

TE OGH 2005/1/11 5Ob295/04z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.01.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flossmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Sepp K*****, vertreten durch Dr. Gottfried Forsthuber, Rechtsanwalt in Baden, wegen Vormerkung des Eigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ 2205 Grundbuch ***** infolge des Revisionsrekurses der Edith D*****, vertreten durch Dr. Gabriele Schubert, Rechtsanwältin in Baden, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 29. September 2004, AZ 18 R 204/04k, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Baden vom 14. Juli 2004, TZ 4747/04, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Edith D***** ist grundbücherliche Eigentümerin von 39/613 (B-LNr 4), 52/613 (B-LNr 17) und 175/613 (B-LNr 20) Anteilen der Liegenschaft EZ 2205 Grundbuch ***** verbunden mit Wohnungseigentum an den Wohnungen Top Nr 5, 6 und 2. Zu B-LNr 17 und B-LNr 20 ist jeweils ein Veräußerungsverbot im Grundbuch eingetragen.

Der Antragsteller begehrte hinsichtlich der Liegenschaftsanteile B-LNr 4, B-LNr 17 und 20 die Vormerkung seines Eigentumsrechts unter Vorlage von Anboten zur Übergabe der genannten Liegenschaftsanteile (Notariatsakte GZ 329/2001 und 330/2001 des öffentlichen Notars Dr. Roland Rössler), der Annahmeerklärungen dieser Angebote (Notariatsakte GZ 1737 und 1738 des öffentlichen Notars Mag. Rainer Henk), seines Staatsbürgerschaftsnachweises sowie der Zustimmungserklärungen der Verbotsberechtigten.

Das Erstgericht bewilligte dieses Eintragungsgesuch.

Einem gegen diesen Beschluss erhobenen Rekurs der Liegenschaftseigentümerin Edith D***** gab das Rekursgericht nicht Folge.

Die Rekurswerberin hatte vorgebracht, dass ihr binnen 14 Tagen ab Anbotsannahme durch den Antragsteller, sohin binnen 14 Tagen ab 24. 6. 2004 ein vertragliches Rücktrittsrecht zugestanden sei, von dem sie auch mit Erklärung vom 3. 8. 2004 Gebrauch gemacht habe. Diese Rücktrittserklärung sei dem Rechtsvertreter des Antragstellers bereits am 3. 8. 2004 per Telefax zugegangen. Gemäß § 94 Abs 1 GBG hätte das Grundbuchsgericht das Begehren des Antragstellers auf Vormerkung nicht bewilligen dürfen. Bedingte Rechte, gleich ob auf Grund einer zivilrechtlichen Vereinbarung oder auf Grund einer Rechtsbedingung, seien nicht vormerkungsfähig. Die jeweils in Punkt 3. der

notariellen Anbote vom 15. 5. 2001 der Rekurswerberin eingeräumte Möglichkeit, im Falle des Zahlungsverzuges den Vertragsrücktritt zu erklären, stelle eine Resolutivbedingung dar, weil die Rechtswirkungen des Geschäftes bei Ausübung des Rücktrittsrechts aufgehoben würden. Der Antragsteller hätte zur wirksamen Einverleibung der Vormerkung des Eigentumsrechts gleichzeitig mit dem Einverleibungsgesuch eine Erklärung der Rekurswerberin vorlegen müssen, worin diese auf die Ausübung des Rücktrittsrechts ausdrücklich verzichte. Ohne einen solchen Verzicht hätte die Vormerkung nicht erfolgen dürfen. Die Rekurswerberin hatte vorgebracht, dass ihr binnen 14 Tagen ab Anbotsannahme durch den Antragsteller, sohin binnen 14 Tagen ab 24. 6. 2004 ein vertragliches Rücktrittsrecht zugestanden sei, von dem sie auch mit Erklärung vom 3. 8. 2004 Gebrauch gemacht habe. Diese Rücktrittserklärung sei dem Rechtsvertreter des Antragstellers bereits am 3. 8. 2004 per Telefax zugegangen. Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG hätte das Grundbuchsgericht das Begehren des Antragstellers auf Vormerkung nicht bewilligen dürfen. Bedingte Rechte, gleich ob auf Grund einer zivilrechtlichen Vereinbarung oder auf Grund einer Rechtsbedingung, seien nicht vormerkungsfähig. Die jeweils in Punkt 3. der notariellen Anbote vom 15. 5. 2001 der Rekurswerberin eingeräumte Möglichkeit, im Falle des Zahlungsverzuges den Vertragsrücktritt zu erklären, stelle eine Resolutivbedingung dar, weil die Rechtswirkungen des Geschäftes bei Ausübung des Rücktrittsrechts aufgehoben würden. Der Antragsteller hätte zur wirksamen Einverleibung der Vormerkung des Eigentumsrechts gleichzeitig mit dem Einverleibungsgesuch eine Erklärung der Rekurswerberin vorlegen müssen, worin diese auf die Ausübung des Rücktrittsrechts ausdrücklich verzichte. Ohne einen solchen Verzicht hätte die Vormerkung nicht erfolgen dürfen.

Dazu führte das Rekursgericht aus:

In Punkt I. 3. der in Notariatsaktsform gelegten Anbote der Rekurswerberin sei dieser jeweils für den Fall des Verzugs mit der Zahlung der als Gegenleistung vereinbarten Beträge das Recht eingeräumt worden, ohne Setzung einer Nachfrist den Rücktritt von den Übergabsverträgen zu erklären. In Punkt römisch eins. 3. der in Notariatsaktsform gelegten Anbote der Rekurswerberin sei dieser jeweils für den Fall des Verzugs mit der Zahlung der als Gegenleistung vereinbarten Beträge das Recht eingeräumt worden, ohne Setzung einer Nachfrist den Rücktritt von den Übergabsverträgen zu erklären.

In Punkt I. 7. hätten die Vertragsparteien (und damit auch die Rekurswerberin) jeweils ihre Einwilligung erklärt, dass auf Grund der Übergabsverträge das Eigentumsrecht für den Antragsteller einverleibt werde. In Punkt römisch eins. 7. hätten die Vertragsparteien (und damit auch die Rekurswerberin) jeweils ihre Einwilligung erklärt, dass auf Grund der Übergabsverträge das Eigentumsrecht für den Antragsteller einverleibt werde.

Diese Rechtslage sei dahin zu qualifizieren, dass der Rekurswerberin das einseitige Recht eingeräumt worden sei, die durch die Annahme der Anbote zustande gekommenen Rechtsgeschäfte im Fall eines Zahlungsverzugs wieder zu beseitigen. Das ändere aber nichts daran, dass das Recht des Antragstellers zunächst entstehe. Das ihm eingeräumte Recht werde dadurch nicht zu einem bedingten. Die fragliche Vertragsklausel hindere daher die Verbücherung nicht. Das entspreche zweitinstanzlicher Rechtsprechung (vgl. Dittrich/Angst/Auer, GBG4 E 12 zu § 9 GBG). Diese Rechtslage sei dahin zu qualifizieren, dass der Rekurswerberin das einseitige Recht eingeräumt worden sei, die durch die Annahme der Anbote zustande gekommenen Rechtsgeschäfte im Fall eines Zahlungsverzugs wieder zu beseitigen. Das ändere aber nichts daran, dass das Recht des Antragstellers zunächst entstehe. Das ihm eingeräumte Recht werde dadurch nicht zu einem bedingten. Die fragliche Vertragsklausel hindere daher die Verbücherung nicht. Das entspreche zweitinstanzlicher Rechtsprechung vergleiche Dittrich/Angst/Auer, GBG4 E 12 zu Paragraph 9, GBG).

Überdies sei in der Aufsandungserklärung die Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers nicht von einer Bedingung abhängig gemacht worden, in welchem Fall der Eintritt der Bedingung urkundlich nachzuweisen gewesen wäre (RIS-Justiz RS0015082).

Die Behauptung der Rekurswerberin, sie sei mittlerweile vom Vertrag zurückgetreten, unterliege dem Neuerungsverbot. Selbst nach ihren Behauptungen sei der Rücktritt überhaupt erst nach Bewilligung des Vormerkungsgesuchs erfolgt.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob ein vertraglich eingeräumtes Rücktrittsrecht die Einverleibung (Vormerkung) des Eigentumsrechts hindere.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Liegenschaftseigentümerin Edith D***** mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Abweisung des Vormerkungsbegehrens. Dem

Erstgericht möge der Auftrag erteilt werden, den ursprünglichen Grundbuchsstand wiederherzustellen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Liegenschaftseigentümerin ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig.

Er ist jedoch nicht berechtigt.

Bedingte Rechte können nach herrschender Meinung und ständiger Rechtsprechung vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (vgl. SZ 34/192; SZ 55/58; SZ 62/80; RIS-Justiz RS0060269; Spielbüchler in Rummel3 Rz 9 zu § 431 ABGB mwN). Eine Aufsandungserklärung, die die Einwilligung zur Einverleibung von einer Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig macht, genügt für die Einverleibung nur dann, wenn gleichzeitig auch der Eintritt der Bedingung urkundlich, und zwar in den §§ 31 und 32 Abs 1 lit b GBG vorgeschriebenen Form, nachgewiesen wird (RIS-Justiz RS0015082 ua). Bedingte Rechte können nach herrschender Meinung und ständiger Rechtsprechung vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (vergleiche SZ 34/192; SZ 55/58; SZ 62/80; RIS-Justiz RS0060269; Spielbüchler in Rummel3 Rz 9 zu Paragraph 431, ABGB mwN). Eine Aufsandungserklärung, die die Einwilligung zur Einverleibung von einer Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig macht, genügt für die Einverleibung nur dann, wenn gleichzeitig auch der Eintritt der Bedingung urkundlich, und zwar in den Paragraphen 31 und 32 Absatz eins, Litera b, GBG vorgeschriebenen Form, nachgewiesen wird (RIS-Justiz RS0015082 ua).

Das gilt jedoch nur für aufschiebende Bedingungen.

Zufolge §§ 696, 704 ABGB ist eine Bedingung die einem Rechtsgeschäft von den Parteien hinzugefügte Beschränkung, durch die der Eintritt oder die Aufhebung einer Rechtswirkung von einem ungewissen Umstand abhängig gemacht wird. Ist ein Geschäft unter aufschiebender Bedingung geschlossen worden, so beginnen die Rechtswirkungen erst dann, wenn das ungewisse Ereignis eintritt. Sollen die Rechtswirkungen eines Geschäfts aber sofort eintreten, aber wieder aufhören, wenn und sobald ein ungewisses Ereignis eintritt, so ist das Geschäft unter einer auflösenden Bedingung geschlossen (vgl. Koziol in Koziol/Welser I12, 175 mit Rechtsprechungshinweisen). Zufolge Paragraphen 696, 704 ABGB ist eine Bedingung die einem Rechtsgeschäft von den Parteien hinzugefügte Beschränkung, durch die der Eintritt oder die Aufhebung einer Rechtswirkung von einem ungewissen Umstand abhängig gemacht wird. Ist ein Geschäft unter aufschiebender Bedingung geschlossen worden, so beginnen die Rechtswirkungen erst dann, wenn das ungewisse Ereignis eintritt. Sollen die Rechtswirkungen eines Geschäfts aber sofort eintreten, aber wieder aufhören, wenn und sobald ein ungewisses Ereignis eintritt, so ist das Geschäft unter einer auflösenden Bedingung geschlossen (vergleiche Koziol in Koziol/Welser I12, 175 mit Rechtsprechungshinweisen).

Ungeachtet der Kontroverse über die Zulässigkeit der Einverleibung eines auflösend bedingten Eigentums zugunsten eines Voreigentümers (vgl. JBl 1995, 110; ablehnend Eggemeier NZ 1997, 35 ff; Hoyer in "Zeitlich begrenztes Eigentum durch Vertrag?"; Hofmeister - GdS [1996] 283) wurden bisher schon von zweitinstanzlicher Rechtsprechung die unter einer auflösenden Bedingung geschlossenen Rechtsgeschäfte als eintragungsfähig angesehen (RPfISlG 282; 1250 = Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsgesetz4 E 116 zu § 26 GBG). So wurde auch bereits ausgesprochen, dass ein obligatorisch vereinbartes Rücktrittsrecht nicht die Verbücherung des Vertrages hindert, weil kein bedingter Rechtserwerb vorliegt (Dittrich/Angst/Auer, GBG4 E 12 zu § 9 GBG). Ungeachtet der Kontroverse über die Zulässigkeit der Einverleibung eines auflösend bedingten Eigentums zugunsten eines Voreigentümers (vergleiche JBl 1995, 110; ablehnend Eggemeier NZ 1997, 35 ff; Hoyer in "Zeitlich begrenztes Eigentum durch Vertrag?"; Hofmeister - GdS [1996] 283) wurden bisher schon von zweitinstanzlicher Rechtsprechung die unter einer auflösenden Bedingung geschlossenen Rechtsgeschäfte als eintragungsfähig angesehen (RPfISlG 282; 1250 = Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsgesetz4 E 116 zu Paragraph 26, GBG). So wurde auch bereits ausgesprochen, dass ein obligatorisch vereinbartes Rücktrittsrecht nicht die Verbücherung des Vertrages hindert, weil kein bedingter Rechtserwerb vorliegt (Dittrich/Angst/Auer, GBG4 E 12 zu Paragraph 9, GBG).

Dem schließt sich auch der erkennende Senat an. Wenn ein Kaufvertrag keine Bedingung für sein Wirksamwerden enthält, sondern nur die Möglichkeit einer späteren Auflösung unter bestimmten Voraussetzungen vereinbart ist und eine unbedingte Aufsandungserklärung abgegeben wird, liegt ein tauglicher Rechtsgrund zum Erwerb des

Eigentumsrechts (hier mangels Unbedenklichkeitsbescheinigung zu dessen Vormerkung) vor (idS schon OGH 1 R 18/20 = ZBl 1920/65). Das Fehlen aufhebender oder rechtshindernder Umstände und Tatsachen bedarf generell keines Nachweises (Hoyer, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchsrichters, FS Kralik 215 ff [225]).

Der Verkäuferin steht - die Richtigkeit ihrer Behauptungen über die Berechtigung ihrer Rücktrittserklärung vorausgesetzt - die Möglichkeit der Löschungsklage offen.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Textnummer

E76033

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00295.04Z.0111.000

Im RIS seit

10.02.2005

Zuletzt aktualisiert am

23.03.2012

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