

# TE OGH 2004/5/25 5Ob65/04a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.05.2004

## 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 und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Anita K\*\*\*\*\*, geboren 17. Dezember 1959, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Walter Anzböck, Dr. Joachim Brait, Rechtsanwälte in Tulln, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts ob der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, infolge des Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes St. Pölten als Rekursgericht vom 12. Jänner 2004, GZ 7 R 207/03a-6, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Tulln vom 19. August 2003, TZ 5841/03, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin und Dietmar K\*\*\*\*\* waren je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*. Mit Kaufvertrag vom 27. 6. 2003 verkaufte und übergab Dietmar K\*\*\*\*\* an seine Ehegattin Anita K\*\*\*\*\*, die Antragstellerin, seinen Hälfteanteil an der genannten Liegenschaft zum Kaufpreis von EUR 59.000. In Punkt III des Kaufvertrages wurde vereinbart, dass die Zahlung des Gesamtkaufpreises durch Übernahme der mit den Liegenschaftsanteilen des Verkäufers verbundenen Realhaftung für ein zugunsten der R\*\*\*\*\* regGenmH zu CLNR 6 vorgemerkten Pfandrechts für ein Darlehen erfolge, sodass der Kaufpreis durch Übernahme dieser Realschuld in Höhe von EUR 59.000 getilgt wird. Die Unterschriften der Vertragsbeteiligten wurden am 27. 6. 2003 vom Bezirksgericht T\*\*\*\*\* beglaubigt. Die Antragstellerin und Dietmar K\*\*\*\*\* waren je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*. Mit Kaufvertrag vom 27. 6. 2003 verkaufte und übergab Dietmar K\*\*\*\*\* an seine Ehegattin Anita K\*\*\*\*\*, die Antragstellerin, seinen Hälfteanteil an der genannten Liegenschaft zum Kaufpreis von EUR 59.000. In Punkt römisch III des Kaufvertrages wurde vereinbart, dass die Zahlung des Gesamtkaufpreises durch Übernahme der mit den Liegenschaftsanteilen des Verkäufers verbundenen Realhaftung für ein zugunsten der R\*\*\*\*\* regGenmH zu CLNR 6 vorgemerkten Pfandrechts für ein Darlehen erfolge, sodass der Kaufpreis durch Übernahme dieser Realschuld in Höhe von EUR 59.000 getilgt wird. Die Unterschriften der Vertragsbeteiligten wurden am 27. 6. 2003 vom Bezirksgericht T\*\*\*\*\* beglaubigt.

Am 18. 8. 2003 beantragte die Antragstellerin zu TZ 5841/03 des Bezirksgerichtes Tulln die Einverleibung des Hälfteeigentums des Dietmar K\*\*\*\*\* im Rang des Rangordnungsbeschlusses vom 25. 2. 2003, TZ 1403/03 zu ihren

Gunsten. Dies unter Vorlage des Kaufvertrags, des Rangordnungsbeschlusses, der Baulandbestätigung der zuständigen Marktgemeinde, der Zustimmungserklärung vom 4. 8. 2003 und der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer vom 1. 7. 2003.

Das Erstgericht bewilligte den Grundbuchsantrag. Der entsprechende Beschluss wurde Dietmar K\*\*\*\*\* noch eigenhändig zugestellt (23. 8. 2003). Innerhalb offener Rekursfrist wurde am 4. 9. 2003 zu 5 S 19/03d-2 des Bezirksgerichtes Tulln das Schuldenregulierungsverfahren über das Vermögen des Dietmar K\*\*\*\*\* eröffnet und Dr. Franz M\*\*\*\*\* zum Masseverwalter bestellt. Dieser erhob innerhalb offener Rekursfrist gegen den erstgerichtlichen Bewilligungsbeschluss Rekurs wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung im Wesentlichen mit der Begründung, bei Bewilligung des Einverleibungsgesuches sei die Bestimmung des § 26 Abs 1 GBG verletzt worden, weil der Kaufvertrag zwischen den Ehegatten gemäß § 1 NotZwG zu seiner Gültigkeit der Form eines Notariatsakts bedurft hätte. Er beantragte die Abänderung des erstinstanzlichen Beschlusses im Sinne einer Abweisung des Einverleibungsbegehrens. Das Erstgericht bewilligte den Grundbuchsantrag. Der entsprechende Beschluss wurde Dietmar K\*\*\*\*\* noch eigenhändig zugestellt (23. 8. 2003). Innerhalb offener Rekursfrist wurde am 4. 9. 2003 zu 5 S 19/03d-2 des Bezirksgerichtes Tulln das Schuldenregulierungsverfahren über das Vermögen des Dietmar K\*\*\*\*\* eröffnet und Dr. Franz M\*\*\*\*\* zum Masseverwalter bestellt. Dieser erhob innerhalb offener Rekursfrist gegen den erstgerichtlichen Bewilligungsbeschluss Rekurs wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung im Wesentlichen mit der Begründung, bei Bewilligung des Einverleibungsgesuches sei die Bestimmung des Paragraph 26, Absatz eins, GBG verletzt worden, weil der Kaufvertrag zwischen den Ehegatten gemäß Paragraph eins, NotZwG zu seiner Gültigkeit der Form eines Notariatsakts bedurft hätte. Er beantragte die Abänderung des erstinstanzlichen Beschlusses im Sinne einer Abweisung des Einverleibungsbegehrens.

Mit dem angefochtenen Beschluss gab das Rekursgericht dem Rekurs des Masseverwalters Folge und änderte den angefochtenen Beschluss im Sinne einer Antragsabweisung ab.

Zunächst bejahte das Rekursgericht die Legitimation des Masseverwalters zur Erhebung eines Rekurses gegen die bewilligte Einverleibung des Eigentumsrechts. Der Masseverwalter sei gesetzlicher Stellvertreter des Gemeinschuldners hinsichtlich des Konkursvermögens. Die Liegenschaftshälfte, für die die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Antragstellerin begehrt werde, gehöre zum Konkursvermögen.

Es sei derjenige rekursberechtigt, der in seinen grundbücherlichen Rechten durch die Eintragung beeinträchtigt werde, sei es durch Belastung, Abtretung, Beschränkung oder Aufhebung seiner Rechte. Daher sei der Masseverwalter als gesetzlicher Vertreter des Liegenschaftseigentümers zur Erhebung eines Rechtsmittels gegen eine Eigentumseinverleibung, die der Liegenschaftsmiteigentümer nicht selbst beantragt habe, legitimiert.

Im Übrigen sei der Rekurs auch inhaltlich berechtigt, weil gegen die Formvorschrift des § 1 Abs 1 NZwG verstoßen worden sei. Ein Kaufvertrag zwischen Ehegatten bedürfe zu seiner Gültigkeit der Aufnahme eines Notariatsakts hierüber. Damit liege ein Verstoß gegen § 26 GBG vor, die Einverleibung hätte nicht bewilligt werden dürfen. Im Übrigen sei der Rekurs auch inhaltlich berechtigt, weil gegen die Formvorschrift des Paragraph eins, Absatz eins, NZwG verstoßen worden sei. Ein Kaufvertrag zwischen Ehegatten bedürfe zu seiner Gültigkeit der Aufnahme eines Notariatsakts hierüber. Damit liege ein Verstoß gegen Paragraph 26, GBG vor, die Einverleibung hätte nicht bewilligt werden dürfen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000 nicht übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Rechtsmittellegitimation des Masseverwalters nach Eröffnung des Konkursverfahrens vorliege.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Zurückweisung des Rekurses des Masseverwalters gegen den erstinstanzlichen Beschluss und Abänderung der rekursgerichtlichen Entscheidung im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Bewilligungsbeschlusses.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Gemäß § 1 KO fällt das gesamte, der Exekution unterworfenen Vermögen, das dem Gemeinschuldner zum Zeitpunkt der

Konkurseröffnung gehört, in die zur Befriedigung seiner persönlichen Gläubiger zu verwendende Konkursmasse. Ob vom Gemeinschuldner vor der Konkurseröffnung verkaufte Liegenschaften noch zu diesem Vermögen gehören, ist grundsätzlich nach der Bestimmung des § 431 ABGB zu beurteilen. Danach wird das Eigentum an Liegenschaften durch Eintragung des Erwerbsgeschäftes in das Grundbuch (Einverleibung) übertragen. Als Zeitpunkt des Erwerbes durch die vollzogene Eintragung gilt dann - die Rechtskraft des Bewilligungsbeschlusses vorausgesetzt - das Einlangen des der Eintragung zugrunde liegenden Gesuchs (§§ 29, 128 GBG; EvBl 1976/103; SZ 66/148 ua). Wenn sich demnach der Rang einer begehrten Eintragung nach einem vor der Konkurseröffnung liegenden Tag richtet, können trotz der im § 13 KO normierten Grundbuchssperre Einverleibungen noch nach Konkurseröffnung bewilligt und vollzogen werden (SZ 69/117; SZ 48/104 = NZ 1977, 118; EvBl 1976/83 = JBl 1976, 144 ua). Gemäß Paragraph eins, KO fällt das gesamte, der Exekution unterworfenen Vermögen, das dem Gemeinschuldner zum Zeitpunkt der Konkurseröffnung gehört, in die zur Befriedigung seiner persönlichen Gläubiger zu verwendende Konkursmasse. Ob vom Gemeinschuldner vor der Konkurseröffnung verkaufte Liegenschaften noch zu diesem Vermögen gehören, ist grundsätzlich nach der Bestimmung des Paragraph 431, ABGB zu beurteilen. Danach wird das Eigentum an Liegenschaften durch Eintragung des Erwerbsgeschäftes in das Grundbuch (Einverleibung) übertragen. Als Zeitpunkt des Erwerbes durch die vollzogene Eintragung gilt dann - die Rechtskraft des Bewilligungsbeschlusses vorausgesetzt - das Einlangen des der Eintragung zugrunde liegenden Gesuchs (Paragraphen 29,, 128 GBG; EvBl 1976/103; SZ 66/148 ua). Wenn sich demnach der Rang einer begehrten Eintragung nach einem vor der Konkurseröffnung liegenden Tag richtet, können trotz der im Paragraph 13, KO normierten Grundbuchssperre Einverleibungen noch nach Konkurseröffnung bewilligt und vollzogen werden (SZ 69/117; SZ 48/104 = NZ 1977, 118; EvBl 1976/83 = JBl 1976, 144 ua).

Ein endgültiges Ausscheiden einer Liegenschaft aus der Konkursmasse setzt aber nicht nur das rechtzeitige Ansuchen, sondern auch die Rechtskraft der Bewilligung der Eigentumseinverleibung für den Erwerber voraus. Mangels Rechtskraft der Eintragungsbewilligung im Zeitpunkt der Konkurseröffnung war daher die Liegenschaft noch nicht (endgültig) aus der Konkursmasse gefallen. Ab Konkurseröffnung ist der Masseverwalter im Hinblick auf seine in § 81 KO normierten Pflichten zur Erhebung des Rekurses (und nicht nur zur Erhebung einer Löschungsklage) gegen eine grundbücherliche Eintragung auf einer noch zur Konkursmasse gehörenden Liegenschaft legitimiert (5 Ob 18/79). Ein endgültiges Ausscheiden einer Liegenschaft aus der Konkursmasse setzt aber nicht nur das rechtzeitige Ansuchen, sondern auch die Rechtskraft der Bewilligung der Eigentumseinverleibung für den Erwerber voraus. Mangels Rechtskraft der Eintragungsbewilligung im Zeitpunkt der Konkurseröffnung war daher die Liegenschaft noch nicht (endgültig) aus der Konkursmasse gefallen. Ab Konkurseröffnung ist der Masseverwalter im Hinblick auf seine in Paragraph 81, KO normierten Pflichten zur Erhebung des Rekurses (und nicht nur zur Erhebung einer Löschungsklage) gegen eine grundbücherliche Eintragung auf einer noch zur Konkursmasse gehörenden Liegenschaft legitimiert (5 Ob 18/79).

Sowie im Nicht-Konkursfall der Noch-Liegenschaftseigentümer mittels Rekurses das vom Erstgericht nicht beachtete Fehlen der Bewilligungsvoraussetzungen des § 26 GBG aufgreifen kann, steht dieses Recht nach der Konkurseröffnung dem Masseverwalter zu. Sowie im Nicht-Konkursfall der Noch-Liegenschaftseigentümer mittels Rekurses das vom Erstgericht nicht beachtete Fehlen der Bewilligungsvoraussetzungen des Paragraph 26, GBG aufgreifen kann, steht dieses Recht nach der Konkurseröffnung dem Masseverwalter zu.

Diese Bewilligungsvoraussetzungen waren hier - wie das Rekursgericht zutreffend ausführte - nicht gegeben. Kaufverträge zwischen Ehegatten bedürfen ungeachtet einer wirklichen Übergabe zufolge § 1 Abs 1 lit d NZwG der Form eines Notariatsakts (vgl zuletzt 5 Ob 294/01y). Diese Bewilligungsvoraussetzungen waren hier - wie das Rekursgericht zutreffend ausführte - nicht gegeben. Kaufverträge zwischen Ehegatten bedürfen ungeachtet einer wirklichen Übergabe zufolge Paragraph eins, Absatz eins, Litera d, NZwG der Form eines Notariatsakts vergleiche zuletzt 5 Ob 294/01y).

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

#### **Textnummer**

E73585

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00065.04A.0525.000

**Im RIS seit**

24.06.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

29.02.2012

**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](http://www.jusline.at)