

TE OGH 2005/1/11 5Ob235/04a

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.01.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzende sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin G***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Hirsch und Dr. Ursula Leissing, Rechtsanwälte in Bregenz, wegen Eintragungen ob den Liegenschaften EZ ***** und *****, GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgericht vom 10. August 2004, AZ 4 R 133/04w, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Bregenz vom 7. Juli 2004, TZ 4186/04, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Landeshauptstadt B***** ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ *****, die Antragstellerin der Liegenschaft EZ ***** je GB *****. Die Landeshauptstadt B***** verkaufte eine Teilfläche ihrer Liegenschaft an die Antragstellerin. Im Kaufvertrages vom 13./25. Mai 2004 ist unter Punkt VI vermerkt: "Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist als 'Baufläche-Betriebsgebiet 1' gewidmet." Die Landeshauptstadt B***** ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ *****, die Antragstellerin der Liegenschaft EZ ***** je GB *****. Die Landeshauptstadt B***** verkaufte eine Teilfläche ihrer Liegenschaft an die Antragstellerin. Im Kaufvertrages vom 13./25. Mai 2004 ist unter Punkt römisch VI vermerkt: "Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist als 'Baufläche-Betriebsgebiet 1' gewidmet."

Die Antragstellerin begeht aufgrund des mit der Landeshauptstadt B***** abgeschlossenen Kaufvertrages vom 13./25. Mai 2004, einer Planurkunde von DI Reinhard K***** samt Teilungsgenehmigung und des Bescheids des Vermessungsamtes die lastenfreie Abschreibung der in der Planurkunde mit "1" bezeichneten Teilfläche von der Liegenschaft EZ *****, GSt 367/10 und deren Zuschreibung zum Gutbestand der EZ *****.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Gemäß § 30 Abs 2 lit a VbgGVG dürften Rechte an einem Grundstück nur im Grundbuch eingetragen werden, wenn eine Baugrundstückbestätigung und eine Bestätigung über die österreichische Staatsangehörigkeit des Erwerbers beigeschlossen sei. Ein Hinweis im Vertrag könne eine Baugrundstückbestätigung nicht ersetzen. Da es sich bei der Antragstellerin um eine juristische Person handle, müsse der überwiegende Teil der Gesellschafter (natürliche Personen) und Geschäftsführer Österreicher bzw EU-Bürger sein. Ein Nachweis dazu fehle. Das Erstgericht wies den Antrag ab. Gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Litera a, VbgGVG dürften Rechte an einem

Grundstück nur im Grundbuch eingetragen werden, wenn eine Baugrundstückbestätigung und eine Bestätigung über die österreichische Staatsangehörigkeit des Erwerbers beigeschlossen sei. Ein Hinweis im Vertrag könne eine Baugrundstückbestätigung nicht ersetzen. Da es sich bei der Antragstellerin um eine juristische Person handle, müsse der überwiegende Teil der Gesellschafter (natürliche Personen) und Geschäftsführer Österreicher bzw EU-Bürger sein. Ein Nachweis dazu fehle.

Das Rekursgericht bestätigte den angefochtenen Beschluss. Mit der Bestimmung im Kaufvertrag Punkt VI sei den Anforderungen des § 30 Abs 2 lit a VbgGVG nicht genüge getan. Die Bestätigung über den von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich erstellten Flächenwidmungsplan sei in Vollziehung der Gesetze auszustellen. Es handle sich sohin um einen Akt der Hoheitsverwaltung. Dieser könne nicht durch eine im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung abgegebene rechtsgeschäftliche Erklärung ersetzt werden. Um den Anordnungen des § 30 Abs 2 lit a VbgGVG gerecht zu werden, bedürfe es auch der Vorlage von Staatsbürgerschaftsnachweisen bzw beglaubigter Passkopien. Die Antragstellerin sei zwar ein renommiertes Unternehmen mit Sitz in Bregenz und bereits Eigentümerin einer Liegenschaft, in die die laut Kaufvertrag erworbene Teilfläche einzubeziehen sei, doch könne das Grundbuchsgericht nicht iSd § 30 Abs 2 lit b VbgGVG mit Sicherheit annehmen, dass der Rechtserwerb nicht in den Anwendungsbereich der Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer iSd § 2 Abs 5 lit c VbgGVG falle. Das Rekursgericht bestätigte den angefochtenen Beschluss. Mit der Bestimmung im Kaufvertrag Punkt römisch VI sei den Anforderungen des Paragraph 30, Absatz 2, Litera a, VbgGVG nicht genüge getan. Die Bestätigung über den von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich erstellten Flächenwidmungsplan sei in Vollziehung der Gesetze auszustellen. Es handle sich sohin um einen Akt der Hoheitsverwaltung. Dieser könne nicht durch eine im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung abgegebene rechtsgeschäftliche Erklärung ersetzt werden. Um den Anordnungen des Paragraph 30, Absatz 2, Litera a, VbgGVG gerecht zu werden, bedürfe es auch der Vorlage von Staatsbürgerschaftsnachweisen bzw beglaubigter Passkopien. Die Antragstellerin sei zwar ein renommiertes Unternehmen mit Sitz in Bregenz und bereits Eigentümerin einer Liegenschaft, in die die laut Kaufvertrag erworbene Teilfläche einzubeziehen sei, doch könne das Grundbuchsgericht nicht iSd Paragraph 30, Absatz 2, Litera b, VbgGVG mit Sicherheit annehmen, dass der Rechtserwerb nicht in den Anwendungsbereich der Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer iSd Paragraph 2, Absatz 5, Litera c, VbgGVG falle.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000 nicht übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zu § 30 Abs 2 lit a und b VbgGVG fehle Judikatur des Höchstgerichtes. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000 nicht übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zu Paragraph 30, Absatz 2, Litera a und b VbgGVG fehle Judikatur des Höchstgerichtes.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit einem auf Bewilligung des Eintragungsgesuchs abzielenden Abänderungsantrag.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Auf den Antrag vom 1. 7. 2004 ist das VbgGVG idF LGBI Nr 34/2004 (in Kraft vom 23. 6. 2004 bis 19. 8. 2004) anzuwenden, wobei die hier relevanten Bestimmungen der Fassung durch das Landesgesetz LGBI Nr 28/2004 entsprechen. Auf den Antrag vom 1. 7. 2004 ist das VbgGVG in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 34 aus 2004, (in Kraft vom 23. 6. 2004 bis 19. 8. 2004) anzuwenden, wobei die hier relevanten Bestimmungen der Fassung durch das Landesgesetz Landesgesetzblatt Nr 28 aus 2004, entsprechen.

Nach § 30 Abs 2 lit a VbgGVG dürfen Rechte an einem Grundstück im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch eine Bestätigung der Gemeinde, dass der Rechtserwerb an einem Baugrundstück erfolgt (Baugrundstückbestätigung), und eine Bestätigung über die österreichische Staatsangehörigkeit des Erwerbers beigeschlossen sind. Vom Erfordernis der Bestätigung der österreichischen Staatsangehörigkeit des Erwerbers wird in § 30 Abs 2 lit b VbgGVG insofern eine Einschränkung gemacht, als die Baugrundstückbestätigung ausreicht, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass der Rechtserwerb nicht in den Anwendungsbereich der Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer fällt. Nach Paragraph 30, Absatz 2, Litera a, VbgGVG dürfen Rechte an einem Grundstück im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch eine Bestätigung der Gemeinde, dass der Rechtserwerb an einem Baugrundstück erfolgt (Baugrundstückbestätigung), und eine Bestätigung über die

österreichische Staatsangehörigkeit des Erwerbers beigeschlossen sind. Vom Erfordernis der Bestätigung der österreichischen Staatsangehörigkeit des Erwerbers wird in Paragraph 30, Absatz 2, Litera b, VbgG VG insofern eine Einschränkung gemacht, als die Baugrundstückbestätigung ausreicht, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass der Rechtserwerb nicht in den Anwendungsbereich der Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer fällt.

Eine Baugrundstückbestätigung ist eine Bestätigung der Gemeinde über Einzelheiten des von der Gemeinde erstellten Flächenwidmungsplans (vgl SZ 73/90; RIS-Justiz RS0113715). Wie diese Bestätigung beschaffen sein muss, ist im hier anzuwendenden VbgG VG nicht geregelt. Im vorliegenden Fall liegt zwar keine ausdrücklich als solche ausgestellte Baugrundstückbestätigung vor, es findet sich aber im Kaufvertrag die Erklärung der vertretungsbefugten Organe der verkaufenden Gemeinde, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft als "Baufläche-Betriebsgebiet 1" gewidmet sei. Auch wenn diese Erklärung im Kaufvertrag abgegeben wurde, so ändert dies insbesondere im Hinblick auf die Beglaubigung der Unterschriften nichts daran, dass sichergestellt ist, dass die vertretungsbefugten Organe der Gemeinde schriftlich die sonst mit einer Baugrundstückbestätigung zu bescheinigende Widmung laut Flächenwidmungsplan bekannt gegeben haben. In diesem Fall noch zusätzlich eine gesonderte im Wesentlichen inhaltsgleiche Erklärung von Vertretern der Gemeinde im Rahmen der Hoheitsverwaltung zu verlangen, wäre unnötiger Formalismus. Eine Baugrundstückbestätigung ist eine Bestätigung der Gemeinde über Einzelheiten des von der Gemeinde erstellten Flächenwidmungsplans vergleiche SZ 73/90; RIS-Justiz RS0113715). Wie diese Bestätigung beschaffen sein muss, ist im hier anzuwendenden VbgG VG nicht geregelt. Im vorliegenden Fall liegt zwar keine ausdrücklich als solche ausgestellte Baugrundstückbestätigung vor, es findet sich aber im Kaufvertrag die Erklärung der vertretungsbefugten Organe der verkaufenden Gemeinde, dass die vertragsgegenständliche Liegenschaft als "Baufläche-Betriebsgebiet 1" gewidmet sei. Auch wenn diese Erklärung im Kaufvertrag abgegeben wurde, so ändert dies insbesondere im Hinblick auf die Beglaubigung der Unterschriften nichts daran, dass sichergestellt ist, dass die vertretungsbefugten Organe der Gemeinde schriftlich die sonst mit einer Baugrundstückbestätigung zu bescheinigende Widmung laut Flächenwidmungsplan bekannt gegeben haben. In diesem Fall noch zusätzlich eine gesonderte im Wesentlichen inhaltsgleiche Erklärung von Vertretern der Gemeinde im Rahmen der Hoheitsverwaltung zu verlangen, wäre unnötiger Formalismus.

Dennoch konnte das Grundbuchsgesuch nicht bewilligt werden.

Nach § 2 Abs 5 lit c VbgG VG gelten juristische Personen mit dem Sitz im Inland als Ausländer, wenn an ihnen ausschließlich oder überwiegend Ausländer, also natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder juristische Personen, die ihren Sitz im Ausland haben (lit c leg cit), beteiligt sind oder deren geschäftsführenden Organen mindestens zur Hälfte Ausländer angehören. Den österreichischen Staatsbürgern stehen die Staatsbürger der Mitgliedstaaten der Europäischen Union gleich (vgl RIS-Justiz RS0111645, RS0111645). Nach Paragraph 2, Absatz 5, Litera c, VbgG VG gelten juristische Personen mit dem Sitz im Inland als Ausländer, wenn an ihnen ausschließlich oder überwiegend Ausländer, also natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen, oder juristische Personen, die ihren Sitz im Ausland haben (Litera c, leg cit), beteiligt sind oder deren geschäftsführenden Organen mindestens zur Hälfte Ausländer angehören. Den österreichischen Staatsbürgern stehen die Staatsbürger der Mitgliedstaaten der Europäischen Union gleich vergleiche RIS-Justiz RS0111645, RS0111645).

Nach § 30 Abs 2 lit b VbgG VG muss der Nachweis der Staatsangehörigkeit dann nicht erbracht werden, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass der Rechtserwerb nicht in den Anwendungsbereich der Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer fällt. Damit kann nur gemeint sein, dass ein seiner Art nach nicht genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft bzw ein Ausnahmetatbestand nach den Bestimmungen des § 9 VbgG VG in der hier anzuwendenden Fassung vorliegt oder - bezogen auf den hier zu beurteilenden Fall - die Inländereigenschaft (die Staatsbürgerschaft zu einem Mitgliedstaat der Europäischen Union) notorisch ist. Nach Paragraph 30, Absatz 2, Litera b, VbgG VG muss der Nachweis der Staatsangehörigkeit dann nicht erbracht werden, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass der Rechtserwerb nicht in den Anwendungsbereich der Regelungen über den Grunderwerb durch Ausländer fällt. Damit kann nur gemeint sein, dass ein seiner Art nach nicht genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft bzw ein Ausnahmetatbestand nach den Bestimmungen des Paragraph 9, VbgG VG in der hier anzuwendenden Fassung vorliegt oder - bezogen auf den hier zu beurteilenden Fall - die Inländereigenschaft (die Staatsbürgerschaft zu einem Mitgliedstaat der Europäischen Union) notorisch ist.

Letzteres trifft nicht zu. Auch wenn das Unternehmen der Antragstellerin gerichtsbekannter Maßen ihren Sitz im Inland hat und auch schon Eigentümerin einer Liegenschaft in Vorarlberg ist, ist damit nichts über die derzeitige Staatsangehörigkeit der Gesellschafter und Geschäftsführer im oben dargelegten Sinn gesagt. Da sich die Staatsangehörigkeit der Gesellschafter bzw Organe der Antragstellerin seit dem Kauf der Liegenschaft EZ ***** geändert haben kann, ist - wie bereits zutreffend von den Vorinstanzen gefordert - eine Genehmigung bzw Negativbestätigung der Grundverkehrsbehörde vorzulegen oder dem Gericht iSd § 30 Abs 2 lit a VbgGVG die Inländereigenschaft der Antragstellerin nachzuweisen. Letzteres trifft nicht zu. Auch wenn das Unternehmen der Antragstellerin gerichtsbekannter Maßen ihren Sitz im Inland hat und auch schon Eigentümerin einer Liegenschaft in Vorarlberg ist, ist damit nichts über die derzeitige Staatsangehörigkeit der Gesellschafter und Geschäftsführer im oben dargelegten Sinn gesagt. Da sich die Staatsangehörigkeit der Gesellschafter bzw Organe der Antragstellerin seit dem Kauf der Liegenschaft EZ ***** geändert haben kann, ist - wie bereits zutreffend von den Vorinstanzen gefordert - eine Genehmigung bzw Negativbestätigung der Grundverkehrsbehörde vorzulegen oder dem Gericht iSd Paragraph 30, Absatz 2, Litera a, VbgGVG die Inländereigenschaft der Antragstellerin nachzuweisen.

Dem Revisionsrekurs war daher im Ergebnis der Erfolg zu versagen.

Textnummer

E76029

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00235.04A.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