

TE OGH 2008/2/5 50b289/07x

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.02.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Hermann F*****, vertreten durch Dr. Georg Scheichenbauer, Notar in 9560 Feldkirchen, wegen Eintragungen ob den Liegenschaften EZ 40, EZ 41 und EZ 56, sämtliche GB *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 3. Oktober 2007, AZ 3 R 220/07y, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Feldkirchen vom 25. Juni 2007, TZ 1541/07, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit der unbelasteten Liegenschaft EZ 40 (Stammsitzliegenschaft), bestehend aus den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 805 und 806 mit einer Gesamtfläche von 450 m², ist das Miteigentumsrecht zu 1/200tel-Anteilen am Gemeinschaftsbesitz EZ 56 verbunden. Eingetragener Eigentümer dieser Liegenschaft ist eine Agrargemeinschaft.

Der Antragsteller ist Alleineigentümer der EZ 41; mit dieser Liegenschaft ist das Miteigentumsrecht zu insgesamt 35/200tel-Anteilen an der EZ 56 verbunden.

Mit Kaufvertrag vom 6. 3. 2007 verkaufte die Alleineigentümerin der EZ 40 (eine Pfarrgemeinde) dem Antragsteller diese Liegenschaft um einen Kaufpreis von 2.250 EUR (5 EUR pro m²). Dieser Vertrag enthält bei der Bezeichnung des Kaufgegenstands den Hinweis auf die mit der Liegenschaft verbundenen 1/200tel-Anteilen am Gemeinschaftsbesitz EZ 56. Die Übertragung sollte unter anderem die gleichen Rechte erfassen, die der Verkäuferin bisher zustanden.

Der Kaufvertrag enthielt einen Vermerk der Grundverkehrskommission Feldkirchen vom 14. 5. 2007 über die Genehmigung des Rechtsgeschäfts nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz (K-GVG) 2002 im Sinn des rechtskräftigen Bescheids vom 25. 4. 2007. Darüber hinaus trägt er die kirchenbehördliche Bewilligung des zuständigen bischöflichen Ordinariats einschließlich der Bestätigung, dass die für die Pfarrgemeinde als Verkäuferin Unterzeichnenden vertretungsbefugt waren.

Der Antragsteller begehrte die lastenfreie Abschreibung der Grundstücke 805 und 806 einschließlich der Zuschreibung zur EZ 41, die Löschung der EZ 40 mangels Gutbestands, die Löschung der Ersichtlichmachung bezüglich der 1/200tel-Anteilsrechte am Gemeinschaftsbesitz und die Ersichtlichmachung dieser Anteilsrechte zu Gunsten der EZ 41.

Das Grundbuchsgesuch enthält den mit 20. 6. 2007 datierten Vermerk der zuständigen Agrarbezirksbehörde, dass die Absonderung des 1/200tel-Anteils und Vereinigung mit den Anteilsrechten der EZ 41 gemäß § 49 Abs 4 Kärntner Flurverfassungslandesgesetz (K-FLG) bewilligt wird. Das Grundbuchsgesuch enthält den mit 20. 6. 2007 datierten Vermerk der zuständigen Agrarbezirksbehörde, dass die Absonderung des 1/200tel-Anteils und Vereinigung mit den Anteilsrechten der EZ 41 gemäß Paragraph 49, Absatz 4, Kärntner Flurverfassungslandesgesetz (K-FLG) bewilligt wird.

Das Erstgericht wies den Grundbuchsantrag ab. Dem Kaufvertrag lasse sich nicht entnehmen, ob die Anteile am Gemeinschaftsbesitz mitverkauft oder im Kaufpreis inkludiert seien.

Das vom Antragsteller angerufene Rekursgericht bestätigte diesen Beschluss. Der Kaufpreis sei nicht ausreichend bestimmbar. Bei der Gesamtfläche der verkauften Liegenschaft von 450 m² und dem einvernehmlich festgesetzten Quadratmeterpreis ergebe sich zwar der vereinbarte Gesamtkaufpreis von 2.250 EUR. Nicht ersichtlich sei aber, ob die mit der Liegenschaft verbundenen Anteile am Gemeinschaftsbesitz bereits in diesen Quadratmeterpreis mitbewertet worden seien.

Aufgrund der Zulassungsvorstellung des Antragstellers änderte das Rekursgericht seinen Ausspruch über die Unzulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses ab und begründete dies mit fehlender höchstgerichtlicher Judikatur zur erforderlichen gesonderten Bewertung derartiger Anteilsrechte bei einem Gesamtkaufpreis.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers, der die Abänderung im Sinn der Bewilligung seines Grundbuchsgesuchs beantragt, ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt. Anteilsrechte an einer Agrargemeinschaft, die mit dem Eigentum an einer Stammsitzliegenschaft verbunden sind, werden in der jüngeren höchstgerichtlichen Judikatur als mit dem Besitz der Stammsitzliegenschaft verbundene Realrechte gewertet (RIS-Justiz RS0024421). Als mit der Stammsitzliegenschaft verbundenen Rechte sind sie nach § 7 Abs 1 Z 2 AllGAG im Sinne des § 8 Z 3 GBG anzumerken (5 Ob 66/04y = NZ 2005/621 [Hoyer]; vgl 5 Ob 42/99h = MietSlg 51/15). Nach § 17 Abs 2 Flurverfassungsgrundgesetz und § 49 Abs 3 K-FLG kann das mit der Stammsitzliegenschaft verbundene Anteilsrecht an agrargemeinschaftlichen Grundstücken von der Stammsitzliegenschaft nur mit Bewilligung der Agrarbehörde abgesondert werden. Wird aber die Stammsitzliegenschaft veräußert, bleibt das Anteilsrecht bei der Stammsitzliegenschaft. Ein solcher Eigentümerwechsel ist an sich grundsätzlich flurverfassungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig, sondern nur grundverkehrsrechtlich (5 Ob 138/04m = RPfSlgG 2910). Aufgrund des grundsätzlich zwingenden Übergangs bei bloßer Veräußerung der Stammsitzliegenschaft ist es entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht erforderlich, bei dem für die Stammsitzliegenschaft vereinbarten Kaufpreis ausdrücklich eine besondere Zuordnung vorzunehmen, welcher Teil auf die Anteilsrechte entfällt. Der Kaufvertrag stellt durch den Hinweis auf die Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft in Verbindung mit der Übertragung der Liegenschaft einschließlich aller damit verbundenen Rechte eindeutig klar, dass die Stammsitzliegenschaft einschließlich der 1/200tel-Anteilsrechte verkauft wird. Die Forderung nach der Bestimmtheit des Kaufpreises (RIS-Justiz RS0116318) ist somit erfüllt. Die vorgelegte Grundbuchsgerichtsurkunde, was um wie viel verkauft wurde, lässt keinen vom Grundbuchsgericht im Rahmen seiner Prüfpflicht nach § 94 Abs 1 GBG aufzugreifenden Zweifel (RIS-Justiz RS0060878) aufkommen. Der von den Vorinstanzen herangezogene Abweisungsgrund liegt somit nicht vor. Der Revisionsrekurs des Antragstellers, der die Abänderung im Sinn der Bewilligung seines Grundbuchsgesuchs beantragt, ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt. Anteilsrechte an einer Agrargemeinschaft, die mit dem Eigentum an einer Stammsitzliegenschaft verbunden sind, werden in der jüngeren höchstgerichtlichen Judikatur als mit dem Besitz der Stammsitzliegenschaft verbundene Realrechte gewertet (RIS-Justiz RS0024421). Als mit der Stammsitzliegenschaft verbundenen Rechte sind sie nach Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 2, AllGAG im Sinne des Paragraph 8, Ziffer 3, GBG anzumerken (5 Ob 66/04y = NZ 2005/621 [Hoyer]; vergleiche 5 Ob 42/99h = MietSlg 51/15). Nach Paragraph 17, Absatz 2, Flurverfassungsgrundgesetz und Paragraph 49, Absatz 3, K-FLG kann das mit der Stammsitzliegenschaft verbundene Anteilsrecht an agrargemeinschaftlichen Grundstücken von der Stammsitzliegenschaft nur mit Bewilligung der Agrarbehörde abgesondert werden. Wird aber die Stammsitzliegenschaft veräußert, bleibt das Anteilsrecht bei der Stammsitzliegenschaft. Ein solcher Eigentümerwechsel ist an sich grundsätzlich flurverfassungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig, sondern nur grundverkehrsrechtlich (5 Ob 138/04m = RPfSlgG 2910). Aufgrund des grundsätzlich zwingenden Übergangs bei bloßer Veräußerung der Stammsitzliegenschaft ist es entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht erforderlich, bei dem für die Stammsitzliegenschaft vereinbarten Kaufpreis ausdrücklich eine besondere Zuordnung vorzunehmen, welcher

Teil auf die Anteilsrechte entfällt. Der Kaufvertrag stellt durch den Hinweis auf die Anteilsrechte an der Agrargemeinschaft in Verbindung mit der Übertragung der Liegenschaft einschließlich aller damit verbundenen Rechte eindeutig klar, dass die Stammsitzliegenschaft einschließlich der 1/200tel-Anteilsrechte verkauft wird. Die Forderung nach der Bestimmtheit des Kaufpreises (RIS-Justiz RS0116318) ist somit erfüllt. Die vorgelegte Grundbuchsurdokument, was um wie viel verkauft wurde, lässt keinen vom Grundbuchsgericht im Rahmen seiner Prüfpflicht nach Paragraph 94, Absatz eins, GBG aufzugreifenden Zweifel (RIS-Justiz RS0060878) aufkommen. Der von den Vorinstanzen herangezogene Abweisungsgrund liegt somit nicht vor.

Der Revisionsrekurs ist aber im Ergebnis nicht berechtigt, weil ein anderes Eintragungshindernis vorliegt.

Wie bereits erwähnt, wäre für den reinen Verkauf der Stammsitzliegenschaft EZ 40 keine agrarbehördliche Genehmigung erforderlich. Hier wird aber nicht nur die Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers an der erworbenen Stammsitzliegenschaft beantragt, sondern eine Eintragung in Form der Zuschreibung zu einer anderen Liegenschaft des Antragstellers. Die Abschreibung der beiden, den Grundbuchkörper (§ 5 Abs 1 Satz 1 AllgGAG) der EZ 40 bildenden Grundstücke führt nach § 3 Abs 3 GBG zur Löschung der Grundbuchseinlage. Die Stammsitzliegenschaft, mit der die 1/200tel-Anteile an der Agrargemeinschaft verbunden sind, würde grundbuchsrechtlich aufhören zu existieren. Nach dem Grundbuchsgesuch sollen die genannten Anteile als weitere zugunsten der EZ 41 bestehende Anteilsrechte ersichtlich gemacht werden. Dies ist einer gesonderten Verfügung über die Anteilsrechte gleichzuhalten. Damit ist ein nach § 49 Abs 3 iVm Abs 4 lit a K-FLG genehmigungspflichtiger Vorgang anzunehmen. Diese Genehmigung hat die zuständige Agrarbezirksbehörde zwar erteilt; sie ist aber nicht mit einer Rechtskraftbestätigung versehen, was nach der ständigen Judikatur ein Eintragungshindernis darstellt (RIS-Justiz RS0099943; 5 Ob 138/04m). Wie bereits erwähnt, wäre für den reinen Verkauf der Stammsitzliegenschaft EZ 40 keine agrarbehördliche Genehmigung erforderlich. Hier wird aber nicht nur die Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers an der erworbenen Stammsitzliegenschaft beantragt, sondern eine Eintragung in Form der Zuschreibung zu einer anderen Liegenschaft des Antragstellers. Die Abschreibung der beiden, den Grundbuchkörper (Paragraph 5, Absatz eins, Satz 1 AllgGAG) der EZ 40 bildenden Grundstücke führt nach Paragraph 3, Absatz 3, GBG zur Löschung der Grundbuchseinlage. Die Stammsitzliegenschaft, mit der die 1/200tel-Anteile an der Agrargemeinschaft verbunden sind, würde grundbuchsrechtlich aufhören zu existieren. Nach dem Grundbuchsgesuch sollen die genannten Anteile als weitere zugunsten der EZ 41 bestehende Anteilsrechte ersichtlich gemacht werden. Dies ist einer gesonderten Verfügung über die Anteilsrechte gleichzuhalten. Damit ist ein nach Paragraph 49, Absatz 3, in Verbindung mit Absatz 4, Litera a, K-FLG genehmigungspflichtiger Vorgang anzunehmen. Diese Genehmigung hat die zuständige Agrarbezirksbehörde zwar erteilt; sie ist aber nicht mit einer Rechtskraftbestätigung versehen, was nach der ständigen Judikatur ein Eintragungshindernis darstellt (RIS-Justiz RS0099943; 5 Ob 138/04m).

Anmerkung

E866435Ob289.07x

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht in NZ 2009/51 S 181 (Hoyer) - NZ 2009,181 (Hoyer)XPUBL

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00289.07X.0205.000

Zuletzt aktualisiert am

24.06.2009

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