jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/11/25 5Ob172/08t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. J. B. I***** GmbH, *****, 2. Michaela H*****, 3. Jan Adrianus Leendert d***** A*****, 4. Ruben Noel Valentijn d***** A*****, beide *****, alle vertreten durch Dr. Anton Keuschnigg, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wegen Abschreibung von Grundstücken ob der Liegenschaft EZ ***** GB ***** und anderer Grundbuchshandlungen, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 16. April 2008, AZ 51 R 24/08s, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Kufstein vom 1. Februar 2008, TZ 35/2008, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Erstantragstellerin ist die im Grundbuch einverleibte Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** GB *****. Zum Gutsbestand dieser Liegenschaft gehören (ua) die GST-NR 1026/2 und 1037/2. Ob der Liegenschaft EZ ***** GB ***** sind sub C-LNR 2a die „Dienstbarkeit der Führung, Benützung und Erhaltung einer elektrischen Hochspannungsfernleitung auf Gst 1026/2 1037/7 gem Dienstbarkeitsvertrag 1932-08-29 für EZ 56" und sub C-LNR 3a die „Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 1026/2 1037/2 1037/7 gem Pkt IV. Übergabsvertrag 1987-11-04 für Gst 1029/2 in EZ *****" einverleibt.Die Erstantragstellerin ist die im Grundbuch einverleibte Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** GB *****. Zum Gutsbestand dieser Liegenschaft gehören (ua) die GST-NR 1026/2 und 1037/2. Ob der Liegenschaft EZ ***** GB ***** sind sub C-LNR 2a die „Dienstbarkeit der Führung, Benützung und Erhaltung einer elektrischen Hochspannungsfernleitung auf Gst 1026/2 1037/7 gem Dienstbarkeitsvertrag 1932-08-29 für EZ 56" und sub C-LNR 3a die „Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens auf Gst 1026/2 1037/2 1037/7 gem Pkt römisch IV. Übergabsvertrag 1987-11-04 für Gst 1029/2 in EZ *****" einverleibt.

Erst- und Zweitantragstellerin haben am 5. 7. 2005 einen Kaufvertrag abgeschlossen, wonach die Erstantragstellerin der Zweitantragstellerin die zum Gutsbestand der EZ ***** GB ***** gehörenden GST-NR 1026/2 und 1026/3 zum Gesamtkaufpreis von 181.000 EUR verkaufte.

Punkt IV. des Kaufvertrags lautet auszugsweise:Punkt römisch IV. des Kaufvertrags lautet auszugsweise:

„...

Der Vertragsverfasser wird von beiden Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, ... die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages erst zu beantragen, wenn er über den gesamten Kaufpreis einschließlich allfälliger Verzugszinsen verfügt ...

Dem Grundbuchsgericht gegenüber sind hinsichtlich der Erfüllung der Treuhandbedingungen keine wie immer gearteten Nachweise zu erbringen."

Punkt VII. des Kaufvertrags lautet:Punkt römisch VII. des Kaufvertrags lautet:

„Die Verkäuferin räumt hiemit für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ ***** der Käuferin für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 1026/2 die immerwährenden und unentgeltlichen Rechte des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Errichtung und Erhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 1037/7 für Gst 1026/2 ein. Dieses Recht bezieht sich auf die im beigefügten Plan rot schraffiert eingezeichnete Teilfläche des Gst 1037/7. Die Käuferin nimmt diese Rechte ausdrücklich an."

Punkt VIII. des Kaufvertrags lautet:Punkt römisch VIII. des Kaufvertrags lautet:

„Die Käuferin räumt hiemit für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 1026/2 der Verkäuferin für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ ***** das immerwährende und unentgeltliche Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf Gst 1026/2 für die Gst 1030, 1037/2, 1037/3, 1037/4, 1037/5 und 1037/6 in EZ ***** ein. Die Dienstbarkeitstrasse ist in dem diesem Vertrag beigefügten Plan grün eingezeichnet. Es handelt sich dabei um das nordwestliche Eck des Gst 1026/2, welches als Einmündungstrichter des Gst 1037/7 ausgestaltet wird. Die Verkäuferin nimmt dieses Recht ausdrücklich an."

Punkt XV. des Kaufvertrags lautet:Punkt römisch XV. des Kaufvertrags lautet:

„Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde auch über bloß einseitiges Ansuchen einer Vertragspartei im GB ***** folgende Eintragungen bewilligt werden:

1. In EZ *****

a) Abschreibung der Gst 1026/2 und 1026/3 unter anteiliger Mitübertragung der Rechte A2-LNR 2, 3, 4 und 5 sowie der Dienstbarkeiten C-LNR 1, 2 und 3 sowie hiefür die Eröffnung einer neuen EZ;

b) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Verlegung und Erhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Pkt. VII. des Vertrages auf Gst 1037/7 für Gst 1026/2 in der für dieses neu eröffnenden EZ;b) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Verlegung und Erhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Pkt. römisch VII. des Vertrages auf Gst 1037/7 für Gst 1026/2 in der für dieses neu eröffnenden EZ;

c) Ersichtlichmachung des Rechts 2. b);

2. In der für die Gst 1026/2 und 1026/3 neu zu eröffnenden EZ:

a) Einverleibung des Eigentumsrechtes für Michaela H***** ...;

b) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf Gst 1026/2 gemäß Pkt. VIII. dieses Vertrages für Gst 1030, 1037/2, 1037/3, 1037/4, 1037/5 und 1037/6 in EZ *****b) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf Gst 1026/2 gemäß Pkt. römisch VIII. dieses Vertrages für Gst 1030, 1037/2, 1037/3, 1037/4, 1037/5 und 1037/6 in EZ *****

c) Ersichtlichmachung der Rechte 1. b)."

Erst- und Zweitantragstellerin haben am 20. 7. 2006 einen Kaufvertrag abgeschlossen, wonach die Erstantragstellerin der Zweitantragstellerin die zum Gutsbestand der EZ ***** GB ***** gehörenden GST-NR 1037/2 und 1037/3 zum Gesamtkaufpreis von 110.000 EUR verkaufte.

Punkt IV. des Kaufvertrags lautet auszugsweise:Punkt römisch IV. des Kaufvertrags lautet auszugsweise:

„...

Der Vertragsverfasser wird von beiden Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, ... die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages erst zu beantragen, wenn er über den gesamten Kaufpreis einschließlich allfälliger Verzugszinsen verfügt ...

Dem Grundbuchsgericht gegenüber sind hinsichtlich der Erfüllung der Treuhandbedingungen keine wie immer gearteten Nachweise zu erbringen."

Punkt VII. des Kaufvertrags lautet:Punkt römisch VII. des Kaufvertrags lautet:

„Die Verkäuferin räumt hiemit für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ ***** der Käuferin für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum der Gst 1037/2 und 1037/3 die immerwährenden und unentgeltlichen Rechte des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Errichtung und Erhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 1037/7 für Gst 1037/2 und 1037/3 ein. Diese Rechte beziehen sich auf die im beigefügten Plan rot schraffiert eingezeichnete Teilfläche des Gst 1037/7. Die Käuferin nimmt diese Rechte ausdrücklich an."

Punkt XIV. des Kaufvertrags lautet:Punkt römisch XIV. des Kaufvertrags lautet:

„Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde auch über bloß einseitiges Ansuchen einer Vertragspartei im GB ***** folgende Eintragungen bewilligt werden:

1. In EZ *****

a) Abschreibung der Gst 1037/2 und 1037/3 unter anteiliger Mitübertragung der Rechte A2-LNR 2, 3, 4 und 5 sowie der Dienstbarkeit C-LNR 3 und hiefür die Eröffnung einer neuen EZ;

b) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Verlegung und Erhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Pkt. VII. des Vertrages auf Gst 1037/7 für Gst 1037/2 und 1037/3 in der für dieses neu zu eröffnenden EZ;b) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Verlegung und Erhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Pkt. römisch VII. des Vertrages auf Gst 1037/7 für Gst 1037/2 und 1037/3 in der für dieses neu zu eröffnenden EZ;

2. In der für die Gst 1037/2 und 1037/3 neu zu eröffnenden EZ:

a) Einverleibung des Eigentumsrechtes für Michaela H***** ...;

b) Ersichtlichmachung der Rechte 1. b)."

Eine Verbücherung der Kaufverträge vom 5. 7. 2005 und vom 20. 7. 2006 fand in der Folge nicht statt.

Schließlich haben Zweit- und Dritt- sowie Viertantragsteller am 22. 10. 2007 einen Kaufvertrag abgeschlossen, wonach die Zweitantragstellerin die von der Erstantragstellerin erworbenen GST-NR 1026/2 und 1037/2 um den Gesamtkaufpreis von 300.000 EUR je zur Hälfte an die Dritt- und Viertantragsteller verkaufte.

Punkt II. des Kaufvertrags lautet auszugsweise:Punkt römisch II. des Kaufvertrags lautet auszugsweise:

„...

Gemäß Punkt VIII. des Kaufvertrages vom 5. 7. 2005 hat Frau Michaela H***** für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 1026/2 der J.B. I***** GmbH als Verkäuferin für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ ***** die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf Gst 1026/2 für die zum Bestand der Liegenschaft EZ ***** gehörenden Grundstücke eingeräumt. Das Dienstbarkeitsrecht bezieht sich auf das nordwestliche Eck des Gst 1026/2, welches als Einmündungstrichter der Straße auf Gst 1037/7 ausgestaltet wurde. Diese Dienstbarkeit ist von den Käufern ebenfalls mitzuübernehmen.Gemäß Punkt römisch VIII. des Kaufvertrages vom 5. 7. 2005 hat Frau Michaela H***** für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum des Gst 1026/2 der J.B. I***** GmbH als Verkäuferin für sich und Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ ***** die immerwährende und unentgeltliche Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf Gst 1026/2 für die zum Bestand der Liegenschaft EZ ***** gehörenden Grundstücke eingeräumt. Das Dienstbarkeitsrecht bezieht sich auf das nordwestliche Eck des Gst 1026/2, welches als Einmündungstrichter der Straße auf Gst 1037/7 ausgestaltet wurde. Diese Dienstbarkeit ist von den Käufern ebenfalls mitzuübernehmen.

...

Des weiteren wurden laut Punkt VII. des Kaufvertrages vom 5. 7. 2005 zugunsten des Gst 1026/2 und laut Pkt. VII. des Kaufvertrages vom 20. 7. 2006 zugunsten des Gst 1037/2 die immerwährenden und unentgeltlichen Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Errichtung und Erhaltung von unterirdischen Ver-

und Entsorgungsleitungen auf Gst 1037/7 vereinbart.Des weiteren wurden laut Punkt römisch VII. des Kaufvertrages vom 5. 7. 2005 zugunsten des Gst 1026/2 und laut Pkt. römisch VII. des Kaufvertrages vom 20. 7. 2006 zugunsten des Gst 1037/2 die immerwährenden und unentgeltlichen Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Errichtung und Erhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 1037/7 vereinbart.

Alle diese Rechte sind anlässlich der grundbücherlichen Durchführung der Kaufverträge vom 5. 7. 2005, 20. 7. 2006 sowie des gegenständlichen Kaufvertrages einzutragen bzw mitzuübertragen."

Punkt IV. des Kaufvertrags lautet auszugsweise:Punkt römisch IV. des Kaufvertrags lautet auszugsweise:

„...

Der Vertragsverfasser wird von allen Vertragsparteien unwiderruflich angewiesen, einerseits die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages erst zu beantragen, wenn er über den gesamten Kaufpreis einschließlich allfälliger Verzugszinsen verfügt ...

Dem Grundbuchsgericht gegenüber sind hinsichtlich der Erfüllung der Treuhandbedingungen keine wie immer gearteten Nachweise zu erbringen."

Punkt XV. des Kaufvertrags lautet:Punkt römisch XV. des Kaufvertrags lautet:

„Die Vertragsparteien erteilen hiemit ihre Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde auch über bloß einseitiges Ansuchen einer Vertragspartei im GB ***** folgende Eintragungen bewilligt werden:

1) ob der/den Liegenschaft(en), in der/denen die Gst 1026/2 und 1037/2 vorgetragen sind, die Abschreibung dieser Grundstücke und hiefür die Eröffnung einer neuen EZ;

2) in der für die Gst 1026/2 und 1037/2 neu zu eröffnenden EZ:

Einverleibung des Eigentumsrechtes je zu 1/2-Anteil für

a) Jan Adrianus Leendert d***** A*****, ... ;

b) Ruben Noel Valentiijn d***** A*****, ..."

Die - (nur) unter Berufung auf § 30 Abs 2 ZPO vertretenen - Antragsteller begehrten aufgrund der Kaufverträge vom 5. 7. 2005, 20. 7. 2006 und vom 22. 10. 2007 sowie unter Vorlage weiterer, näher bezeichneter Urkunden im GB ***** folgende Grundbuchshandlungen zu bewilligen:Die - (nur) unter Berufung auf Paragraph 30, Absatz 2, ZPO vertretenen - Antragsteller begehrten aufgrund der Kaufverträge vom 5. 7. 2005, 20. 7. 2006 und vom 22. 10. 2007 sowie unter Vorlage weiterer, näher bezeichneter Urkunden im GB ***** folgende Grundbuchshandlungen zu bewilligen:

1. In EZ *****

a) Abschreibung der GST 1026/2 und 1037/2 unter anteiliger Mitübertragung der Rechte A2-LNR 2, 3, 4, 5 und 10 sowie der Dienstbarkeiten C-LNR 2, 3 und hiefür die Eröffnung einer neuen EZ ... ;

b) Einverleibung der Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Verlegung und Erhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Punkt VII. des Kaufvertrages vom 5. 7. 2005 auf GST 1037/7 für GST 1026/2 in der für dieses neu eröffneten EZ ... ;b) Einverleibung der Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Verlegung und Erhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Punkt römisch VII. des Kaufvertrages vom 5. 7. 2005 auf GST 1037/7 für GST 1026/2 in der für dieses neu eröffneten EZ ... ;

c) Einverleibung der Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Verlegung und Erhaltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Punkt VII. des Kaufvertrages vom 20. 7. 2006 auf GST 1037/7 für GST 1037/2 in der für dieses neu zu eröffnenden EZ ... ;c) Einverleibung der Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Verlegung und Erhaltung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß Punkt römisch VII. des Kaufvertrages vom 20. 7. 2006 auf GST 1037/7 für GST 1037/2 in der für dieses neu zu eröffnenden EZ ... ;

d) Ersichtlichmachung des Rechtes 2. b);

2. In der für die GST 1026/2 und 1037/2 neu eröffneten EZ ... ;

a) Einverleibung des Eigentumsrechtes je zu 1/2-Anteil für

aa) Jan Adrianus Leendert d***** A*****, geb. *****

ab) Ruben Noel Valentijn d***** A*****, geb. *****

b) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf GST 1026/2 gemäß Punkt VIII. des Kaufvertrages vom 5. 7. 2005 für GST 1037/3, 1037/4, 1037/5 und 1037/6 in EZ *****b) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf GST 1026/2 gemäß Punkt römisch VIII. des Kaufvertrages vom 5. 7. 2005 für GST 1037/3, 1037/4, 1037/5 und 1037/6 in EZ *****

3. In EZ *****

bei den Dienstbarkeiten C-LNR 18, 19, 20, 24, 25 und 39 je die Ersichtlichmachung, daß die berechtigten GST 1026/2 und 1037/2 nunmehr in EZ ... vorgetragen sind;

4. In EZ *****

beim Recht A2-LNR 2 die Ersichtlichmachung, daß die berechtigten GST 1026/2 und 1037/2 nunmehr in EZ ... vorgetragen sind."

Das Erstgericht wies alle Eintragungsbegehren ab. Die in den Antragspunkten 1. b) und 1. c) aufscheinenden Dienstbarkeiten ob der EZ ***** GB ***** könnten nicht im Rahmen einer Sprungeintragung (§ 22 GBG) verbüchert werden. Diese Servituten seien nämlich mit den zwischen der Erst- und der Zweitantragstellerin abgeschlossenen Verträgen begründet worden. Die Zweitantragstellerin habe die GST 1026/2 und 1037/2 lediglich als außerbücherliche Eigentümerin erworben und an Dritt- und Viertantragsteller, deren Eigentum nun erst verbüchert werden solle, weiterverkauft. Dieser letztgenannte Kaufvertrag enthalte keine die Dienstbarkeiten betreffende Vereinbarung mit der ursprünglich verkaufenden Erstantragstellerin. Zur Verbücherung der Dienstbarkeiten wäre entweder die vorangehende Einverleibung des Eigentumsrechts der Zweitantragstellerin oder eine zusätzliche Dienstbarkeitsvereinbarung zwischen der Erstantragstellerin einerseits und Dritt- sowie Viertantragsteller andererseits erforderlich gewesen.Das Erstgericht wies alle Eintragungsbegehren ab. Die in den Antragspunkten 1. b) und 1. c) aufscheinenden Dienstbarkeiten ob der EZ ***** GB ***** könnten nicht im Rahmen einer Sprungeintragung (Paragraph 22, GBG) verbüchert werden. Diese Servituten seien nämlich mit den zwischen der Erst- und der Zweitantragstellerin abgeschlossenen Verträgen begründet worden. Die Zweitantragstellerin habe die GST 1026/2 und 1037/2 lediglich als außerbücherliche Eigentümerin erworben und an Dritt- und Viertantragsteller, deren Eigentum nun erst verbüchert werden solle, weiterverkauft. Dieser letztgenannte Kaufvertrag enthalte keine die Dienstbarkeiten betreffende Vereinbarung mit der ursprünglich verkaufenden Erstantragstellerin. Zur Verbücherung der Dienstbarkeiten wäre entweder die vorangehende Einverleibung des Eigentumsrechts der Zweitantragstellerin oder eine zusätzliche Dienstbarkeitsvereinbarung zwischen der Erstantragstellerin einerseits und Dritt- sowie Viertantragsteller andererseits erforderlich gewesen.

Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Für den Erwerb von Dienstbarkeiten gelte wie für die Begründung anderer dinglicher Rechte die Regel von Titel und Modus (§§ 480, 481 ABGB). Titel für den Erwerb von Dienstbarkeiten seien vor allem Rechtsgeschäfte (Servitutsbestellungsverträge); zur vertraglichen Servitutseinräumung sei der erweisliche Wille des Eigentümers, ein dingliches Recht zuzugestehen, notwendig. Der rechtsbegründende Akt des Rechtserwerbs sei die Eintragung im Lastenblatt des dienenden Gutes (SZ 44/110; SZ 46/26). Gemäß § 9 AllgAG sei die Dienstbarkeit außerdem im Gutsbestandsblatt des herrschenden Gutes ersichtlich zu machen. Eine vertragliche, nicht verbücherte Servitut binde nur inter partes, wenn sie nicht offenkundig sei. Sei eine Liegenschaft oder ein bücherliches Recht (zB eine Dienstbarkeit) auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übergegangen, könne gemäß § 22 GBG der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bücherliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde. Mit § 22 GBG werde eine Vereinfachung grundbuchstechnischer Art verfolgt; es solle bei mehreren aufeinander folgenden außerbücherlichen Rechtsübergängen vermieden werden, diese später einzeln bücherlich nachzutragen. Dabei werde aber nicht darauf verzichtet, hinsichtlich jedes einzelnen Erwerbsgeschäftes die Vorlage verbücherungsfähiger Urkunden und allenfalls erforderlicher Genehmigungen zu verlangen. Jeder Zwischenerwerber müsse das eingetragene Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben, wobei für die außerbücherliche Übertragung eines bücherlichen Rechts im Sinne des § 22 GBG die Verschaffung einer bloß obligatorischen

Rechtsposition ausreiche. Den Tabularbesitz des bücherlichen Vormannes vermöge schließlich nur der zu übertragen, der selbst über eine entsprechende Anwartschaft verfüge, also ohne weiteres Zutun seines Vormannes die Eintragung des erworbenen Rechts ins Grundbuch erwirken könne. Die Kette von Übertragungsakten zwischen den bücherlichen Vormännern und den Eintragungswerbern sei erst dann im Sinn des § 22 GBG geschlossen, wenn jeder der Vormänner des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfüge, die das Gesetz für die Einverleibung fordere (RIS-Justiz RS0060662; 5 Ob 224/04h). § 22 GBG stelle also nur scheinbar eine Ausnahme gegenüber der Bestimmung des§ 21 GBG dar, wonach Eintragungen nur gegen denjenigen zulässig seien, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen solle, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt und vorgemerkt werde. Durch die außerbücherliche Übertragung nach § 22 GBG werde im Sinne der Lehre von Titel und Modus (§§ 380 und 425 ABGB) und des Eintragungsgrundsatzes (§ 431 ABGB) unter der Voraussetzung des Vorliegens einer geschlossenen Titelkette zur Vermeidung überflüssiger Eintragungen von Zwischeneintragungen abgesehen (RIS-Justiz RS0107463; RS0060710). Die Antragsteller hätten dieses von der Rechtsprechung als Sprungeintragung bezeichnete Rechtsinstitut gemäß § 22 GBG für sich in Anspruch genommen, weil die in Rede stehenden Grundstücke zunächst von der Erstantragstellerin mit Kaufverträgen vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 an die Zweitantragstellerin und von dieser als außerbücherlicher Erwerberin mit Kaufvertrag vom 22. 10. 2007 an Dritt- und Viertantragsteller, deren Eigentum nun zur Verbücherung gelangen solle, weiterverkauft worden seien. Auf die gemäß den jeweiligen Punkten VII. der Kaufverträge vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 von Erst- und Zweitantragstellerin (zu Lasten des in EZ ***** GB ***** vorgetragenen GST 1037/7 und zu Gunsten der GST 1026/2 und 1037/2) begründeten, in den Punkten 1. b) und 1. c) des Grundbuchsgesuchs aufscheinenden Dienstbarkeiten werde auch im Kaufvertrag vom 22. 10. 2007 (Punkt II. 3.) Bezug genommen. Entgegen der Rechtsauffassung des Erstgerichts wäre zur Dienstbarkeitsverbücherung und Eigentumsübertragung an Dritt- und Viertantragsteller weder eine neuerliche unmittelbare Dienstbarkeitseinräumung durch die Erstantragstellerin zu Gunsten von Dritt- und Viertantragsteller noch eine der Dienstbarkeitseintragung vorangehende Einverleibung des Eigentumsrechts der Erstantragstellerin an den GST 1026/2 und 1037/2 erforderlich. Eine Sprungeintragung der außerbücherlich eingeräumten Dienstbarkeiten wäre grundsätzlich möglich, weil der Inhalt des am 22. 10. 2007 abgeschlossenen Kaufvertrags keinen Zweifel darüber aufkommen lasse, dass von den Vertragspartnern eine Einverleibung der besagten Dienstbarkeiten und der Eigentumserwerb an den betreffenden Grundstücken durch Dritt- und Viertantragsteller gewollt sei. Mit dem Grundbuchsgesuch seien auch sämtliche Urkunden und Genehmigungen in einverleibungsfähiger Form vorgelegt worden, die eine gesonderte Verbücherung der in den Kaufverträgen vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 vorgesehenen Grundbuchshandlungen, also auch die Verbücherung der Dienstbarkeiten ermöglicht hätte.Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Für den Erwerb von Dienstbarkeiten gelte wie für die Begründung anderer dinglicher Rechte die Regel von Titel und Modus (Paragraphen 480,, 481 ABGB). Titel für den Erwerb von Dienstbarkeiten seien vor allem Rechtsgeschäfte (Servitutsbestellungsverträge); zur vertraglichen Servitutseinräumung sei der erweisliche Wille des Eigentümers, ein dingliches Recht zuzugestehen, notwendig. Der rechtsbegründende Akt des Rechtserwerbs sei die Eintragung im Lastenblatt des dienenden Gutes (SZ 44/110; SZ 46/26). Gemäß Paragraph 9, AllgAG sei die Dienstbarkeit außerdem im Gutsbestandsblatt des herrschenden Gutes ersichtlich zu machen. Eine vertragliche, nicht verbücherte Servitut binde nur inter partes, wenn sie nicht offenkundig sei. Sei eine Liegenschaft oder ein bücherliches Recht (zB eine Dienstbarkeit) auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übergegangen, könne gemäß Paragraph 22, GBG der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bücherliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde. Mit Paragraph 22, GBG werde eine Vereinfachung grundbuchstechnischer Art verfolgt; es solle bei mehreren aufeinander folgenden außerbücherlichen Rechtsübergängen vermieden werden, diese später einzeln bücherlich nachzutragen. Dabei werde aber nicht darauf verzichtet, hinsichtlich jedes einzelnen Erwerbsgeschäftes die Vorlage verbücherungsfähiger Urkunden und allenfalls erforderlicher Genehmigungen zu verlangen. Jeder Zwischenerwerber müsse das eingetragene Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben, wobei für die außerbücherliche Übertragung eines bücherlichen Rechts im Sinne des Paragraph 22, GBG die Verschaffung einer bloß obligatorischen Rechtsposition ausreiche. Den Tabularbesitz des bücherlichen Vormannes vermöge schließlich nur der zu übertragen, der selbst über eine entsprechende Anwartschaft verfüge, also ohne weiteres Zutun seines Vormannes die Eintragung des erworbenen Rechts ins Grundbuch erwirken könne. Die Kette von Übertragungsakten zwischen den bücherlichen Vormännern und den Eintragungswerbern sei erst dann im Sinn des Paragraph 22, GBG geschlossen, wenn jeder der

Vormänner des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfüge, die das Gesetz für die Einverleibung fordere (RIS-Justiz RS0060662; 5 Ob 224/04h). Paragraph 22, GBG stelle also nur scheinbar eine Ausnahme gegenüber der Bestimmung des Paragraph 21, GBG dar, wonach Eintragungen nur gegen denjenigen zulässig seien, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen solle, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt und vorgemerkt werde. Durch die außerbücherliche Übertragung nach Paragraph 22, GBG werde im Sinne der Lehre von Titel und Modus (Paragraphen 380 und 425 ABGB) und des Eintragungsgrundsatzes (Paragraph 431, ABGB) unter der Voraussetzung des Vorliegens einer geschlossenen Titelkette zur Vermeidung überflüssiger Eintragungen von Zwischeneintragungen abgesehen (RIS-Justiz RS0107463; RS0060710). Die Antragsteller hätten dieses von der Rechtsprechung als Sprungeintragung bezeichnete Rechtsinstitut gemäß Paragraph 22, GBG für sich in Anspruch genommen, weil die in Rede stehenden Grundstücke zunächst von der Erstantragstellerin mit Kaufverträgen vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 an die Zweitantragstellerin und von dieser als außerbücherlicher Erwerberin mit Kaufvertrag vom 22. 10. 2007 an Dritt- und Viertantragsteller, deren Eigentum nun zur Verbücherung gelangen solle, weiterverkauft worden seien. Auf die gemäß den jeweiligen Punkten römisch VII. der Kaufverträge vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 von Erst- und Zweitantragstellerin (zu Lasten des in EZ ***** GB ***** vorgetragenen GST 1037/7 und zu Gunsten der GST 1026/2 und 1037/2) begründeten, in den Punkten 1. b) und 1. c) des Grundbuchsgesuchs aufscheinenden Dienstbarkeiten werde auch im Kaufvertrag vom 22. 10. 2007 (Punkt römisch II. 3.) Bezug genommen. Entgegen der Rechtsauffassung des Erstgerichts wäre zur Dienstbarkeitsverbücherung und Eigentumsübertragung an Dritt- und Viertantragsteller weder eine neuerliche unmittelbare Dienstbarkeitseinräumung durch die Erstantragstellerin zu Gunsten von Dritt- und Viertantragsteller noch eine der Dienstbarkeitseintragung vorangehende Einverleibung des Eigentumsrechts der Erstantragstellerin an den GST 1026/2 und 1037/2 erforderlich. Eine Sprungeintragung der außerbücherlich eingeräumten Dienstbarkeiten wäre grundsätzlich möglich, weil der Inhalt des am 22. 10. 2007 abgeschlossenen Kaufvertrags keinen Zweifel darüber aufkommen lasse, dass von den Vertragspartnern eine Einverleibung der besagten Dienstbarkeiten und der Eigentumserwerb an den betreffenden Grundstücken durch Dritt- und Viertantragsteller gewollt sei. Mit dem Grundbuchsgesuch seien auch sämtliche Urkunden und Genehmigungen in einverleibungsfähiger Form vorgelegt worden, die eine gesonderte Verbücherung der in den Kaufverträgen vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 vorgesehenen Grundbuchshandlungen, also auch die Verbücherung der Dienstbarkeiten ermöglicht hätte.

Gemäß § 32 Abs 1 lit b GBG müssten jedoch die Privaturkunden, aufgrund derer eine Einverleibung stattfinden solle, auch die ausdrückliche Erklärung desjenigen enthalten, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, dass er in die Einverleibung einwillige. Diese Aufsandungserklärung könne entweder in der Urkunde über das Titelgeschäft, in einer besonderen Urkunde oder sogar noch im Grundbuchsgesuch selbst abgegeben werden. Sie sei nicht Teil des Verpflichtungs-, sondern des Verfügungsgeschäfts, bedürfe also keiner Annahme durch den Begünstigten. Die Aufsandungserklärung sei sowohl formelles Erfordernis des Bucheintrags als auch materielles Erfordernis der Rechtsänderung (NZ 2000, 187; RPflSlgG 2642; RIS-Justiz RS0112181).Gemäß Paragraph 32, Absatz eins, Litera b, GBG müssten jedoch die Privaturkunden, aufgrund derer eine Einverleibung stattfinden solle, auch die ausdrückliche Erklärung desjenigen enthalten, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll, dass er in die Einverleibung einwillige. Diese Aufsandungserklärung könne entweder in der Urkunde über das Titelgeschäft, in einer besonderen Urkunde oder sogar noch im Grundbuchsgesuch selbst abgegeben werden. Sie sei nicht Teil des Verpflichtungs-, sondern des Verfügungsgeschäfts, bedürfe also keiner Annahme durch den Begünstigten. Die Aufsandungserklärung sei sowohl formelles Erfordernis des Bucheintrags als auch materielles Erfordernis der Rechtsänderung (NZ 2000, 187; RPflSlgG 2642; RIS-Justiz RS0112181).

Während nun die Parteien der Kaufverträge vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 die jeweiligen Einwilligungserklärungen zur Einverleibung der besagten Dienstbarkeiten erstattet hätten, hätten die Vertragspartner des Kaufvertrags vom 22. 10. 2007 lediglich die Einwilligung zur Abschreibung der Grundstücke und Eröffnung einer neuen Einlage erteilt sowie zur Eigentumseinverleibung zu Gunsten von Dritt- und Viertantragsteller; eine Zustimmungserklärung zur Verbücherung der in den Gesuchspunkten 1. b) und 1. c) angeführten Dienstbarkeiten liege dagegen nicht vor. Die Verbücherung dieser Rechte hätte aber jedenfalls auch eine die Eintragung dieser Dienstbarkeiten umfassenden Aufsandungserklärung der diese Rechte auf die Käufer übertragenden Zweitantragstellerin erfordert, womit das Begehren auf Einverleibung der Dienstbarkeiten durch die beigebrachten Urkunden nicht gedeckt (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG) und die Antragsbewilligung insoweit zu versagen sei.Während nun die Parteien der Kaufverträge vom 5. 7. 2005 und

20. 7. 2006 die jeweiligen Einwilligungserklärungen zur Einverleibung der besagten Dienstbarkeiten erstattet hätten, hätten die Vertragspartner des Kaufvertrags vom 22. 10. 2007 lediglich die Einwilligung zur Abschreibung der Grundstücke und Eröffnung einer neuen Einlage erteilt sowie zur Eigentumseinverleibung zu Gunsten von Dritt- und Viertantragsteller; eine Zustimmungserklärung zur Verbücherung der in den Gesuchspunkten 1. b) und 1. c) angeführten Dienstbarkeiten liege dagegen nicht vor. Die Verbücherung dieser Rechte hätte aber jedenfalls auch eine die Eintragung dieser Dienstbarkeiten umfassenden Aufsandungserklärung der diese Rechte auf die Käufer übertragenden Zweitantragstellerin erfordert, womit das Begehren auf Einverleibung der Dienstbarkeiten durch die beigebrachten Urkunden nicht gedeckt (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG) und die Antragsbewilligung insoweit zu versagen sei.

Zu dem im Antragspunkt 4. relevierten Begehren sei festzuhalten, dass es sich laut Buchstand beim in EZ ***** GB ***** unter der A2-LNR 2 eingetragenen Recht um ein solches handle, welches die GST 1026/2 und 1037/2 nicht tangiere, weshalb insoweit für die Antragsbewilligung kein Raum sei. Da zwischen den in den Gesuchspunkten 1. bis 3. enthaltenen Begehren ein untrennbarer Sachzusammenhang bestehe, komme eine auch nur teilweise Antragsstattgebung nicht in Betracht (RIS-Justiz RS0114310; 5 Ob 103/06t) und der Rekurs müsse daher insgesamt versagen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil sich das Rekursgericht auf klare Rechtsgrundlagen stützen habe können.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der außerordentlicheRevisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bewilligung ihres Grundbuchsgesuchs im Umfang der Antragspunkte 1., 2. und 3. Die Antragsteller machen in ihrem Rechtsmittel zusammengefasst geltend, dass die Sprungeintragung dem Letzterwerber jegliche Zwischeneintragung erspare; diese werde fingiert, aber nicht durchgeführt. Hier sei also die Einverleibung des Eigentumsrechts für Michaela H***** aufgrund der Kaufverträge vom 5. 7. 2005 und vom 20. 7. 2006 zu fingieren. Deren Durchführung unterbleibe, weil sie wegen der Einverleibung des Eigentumsrechts von Dritt- und Viertantragsteller ohnehin sofort wieder zu löschen wäre. Damit sei aber auch davon auszugehen, dass alle Dienstbarkeiten, die in den Kaufverträgen zwischen Erst- und Zweitantragstellerin vereinbart worden seien und hinsichtlich derer Aufsandungserklärungen in der erforderlichen Form vorlägen, schon zugunsten der Zweitantragstellerin als eingetragen anzusehen seien, wenn auch die Einverleibung unterbleibe bzw gleichzeitig mit der Durchführung der Eigentumsrechtseintragung zugunsten der Zweiterwerber (Dritt- und Viertantragsteller) erfolge. Würden aber sowohl die Eigentumsrechtseintragungen als auch die Einverleibung der Dienstbarkeiten aufgrund der Kaufverträge vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 fingiert, so bedürfe es im Kaufvertrag vom 22. 10. 2007 keiner Aufsandungserklärung der Zweitantragstellerin in Bezug auf die Dienstbarkeiten zugunsten von Dritt- und Viertantragsteller mehr.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Vorinstanzen die Rechtslage verkannt haben; er ist aber - im Ergebnis - nicht berechtigt.

1.1. Nach § 21 GBG sind Eintragungen nur wider den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird. Ist eine Liegenschaft oder ein bücherliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden, so kann gemäß § 22 1. Satz GBG der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bücherliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde. § 22 GBG ist nur scheinbar eine Ausnahme gegenüber § 21 GBG. In Wahrheit ist nämlich für die Anwendbarkeit des § 22 GBG eine geschlossene Kette von Urkunden erforderlich, aus welchen zu ersehen ist, dass der bücherliche Vormann (§ 21 GBG) seine Rechte an jene Vormänner übertragen hat, von denen nunmehr der neue Erwerber seine Rechte ableitet. Aus § 22 GBG folgt insoweit nur, dass es nicht notwendig ist, zuerst die Zwischenübertragungen bücherlich durchzuführen. Der letzte Übernehmer kann seine Rechte im Grundbuch eintragen lassen, wenngleich sein unmittelbarer Vormann im Grundbuch nicht aufscheint; dies gilt aber immer nur dann, wenn der Rechtserwerb bis zum unmittelbaren bücherlichen Vormann durch eintragungsfähige Urkunden nachgewiesen ist (RIS-Justiz RS0060710).1.1. Nach Paragraph 21, GBG sind Eintragungen nur wider den zulässig, der zur

Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird. Ist eine Liegenschaft oder ein bücherliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden, so kann gemäß Paragraph 22, 1. Satz GBG der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bücherliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde. Paragraph 22, GBG ist nur scheinbar eine Ausnahme gegenüber Paragraph 21, GBG. In Wahrheit ist nämlich für die Anwendbarkeit des Paragraph 22, GBG eine geschlossene Kette von Urkunden erforderlich, aus welchen zu ersehen ist, dass der bücherliche Vormann (Paragraph 21, GBG) seine Rechte an jene Vormänner übertragen hat, von denen nunmehr der neue Erwerber seine Rechte ableitet. Aus Paragraph 22, GBG folgt insoweit nur, dass es nicht notwendig ist, zuerst die Zwischenübertragungen bücherlich durchzuführen. Der letzte Übernehmer kann seine Rechte im Grundbuch eintragen lassen, wenngleich sein unmittelbarer Vormann im Grundbuch nicht aufscheint; dies gilt aber immer nur dann, wenn der Rechtserwerb bis zum unmittelbaren bücherlichen Vormann durch eintragungsfähige Urkunden nachgewiesen ist (RIS-Justiz RS0060710).

1.2. § 22 GBG bezweckt eine Vereinfachung grundbuchstechnischer Art: Es soll bei mehreren aufeinanderfolgenden außerbücherlichen Rechtsübergängen vermieden werden, diese Rechtsübergänge später einzeln bücherlich nachzutragen (vgl auch RIS-Justiz RS0107463), ohne dass darauf verzichtet würde, hinsichtlich jedes einzelnen Erwerbsgeschäfts die Vorlage verbücherungsfähiger Urkunden und allenfalls erforderlicher Genehmigungen zu verlangen; der Sachverhalt darf nicht anders beurteilt werden, als wenn jedes einzelne Erwerbsgeschäft gesondert zur Verbücherung gelangt wäre (5 Ob 28/88 = SZ 61/69 = JBl 1988, 463 = NZ 1988, 237 [Hofmeister 239]). Jeder Zwischenerwerber muss das einzutragende Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben. Geschlossen im Sinn des § 22 GBG ist die Kette von Übertragungsakten zwischen bücherlichem Vormann und Eintragungswerber dann, wenn jeder der „Vormänner" des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfügt, die das Gesetz für die Einverleibung fordert (5 Ob 46/94 mwN; 5 Ob 295/98p; RIS-Justiz RS0060662 [T3]).1.2. Paragraph 22, GBG bezweckt eine Vereinfachung grundbuchstechnischer Art: Es soll bei mehreren aufeinanderfolgenden außerbücherlichen Rechtsübergängen vermieden werden, diese Rechtsübergänge später einzeln bücherlich nachzutragen vergleiche auch RIS-Justiz RS0107463), ohne dass darauf verzichtet würde, hinsichtlich jedes einzelnen Erwerbsgeschäfts die Vorlage verbücherungsfähiger Urkunden und allenfalls erforderlicher Genehmigungen zu verlangen; der Sachverhalt darf nicht anders beurteilt werden, als wenn jedes einzelne Erwerbsgeschäft gesondert zur Verbücherung gelangt wäre (5 Ob 28/88 = SZ 61/69 = JBl 1988, 463 = NZ 1988, 237 [Hofmeister 239]). Jeder Zwischenerwerber muss das einzutragende Recht in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben. Geschlossen im Sinn des Paragraph 22, GBG ist die Kette von Übertragungsakten zwischen bücherlichem Vormann und Eintragungswerber dann, wenn jeder der „Vormänner" des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfügt, die das Gesetz für die Einverleibung fordert (5 Ob 46/94 mwN; 5 Ob 295/98p; RIS-Justiz RS0060662 [T3]).

2. Für den vorliegenden Fall ist das Rekursgericht - im Grundsatz zutreffend (mit der Einschränkung im Sinn von 3.1.2) - zum Schluss gekommen, es seien „mit dem Grundbuchsgesuch ... sämtliche Urkunden und Genehmigungen in einverleibungsfähiger Form vorgelegt (worden), die eine gesonderte Verbücherung der in den Kaufverträgen vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 vorgesehenen Grundbuchshandlungen, also auch die Verbücherung der Dienstbarkeiten ermöglicht hätte" (Beschluss des Rekursgerichts S. 13), weshalb es insoweit auch keinen Grund erkennt, der einer „Sprungeintragung" entgegen stünde. Das Rekursgericht ist allerdings der Ansicht, es wäre zusätzlich eine Aufsandungserklärung der Zweitantragstellerin (Zwischenerwerberin) erforderlich, mit welcher diese in die Einverleibung der Dienstbarkeiten Gesuchspunkte 1. b) und 1. c) einwillige. Dieser Ansicht ist jedoch nicht zu folgen:2. Für den vorliegenden Fall ist das Rekursgericht - im Grundsatz zutreffend (mit der Einschränkung im Sinn von 3.1.2) - zum Schluss gekommen, es seien „mit dem Grundbuchsgesuch ... sämtliche Urkunden und Genehmigungen in einverleibungsfähiger Form vorgelegt (worden), die eine gesonderte Verbücherung der in den Kaufverträgen vom 5. 7. 2005 und 20. 7. 2006 vorgesehenen Grundbuchshandlungen, also auch die Verbücherung der Dienstbarkeiten ermöglicht hätte" (Beschluss des Rekursgerichts Sitzung 13), weshalb es insoweit auch keinen Grund erkennt, der einer „Sprungeintragung" entgegen stünde. Das Rekursgericht ist allerdings der Ansicht, es wäre zusätzlich eine Aufsandungserklärung der Zweitantragstellerin (Zwischenerwerberin) erforderlich, mit welcher diese in die Einverleibung der Dienstbarkeiten Gesuchspunkte 1. b) und 1. c) einwillige. Dieser Ansicht ist jedoch nicht zu folgen:

2.1. Gegen die Meinung des Rekursgerichts spricht zunächst schon, dass die Gesuchspunkte 1. b) und 1. c)

Dienstbarkeiten zu Lasten von im Eigentum der Erstantragstellerin stehenden und verbleibenden Grundstücken der EZ ***** GB ***** betreffen. Insoweit liegen taugliche Aufsandungserklärungen der Erstantragstellein in den Punkten XV. bzw XIV. der Kaufverträge vom 5. 7. 2005 bzw 20. 7. 2006 vor. Welchen Zweck und Inhalt eine Aufsandungserklärung der Zweitantragstellerin hinsichtlich Dienstbarkeiten haben soll, die nicht von ihr erworbene Grundstücke belasten, ist nicht nachvollziehbar.2.1. Gegen die Meinung des Rekursgerichts spricht zunächst schon, dass die Gesuchspunkte 1. b) und 1. c) Dienstbarkeiten zu Lasten von im Eigentum der Erstantragstellerin stehenden und verbleibenden Grundstücken der EZ ***** GB ***** betreffen. Insoweit liegen taugliche Aufsandungserklärungen der Erstantragstellein in den Punkten römisch XV. bzw römisch XIV. der Kaufverträge vom 5. 7. 2005 bzw 20. 7. 2006 vor. Welchen Zweck und Inhalt eine Aufsandungserklärung der Zweitantragstellerin hinsichtlich Dienstbarkeiten haben soll, die nicht von ihr erworbene Grundstücke belasten, ist nicht nachvollziehbar.

2.2. Auch im Übrigen ist die „Sprungeintragung" - wie oben (zu 1.2.) dargestellt - nicht anders zu beurteilen als die schrittweise gesonderte Verbücherung aller einzelnen Erwerbsgeschäfte. Es lässt sich daher die Ansicht vertreten, dass für jedes Grundgeschäft eine Aufsandungserklärung erforderlich ist (vgl Hofmeister, Entscheidungsanmerkung zu LGZ Graz 1 R 46/84 = GBSlg 23, NZ 1984, 203; Hoyer, Grundbuchsrecht und Grundbuchspraxis I, NZ 1995, 1 [2]; Spielbüchler in Rummel^3, § 433 ABGB Rz 6; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 22 GBG Rz 9), welchem Erfordernis hier aber ohnehin entsprochen ist. Namentlich die Zweitantragstellerin hat in den Punkten XV. des Kaufvertrags vom 5. 7. 2005 eine Aufsandungserklärung abgegeben, welche die Einverleibung der Dienstbarkeit zu Gesuchspunkt 2. b) deckt und diese musste dann - wie im Falle einer schrittweisen Verbücherung der einzelnen Erwerbsvorgänge - auch von Dritt- und Viertantragsteller nicht mehr „wiederholt" werden (vgl Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 22 GBG Rz 9; LG Eisenstadt RPflSlgG 458; nicht vergleichbare Sachverhaltskonstellationen dagegen in 5 Ob 65, 82/69 = NZ 1970, 45 und NZ 1895, 131). Der vom Rekursgericht herangezogene Abweisungsgrund trägt demnach nicht.2.2. Auch im Übrigen ist die „Sprungeintragung" - wie oben (zu 1.2.) dargestellt - nicht anders zu beurteilen als die schrittweise gesonderte Verbücherung aller einzelnen Erwerbsgeschäfte. Es lässt sich daher die Ansicht vertreten, dass für jedes Grundgeschäft eine Aufsandungserklärung erforderlich ist vergleiche Hofmeister, Entscheidungsanmerkung zu LGZ Graz 1 R 46/84 = GBSlg 23, NZ 1984, 203; Hoyer, Grundbuchsrecht und Grundbuchspraxis römisch eins, NZ 1995, 1 [2]; Spielbüchler in Rummel^3, Paragraph 433, ABGB Rz 6; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 22, GBG Rz 9), welchem Erfordernis hier aber ohnehin entsprochen ist. Namentlich die Zweitantragstellerin hat in den Punkten römisch XV. des Kaufvertrags vom 5. 7. 2005 eine Aufsandungserklärung abgegeben, welche die Einverleibung der Dienstbarkeit zu Gesuchspunkt 2. b) deckt und diese musste dann - wie im Falle einer schrittweisen Verbücherung der einzelnen Erwerbsvorgänge - auch von Dritt- und Viertantragsteller nicht mehr „wiederholt" werden vergleiche Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 22, GBG Rz 9; LG Eisenstadt RPflSlgG 458; nicht vergleichbare Sachverhaltskonstellationen dagegen in 5 Ob 65, 82/69 = NZ 1970, 45 und NZ 1895, 131). Der vom Rekursgericht herangezogene Abweisungsgrund trägt demnach nicht.

3. Aus folgenden - von den Vorinstanzen nicht wahrgenommenen - Gründen kann das Grundbuchsgesuch der Antragsteller aber dennoch nicht bewilligt werden:

3.1.1. Aufschiebend bedingte Rechte können nach hLuRsp vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (RIS-Justiz RS0060269, insbesondere [T4]; Hinteregger in Schwimann^3 Vor §§ 431-446 ABGB Rz 19; Spielbüchler in Rummel^3 § 431 ABGB Rz 9 mwN). Wird der Rechtserwerb von einer aufschiebenden Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig gemacht, ist für die Einverleibung auch der Eintritt der Bedingung urkundlich nachzuweisen (vgl 5 Ob 234/00y = MietSlg 52.665; 5 Ob 278/99i = RPflSlgG 2712 = MietSlg 52.655; 5 Ob 1022/96).3.1.1. Aufschiebend bedingte Rechte können nach hLuRsp vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (RIS-Justiz RS0060269, insbesondere [T4]; Hinteregger in Schwimann^3 Vor Paragraphen 431 &, #, 45 ;, 446, ABGB Rz 19; Spielbüchler in Rummel^3 Paragraph 431, ABGB Rz 9 mwN). Wird der Rechtserwerb von einer aufschiebenden Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig gemacht, ist für die Einverleibung auch der Eintritt der Bedingung urkundlich nachzuweisen vergleiche 5 Ob 234/00y = MietSlg 52.665; 5 Ob 278/99i = RPflSlgG 2712 = MietSlg 52.655; 5 Ob 1022/96).

3.1.2. Die Punkte IV. aller drei Kaufverträge enthalten eine - oben jeweils wörtlich wiedergegebene - Vereinbarung betreffend die Verbücherung erst nach Kaufpreiszahlung. Das Grundbuchsgericht hat sich bei der Prüfung eines Gesuchs auf die Auslegung des Wortlauts eines Vertrags zu beschränken (5 Ob 234/00y mwN). Nach dem Vertragswortlaut kann von den Parteien (nicht bloß eine Anweisung an den Vertragserrichter und Treuhänder,

sondern ebenso) beabsichtigt gewesen sein, den Anspruch der Käufer(in) auf Verbücherung ihres Eigentums von der Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen. Der Eintritt einer solchen Bedingung ist dann aber durch eine den Vorschriften der §§ 26 ff GBG entsprechende Urkunde zu erbringen, was eine abweichende Parteiendisposition ausschließt (vgl 5 Ob 253/06a = Zak 2007/307, 173 = immolex 2007/111, 221 = NZ 2007, 313 [zust Hoyer, 318]; 5 Ob 294/05d = RPflSlgG 2972 = Zak 2006/161 = immolex 2006/91;5 Ob 317/00d = SZ 74/7). Für ein aufschiebend bedingtes Recht kommt auch eine Vormerkung nicht in Frage (vgl 5 Ob 35/88 = NZ 1988/132, 289 [Hofmeister, 291]).3.1.2. Die Punkte römisch IV. aller drei Kaufverträge enthalten eine - oben jeweils wörtlich wiedergegebene - Vereinbarung betreffend die Verbücherung erst nach Kaufpreiszahlung. Das Grundbuchsgericht hat sich bei der Prüfung eines Gesuchs auf die Auslegung des Wortlauts eines Vertrags zu beschränken (5 Ob 234/00y mwN). Nach dem Vertragswortlaut kann von den Parteien (nicht bloß eine Anweisung an den Vertragserrichter und Treuhänder, sondern ebenso) beabsichtigt gewesen sein, den Anspruch der Käufer(in) auf Verbücherung ihres Eigentums von der Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen. Der Eintritt einer solchen Bedingung ist dann aber durch eine den Vorschriften der Paragraphen 26, ff GBG entsprechende Urkunde zu erbringen, was eine abweichende Parteiendisposition ausschließt vergleiche 5 Ob 253/06a = Zak 2007/307, 173 = immolex 2007/111, 221 = NZ 2007, 313 [zust Hoyer, 318]; 5 Ob 294/05d = RPflSlgG 2972 = Zak 2006/161 = immolex 2006/91;5 Ob 317/00d = SZ 74/7). Für ein aufschiebend bedingtes Recht kommt auch eine Vormerkung nicht in Frage vergleiche 5 Ob 35/88 = NZ 1988/132, 289 [Hofmeister, 291]).

3.2. Werden - wie hier - (auch) Eintragungen zum Nachteil der (einzelnen) Antragsteller verlangt, dann muss der Einschreiter gemäß § 77 Abs 1 GBG dartun, dass er zur Anbringung von (gemeint: derartigen) Grundbuchsgesuchen befugt sei. Die an sich auch in Grundbuchsachen mögliche - und hier allein erfolgte - Berufung auf die erteilte Bevollmächtigung im Sinn des § 30 Abs 2 ZPO befreit den Einschreiter daher nicht von der Verpflichtung, seine besondere Vollmacht darzutun, also zumindest auf diese hinzuweisen, wenn er im konkreten Fall mit einer allgemeinen Bevollmächtigung nicht das Auslangen findet (vgl RIS-Justiz RS0035804; 5 Ob 242/05g mzN = Zak 2006/324, 195 = RdW 2006/519, 564 = NZ 2006/658, 309 [zust Hoyer, 315] = JBl 2007, 114). Die bloß allgemeine Berufung auf§ 30 Abs 2 ZPO - wie hier gesch

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at