jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2008/10/21 5Ob185/08d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.10.2008

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.) P***** GmbH & Co KG, *****, 2.) B***** GmbH, *****, beide vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien

1.) über den außerordentlichen Revisionsrekurs der V***** AG, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, und 2.) den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. April 2008, AZ 47 R 133/08v, womit

1.) die Rekurse der Erst- und Zweitantragsteller gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Meidling vom 14. Februar 2008, TZ 464/08, zurückgewiesen wurden und

2.) der Beschluss des Bezirksgerichts Meidling vom 14. Februar 2008, TZ 464/08, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

1.) Der außerordentliche Revisionsrekurs der Erst- und Zweitantragsteller wird zurückgewiesen.

2.) Der außerordentliche Revisionsrekurs der V***** AG wird mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 126 GBG zurückgewiesen.2.) Der außerordentliche Revisionsrekurs der V***** AG wird mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, GBG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Im Zeitpunkt des Einlangens des gegenständlichen Grundbuchgesuchs war die Erstantragstellerin grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 350 Grundbuch *****.

Zu C-LNR 1a (TZ 3034/2006) war zugunsten der V***** AG ein Höchstbetragspfandrecht von 4.506.000 EUR einverleibt. Am 10. 12. 2007 schloss die Erstantragstellerin als Verkäuferin mit der Zweitantragstellerin als Käuferin einen Kaufvertrag über diese Liegenschaft ab, in dem unter Punkt IV. unter dem Titel „Kaufpreis"Zu C-LNR 1a (TZ 3034/2006) war zugunsten der V***** AG ein Höchstbetragspfandrecht von 4.506.000 EUR einverleibt. Am 10. 12. 2007 schloss die Erstantragstellerin als Verkäuferin mit der Zweitantragstellerin als Käuferin einen Kaufvertrag über diese Liegenschaft ab, in dem unter Punkt römisch IV. unter dem Titel „Kaufpreis"

Folgendes vereinbart wurde:

„1.) Der von den Vertragsteilen vereinbarte und für angemessen befundene Barkaufpreis beträgt insgesamt EUR 3.474.400 (in Worten Euro dreimillionenvierundsiebzigtausendvierhundert).

2.) Der Kaufpreis wird vom Käufer binnen fünf Bankarbeitstagen nach Vertragsunterfertigung beim Vertragserrichter Dr. Wilhelm Schlein Rechtsanwalt GmbH auf dessen ETHB Treuhandkonto (elektronisches Treuhandbuch) bei der B***** AG Konto Nr *****, BLZ *****, mit dem einseitig unwiderruflichen - jedoch von beiden Vertragsteilen erteilten - Treuhandauftrag erlegt,

unverzüglich nach Vorliegen

des Originals des Beschlusses des Bezirksgerichts Meidling über die Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung für die vertragsgegenständliche Liegenschaft mit einer Restlaufzeit von zumindest 9 Monaten, wobei dieser Rangordnung keine Vorbelastungen vorgehen dürfen, sowie

einer grundbuchstauglichen Löschungserklärung der V***** AG zur Lastenfreistellung des in C-LNR 1a eingetragenen Pfandrechts - jedoch nicht vor Einlangen des vollständigen Kaufpreises auf dem obigen Treuhandkonto des Vertragserrichters - die Einverleibung des Eigentumsrechts ob der in Punkt I dieses Vertrags genannten Liegenschaft zugunsten des Käufers vorzunehmen und den Kaufpreis samt Erlagszinsen (gemäß Abs 4), abzüglich banküblicher Spesen und Kosten des Geldverkehrs, nach lastenfreier Einverleibung des Eigentumsrechts für den Käufer im Rang der Rangordnung, Lastenfreistellung ob des zu C-LNR 1a für die V***** AG eingetragenen Pfandrechts und Vorliegen einer übereinstimmenden, schriftlichen Erklärung der Vertragsteile über den Eintritt nachstehender Voraussetzungeneiner grundbuchstauglichen Löschungserklärung der V***** AG zur Lastenfreistellung des in C-LNR 1a eingetragenen Pfandrechts - jedoch nicht vor Einlangen des vollständigen Kaufpreises auf dem obigen Treuhandkonto des Vertragserrichters - die Einverleibung des Eigentumsrechts ob der in Punkt römisch eins dieses Vertrags genannten Liegenschaft zugunsten des Käufers vorzunehmen und den Kaufpreis samt Erlagszinsen (gemäß Absatz 4,), abzüglich banküblicher Spesen und Kosten des Geldverkehrs, nach lastenfreier Einverleibung des Eigentumsrechts für den Käufer im Rang der Rangordnung, Lastenfreistellung ob des zu C-LNR 1a für die V***** AG eingetragenen Pfandrechts und Vorliegen einer übereinstimmenden, schriftlichen Erklärung der Vertragsteile über den Eintritt nachstehender Voraussetzungen

1. a)Litera a
   rechtskräftige Baubewilligung für das PROJEKT
2. b)Litera b
   rechtswirksame Förderzusage für das PROJEKT nach dem WWFSG 1989
3. c)Litera c
   Bestätigung der nachgewiesenen Bestands- und Nutzungsfreiheit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und des darauf befindlichen Gebäudes; insbesondere Beendigung der mit den Voreigentümern aufgrund des Kaufvertrags vom 14. 6. 2006 bzw des Nachtrags vom 9. 8. 2006 bestehenden Miet- und Nutzungsverhältnisse

umgehend an die Verkäuferin auf deren Konto ... auszubezahlen. Über den Eintritt der Voraussetzungen gemäß lit a und lit c ist der Treuhänder unverzüglich durch schriftliche, übereinstimmende Erklärung der Vertragsteile in Kenntnis zu setzen.umgehend an die Verkäuferin auf deren Konto ... auszubezahlen. Über den Eintritt der Voraussetzungen gemäß Litera a und Litera c, ist der Treuhänder unverzüglich durch schriftliche, übereinstimmende Erklärung der Vertragsteile in Kenntnis zu setzen.
..."
Unter Vorlage des Rangordnungsbeschlusses vom 10. 1. 2008, TZ 72/08 des Bezirksgerichts Meidling, des Kaufvertrags vom 10. 12. 2007, einer Unbedenklichkeitsbescheinigung, einer Löschungserklärung der V***** AG vom 17. 12. 2007 sowie weiterer Urkunden betreffend die Zugehörigkeit der Liegenschaft zu einem Immobilienfonds samt Verfügungsbeschränkung gemäß § 4 Abs 4 ImmInvFG beantragten die beiden Antragstellerinnen, beide vertreten durch den Treuhänder Dr. Wilhelm Schlein,Unter Vorlage des Rangordnungsbeschlusses vom 10. 1. 2008, TZ 72/08 des Bezirksgerichts Meidling, des Kaufvertrags vom 10. 12. 2007, einer Unbedenklichkeitsbescheinigung, einer Löschungserklärung der V***** AG vom 17. 12. 2007 sowie weiterer Urkunden betreffend die Zugehörigkeit der Liegenschaft zu einem Immobilienfonds samt Verfügungsbeschränkung gemäß Paragraph 4, Absatz 4, ImmInvFG beantragten die beiden Antragstellerinnen, beide vertreten durch den Treuhänder Dr. Wilhelm Schlein,

1.) die Einverleibung der Löschung des Pfandrechts zu C-LNR 1a TZ 3034/2006 mit einem Höchstbetrag

von 4.506.000 EUR zugunsten der V***** AG

2.) die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Zweitantragstellerin im Rang der Rangordnung TZ 72/2008

1. 3.)3
   die Anmerkung der Zugehörigkeit zu einem Immobilienfonds
2. 4.)4
   die Anmerkung der Verfügungsbeschränkung gemäß § 4 Abs 4 ImmInvFG.die Anmerkung der Verfügungsbeschränkung gemäß Paragraph 4, Absatz 4, ImmInvFG.

Sämtliche Unterlagen wurden in der gesetzlich vorgeschriebenen Form
vorgelegt.
Das Erstgericht bewilligte diesen Antrag.
Dagegen erhoben Erst- und Zweitantragstellerin sowie die V***** AG Rekurs mit dem Antrag, den erstinstanzlichen Beschluss dahin abzuändern, dass der Antrag auf Einverleibung der Löschung des Höchstbetragspfandrechts abgewiesen werde.
Diesen Rekurs wies das Gericht zweiter Instanz, soweit er von Erst- und Zweitantragstellerin erhoben wurde, zurück. Dem Rekurs der V***** AG gab das Rekursgericht nicht Folge. Der Rekurs der Erst- und Zweitantragstellerin sei wegen Fehlens einer formellen Beschwer unzulässig. Die Entscheidung des Erstgerichts stimme mit dem zugrundeliegenden Sachantrag der Rechtsmittelwerber zur Gänze überein. Im Grundbuchverfahren werde dann, wenn die begehrte Grundbucheintragung erreicht wurde, eine Rekurslegitimation des Antragstellers verneint. Auch eine materiell-rechtliche Beschwer könnte sich nur durch eine Beeinträchtigung bücherlicher Rechte ergeben. Eine Verletzung bloß schuldrechtlicher Interessen und Ansprüche berechtige nicht zum Rekurs gegen eine bücherliche Eintragung. Die Löschung einer Belastung im Grundbuch - nur dagegen richte sich der Rekurs der Erst- und Zweitantragstellerin - stelle keine solche bücherliche Beeinträchtigung dar.
Zum Rekurs der V***** AG als Pfandgläubigerin, deren bücherliches Recht durch die erstinstanzliche Entscheidung gelöscht wurde, führte das Rekursgericht aus: In der dem Grundbuchgesuch beigelegten Löschungserklärung habe die Rekurswerberin in einer den Bestimmungen der §§ 26 f GBG entsprechenden Form ohne weitere Bedingung ihre Zustimmung erteilt, dass aufgrund dieser Urkunde ohne ihr ferneres Einverständnis, jedoch nicht auf ihre Kosten, die Löschung des oben bezeichneten Höchstbetragspfandrechts einverleibt und die Löschung aller auf dieses Pfandrecht bezughabenden Anmerkungen angeordnet werden könne. Nach § 26 Abs 2 GBG müssten nur Urkunden, die die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechts zum Gegenstand haben, einen gültigen Rechtsgrund enthalten. Eine Urkunde, mit der ein dingliches Recht gelöscht werden solle, bedürfe keiner Angabe eines Rechtsgrundes.Zum Rekurs der V***** AG als Pfandgläubigerin, deren bücherliches Recht durch die erstinstanzliche Entscheidung gelöscht wurde, führte das Rekursgericht aus: In der dem Grundbuchgesuch beigelegten Löschungserklärung habe die Rekurswerberin in einer den Bestimmungen der Paragraphen 26, f GBG entsprechenden Form ohne weitere Bedingung ihre Zustimmung erteilt, dass aufgrund dieser Urkunde ohne ihr ferneres Einverständnis, jedoch nicht auf ihre Kosten, die Löschung des oben bezeichneten Höchstbetragspfandrechts einverleibt und die Löschung aller auf dieses Pfandrecht bezughabenden Anmerkungen angeordnet werden könne. Nach Paragraph 26, Absatz 2, GBG müssten nur Urkunden, die die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechts zum Gegenstand haben, einen gültigen Rechtsgrund enthalten. Eine Urkunde, mit der ein dingliches Recht gelöscht werden solle, bedürfe keiner Angabe eines Rechtsgrundes.
Damit habe die Pfandgläubigerin der Pfandschuldnerin ohne weitere Bedingung das Recht auf Löschung ihres Pfandrechts eingeräumt. Soweit sich die Rekurswerberin darauf berief, dem vorgelegten Kaufvertrag sei eine Bedingung für die Löschung des Pfandrechts zu entnehmen, die dem Gericht nicht urkundlich nachgewiesen worden sei, hielt dem das Rekursgericht entgegen:
Bei wörtlicher Auslegung des Kaufvertrags ließen sich diesem eindeutig Bedingungen entnehmen, von denen sowohl die Verbücherung des Eigentums als auch die Auszahlung des Kaufpreises abhängig sein sollten. Hinsichtlich der Lastenfreistellung lasse sich dem Vertrag aber keinerlei Bedingung entnehmen.
Ob das Erstgericht zu Recht die Einverleibung des Eigentumsrechts der Käuferin vorgenommen habe, sei nicht zu prüfen, weil die entsprechende Einverleibung im Rekurs nicht bekämpft wurde. Im Umfang der Einverleibung des Eigentumsrechts für die Zweitantragstellerin sei daher jedenfalls Teilrechtskraft eingetreten.
Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und der

ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 126 GBG vorliege. Gegen diesen Beschluss richten sich die außerordentlichen Revisionsrekurse der Antragstellerinnen und der V***** AG mit dem Antrag auf Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinn einer Aufhebung der Zurückweisung des Rekurses der Erst- und Zweitantragstellerin und Entscheidung über diesen Rekurs im Sinn einer Abweisung des Antrags auf Einverleibung der Pfandrechtslöschung bzw Stattgebung des Revisionsrekurses der V***** AG auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Abweisung des Antrags auf Pfandrechtslöschung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, GBG vorliege. Gegen diesen Beschluss richten sich die außerordentlichen Revisionsrekurse der Antragstellerinnen und der V***** AG mit dem Antrag auf Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinn einer Aufhebung der Zurückweisung des Rekurses der Erst- und Zweitantragstellerin und Entscheidung über diesen Rekurs im Sinn einer Abweisung des Antrags auf Einverleibung der Pfandrechtslöschung bzw Stattgebung des Revisionsrekurses der V***** AG auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Abweisung des Antrags auf Pfandrechtslöschung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Sämtliche Revisionsrekurse unterliegen den Voraussetzungen des § 62 AußStrG. Auch ein im Rahmen des Rekursverfahrens ergangener Beschluss des Rekursgerichts, mit dem ein Rekurs mangels Beschwer zurückgewiesen wird, ist nur unter den Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG anfechtbar (vgl RIS-Justiz RS0120565). Diese Voraussetzungen liegen hinsichtlich sämtlicher Revisionsrekurse nicht vor.Sämtliche Revisionsrekurse unterliegen den Voraussetzungen des Paragraph 62, AußStrG. Auch ein im Rahmen des Rekursverfahrens ergangener Beschluss des Rekursgerichts, mit dem ein Rekurs mangels Beschwer zurückgewiesen wird, ist nur unter den Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG anfechtbar vergleiche RIS-Justiz RS0120565). Diese Voraussetzungen liegen hinsichtlich sämtlicher Revisionsrekurse nicht vor.

1.) Zum Revisionsrekurs der Antragstellerinnen:

Im Grundbuchsverfahren ist ein Rechtsmittel - wie ganz allgemein - nur dann zulässig, wenn der Rechtsmittelwerber durch die bekämpfte Entscheidung beschwert ist (vgl RIS-Justiz RS0041770 ua). Unabhängig von der Frage materiell-rechtlicher Beschwer erfordert eine Rechtsmittelzulässigkeit immer jedenfalls die formelle Beschwer (vgl 7 Ob 49/04p mwN; 5 Ob 7/00s; 4 Ob 534/90 ua). In Grundbuchsachen fehlt diese Beschwer als Voraussetzung der Rechtsmittelzulässigkeit für den Antragsteller immer dann, wenn ein Grundbuchsgesuch antragsgemäß bewilligt wurde (vgl RIS-Justiz RS0006491 [T3; T 4]; 5 Ob 117/97 mwN).Im Grundbuchsverfahren ist ein Rechtsmittel - wie ganz allgemein - nur dann zulässig, wenn der Rechtsmittelwerber durch die bekämpfte Entscheidung beschwert ist vergleiche RIS-Justiz RS0041770 ua). Unabhängig von der Frage materiell-rechtlicher Beschwer erfordert eine Rechtsmittelzulässigkeit immer jedenfalls die formelle Beschwer vergleiche 7 Ob 49/04p mwN; 5 Ob 7/00s; 4 Ob 534/90 ua). In Grundbuchsachen fehlt diese Beschwer als Voraussetzung der Rechtsmittelzulässigkeit für den Antragsteller immer dann, wenn ein Grundbuchsgesuch antragsgemäß bewilligt wurde vergleiche RIS-Justiz RS0006491 [T3; T 4]; 5 Ob 117/97 mwN).

Die Entscheidung des Rekursgerichts steht in Einklang mit der dargestellten Rechtsprechung.

Eine erhebliche Rechtsfrage wird dadurch nicht begründet, dass die Antragsteller eine materiell-rechtliche Beschwer daraus ableiten, dass die Einverleibung aufgrund eines vermeintlich untauglichen Titels erfolgt wäre; die Rechtsmittelzulässigkeit erfordert nämlich - wie erwähnt - jedenfalls formelle Beschwer (5 Ob 119/08y).

2.) Zum Revisionsrekurs der V***** AG:

Die Pfandgläubigerin, deren bücherliche Rechte durch die bekämpfte Entscheidung aufgehoben wurden, ist durch die Entscheidung naturgemäß beschwert. Sie macht als erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG geltend, dem Rekursgericht sei eine auffallende Fehlbeurteilung bzw krasse Verkennung der Auslegungsgrundsätze vorzuwerfen, weil es nicht erkannt habe, dass die von ihr abgegebene Löschungserklärung nur unter einer im Kaufvertrag zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bedingung Wirksamkeit erlangen sollte. Laut Kaufvertrag hätte zuerst die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Käuferin erfolgen sollen und erst nach Vorliegen der aufschiebenden Bedingungen hätte die Lastenfreistellung und die Auszahlung des Kaufpreises vorgenommen werden

dürfen. Das Grundbuchsgericht hätte den Nachweis dieser Bedingungen durch eine §§ 26 ff GBG entsprechende Urkunde zu prüfen gehabt und mangels Vorlage einer solchen Urkunde das Begehren auf Einverleibung der Löschung des Höchstbetragspfandrechts abweisen müssen.Die Pfandgläubigerin, deren bücherliche Rechte durch die bekämpfte Entscheidung aufgehoben wurden, ist durch die Entscheidung naturgemäß beschwert. Sie macht als erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG geltend, dem Rekursgericht sei eine auffallende Fehlbeurteilung bzw krasse Verkennung der Auslegungsgrundsätze vorzuwerfen, weil es nicht erkannt habe, dass die von ihr abgegebene Löschungserklärung nur unter einer im Kaufvertrag zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Bedingung Wirksamkeit erlangen sollte. Laut Kaufvertrag hätte zuerst die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Käuferin erfolgen sollen und erst nach Vorliegen der aufschiebenden Bedingungen hätte die Lastenfreistellung und die Auszahlung des Kaufpreises vorgenommen werden dürfen. Das Grundbuchsgericht hätte den Nachweis dieser Bedingungen durch eine Paragraphen 26, ff GBG entsprechende Urkunde zu prüfen gehabt und mangels Vorlage einer solchen Urkunde das Begehren auf Einverleibung der Löschung des Höchstbetragspfandrechts abweisen müssen.

Zunächst trifft zu, dass der Oberste Gerichtshof eine Einzelfallentscheidung überprüfen kann, wenn dem Rekursgericht eine auffallende rechtliche Fehlbeurteilung oder ein krasser Auslegungsfehler unterlaufen ist (RIS-Justiz RS0044088). Auch ist dann, wenn eine konditionale Verknüpfung zwischen einem Verbücherungsanspruch und einer Bedingung der Vertragsurkunde zu entnehmen ist, selbst wenn nach der Vertragslage ein urkundlicher Nachweis für den Eintritt der Bedingung nicht dem Grundbuchsgericht, sondern dem Treuhänder zu erbringen ist, das Grundbuchsgericht verpflichtet, die Verbücherung von einem urkundlichen Nachweis des Eintritts der Bedingung im Sinn des § 31 GBG abhängig zu machen. Den Parteien steht eben keine Disposition über die in den §§ 26 ff GBG enthaltenen Form- und Inhaltserfordernisse des Nachweises des Eintritts einer vereinbarten Bedingung zu, was sich selbstverständlich auch auf den Verzicht einer Beweisführung vor dem Grundbuchsgericht bezieht (vgl 5 Ob 317/00d = NZ 2002/522 [Hoyer]; 5 Ob 218/03z; Weigand in Kodek Grundbuchsrecht Rz 29 zu§ 31 GBG). Dass der Eingang des Kaufpreises beim Verkäufer zur Bedingung der Einverleibung des Eigentumsrechts gemacht worden wäre, behauptet der Revisionsrekurswerber nicht. Vielmehr sollte dafür der Eingang beim Treuhänder ausreichen. Aus dem Treuhandauftrag wiederum ergeben sich Bedingungen für die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer, wie lastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechts für den Käufer im Rang der Rangordnung, Lastenfreistellung ob des C-LNR 1a für die V***** AG eingetragenen Pfandrechts und Vorliegen einer übereinstimmenden schriftlichen Erklärung der Vertragsteile über den Eintritt von drei weiteren Voraussetzungen wie rechtskräftige Bewilligung des Bauprojekts, rechtswirksame Förderzusage und Bestätigung der nachgewiesenen Bestands- und Nutzungsfreiheit, deren Eintritt dem Treuhänder durch beidseitige Erklärungen nachzuweisen war. Nach dem Wortlaut des Kaufvertrags, wie er oben wiedergegeben wurde, wäre die Lastenfreistellung, das ist die hier bekämpfte Einverleibung der Löschung des zu C-LNR 1a eingetragenen Pfandrechts, eine von mehreren Bedingungen für die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer und nur dann auch Bedingung für die bücherliche Einverleibung des lastenfreien Eigentumserwerbs der Zweitantragstellerin, wenn die Kaufpreiszahlung an die Erstantragstellerin zur Bedingung für die bücherliche Einverleibung gemacht worden wäre. Genau das ist dem Vertrag aber nicht zu entnehmen. Die bücherliche Einverleibung des Eigentumsrechts ist nämlich selbst nach Ansicht der Revisionsrekurswerberin ohnedies rechtens, das heißt in Einklang mit der vorgelegten Grundbuchsurkunde, erfolgt.Zunächst trifft zu, dass der Oberste Gerichtshof eine Einzelfallentscheidung überprüfen kann, wenn dem Rekursgericht eine auffallende rechtliche Fehlbeurteilung oder ein krasser Auslegungsfehler unterlaufen ist (RIS-Justiz RS0044088). Auch ist dann, wenn eine konditionale Verknüpfung zwischen einem Verbücherungsanspruch und einer Bedingung der Vertragsurkunde zu entnehmen ist, selbst wenn nach der Vertragslage ein urkundlicher Nachweis für den Eintritt der Bedingung nicht dem Grundbuchsgericht, sondern dem Treuhänder zu erbringen ist, das Grundbuchsgericht verpflichtet, die Verbücherung von einem urkundlichen Nachweis des Eintritts der Bedingung im Sinn des Paragraph 31, GBG abhängig zu machen. Den Parteien steht eben keine Disposition über die in den Paragraphen 26, ff GBG enthaltenen Form- und Inhaltserfordernisse des Nachweises des Eintritts einer vereinbarten Bedingung zu, was sich selbstverständlich auch auf den Verzicht einer Beweisführung vor dem Grundbuchsgericht bezieht vergleiche 5 Ob 317/00d = NZ 2002/522 [Hoyer]; 5 Ob 218/03z; Weigand in Kodek Grundbuchsrecht Rz 29 zu Paragraph 31, GBG). Dass der Eingang des Kaufpreises beim Verkäufer zur Bedingung der Einverleibung des Eigentumsrechts gemacht worden wäre, behauptet der Revisionsrekurswerber nicht. Vielmehr sollte dafür der Eingang beim Treuhänder ausreichen. Aus dem Treuhandauftrag wiederum ergeben sich Bedingungen für die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer, wie lastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechts für den Käufer im Rang der Rangordnung, Lastenfreistellung ob des C-

LNR 1a für die V***** AG eingetragenen Pfandrechts und Vorliegen einer übereinstimmenden schriftlichen Erklärung der Vertragsteile über den Eintritt von drei weiteren Voraussetzungen wie rechtskräftige Bewilligung des Bauprojekts, rechtswirksame Förderzusage und Bestätigung der nachgewiesenen Bestands- und Nutzungsfreiheit, deren Eintritt dem Treuhänder durch beidseitige Erklärungen nachzuweisen war. Nach dem Wortlaut des Kaufvertrags, wie er oben wiedergegeben wurde, wäre die Lastenfreistellung, das ist die hier bekämpfte Einverleibung der Löschung des zu C-LNR 1a eingetragenen Pfandrechts, eine von mehreren Bedingungen für die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer und nur dann auch Bedingung für die bücherliche Einverleibung des lastenfreien Eigentumserwerbs der Zweitantragstellerin, wenn die Kaufpreiszahlung an die Erstantragstellerin zur Bedingung für die bücherliche Einverleibung gemacht worden wäre. Genau das ist dem Vertrag aber nicht zu entnehmen. Die bücherliche Einverleibung des Eigentumsrechts ist nämlich selbst nach Ansicht der Revisionsrekurswerberin ohnedies rechtens, das heißt in Einklang mit der vorgelegten Grundbuchsurkunde, erfolgt.

Das Grundbuchsverfahren als Akten- und Urkundenverfahren ist grundsätzlich auf die Prüfung von Hindernissen beschränkt, die sich aus dem Antrag selbst, aus dem Grundbuchstand oder den vorgelegten Urkunden ergeben. Für die Entscheidung strittiger Tat- und Rechtsfragen steht das Streitverfahren zur Verfügung (vgl 5 Ob 204/03s; 5 Ob 94/06v ua). In diesem Umfang hat das Grundbuchsgericht zu prüfen, ob sich aus dem Urkundeninhalt materiell-rechtliche Bedenken gegen die begehrte Eintragung ergeben. Es findet eine materielle, auf die Urkunden beschränkte Prüfung der Deckung des Begehrens in der Urkunde statt, was sich auch auf das Fehlen rechtshindernder oder rechtsaufhebender Tatsachen bezieht. Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass aus Urkunden gezogene Schlussfolgerungen ebensowenig wie die Ergebnisse einer ergänzenden Auslegung oder einer vom Wortlaut abweichenden Auslegung die Eintragung zu begründen vermögen, auch können Rückschlüsse aus außerhalb des Urkundeninhalts liegenden Tatsachen auf einen bestimmten Parteiwillen nicht maßgeblich sein (vgl Kodek aaO Rz 87 f zu § 94 GBG; RIS-Justiz RS0060878). Ebensowenig wie das Grundbuchsgericht bücherliche Eintragungen bloß aufgrund von Schlussfolgerungen aus vorliegenden Urkunden bewilligen darf (vgl 5 Ob 8/79 = NZ 1980, 56), hat es einen vom Urkundenwortlaut abweichenden Parteiwillen zu ermitteln (vgl 5 Ob 2084/96y), einen urkundlich nicht erwiesenen und nur allenfalls zu erschließenden Willen der Vertragsteile zu berücksichtigen (5 Ob 67/02t) oder eine Auslegung zwischen mehreren vernünftig in Betracht zu ziehenden Möglichkeiten vorzunehmen (vgl 5 Ob 10/03m). Das gilt auch für die Verweigerung der Einverleibung eines Rechts, das aus Urkunden selbst hervorgeht (vgl 5 Ob 135/99k).Das Grundbuchsverfahren als Akten- und Urkundenverfahren ist grundsätzlich auf die Prüfung von Hindernissen beschränkt, die sich aus dem Antrag selbst, aus dem Grundbuchstand oder den vorgelegten Urkunden ergeben. Für die Entscheidung strittiger Tat- und Rechtsfragen steht das Streitverfahren zur Verfügung vergleiche 5 Ob 204/03s; 5 Ob 94/06v ua). In diesem Umfang hat das Grundbuchsgericht zu prüfen, ob sich aus dem Urkundeninhalt materiell-rechtliche Bedenken gegen die begehrte Eintragung ergeben. Es findet eine materielle, auf die Urkunden beschränkte Prüfung der Deckung des Begehrens in der Urkunde statt, was sich auch auf das Fehlen rechtshindernder oder rechtsaufhebender Tatsachen bezieht. Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass aus Urkunden gezogene Schlussfolgerungen ebensowenig wie die Ergebnisse einer ergänzenden Auslegung oder einer vom Wortlaut abweichenden Auslegung die Eintragung zu begründen vermögen, auch können Rückschlüsse aus außerhalb des Urkundeninhalts liegenden Tatsachen auf einen bestimmten Parteiwillen nicht maßgeblich sein vergleiche Kodek aaO Rz 87 f zu Paragraph 94, GBG; RIS-Justiz RS0060878). Ebensowenig wie das Grundbuchsgericht bücherliche Eintragungen bloß aufgrund von Schlussfolgerungen aus vorliegenden Urkunden bewilligen darf vergleiche 5 Ob 8/79 = NZ 1980, 56), hat es einen vom Urkundenwortlaut abweichenden Parteiwillen zu ermitteln vergleiche 5 Ob 2084/96y), einen urkundlich nicht erwiesenen und nur allenfalls zu erschließenden Willen der Vertragsteile zu berücksichtigen (5 Ob 67/02t) oder eine Auslegung zwischen mehreren vernünftig in Betracht zu ziehenden Möglichkeiten vorzunehmen vergleiche 5 Ob 10/03m). Das gilt auch für die Verweigerung der Einverleibung eines Rechts, das aus Urkunden selbst hervorgeht vergleiche 5 Ob 135/99k).

Wenn daher das Rekursgericht nach dem Wortlaut der Löschungserklärung, des Kaufvertrags und der Aufsandungsbewilligung keine Bedingung für die Löschung des Höchstbetragspfandrechts der Hypothekargläubigerin erkennen konnte, liegt darin im Hinblick auf die Maßgeblichkeit des Wortlauts des Kaufvertrags jedenfalls keine auffallende Fehlbeurteilung oder ein krasser Auslegungsfehler, der vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen wäre. Insofern liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (vgl RIS-Justiz RS0044088 [T9]). Das hatte zur Zurückweisung auch des außerordentlichen Revisionsrekurses der V***** AG zu führen.Wenn daher das Rekursgericht nach dem Wortlaut der Löschungserklärung, des Kaufvertrags und der Aufsandungsbewilligung keine Bedingung für die Löschung des

Höchstbetragspfandrechts der Hypothekargläubigerin erkennen konnte, liegt darin im Hinblick auf die Maßgeblichkeit des Wortlauts des Kaufvertrags jedenfalls keine auffallende Fehlbeurteilung oder ein krasser Auslegungsfehler, der vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen wäre. Insofern liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor vergleiche RIS-Justiz RS0044088 [T9]). Das hatte zur Zurückweisung auch des außerordentlichen Revisionsrekurses der V***** AG zu führen.

Anmerkung

E891145Ob185.08d

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00185.08D.1021.000

Zuletzt aktualisiert am

24.01.2009

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