jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/1/30 5Ob253/06a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller

1. Franz E*****, vertreten durch den Sachwalter Dr. Michael Kinberger, Rechtsanwalt in Zell am See, 2. Johann B*****, vertreten durch Schreckeneder & Schröder Rechtsanwälte OEG in Zell am See, 3. Margarethe E*****, vertreten durch Kinberger - Schuberth - Fischer, Rechtsanwälte in Zell am See, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts und anderer Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ 4 Grundbuch *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Zweitantragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 22. März 2006, AZ 53 R 19/06k, womit der Rekurs der Drittantragstellerin gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Zell am See vom 27. Oktober 2005, 50 TZ 4291/05, zurückgewiesen und dieser über Rekurs des Erstantragstellers teilweise abgeändert wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben. Der Zweitantragsteller hat die Kosten seines Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Der Schriftsatz des Zweitantragstellers („Äusserung" und „Urkundenvorlage") vom 25. 10. 2005 (richtig: 2006) wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Ob der Liegenschaft EZ 4 Grundbuch ***** waren das Eigentumsrecht des Erstantragstellers sowie sub C-LNR 3a das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Maria E***** und sub C-LNR 23a das Belastungs- und Veräußerungsverbot für die Drittantragstellerin gemäß Punkt II. der Vereinbarung vom 17. 1. 2001 einverleibt sowie sub B-LNR 1g zu TZ 1808/2004 die Rangordnung für die Veräußerung bis 21. 11. 2005 angemerkt.Ob der Liegenschaft EZ 4 Grundbuch ***** waren das Eigentumsrecht des Erstantragstellers sowie sub C-LNR 3a das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Maria E***** und sub C-LNR 23a das Belastungs- und Veräußerungsverbot für die Drittantragstellerin gemäß Punkt römisch II. der Vereinbarung vom 17. 1. 2001 einverleibt sowie sub B-LNR 1g zu TZ 1808/2004 die Rangordnung für die Veräußerung bis 21. 11. 2005 angemerkt.

Die Antragsteller begehrten mit ihrem am 21. Oktober 2005 beim Erstgericht eingelangten Grundbuchsgesuch aufgrund der Sterbeurkunde des Standesamtsverbands Mittersill vom 29. 9. 2005, Nr 19/2005, der Erklärung vom 22. 11. 2002, des Rangordnungsbeschlusses des Bezirksgerichts Mittersill vom 21. 11. 2004, TZ 1808/2004, des

grundverkehrsbehördlich genehmigten Kaufvertrags vom 12. 4. 2000/26.

4. 2005 und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts Salzburg-Land vom 17. 8. 2005, St.Nr. 335/6836 und ERFNR 301.704/2005, ob der Liegenschaft EZ 4 Grundbuch ***** die Bewilligung folgender Eintragungen:

1. die Einverleibung der Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots für Maria E***** (C-LNR 3a),

2. die Einverleibung der Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß Punkt II. der Vereinbarung vom 17. 1. 2001 für die Drittantragstellerin (C-LNR 23a) und2. die Einverleibung der Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß Punkt römisch II. der Vereinbarung vom 17. 1. 2001 für die Drittantragstellerin (C-LNR 23a) und

3. die Einverleibung des Eigentumsrechts für den Zweitantragsteller im Rang TZ 1808/2004.

Den die Eintragungsgrundlage bildenden Kaufvertrag hatte der Erstantragsteller am 12. 4. 2000 unterfertigt.

Der Kaufvertrag hat auszugsweise folgenden Wortlaut:

„3. Übergabe und Haftung

3.1. ...

3.2. Der Käufer haftet nicht für eine bestimmte Eigenschaft, Beschaffenheit oder Ertragsfähigkeit der Kaufliegenschaft, sondern nur für deren gänzliche bücherliche Lastenfreiheit. Der Käufer erklärt, die Kaufliegenschaft genau besichtigt zu haben und in dem ihm bekannten Zustand zu übernehmen.

4. Kaufpreis

4.1. Die Vertragsparteien vereinbaren für die Kaufliegenschaft samt Zubehör und agrarischen Rechten einen Gesamtkaufpreis von S 3,200.000,-- ....

4.2. Der vorangeführte Gesamtkaufpreis ist vom Käufer binnen 10 Tagen nach vollständigem Bedingungseintritt von Vertragspunkt 3.2. mit

einem Teilbetrag von S 800.000,-- ... abzugsfrei auf das Treuhandkonto des Urkundenverfassers ... zu überweisen und wird der Treuhänder bereits jetzt von den Vertragsparteien beauftragt und ermächtigt, diesen Teilkaufpreis nach gänzlicher Lastenfreistellung der Kaufliegenschaft an den Verkäufer auszuzahlen.

4.3. Der Restkaufpreis von S 2,4 Mio ist vom Käufer in 240 monatlichen Raten a S 10.000,-- ... beginnend ab dem Monat der Auszahlung des Barkaufpreises von S 800.000,--, jeweils zum fünften des Folgemonats an den Verkäufer zu überweisen. ...

4.4. ...

4.5. Die Kaufpreiszahlung unterliegt keiner Überprüfung durch das Grundbuchsgericht; mit der Einbringung des Grundbuchsgesuches gilt der Kaufpreis als bezahlt. Der Urkundenverfasser darf die Verbücherung dieses Kaufvertrages allerdings erst mit nachgewiesener Zahlung des vereinbarten Teilkaufpreises von S 800.000,-- vornehmen."

Das Erstgericht bewilligte das Grundbuchsgesuch antragsgemäß. Gegen die Bewilligung zu 2. (Einverleibung der Löschung des zugunsten der Drittantragstellerin einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbots) und zu 3. (Einverleibung des Eigentumsrechts für den Zweitantragsteller im Rang TZ 1808/2004) erhoben der Erst- und die Drittantragstellerin Rekurs. Das Rekursgericht wies den von der Drittantragstellerin erhobenen Rekurs - inzwischen rechtskräftig - zurück.

Der Erstantragsteller machte in seinem Rekurs - zusammengefasst - geltend, es sei beim Bezirksgericht Zell am See zu 44 P 158/05z ein ihn betreffendes Sachwalterschaftsverfahren anhängig und dort mit Beschluss vom 14. 11. 2005 RA Dr. Michael Kinberger zum Verfahrenssachwalter bestellt worden. Er sei schon bei Abschluss des Kaufvertrags am 12. 4. 2000 nicht handlungsfähig gewesen. Vor einer pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung des Kaufvertrags sei das Verfügungsgeschäft schwebend unwirksam und könne nicht Grundlage für die Einverleibung des Eigentumsrechts des Zweitantragstellers sein. Gemäß § 94 Abs 1 Z 2 GBG hätte daher das Erstgericht die beantragten Eintragungen ablehnen müssen. Der Kaufvertrag hätte überdies auch deshalb nicht verbüchert werden dürfen, weil die nach den Punkt 4.2. iVm 3.2. des Kaufvertrags ausbedungene Lastenfreiheit nicht vorgelegen und die Bezahlung des

Teilkaufpreises von S 800.000,-- nicht nachgewiesen worden sei.Der Erstantragsteller machte in seinem Rekurs - zusammengefasst - geltend, es sei beim Bezirksgericht Zell am See zu 44 P 158/05z ein ihn betreffendes Sachwalterschaftsverfahren anhängig und dort mit Beschluss vom 14. 11. 2005 RA Dr. Michael Kinberger zum Verfahrenssachwalter bestellt worden. Er sei schon bei Abschluss des Kaufvertrags am 12. 4. 2000 nicht handlungsfähig gewesen. Vor einer pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung des Kaufvertrags sei das Verfügungsgeschäft schwebend unwirksam und könne nicht Grundlage für die Einverleibung des Eigentumsrechts des Zweitantragstellers sein. Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG hätte daher das Erstgericht die beantragten Eintragungen ablehnen müssen. Der Kaufvertrag hätte überdies auch deshalb nicht verbüchert werden dürfen, weil die nach den Punkt 4.2. in Verbindung mit 3.2. des Kaufvertrags ausbedungene Lastenfreiheit nicht vorgelegen und die Bezahlung des Teilkaufpreises von S 800.000,-- nicht nachgewiesen worden sei.

Dem Rekurs des Erstantragstellers gab das Rekursgericht Folge und änderte den Beschluss des Erstgerichts dahin ab, dass es den Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts für den Zweitantragsteller im Rang TZ 1808/2004 abwies.

Das Rekursgericht führte - soweit noch für das Revisionsrekursverfahren wesentlich - aus, nach den amtswegigen Erhebungen sei das Verfahren zur allfälligen Sachwalterbestellung für den Erstantragsteller am 20. 9. 2005 eingeleitet und diesem mit Beschluss des Bezirksgerichts Zell am See vom 2. 2. 2006 ein Sachwalter zur Besorgung der Vertretung des Betroffenen vor Gerichten, Ämtern und Behörden bestellt worden. Nach dem eingeholten neurologisch-psychiatrischen Gutachten vom 17. 1. 2006 leide der Erstantragsteller an einer geringgradigen geistigen Behinderung, die zumindest in Stresssituationen zu einer deutlichen Leistungseinbuße führe und ihm den Überblick über komplexere Zusammenhänge nehme. Er sei dadurch nicht in der Lage, ohne Gefahr eines Nachteils einzelne eigene Angelegenheiten zu besorgen, insbesondere wenn diese über Alltagsgeschäfte weit hinausgingen. In komplexeren Angelegenheiten sei der Erstantragsteller nicht in der Lage, sich adäquat zu verhalten. Die beim Erstantragsteller diagnostizierte Störung bestehe schon „jahrelang". Im Zuge der Erörterung des Gutachtens habe der Sachverständige zum Zustand des Erstantragstellers ausgeführt, dieser sei bereits „über Jahre hinweg" in der derzeit bestehenden Form vorgelegen.

Nach § 94 Abs 1 Z 2 GBG dürfe eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligt werden, wenn kein gegründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der Beteiligten zur Verfügung über den Eintragungsgegenstand oder gegen die Befugnis der Antragsteller zum Einschreiten vorhanden sei. Bestünden aus beachtlichen Gründen Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit eines Vertragsteils, sei das Grundbuchsgericht verpflichtet, die begehrte Grundbuchshandlung zu verweigern und die Frage, ob der Vertrag zu Recht bestehe und eine geeignete Grundlage für die Grundbuchshandlung bilde, dem Streitrichter zu überlassen. Dabei seien alle im Zeitpunkt der Entscheidung gegebenen Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit zu berücksichtigen (5 Ob 1036/91). Das entscheidende Gericht (hier: das Rekursgericht) könne solche Bedenken aus allen ihm (wie immer, auch amtlich) bekannt gewordenen Tatsachen, daher auch angeregt durch an sich unzulässige Neuerungen im Rekurs des Liegenschaftseigentümers ableiten (5 Ob 2432/96z; 5 Ob 38/97t). Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der Beteiligten zur Verfügung über den Eintragungsgegenstand könnten nämlich immer erst im Zeitpunkt der Entscheidung über das Eintragungsgesuch wahrgenommen werden; maßgeblich sei allein, ob durch sie die Geschäftsfähigkeit der Partei zur Zeit des Verfügungsaktes in Frage gestellt sei. Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit einer Person könnten sich aus der Bestellung eines einstweiligen Sachwalters ergeben (5 Ob 38/97t), weil sie eine Behinderung des Betroffenen im Sinn des § 273 ABGB indiziere. § 94 Abs 1 Z 2 GBG untersage dem Grundbuchsrichter nicht erst dann die Bewilligung der Grundbuchseintragung, wenn der Mangel der Verfügungsmacht klar zu Tage liege, sondern verpflichte ihn schon zur Vorsicht, wenn die Beschränkung der Verfügungsfähigkeit aus beachtlichen Gründen anzunehmen sei (5 Ob 2409/96t). Dabei müsse, weil dem Grundbuchsrichter bzw Rechtspfleger Beweisaufnahmen durch Zeugen, Sachverständige oder persönlichen Augenschein verwehrt seien, mit einer kursorischen Feststellung und Überprüfung der „Bedenken" im Sinn des § 94 Abs 1 Z 2 GBG das Auslangen gefunden werden (5 Ob 2409/96t; 5 Ob 108/97m). Da die Fähigkeit, durch potentiell einsichtsbestimmtes Verhalten Rechtswirkungen hervorzurufen, jedem Menschen als „angeboren" gelte und so lange als bestehend angenommen werde, als nicht die gesetzmäßige Beschränkung dieser Rechte bewiesen sei, könnten „gegründete Bedenken" gegen das Vorliegen der Handlungsfähigkeit nur solche sein, die stark genug seien, die gesetzliche Vermutung voller Handlungsfähigkeit zu widerlegen. Bei einem Erwachsenen müssten dazu konkrete Anhaltspunkte für einen Mangel der Diskretions- oder Dispositionsfähigkeit vorliegen, etwa dass er zufolge einer psychischen Krankheit oder geistigen Behinderung nicht in der Lage sei, alle oder einzelne seiner Angelegenheiten

ohne Gefahr eines Nachteils für sich zu besorgen (§ 273 ABGB). Demnach nehme die Judikatur gegründete Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit eines Liegenschaftsverkäufers an, dem ein einstweiliger Sachwalter bestellt sei, oder auch - gerichtsbekanntermaßen - gerade bestellt werden solle. Da ein durch eine psychische Erkrankung oder durch den Abbau geistiger Fähigkeiten verursachter Verlust der vollen Handlungsfähigkeit oft schleichend einhergehe, sei auch der Schluss zulässig, dass die Handlungsfähigkeit des Betroffenen schon vor der Einleitung konkreter Schutzmaßnahmen gelitten haben könne. Bei der zeitlichen Erfassung dieses Zustands sei jedoch Vorsicht geboten. Die Vermutung für die volle Handlungsfähigkeit, aber auch Gründe der Rechtssicherheit würden es gebieten, die Indizwirkung einer Sachwalterbestellung für eine Beschränkung der Handlungsfähigkeit auf maximal ein Jahr vor dem Bestellungsakt auszudehnen, sofern nicht konkrete Belege für einen bereits länger anhaltenden Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit vorlägen (5 Ob 108/97m). Hier habe der Erstantragsteller den Kaufvertrag bereits am 12. 4. 2000 unterfertigt. Das Sachwalterbestellungsverfahren sei erst am 22. 9. 2005 eingeleitet und am 14. 11. 2005 ein Verfahrenssachwalter und am 2. 2. 2006 ein Sachwalter zur Vertretung vor Gerichten, Ämtern und Behörden gemäß § 273 Abs 3 Z 2 ABGB bestellt worden. Damit liege der Zeitpunkt der Vertragserrichtung mehr als 5 Jahre vor der Bestellung eines einstweiligen Sachwalters. Ein so lange unbemerkt, zumindest aber ohne Einleitung eines Sachwalterschaftsverfahrens anhaltender Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit möge durchaus denkbar sein, sei aber durch die bloße Tatsache, dass nunmehr ein Sachwalter bestellt sei, nicht ausreichend belegt, um das Eintragungshindernis des § 94 Abs 1 Z 2 GBG annehmen zu können (5 Ob 108/97m). Andererseits seien von der Rechtsprechung Bedenken im Sinn des § 94 Abs 1 Z 2 GBG angenommen worden, wenn dem dem Sachwalterbestellungsbeschluss zugrundeliegenden Sachverständigengutachten zu entnehmen gewesen sei, dass erste Erscheinungen einer geistigen Veränderung schon vor dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden hätten. Für den vorliegenden Fall sei zu konstatieren, dass sich beachtliche Bedenken im Sinn der genannten Gesetzesstelle zwar nicht allein aus der Indizwirkung der erst mehr als 5 Jahre später erfolgten Bestellung eines einstweiligen Sachwalters, wohl aber aus dem Inhalt des Sachverständigengutachtens ergeben würden. Danach habe die festgestellte Störung beim Erstantragsteller nämlich bereits seit „Jahren" in dieser Form bestanden. Dies führe zu gegründeten Bedenken im Sinn des § 94 Abs 1 Z 2 GBG und stehe der Bewilligung der Eigentumseinverleibung entgegen.Nach Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG dürfe eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligt werden, wenn kein gegründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der Beteiligten zur Verfügung über den Eintragungsgegenstand oder gegen die Befugnis der Antragsteller zum Einschreiten vorhanden sei. Bestünden aus beachtlichen Gründen Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit eines Vertragsteils, sei das Grundbuchsgericht verpflichtet, die begehrte Grundbuchshandlung zu verweigern und die Frage, ob der Vertrag zu Recht bestehe und eine geeignete Grundlage für die Grundbuchshandlung bilde, dem Streitrichter zu überlassen. Dabei seien alle im Zeitpunkt der Entscheidung gegebenen Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit zu berücksichtigen (5 Ob 1036/91). Das entscheidende Gericht (hier: das Rekursgericht) könne solche Bedenken aus allen ihm (wie immer, auch amtlich) bekannt gewordenen Tatsachen, daher auch angeregt durch an sich unzulässige Neuerungen im Rekurs des Liegenschaftseigentümers ableiten (5 Ob 2432/96z; 5 Ob 38/97t). Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der Beteiligten zur Verfügung über den Eintragungsgegenstand könnten nämlich immer erst im Zeitpunkt der Entscheidung über das Eintragungsgesuch wahrgenommen werden; maßgeblich sei allein, ob durch sie die Geschäftsfähigkeit der Partei zur Zeit des Verfügungsaktes in Frage gestellt sei. Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit einer Person könnten sich aus der Bestellung eines einstweiligen Sachwalters ergeben (5 Ob 38/97t), weil sie eine Behinderung des Betroffenen im Sinn des Paragraph 273, ABGB indiziere. Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG untersage dem Grundbuchsrichter nicht erst dann die Bewilligung der Grundbuchseintragung, wenn der Mangel der Verfügungsmacht klar zu Tage liege, sondern verpflichte ihn schon zur Vorsicht, wenn die Beschränkung der Verfügungsfähigkeit aus beachtlichen Gründen anzunehmen sei (5 Ob 2409/96t). Dabei müsse, weil dem Grundbuchsrichter bzw Rechtspfleger Beweisaufnahmen durch Zeugen, Sachverständige oder persönlichen Augenschein verwehrt seien, mit einer kursorischen Feststellung und Überprüfung der „Bedenken" im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG das Auslangen gefunden werden (5 Ob 2409/96t; 5 Ob 108/97m). Da die Fähigkeit, durch potentiell einsichtsbestimmtes Verhalten Rechtswirkungen hervorzurufen, jedem Menschen als „angeboren" gelte und so lange als bestehend angenommen werde, als nicht die gesetzmäßige Beschränkung dieser Rechte bewiesen sei, könnten „gegründete Bedenken" gegen das Vorliegen der Handlungsfähigkeit nur solche sein, die stark genug seien, die gesetzliche Vermutung voller Handlungsfähigkeit zu widerlegen. Bei einem Erwachsenen müssten dazu konkrete Anhaltspunkte für einen Mangel der Diskretions- oder Dispositionsfähigkeit vorliegen, etwa

dass er zufolge einer psychischen Krankheit oder geistigen Behinderung nicht in der Lage sei, alle oder einzelne seiner Angelegenheiten ohne Gefahr eines Nachteils für sich zu besorgen (Paragraph 273, ABGB). Demnach nehme die Judikatur gegründete Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit eines Liegenschaftsverkäufers an, dem ein einstweiliger Sachwalter bestellt sei, oder auch - gerichtsbekanntermaßen - gerade bestellt werden solle. Da ein durch eine psychische Erkrankung oder durch den Abbau geistiger Fähigkeiten verursachter Verlust der vollen Handlungsfähigkeit oft schleichend einhergehe, sei auch der Schluss zulässig, dass die Handlungsfähigkeit des Betroffenen schon vor der Einleitung konkreter Schutzmaßnahmen gelitten haben könne. Bei der zeitlichen Erfassung dieses Zustands sei jedoch Vorsicht geboten. Die Vermutung für die volle Handlungsfähigkeit, aber auch Gründe der Rechtssicherheit würden es gebieten, die Indizwirkung einer Sachwalterbestellung für eine Beschränkung der Handlungsfähigkeit auf maximal ein Jahr vor dem Bestellungsakt auszudehnen, sofern nicht konkrete Belege für einen bereits länger anhaltenden Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit vorlägen (5 Ob 108/97m). Hier habe der Erstantragsteller den Kaufvertrag bereits am 12. 4. 2000 unterfertigt. Das Sachwalterbestellungsverfahren sei erst am 22. 9. 2005 eingeleitet und am 14. 11. 2005 ein Verfahrenssachwalter und am 2. 2. 2006 ein Sachwalter zur Vertretung vor Gerichten, Ämtern und Behörden gemäß Paragraph 273, Absatz 3, Ziffer 2, ABGB bestellt worden. Damit liege der Zeitpunkt der Vertragserrichtung mehr als 5 Jahre vor der Bestellung eines einstweiligen Sachwalters. Ein so lange unbemerkt, zumindest aber ohne Einleitung eines Sachwalterschaftsverfahrens anhaltender Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit möge durchaus denkbar sein, sei aber durch die bloße Tatsache, dass nunmehr ein Sachwalter bestellt sei, nicht ausreichend belegt, um das Eintragungshindernis des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG annehmen zu können (5 Ob 108/97m). Andererseits seien von der Rechtsprechung Bedenken im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG angenommen worden, wenn dem dem Sachwalterbestellungsbeschluss zugrundeliegenden Sachverständigengutachten zu entnehmen gewesen sei, dass erste Erscheinungen einer geistigen Veränderung schon vor dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden hätten. Für den vorliegenden Fall sei zu konstatieren, dass sich beachtliche Bedenken im Sinn der genannten Gesetzesstelle zwar nicht allein aus der Indizwirkung der erst mehr als 5 Jahre später erfolgten Bestellung eines einstweiligen Sachwalters, wohl aber aus dem Inhalt des Sachverständigengutachtens ergeben würden. Danach habe die festgestellte Störung beim Erstantragsteller nämlich bereits seit „Jahren" in dieser Form bestanden. Dies führe zu gegründeten Bedenken im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG und stehe der Bewilligung der Eigentumseinverleibung entgegen.

Das Rekursgericht sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteigen 20.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig, weil es sich bei der „Beachtlichkeit" der Gründe, die zur Versagung einer Grundbuchseintragung führen können, um eine Rechtsfrage handle, welcher keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung beizumessen sei.

Gegen diesen Beschluss (richtig: gegen die Abweisung des Antrags auf Einverleibung seines Eigentumsrechts) richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Zweitantragstellers wegen „unrichtiger Tatsachenfeststellung/Beweiswürdigung und unrichtiger rechtlicher Beurteilung" mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bewilligung seines Gesuchs auf Eigentumseinverleibung. Hilfsweise stellt der Zweitantragsteller auch einen Aufhebungsantrag. Der Zweitantragsteller macht in seinem Rechtsmittel - zusammengefasst - geltend, es fehle Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, ab welcher zeitlichen Dauer eine geistige Störung der Handlungsfahigkeit des Betroffenen angenommen werden könne. Das Rekursgericht habe den unpräzisen Befund des im Sachwalterschaftsverfahren tätig gewesen Sachverständigen unkritisch und ohne näheres Hinterfragen der genaueren Umstände des Abschlusses des Kaufvertrags übernommen. Diese Urkunde sei in Anwesenheit der Gattin des Erstantragstellers und seiner beiden Adoptivsöhne im Notariat des Vertragsverfassers sohin nach sorgfältiger Überlegung und begleitender Überprüfung auch durch seine engsten Familienangehörigen beglaubigt unterfertigt worden. Diesen und dem beurkundenden Notar hätte ein Zustand geistiger Beschränkung des Erstantragstellers sicherlich sofort auffallen müssen. Die fünf Jahre später erfolgte Bestellung eines einstweiligen Sachwalters könne betreffend den Erstantragsteller keine Bedenken im Sinn des § 94 Abs 1 Z 2 GBG begründen.Gegen diesen Beschluss (richtig: gegen die Abweisung des Antrags auf Einverleibung seines Eigentumsrechts) richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Zweitantragstellers wegen „unrichtiger Tatsachenfeststellung/Beweiswürdigung und unrichtiger rechtlicher Beurteilung" mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bewilligung seines Gesuchs auf Eigentumseinverleibung. Hilfsweise stellt der Zweitantragsteller auch einen Aufhebungsantrag. Der Zweitantragsteller macht in seinem Rechtsmittel - zusammengefasst - geltend, es fehle Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, ab welcher zeitlichen Dauer eine geistige Störung der Handlungsfahigkeit des Betroffenen angenommen werden könne.

Das Rekursgericht habe den unpräzisen Befund des im Sachwalterschaftsverfahren tätig gewesen Sachverständigen unkritisch und ohne näheres Hinterfragen der genaueren Umstände des Abschlusses des Kaufvertrags übernommen. Diese Urkunde sei in Anwesenheit der Gattin des Erstantragstellers und seiner beiden Adoptivsöhne im Notariat des Vertragsverfassers sohin nach sorgfältiger Überlegung und begleitender Überprüfung auch durch seine engsten Familienangehörigen beglaubigt unterfertigt worden. Diesen und dem beurkundenden Notar hätte ein Zustand geistiger Beschränkung des Erstantragstellers sicherlich sofort auffallen müssen. Die fünf Jahre später erfolgte Bestellung eines einstweiligen Sachwalters könne betreffend den Erstantragsteller keine Bedenken im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG begründen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zur Wahrnehmung eines vom Rekursgericht nicht behandelten Abweisungsgrundes zulässig, aber nicht berechtigt:

1.1. Das Rekursgericht hat die vom erkennenden Senat entwickelten Judikaturgrundsätze zu§ 94 Abs 1 Z 2 GBG insbesondere im Zusammenhang mit Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit einer Partei aus Anlass der Einleitung eines Sachwalterschaftsverfahrens umfassend und richtig dargestellt; es reicht daher aus, auf die Richtigkeit dieser Ausführungen hinzuweisen (§ 71 Abs 3 AußStrG; vgl dazu weiters 5 Ob 175/05d mzwN = Zak 2006/160, 93 = ZIK 2006/157, 125 sowie die Judikaturnachweise in RIS-Jusitz RS006081; RS0007208; RS0107975; RS0060634; RS0106932; f e r n e r RS0014657; RS0012576).1.1. Das Rekursgericht hat die vom erkennenden Senat entwickelten Judikaturgrundsätze zu Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG insbesondere im Zusammenhang mit Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit einer Partei aus Anlass der Einleitung eines Sachwalterschaftsverfahrens umfassend und richtig dargestellt; es reicht daher aus, auf die Richtigkeit dieser Ausführungen hinzuweisen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG; vergleiche dazu weiters 5 Ob 175/05d mzwN = Zak 2006/160, 93 = ZIK 2006/157, 125 sowie die Judikaturnachweise in RIS-Jusitz RS006081; RS0007208; RS0107975; RS0060634; RS0106932; ferner RS0014657; RS0012576).

1.2. Der erkennende Senat hat bereits in 5 Ob 108/97m ausgeführt, dass ein lange unbemerkt, zumindest aber ohne Einleitung eines Sachwalterschaftsverfahrens anhaltender Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit durchaus denkbar sein könne, aber durch die bloße Tatsache, dass später ein Sachwalter bestellt werde, allein nicht ausreichend das Eintragungshindernis des § 94 Abs 1 Z 2 GBG belege. In dieser Entscheidung wurde also schon zum Ausdruck gebracht, dass Umstände vorliegen können, die eine Rückdatierung der eingeschränkten Handlungsfähigkeit zulassen können. Mit dieser Entscheidung steht die Beurteilung des Erstgerichts im Einklang, hat hier doch der im Sachwalterschaftsverfahren beigezogene Sachverständige die in seinem Gutachten vom 17. 1. 2006 diagostizierte, vom Rekursgericht näher beschriebene Beschränkung der Geschäftsfähigkeit des Erstantragstellers als bereits jahrelang bestandenen Zustand erkannt. Dass dieser daher auf den Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung durch den Erstantragsteller durchschlagen konnte, durfte das Rekursgericht im Rahmen der im Grundbuchsverfahren nur kursorisch möglichen Beurteilung begründet annehmen, sodass darin keine unrichtige rechtliche Beurteilung zu erkennen ist.1.2. Der erkennende Senat hat bereits in 5 Ob 108/97m ausgeführt, dass ein lange unbemerkt, zumindest aber ohne Einleitung eines Sachwalterschaftsverfahrens anhaltender Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit durchaus denkbar sein könne, aber durch die bloße Tatsache, dass später ein Sachwalter bestellt werde, allein nicht ausreichend das Eintragungshindernis des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG belege. In dieser Entscheidung wurde also schon zum Ausdruck gebracht, dass Umstände vorliegen können, die eine Rückdatierung der eingeschränkten Handlungsfähigkeit zulassen können. Mit dieser Entscheidung steht die Beurteilung des Erstgerichts im Einklang, hat hier doch der im Sachwalterschaftsverfahren beigezogene Sachverständige die in seinem Gutachten vom 17. 1. 2006 diagostizierte, vom Rekursgericht näher beschriebene Beschränkung der Geschäftsfähigkeit des Erstantragstellers als bereits jahrelang bestandenen Zustand erkannt. Dass dieser daher auf den Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung durch den Erstantragsteller durchschlagen konnte, durfte das Rekursgericht im Rahmen der im Grundbuchsverfahren nur kursorisch möglichen Beurteilung begründet annehmen, sodass darin keine unrichtige rechtliche Beurteilung zu erkennen ist.

1.3. Die Anwesenheit von Familienangehörigen und die Mitwirkung des Notars bei der Vertragsunterfertigung durch den Erstantragsteller vermögen die vom Rekursgericht berechtigt aufgegriffen Bedenken nicht zu zerstreuen, kann doch in der Frage der Einschränkung der Diskretions- und/oder Dispositionsfähigkeit von Laien auf dem neurologisch-psychiatrischen Fachgebiet keine verlässliche Beurteilung erwartet werden.

1.4. Dass der Erstantragsteller, obgleich auch er selbst als Gesuchssteller aufgetreten ist, in der vorliegenden Konstellation dennoch zur Rekurserhebung legitimiert war und Bedenken im Sinn des § 94 Abs 1 Z 2 GBG relevieren durfte, bezweifelt auch der Zweitantragsteller nicht; dies folgt schon aus dem nach § 21 ABGB gebotenen Schutz von in ihrer Handlungsfähigkeit beeinträchtigten Personen und dem Umstand, dass der Geisteszustand des Erstantragstellers hier auch auf dessen Vollmachtserteilung zur erstinstanzlichen Antragstellung durchschlagen konnte. Der Zweitantragsteller zeigt daher in seinem Revisionsrekurs keine unrichtige rechtliche Beurteilung durch das Rekursgericht auf.1.4. Dass der Erstantragsteller, obgleich auch er selbst als Gesuchssteller aufgetreten ist, in der vorliegenden Konstellation dennoch zur Rekurserhebung legitimiert war und Bedenken im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG relevieren durfte, bezweifelt auch der Zweitantragsteller nicht; dies folgt schon aus dem nach Paragraph 21, ABGB gebotenen Schutz von in ihrer Handlungsfähigkeit beeinträchtigten Personen und dem Umstand, dass der Geisteszustand des Erstantragstellers hier auch auf dessen Vollmachtserteilung zur erstinstanzlichen Antragstellung durchschlagen konnte. Der Zweitantragsteller zeigt daher in seinem Revisionsrekurs keine unrichtige rechtliche Beurteilung durch das Rekursgericht auf.

2. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Kaufvertrag vom 12. 4. 2000/26. 4. 2005 neuerlich die Grundlage eines (künftigen) Grundbuchsgesuchs darstellen wird, sind nach § 95 Abs 3 GBG im abweisenden Beschluss alle Gründe anzugeben, die der Bewilligung entgegenstehen:2. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Kaufvertrag vom 12. 4. 2000/26. 4. 2005 neuerlich die Grundlage eines (künftigen) Grundbuchsgesuchs darstellen wird, sind nach Paragraph 95, Absatz 3, GBG im abweisenden Beschluss alle Gründe anzugeben, die der Bewilligung entgegenstehen:

2.1. Aufschiebend bedingte Rechte können nach hLuRsp vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (RIS-Justiz RS0060269, insb [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).2.1. Aufschiebend bedingte Rechte können nach hLuRsp vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (RIS-Justiz RS0060269, insb [T4]; Hinteregger in Schwimann^3 Vor Paragraphen 431 -, 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).

2.2. Das Grundbuchsgericht hat sich bei der Prüfung eines das Eintragungsbegehren begründenden Vertrags auf die Auslegung des Wortlauts zu beschränken (5 Ob 153/92 = NZ 1993/277, 241, Hofmeister; 5 Ob 234/00y = MietSlg 52.665). Punkt 4.5. des Kaufvertrags enthält den Passus: „Der Urkundenverfasser darf die Verbücherung dieses Kaufvertrages allerdings erst mit nachgewiesener Zahlung des vereinbarten Teilkaufpreises von S 800.000,-- vornehmen." Diese Formulierung lässt offen, ob es sich wirklich nur um die im Liegenschaftsverkehr übliche Anweisung an den mit der Verbücherung beauftragten Schriftenverfasser handelt, die Verbücherung erst nach teilweiser Bezahlung des Kaufpreises zu beantragen. Nach dem Vertragswortlaut kann von den Parteien ebenso beabsichtigt gewesen sein, den Anspruch des Käufers auf Verbücherung seines Eigentums vom Nachweis der teilweiser Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen. Der Eintritt einer solchen Bedingung ist aber durch eine den Vorschriften der §§ 26 ff GBG entsprechende Urkunde zu erbringen, was eine abweichende Parteiendispositionen über die Form des dem Grundbuchsgericht zu erbringenden Nachweises ausschließt (5 Ob2.2. Das Grundbuchsgericht hat sich bei der Prüfung eines das Eintragungsbegehren begründenden Vertrags auf die Auslegung des Wortlauts zu beschränken (5 Ob 153/92 = NZ 1993/277, 241, Hofmeister; 5 Ob 234/00y = MietSlg 52.665). Punkt 4.5. des Kaufvertrags enthält den Passus: „Der Urkundenverfasser darf die Verbücherung dieses Kaufvertrages allerdings erst mit nachgewiesener Zahlung des vereinbarten Teilkaufpreises von S 800.000,-- vornehmen." Diese Formulierung lässt offen, ob es sich wirklich nur um die im Liegenschaftsverkehr übliche Anweisung an den mit der Verbücherung beauftragten Schriftenverfasser handelt, die Verbücherung erst nach teilweiser Bezahlung des Kaufpreises zu beantragen. Nach dem Vertragswortlaut kann von den Parteien ebenso beabsichtigt gewesen sein, den Anspruch des Käufers auf Verbücherung seines Eigentums vom Nachweis der teilweiser Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu

machen. Der Eintritt einer solchen Bedingung ist aber durch eine den Vorschriften der Paragraphen 26, ff GBG entsprechende Urkunde zu erbringen, was eine abweichende Parteiendispositionen über die Form des dem Grundbuchsgericht zu erbringenden Nachweises ausschließt (5 Ob

294/05d = RPflSlgG 2972 = Zak 2006/161 = immolex 2006/91; 5 Ob

317/00d = SZ 74/7). Abgesehen von dem schon vom Rekursgericht richtig

erkannten Eintragungshindernis stand der Verbücherung des Eigentumsrechts für den Zweitantragsteller also auch der fehlende formgerechte Nachweis der teilweisen Zahlung des Kaufpreises entgegen.

Der Revisionsrekurs ist daher nicht berechtigt.

3. Die Kosten seines Revisionsrekurses hat der Zweitantragsteller selbst zu tragen, weil - abgesehen von der Erfolglosigkeit des Rechtsmittels - trotz der allgemeinen Verweisung des § 75 Abs 2 GBG auf die Vorschriften des Außerstreitgesetzes nF im Grundbuchsverfahren ein Kostenersatz nicht stattfindet (5 Ob 279/05y; 5 Ob 242/05g; 5 Ob 197/05i; 5 Ob 135/05x = RZ-EÜ 2005/176).3. Die Kosten seines Revisionsrekurses hat der Zweitantragsteller selbst zu tragen, weil - abgesehen von der Erfolglosigkeit des Rechtsmittels - trotz der allgemeinen Verweisung des Paragraph 75, Absatz 2, GBG auf die Vorschriften des Außerstreitgesetzes nF im Grundbuchsverfahren ein Kostenersatz nicht stattfindet (5 Ob 279/05y; 5 Ob 242/05g; 5 Ob 197/05i; 5 Ob 135/05x = RZ-EÜ 2005/176).

4. Der Schriftsatz des Zweitantragstellers („Äusserung" und „Urkundenvorlage") vom 25. 10. 2005 (richtig: 2006) verstößt gegen den Grundsatz der Einmaligkeit des Rechsmittels (5 Ob 108/06b; 5 Ob 152/04w; RIS-Justiz RS0060751; vgl dazu Fucik/Kloiber, § 45 AußStrG Rz 6) und war zurückzuweisen.4. Der Schriftsatz des Zweitantragstellers („Äusserung" und „Urkundenvorlage") vom 25. 10. 2005 (richtig: 2006) verstößt gegen den Grundsatz der Einmaligkeit des Rechsmittels (5 Ob 108/06b; 5 Ob 152/04w; RIS-Justiz RS0060751; vergleiche dazu Fucik/Kloiber, Paragraph 45, AußStrG Rz 6) und war zurückzuweisen.

Anmerkung

E833675Ob253.06a

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inZak 2007/307 S 173 - Zak 2007,173 = immolex 2007,221/111 - immolex2007/111 = NZ 2007,313 (Hoyer, NZ 2007,318) = MietSlg 59.500XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00253.06A.0130.000

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2009

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