jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/1/24 5Ob5/06f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.01.2006

Kopf

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

1. Ing. Robert K*****, 2. Erich M*****, 3. Ioana P*****, sämtliche vertreten durch Dr. Manfred Schreiber, öffentlicher Notar in Wien, wegen der Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaftsanteile ***** der EZ ***** und ***** der EZ *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 28. November 2005, AZ 46 R 718/05m, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 8. August 2005, TZ 3735/05, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

Aufgrund der Kaufverträge vom 18. 4. 2005 und vom 4. 5. 2005 wird nach Prüfung der vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien am 22. 7. 2005 zu EfNr ***** ausgestellten Unbedenklichkeitsbescheinigung, des Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, MA *****, des Staatsbürgerschaftsnachweises des Zweitantragstellers, der Erklärung über die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer vom 21. 6. 2005 und des Rangordnungsbeschlusses des Bezirksgerichtes Hernals vom *****, TZ ***** ob folgender Anteile die Eintragung des Eigentumsrechtes für P***** Ioana, *****, im Rang TZ ***** bewilligt:

***** der EZ *****, Grundstück Nr ***** und ***** der EZ *****, Grundstück Nr *****, je Grundbuch 01401 Dornbach, Bezirksgericht Hernals.

Hievon werden verständigt:

1. 1.Ziffer eins
   Ing. Robert K*****,
2. 2.Ziffer 2
   Erich M*****, mit Kaufvertrag vom 18. 4. 2005 im Original,
3. 3.Ziffer 3
   Ioana P*****, mit Kaufvertrag vom 4. 5. 2005 im Original,
4. 4.Ziffer 4
   Finanzamt für den 17. Bezirk,
5. 5.Ziffer 5

Magistrat der Stadt Wien, MA 69, Liegenschaftsmanagement, 1070 Wien, Lerchenfelderstraße 4,

6. Dr. Manfred Schreiber, öffentlicher Notar, 1190 Wien, Döblinger Hauptstraße 7, mit dem ausgenutzten Rangordnungsbeschluss. Der Vollzug dieses Beschlusses obliegt dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Der Erstantragsteller ist grundbücherlicher Eigentümer der im Spruch genannten Liegenschaftsanteile.

Am 18. 4. 2005 schlossen der Erstantragsteller als Verkäufer und der Zweitantragsteller als Käufer über die in der Kaufvertragsurkunde angeführten Liegenschaftsanteile einen Kaufvertrag, der einen Gesamtkaufpreis für sämtliche Anteile von EUR 72.500 festsetzte und eine Aufsandungserklärung zugunsten des Käufers sowie dessen Erklärung enthielt, österreichischer Staatsbürger zu sein. Der Vertrag enthielt die Geburtsdaten der Parteien und wurde von Verkäufer und Käufer jeweils eigenhändig unterfertigt; die Echtheit der Unterschriften wurde vom Antragstellervertreter bestätigt. Mit Kaufvertrag vom 4. 5. 2005 verkaufte der Zweitantragsteller die vom Erstantragsteller erworbenen Liegenschaftsanteile ebenfalls um einen Gesamtkaufpreis von EUR 72.500 an die Drittantragstellerin, Adoptivtochter des Verkäufers und nach der Erklärung im Kaufvertrag rumänische Staatsangehörige. Die Kaufvertragsurkunde enthält eine Aufsandungserklärung zugunsten der Käuferin, die Geburtsdaten beider Parteien und trägt deren eigenhändige Unterschriften, deren Echtheit vom Antragstellervertreter bestätigt wurde. Laut Punkt II:

„Berichtigung des Kaufpreises" hatte die Käuferin dem Verkäufer zum Ankauf der Liegenschaftsanteile ein Darlehen von EUR 78.372,50 gewährt, weshalb mit Annahme des Anbotes der Kaufpreis als verrechnet galt.

Am 27. Juli 2005 begehrten die Antragsteller unter Vorlage der im Spruch genannten Urkunden die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Drittantragstellerin an den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen. Das Erstgericht wies diesen Antrag mangels Bestimmbarkeit des Kaufpreises für die einzelnen Liegenschaftsanteile ab. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes 20.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Es teilte die Auffassung des Erstgerichtes zur mangelnden Bestimmbarkeit des Preises, weshalb kein gültiger Rechtsgrund nach § 26 Abs 2 GBG vorliege. Der Kaufvertrag enthalte keinen Hinweis, in welchem Verhältnis der Kaufpreis auf die beiden Liegenschaftsanteile entfalle.Am 27. Juli 2005 begehrten die Antragsteller unter Vorlage der im Spruch genannten Urkunden die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Drittantragstellerin an den gegenständlichen Liegenschaftsanteilen. Das Erstgericht wies diesen Antrag mangels Bestimmbarkeit des Kaufpreises für die einzelnen Liegenschaftsanteile ab. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes 20.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Es teilte die Auffassung des Erstgerichtes zur mangelnden Bestimmbarkeit des Preises, weshalb kein gültiger Rechtsgrund nach Paragraph 26, Absatz 2, GBG vorliege. Der Kaufvertrag enthalte keinen Hinweis, in welchem Verhältnis der Kaufpreis auf die beiden Liegenschaftsanteile entfalle.

Der Revisionsrekurs der Antragsteller bekämpft diesen Beschluss mit dem Abänderungsantrag, die Einverleibung zu bewilligen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt, weil das Rekursgericht im konkreten Fall die Bestimmbarkeit des Kaufpreises zu Unrecht verneint hat.

Gemäß § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Das Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger ist, dass er nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878). Urkunden, die die Grundlage für den Erwerb eines dinglichen Rechtes bilden sollen, müssen einen gültigen Rechtsgrund enthalten (§ 26 Abs 2 GBG). Ähnlich fordert § 433 ABGB in der zum Eigentumserwerb tauglichen Urkunde die genaue Angabe unter anderem des Rechtsgrundes der Übergabe.Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der

beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Das Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger ist, dass er nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878). Urkunden, die die Grundlage für den Erwerb eines dinglichen Rechtes bilden sollen, müssen einen gültigen Rechtsgrund enthalten (Paragraph 26, Absatz 2, GBG). Ähnlich fordert Paragraph 433, ABGB in der zum Eigentumserwerb tauglichen Urkunde die genaue Angabe unter anderem des Rechtsgrundes der Übergabe.

Literatur und Judikatur stimmen darin überein, dass bei einem Kaufvertrag als Rechtsgrund der Kaufpreis nach§ 1054 ABGB bestimmt oder zumindest bestimmbar sein muss (Bittner/Lehner, Kommentar GBG, Kap 1.2.1/S 4; Marent/Preisl, Grundbuchsrecht3, 53; Hoyer in seiner Glosse zu 5 Ob 63/02d in NZ 2003/554; 5 Ob 51/90 = NZ 1991, 42 [Hofmeister]). Dieses Bestimmtheitserfordernis nahm ein Teil der Judikatur zum Anlass, Kaufvertragsurkunden mit einer Pauschalpreisvereinbarung die Verbücherungsfähigkeit abzusprechen, wenn der Kaufpreis nicht hinsichtlich der Liegenschaftsanteile und/oder der jeweiligen Parteien aufgeschlüsselt war (LG Wien NZLiteratur und Judikatur stimmen darin überein, dass bei einem Kaufvertrag als Rechtsgrund der Kaufpreis nach Paragraph 1054, ABGB bestimmt oder zumindest bestimmbar sein muss (Bittner/Lehner, Kommentar GBG, Kap 1.2.1/S 4; Marent/Preisl, Grundbuchsrecht3, 53; Hoyer in seiner Glosse zu 5 Ob 63/02d in NZ 2003/554; 5 Ob 51/90 = NZ 1991, 42 [Hofmeister]). Dieses Bestimmtheitserfordernis nahm ein Teil der Judikatur zum Anlass, Kaufvertragsurkunden mit einer Pauschalpreisvereinbarung die Verbücherungsfähigkeit abzusprechen, wenn der Kaufpreis nicht hinsichtlich der Liegenschaftsanteile und/oder der jeweiligen Parteien aufgeschlüsselt war (LG Wien NZ

1960, 134; 5 Ob 63/02d = NZ 2003/554 [Hoyer]; 5 Ob 252/04a = NZ

2005/630 [abl Hoyer] = JBl 2005, 587 [abl Holzner]). Eine Einschränkung von diesem Grundsatz erachtete der Oberste Gerichtshof beim Erwerb des nach dem WEG erforderlichen Mindestanteiles je zur Hälfte von Ehegatten (5 Ob 51/90; 5 Ob 74/93) sowie bei einem Kaufvertrag zwischen zwei Hälfteeigentümern einer Liegenschaft und einer Käuferin mit einem Gesamtkaufpreis (5 Ob 224/04h = NZ 2005/620 [zust Hoyer]) als gerechtfertigt. Die zuletzt zitierte Entscheidung zieht die „Zweifelsregelung" der §§ 839, 889 ABGB heran, wonach jeder Gläubiger nur den auf seinen Anteil entfallenden Teil verlangen könne (so auch 5 Ob 82/05b im Falle einer Schenkung).2005/630 [abl Hoyer] = JBl 2005, 587 [abl Holzner]). Eine Einschränkung von diesem Grundsatz erachtete der Oberste Gerichtshof beim Erwerb des nach dem WEG erforderlichen Mindestanteiles je zur Hälfte von Ehegatten (5 Ob 51/90; 5 Ob 74/93) sowie bei einem Kaufvertrag zwischen zwei Hälfteeigentümern einer Liegenschaft und einer Käuferin mit einem Gesamtkaufpreis (5 Ob 224/04h = NZ 2005/620 [zust Hoyer]) als gerechtfertigt. Die zuletzt zitierte Entscheidung zieht die „Zweifelsregelung" der Paragraphen 839,, 889 ABGB heran, wonach jeder Gläubiger nur den auf seinen Anteil entfallenden Teil verlangen könne (so auch 5 Ob 82/05b im Falle einer Schenkung).

Diesen Entscheidungen ist zunächst gemeinsam, dass sie Fälle mit Personenmehrheiten zu behandeln hatten; insbesondere trifft das auf die immer wieder zitierte Entscheidung des Landesgerichtes Wien vom 1. 9. 1960, 43 R 358/60 in NZ 1960, 134 zu, wo mehrere Liegenschaftsanteile an mehrere Personen verkauft wurden. Hier sind Kaufverträge zu beurteilen, bei denen auf Verkäufer- und Käuferseite nur jeweils eine Person beteiligt ist, die zwei Liegenschaftsanteile um einen Pauschalpreis verkauft bzw kauft.

Grundsätzlich ist vom zivilrechtlichen Ansatz her die Vereinbarung eines Pauschal-/Einheitspreises zulässig und mit dem Bestimmtheitsgebot vereinbar (Binder in Schwimann ABGB3 § 930 Rz 111, § 1054 Rz 50; vgl Bittner in der Besprechung der Entscheidung 5 Ob 252/04a in NZ 2006, 16 f) Stehen sich bei einer Pauschalpreisvereinbarung nur zwei Parteien gegenüber, so haben Bedenken, welcher Teil des Kaufpreises auf welche Partei entfällt, zu entfallen.Grundsätzlich ist vom zivilrechtlichen Ansatz her die Vereinbarung eines Pauschal-/Einheitspreises zulässig und mit dem Bestimmtheitsgebot vereinbar (Binder in Schwimann ABGB3 Paragraph 930, Rz 111, Paragraph 1054, Rz 50; vergleiche Bittner in der Besprechung der Entscheidung 5 Ob 252/04a in NZ 2006, 16 f) Stehen sich bei einer Pauschalpreisvereinbarung nur zwei Parteien gegenüber, so haben Bedenken, welcher Teil des Kaufpreises auf welche Partei entfällt, zu entfallen.

Allerdings stellt sich die Frage, ob mangels Zuordnung des Kaufpreise hinsichtlich eines oder einzelner der pauschal verkauften Objekte ein Vertrag mit überwiegender Schenkungsabsicht in Betracht kommt, weshalb auf die Einhaltung der für diese Verträge erforderlichen Formvorschriften Bedacht zu nehmen wäre (5 Ob 67/92 = NZ 1993/275 [Hofmeister]; LG Ibk NZ 1985/38 [Hofmeister]; vgl 5 Ob 141/94 mit Hinweis auf Hofmeister in NZ 1985, 76 und NZ 1989,

227 [Hofmeister]). Zum Problem der Bestimmbarkeit des Kaufpreises betonte Hofmeister (NZ 1985/38) unter Hinweis auf die mögliche Umgehung von Formvorschriften die im Vergleich zum materiellen Recht strengeren Anforderungen, die im Grundbuchsverfahren an einen Kaufvertrag zu stellen seien (idS erging auch die Entscheidung 5 Ob 252/04a).Allerdings stellt sich die Frage, ob mangels Zuordnung des Kaufpreise hinsichtlich eines oder einzelner der pauschal verkauften Objekte ein Vertrag mit überwiegender Schenkungsabsicht in Betracht kommt, weshalb auf die Einhaltung der für diese Verträge erforderlichen Formvorschriften Bedacht zu nehmen wäre (5 Ob 67/92 = NZ 1993/275 [Hofmeister]; LG Ibk NZ 1985/38 [Hofmeister]; vergleiche 5 Ob 141/94 mit Hinweis auf Hofmeister in NZ 1985, 76 und NZ 1989, 227 [Hofmeister]). Zum Problem der Bestimmbarkeit des Kaufpreises betonte Hofmeister (NZ 1985/38) unter Hinweis auf die mögliche Umgehung von Formvorschriften die im Vergleich zum materiellen Recht strengeren Anforderungen, die im Grundbuchsverfahren an einen Kaufvertrag zu stellen seien (idS erging auch die Entscheidung 5 Ob 252/04a).

Seine Glosse zu 5 Ob 67/92 = NZ 1993/275 verwies auf den Zweck der Vorschrift des§ 26 Abs 2 GBG, nämlich dem Grundbuchsgericht zu ermöglichen, die Entgeltlichkeit bzw. Unentgeltlichkeit des Geschäftes beurteilen zu können.Seine Glosse zu 5 Ob 67/92 = NZ 1993/275 verwies auf den Zweck der Vorschrift des Paragraph 26, Absatz 2, GBG, nämlich dem Grundbuchsgericht zu ermöglichen, die Entgeltlichkeit bzw. Unentgeltlichkeit des Geschäftes beurteilen zu können.

Hoyer vertrat in der Besprechung der Entscheidung 5 Ob 63/02d = AGS/NZ 2003/554 zunächst insoweit eine strenge Auffassung zum Bestimmtheitsgebot, als er ebenfalls eine Aufschlüsselung des Kaufpreises bei Verkauf einer Liegenschaft durch mehrere Verkäufer oder mehrerer Liegenschaftsanteile durch einen oder mehrere Verkäufer an einen oder mehrere Käufer forderte, begrüßte allerdings in NZ 2005/620 die Entscheidung 5 Ob 224/04h „zur Zweifelsregelung" der §§ 839, 889 ABGB als Loslösung von übertriebenem Formalismus. Der genannte Autor lehnte auch in FS Kralik, 227 die Forderung, im Grundbuchsverfahren unter Rücksicht auf die Formpflicht die Möglichkeit der Überprüfung auf Vorliegen eines Kaufes oder eines gemischten Geschäftes mit überwiegendem Schenkungsanteil zu ermöglichen, eindeutig ab, indem er die Möglichkeit der Überprüfung des gemeinen Wertes durch den Grundbuchsrichter verneint und auf die klagsweise Durchsetzung eines nur mündlich geschlossenen Kaufvertrages hinweist.Hoyer vertrat in der Besprechung der Entscheidung 5 Ob 63/02d = AGS/NZ 2003/554 zunächst insoweit eine strenge Auffassung zum Bestimmtheitsgebot, als er ebenfalls eine Aufschlüsselung des Kaufpreises bei Verkauf einer Liegenschaft durch mehrere Verkäufer oder mehrerer Liegenschaftsanteile durch einen oder mehrere Verkäufer an einen oder mehrere Käufer forderte, begrüßte allerdings in NZ 2005/620 die Entscheidung 5 Ob 224/04h „zur Zweifelsregelung" der Paragraphen 839,, 889 ABGB als Loslösung von übertriebenem Formalismus. Der genannte Autor lehnte auch in FS Kralik, 227 die Forderung, im Grundbuchsverfahren unter Rücksicht auf die Formpflicht die Möglichkeit der Überprüfung auf Vorliegen eines Kaufes oder eines gemischten Geschäftes mit überwiegendem Schenkungsanteil zu ermöglichen, eindeutig ab, indem er die Möglichkeit der Überprüfung des gemeinen Wertes durch den Grundbuchsrichter verneint und auf die klagsweise Durchsetzung eines nur mündlich geschlossenen Kaufvertrages hinweist.

Die nochmalige Überprüfung der Rechtslage führt zu folgendem Ergebnis:

Das Grundbuchsverfahren ist ein reines Urkundenverfahren. Bei einem als solchen bezeichneten Kaufvertrag, der die Erklärung der Parteien enthält, mehrere Anteile um einen bestimmten Gesamtkaufpreis kaufen/verkaufen zu wollen, kann mangels irgendeinem Anhaltspunkt in der Urkunde selbst nicht auf einen Schenkungswillen geschlossen werden, weil dem Grundbuchsrichter eine ergänzende oder gar vom Wortsinn der Grundbuchsurkunde abweichende Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen nicht zukommt. Die Berücksichtigung von Tatsachen, die sich durch eine bestimmte Auslegung außerhalb des Urkundeninhaltes liegender Umstände ergeben, etwa die Feststellung eines allenfalls zu erschließenden Willens der Vertragsteile, ist deshalb im Grundbuchsverfahren ausgeschlossen (vgl RIS-Justiz RS0060878 [T22 und T23]; vgl Hinteregger in Schwimann ABGB3 § 433 Rz 4)Das Grundbuchsverfahren ist ein reines Urkundenverfahren. Bei einem als solchen bezeichneten Kaufvertrag, der die Erklärung der Parteien enthält, mehrere Anteile um einen bestimmten Gesamtkaufpreis kaufen/verkaufen zu wollen, kann mangels irgendeinem Anhaltspunkt in der Urkunde selbst nicht auf einen Schenkungswillen geschlossen werden, weil dem Grundbuchsrichter eine ergänzende oder gar vom Wortsinn der Grundbuchsurkunde abweichende Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen nicht zukommt. Die Berücksichtigung von Tatsachen, die sich durch eine bestimmte

Auslegung außerhalb des Urkundeninhaltes liegender Umstände ergeben, etwa die Feststellung eines allenfalls zu erschließenden Willens der Vertragsteile, ist deshalb im Grundbuchsverfahren ausgeschlossen vergleiche RIS-Justiz RS0060878 [T22 und T23]; vergleiche Hinteregger in Schwimann ABGB3 Paragraph 433, Rz 4).

Eine mangelnde Bestimmtheit des Kaufpreises steht aus diesen Erwägungen der hier beantragten Eintragung nicht entgegen. Andere Hindernisse, welche der beantragten Sprungeintragung, bei der jeder Zwischenerwerber die Voraussetzungen für eine Verbücherung erfüllen muss (5 Ob 224/04h mwN) entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Anmerkung

E79828 5Ob5.06f

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Bittner, NZ 2006,138 = Zak 2006/296 S 175 - Zak 2006,175= RZ 2006,154 EÜ187 - RZ 2006 EÜ187 = NZ 2006,250 (Hoyer, NZ 2006,254) = immolex 2006,254/114 - immolex 2006/114 = SZ 2006/3 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00005.06F.0124.000

Dokumentnummer

JJT_20060124_OGH0002_0050OB00005_06F0000_000

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