/03a SZ 2003/101; 5 Ob 68/08y: beide zum K-GVG).

3.2. Genehmigungen von Verwaltungsbehörden, die Voraussetzung einer bücherlichen Eintragung sind, müssen mit der Bestätigung der Rechtskraft versehen sein, was auch für Bescheide gilt, mit denen dem Grundbuchgericht nachzuweisen ist, dass ein zu verbüchernder Erwerbsvorgang keiner behördlichen Genehmigung bedarf (RIS-Justiz RS0099943).

Es macht dabei keinen Unterschied, ob ein Grundverkehrsgesetz als Zulässigkeit der grundbücherlichen Eintragung ausdrücklich die Vorlage eines mit einer Rechtskraftklausel versehenen Bescheids der zuständigen Behörde verlangt oder sich darauf beschränkt, die Rechtskraft des Genehmigungsbescheids als Voraussetzung der Zulässigkeit der grundbücherlichen Eintragung zu fordern (5 Ob 118/08a).

Zum Nachweis der Rechtskraft genügt jeder Nachweis, etwa eine gesonderte Behördenerklärung, in der bestätigt wird, dass der konkrete Genehmigungsbescheid keinem die Rechtskraft hemmenden Rechtszug mehr unterliegt (5 Ob 58/07a NZ 2008/701 [Hoyer]; 5 Ob 118/08a).

3.3. Andererseits hat das Grundbuchgericht bei Fehlen der Rechtskraftbestätigung einer Verwaltungsbehörde keine Erwägungen über die Anfechtbarkeit eines verwaltungsbehördlichen Genehmigungsbescheids anzustellen (RIS-Justiz RS0099943). Jede Bindung der Zivilgerichte an Entscheidungen der Verwaltungsbehörde setzt nämlich deren Rechtskraft voraus (5 Ob 169/07z Zak 2007/739, 434; RIS-Justiz RS0036880).

4.1. Das hier anzuwendende TGVG macht in § 32 Abs 1 die Zulässigkeit einer grundbücherlichen Eigentumseinverleibung bei Baugrundstücken davon abhängig, dass dem Grundbuchsgesuch ein rechtskräftiger Bescheid nach § 24 Abs 1 oder § 25 Abs 1 oder entsprechende Bestätigungen nach § 25a Abs 1 oder 2 beigeschlossen sind. 4.1. Das hier anzuwendende TGVG macht in Paragraph 32, Absatz eins, die Zulässigkeit einer grundbücherlichen Eigentumseinverleibung bei Baugrundstücken davon abhängig, dass dem Grundbuchsgesuch ein rechtskräftiger Bescheid nach Paragraph 24, Absatz eins, oder Paragraph 25, Absatz eins, oder entsprechende Bestätigungen nach Paragraph 25 a, Absatz eins, oder 2 beigeschlossen sind.

4.2. Mit den Bestimmungen der §§ 9, 11, 23 und 25a TGVG verwirklichte der Landesgesetzgeber ein sogenanntes „Erklärungsmodell“ für Rechtserwerbe an Baugrundstücken und traf jene Verfahrensregelungen, die sich speziell auf diese erklärungsbedürftigen Rechtserwerbe beziehen. 4.2. Mit den Bestimmungen der Paragraphen 9, 11, 23 und 25 a TGVG verwirklichte der Landesgesetzgeber ein sogenanntes „Erklärungsmodell“ für Rechtserwerbe an Baugrundstücken und traf jene Verfahrensregelungen, die sich speziell auf diese erklärungsbedürftigen Rechtserwerbe beziehen.

Dabei ist die Feststellung der Ausnahme von der Erklärungspflicht (geregelt in § 10 TGVG) in § 25a Abs 1 TGVG als „Bestätigung“ der Grundverkehrsbehörde konzipiert, was den in anderen Grundverkehrsgesetzen vorgesehenen „Negativbestätigungen“ gleichzuhalten ist. Dabei ist die Feststellung der Ausnahme von der Erklärungspflicht (geregelt in Paragraph 10, TGVG) in Paragraph 25 a, Absatz eins, TGVG als „Bestätigung“ der Grundverkehrsbehörde konzipiert, was den in anderen Grundverkehrsgesetzen vorgesehenen „Negativbestätigungen“ gleichzuhalten ist.

Im Fall des Vorliegens und der Erfüllung einer Erklärungspflicht (geregelt in § 9 TGVG) durch den Erwerber sieht § 25a Abs 2 TGVG ebenfalls eine „Bestätigung“ und zwar eine der „Anzeige der Erklärung“ und nicht einen

„Genehmigungsbescheid“ vor, weil eben mit Erklärungen und deren Annahme durch die Grundverkehrsbehörde (in Verbindung mit gesetzlich festgelegten Strafbewehrungen) das Auslangen gefunden wird, was im Wesen des sogenannten „Erklärungsmodells“ liegt. Im Fall des Vorliegens und der Erfüllung einer Erklärungspflicht (geregelt in Paragraph 9, TGVG) durch den Erwerber sieht Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG ebenfalls eine „Bestätigung“ und zwar eine der „Anzeige der Erklärung“ und nicht einen „Genehmigungsbescheid“ vor, weil eben mit Erklärungen und deren Annahme durch die Grundverkehrsbehörde (in Verbindung mit gesetzlich festgelegten Strafbewehrungen) das Auslangen gefunden wird, was im Wesen des sogenannten „Erklärungsmodells“ liegt.

4.3. Dass die Bestätigung einer „Anzeige“ einer Erklärung nach § 11 Abs 1 TGVG bestimmte rechtliche, von der Grundverkehrsbehörde zu prüfende Voraussetzungen hat, wie etwa ob überhaupt ein erklärungsbedürftiger Rechtserwerb vorliegt, ist den dargestellten Rechtsvorschriften zu entnehmen. Schließlich ist auch eine Verweigerung der Bestätigung einer Anzeige einer Erklärung gesetzlich vorgesehen, was ausdrücklich durch Bescheid nach § 25a Abs 4 zu erfolgen hat. 4.3. Dass die Bestätigung einer „Anzeige“ einer Erklärung nach Paragraph 11, Absatz eins, TGVG bestimmte rechtliche, von der Grundverkehrsbehörde zu prüfende Voraussetzungen hat, wie etwa ob überhaupt ein erklärungsbedürftiger Rechtserwerb vorliegt, ist den dargestellten Rechtsvorschriften zu entnehmen. Schließlich ist auch eine Verweigerung der Bestätigung einer Anzeige einer Erklärung gesetzlich vorgesehen, was ausdrücklich durch Bescheid nach Paragraph 25 a, Absatz 4, zu erfolgen hat.

4.4. Die Verwendung unterschiedlicher Begriffe in § 25a TGVG, wie einerseits „Bestätigungen“ und andererseits Erledigung durch „Bescheid“, definieren den rechtlichen Charakter des jeweiligen Verwaltungsakts nicht hinreichend. 4.4. Die Verwendung unterschiedlicher Begriffe in Paragraph 25 a, TGVG, wie einerseits „Bestätigungen“ und andererseits Erledigung durch „Bescheid“, definieren den rechtlichen Charakter des jeweiligen Verwaltungsakts nicht hinreichend.

4.5. Lehre und Judikatur verstehen unter „Bescheid“ einen individuellen, hoheitlichen, im Außenverhältnis ergehenden, normativen (rechtsgestaltenden oder rechtsfeststellenden) Verwaltungsakt (Stolzlechner, Einführung in das öffentliche Recht⁴ [2007] Rz 624; Walter/Kolonovits/Muzak/Stöger, Verwaltungsverfahrens-recht⁹ [2011] Rz 379 mwN; Thienel/Zeleny, Verwaltungsverfahren¹⁸ [2012] § 56 AVG Anm 1; Hengstschläger/Leeb, AVG § 56 Rz 1). 4.5. Lehre und Judikatur verstehen unter „Bescheid“ einen individuellen, hoheitlichen, im Außenverhältnis ergehenden, normativen (rechtsgestaltenden oder rechtsfeststellenden) Verwaltungsakt (Stolzlechner, Einführung in das öffentliche Recht⁴ [2007] Rz 624; Walter/Kolonovits/Muzak/Stöger, Verwaltungsverfahrens-recht⁹ [2011] Rz 379 mwN; Thienel/Zeleny, Verwaltungsverfahren¹⁸ [2012] Paragraph 56, AVG Anmerkung eins, ; Hengstschläger/Leeb, AVG Paragraph 56, Rz 1).

Schneider (Österreichisches Grundverkehrsrecht Anm 3 zu § 25a TGVG) vertritt zur hier aufgeworfenen Frage die Ansicht, dass nach den §§ 23 und 25a TGVG der Behörde nur ein formelles Prüfungsrecht hinsichtlich der formellen Richtigkeit der Erklärung nach § 11 Abs 1 oder 2 sowie der Vollständigkeit der vorzulegenden Unterlagen iSd § 23 Abs 2 zukomme, während materiell zu prüfen sei, ob der Rechtserwerb überhaupt der Erklärungspflicht unterliege. Er sieht vor allem den Rechtscharakter der Bestätigung nach § 25a Abs 2 TGVG als fraglich an, nimmt jedoch im Ergebnis auch hier (wie im Fall einer Bestätigung nach Abs 1) eine Bescheidqualität infolge der der Grundverkehrsbehörde vorbehaltenen Prüfung gewisser materieller Voraussetzungen vor Ausstellung einer Bestätigung an. So werde mit der Bestätigung nach § 25a Abs 2 TGVG bindend darüber abgesprochen, dass der Rechtserwerb dem Regime für erklärungsbedürftige Rechtserwerbe an Baugrundstücken unterliegt. Insoweit werde eine Prüfung dieser Frage durch das Gericht zufolge § 32 Abs 1 TGVG ausgeschlossen. Weil Gerichte aufgrund des Art 94 B-VG nicht an Erklärungen bzw Bestätigungen von Verwaltungsbehörden gebunden werden dürften, habe - in verfassungskonformer Interpretation - auch die Erklärungsbestätigung in Bescheidform zu ergehen (Schneider aaO § 25a TGVG Anm 4). Schneider (Österreichisches Grundverkehrsrecht Anmerkung 3, zu Paragraph 25 a, TGVG) vertritt zur hier aufgeworfenen Frage die Ansicht, dass nach den Paragraphen 23 und 25 a TGVG der Behörde nur ein formelles Prüfungsrecht hinsichtlich der formellen Richtigkeit der Erklärung nach Paragraph 11, Absatz eins, oder 2 sowie der Vollständigkeit der vorzulegenden Unterlagen iSd Paragraph 23, Absatz 2, zukomme, während materiell zu prüfen sei, ob der Rechtserwerb überhaupt der Erklärungspflicht unterliege. Er sieht vor allem den Rechtscharakter der Bestätigung nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG als fraglich an, nimmt jedoch im Ergebnis auch hier (wie im Fall einer Bestätigung nach Absatz eins,) eine Bescheidqualität infolge der der Grundverkehrsbehörde vorbehaltenen Prüfung gewisser materieller Voraussetzungen vor Ausstellung einer Bestätigung an. So werde mit der Bestätigung nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG bindend darüber abgesprochen, dass der Rechtserwerb dem Regime für erklärungsbedürftige Rechtserwerbe an

Baugrundstücken unterliegt. Insoweit werde eine Prüfung dieser Frage durch das Gericht zufolge Paragraph 32, Absatz eins, TGVG ausgeschlossen. Weil Gerichte aufgrund des Artikel 94, B-VG nicht an Erklärungen bzw Bestätigungen von Verwaltungsbehörden gebunden werden dürften, habe - in verfassungskonformer Interpretation - auch die Erklärungsbestätigung in Bescheidform zu ergehen (Schneider aaO Paragraph 25 a, TGVG Anmerkung 4,).

Letztlich erscheint Schneider die Annahme eines Bescheids auch aus Gründen des verfassungsrechtlichen Vertrauensschutzes geboten, weil bei Verneinung des Bescheidcharakters der Anzeigebestätigung die Grundverkehrsbehörde eine solche jederzeit widerrufen könnte (aaO Anm 4). Letztlich erscheint Schneider die Annahme eines Bescheids auch aus Gründen des verfassungsrechtlichen Vertrauensschutzes geboten, weil bei Verneinung des Bescheidcharakters der Anzeigebestätigung die Grundverkehrsbehörde eine solche jederzeit widerrufen könnte (aaO Anmerkung 4,).

4.6. Dieser dargestellten Ansicht schließt sich der erkennende Senat vor allem im Hinblick der Bestimmung des § 32 Abs 1 TGVG an, die eine Bindung des Grundbuchgerichts an den Verwaltungsakt „Bestätigung über die erfolgte Anzeige“ normiert. 4.6. Dieser dargestellten Ansicht schließt sich der erkennende Senat vor allem im Hinblick der Bestimmung des Paragraph 32, Absatz eins, TGVG an, die eine Bindung des Grundbuchgerichts an den Verwaltungsakt „Bestätigung über die erfolgte Anzeige“ normiert.

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass die Bestätigung der Anzeige nach § 25a Abs 2 TGVG - nach Beurteilung der Behörde - einer Rechtskraftbestätigung oder aber einer Bestätigung der weiteren Unanfechtbarkeit bedarf, wie sie ja auch - wenngleich nach Verstreichen der gesetzten Verbesserungsfrist - von eben dieser Behörde ausgestellt bzw nachgereicht wurde. Die Abweisung des Gesuchs durch die Vorinstanzen ist somit durch § 94 Abs 1 Z 3 und 4 GBG gedeckt. Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass die Bestätigung der Anzeige nach Paragraph 25 a, Absatz 2, TGVG - nach Beurteilung der Behörde - einer Rechtskraftbestätigung oder aber einer Bestätigung der weiteren Unanfechtbarkeit bedarf, wie sie ja auch - wenngleich nach Verstreichen der gesetzten Verbesserungsfrist - von eben dieser Behörde ausgestellt bzw nachgereicht wurde. Die Abweisung des Gesuchs durch die Vorinstanzen ist somit durch Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3 und 4 GBG gedeckt.

5. Es liegt aber auch noch ein weiterer Abweisungsgrund vor, was zufolge § 95 Abs 3 GBG zu begründen ist: 5. Es liegt aber auch noch ein weiterer Abweisungsgrund vor, was zufolge Paragraph 95, Absatz 3, GBG zu begründen ist:

5.1. Besteht - wie hier - ein einverleibtes Veräußerungsverbot, kann eine Veräußerung der Liegenschaft wirksam nur mit Zustimmung des Verbotsberechtigten, die in einverleibungsfähiger Form zu erteilen ist, vorgenommen werden (5 Ob 12/94 NZ 1994/310 [Hoyer]; Rechberger/Bittner², Grundbuchsrecht Rz 133; Kodek, Grundbuchsrecht § 9 Rz 88; Rz 93: schriftliche Zustimmung des Landes bei gesetzlichen Veräußerungs- und Belastungsverboten aufgrund von Wohnbauförderungsvorschriften). 5.1. Besteht - wie hier - ein einverleibtes Veräußerungsverbot, kann eine Veräußerung der Liegenschaft wirksam nur mit Zustimmung des Verbotsberechtigten, die in einverleibungsfähiger Form zu erteilen ist, vorgenommen werden (5 Ob 12/94 NZ 1994/310 [Hoyer]; Rechberger/Bittner², Grundbuchsrecht Rz 133; Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 9, Rz 88; Rz 93: schriftliche Zustimmung des Landes bei gesetzlichen Veräußerungs- und Belastungsverboten aufgrund von Wohnbauförderungsvorschriften).

5.2. Das Rekursgericht hat das Erfordernis des Nachweises der Erteilung einer Zustimmung zur Veräußerung erkannt und geprüft, ist jedoch in Auslegung der Urkunde zu einer vom erkennenden Senat nicht geteilten Ansicht gelangt:

Es ist richtig, dass eine Grundbuchsurkunde in ihrer Gesamtheit zu beurteilen und auch die Aufsandungserklärung als Teil des Konsensualvertrags zu berücksichtigen ist (RIS-Justiz RS0010950).

Im hier zu beurteilenden Fall war jedoch die Verbotsberechtigte nicht Vertragspartnerin des zwischen Verkäufer und Käufer abgeschlossenen Vertrags. Ausdrücklich trifft das auch auf die Einverleibungsbewilligung zu, weil diese ausdrücklich (nur) von den Vertragsparteien abgegeben wurde.

Weil die Unterfertigung eines Vertrags, in dem wechselseitig Rechte und Verpflichtungen normiert werden, nur hinsichtlich der Unterfertigung durch die Vertragsparteien eindeutig als Beurkundung der Willensübereinstimmung gewertet werden kann, bleibt eine zusätzlich von einem Dritten vorgenommene Unterfertigung des Vertrags ohne jeden Zusatz hinsichtlich eines daraus ableitbaren Erklärungsinhalts, undeutlich. Mit der Unterfertigung könnte etwa auch der unter Punkt VII vereinbarten Lastenübernahme hinsichtlich des Darlehens der Wohnbauförderung des Landes Tirol zugestimmt oder auch bloß die Kenntnis des abgeschlossenen Vertrags beurkundet worden sein. So ist

ein zwingender und eindeutiger Schluss auf ein nach juristischer Wertung einzig mögliches Ergebnis (vgl 5 Ob 189/03k) nicht zu ziehen. Aus der Urkunde muss, um § 94 Abs 1 Z 3 GBG zu genügen, in schriftlicher Form die Zustimmung der Verbotsberechtigten hervorgehen. Weil die Unterfertigung eines Vertrags, in dem wechselseitig Rechte und Verpflichtungen normiert werden, nur hinsichtlich der Unterfertigung durch die Vertragsparteien eindeutig als Beurkundung der Willensübereinstimmung gewertet werden kann, bleibt eine zusätzlich von einem Dritten vorgenommene Unterfertigung des Vertrags ohne jeden Zusatz hinsichtlich eines daraus ableitbaren Erklärungsinhalts, undeutlich. Mit der Unterfertigung könnte etwa auch der unter Punkt römisch sieben vereinbarten Lastenübernahme hinsichtlich des Darlehens der Wohnbauförderung des Landes Tirol zugestimmt oder auch bloß die Kenntnis des abgeschlossenen Vertrags beurkundet worden sein. So ist ein zwingender und eindeutiger Schluss auf ein nach juristischer Wertung einzig mögliches Ergebnis vergleiche 5 Ob 189/03k) nicht zu ziehen. Aus der Urkunde muss, um Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG zu genügen, in schriftlicher Form die Zustimmung der Verbotsberechtigten hervorgehen.

Eine Interpretation einer kommentarlosen Unterfertigung eines Vertrags durch einen Dritten kommt im Grundbuchsverfahren jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn der Urkunde selbst die Bedeutung der Unterfertigung durch den Dritten nicht eindeutig zu entnehmen ist.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E100483

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00032.12K.0320.000

Im RIS seit

06.05.2012

Zuletzt aktualisiert am

07.03.2014

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