

TE OGH 2006/5/30 5Ob87/06i

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.05.2006

Kopf

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

1. R*****verband *****, und 2. G***** Privatstiftung, *****, beide vertreten durch Dr. Josef Höning, öffentlicher Notar in Schärding, wegen Löschungen sowie Ab- und Zuschreibungen ob den Liegenschaften EZ *****, EZ *****, EZ *****, EZ ***** und EZ ***** je GB *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Ried im Innkreis als Rekursgericht vom 31. Jänner 2006, AZ 6 R 21/06i, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Schärding vom 6. Dezember 2005, TZ 4333/05, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts - einschließlich seines unbekämpft in Rechtskraft erwachsenen Teils - insgesamt wie folgt zu lauten hat:

„Auf Grund der Löschungserklärungen vom 6. 4. 2005 sowie vom 18. 5. 2005 und des Tauschvertrages vom 9. 5. 2005 werden nach Einsicht in die Zeichnungsbestätigungen vom 11. 11. 2005, je vom 14. 11. 2005 und vom 17. 11. 2005, die Vermessungsurkunde der Geometer Schachinger Ziviltechniker OEG vom 10. 2. 2004, GZ 2055a/03, den Bescheid des Vermessungsamts Schärding vom 25. 1. 2005, P 1072/2004, die Amtsbestätigung des Bezirksgerichts Schärding vom 11. 5. 2005, den amtlichen Firmenbuchauszug vom 15. 3. 2005, FN 88094a, und die Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamts Urfahr je vom 17. 8. 2005, StNr. 739/2834 und 769/8677, werden folgenden Eintragungen bewilligt:

I. Ob der EZ ***** römisch eins. Ob der EZ *****:

1. Löschung C-LNR 12 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst 969/3 für Gst 969/2 in EZ *****
2. Löschung C-LNR 13 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst 969/3 für Gst 969/4 in EZ *****
3. Löschung C-LNR 14 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gste 969/8 und 969/10 für Gst 969/9 EZ *****
4. Löschung C-LNR 20 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens hinsichtlich Gste 969/10, 969/11, 969/12, 1014/2 desselben GB, 1836/2, 1837/1, 1838/2, 1839/2 GB 48241 Suben für Gste 787, 969/6 und 969/13 desselben GB, 1836/1, 1837/2 GB *****
5. Abschreibung Trennstück „2“ aus Gst 969/10 zur EZ ***** desselben GB unter Mitübertragung C-LNR 5 und 11 Dienstbarkeiten der 110-kV Leitung Passau-St. Peter hinsichtlich Gst 969/10 für Ö*****-Aktiengesellschaft

6. Zuschreibung Trennstück „3“ aus Gst 969/9 der EZ ***** desselben GB und Einbeziehung in Gst 969/10

II. Ob der EZ *****römisch II. Ob der EZ *****

1. Löschung A2-LNR 4 Recht des Gehens und Fahrens hinsichtlich Gste 969/10, 969/11, 969/12 desselben GB, 1836/2, 1837/1, 1838/2, 1839/2 GB ***** für Gste 969/13 desselben GB, 1836/1, 1837/2 GB *****

2. Löschung C-LNR 4 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst 969/13 für Gst 969/2 in EZ *****

3 Löschung C-LNR 5 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst 969/13 für Gst 969/4 in EZ *****

4. Löschung C-LNR 6 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über Gst 969/13 für Gst 969/9 EZ *****

5. Löschung C-LNR 7 Vorkaufsrecht hinsichtlich Gste 969/13 und 969/16 für Peter K***** GmbH

6. Abschreibung Trennstück „1“ aus Gst 969/13 zur EZ ***** desselben GB unter Mitübertragung C-LNR 1 und 3 Dienstbarkeiten der 110-kV Leitung Passau-St. Peter hinsichtlich Gst 969/13 für Ö****-Aktiengesellschaft

III. Ob der EZ *****römisch III. Ob der EZ *****

1. Löschung A2-LNR 1 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 969/3 in EZ ***** für Gst 969/2

2. Löschung A2-LNR 2 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 969/3 in EZ ***** für Gst 969/4

3. Löschung A2-LNR 4 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes für Gst 969/9 über Gst 969/8 und 969/10 EZ *****

4. Abschreibung Trennstück „3“ aus Gst 969/9 zur EZ ***** desselben GB unter Mitübertragung C-LNR 2 und 3 Dienstbarkeiten der 110-kV Leitung Passau-St. Peter hinsichtlich Gst 969/9 für Ö****-Aktiengesellschaft

5. Zuschreibung Trennstück „2“ aus Gst 969/10 sowie Trennstück „1“ aus Gst 969/13 und Einbeziehung je in Gst 969/9

IV. Ob der EZ *****römisch IV. Ob der EZ *****

Löschung A2-LNR 1 Recht des Gehens und Fahrens hinsichtlich Gste 969/10, 969/11, 969/12 desselben GB, 1836/2, 1837/1, 1838/2, 1839/2 GB ***** für Gst 787

V. Ob der EZ 613 GB 48233 St. Florian am Inn römisch fünf. Ob der EZ 613 GB 48233 St. Florian am Inn

Löschung A2-LNR 3 Recht des Gehens und Fahrens hinsichtlich Gste 969/10, 969/11, 969/12 desselben GB, 1836/2, 1837/1, 1838/2, 1839/2 GB 48214 Suben für Gst 969/6

Hievon werden verständigt:

1. Dr. Josef Höning, öffentlicher Notar, 4780 Schärding, Oberer Stadtplatz 45, mit Urkunden

1. 2.Ziffer 2

R*****verband *****

2. 3.Ziffer 3

G***** Privatstiftung, *****

3. 4.Ziffer 4

A***** GmbH, *****

4. 5.Ziffer 5

Peter K***** GmbH, *****

5. 6.Ziffer 6

A***** GmbH, als Rechtsnachfolgerin der A***** Aktiengesellschaft, *****

6. 7.Ziffer 7

Fritz S***** Gesellschaft mbH, *****

7. 8.Ziffer 8

G*****-Gesellschaft mbH, *****

8. 9.Ziffer 9

Ö****-AG, *****

9. 10.Ziffer 10

Bezirkshauptmannschaft 4780 Schärding

10. 11.Ziffer 11
Gemeindeamt 4782 St. Forian am Inn
11. 12.Ziffer 12
Vermessungsamt 4780 Schärding
12. 13.Ziffer 13
Finanzamt 4780 Schärding"

Der Vollzug des abgeänderten Teils dieses Beschlusses sowie die Verständigung der in der Zustellklausel Genannten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Der Erstantragsteller ist grundbürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ *****. Die Zweitinantragstellerin ist grundbürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ *****; ob dieser Liegenschaft ist sub C-LNR 8 a das „Vorkaufsrecht gem Mietvertrag/Nachtrag v. 18. 2. 1994/4. 7. 1994 hins Gst 969/2 für Fritz S***** Gesellschaft mbH" einverleibt.

Die Antragsteller stellten das aus dem Spruch ersichtliche Eintragungsgesuch.

Das Erstgericht bewilligte - rechtskräftig - die Eintragungen zu IDas Erstgericht bewilligte - rechtskräftig - die Eintragungen zu römisch eins.

1. 1.Ziffer eins

Bis 5., II., III. 1. bis 3. und 5., IV. und V. Das Begehren zu IBis 5., römisch II., römisch III. 1. bis 3. und 5., römisch IV. und römisch fünf. Das Begehren zu römisch eins.

2. 6.Ziffer 6

und III. 4., nämlich auf Abschreibung des Trennstücks „3" aus Gst 969/9 der EZ ***** unter Mitübertragung C-LNR 2 und 3 Dienstbarkeiten der 110-kV Leitung Passau-St. Peter hinsichtlich Gst 969/9 für Ö*****-Aktiengesellschaft und dessen Zuschreibung zur EZ ***** desselben GB unter Einbeziehung in Gst 969/10 wies das Erstgericht ab. Gemäß § 3 Abs 1 GBG sei jeder Grundbuchkörper als Einheit zu behandeln, woraus folge, dass sich das ob der EZ ***** sub C-LNR 8 a einverlebte Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke dieses Grundbuchkörpers beziehe; für die begehrte Abschreibung des Trennstücks „3" wäre daher eine Zustimmungserklärung der Vorkaufsberechtigten notwendig gewesen. und römisch III. 4., nämlich auf Abschreibung des Trennstücks „3" aus Gst 969/9 der EZ ***** unter Mitübertragung C-LNR 2 und 3 Dienstbarkeiten der 110-kV Leitung Passau-St. Peter hinsichtlich Gst 969/9 für Ö*****-Aktiengesellschaft und dessen Zuschreibung zur EZ ***** desselben GB unter Einbeziehung in Gst 969/10 wies das Erstgericht ab. Gemäß Paragraph 3, Absatz eins, GBG sei jeder Grundbuchkörper als Einheit zu behandeln, woraus folge, dass sich das ob der EZ ***** sub C-LNR 8 a einverlebte Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke dieses Grundbuchkörpers beziehe; für die begehrte Abschreibung des Trennstücks „3" wäre daher eine Zustimmungserklärung der Vorkaufsberechtigten notwendig gewesen.

Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragsteller nicht Folge und bestätigte den abweislichen Teil des erstgerichtlichen Beschlusses mit der wesentlichen Begründung, dass ein Vorkaufsrecht - anders als etwa eine auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkte Grunddienstbarkeit - nicht flächenbezogen sei und sich deshalb immer nur auf den Erwerb eines „ganzen" Grundbuchkörpers und nicht einzelner Grundstücke beziehen könne.

Diese Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil sich die zur Begründung herangezogene Judikatur nur mit der Eintragung eines Vorkaufsrechts, nicht aber mit der hier zu beurteilenden Abschreibung eines vom Vorkaufsrecht nicht betroffenen Grundstücksteils auseinandergesetzt habe; für deren Zulässigkeit könnten aus 5 Ob 34/94 allenfalls Anhaltspunkte gewonnen werden.

Gegen den Beschluss der Rekursgerichte richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der gänzlichen Bewilligung ihres Eintragungsgesuchs.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist berechtigt.

1. Ist eine Sache mit einem Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB belastet, so bildet nach ständiger Rechtsprechung nur der Abschluss eines Kaufvertrags den Vorkaufsfall. Ein Tausch fällt nicht unter die das Vorkaufsrecht auslösenden Veräußerungsarten, sofern nicht eine Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf diese "andere Veräußerungsart" im Sinn des

§ 1078 ABGB erfolgte (1 Ob 66/01i = MietSlg 53.125 = RdW 2001/497, 463 = ecolex 2001/172, 527, Thaler). Tritt der Vorkaufsfall nicht ein, bleibt ein dingliches Vorkaufsrecht (§ 1073 zweiter Satz ABGB) als Belastung aufrecht und geht auf den Erwerber über (2 Ob 582/50 = SZ 23/250; 5 Ob 195/99h). Da die Antragsteller hier die lastenfreie Abschreibung des Trennstücks „3“ anstreben, ist zu prüfen, ob sich das in der EZ ***** sub C-LNR 8 a verbücherter „Vorkaufsrecht gem Mietvertrag/Nachtrag v. 18. 2. 1994/4. 7. 1994 hins Gst 969/2 für Fritz S***** Gesellschaft mbH“ auch auf das aus dem Gst 969/9 stammende Trennstück erstreckt. Die Vorinstanzen haben dies mit der wesentlichen Begründung bejaht, dass ein Grundbuchskörper als Einheit anzusehen sei und sich daher auch das darauf einverleibte Vorkaufsrecht auf die gesamte Liegenschaft beziehen müsse. Diesem Standpunkt ist allerdings nicht zu folgen: 1. Ist eine Sache mit einem Vorkaufsrecht gemäß Paragraph 1072, ABGB belastet, so bildet nach ständiger Rechtsprechung nur der Abschluss eines Kaufvertrags den Vorkaufsfall. Ein Tausch fällt nicht unter die das Vorkaufsrecht auslösenden Veräußerungsarten, sofern nicht eine Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf diese "andere Veräußerungsart" im Sinn des Paragraph 1078, ABGB erfolgte (1 Ob 66/01i = MietSlg 53.125 = RdW 2001/497, 463 = ecolex 2001/172, 527, Thaler). Tritt der Vorkaufsfall nicht ein, bleibt ein dingliches Vorkaufsrecht (Paragraph 1073, zweiter Satz ABGB) als Belastung aufrecht und geht auf den Erwerber über (2 Ob 582/50 = SZ 23/250; 5 Ob 195/99h). Da die Antragsteller hier die lastenfreie Abschreibung des Trennstücks „3“ anstreben, ist zu prüfen, ob sich das in der EZ ***** sub C-LNR 8 a verbücherter „Vorkaufsrecht gem Mietvertrag/Nachtrag v. 18. 2. 1994/4. 7. 1994 hins Gst 969/2 für Fritz S***** Gesellschaft mbH“ auch auf das aus dem Gst 969/9 stammende Trennstück erstreckt. Die Vorinstanzen haben dies mit der wesentlichen Begründung bejaht, dass ein Grundbuchskörper als Einheit anzusehen sei und sich daher auch das darauf einverleibte Vorkaufsrecht auf die gesamte Liegenschaft beziehen müsse. Diesem Standpunkt ist allerdings nicht zu folgen:

2. In der Lehre wird durchwegs die Ansicht vertreten, es könne auch nur ein Teil einer Liegenschaft mit einem Vorkaufsrecht belastet sein (Aicher in Rummel³ § 1072 ABGB Rz 23); für diesen Fall lehrt Binder (in Schwimann³, § 1072 ABGB Rz 30), es habe dann der Vorkaufsberechtigte nur Anspruch auf Anbietung des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks. Diese Meinung folgt der vom 2. In der Lehre wird durchwegs die Ansicht vertreten, es könne auch nur ein Teil einer Liegenschaft mit einem Vorkaufsrecht belastet sein (Aicher in Rummel³ Paragraph 1072, ABGB Rz 23); für diesen Fall lehrt Binder (in Schwimann³, Paragraph 1072, ABGB Rz 30), es habe dann der Vorkaufsberechtigte nur Anspruch auf Anbietung des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks. Diese Meinung folgt der vom

Obersten Gerichtshof schon zu 6 Ob 242/69 (= SZ 42/158 = EvBl

1970/111, 182 = RZ 1970, 80 = NZ 1970, 171 = JBI 1970, 472)

vertretenen Ansicht, in welcher Entscheidung keine grundsätzlichen Zweifel an der Wirksamkeit eines bloß auf ein Grundstück einer Liegenschaft (EZ) beschränkten Vorkaufsrechts erhoben wurden.

3. Dem gegenteiligen Standpunkt der Vorinstanzen liegen (inhaltlich)

Entscheidungen des erkennenden Senats zu Grunde, in denen im

Zusammenhang mit Einverleibungsgesuchen insbesondere unter Hinweis

auf § 3 Abs 1 GBG ausgeführt wird, ein Vorkaufsrecht könne nur auf

einem ganzen Grundbuchskörper einverleibt werden (5 Ob 127/92 = NZ

1993/279, 287, Hofmeister = EvBl 1993/73, 316 = RdW 1993, 146; 5 Ob

63/93 = RdW 1994, 102 = HS 24.575 = SZ 66/150 = EvBl 1994/87, 428 =

NZ 1994, 239; vgl auch RIS-Justiz RS0060181). Diese Rechtsansicht verstand sich allerdings (nur) als konkrete Ablehnung der in den seinerzeitigen Verfahren von den jeweiligen Antragstellern vertretenen Ansicht, es könne ein Vorkaufsrecht (Wiederkaufsrecht) nur auf demjenigen Teil eines Grundbuchskörpers, auf den sich die Ausübung dieses Rechts beziehe, einverleibt werden. Dass damit allerdings nicht die grundsätzliche Unzulässigkeit oder Unwirksamkeit der Vereinbarung eines Vorkaufsrechts nur für ein (einzelne) Grundstück(e) einer Liegenschaft (EZ) zum Ausdruck gebracht werden sollte, wird etwa durch den - in den genannten Entscheidungen enthaltenen - Hinweis deutlich, wonach Belastungen immer nur ob dem ganzen Grundbuchskörper erfolgen könnten, „mag sich auch der Inhalt des Rechtes, mit dem der ganze Grundbuchskörper belastet wird, nur auf einzelne Teile desselben beziehen (zB das Bestandrecht nur auf einzelne Flächen oder Räume; das Vorkaufsrecht nur auf einzelne Grundstücke der Liegenschaft)“ (5 Ob 127/92;

5 Ob 63/93). NZ 1994, 239; vergleiche auch RIS-JustizRS0060181). Diese Rechtsansicht verstand sich allerdings (nur) als konkrete Ablehnung der in den seinerzeitigen Verfahren von den jeweiligen Antragstellern vertretenen Ansicht, es könne ein Vorkaufsrecht (Wiederkaufsrecht) nur auf demjenigen Teil eines Grundbuchskörpers, auf den sich die Ausübung dieses Rechts beziehe, einverleibt werden. Dass damit allerdings nicht die grundsätzliche Unzulässigkeit oder Unwirksamkeit der Vereinbarung eines Vorkaufsrechts nur für ein (einzelne) Grundstück(e) einer Liegenschaft (EZ) zum Ausdruck gebracht werden sollte, wird etwa durch den - in den genannten Entscheidungen enthaltenen - Hinweis deutlich, wonach Belastungen immer nur ob dem ganzen Grundbuchskörper erfolgen könnten, „mag sich auch der Inhalt des Rechtes, mit dem der ganze Grundbuchskörper belastet wird, nur auf einzelne Teile desselben beziehen (zB das Bestandrecht nur auf einzelne Flächen oder Räume; das Vorkaufsrecht nur auf einzelne Grundstücke der Liegenschaft)" (5 Ob 127/92; 5 Ob 63/93).

4. Hofmeister führt in seiner Anmerkung zu 5 Ob 127/92 = NZ 1993/279, 287 aus, Vorkaufsrechte (ebenso wie Wiederkaufsrechte) könnten nur auf den Erwerb „ganzer“ Grundbuchskörper gerichtet sein, weil nur die letzteren (und nicht einzelne Grundstücke) unbewegliche Sachen im Rechtssinne darstellten. Soweit damit eine grundsätzliche Unzulässigkeit oder Unwirksamkeit der Vereinbarung eines Vorkaufsrechts nur für ein (einzelne) Grundstück(e) einer Liegenschaft (EZ) zum Ausdruck gebracht und begründet werden sollte, ist dem mit Hoyer (in der Anmerkung zu 5 Ob 182/98w = NZ 2000, 370 [372 f]) entgegen zu halten, dass durch die vorherige Abschreibung einzelner Bestandteile (Grundstücken) eines Grundbuchskörpers (EZ) ohnehin ein unterschiedliches (selbstständiges) rechtliches Schicksal ermöglicht werden kann. An der grundsätzlichen Zulässigkeit und Wirksamkeit der Vereinbarung eines Vorkaufsrechts nur für ein (einzelne) Grundstück(e) einer Liegenschaft (EZ) ist daher nicht zu zweifeln; daraus ergibt sich dann aber als Konsequenz die - gerade hier von den Antragstellern angestrebte - Möglichkeit der lastenfreien Abschreibung eines vom Vorkaufsrecht nicht betroffenen Grundstücks (hier: Trennstücks).

In Stattgebung des Revisionsrekurses war daher das Eintragsgesuch zu Gänze zu bewilligen.

Anmerkung

E80766 5Ob87.06i

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/499 S 294 - Zak 2006,294 = Jus-Extra OGH-Z 4180 = ecolex 2006/423 S 990 - ecolex 2006,990 = NZ 2007,60 (Hoyer, NZ 2007,63) = immolex 2007,90/44 - immolex 2007/44 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00087.06I.0530.000

Dokumentnummer

JJT_20060530_OGH0002_0050OB00087_06I0000_000

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