

# TE OGH 2002/3/12 50b16/02t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 der Antragsteller 1.) Dr. Peter H\*\*\*\*\*, als Masseverwalter im Konkurs der A\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\*, 2.) T\*\*\*\*\*KEG, \*\*\*\*\*, und 3. A\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Hajek & Boss & Wagner Rechtsanwälte OEG, Eisenstadt, betreffend Eintragungen in der Einlage EZ GB \*\*\*\*\*, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 15. November 2001, AZ 16 R 98/01b, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 30. Jänner 2001, TZ 278/2001, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs des Erstantragstellers wird zurückgewiesen. Dem Revisionsrekurs der beiden anderen Antragsteller wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die A\*\*\*\*\* Brüder T\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, über deren Vermögen am 22. 3. 1999 der Konkurs eröffnet wurde, ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* des Grundbuches \*\*\*\*\*, bestehend aus dem Grundstück Nr. 206 im Ausmaß von 18235 m<sup>2</sup> (Baufläche/Gebäude 4498 m<sup>2</sup>; Baufläche/befestigt 7032 m<sup>2</sup>; Baufläche/begrünt 6705 m<sup>2</sup>).

Am 11. 1. 2001 beehrten die Antragsteller aufgrund des Kaufvertrages vom 20. 11. 2000, der Baulandbestätigung vom 6. 12. 2000 und des Mietvertrages vom 22. 11. 2000 ob der genannten Liegenschaft

1. mangels Vorliegens der Unbedenklichkeitsbescheinigung die Vormerkung des Eigentumsrechts für die T\*\*\*\*\* Vermietungs- und Verpachtungs-KEG (mit dem Sitz A-\*\*\*\*\*) sowie

2. die Einverleibung des Bestandrechtes bis 31. 12. 2006 gemäß Punkt 2. des Mietvertrages für die A\*\*\*\*\* GmbH gegen die vorgemerkte Eigentümerin T\*\*\*\*\* Vermietungs- und Verpachtungs-KEG. Das Erstgericht bewilligte zwar die unter Punkt 1. begehrte Eintragung, wies jedoch das unter Punkt 2. gestellte Mehrbegehren ab. In Punkt I. des Mietvertrages ("Der Mietgegenstand besteht aus der gesamten Liegenschaft/Fabriksgelände Grundstück Nr. 206 Grundbuch \*\*\*\*\* mit 18235 m<sup>2</sup> und ...") fehle nämlich die Angabe der Einlagezahl. Da in der Katastralgemeinde \*\*\*\*\* das Grundstück 206 zweimal vorkomme, einmal als "Grundstück 206 landwirtschaftlich genutzt" und einmal als "Grundstück 206 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt) Baufläche (begrünt)", sei die Angabe der Einlagezahl erforderlich. Im

Mietvertrag sei nur vom Mietgegenstand statt richtig von Mietgegenständen die Rede. Außerdem bedürfe jeder Rechtserwerb durch Ausländer unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen oder anderen Liegenschaften und Gebäuden unabhängig vom Flächenausmaß zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde (§ 4 NÖ GVG). 2. die Einverleibung des Bestandrechtes bis 31. 12. 2006 gemäß Punkt 2. des Mietvertrages für die A\*\*\*\*\* GmbH gegen die vorgemerkte Eigentümerin T\*\*\*\*\* Vermietungs- und Verpachtungs-KEG. Das Erstgericht bewilligte zwar die unter Punkt 1. begehrte Eintragung, wies jedoch das unter Punkt 2. gestellte Mehrbegehren ab. In Punkt römisch eins. des Mietvertrages ("Der Mietgegenstand besteht aus der gesamten Liegenschaft/Fabriksgelände Grundstück Nr. 206 Grundbuch \*\*\*\*\* mit 18235 m2 und ...") fehle nämlich die Angabe der Einlagezahl. Da in der Katastralgemeinde \*\*\*\*\* das Grundstück 206 zweimal vorkomme, einmal als "Grundstück 206 landwirtschaftlich genutzt" und einmal als "Grundstück 206 Baufläche (Gebäude) Baufläche (befestigt) Baufläche (begrünt)", sei die Angabe der Einlagezahl erforderlich. Im Mietvertrag sei nur vom Mietgegenstand statt richtig von Mietgegenständen die Rede. Außerdem bedürfe jeder Rechtserwerb durch Ausländer unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen oder anderen Liegenschaften und Gebäuden unabhängig vom Flächenausmaß zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde (Paragraph 4, NÖ GVG).

Das von allen Antragstellern mit dem Begehren einer gänzlichen Stattgebung des Eintragungsgesuches angerufene Rekursgericht wies den Rekurs des Erstantragstellers (des Masseverwalters im Konkurs der A\*\*\*\*\* Brüder T\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH) zurück und gab dem Rechtsmittel der beiden anderen Antragsteller nicht Folge. Soweit der Rekurs vom Masseverwalter der Liegenschaftseigentümerin A\*\*\*\*\* Brüder T\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH erhoben wurde, sei nicht erkennbar, inwieweit diese durch die Ablehnung der Verbücherung des zwischen den beiden anderen Antragstellern abgeschlossenen Mietvertrages in ihren Rechten beschwert sein soll. Der Rekurs sei daher unzulässig.

Dem Rekurs der beiden anderen Antragsteller komme insofern Berechtigung zu, als der Mietgegenstand laut Punkt 1. des Mietvertrages aus "der gesamten Liegenschaft/Fabriksgelände Grundstück-Nr. 206 Grundbuch \*\*\*\*\* mit 18235 m2 und Grundstück-Nr. \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* mit 2810 m2 samt allen auf diesen Grundstücken errichteten Baulichkeiten inklusive allen Zubehörs ..." besteht. Der Bestandvertrag bezeichne weiters die T\*\*\*\*\* Vermietungs- und Verpachtungs-KEG als "noch außerbücherlichen Eigentümer" der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* und EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*. Darüber hinaus enthalte Punkt 2. des Mietvertrags die Formulierung, dass die Vermieterin ihre ausdrückliche Zustimmung erteile, "dass aufgrund dieser Vereinbarung ohne ihr weiteres Wissen und nicht auf ihre Kosten ob der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* mit dem Grundstück 206 und ob der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* mit dem Grundstück Nr. \*\*\*\*\* jeweils die Einverleibung des Bestandrechtes bis 31. 12. 2006 ... bewilligt bzw. erwirkt werde". Insbesondere im Hinblick auf den Text dieser Aufsandungserklärung liege keine undeutliche Bezeichnung des Bestandobjektes vor. Das Fehlen der Einlagezahl \*\*\*\*\* im Punkt 1. des Mietvertrages hindere nicht dessen Verbücherung. Eine Verwechslung mit dem Grundstück 206 der EZ \*\*\*\*\* des Grundbuchs \*\*\*\*\* , von der das Erstgericht offensichtlich ausgegangen sei, sei aufgrund des Mietvertragstextes nicht möglich. Dem Rekurs der beiden anderen Antragsteller komme insofern Berechtigung zu, als der Mietgegenstand laut Punkt 1. des Mietvertrages aus "der gesamten Liegenschaft/Fabriksgelände Grundstück-Nr. 206 Grundbuch \*\*\*\*\* mit 18235 m2 und Grundstück-Nr. \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* mit 2810 m2 samt allen auf diesen Grundstücken errichteten Baulichkeiten inklusive allen Zubehörs ..." besteht. Der Bestandvertrag bezeichne weiters die T\*\*\*\*\* Vermietungs- und Verpachtungs-KEG als "noch außerbücherlichen Eigentümer" der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* und EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\* . Darüber hinaus enthalte Punkt 2. des Mietvertrags die Formulierung, dass die Vermieterin ihre ausdrückliche Zustimmung erteile, "dass aufgrund dieser Vereinbarung ohne ihr weiteres Wissen und nicht auf ihre Kosten ob der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* mit dem Grundstück 206 und ob der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* mit dem Grundstück Nr. \*\*\*\*\* jeweils die Einverleibung des Bestandrechtes bis 31. 12. 2006 ... bewilligt bzw. erwirkt werde". Insbesondere im Hinblick auf den Text dieser Aufsandungserklärung liege keine undeutliche Bezeichnung des Bestandobjektes vor. Das Fehlen der Einlagezahl \*\*\*\*\* im Punkt 1. des Mietvertrages hindere nicht dessen Verbücherung. Eine Verwechslung mit dem Grundstück 206 der EZ \*\*\*\*\* des Grundbuchs \*\*\*\*\* , von der das Erstgericht offensichtlich ausgegangen sei, sei aufgrund des Mietvertragstextes nicht möglich.

Allerdings sei der zweite vom Erstgericht aufgezeigte Abweisungsgrund gegeben:

§ 4 des NÖ GVG 1989, LGBl 6800, regle, dass jeder Rechtserwerb unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen oder anderen Liegenschaften und Gebäuden unabhängig vom Flächenausmaß zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist. Juristische Personen - also auch

Gesellschaften mit beschränkter Haftung - gälten gemäß § 1 Z 4 lit b leg cit als Ausländer, wenn sie ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital bzw Anteile am Vermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden. Es treffe zwar zu, dass kein Anhaltspunkt für die Annahme vorliege, bei der A\*\*\*\*\* GmbH handelt es sich um einen "ausländische Gesellschaft" im Sinn dieser Begriffsbestimmung, sodass die Begründung des Erstgerichtes, es liege ein "Rechtserwerb durch Ausländer" vor, jeglicher Grundlage entbehre. Gleiches würde jedoch auch für die Annahme gelten, bei der Rechtserwerberin handle es sich um eine "inländische Gesellschaft". Weder dem Grundbuchsanzug noch dem Mietvertrag könne entnommen werden, dass die aufgezeigte Begriffsbestimmung auf die Rechtserwerberin nicht zutrifft und deshalb die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht erforderlich sei. Insbesondere komme es - entgegen der Auffassung der Antragsteller - nicht allein darauf an, dass sich der satzungsgemäße Sitz der Rechtserwerberin im Inland befindet. § 1 Z 4 lit b NÖ GVG fordere nämlich auch, dass sich das Gesellschaftskapital bzw die Anteile am Vermögen nicht überwiegend in ausländischem Besitz befinden. Zu dieser Klarstellung bedürfe es aber einer Erklärung des vertretungsbefugten Organs der Rechtserwerberin, welche die hiefür maßgeblichen Umstände enthält. Auch wenn das NÖ GVG eine solche Erklärung nicht ausdrücklich vorsieht, sei sie dennoch unumgänglich notwendig, um beurteilen zu können, ob der Rechtserwerb durch eine ausländische Gesellschaft im Sinne obiger Ausführungen erfolgte oder nicht. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass andere Grundverkehrsgesetze eine diesbezügliche Erklärungspflicht ausdrücklich regeln (zB § 4 Sbg GVG; ähnlich § 17 Abs 2 Z 1 Stmk GVG). Paragraph 4, des NÖ GVG 1989, Landesgesetzblatt 6800, regle, dass jeder Rechtserwerb unter Lebenden an land- oder forstwirtschaftlichen oder anderen Liegenschaften und Gebäuden unabhängig vom Flächenausmaß zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist. Juristische Personen - also auch Gesellschaften mit beschränkter Haftung - gälten gemäß Paragraph eins, Ziffer 4, Litera b, leg cit als Ausländer, wenn sie ihren satzungsgemäßen Sitz im Ausland haben oder deren Gesellschaftskapital bzw Anteile am Vermögen sich überwiegend in ausländischem Besitz befinden. Es treffe zwar zu, dass kein Anhaltspunkt für die Annahme vorliege, bei der A\*\*\*\*\* GmbH handelt es sich um einen "ausländische Gesellschaft" im Sinn dieser Begriffsbestimmung, sodass die Begründung des Erstgerichtes, es liege ein "Rechtserwerb durch Ausländer" vor, jeglicher Grundlage entbehre. Gleiches würde jedoch auch für die Annahme gelten, bei der Rechtserwerberin handle es sich um eine "inländische Gesellschaft". Weder dem Grundbuchsanzug noch dem Mietvertrag könne entnommen werden, dass die aufgezeigte Begriffsbestimmung auf die Rechtserwerberin nicht zutrifft und deshalb die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde nicht erforderlich sei. Insbesondere komme es - entgegen der Auffassung der Antragsteller - nicht allein darauf an, dass sich der satzungsgemäße Sitz der Rechtserwerberin im Inland befindet. Paragraph eins, Ziffer 4, Litera b, NÖ GVG fordere nämlich auch, dass sich das Gesellschaftskapital bzw die Anteile am Vermögen nicht überwiegend in ausländischem Besitz befinden. Zu dieser Klarstellung bedürfe es aber einer Erklärung des vertretungsbefugten Organs der Rechtserwerberin, welche die hiefür maßgeblichen Umstände enthält. Auch wenn das NÖ GVG eine solche Erklärung nicht ausdrücklich vorsieht, sei sie dennoch unumgänglich notwendig, um beurteilen zu können, ob der Rechtserwerb durch eine ausländische Gesellschaft im Sinne obiger Ausführungen erfolgte oder nicht. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass andere Grundverkehrsgesetze eine diesbezügliche Erklärungspflicht ausdrücklich regeln (zB Paragraph 4, Sbg GVG; ähnlich Paragraph 17, Absatz 2, Ziffer eins, Stmk GVG).

Da eine solche Erklärung des vertretungsbefugten Organs der A\*\*\*\*\* GmbH bzw die gegebenenfalls erforderliche Bescheinigung der Grundverkehrsbehörde nicht vorgelegt wurde, sei die Eintragung des Bestandrechts zu Recht abgewiesen worden.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass das NÖ GVG keine Erklärung der Rechtserwerberin dahin vorsehe, dass sie keine ausländische juristische Person im Sinne des § 1 Z 4 lit b ist, und der Oberste Gerichtshof bisher noch nicht die Frage beantwortet habe, ob und gegebenenfalls mit welchem Inhalt eine solche Erklärung vom Rechtserwerber abzugeben ist. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass das NÖ GVG keine Erklärung der Rechtserwerberin dahin vorsehe, dass sie keine ausländische juristische Person im Sinne des Paragraph eins, Ziffer 4, Litera b, ist, und der Oberste Gerichtshof bisher noch nicht die Frage beantwortet habe, ob und gegebenenfalls mit welchem Inhalt eine solche Erklärung vom Rechtserwerber abzugeben ist.

Die rekursgerichtliche Entscheidung haben abermals alle drei Antragsteller angefochten. Ihr Rechtsmittelbegehren zielt darauf ab, in Abänderung des zweitinstanzlichen Beschlusses (auch) die Einverleibung des Bestandrechts zu bewilligen.

I. Zum Revisionsrekurs des Erstantragstellers.römisch eins. Zum Revisionsrekurs des Erstantragstellers.

Er ist gemäß § 126 Abs 3 GBG iVm § 14 Abs 1 AußStrG unzulässigEr ist gemäß Paragraph 126, Absatz 3, GBG in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG unzulässig.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Erstantragsteller meint, ihm komme auch hinsichtlich des einzutragenden Bestandrechts Antrags- und Rekurslegitimation zu, weil er als Masseverwalter der A\*\*\*\*\* Brüder T\*\*\*\*\* GmbH am Verkauf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft beteiligt war und unter diesem Gesichtspunkt sowohl an der Verbücherung des Kaufvertrages als auch des Bestandvertrages interessiert sei. Die Rekurslegitimation in Grundbuchssachen setzt jedoch voraus, dass vom angefochtenen Beschluss bürgerliche Rechte des Einschreiters betroffen sind (Feil, GBG3, Rz 3 zu § 122 mwN). Das wurde - den gegenständlichen Fall betreffend - vom Rekursgericht im Einklang mit der Judikatur verneint. Da sich dazu im Vorliegenden Revisionsrekurs kein schlüssiges Gegenargument findet, liegen insoweit die in § 14 Abs 1 AußStrG (§ 126 Abs 3 GBG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor.Der Erstantragsteller meint, ihm komme auch hinsichtlich des einzutragenden Bestandrechts Antrags- und Rekurslegitimation zu, weil er als Masseverwalter der A\*\*\*\*\* Brüder T\*\*\*\*\* GmbH am Verkauf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft beteiligt war und unter diesem Gesichtspunkt sowohl an der Verbücherung des Kaufvertrages als auch des Bestandvertrages interessiert sei. Die Rekurslegitimation in Grundbuchssachen setzt jedoch voraus, dass vom angefochtenen Beschluss bürgerliche Rechte des Einschreiters betroffen sind (Feil, GBG3, Rz 3 zu Paragraph 122, mwN). Das wurde - den gegenständlichen Fall betreffend - vom Rekursgericht im Einklang mit der Judikatur verneint. Da sich dazu im Vorliegenden Revisionsrekurs kein schlüssiges Gegenargument findet, liegen insoweit die in Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG (Paragraph 126, Absatz 3, GBG) normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes nicht vor.

II. Zum Revisionsrekurs der Zweit- und Drittantragstellerin. Er ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; im Ergebnis kommt ihm jedoch keine Berechtigung zu.römisch II. Zum Revisionsrekurs der Zweit- und Drittantragstellerin. Er ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; im Ergebnis kommt ihm jedoch keine Berechtigung zu.

Dass die vom Erstgericht beanstandete Bezeichnung des Mietgegenstandes kein Eintragungshindernis bildet, wurde vom Rekursgericht richtig erkannt. Dazu - sowie zu allen sonstigen nicht ausdrücklich erwähnten Bewilligungsvoraussetzungen - erübrigt sich gemäß § 95 Abs 3 GBG eine weitere Begründung. Das gilt insbesondere für den durch die Baulandbestätigung vom 6. 12. 2000 (zu deren Bedeutung siehe JBl 2000, 729) erbrachten Nachweis, dass der Rechtserwerb der Drittantragstellerin nicht den Beschränkungen des Grundverkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt.Dass die vom Erstgericht beanstandete Bezeichnung des Mietgegenstandes kein Eintragungshindernis bildet, wurde vom Rekursgericht richtig erkannt. Dazu - sowie zu allen sonstigen nicht ausdrücklich erwähnten Bewilligungsvoraussetzungen - erübrigt sich gemäß Paragraph 95, Absatz 3, GBG eine weitere Begründung. Das gilt insbesondere für den durch die Baulandbestätigung vom 6. 12. 2000 (zu deren Bedeutung siehe JBl 2000, 729) erbrachten Nachweis, dass der Rechtserwerb der Drittantragstellerin nicht den Beschränkungen des Grundverkehrs mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unterliegt.

Das von den Vorinstanzen aus § 4 Abs 1 NÖ GVG abgeleitete Eintragungshindernis versuchen die Rechtsmittelwerber mit dem Argument zu entkräften, dass die Zweitantragstellerin als KEG gar keine juristische Person sei und deshalb ihre In- bzw Ausländereigenschaft nur an der (laut Beglaubigungsvermerk österreichischen) Staatsbürgerschaft ihres persönlich haftenden Gesellschafters (Ing. Herbert T\*\*\*\*\* ) gemessen werden könne. Dabei wird jedoch zweierlei übersehen: Die nach dem NÖ GVG für den Ausländergrundverkehr geltenden Beschränkungen setzen beim Erwerber und nicht beim Veräußerer an (§ 4 Abs 1 leg cit), weshalb sich im konkreten Fall sehr wohl die Frage nach der Inländereigenschaft einer juristischen Person - der Drittantragstellerin als GmbH - iSd § 1 Z 4 lit b NÖ GVG stellt. Unabhängig davon gelten die für ausländische Kapitalgesellschaften normierten Verkehrsbeschränkungen des NÖ GVG in ganz ähnlicher Ausformung auch für Personengesellschaften des Handelsrechts (§ 1 Z 4 lit c leg cit). Dass darunter auch eingetragene Erwerbsgesellschaften zu verstehen sind, ergibt sich aus § 4 Abs 1 EGG, wonach auf derartige

Gesellschaften die Vorschriften des HGB und der 4. EVO zum HGB über die offene Handelsgesellschaft und die Kommanditgesellschaft anzuwenden sind (vgl die Judikatur zu § 12a Abs 3 MRG, etwa WoBl 1998, 97/61). Das von den Vorinstanzen aus Paragraph 4, Absatz eins, NÖ GVG abgeleitete Eintragungshindernis versuchen die Rechtsmittelwerber mit dem Argument zu entkräften, dass die Zweitantragstellerin als KEG gar keine juristische Person sei und deshalb ihre In- bzw Ausländereigenschaft nur an der (laut Beglaubigungsvermerk österreichischen) Staatsbürgerschaft ihres persönlich haftenden Gesellschafters (Ing. Herbert T\*\*\*\*\*) gemessen werden könne. Dabei wird jedoch zweierlei übersehen: Die nach dem NÖ GVG für den Ausländergrundverkehr geltenden Beschränkungen setzen beim Erwerber und nicht beim Veräußerer an (Paragraph 4, Absatz eins, leg cit), weshalb sich im konkreten Fall sehr wohl die Frage nach der Inländereigenschaft einer juristischen Person - der Drittantragstellerin als GmbH - iSd Paragraph eins, Ziffer 4, Litera b, NÖ GVG stellt. Unabhängig davon gelten die für ausländische Kapitalgesellschaften normierten Verkehrsbeschränkungen des NÖ GVG in ganz ähnlicher Ausformung auch für Personengesellschaften des Handelsrechts (Paragraph eins, Ziffer 4, Litera c, leg cit). Dass darunter auch eingetragene Erwerbsgesellschaften zu verstehen sind, ergibt sich aus Paragraph 4, Absatz eins, EGG, wonach auf derartige Gesellschaften die Vorschriften des HGB und der 4. EVO zum HGB über die offene Handelsgesellschaft und die Kommanditgesellschaft anzuwenden sind (vergleiche die Judikatur zu Paragraph 12 a, Absatz 3, MRG, etwa WoBl 1998, 97/61).

Dennoch wäre - was ungeachtet des in der Folge noch dazulegenden anderen Eintragungshindernisses gemäß § 95 Abs 3 GBG auszuführen ist - die Bewilligung der Einverleibung des von der Drittantragstellerin erworbenen Bestandrechts nicht von einer Erklärung der Inländereigenschaft abhängig zu machen: Dennoch wäre - was ungeachtet des in der Folge noch dazulegenden anderen Eintragungshindernisses gemäß Paragraph 95, Absatz 3, GBG auszuführen ist - die Bewilligung der Einverleibung des von der Drittantragstellerin erworbenen Bestandrechts nicht von einer Erklärung der Inländereigenschaft abhängig zu machen:

Zutreffend hat das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass § 4 Abs 1 NÖ GVG in der auf den gegenständlichen Fall anzuwendenden Fassung zwar jeden Rechtserwerb durch Ausländer unter Lebenden an Liegenschaften und Gebäuden (darunter auch den Erwerb von Bestandrechten) an die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bindet und dass das Grundbuchsgericht die Vorlage eines mit der Rechtskraftklausel versehenen Ausfertigung des zustimmenden Bescheides des Amtes der Landesregierung oder der Ausländergrundverkehrskommission verlangen muss, wenn ein Ausländer um Einverleibung derartiger Rechte ansucht (§ 18 Abs 2 NÖ GVG), dass es aber keine Regelung darüber enthält, wie ein Einschreiter darlegt, kein Ausländer zu sein. Es liegt also dem ersten Anschein nach eine Gesetzeslücke vor. Zutreffend hat das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass Paragraph 4, Absatz eins, NÖ GVG in der auf den gegenständlichen Fall anzuwendenden Fassung zwar jeden Rechtserwerb durch Ausländer unter Lebenden an Liegenschaften und Gebäuden (darunter auch den Erwerb von Bestandrechten) an die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bindet und dass das Grundbuchsgericht die Vorlage eines mit der Rechtskraftklausel versehenen Ausfertigung des zustimmenden Bescheides des Amtes der Landesregierung oder der Ausländergrundverkehrskommission verlangen muss, wenn ein Ausländer um Einverleibung derartiger Rechte ansucht (Paragraph 18, Absatz 2, NÖ GVG), dass es aber keine Regelung darüber enthält, wie ein Einschreiter darlegt, kein Ausländer zu sein. Es liegt also dem ersten Anschein nach eine Gesetzeslücke vor.

Das Rekursgericht meinte, diese Gesetzeslücke durch die analoge Anwendung einer Regelung schließen zu könne, wie sie in Grundverkehrsgesetzen anderer Länder enthalten ist, nämlich dem "Erklärungsmodell". Dem Grundbuchsgericht sei eine Erklärung des Rechtserwerbers vorzulegen, Inländer zu sein bzw dass die einen Ausländer iSd jeweiligen Grundverkehrsgesetzes kennzeichnenden Begriffsmerkmale auf ihn nicht zutreffen. Die analoge Anwendung von Normen anderer Gesetzgeber scheidet jedoch aus. Derartige Gesetzesbestimmungen ließen sich nur für eine Rechtsanalogie iSd § 7 Satz 2 ABGB verwenden, wenn man unterstellt, dass sich ihn ihnen natürliche Rechtsgrundsätze manifestieren. Näher liegen jedoch für eine Rechtsanalogie folgende Erwägungen: Das Rekursgericht meinte, diese Gesetzeslücke durch die analoge Anwendung einer Regelung schließen zu könne, wie sie in Grundverkehrsgesetzen anderer Länder enthalten ist, nämlich dem "Erklärungsmodell". Dem Grundbuchsgericht sei eine Erklärung des Rechtserwerbers vorzulegen, Inländer zu sein bzw dass die einen Ausländer iSd jeweiligen Grundverkehrsgesetzes kennzeichnenden Begriffsmerkmale auf ihn nicht zutreffen. Die analoge Anwendung von Normen anderer Gesetzgeber scheidet jedoch aus. Derartige Gesetzesbestimmungen ließen sich nur für eine Rechtsanalogie iSd Paragraph 7, Satz 2 ABGB verwenden, wenn man unterstellt, dass sich ihn ihnen natürliche Rechtsgrundsätze manifestieren. Näher liegen jedoch für eine Rechtsanalogie folgende Erwägungen:

§ 94 Abs 1 GBG verlangt grundsätzlich nur den urkundlichen Nachweis rechtserzeugender Tatsachen, nicht aber ihres Wirksamwerdens. Das Fehlen aufhebender oder rechtshindernder Umstände und Tatsachen ist also dem Grundbuchsgericht, sofern Sondergesetze (etwa Grundverkehrsgesetze) nichts anderes anordnen, nicht nachzuweisen. Das folgt schon aus der grundsätzlichen Unmöglichkeit eines lückenlosen Negativbeweises, was insbesondere für den Urkundenbeweis gilt (Hoyer, Grundbuchsrecht, in Funk, Grundverkehrsrecht - Institutionen - Funktionen - Beziehungen zum Gemeinschaftsrecht, 165 [176 ff]). Das Schweigen des Gesetzgebers zum Problem, wie das Grundbuchsgericht grundverkehrsrechtliche Eintragungshindernisse wahrnehmen soll, für deren Vorliegen sich aus den Urkunden keinerlei Hinweise oder auch nur Verdachtsmomente ergeben (wofür der gegenständliche Fall beispielhaft ist), darf also nicht dazu verleiten, vom Eintragungswerber wie selbstverständlich Bestätigungen oder Erklärungen zu verlangen, an die der Gesetzgeber selbst nicht gedacht hat.

Paragraph 94, Absatz eins, GBG verlangt grundsätzlich nur den urkundlichen Nachweis rechtserzeugender Tatsachen, nicht aber ihres Wirksamwerdens. Das Fehlen aufhebender oder rechtshindernder Umstände und Tatsachen ist also dem Grundbuchsgericht, sofern Sondergesetze (etwa Grundverkehrsgesetze) nichts anderes anordnen, nicht nachzuweisen. Das folgt schon aus der grundsätzlichen Unmöglichkeit eines lückenlosen Negativbeweises, was insbesondere für den Urkundenbeweis gilt (Hoyer, Grundbuchsrecht, in Funk, Grundverkehrsrecht - Institutionen - Funktionen - Beziehungen zum Gemeinschaftsrecht, 165 [176 ff]). Das Schweigen des Gesetzgebers zum Problem, wie das Grundbuchsgericht grundverkehrsrechtliche Eintragungshindernisse wahrnehmen soll, für deren Vorliegen sich aus den Urkunden keinerlei Hinweise oder auch nur Verdachtsmomente ergeben (wofür der gegenständliche Fall beispielhaft ist), darf also nicht dazu verleiten, vom Eintragungswerber wie selbstverständlich Bestätigungen oder Erklärungen zu verlangen, an die der Gesetzgeber selbst nicht gedacht hat.

Zum gleichen Ergebnis führt - ganz im Sinn der Rechtsanalogie - die verfassungsrechtliche Sicht des Problems. Ginge es um den Rechtserwerb eines EU-Ausländers wäre zu beachten, dass die Gesetzgeber von Gliedstaaten der EU zur Durchsetzung grundverkehrsrechtlicher Anliegen nur das jeweils gelindeste, die Kapitalverkehrsfreiheit möglichst wenig einschränkende Mittel einsetzen dürfen. Als gemeinschaftskonform hätte demnach vor allem die Einräumung einer nachträglichen Sanktionsmöglichkeit für die Grundverkehrsbehörde bei Verstößen gegen Beschränkungen des Grundverkehrs für EU-Ausländer zu gelten (EuGH 1. 6. 1999, Rs C-302/97 = WBI 1999, 405 = ecolex 1999, 881; vgl Hoyer zu NZ 2000, 60/461). Das sogenannte "Erklärungsmodell" wäre dem gegenüber nur zweite und damit auszuschneidende Wahl (vgl Herzig, Grundverkehr und Europäisches Gemeinschaftsrecht, WBI 1999, 395 ff). Der gegenständliche Fall hat zwar keine gemeinschaftsrechtlichen Implikationen, doch ist, was wiederum Rückschlüsse auf das derzeitige Rechtsbewusstsein zulässt, anzunehmen, dass sich der aktuelle Grundverkehrsgesetzgeber an diesen Vorgaben orientieren würde. Die Normierung von besonderen Erklärungs- oder Nachweispflichten zur Darlegung des Umstandes, dass kein Rechtserwerb durch einen Ausländer vorliegt (die Grundverkehrsbehörde also nicht einzuschalten war), trüfe Inländer, für die das angesprochene Prinzip der Verhältnismäßigkeit seit dem Beitritt Österreichs zur EU als Grundsatz des Gemeinschaftsrechts gilt (vgl Öhlinger, Verfassungsrecht, Rz 718) und auch schon früher - zumindest zur Wahrung grundrechtlicher Positionen (wie sie im Grundverkehrsrecht unzweifelhaft auf dem Spiel stehen) - zu Anwendung gelangte. Demnach haben Maßnahmen des einfachen Gesetzgebers zur Durchsetzung öffentlicher Interessen den Anforderungen der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit zu entsprechen (vgl Öhlinger aaO Rz 715 ff).

Zum gleichen Ergebnis führt - ganz im Sinn der Rechtsanalogie - die verfassungsrechtliche Sicht des Problems. Ginge es um den Rechtserwerb eines EU-Ausländers wäre zu beachten, dass die Gesetzgeber von Gliedstaaten der EU zur Durchsetzung grundverkehrsrechtlicher Anliegen nur das jeweils gelindeste, die Kapitalverkehrsfreiheit möglichst wenig einschränkende Mittel einsetzen dürfen. Als gemeinschaftskonform hätte demnach vor allem die Einräumung einer nachträglichen Sanktionsmöglichkeit für die Grundverkehrsbehörde bei Verstößen gegen Beschränkungen des Grundverkehrs für EU-Ausländer zu gelten (EuGH 1. 6. 1999, Rs C-302/97 = WBI 1999, 405 = ecolex 1999, 881; vergleiche Hoyer zu NZ 2000, 60/461). Das sogenannte "Erklärungsmodell" wäre dem gegenüber nur zweite und damit auszuschneidende Wahl (vgl Herzig, Grundverkehr und Europäisches Gemeinschaftsrecht, WBI 1999, 395 ff). Der gegenständliche Fall hat zwar keine gemeinschaftsrechtlichen Implikationen, doch ist, was wiederum Rückschlüsse auf das derzeitige Rechtsbewusstsein zulässt, anzunehmen, dass sich der aktuelle Grundverkehrsgesetzgeber an diesen Vorgaben orientieren würde. Die Normierung von besonderen Erklärungs- oder Nachweispflichten zur Darlegung des Umstandes, dass kein Rechtserwerb durch einen Ausländer vorliegt (die Grundverkehrsbehörde also nicht einzuschalten war), trüfe Inländer, für die das angesprochene Prinzip der Verhältnismäßigkeit seit dem Beitritt Österreichs zur EU als Grundsatz des

Gemeinschaftsrechts gilt vergleiche Öhlinger, Verfassungsrecht<sup>4</sup>, Rz 718) und auch schon früher - zumindest zur Wahrung grundrechtlicher Positionen (wie sie im Grundverkehrsrecht unzweifelhaft auf dem Spiel stehen) - zu Anwendung gelangte. Demnach haben Maßnahmen des einfachen Gesetzgebers zur Durchsetzung öffentlicher Interessen den Anforderungen der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit zu entsprechen vergleiche Öhlinger aaO Rz 715 ff).

Unter diesem Gesichtspunkt liegt es nahe, in der vom Rekursgericht vermissten Regelung über die Wahrung der Beschränkungen des Ausländergrundverkehrs durch das Grundbuchsgericht entweder überhaupt keine echte Lücke des NÖ GVG zu erkennen oder die Lücke durch das gelindeste der sich anbietenden Mittel zur Eröffnung nachträglicher Sanktionsmöglichkeiten für Gesetzesverstöße zu schließen, nämlich die Verständigung des Amtes der NÖ Landesregierung bzw der dort eingerichteten Ausländergrundverkehrskommission (§§ 8, 9 NÖ GVG). Tatsächlich sieht ja das NÖ GVG in § 19 bereits die Löschung einer ohne die erforderliche Zustimmung erfolgten Grundbuchseintragung sowie die Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstandes aufgrund eines rechtskräftigen Bescheides des Amtes der Landesregierung oder der Ausländergrundverkehrskommission binnen drei Jahren ab Vollzug der Eintragung vor. Offen geblieben ist nur, wie sich die für die Überwachung des Ausländergrundverkehrs zuständige Behörde Kenntnis von Gesetzesverletzungen verschaffen will. Ausschließlich darin besteht ein Regelungsbedarf, da nicht anzunehmen ist, der NÖ Gesetzgeber mute den Grundverkehrsbehörden eine ständige Kontrolle der Grundbücher zu. Insoweit besteht daher doch eine Gesetzeslücke; sie ist durch die bereits angesprochene Verständigungspflicht des Grundbuchsgerichts zu schließen. Unter diesem Gesichtspunkt liegt es nahe, in der vom Rekursgericht vermissten Regelung über die Wahrung der Beschränkungen des Ausländergrundverkehrs durch das Grundbuchsgericht entweder überhaupt keine echte Lücke des NÖ GVG zu erkennen oder die Lücke durch das gelindeste der sich anbietenden Mittel zur Eröffnung nachträglicher Sanktionsmöglichkeiten für Gesetzesverstöße zu schließen, nämlich die Verständigung des Amtes der NÖ Landesregierung bzw der dort eingerichteten Ausländergrundverkehrskommission (Paragraphen 8,, 9 NÖ GVG). Tatsächlich sieht ja das NÖ GVG in Paragraph 19, bereits die Löschung einer ohne die erforderliche Zustimmung erfolgten Grundbuchseintragung sowie die Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstandes aufgrund eines rechtskräftigen Bescheides des Amtes der Landesregierung oder der Ausländergrundverkehrskommission binnen drei Jahren ab Vollzug der Eintragung vor. Offen geblieben ist nur, wie sich die für die Überwachung des Ausländergrundverkehrs zuständige Behörde Kenntnis von Gesetzesverletzungen verschaffen will. Ausschließlich darin besteht ein Regelungsbedarf, da nicht anzunehmen ist, der NÖ Gesetzgeber mute den Grundverkehrsbehörden eine ständige Kontrolle der Grundbücher zu. Insoweit besteht daher doch eine Gesetzeslücke; sie ist durch die bereits angesprochene Verständigungspflicht des Grundbuchsgerichts zu schließen.

Damit ist das von den Vorinstanzen angenommene Eintragungshindernis ausgeräumt, weil lediglich die Zustellverfügung zu ergänzen wäre; die Abweisung des Begehrens, das der Drittantragstellerin von der Zweitantragstellerin eingeräumte Bestandrecht einzuverleiben, erfolgte aber dennoch zu Recht.

Der vorgelegte Mietvertrag wurde sowohl für die Vermieterin - die T\*\*\*\*\* Vermietungs- und Verpachtungs-KEG - als auch für die Mieterin - die A\*\*\*\*\* GmbH - von Ing. Herbert T\*\*\*\*\* unterschrieben, der laut Beglaubigungsvermerk für beide Gesellschaften allein rechtsverbindlich zeichnen konnte. Damit liegt ein Fall der Doppelvertretung vor (EvBl 2000/176 mwN). Ein derartiges Rechtsgeschäft ist unwirksam, wenn die Gefahr besteht, dass die Interessen eines Beteiligten verkürzt werden (SZ 71/27; EvBl 2000/176 ua), was bei Abschluss eines Mietvertrages, der auf beiden Seiten Rechte und Pflichten erzeugt, nicht von vornherein auszuschließen ist. Da für Doppelvertretungen keine dem § 18 Abs 5 GmbHG idF des EU-GesRÄG entsprechende Sonderregelung besteht (EvBl 2000/63) und noch dazu eine KEG und eine GmbH als von derselben Person vertretene Vertragspartner gegenüberstehen, waren Bedenken gegen die Rechtsgültigkeit des Mietvertrages nicht allein durch den Umstand auszuräumen, dass er förmlich und jederzeit auch Dritten gegenüber dokumentierbar abgeschlossen wurde. Derartige Bedenken hat das Grundbuchsgericht aufzugreifen; sie stehen gemäß § 94 Abs 1 Z 2 GBG der Verbücherung des Rechtsgeschäfts entgegen (EvBl 2000/63). Es war daher wie im Spruch zu entscheiden. Der vorgelegte Mietvertrag wurde sowohl für die Vermieterin - die T\*\*\*\*\* Vermietungs- und Verpachtungs-KEG - als auch für die Mieterin - die A\*\*\*\*\* GmbH - von Ing. Herbert T\*\*\*\*\* unterschrieben, der laut Beglaubigungsvermerk für beide Gesellschaften allein rechtsverbindlich zeichnen konnte. Damit liegt ein Fall der Doppelvertretung vor (EvBl 2000/176 mwN). Ein derartiges Rechtsgeschäft ist unwirksam, wenn die Gefahr besteht, dass die Interessen eines Beteiligten verkürzt werden (SZ 71/27; EvBl 2000/176 ua), was bei

Abschluss eines Mietvertrages, der auf beiden Seiten Rechte und Pflichten erzeugt, nicht von vornherein auszuschließen ist. Da für Doppelvertretungen keine dem Paragraph 18, Absatz 5, GmbHG in der Fassung des EU-GesRÄG entsprechende Sonderregelung besteht (EvBl 2000/63) und noch dazu eine KEG und eine GmbH als von derselben Person vertretene Vertragspartner gegenüberstehen, waren Bedenken gegen die Rechtsgültigkeit des Mietvertrages nicht allein durch den Umstand auszuräumen, dass er förmlich und jederzeit auch Dritten gegenüber dokumentierbar abgeschlossen wurde. Derartige Bedenken hat das Grundbuchgericht aufzugreifen; sie stehen gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG der Verbücherung des Rechtsgeschäfts entgegen (EvBl 2000/63). Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E65439 5Ob16.02t

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

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00016.02T.0312.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20020312\_OGH0002\_0050OB00016\_02T0000\_000

**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)