

# TE OGH 2007/7/13 5Ob130/07i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.07.2007

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. Martin H\*\*\*\*\*, geboren am 13. April 1974, \*\*\*\*\*, 2. Johann-Georg H\*\*\*\*\*, geboren am 10. Jänner 1969, \*\*\*\*\*, 3. Rosa H\*\*\*\*\*, geboren am 18. November 1965, \*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Hanspeter Zobl, Öffentlicher Notar in Innsbruck, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts und Begründung von Wohnungseigentum betreffend die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 15. März 2007, AZ 53 R 29/07i, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Zell am Ziller vom 16. Februar 2007, TZ 345/2007, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Der Erstantragsteller ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*.

Zu TZ 515/2006 ist eine Rangordnung für die Veräußerung bis 28. 2. 2007 angemerkt.

Zu C-LNR 1 ist zugunsten der R\*\*\*\*\*reg.Gen.mbH ein Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von S 10 Mio einverleibt und zu C-LNR 2 für dieselbe Gläubigerin ein Pfandrecht bis zum Höchstbetrag von EUR 300.000.

Mit Kaufvertrag vom 6. 3. 2006 veräußerte der Erstantragsteller diese Liegenschaft an den Zweit- und die Drittantragstellerin „und zwar zu je soviel Anteilen, die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind“. Festgehalten wurde im Vertrag, dass Zweit- und Drittantragsteller beabsichtigten, an der Liegenschaft Wohnungseigentum zu begründen, wobei der Zweitantragsteller in diesem Haus drei Wohnungen und die Drittantragstellerin zwei Wohnungen übernehmen sollte.

Unter Punkt IV wurde Folgendes vereinbart:

„Der einvernehmlich festgesetzte Kaufpreis beträgt pauschal EUR 650.000.

In Anrechnung auf den Kaufpreis übernehmen die Käufer die ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft sichergestellten Pfandrechte jeweils zugunsten der R\*\*\*\*\*reg.Gen.mbH im Höchstbetrag von S 10 Mio (C-LNR 1) und im Höchstbetrag von EUR 300.000 (C-LNR 2), und zwar bis zum Höchstbetrag von EUR 650.000“.

Unter Punkt VIII Abs 2 und 3 wurde Folgendes vereinbart:

„...Der Verkäufer haftet... dafür, dass diese [vertragsgegenständliche Liegenschaft] mit Ausnahme der übernommenen Hypotheken vollkommen satz- und lastenfrei in das bürgerliche Eigentum der Käufer übergeht.

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der R\*\*\*\*\* reg.Gen.mBH sich dazu zu verwenden, dass diese eine Teillöschungserklärung in der Weise ausstellt, dass lediglich nur mehr Pfandrechte von EUR 845.000 (EUR 650.000 zuzüglich 30 % Überdeckung) auf der Liegenschaft haften.

Für den Fall, dass die R\*\*\*\*\*reg.Gen.mBH dieser Teillöschungserklärung nicht zustimmt, sind die Käufer berechtigt, ohne Setzung einer Nachfrist vom Kaufvertrag zurückzutreten."

Unter Punkt XII wurde Folgendes vereinbart:

„Die Vertragsteile stellen fest, dass die für diesen Vertrag vereinbarte Gegenleistung die von beiden Seiten akzeptierte Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Rechtsgeschäftes darstellt und kein Vertragsteil die Aufhebung dieses Vertrages wegen Irrtum oder aus einem sonstigen Grunde, insbesondere den Wegfall der Geschäftsgrundlage verlangen wird, wenn der andere Vertragsteil die aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt."

In der angeschlossenen Einverleibungsbewilligung stimmen die Vertragsteile einer Einverleibung des Eigentumsrechts für Zweit- und Drittantragsteller jeweils zur ideellen Hälfte zu.

In einem als „Wohnungseigentumsvertrag samt Aufsandungsurkunde" bezeichneten Vertragswerk ist zu Beginn unter Punkt I zwischen allen drei Antragstellern Folgendes vereinbart:

„Mit Kaufvertrag vom 6. 3. 2006 hat Martin H\*\*\*\*\* seine Liegenschaft in EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, wie es liegt und steht, an seinen Bruder Johann-Georg H\*\*\*\*\* und seine Schwester Rosa H\*\*\*\*\*, und zwar zu je soviel Anteilen, die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind, verkauft.

Martin H\*\*\*\*\* verkauft und übergibt nun

a) seinem Bruder Johann-Georg H\*\*\*\*\* 576/653 Anteile und

b) seiner Schwester Rosa H\*\*\*\*\* 77/653 Anteile an der Liegenschaft..... und Letztere kaufen und übernehmen diese Miteigentumsanteile in ihr Eigentum."

Unter Punkt VII geben die Vertragsteile eine ausdrückliche Einwilligung zur bürgerlichen Einverleibung des Eigentumsrechts für den Zweit-antragsteller zu 576/653 Anteilen (unter gleichzeitiger Verbücherung des Wohnungseigentums) und zu 77/653 Anteilen für die Zweit-antragstellerin (unter gleichzeitiger Verbücherung des Wohnungseigentums) ab.

Diesem Vertrag, der mit 12. 10./10. 10. 2006 datiert ist, folgt ein „Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag samt Aufsandungsurkunde vom 12. 10. 2006".

Auch dieser ist zwischen allen drei Antragstellern abgeschlossen.

Darin heißt es:

„Der Wohnungseigentumsvertrag samt Aufsandungsurkunde vom 12. 10. 2006 wird in den Punkten I, II und VII geändert, sodass diese nunmehr wie folgt zu lauten haben:„Der Wohnungseigentumsvertrag samt Aufsandungsurkunde vom 12. 10. 2006 wird in den Punkten I, römisch II und römisch VII geändert, sodass diese nunmehr wie folgt zu lauten haben:

I.römisch eins.

Mit Kaufvertrag vom 6. 3. 2006 hat Martin H\*\*\*\*\* seine Liegenschaft..... an seinen Bruder Johann-Georg H\*\*\*\*\* und seine Schwester Rosa H\*\*\*\*\*, und zwar zu je soviel Anteilen, die zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlich sind, verkauft.

Martin H\*\*\*\*\* verkauft und übergibt nun

a) seinem Bruder Johann-Georg H\*\*\*\*\* 561/653 Anteile und

b) seiner Schwester Rosa H\*\*\*\*\* 92/653 Anteile an der Liegenschaft..... und Letztere kaufen und übernehmen diese Miteigentumsanteile in ihr Eigentum."

Im Weiteren räumen sich die Vertragsteile in diesem Vertrag gegenseitig Wohnungseigentum in bestimmtem Umfang an bestimmten Räumlichkeiten ein und treffen weitere, in Wohnungseigentumsverträgen übliche Vereinbarungen.

Unter Punkt VII dieses Vertrages werden Aufsandungserklärungen für den Zweitantragsteller zu 561/653 Anteilen und die Drittantragstellerin zu 92/653 Anteilen erteilt.

Unter Vorlage dieser Vertragsurkunden, einer Bescheinigung gemäß § 6 WEG 2002 des Ing. Peter L\*\*\*\*\* über den Bestand an selbständigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten im Objekt, einer Bestätigung der Grundverkehrsbehörde, des Rangordnungsbeschlusses TZ 515/06 und der Selbstberechnungserklärung der Grunderwerbsteuer vom 11. 5. 2006 begehren die Antragsteller die Einverleibung des Eigentumsrechts für den Zweitantragsteller mit 561/653 Anteilen im Rang der TZ 515/2002, die Einverleibung des Wohnungseigentums an bestimmten Objekten, und die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Drittantragstellerin mit 92/653 Anteilen ebenfalls im Range TZ 515/2006 und die Einverleibung des Wohnungseigentums für Letztere an bestimmten Objekten der Liegenschaft.

Weiters wird die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums und die Anmerkung der Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels hinsichtlich der Betriebskosten beantragt.

Das Erstgericht wies diesen Antrag unter Anmerkung seiner Abweisung ab.

Der Bewilligung des Grundbuchsantrags stünden die Bestimmungen der §§ 26, 94 Abs 1 Z 3 GBG entgegen.

Bereits aufgrund des ersten Kaufvertrages seien Zweit- und Drittantragsteller jeweils außerbücherliche Eigentümer der Liegenschaft je zur Hälfte geworden. Der Kaufpreis sei zwar bestimmt, aber unzufriedenstellend ausgeführt, wenn man davon ausgehe, dass der Zweitantragsteller drei Wohnungen, die Drittantragstellerin hingegen nur zwei Wohnungen übernehmen sollte. Im Endstadium dieses Vertragswerks sollte die Drittantragstellerin nur eine Wohnung samt zwei Abstellplätzen erhalten. In keinem der Verträge sei der Kaufpreis oder die Höhe der zu übernehmenden Schulden angeführt, die auf die einzelnen an die Käufer zu übertragenden Liegenschaftsanteile entfalle.

Außerdem würden vom Verkäufer, dem Erstantragsteller an die außerbücherlichen Miteigentümer in der Folge zweimal geänderte Miteigentumsanteile verkauft. Vertragsparteien im Wohnungseigentumsvertrag könnten aber nur Zweit- und Drittantragsteller sein.

Darüber hinaus wäre zur Begründung von Wohnungseigentum ein von der Baubehörde genehmigter Plan vorzulegen gewesen, das Gutachten des Ing. Peter L\*\*\*\*\* reiche mit seinen Bestandplänen nicht aus.

Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Es teilte zwar die Rechtsansicht des Erstgerichtes nicht, dass zur Wohnungseigentumsbegründung ein behördlich bewilligter Bauplan vorzulegen sei, weil infolge der Gesetzesänderung durch § 9 Abs 1 WEG 2002 die Nutzwerte auch durch das Gutachten eines Sachverständigen ermittelt werden könnten. Das vorgelegte Gutachten sei ausreichend, insbesondere ergebe sich daraus die Situierung der PKW-Abstellplätze, der Anschluss eines allgemeinen Lageplans aus den Jahren 1999 schade nicht.

Im Übrigen seien jedoch die Abweisungsgründe zutreffend.

Ein gültiger Rechtsgrund im Sinn des § 26 Abs 2 GBG iVm § 94 Abs 1 Z 3 GBG liege, wenn mehrere Käufer Liegenschaftsanteile erwerben, nur dann vor, wenn der Kaufpreis hinsichtlich der einzelnen an die Käufer zu übertragenden Liegenschaftsanteile zumindest bestimmbar sei. Aufgrund der vorgelegten Vertragsurkunden solle hier die Liegenschaft an zwei Käufer übertragen werden, wobei der Kaufpreisanteil, den jeder einzelne Käufer zu tragen habe, nicht bestimmbar sei. Dass der Kaufpreis im Innenverhältnis der Käufer im Verhältnis der von ihnen übernommenen Miteigentumsanteile aufgeteilt werde, sei den vorgelegten Vertragsurkunden nicht zu entnehmen.

Dazu komme noch als weiterer Abweisungsgrund, dass aus den vorgelegten Urkunden nicht nachvollziehbar sei, in welchem Ausmaß die Käufer auf ihren jeweiligen Anteilen die bereits auf der Liegenschaft einverlebten Pfandrechte übernehmen sollten.

Während im ersten Kaufvertrag eine Aufsandungserklärung für beide Käufer als Miteigentümer je zur ideellen Hälfte

abgegeben worden sei, sei in den nachfolgenden Verträgen eine völlig andere Aufteilung der Miteigentumsanteile, die auch zwischen den beiden folgenden Vertragswerken wieder unterschiedlich sei, vorgenommen worden. Für die dem ersten Kaufvertrag folgende Verschiebung von Miteigentumsanteilen im Wohnungseigentumsvertrag und dem Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag fehle daher ein Rechtsgrund im Sinn des § 26 Abs 2 GBG.

Zu Recht habe daher das Erstgericht das Grundbuchsgesuch abgewiesen.

Das Rekursgericht bewertete den Entscheidungsgegenstand mit EUR 20.000 und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil Rechtsfragen im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nicht vorlägen.

Gegen diesen Beschluss richtet sich deraußerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Stattgebung des verfahrenseinleitenden Grundbuchantrags.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig, weil die von den Vorinstanzen verfügte Antragsabweisung teils mit unrichtigen, teils mit unvollständigen Argumenten erfolgte.

Der Revisionsrekurs ist jedoch im Ergebnis nicht berechtigt.

Nach § 94 Abs 1 Z 3 GBG darf das Grundbuchsgericht eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint. Nach § 26 Abs 2 GBG müssen Urkunden, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechts handelt, einen gültigen Rechtsgrund enthalten.

Im Grundbuchverfahren, das ein reines Akten- und Urkundsverfahren ist (§ Ob 83/97k = NZ 1998/405 = immolex 1997/161), kann ein Ansuchen nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt nicht nur in formaler Hinsicht unbedenklich ist, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen lässt. Eine Berücksichtigung von Umständen, die erst außerhalb des Urkundenbeweises liegende Tatsachen durch eine bestimmte Auslegung ergeben, sowie eine Bedachtnahme auf einen nicht urkundlich erwiesenen, sondern allenfalls zu erschließenden Willen der Vertragsparteien kommt schon im Hinblick auf § 96 GBG nicht in Betracht (RIS-Justiz RS0060573; RS0060878; 5 Ob 45/90 = NZ 1990/192, 308 [Hofmeister]).

Soll daher ein Kaufvertrag verbüchert werden, muss sich aus den beigebrachten Urkunden die Einigung der Parteien über die Hauptpunkte des Vertrags, also über das Objekt des Vertrags und den dafür vereinbarten Preis entnehmen lassen. Der Kaufpreis muss dabei bestimmt oder zumindest bestimmbar sein (RIS-Justiz RS0116318; Aicher in Rummel<sup>3</sup> Rz 10 zu § 1054 ABGB mwN).

In diesem Zusammenhang trifft zunächst der von den Vorinstanzen herangezogene Abweisungsgrund nicht zu, dass hinsichtlich jedes Käufers ein auf ihn entfallender Kaufpreisteil genannt hätte werden müssen, um den Bestimmbarkeitsgebot zu genügen. Ist nämlich ein zur Bestimmbarkeit des Kaufpreises führender Konsens der Vertragsparteien dokumentiert, wenn auch nur durch die Angabe des Anteils (der Verhältniszahl) des Erwerbs, so kann von einer Bestimmbarkeit des Kaufpreises im Hinblick auf § 839 ABGB ausgegangen werden (5 Ob 224/04h = NZ 2005/620 [Hoyer]; 5 Ob 82/05b mwN = NZ 2006/639 [Hoyer]).

Weiters kann davon, dass infolge „außerbücherlichen Erwerbs“ von Hälfteanteilen der Liegenschaft durch Zweit- und Drittantragsteller eine weitere rechtsgeschäftliche Verfügung durch den Erstantragsteller nicht mehr erfolgen hätte können und schon deshalb kein Rechtstitel für die begehrte Verbücherung vorliege, keine Rede sein. Den drei Vertragswerken ist in ihrer Gesamtheit zu entnehmen, dass unter Beibehaltung der im ersten Vertrag getroffenen Kaufpreisbestimmung zwei - vom übereinstimmenden Willen aller Vertragsteile getragene - Abänderungen hinsichtlich der zur erwerbenden Liegenschaftsanteile getroffen wurden. Vor seiner Verbücherung konnte der Liegenschafts Kaufvertrag konsensuell wirksam dahin abgeändert werden, dass die Drittantragstellerin schließlich nur mehr 92/653 Anteile, der Zweitantragsteller hingegen 561/653 Anteile der Liegenschaft ins Eigentum übernehmen sollte.

Nun mag es zwar irreführend sein, dass solche Kaufvertragsänderungen im Rahmen eines „Wohnungseigentumsvertrags“ und eines „Ergänzungsvertrags zum Wohnungseigentumsvertrag“ abgeschlossen werden, doch kommt es auf die Bezeichnung des Vertragswerks nicht an. Inhaltlich eindeutig ist, wie schon ausgeführt,

der konsensuelle Wille sämtlicher Vertragsparteien zur Änderung des ursprünglich abgeschlossenen Kaufvertrags erwiesen.

Die Verbücherungsfähigkeit des vorliegenden Vertrags scheitert entgegen der Ansicht der Vorinstanzen auch nicht daran, dass nicht festgelegt worden wäre, in welchem Verhältnis zueinander die Liegenschaftserwerber für die an der Liegenschaft bestehenden Lasten haften sollten. Das Prinzip der ungeteilten Pfandhaftung des § 469 ABGB beantwortet nämlich diese Frage. Ungeachtet einer Veräußerung oder Teilung der Pfandliegenschaft haftet diese dem Hypothekargläubiger für die ganze gesicherte Forderung bis zu ihrer vollständigen Tilgung (1 Ob 510/84 = SZ 57/39 ua).

Die Problematik der Verbücherungsfähigkeit des hier vorliegenden Vertragswerks liegt aber im Ergebnis darin, dass das Zustandekommen eines Kaufvertrags infolge einander widersprechender Vereinbarungen über die Lastentragung im Innenverhältnis in Frage steht. Die Käufer haben eine Übernahme der im Kaufvertrag dargestellten Lasten ausdrücklich mit der Höhe des vereinbarten Kaufpreises von EUR 650.000 begrenzt. Darüber hinaus waren aber Hypotheken mit einem Höchstbetrag von EUR 376.728 verbüchert. Eine diesbezügliche Lastenfreistellung hat der Verkäufer wiederum ausdrücklich ausgeschlossen und nur eine Verwendungszusage abgegeben, eine Teillöschung auf EUR 845.000 zu erwirken. Für den Fall, dass eine solche Teillöschung nicht erwirkt werden könne, wurde den Käufern nur das Recht eingeräumt, vom Kaufvertrag zurückzutreten, welches Recht überdies in Punkt XII des ersten Kaufvertrages wiederum relativiert wurde. Als Bedingung ist die Teillöschung nicht formuliert, sodass davon auszugehen ist, der Vertrag solle mit einer Lastenübernahme durch die Käufer zustande kommen, die diese ausdrücklich im Verhältnis zum Verkäufer abgelehnt haben. Weil eine Haftung der Käufer im Verhältnis zum Hypothekargläubiger gemäß § 443 ABGB aber jedenfalls eintreten würde und die Vermutung des § 928 Satz 2 ABGB, die im Zweifel eine Verpflichtung des Verkäufers, die Sache lastenfrei zu machen, bewirkt (4 Ob 118/01h = JBI 2002, 112; Binder/Ofner in Schwimann<sup>4</sup> Rz 2 zu § 928 ABGB), hier infolge der ausdrücklichen Ablehnung der Lastenfreistellung durch den Verkäufer nicht anzuwenden ist, könnte die Widersprüchlichkeit der inter partes getroffenen Vereinbarung nur durch die Erforschung des Willens der Vertragsteile beseitigt werden. Auch dass die Käufer trotz erkannten Dissenses den Vertrag abschließen wollten, weil ihnen ein Rücktrittsrecht eingeräumt wurde, könnte nur nach Einvernahme der Parteien festgestellt werden. Eine solche Erforschung des Parteiwillens ist aber, wie oben ausgeführt, im Grundbuchsverfahren als reinem Aktenverfahren ausgeschlossen (vgl. dazu 5 Ob 45/90 = NZ 1990/192, 308 [Hofmeister]).

Die Rechtsprechung hat wiederholt bei Fehlen von Lastentragungsregelungen bei Liegenschaftskäufen bezüglich bestehender Hypotheken das Zustandekommen des Kaufvertrages verneint (GIUNF 3724; 1 Ob 223/21 = SZ 3/44; 2 Ob 57/58 = RZ 1958, 104; 8 Ob 314/66 = RZ 1968, 53; 5 Ob 4/82 = JBI 1984, 315; RIS-Justiz RS0060573). Von der Lehre, die überwiegend für das Zustandekommen eines Kaufvertrags die Einigung über Kaufgegenstand und Preis genügen lässt, wird dabei kritisiert, dass die Rechtsprechung in diesen Fällen überwiegend eine Unbestimmtheit des Kaufpreises zugrundegelegt hat (vgl. ausführlich Aicher in Rummel<sup>3</sup> Rz 2 zu § 1054 ABGB mit Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung). Die Rechtsprechung hat wiederholt bei Fehlen von Lastentragungsregelungen bei Liegenschaftskäufen bezüglich bestehender Hypotheken das Zustandekommen des Kaufvertrages verneint (GIUNF 3724; 1 Ob 223/21 = SZ 3/44; 2 Ob 57/58 = RZ 1958, 104; 8 Ob 314/66 = RZ 1968, 53; 5 Ob 4/82 = JBI 1984, 315; RIS-Justiz RS0060573). Von der Lehre, die überwiegend für das Zustandekommen eines Kaufvertrags die Einigung über Kaufgegenstand und Preis genügen lässt, wird dabei kritisiert, dass die Rechtsprechung in diesen Fällen überwiegend eine Unbestimmtheit des Kaufpreises zugrundegelegt hat (vergleiche ausführlich Aicher in Rummel<sup>3</sup> Rz 2 zu § 1054 ABGB mit Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung).

Auch Mayer-Maly (in Klang IV/2 214 f) setzt sich ausführlich mit der Frage auseinander, worüber Willenseinigung erzielt werden müsse, damit ein gültiger Kaufvertrag vorliege. Er lehnt die von einem überwiegenden Teil der Lehre vertretene Ansicht, die Einigung über das zu kaufende Objekt und den zu zahlenden Preis, also über die essentialia des Kaufvertrages lasse diesen zustande kommen, alle übrigen Vertragsbestimmungen seien entweder aus dem Parteiwillen zu erschließen oder dispositiven Normen zu entnehmen, vor allem in Fällen fehlender wirksamer Einigung über die Übernahme bücherlicher Lasten ab. Das Schicksal bücherlicher Lasten sei in aller Regel eine wesentliche Vertragsbestimmung, bei deren Fehlen ein essentieller Vertragspunkt nicht geregelt sei. Er hält dafür, dass dann, wenn „jeder anständige Kontrahent, der die Regelungslücke des Vertrags erkannte, ohne Klärung dieser Frage nicht abgeschlossen hätte“, der Vertrag als unvollständig anzusehen sei (idS auch Apathy, Die Lastenfreistellung nach § 928 Satz 2 ABGB, NZ 2006/69 bei FN 1).

Der erkennende Senat schließt sich dieser Ansicht an. Mag auch die Vereinbarung betreffend die Übernahme bürgerlicher Lasten beim Liegenschafts Kauf nicht als Teil der Kaufpreisvereinbarung zu werten sein, so ist sie doch jedenfalls, wenn sie gegenüber dem Kaufpreis ins Gewicht fällt, im Hinblick auf die Bestimmungen der §§ 443, 928 ABGB derart wesentlich für den Kaufvertragsabschluss, dass bei Fehlen einer entsprechenden Regelung zwischen den Vertragsparteien nicht von einer Vollständigkeit und damit Wirksamkeit des Vertrages ausgegangen werden kann.

Der nach dem Vertragswortlaut keineswegs auszuschließende Dissens über die Haftung für an der Liegenschaft haftende bürgerliche Lasten im Innenverhältnis - hier immerhin in Höhe des halben Kaufpreises - ist daher geeignet, Bedenken am Bestehen eines gültigen Rechtsgrunds zu erwecken, die im Grundbuchverfahren nicht zu beseitigen sind.

Zuzustimmen ist den Ausführungen des Rekursgerichts über das Ausreichen der Vorlage eines Gutachtens zur Verbücherung von Wohnungseigentum in Hinblick auf die Bestimmung des § 9 Abs 1 WEG 2002.

Im Ergebnis zu Recht haben daher die Vorinstanzen die Verbücherung des Grundbuchgesuchs abgelehnt, sodass dem Revisionsrekurs der Erfolg zu versagen war.

**Textnummer**

E84827

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00130.07I.0713.000

**Im RIS seit**

12.08.2007

**Zuletzt aktualisiert am**

28.04.2010

**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](http://www.jusline.at)