jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/7/11 5Ob105/06m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.07.2006

Kopf

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

1. Urbarialgemeinde A*****, 2. Robert B*****, 3. Franziska B*****, beide *****, alle vertreten durch Dr. Karl-Heinz Götz und Dr. Rudolf Tobler jun., Rechtsanwälte in Neusiedl am See, wegen Abschreibung eines Grundstücks ob der Liegenschaft EZ ***** und Eigentumseinverleibung über den ordentlichen Revisionsrekurs des Zweitantragstellers und der Drittantragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Eisenstadt als Rekursgericht vom 23. Februar 2006, AZ 13 R 203/05h, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Neusiedl am See vom 5. August 2005, TZ 3778/05, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Erstantragstellerin ist bücherliche Eigentümerin der agrargemeinschaftlichen Liegenschaft EZ *****, zu welcher u.a. das Grundstück Nr 2063/7, Baufläche, im Ausmaß von 1.107 m² gehört. Die Erstantragstellerin, „vertreten durch die unterzeichneten, vertretungsbefugten Organe", als Verkäuferin und der Zweitantragsteller sowie die Drittantragstellerin als Käufer schlossen am 2. 2. 2005 einen Kaufvertrag, wonach die Erstantragstellerin dem Zweitantragsteller und der Drittantragstellerin das Grundstück Nr 2063/7 verkauft und Letztgenannte der Erstantragstellerin ein Vorkaufsrecht für dieses Grundstück einräumen.

Dieser Kaufvertrag trägt für die Erstantragstellerin drei - etwas schwer, aber doch entzifferbare, nicht beglaubigte - Unterschriften (samt Geburtsdatum) und eine - mit keiner Rechtskraftbestätigung versehene - agrarbehördliche Genehmigung des Amts der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde 1. Instanz vom 18. 3. 2005. Diese Genehmigung besteht aus einem Stampiglienaufdruck mit dem Wortlaut: „Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird gemäß § 55 des Flurverfassungs-Landesgesetzes, LGBl. Nr. 40/1970 i.d.g.F. agrarbehördlich genehmigt." Dieser Genehmigungsvermerk enthält handschriftliche „Korrekturen" in der Form, dass das Wort „Dienstbarkeitsvertrag" durchgestrichen und mit dem Wort „Kaufvertrag" überschrieben ist; weiters ist die Paragraphenbezeichnung „55" durchgestrichen und durch „53 Abs 3 lit f" ersetzt.Dieser Kaufvertrag trägt für die Erstantragstellerin drei - etwas schwer, aber doch entzifferbare, nicht beglaubigte - Unterschriften (samt Geburtsdatum) und eine - mit keiner Rechtskraftbestätigung versehene - agrarbehördliche Genehmigung des Amts der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde 1. Instanz vom 18. 3. 2005. Diese Genehmigung besteht aus einem Stampiglienaufdruck mit dem

Wortlaut: „Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird gemäß Paragraph 55, des Flurverfassungs-Landesgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 1970, i.d.g.F. agrarbehördlich genehmigt." Dieser Genehmigungsvermerk enthält handschriftliche „Korrekturen" in der Form, dass das Wort „Dienstbarkeitsvertrag" durchgestrichen und mit dem Wort „Kaufvertrag" überschrieben ist; weiters ist die Paragraphenbezeichung „55" durchgestrichen und durch „53 Absatz 3, Litera f, ", ersetzt.

Die Antragsteller, unter Berufung auf „§ 30 Abs 2 ZPO iVm § 77 GBG" anwaltlich vertreten, begehrten mit ihrem am 2. Juni 2005 zu TZ 3778/05 beim Erstgericht eingebrachten Grundbuchsgesuch auf Grund des Kaufvertrags vom 2. 2. 2005 unter Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigungen jeweils vom 9. 5. 2005 und der Baulandbestätigung vom 24. 5. 2005Die Antragsteller, unter Berufung auf „§ 30 Absatz 2, ZPO in Verbindung mit Paragraph 77, GBG" anwaltlich vertreten, begehrten mit ihrem am 2. Juni 2005 zu TZ 3778/05 beim Erstgericht eingebrachten Grundbuchsgesuch auf Grund des Kaufvertrags vom 2. 2. 2005 unter Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigungen jeweils vom 9. 5. 2005 und der Baulandbestätigung vom 24. 5. 2005

1. ob der EZ *****:

die Abschreibung des Grundstücks Nr 2063/7 zu einer neueröffneten EZ

2. ob der neueröffneten EZ

im Gutsbestandblatt die Zuschreibung des Grundstücks Nr 2063/7 im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechts je zur Hälfte für den Zweitantragsteller und die Drittantragstellerin und im Lastenblatt die Einverleibung des Vorkaufsrechts für die Erstantragstellerin.

Das Erstgericht wies dieses Gesuch ab. Aus dem Kaufvertrag gehe nicht hervor, ob die drei Personen, die für die Erstantragstellerin unterfertigt hätten, tatsächlich deren vertretungsbefugte Organe seien. Gemäß § 31 Abs 2 GBG sei zwar die Beglaubigung der Unterschriften auf Privaturkunden dann nicht erforderlich, wenn diese mit der genehmigenden Erklärung einer Bundes- oder Landesbehörde versehen seien, welche die Interessen desjenigen wahrzunehmen habe, dessen Rechte beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden sollen. Das Amt der Burgenländischen Landesregierung als AgrarbehördeDas Erstgericht wies dieses Gesuch ab. Aus dem Kaufvertrag gehe nicht hervor, ob die drei Personen, die für die Erstantragstellerin unterfertigt hätten, tatsächlich deren vertretungsbefugte Organe seien. Gemäß Paragraph 31, Absatz 2, GBG sei zwar die Beglaubigung der Unterschriften auf Privaturkunden dann nicht erforderlich, wenn diese mit der genehmigenden Erklärung einer Bundes- oder Landesbehörde versehen seien, welche die Interessen desjenigen wahrzunehmen habe, dessen Rechte beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden sollen. Das Amt der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde

1. Instanz sei jedoch nicht dazu berufen, die privatrechtlichen Interessen von Urbarialgemeinden wie der Erstantragstellerin wahrzunehmen.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Gleich einer natürlichen Person sei auch einer juristischen Person im Rechtsverkehr die Handlungsfähigkeit zu unterstellen; das Einschreiten eines Organs und auch die Unleserlichkeit von Unterschriften begründeten noch keine Bedenken im Sinn des § 94 Abs 1 Z 2 GBG, weshalb der fehlende urkundliche Nachweis der Vertretungsbefugnis der Organe der Erstantragstellerin - entgegen der Ansicht des Erstgerichts - kein Eintragungshindernis darstelle. Die Unterschriften der Organe der Erstantragstellerin seien allerdings entgegen § 31 Abs 1 GBG nicht beglaubigt und es lägen auch die Voraussetzungen des§ 31 Abs 2 GBG nicht vor, weil die Agrarbehörde - trotz umfangreicher Aufsichts- und Mitwirkungsrechte in Angelegenheiten der Agrargemeinschaften - nicht berufen erscheine, die Interessen einer Urbarialgemeinde in dem in § 31 Abs 2 GBG geforderten Sinn wahrzunehmen. Aus diesem Grund habe das Erstgericht das Eintragungsgesuch zu Recht abgewiesen.Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Gleich einer natürlichen Person sei auch einer juristischen Person im Rechtsverkehr die Handlungsfähigkeit zu unterstellen; das Einschreiten eines Organs und auch die Unleserlichkeit von Unterschriften begründeten noch keine Bedenken im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG, weshalb der fehlende urkundliche Nachweis der Vertretungsbefugnis der Organe der Erstantragstellerin - entgegen der Ansicht des Erstgerichts - kein Eintragungshindernis darstelle. Die Unterschriften der Organe der Erstantragstellerin seien allerdings entgegen Paragraph 31, Absatz eins, GBG nicht beglaubigt und es lägen auch die Voraussetzungen des Paragraph 31, Absatz 2, GBG nicht vor, weil die Agrarbehörde - trotz umfangreicher Aufsichts- und Mitwirkungsrechte in Angelegenheiten der Agrargemeinschaften - nicht berufen erscheine, die Interessen einer Urbarialgemeinde in dem

in Paragraph 31, Absatz 2, GBG geforderten Sinn wahrzunehmen. Aus diesem Grund habe das Erstgericht das Eintragungsgesuch zu Recht abgewiesen.

Es liege überdies ein weiterer Abweisungsgrund vor, weil dem auf der Vertragsurkunde befindlichen Genehmigungsvermerk des Amts der Burgenländischen Landesregierung als Agrarbehörde 1. Instanz vom 18. 3. 2005 die Bestätigung seiner Rechtskraft fehle.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 20.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig; es fehle nämlich an einer Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur über den Einzelfall hinaus bedeutsamen Frage, ob die burgenländische Agrarbehörde im Sinn des § 31 Abs 2 GBG berufen erscheine, die Interessen von Agrargemeinschaften und Urbarialgemeinden wahrzunehmen. Gegen den Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Zweitantragstellers und der Drittantragstellerin mit dem Begehren auf Abänderung im Sinn der Bewilligung der begehrten Grundbuchseintragungen. Die Rechtsmittelwerber machen zusammengefasst geltend, der Agrarbehörde obliege die Aufsicht über die Agrargemeinschaften. Diese Überwachung durch die Agrarbehörde erstrecke sich gemäß § 53 Abs 1 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz (LGBl 1970/40 idgF) auf die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der Satzungen sowie auf die Zweckmäßigkeit der Wirtschaftsführung. Damit gehe das Aufsichtsrecht der Agrarbehörde über jenes des Landes als Gemeindeaufsichtsbehörde hinaus und gerade im letztgenannten Fall finde § 31 Abs 2 GBG in der Judikatur Anwendung; für die Unterschriften der vertretungsbefugten Organe der Erstantragstellerin sei deshalb eine Beglaubigung nicht erforderlich. Der bloße Genehmigungsvermerk der Agrarbehörde bedürfe auch keiner Rechtkraftbestätigung.Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige 20.000 Euro und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig; es fehle nämlich an einer Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur über den Einzelfall hinaus bedeutsamen Frage, ob die burgenländische Agrarbehörde im Sinn des Paragraph 31, Absatz 2, GBG berufen erscheine, die Interessen von Agrargemeinschaften und Urbarialgemeinden wahrzunehmen. Gegen den Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs des Zweitantragstellers und der Drittantragstellerin mit dem Begehren auf Abänderung im Sinn der Bewilligung der begehrten Grundbuchseintragungen. Die Rechtsmittelwerber machen zusammengefasst geltend, der Agrarbehörde obliege die Aufsicht über die Agrargemeinschaften. Diese Überwachung durch die Agrarbehörde erstrecke sich gemäß Paragraph 53, Absatz eins, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz (LGBl 1970/40 idgF) auf die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der Satzungen sowie auf die Zweckmäßigkeit der Wirtschaftsführung. Damit gehe das Aufsichtsrecht der Agrarbehörde über jenes des Landes als Gemeindeaufsichtsbehörde hinaus und gerade im letztgenannten Fall finde Paragraph 31, Absatz 2, GBG in der Judikatur Anwendung; für die Unterschriften der vertretungsbefugten Organe der Erstantragstellerin sei deshalb eine Beglaubigung nicht erforderlich. Der bloße Genehmigungsvermerk der Agrarbehörde bedürfe auch keiner Rechtkraftbestätigung.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund und zur Wahrnehmung eines weiteren Einverleibungshindernisses zulässig, aber nicht berechtigt.

1. Das Rekursgericht ist zunächst in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats zutreffend davon ausgegangen, dass es des vom Erstgericht geforderten urkundlichen Nachweises der Vertretungsbefugnis der für die Erstantragstellerin Unterzeichneten nicht bedurfte. Als Versagungsgrund käme hier nur die - vom Erstgericht in Anspruch genommene - Bestimmung des § 94 Abs 1 Z 2 GBG in Frage, wonach das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen darf, wenn kein gegründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, vorhanden ist. Gleich einer natürlichen Person ist auch einer juristischen Person im Rechtsverkehr die Handlungsfähigkeit zu unterstellen; ein urkundlicher Nachweis der Vertretungsbefugnis der einschreitenden physischen Person(en) ist daher - selbst bei Eintragungen, die nicht zugunsten der juristischen Person erfolgen sollen - nicht grundsätzlich, sondern nur im Fall1. Das Rekursgericht ist zunächst in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des erkennenden Senats zutreffend davon ausgegangen, dass es des vom Erstgericht geforderten urkundlichen Nachweises der Vertretungsbefugnis der für die Erstantragstellerin Unterzeichneten nicht bedurfte. Als Versagungsgrund käme hier nur die - vom Erstgericht in Anspruch genommene - Bestimmung des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG in Frage, wonach das Grundbuchsgericht das Ansuchen und

dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen darf, wenn kein gegründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, vorhanden ist. Gleich einer natürlichen Person ist auch einer juristischen Person im Rechtsverkehr die Handlungsfähigkeit zu unterstellen; ein urkundlicher Nachweis der Vertretungsbefugnis der einschreitenden physischen Person(en) ist daher - selbst bei Eintragungen, die nicht zugunsten der juristischen Person erfolgen sollen - nicht grundsätzlich, sondern nur im Fall

begründeter Bedenken zu fordern (5 Ob 10/03m = RdW 2003, 566 = NZ

2004, 45; 5 Ob 11/03h = ÖBA 2004, 60 = NZ 2004, 123, Hoyer;

Rechberger in Anm zu 5 Ob 4/84, RdW 1985, 109). Im Kaufvertrag wird zu Beginn bei der Bezeichnung der Vertragsparteien darauf hingewiesen, dass die Erstantragstellerin den Vertrag „vertreten durch die unterzeichneten, vertretungsbefugten Organe" abschließe; dagegen, dass den Unterzeichneten die behauptete Vertretungsmacht fehle, lassen sich aus den Eintragungsgrundlagen keine begründeten Bedenken ableiten. Gegenteiliges folgt - wie ebenfalls schon das Rekursgericht zutreffend darstellte - auch nicht aus der Entscheidung 5 Ob 174/75; der daraus gewonnene (RIS-Justiz) RS0058903 gibt den dort zugrunde gelegenen - besonderen - Sachverhalt nicht wieder, wonach bei der damaligen Entscheidung die möglichen Organe der Agrargemeinschaft auch selbst in eigener Person Vertragsparteien waren, sodass deren Funktion bei Vertragsunterfertigung einer Klarstellung bedurfte. Ein vergleichbarer Fall liegt hier aber nicht vor, weshalb der fehlende urkundliche Nachweis der Vertretungsbefugnis der für die Erstantragstellerin Unterzeichneten keinen Abweisungsgrund darstellt.Rechberger in Anmerkung zu 5 Ob 4/84, RdW 1985, 109). Im Kaufvertrag wird zu Beginn bei der Bezeichnung der Vertragsparteien darauf hingewiesen, dass die Erstantragstellerin den Vertrag „vertreten durch die unterzeichneten, vertretungsbefugten Organe" abschließe; dagegen, dass den Unterzeichneten die behauptete Vertretungsmacht fehle, lassen sich aus den Eintragungsgrundlagen keine begründeten Bedenken ableiten. Gegenteiliges folgt - wie ebenfalls schon das Rekursgericht zutreffend darstellte - auch nicht aus der Entscheidung 5 Ob 174/75; der daraus gewonnene (RIS-Justiz) RS0058903 gibt den dort zugrunde gelegenen - besonderen - Sachverhalt nicht wieder, wonach bei der damaligen Entscheidung die möglichen Organe der Agrargemeinschaft auch selbst in eigener Person Vertragsparteien waren, sodass deren Funktion bei Vertragsunterfertigung einer Klarstellung bedurfte. Ein vergleichbarer Fall liegt hier aber nicht vor, weshalb der fehlende urkundliche Nachweis der Vertretungsbefugnis der für die Erstantragstellerin Unterzeichneten keinen Abweisungsgrund darstellt.

2. Die Vorinstanzen haben allerdings nicht berücksichtigt, dass gemäß § 77 Abs 2 GBG nur zum Ansuchen um eine Eintragung im Namen dessen, dem sie zum Vorteil gereicht, eine allgemeine Vollmacht genügt. Wird dagegen - wie hier beteffend die Erstantragstellerin - eine Eintragung zum Nachteil des Vertretenen verlangt, dann muss der Einschreiter gemäß § 77 Abs 1 GBG dartun, dass er zur Anbringung von Grundbuchsgesuchen befugt sei. Nach der - schon auf 5 Ob 79/83 (= NZ 1984, 33/4, Auer) zurückgehenden und trotz der Kritik eines Teils der Lehre (vgl Rechberger, Möglichkeiten und Grenzen der analogen Anwendung von Vorschriften der Zivilprozessordnung im Grundbuchsverfahren, NZ 1985, 121 [123 f]) aufrecht erhaltenen (NZ 1985/50, 192, abl Hofmeister NZ 1985, 196; NZ 1984, 242) - Rechtsprechung des erkennenden Senats ist zwar davon auszugehen, dass die durch die Zivilverfahrensnovelle 1983 geschaffene Bestimmung des § 30 Abs 2 ZPO hinsichtlich der Einschreitervollmacht auch in Grundbuchssachen sinngemäß (nunmehr iVm § 6 Abs 4 AußStrG nF; vgl auch Fucik/Kloiber, § 6 AußStrG Rz 8) anzuwenden ist (RIS-Justiz RS0035804); die auch hier von den Antragstellervertretern wahrgenommene Möglichkeit der Berufung auf die erteilte Bevollmächtigung im Sinn des § 30 Abs 2 ZPO befreit den Einschreiter aber nicht von der Verpflichtung, seine besondere Vollmacht darzutun, also zumindest auf diese hinzuweisen, wenn er im konkreten Fall - wie hier hinsichtlich der Erstantragstellerin - mit einer allgemeinen2. Die Vorinstanzen haben allerdings nicht berücksichtigt, dass gemäß Paragraph 77, Absatz 2, GBG nur zum Ansuchen um eine Eintragung im Namen dessen, dem sie zum Vorteil gereicht, eine allgemeine Vollmacht genügt. Wird dagegen - wie hier beteffend die Erstantragstellerin - eine Eintragung zum Nachteil des Vertretenen verlangt, dann muss der Einschreiter gemäß Paragraph 77, Absatz eins, GBG dartun, dass er zur Anbringung von Grundbuchsgesuchen befugt sei. Nach der - schon auf 5 Ob 79/83 (= NZ 1984, 33/4, Auer) zurückgehenden und trotz der Kritik eines Teils der Lehre vergleiche Rechberger, Möglichkeiten und Grenzen der analogen Anwendung von Vorschriften der Zivilprozessordnung im Grundbuchsverfahren, NZ 1985, 121 [123 f]) aufrecht erhaltenen (NZ 1985/50, 192, abl Hofmeister NZ 1985, 196; NZ 1984, 242) - Rechtsprechung des erkennenden Senats ist zwar davon auszugehen, dass die durch die Zivilverfahrensnovelle 1983 geschaffene Bestimmung des

Paragraph 30, Absatz 2, ZPO hinsichtlich der Einschreitervollmacht auch in Grundbuchssachen sinngemäß (nunmehr in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz 4, AußStrG nF; vergleiche auch Fucik/Kloiber, Paragraph 6, AußStrG Rz 8) anzuwenden ist (RIS-Justiz RS0035804); die auch hier von den Antragstellervertretern wahrgenommene Möglichkeit der Berufung auf die erteilte Bevollmächtigung im Sinn des Paragraph 30, Absatz 2, ZPO befreit den Einschreiter aber nicht von der Verpflichtung, seine besondere Vollmacht darzutun, also zumindest auf diese hinzuweisen, wenn er im konkreten Fall - wie hier hinsichtlich der Erstantragstellerin - mit einer allgemeinen

Bevollmächtigung nicht das Auslangen findet (5 Ob 109/95 = NZ 1996,

283; 5 Ob 48/93 = SZ 66/72; 5 Ob 26/92 = NZ 1993/253, 21; Petrasch,

Die Zivilverfahrens-Novelle 1983 in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, ÖJZ 1985, 257 [260]). Die einschreitenden anwaltlichen Vertreter haben sich hier bei Einbringung des Grundbuchsgesuchs in Vertretung der Antragsteller aber nur auf „Vollmachten erteilt gem. § 30 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 77 GBG" berufen und damit gerade die Unterscheidung zwischen § 77 Abs 1 und 2 GBG offen gelassen. Ohne die Berufung auf eine besondere Vollmacht im Sinn des § 77 Abs 1 GBG, ist aber die Befugnis für das Einschreiten zum Nachteil der Erstantragstellerin nicht ausreichend dargetan (5 Ob 242/05g = ZAK 2006/324), was - von den Vorinstanzen nicht aufgegriffen - der Stattgebung des Einverleibungsgesuchs entgegen steht.Die Zivilverfahrens-Novelle 1983 in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, ÖJZ 1985, 257 [260]). Die einschreitenden anwaltlichen Vertreter haben sich hier bei Einbringung des Grundbuchsgesuchs in Vertretung der Antragsteller aber nur auf „Vollmachten erteilt gem. Paragraph 30, Absatz 2, ZPO i.V.m. Paragraph 77, GBG" berufen und damit gerade die Unterscheidung zwischen Paragraph 77, Absatz eins und 2 GBG offen gelassen. Ohne die Berufung auf eine besondere Vollmacht im Sinn des Paragraph 77, Absatz eins, GBG, ist aber die Befugnis für das Einschreiten zum Nachteil der Erstantragstellerin nicht ausreichend dargetan (5 Ob 242/05g = ZAK 2006/324), was - von den Vorinstanzen nicht aufgegriffen - der Stattgebung des Einverleibungsgesuchs entgegen steht.

3.1. Nach § 31 Abs 1 GBG kann die Einverleibung (§ 8 Z 1 GBG) nur auf Grund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält. Gemäß § 31 Abs 2 GBG ist die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschrift auf einer Privaturkunde dann nicht erforderlich, wenn diese Urkunde mit der genehmigenden Erklärung einer Behörde des Bundes oder eines Landes versehen ist, die berufen erscheint, die Interessen desjenigen wahrzunehmen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll. Die Vorinstanzen waren der Ansicht, die Unterschriften der Organe der Erstantragstellerin hätten gemäß § 31 Abs 1 GBG der Beglaubigung bedurft; die Voraussetzungen des § 31 Abs 2 GBG lägen nicht vor, weil die Agrarbehörde nicht berufen erscheine, die Interessen einer Urbarialgemeinde wahrzunehmen.3.1. Nach Paragraph 31, Absatz eins, GBG kann die Einverleibung (Paragraph 8, Ziffer eins, GBG) nur auf Grund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält. Gemäß Paragraph 31, Absatz 2, GBG ist die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschrift auf einer Privaturkunde dann nicht erforderlich, wenn diese Urkunde mit der genehmigenden Erklärung einer Behörde des Bundes oder eines Landes versehen ist, die berufen erscheint, die Interessen desjenigen wahrzunehmen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden soll. Die Vorinstanzen waren der Ansicht, die Unterschriften der Organe der Erstantragstellerin hätten gemäß Paragraph 31, Absatz eins, GBG der Beglaubigung bedurft; die Voraussetzungen des Paragraph 31, Absatz 2, GBG lägen nicht vor, weil die Agrarbehörde nicht berufen erscheine, die Interessen einer Urbarialgemeinde wahrzunehmen.

3.2. Gemäß § 46 Abs 1 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz (LGBl 1970/40 idgF) sind agrargemeinschaftliche Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes jene, die von allen oder von gewissen Mitgliedern einer Gemeinde oder einer oder mehrerer Gemeindeabteilungen, Urbarialgemeinden oder ähnlicher Agrargemeinschaften kraft ihrer persönlichen oder mit dem Eigentum verbundenen Mitgliedschaft gemeinschaftlich genützt werden. Das hier den Eintragungsgegenstand bildende Grundstück ist Teil einer agrargemeinschaftlichen Liegenschaft, steht doch die EZ ***** im Eigentum der Urbarialgemeinde Apetlon (Erstantragstellerin), ist im Grundbuch gemäß § 54 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz als agrargemeinschaftliche Liegenschaft bezeichnet und sub A2-LNR ist angemerkt, dass die gemeinsame Benützung dieser agrargemeinschaftlichen Liegenschaft durch Verwaltungssatzungen geregelt ist.3.2. Gemäß Paragraph 46, Absatz eins, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz (LGBl 1970/40 idgF) sind agrargemeinschaftliche

Grundstücke im Sinn dieses Gesetzes jene, die von allen oder von gewissen Mitgliedern einer Gemeinde oder einer oder mehrerer Gemeindeabteilungen, Urbarialgemeinden oder ähnlicher Agrargemeinschaften kraft ihrer persönlichen oder mit dem Eigentum verbundenen Mitgliedschaft gemeinschaftlich genützt werden. Das hier den Eintragungsgegenstand bildende Grundstück ist Teil einer agrargemeinschaftlichen Liegenschaft, steht doch die EZ ***** im Eigentum der Urbarialgemeinde Apetlon (Erstantragstellerin), ist im Grundbuch gemäß Paragraph 54, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz als agrargemeinschaftliche Liegenschaft bezeichnet und sub A2-LNR ist angemerkt, dass die gemeinsame Benützung dieser agrargemeinschaftlichen Liegenschaft durch Verwaltungssatzungen geregelt ist.

3.3. Die Aufsicht über die Agrargemeinschaft obliegt gemäß § 53 Abs 1 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz der Agrarbehörde. Die Überwachung erstreckt sich sowohl auf die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der Satzungen als auch auf die Zweckmäßigkeit der Wirtschaftsführung. Die Agrarbehörde ist nach § 53 Abs 2 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz berechtigt, sich über jedwede Angelegenheit der Agrargemeinschaft zu unterrichten. In § 53 Abs 5 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz sind zahlreiche Angelegenheiten angeführt, in denen Beschlüsse der Organe der Agrargemeinschaft der Genehmigung der Agrarbehörde bedürfen; dazu gehören etwa Beschlüsse über die Veräußerung und Belastung des gemeinschaftlichen Besitzes, die Verpachtung von Teilen des Gemeinschaftsbesitzes zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken, die Verpachtung von Teilen des Gemeinschaftsbesitzes für landwirtschaftliche Zwecke auf länger als 10 Jahre, die Verfügung über das Stammvermögen (§ 49 Abs 7 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz), den Ankauf von unbeweglichen Sachen, wenn der Kaufpreis ganz oder zum Teil gestundet oder durch ein Pfandrecht gesichert wird, den Verzicht auf eine zugunsten der Gemeinschaft eingeräumte Hypothek, Dienstbarkeit oder Reallast, sowie die Einwilligung in die Änderung des Ranges eines verbücherten Rechtes (Vorrangseinräumung), die Aufnahme von Darlehen, die Übernahme einer Haftung und die Gründung neuer Erwerbsunternehmungen. Die Agrarbehörde hat gemäß § 53 Abs 7 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz derartigen Beschlüssen die Genehmigung zu versagen, wenn durch den Beschluss Gesetze oder die Satzungen verletzt werden, wenn der Beschluss mit dem Zweck der Agrargemeinschaft unvereinbar ist oder wenn infolge der zu erwartenden Belastungen unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Agrargemeinschaft, des Umfangs und der Art der von ihr zu besorgenden Aufgaben das Vorhaben oder die Maßnahmen, die den Gegenstand des Beschlusses bilden, wirtschaftlich nachteilig sind.3.3. Die Aufsicht über die Agrargemeinschaft obliegt gemäß Paragraph 53, Absatz eins, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz der Agrarbehörde. Die Überwachung erstreckt sich sowohl auf die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes und der Satzungen als auch auf die Zweckmäßigkeit der Wirtschaftsführung. Die Agrarbehörde ist nach Paragraph 53, Absatz 2, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz berechtigt, sich über jedwede Angelegenheit der Agrargemeinschaft zu unterrichten. In Paragraph 53, Absatz 5, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz sind zahlreiche Angelegenheiten angeführt, in denen Beschlüsse der Organe der Agrargemeinschaft der Genehmigung der Agrarbehörde bedürfen; dazu gehören etwa Beschlüsse über die Veräußerung und Belastung des gemeinschaftlichen Besitzes, die Verpachtung von Teilen des Gemeinschaftsbesitzes zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken, die Verpachtung von Teilen des Gemeinschaftsbesitzes für landwirtschaftliche Zwecke auf länger als 10 Jahre, die Verfügung über das Stammvermögen (Paragraph 49, Absatz 7, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz), den Ankauf von unbeweglichen Sachen, wenn der Kaufpreis ganz oder zum Teil gestundet oder durch ein Pfandrecht gesichert wird, den Verzicht auf eine zugunsten der Gemeinschaft eingeräumte Hypothek, Dienstbarkeit oder Reallast, sowie die Einwilligung in die Änderung des Ranges eines verbücherten Rechtes (Vorrangseinräumung), die Aufnahme von Darlehen, die Übernahme einer Haftung und die Gründung neuer Erwerbsunternehmungen. Die Agrarbehörde hat gemäß Paragraph 53, Absatz 7, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz derartigen Beschlüssen die Genehmigung zu versagen, wenn durch den Beschluss Gesetze oder die Satzungen verletzt werden, wenn der Beschluss mit dem Zweck der Agrargemeinschaft unvereinbar ist oder wenn infolge der zu erwartenden Belastungen unter Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Agrargemeinschaft, des Umfangs und der Art der von ihr zu besorgenden Aufgaben das Vorhaben oder die Maßnahmen, die den Gegenstand des Beschlusses bilden, wirtschaftlich nachteilig sind.

3.4. § 55 Abs 1 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz bestimmt, dass agrargemeinschaftliche Grundstücke, sofern es sich nicht um eine Veräußerung von Grundflächen bis zu einem Ausmaß von 1.000 m2 oder um einen Tausch von Grundstücken handelt, nur mit Genehmigung der Agrarbehörde veräußert oder belastet werden dürfen. Nach § 55 Abs 2 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz darf die Genehmigung zur Veräußerung und Belastung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken nur erteilt werden, wenn a) eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Agrargemeinschaft oder der Stammsitzliegenschaften nicht eintritt und b) Interessen der Landeskultur nicht verletzt werden.3.4. Paragraph 55, Absatz eins, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz bestimmt, dass agrargemeinschaftliche

Grundstücke, sofern es sich nicht um eine Veräußerung von Grundflächen bis zu einem Ausmaß von 1.000 m2 oder um einen Tausch von Grundstücken handelt, nur mit Genehmigung der Agrarbehörde veräußert oder belastet werden dürfen. Nach Paragraph 55, Absatz 2, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz darf die Genehmigung zur Veräußerung und Belastung von agrargemeinschaftlichen Grundstücken nur erteilt werden, wenn a) eine Gefährdung des Wirtschaftsbetriebes der Agrargemeinschaft oder der Stammsitzliegenschaften nicht eintritt und b) Interessen der Landeskultur nicht verletzt werden.

3.5. Die dargestellten Regelungen des bgld Flurverfassungs-Landesgesetzes erweisen die Aufsichtsaufgaben der Agrarbehörde gegenüber den Agrargemeinschaften nicht nur ihrem Umfang nach als sehr weitreichend; vielmehr besteht der im Gesetz deklarierte Zweck dieser Aufsicht nicht etwa nur in der Wahrung übergeordneter sozialpolitischer Interessen, wie etwa jenen der Landeskultur oder aber der Prüfung der schlichten Gesetzmäßigkeit der Gebarung der Agrargemeinschaften, sondern er erstreckt sich insbesondere auch auf die Zweckmäßigkeit der Wirtschaftsführung der Agrargemeinschaft (§ 53 Abs 1 lit b bgld Flurverfassungs-Landesgesetz). Beschlüssen der Organe der Argrargemeinschaft ist gemäß § 53 Abs 7 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz von der Agrarbehörde die Genehmigung schon dann zu versagen, wenn das Vorhaben oder die Maßnahmen, die den Gegenstand des Beschlusses bilden, wirtschaftlich nachteilig sind. Die Aufsichtsaufgaben die Agrarbehörde bezwecken demnach auch, und zwar in umfassender Weise den eigenwirtschaftlicher Schutz der Argrargemeinschaft und als selbstverständlicher Teil davon auch die Wahrung ihrer privatrechtlichen Interessen. Diese umfassende Interessenwahrungspflicht der Burgenländischen Agrarbehörde erweist sie gegenüber Argrargemeinschaften als Behörde im Sinn des § 31 Abs 2 GBG. Ist also die die Eintragungsgrundlage bildende Privaturkunde mit einer - rechtswirksamen - genehmigenden Erklärung der Burgenländischen Agrarbehörde versehen, dann bedürfen die Unterschriften der Organe der Argrargemeinschaft - entgegen der Ansicht der Vorinstanzen - keiner gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung.3.5. Die dargestellten Regelungen des bgld Flurverfassungs-Landesgesetzes erweisen die Aufsichtsaufgaben der Agrarbehörde gegenüber den Agrargemeinschaften nicht nur ihrem Umfang nach als sehr weitreichend; vielmehr besteht der im Gesetz deklarierte Zweck dieser Aufsicht nicht etwa nur in der Wahrung übergeordneter sozialpolitischer Interessen, wie etwa jenen der Landeskultur oder aber der Prüfung der schlichten Gesetzmäßigkeit der Gebarung der Agrargemeinschaften, sondern er erstreckt sich insbesondere auch auf die Zweckmäßigkeit der Wirtschaftsführung der Agrargemeinschaft (Paragraph 53, Absatz eins, Litera b, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz). Beschlüssen der Organe der Argrargemeinschaft ist gemäß Paragraph 53, Absatz 7, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz von der Agrarbehörde die Genehmigung schon dann zu versagen, wenn das Vorhaben oder die Maßnahmen, die den Gegenstand des Beschlusses bilden, wirtschaftlich nachteilig sind. Die Aufsichtsaufgaben die Agrarbehörde bezwecken demnach auch, und zwar in umfassender Weise den eigenwirtschaftlicher Schutz der Argrargemeinschaft und als selbstverständlicher Teil davon auch die Wahrung ihrer privatrechtlichen Interessen. Diese umfassende Interessenwahrungspflicht der Burgenländischen Agrarbehörde erweist sie gegenüber Argrargemeinschaften als Behörde im Sinn des Paragraph 31, Absatz 2, GBG. Ist also die die Eintragungsgrundlage bildende Privaturkunde mit einer - rechtswirksamen - genehmigenden Erklärung der Burgenländischen Agrarbehörde versehen, dann bedürfen die Unterschriften der Organe der Argrargemeinschaft - entgegen der Ansicht der Vorinstanzen - keiner gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung.

3.6. Der auf dem hier die Eintragungsgrundlage bildenden Kaufvertrag befindliche Vermerk der Agrarbehörde ist allerdings schon inhaltlich keine taugliche Genehmigung. Dieser Vermerk besteht aus einem Stampiglienaufdruck mit dem Wortlaut: „Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird gemäß § 55 des Flurverfassungs-Landesgesetzes, LGBl. Nr. 40/1970 i. d.g.F. agrarbehördlich genehmigt." Weiters enthält der Vermerk handschriftliche „Korrekturen" in der Form, dass das Wort „Dienstbarkeitsvertrag" durchgestrichen und mit dem Wort „Kaufvertrag" überschrieben sowie die Paragraphenbezeichung „55" durch „53 Abs 3 lit f" ersetzt ist. Geht man allein vom Stampiglienaufdruck aus, wird damit ein „Dienstbarkeitsvertrag" genehmigt, während hier ein Kaufvertrag die Eintragungsgrundlage bilden soll. Legt man dagegen den „korrigierten" Stampiglienaufdruck zu Grunde, dann wird zwar ein Kaufvertrag genehmigt allerdings nach „§ 53 Abs 3 lit f" bgld Flurverfassungs-Landesgesetz, einer Bestimmung die nicht existiert. § 53 Abs 3 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz lautet nämlich: „(3) Die Agrarbehörde entscheidet über Streitigkeiten, die zwischen der Agrargemeinschaft und ihren Mitgliedern oder zwischen den Mitgliedern untereinander aus dem Mitgliedschaftsverhältnis entstehen."; weitere Subregelungen („lit") hat dieser § 53 Abs 3 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz nicht. Der auf dem Kaufvertrag vom 2. 2. 2005 befindliche Vermerk stellt demnach keinen wirksamen Genehmigungsvermerk im Sinn des § 55 bgld Flurverfassungs-Landesgesetz dar, was ebenfalls einer genehmigenden

Erledigung des Eintragungsgesuchs entgegen steht.3.6. Der auf dem hier die Eintragungsgrundlage bildenden Kaufvertrag befindliche Vermerk der Agrarbehörde ist allerdings schon inhaltlich keine taugliche Genehmigung. Dieser Vermerk besteht aus einem Stampiglienaufdruck mit dem Wortlaut: „Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird gemäß Paragraph 55, des Flurverfassungs-Landesgesetzes, Landesgesetzblatt Nr. 40 aus 1970, i. d.g.F. agrarbehördlich genehmigt." Weiters enthält der Vermerk handschriftliche „Korrekturen" in der Form, dass das Wort „Dienstbarkeitsvertrag" durchgestrichen und mit dem Wort „Kaufvertrag" überschrieben sowie die Paragraphenbezeichung „55" durch „53 Absatz 3, Litera f, ", ersetzt ist. Geht man allein vom Stampiglienaufdruck aus, wird damit ein „Dienstbarkeitsvertrag" genehmigt, während hier ein Kaufvertrag die Eintragungsgrundlage bilden soll. Legt man dagegen den „korrigierten" Stampiglienaufdruck zu Grunde, dann wird zwar ein Kaufvertrag genehmigt allerdings nach „§ 53 Absatz 3, Litera f, ", bgld Flurverfassungs-Landesgesetz, einer Bestimmung die nicht existiert. Paragraph 53, Absatz 3, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz lautet nämlich: „(3) Die Agrarbehörde entscheidet über Streitigkeiten, die zwischen der Agrargemeinschaft und ihren Mitgliedern oder zwischen den Mitgliedern untereinander aus dem Mitgliedschaftsverhältnis entstehen."; weitere Subregelungen („lit") hat dieser Paragraph 53, Absatz 3, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz nicht. Der auf dem Kaufvertrag vom 2. 2. 2005 befindliche Vermerk stellt demnach keinen wirksamen Genehmigungsvermerk im Sinn des Paragraph 55, bgld Flurverfassungs-Landesgesetz dar, was ebenfalls einer genehmigenden Erledigung des Eintragungsgesuchs entgegen steht.

4. Schließlich hat das Rekursgericht zutreffend erkannt, dass der Genehmigungsvermerk einer Agrarbehörde nach ständiger Rechtsprechung auch einer Rechtskraftbestätigung bedarf (5 Ob 195/02s mwN), welche hier ebenfalls fehlt.

Dem Revisionsrekurs des Zweitantragstellers und der Drittantragstellerin ist demnach nicht Folge zu geben.

Anmerkung

E81456 5Ob105.06m

Schlagworte

Kennung XPUBL Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/634 S 372 - Zak 2006,372 = NZ 2007,143 = SZ 2006/102 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00105.06M.0711.000

Zuletzt aktualisiert am

22.08.2008

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