

TE OGH 2004/12/7 50b256/04i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.12.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Ing. Michael M*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Winkler, Rechtsanwalt in Ternitz, wegen Rechtfertigung einer Vormerkung des Eigentumsrechts, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 28. Juli 2004, AZ 18 R 171/04g, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 7. April 2004, TZ 2329/04, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die auf Grund dieses Beschlusses notwendigen Grundbucheintragungen und Verständigungen obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

In der Einlage EZ ***** ist zu TZ 1231/98 auf Grund des Kaufvertrages vom 30. 8. 1995/5. 9. 1995/30. 1. 1996 im Rang TZ 1374/97 bei den 125/1913 Anteilen der U. F***** Gesellschaft mbH, mit denen das Wohnungseigentum an Reihenhaus 5 untrennbar verbunden ist (B-LNr 8), das Eigentumsrecht für den nunmehrigen Antragsteller vorgemerkt. Dem seinerzeitigen Grundbuchsgesuch waren neben dem Kaufvertrag der (zugleich zu einer anderen Eingabe überreichte) Rangordnungsbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom 13. 2. 1997, TZ 1374/97, sowie der Staatsbürgerschaftsnachweis des Antragstellers angeschlossen. Für den Antragsteller ist damals Rechtsanwalt Dr. Walter R***** eingeschritten, der als Treuhänder für den Käufer fungierte (siehe dazu den später zitierten Punkt X des Kaufvertrages vom 30. 1. 1996). In der Einlage EZ ***** ist zu TZ 1231/98 auf Grund des Kaufvertrages vom 30. 8. 1995/5. 9. 1995/30. 1. 1996 im Rang TZ 1374/97 bei den 125/1913 Anteilen der U. F***** Gesellschaft mbH, mit denen das Wohnungseigentum an Reihenhaus 5 untrennbar verbunden ist (B-LNr 8), das Eigentumsrecht für den nunmehrigen Antragsteller vorgemerkt. Dem seinerzeitigen Grundbuchsgesuch waren neben dem Kaufvertrag der (zugleich zu einer anderen Eingabe überreichte) Rangordnungsbeschluss des Bezirksgerichtes Mödling vom

13. 2. 1997, TZ 1374/97, sowie der Staatsbürgerschaftsnachweis des Antragstellers angeschlossen. Für den Antragsteller ist damals Rechtsanwalt Dr. Walter R***** eingeschritten, der als Treuhänder für den Käufer fungierte (siehe dazu den später zitierten Punkt römisch zehn des Kaufvertrages vom 30. 1. 1996).

Unter Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien vom 20. 9. 1996 zum genannten Kaufvertrag begehrt nunmehr der Antragsteller die Anmerkung der Rechtfertigung seines Eigentumsrechts sowie die Löschung diverser Zwischeneintragungen gemäß § 49 Abs 2 GBG. Unter Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien vom 20. 9. 1996 zum genannten Kaufvertrag begehrt nunmehr der Antragsteller die Anmerkung der Rechtfertigung seines Eigentumsrechts sowie die Löschung diverser Zwischeneintragungen gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GBG.

Das Erstgericht bewilligte diesen Antrag; das von der U. F***** Gesellschaft m. b. H. in Liquidation angerufene Rekursgericht wies jedoch das Eintragungsbegehren ab. Dies aus folgenden Gründen:

Für den Fall, dass dem Grundbuchsakt, in dem die Vormerkung bewilligt wurde, im Einzelnen die der Einverleibung des Rechts entgegenstehenden Mängel zu entnehmen sind und aus dem Akt nicht hervorgeht, dass andere der Rechtfertigung bedürftige Mängel vorhanden waren, reiche es zum Nachweis der Rechtfertigung der Vormerkung und des Umfangs der Vormerkung aus, bloß jene Urkunden bzw die Urkunden in der erforderlichen Form vorzulegen, deren Fehlen bisher dem unbedingten Eintrag entgegenstand (RIS-Justiz RS0060736).

Hier sei aus dem Beschluss über die Bewilligung der Vormerkung des Eigentumsrechts nicht ersichtlich, was dem unbedingten Eintrag entgegenstand. Der Antragsteller hätte daher mit seinem Antrag zumindest den Kaufvertrag vom 30. 8. 1995/5. 9. 1995/30. 1. 1996 vorlegen müssen.

Die Einsicht in die Urkundensammlung habe ergeben, dass die Verkäuferin unter Punkt IX. des Kaufvertrags folgende (hier aus der Urkundensammlung ergänzte) Aufsandungserklärung abgab: Die Einsicht in die Urkundensammlung habe ergeben, dass die Verkäuferin unter Punkt römisch IX. des Kaufvertrags folgende (hier aus der Urkundensammlung ergänzte) Aufsandungserklärung abgab:

Die Verkäuferin ... erteilt hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob den ihr gehörigen ... Anteilen der Liegenschaft ... das Eigentumsrecht für Ing. Michael M*****, einverleibt wird.

Der anschließende Punkt X. lautet: Der anschließende Punkt römisch zehn. lautet:

Die Eigentumseintragung des Käufers im Grundbuch erfolgt vor Fertigstellung des kaufgegenständlichen Einfamilienhauses, falls seitens eines finanzierenden Kreditinstituts die unwiderrufliche Garantie zur Zahlung des Kaufpreises in den vereinbarten zwei Raten gemäß Freigabe durch den bauüberwachenden Architekten Mag. Franz Josef P***** gegenüber dem Treuhänder Dr. Walter R***** abgegeben wird.

Eine Aufsandungserklärung, die die Einwilligung zur Einverleibung von einer Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig macht, genüge für die Einverleibung nur dann, wenn auch der Eintritt der Bedingung urkundlich, und zwar in der in den §§ 31 und 32 Abs 1 lit b GBG vorgeschriebenen Form, nachgewiesen wird (RIS-Justiz RS0015082 = 7 Ob 590/57). Hiefür reiche eine mit allen gesetzlichen Erfordernissen versehene übereinstimmende Erklärung der Vertragspartner (Dittrich/Angst/Auer, MGA Grundbuchsrecht4 E 56 zu § 32 GBG). Eine Aufsandungserklärung, die die Einwilligung zur Einverleibung von einer Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig macht, genüge für die Einverleibung nur dann, wenn auch der Eintritt der Bedingung urkundlich, und zwar in der in den Paragraphen 31 und 32 Absatz eins, Litera b, GBG vorgeschriebenen Form, nachgewiesen wird (RIS-Justiz RS0015082 = 7 Ob 590/57). Hiefür reiche eine mit allen gesetzlichen Erfordernissen versehene übereinstimmende Erklärung der Vertragspartner (Dittrich/Angst/Auer, MGA Grundbuchsrecht4 E 56 zu Paragraph 32, GBG).

Im gegenständlichen Fall hätte daher eine den Formerfordernissen der §§ 31 und 32 Abs 1 lit b GBG genügende Urkunde zum Nachweis entweder der Fertigstellung des Einfamilienhauses oder der Abgabe der in in Punkt X. geforderten Bankgarantie an den Treuhänder erfolgen müssen. Dies habe jedenfalls dann zu gelten, wenn der Grundbuchsantrag auf Rechtfertigung nicht vom Treuhänder gestellt wird. Im gegenständlichen Fall hätte daher eine den Formerfordernissen der Paragraphen 31 und 32 Absatz eins, Litera b, GBG genügende Urkunde zum Nachweis

entweder der Fertigstellung des Einfamilienhauses oder der Abgabe der in in Punkt römisch zehn. geforderten Bankgarantie an den Treuhänder erfolgen müssen. Dies habe jedenfalls dann zu gelten, wenn der Grundbuchsanzug auf Rechtfertigung nicht vom Treuhänder gestellt wird.

Da somit der Antrag auf Anmerkung der Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsrechts abzuweisen sei, komme auch eine Löschung der Zwischeneintragungen gemäß § 49 Abs 2 GBG nicht in Betracht. Da somit der Antrag auf Anmerkung der Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsrechts abzuweisen sei, komme auch eine Löschung der Zwischeneintragungen gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GBG nicht in Betracht.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar EUR 20.000,- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, es hätten sich keine Rechtsfragen iSd § 14 Abs 1 AußStrG gestellt. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes zwar EUR 20.000,- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, es hätten sich keine Rechtsfragen iSd Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG gestellt.

Den Beschluss des Rekursgerichtes hat der Antragsteller mit außerordentlichem Revisionsrekurs angefochten. Er meint (soweit er sich nicht auf unzulässige Neuerungen wie zB die Vorlage eines rk Urteils des Handelsgerichtes Wien vom 22. 9. 2003 stützt, wonach er der U. F***** Gesellschaft mbH aus dem Kaufvertrag vom 30. 8. 1995/5. 9. 1995/30. 1. 1996 nichts schuldet), das Rekursgericht habe sich unzulässiger Weise über die Rechtskraft des die Vormerkung seines Eigentumsrechtes bewilligenden Beschlusses hinweggesetzt. Auf Grund dieses Beschlusses sei davon auszugehen, dass der Kaufvertrag einen ausreichenden Rechtsgrund für die Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers enthält. Es liege auch eine ohne jede Bedingung abgegebene Aufsandungserklärung der Verkäuferin vor. Punkt X. des Kaufvertrages lege nur intern den Zeitpunkt der Grundbucheintragung fest und habe mit der Aufsandungserklärung nichts zu tun. Aus dem zu TZ 1231/98 überreichten Grundbuchsgesuch ergebe sich eindeutig, dass der einzige Grund für die bloße Vormerkung statt Einverleibung des Eigentumsrechts das Fehlen der Unbedenklichkeitsbescheinigung war. Der Rechtsmittelanzug geht dahin, die Eintragungsbewilligung des Erstgerichtes wieder herzustellen. Den Beschluss des Rekursgerichtes hat der Antragsteller mit außerordentlichem Revisionsrekurs angefochten. Er meint (soweit er sich nicht auf unzulässige Neuerungen wie zB die Vorlage eines rk Urteils des Handelsgerichtes Wien vom 22. 9. 2003 stützt, wonach er der U. F***** Gesellschaft mbH aus dem Kaufvertrag vom 30. 8. 1995/5. 9. 1995/30. 1. 1996 nichts schuldet), das Rekursgericht habe sich unzulässiger Weise über die Rechtskraft des die Vormerkung seines Eigentumsrechtes bewilligenden Beschlusses hinweggesetzt. Auf Grund dieses Beschlusses sei davon auszugehen, dass der Kaufvertrag einen ausreichenden Rechtsgrund für die Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers enthält. Es liege auch eine ohne jede Bedingung abgegebene Aufsandungserklärung der Verkäuferin vor. Punkt römisch zehn. des Kaufvertrages lege nur intern den Zeitpunkt der Grundbucheintragung fest und habe mit der Aufsandungserklärung nichts zu tun. Aus dem zu TZ 1231/98 überreichten Grundbuchsgesuch ergebe sich eindeutig, dass der einzige Grund für die bloße Vormerkung statt Einverleibung des Eigentumsrechts das Fehlen der Unbedenklichkeitsbescheinigung war. Der Rechtsmittelanzug geht dahin, die Eintragungsbewilligung des Erstgerichtes wieder herzustellen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und auch berechtigt.

Das Rekursgericht ging an sich zutreffend davon aus, dass bei der Rechtfertigung einer Vormerkung nur mehr jene besonderen Erfordernisse eines unbedingten Rechtserwerbs zu belegen sind, deren Fehlen bzw mangelnder Nachweis eine sofortige Einverleibung des Rechts verhindert hatte (vgl RIS-Justiz RS0060736). Die anlässlich der Vormerkung bereits geprüften Eintragungsvoraussetzungen sind nicht neuerlich darzulegen, weil auch Beschlüsse des Grundbuchsgerichtes in formelle und materielle Rechtskraft erwachsen (vgl 5 Ob 187/01p = AGS 2002/539 mit Anm von Hoyer; 5 Ob 43/01m = wobl 2001/136; Hoyer, Grundbuchsrecht und Grundbuchspraxis II, NZ 1996, 73). Das Grundbuchsgericht ist also an seine frühere Entscheidung gebunden (Hoyer in JBl 1999, 46 zu 6 Ob 179/97k). Das Rekursgericht ging an sich zutreffend davon aus, dass bei der Rechtfertigung einer Vormerkung nur mehr jene besonderen Erfordernisse eines unbedingten Rechtserwerbs zu belegen sind, deren Fehlen bzw mangelnder Nachweis eine sofortige Einverleibung des Rechts verhindert hatte (vergleiche RIS-Justiz RS0060736). Die anlässlich der Vormerkung bereits geprüften Eintragungsvoraussetzungen sind nicht neuerlich darzulegen, weil auch Beschlüsse des Grundbuchsgerichtes in formelle und materielle Rechtskraft erwachsen (vergleiche 5 Ob 187/01p = AGS 2002/539 mit

Anmerkung von Hoyer; 5 Ob 43/01m = wobl 2001/136; Hoyer, Grundbuchsrecht und Grundbuchspraxis römisch II, NZ 1996, 73). Das Grundbuchsgericht ist also an seine frühere Entscheidung gebunden (Hoyer in JBl 1999, 46 zu 6 Ob 179/97k).

Die Praxis der Grundbuchsgerichte trägt diesem Umstand (auch wegen der gemäß § 95 Abs 3 GBG nur für abweisende Entscheidungen geltende Begründungspflicht) bisher nur ungenügend Rechnung, indem es das einer sofortigen Einverleibung des Rechts entgegenstehende Hindernis nur selten bei der grundbücherlichen Eintragung der Vormerkung anführt (vgl Hofmeister in der Anm zu 5 Ob 124/91 = NZ 1992, 115/231) und manchmal - so wie hier - nicht einmal die Entscheidung über das Grundbuchsgesuch eindeutig erkennen lässt, welche Voraussetzungen für eine Einverleibung fehlten. In dem zu TZ 1231/98 entschiedenen Fall war es sicherlich der jetzt mit dem Rechtfertigungsgesuch behobene Mangel der Unbedenklichkeitsbescheinigung; ob iSd § 35 GBG auch die Aufsandungserklärung als unzulänglich erachtet (also das Fehlen des besonderen Einverleibungserfordernisses des § 32 Abs 1 lit b GBG) festgestellt wurde, bedarf einer Auslegung, die das Grundbuchsgericht wegen seiner eingeschränkten Kognitionsmöglichkeiten nur nach rechtlichen Gesichtspunkten vornehmen darf und zu einem eindeutigen Ergebnis führen muss (vgl 5 Ob 115/92 = SZ 65/123 ua). Die Praxis der Grundbuchsgerichte trägt diesem Umstand (auch wegen der gemäß Paragraph 95, Absatz 3, GBG nur für abweisende Entscheidungen geltende Begründungspflicht) bisher nur ungenügend Rechnung, indem es das einer sofortigen Einverleibung des Rechts entgegenstehende Hindernis nur selten bei der grundbücherlichen Eintragung der Vormerkung anführt vergleiche Hofmeister in der Anmerkung zu 5 Ob 124/91 = NZ 1992, 115/231) und manchmal - so wie hier - nicht einmal die Entscheidung über das Grundbuchsgesuch eindeutig erkennen lässt, welche Voraussetzungen für eine Einverleibung fehlten. In dem zu TZ 1231/98 entschiedenen Fall war es sicherlich der jetzt mit dem Rechtfertigungsgesuch behobene Mangel der Unbedenklichkeitsbescheinigung; ob iSd Paragraph 35, GBG auch die Aufsandungserklärung als unzulänglich erachtet (also das Fehlen des besonderen Einverleibungserfordernisses des Paragraph 32, Absatz eins, Litera b, GBG) festgestellt wurde, bedarf einer Auslegung, die das Grundbuchsgericht wegen seiner eingeschränkten Kognitionsmöglichkeiten nur nach rechtlichen Gesichtspunkten vornehmen darf und zu einem eindeutigen Ergebnis führen muss vergleiche 5 Ob 115/92 = SZ 65/123 ua).

Das Rekursgericht hatte Zweifel, ob bei Bewilligung der Vormerkung die Aufsandungserklärung der Verkäuferin geprüft und als ausreichend iSd § 32 Abs 1 lit b GBG beurteilt wurde; Punkt X. des Vertrages könnte - wie jetzt von ihm - als Bedingung der Einverleibungsbewilligung gedeutet worden sein, sodass jetzt der Eintritt der Bedingung noch nachzuweisen sei. Gleichzeitig hat das Rekursgericht die Meinung vertreten, dass ein Grundbuchsgesuch des Treuhänders der Verkäuferin wohl als Nachweis dafür zu werten wäre, dass die der Einverleibungsbewilligung beigesetzte Bedingung erfüllt ist. Genau das trifft jedoch auf das vom Treuhänder Dr. Walter R***** in Vertretung des Antragstellers zu TZ 1231/98 des Bezirksgerichtes Mödling eingebrachte Gesuch um Vormerkung des Eigentumsrechts zu. Punkt X. des Kaufvertrages vom 30. 1. 1996 macht die "Eintragung" des Eigentums im Grundbuch (also auch dessen Vormerkung) vor Fertigstellung des Kaufobjekts von einer dem Treuhänder Dr. Walter R***** zu leistenden Bankgarantie abhängig, sodass schon die Überreichung des Grundbuchsgesuches durch Dr. Walter R***** als Erfüllung dieser besonderen Eintragungsvoraussetzung gedeutet werden muss. Einzige tragende Begründung für die Bewilligung (bloß) der Vormerkung zu TZ 1231/98 des Bezirksgerichtes Mödling war daher das Fehlen der Unbedenklichkeitsbescheinigung. Das Rekursgericht hatte Zweifel, ob bei Bewilligung der Vormerkung die Aufsandungserklärung der Verkäuferin geprüft und als ausreichend iSd Paragraph 32, Absatz eins, Litera b, GBG beurteilt wurde; Punkt römisch zehn. des Vertrages könnte - wie jetzt von ihm - als Bedingung der Einverleibungsbewilligung gedeutet worden sein, sodass jetzt der Eintritt der Bedingung noch nachzuweisen sei. Gleichzeitig hat das Rekursgericht die Meinung vertreten, dass ein Grundbuchsgesuch des Treuhänders der Verkäuferin wohl als Nachweis dafür zu werten wäre, dass die der Einverleibungsbewilligung beigesetzte Bedingung erfüllt ist. Genau das trifft jedoch auf das vom Treuhänder Dr. Walter R***** in Vertretung des Antragstellers zu TZ 1231/98 des Bezirksgerichtes Mödling eingebrachte Gesuch um Vormerkung des Eigentumsrechts zu. Punkt römisch zehn. des Kaufvertrages vom 30. 1. 1996 macht die "Eintragung" des Eigentums im Grundbuch (also auch dessen Vormerkung) vor Fertigstellung des Kaufobjekts von einer dem Treuhänder Dr. Walter R***** zu leistenden Bankgarantie abhängig, sodass schon die Überreichung des Grundbuchsgesuches durch Dr. Walter R***** als Erfüllung dieser besonderen Eintragungsvoraussetzung gedeutet werden muss. Einzige tragende Begründung für die Bewilligung (bloß) der Vormerkung zu TZ 1231/98 des Bezirksgerichtes Mödling war daher das Fehlen der Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Damit genügt aber für die Rechtfertigung der Vormerkung die Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E75821

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00256.04I.1207.000

Im RIS seit

06.01.2005

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