

# TE OGH 2001/7/10 5Ob151/01v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.07.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 des Antragstellers Manfred H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Berndt Sedlazeck und Dr. Katharina Sedlazeck, Rechtsanwälte in Salzburg, über den Revisionsrekurs der Rechtsmittelwerber 1. Johanna E\*\*\*\*\*, 2. Friedrich O\*\*\*\*\*, 3. Marianne O\*\*\*\*\*, 4. DI Hans-Jörg T\*\*\*\*\*, 5. Matthias M\*\*\*\*\*, 6. Franz P\*\*\*\*\*, 7. Elfriede P\*\*\*\*\*, 8. Hans-Jochen W\*\*\*\*\*, 9. Sigrid W\*\*\*\*\*, 10. Karl M\*\*\*\*\*, 11. Herta T\*\*\*\*\*, 12. Gerhard T\*\*\*\*\*, 13. DI Günter F\*\*\*\*\*, 14. Edeltraud F\*\*\*\*\*, 15. Eleonore M\*\*\*\*\*, 16. Johann W\*\*\*\*\*, 17. Maria W\*\*\*\*\*, 18. Gerhard S\*\*\*\*\*, 19. Fritz S\*\*\*\*\*, 20. Hermine L\*\*\*\*\*, 21. Gertraud E\*\*\*\*\*, 22. Wilhelm L\*\*\*\*\*, 23. Josef W\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Mag. Stefan Benesch, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 21. März 2001, AZ 23 R 34/01s, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Mondsee vom 19. Jänner 2001, TZ 2574/2000, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Der Antragsteller und die Rechtsmittelwerber sind Miteigentümer einer Seeliegenschaft.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch des Antragstellers auf Einverleibung des Eigentumsrechtes an zwei weiteren, von ihm gekauften Liegenschaftsanteilen sowie der Löschung des Vorkaufsrechtes an einem dieser Anteile ab.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers Folge und bewilligte die begehrten Eintragungen. Es sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil der maßgeblichen Rechtsfrage, ob die Verbücherung von Vorkaufsrechten zu Gunsten von Eigentümern einer Liegenschaft, welche zugleich Mitglieder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes seien und ein solches Vorkaufsrecht demnach der Verbücherung eines Vorkaufsrechtes für eine juristische Person (wie zB bei Agrargemeinschaften) zumindest sehr nahe komme, zulässig sei, eine grundsätzlich rechtserhebliche Bedeutung über den Anlassfall hinaus zukomme und die in JBl 1976, 428 zu gegenständlicher Gesellschaft bürgerlichen Rechtes veröffentlichte Entscheidung auch dahin gedeutet werden könnte, dass den jeweiligen Mitgliedern des Konsortiums, welche gleichzeitig auch Miteigentümer der Liegenschaft seien, ein

Vorkaufsrecht zustehe. Ferner habe keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage aufgefunden werden können, welche Anforderungen an eine Grundbucheintragung zu stellen seien, inhaltlich derer ein Eigentumserwerb nur im eingeschränkten Umfang (bis zur Höhe bestimmter Bruchteile) zulässig sei.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Rechtsmittelwerber, der unzulässig ist.

Die Zurückweisung eines ordentlichen Rechtsmittels wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes zur Unzulässigkeit einer Übertragung des Vorkaufsrechtes ist durch die von ihm zitierte

Rechtsprechung des erkennenden Senates gedeckt (5 Ob 121/98z = NZ

1999, 73; 5 Ob 54/90 = NZ 1990, 307/190 [Hofmeister 309]). Danach

verwehrt die zwingende Vorschrift des § 1074 ABGB die Rechtsnachfolge in die Person des Vorkaufsberechtigten. Zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers einer Liegenschaft kann ein Vorkaufsrecht nicht begründet werden. Die grundbücherliche Eintragung eines derartigen Rechtes könnte nach § 130 GBG als unzulässig gelöscht werden. Eine Umgehung dieser Grundsätze im Wege einer die Miteigentümer als Partner eines Konsortialvertrages treffenden Reallast ist nicht möglich. verwehrt die zwingende Vorschrift des Paragraph 1074, ABGB die Rechtsnachfolge in die Person des Vorkaufsberechtigten. Zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers einer Liegenschaft kann ein Vorkaufsrecht nicht begründet werden. Die grundbücherliche Eintragung eines derartigen Rechtes könnte nach Paragraph 130, GBG als unzulässig gelöscht werden. Eine Umgehung dieser Grundsätze im Wege einer die Miteigentümer als Partner eines Konsortialvertrages treffenden Reallast ist nicht möglich.

Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus der dasselbe Konsortium betreffenden Entscheidung 4 Ob 548/75 = JBl 1976, 428 (vgl. jüngst auch 5 Ob 151/00t). Schon damals wurde ausgesprochen, dass es sich bei dem Konsortium um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes handelt, die keine bürgerlichen Rechte erwerben kann. Dass das für die einzelnen Mitglieder des Konsortiums einverleibte Vorkaufsrecht nicht nur für diese (namentlich bezeichneten), sondern auch für künftige Mitglieder gelten könnte, wurde nicht erwogen. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus der dasselbe Konsortium betreffenden Entscheidung 4 Ob 548/75 = JBl 1976, 428 vergleiche jüngst auch 5 Ob 151/00t). Schon damals wurde ausgesprochen, dass es sich bei dem Konsortium um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes handelt, die keine bürgerlichen Rechte erwerben kann. Dass das für die einzelnen Mitglieder des Konsortiums einverleibte Vorkaufsrecht nicht nur für diese (namentlich bezeichneten), sondern auch für künftige Mitglieder gelten könnte, wurde nicht erwogen.

Bereits in 5 Ob 54/90 wurde darauf hingewiesen, dass die Entscheidung 5 Ob 147/58 = EvBl 1958/273 eine als "Nachbarschaft" bezeichnete Agrargemeinschaft betraf, die unabhängig von den Eigentümern der Stammsitzliegenschaften eine juristische Person darstellte, weshalb hier eine berechnigte Person individuell bestimmt war, was bei den jeweiligen Rechtsnachfolgern des aus dem Vorkaufsrecht Berechnigten nicht zutrifft. Mit dem Fall eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten einer juristischen Person ist der vorliegende nicht vergleichbar.

Was schließlich das im Konsortialvertrag enthaltene Anteilslimit anlangt, so erübrigt es sich auf die §§ 5 und 12 GBG und die Bedeutung der Urkundensammlung (vgl. hiezu etwa RIS-Justiz RS0060205) näher einzugehen: Selbst bei Berücksichtigung des einschlägigen Vertragsinhaltes und Annahme eines allgemeinen (und nicht nur auf die vom Rekursgericht in seiner Vertragsauslegung genannten Fälle beschränkten) Verbotes, über ein Limit hinaus Anteile zu erwerben, wäre nämlich zu bedenken, dass Reallasten typischerweise positive Leistungen zum Inhalt haben, nicht hingegen bloße (hier gesellschaftsvertragliche) Unterlassungspflichten (vgl. Hofmann in Rummel I 3 § 530 ABGB Rz 2, 3 mwN). Was schließlich das im Konsortialvertrag enthaltene Anteilslimit anlangt, so erübrigt es sich auf die Paragraphen 5 und 12 GBG und die Bedeutung der Urkundensammlung vergleiche hiezu etwa RIS-Justiz RS0060205) näher einzugehen: Selbst bei Berücksichtigung des einschlägigen Vertragsinhaltes und Annahme eines allgemeinen (und nicht nur auf die vom Rekursgericht in seiner Vertragsauslegung genannten Fälle beschränkten) Verbotes, über ein Limit hinaus Anteile zu erwerben, wäre nämlich zu bedenken, dass Reallasten typischerweise positive Leistungen zum Inhalt haben, nicht hingegen bloße (hier gesellschaftsvertragliche) Unterlassungspflichten vergleiche Hofmann in Rummel I 3 Paragraph 530, ABGB Rz 2, 3 mwN).

Eine abschließende Beurteilung der sich aus dem Konsortialvertrag im Zusammenhang ergebenden Streitfragen kann im Grundbuchsverfahren ebensowenig erfolgen, wie eine Prüfung des im Revisionsrekurs behaupteten Irrtums einzelner Miteigentümer bei der Abgabe von Zustimmung- und Verzichtserklärungen.

Der Revisionsrekurs war somit - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruches des Rekursgerichtes - als unzulässig zurückzuweisen.

**Anmerkung**

E62677 05A01511

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00151.01V.0710.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20010710\_OGH0002\_0050OB00151\_01V0000\_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)