

TE OGH 2001/5/29 5Ob117/01v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.05.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch 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 Antragstellerin Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung, Karl Wurmb-Straße Nr. 17, 5020 Salzburg, wegen Anmerkung des Bescheides auf Einleitung eines Prüfungsverfahrens nach § 39 Abs 2 Z 1 Sbg GVG ob der Liegenschaft EZ *****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 8. März 2001, AZ 22 R 43/01d, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 11. Dezember 2000, TZ 15855/00, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch 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 Antragstellerin Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung, Karl Wurmb-Straße Nr. 17, 5020 Salzburg, wegen Anmerkung des Bescheides auf Einleitung eines Prüfungsverfahrens nach Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer eins, Sbg GVG ob der Liegenschaft EZ *****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 8. März 2001, AZ 22 R 43/01d, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 11. Dezember 2000, TZ 15855/00, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben und in Abänderung des rekursgerichtlichen Beschlusses der Beschluss des Erstgerichtes wieder hergestellt.

Die dadurch notwendigen Grundbuchseintragungen und Verständigungen obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Derzeitiger Eigentümer der Liegenschaft EZ 502 GB *****, bestehend aus den Grundstücken 474/1 und 478, ist Herbert G*****. Sein Eigentumsrecht wurde auf Grund des Kaufvertrages vom 6. 7. 2000 zu TZ 13330/00 einverleibt.

Über Antrag des Grundverkehrsbeauftragten des Landes Salzburg vom 11. 10. 2000 wurde auf Grund eines Bescheides vom selben Tag, ZI GVB 2641/001, im Eigentumsblatt dieser Grundbuchseinlage zu TZ 15441/00 die Einleitung eines Prüfungsverfahrens gemäß § 39 Abs 1 Sbg GVG 1997 angemerkt. Der den Antrag erledigende Bewilligungsbeschluss vom 22. 11. 2000 ist in Rechtskraft erwachsen.Über Antrag des Grundverkehrsbeauftragten des Landes Salzburg vom

11. 10. 2000 wurde auf Grund eines Bescheides vom selben Tag, ZI GVB 2641/001, im Eigentumsblatt dieser Grundbucheinlage zu TZ 15441/00 die Einleitung eines Prüfungsverfahrens gemäß Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG 1997 angemerkt. Der den Antrag erledigende Bewilligungsbeschluss vom 22. 11. 2000 ist in Rechtskraft erwachsen.

Am 24. 10. 2000 langte beim Grundbuchsgericht ein Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung vom 10. 10. 2000, ZI 303/106-4561/1-2000, ein (ursprünglich trug der Bescheid das Datum 18. 10. 2000, das jedoch später berichtigt wurde), mit dem hinsichtlich des Rechtserwerbes an den Grundstücken 474/1 und 478 der EZ 2 GB ***** (von dem die jetzt zur EZ 502 gehörigen Grundstücke abgeschrieben worden waren) gemäß dem § 39 Abs 1 GVG ebenfalls das Prüfungsverfahren (unter Ausschluss jeglicher Berufungsmöglichkeit) eingeleitet wurde. Der Bescheid enthält den Ausspruch, dass er gemäß § 39 Abs 2 Sbg GVG im Grundbuch anzumerken ist. Am 24. 10. 2000 langte beim Grundbuchsgericht ein Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung vom 10. 10. 2000, ZI 303/106-4561/1-2000, ein (ursprünglich trug der Bescheid das Datum 18. 10. 2000, das jedoch später berichtigt wurde), mit dem hinsichtlich des Rechtserwerbes an den Grundstücken 474/1 und 478 der EZ 2 GB ***** (von dem die jetzt zur EZ 502 gehörigen Grundstücke abgeschrieben worden waren) gemäß dem Paragraph 39, Absatz eins, GVG ebenfalls das Prüfungsverfahren (unter Ausschluss jeglicher Berufungsmöglichkeit) eingeleitet wurde. Der Bescheid enthält den Ausspruch, dass er gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Sbg GVG im Grundbuch anzumerken ist.

Das Erstgericht ordnete darauf hin (auf Grund des Bescheides der Grundverkehrskommission) mit Beschluss vom 11. 12. 2000 ein zweites Mal die Anmerkung der Einleitung eines Prüfungsverfahrens gemäß § 39 Abs 1 Sbg GVG 1997 im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 502 GB ***** an. Das Erstgericht ordnete darauf hin (auf Grund des Bescheides der Grundverkehrskommission) mit Beschluss vom 11. 12. 2000 ein zweites Mal die Anmerkung der Einleitung eines Prüfungsverfahrens gemäß Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG 1997 im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 502 GB ***** an.

Die Bewilligung der zweiten Anmerkung wurde von Herbert G***** angefochten. Sein wesentliches Argument war, dass die Grundverkehrskommission zur Einleitung eines Prüfungsverfahrens nach § 39 Abs 1 Sbg GVG 1997 absolut unzuständig und damit sein Bescheid absolut nichtig sei. Das Rekursgericht gab diesem Rechtsmittel statt und wies den Antrag der Grundverkehrskommission, "den Bescheid auf Einleitung eines Prüfungsverfahrens hinsichtlich des Rechtserwerbs an den Grundstücken 474/1 und 478 der EZ 2 GB ***** im Grundbuch anzumerken" ab. Es begründete seine Entscheidung wie folgt: Die Bewilligung der zweiten Anmerkung wurde von Herbert G***** angefochten. Sein wesentliches Argument war, dass die Grundverkehrskommission zur Einleitung eines Prüfungsverfahrens nach Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG 1997 absolut unzuständig und damit sein Bescheid absolut nichtig sei. Das Rekursgericht gab diesem Rechtsmittel statt und wies den Antrag der Grundverkehrskommission, "den Bescheid auf Einleitung eines Prüfungsverfahrens hinsichtlich des Rechtserwerbs an den Grundstücken 474/1 und 478 der EZ 2 GB ***** im Grundbuch anzumerken" ab. Es begründete seine Entscheidung wie folgt:

Mit dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993, LGBl 152/1993, sei ein vielfältiges Instrumentarium geschaffen worden, um gegen Umgehungshandlungen, falsche Nutzungserklärungen, falsche Angaben hinsichtlich des Vorliegens von Befreiungsbestimmungen usw vorgehen zu können. Zur Herbeiführung der Unwirksamkeit einer Eintragung im Grundbuch sei dabei in § 37 Sbg GVG ein eigenes Prüfungsverfahren durch die Grundverkehrsbehörde geschaffen worden. Mit dem Grundverkehrsbeauftragten habe man ein eigenes Überwachungsorgan eingerichtet, das neben dieser Tätigkeit, die Antragsrechte und die Parteistellung im Verwaltungsverfahren einschließe, in einzelnen Bereichen gemäß § 33 Abs 1 lit c Sbg GVG 1993 funktionell auch Grundverkehrsbehörde sei (vgl Liehr in Funk, Grundverkehrsrecht, 139 f). Mit dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993, Landesgesetzblatt 152 aus 1993,, sei ein vielfältiges Instrumentarium geschaffen worden, um gegen Umgehungshandlungen, falsche Nutzungserklärungen, falsche Angaben hinsichtlich des Vorliegens von Befreiungsbestimmungen usw vorgehen zu können. Zur Herbeiführung der Unwirksamkeit einer Eintragung im Grundbuch sei dabei in Paragraph 37, Sbg GVG ein eigenes Prüfungsverfahren durch die Grundverkehrsbehörde geschaffen worden. Mit dem Grundverkehrsbeauftragten habe man ein eigenes Überwachungsorgan eingerichtet, das neben dieser Tätigkeit, die Antragsrechte und die Parteistellung im Verwaltungsverfahren einschließe, in einzelnen Bereichen gemäß Paragraph 33, Absatz eins, Litera c, Sbg GVG 1993 funktionell auch Grundverkehrsbehörde sei vergleiche Liehr in Funk, Grundverkehrsrecht, 139 f).

Nach § 39 Abs 1 Sbg GVG habe die Grundverkehrsbehörde ein Prüfungsverfahren durch Bescheid einzuleiten, wenn

anzunehmen ist, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zu Grunde liegende Bescheinigung oder Erklärung unrichtig war. Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung nicht zulässig. Auf Antrag der Grundverkehrsbehörde sei dieser Bescheid im Grundbuch anzumerken (§ 39 Abs 2 Z 1 Sbg GVG). Diese Anmerkung habe nach § 39 Abs 3 Sbg GVG zur Folge, dass eine nachträgliche Entscheidung über die Zustimmung zu einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit erlangt, die erst nach dem Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben. Stellt die Grundbuchsbehörde fest, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder ein solcher Rechtserwerb der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen gewesen wäre, so habe der Erwerber nach § 39 Abs 4 leg cit innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Zustimmung zu beantragen oder das Rechtsgeschäft anzuzeigen. Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Zustimmung rechtskräftig versagt, habe das Grundbuchsgericht gemäß § 39 Abs 5 die Eintragung auf Antrag der Grundverkehrsbehörde zu löschen. Die Eintragung sei auch zu löschen, wenn ein Bescheid gemäß Abs 2 Z 2 (Feststellungsbescheid) vorliegt und nicht innerhalb von vier Wochen ab Rechtskraft des Bescheides die grundverkehrsbehördliche Zustimmung beantragt oder der Rechtserwerb angezeigt worden ist. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz sei unter Bedachtnahme auf zwischenzeitliche Novellen zuletzt als "Grundverkehrsgesetz 1997 GVG 1997 (LGBl Nr. 11/1997) wiederverlautbart worden, wobei die Vorschriften des § 39 unverändert geblieben seien. Nach Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG habe die Grundverkehrsbehörde ein Prüfungsverfahren durch Bescheid einzuleiten, wenn anzunehmen ist, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder eine zu Grunde liegende Bescheinigung oder Erklärung unrichtig war. Gegen diesen Bescheid ist eine Berufung nicht zulässig. Auf Antrag der Grundverkehrsbehörde sei dieser Bescheid im Grundbuch anzumerken (Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer eins, Sbg GVG). Diese Anmerkung habe nach Paragraph 39, Absatz 3, Sbg GVG zur Folge, dass eine nachträgliche Entscheidung über die Zustimmung zu einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb auch gegen Personen ihre volle Wirksamkeit erlangt, die erst nach dem Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Anmerkung beim Grundbuchsgericht eingelangt ist, bücherliche Rechte erlangt haben. Stellt die Grundbuchsbehörde fest, dass für einen grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt oder ein solcher Rechtserwerb der Grundverkehrsbehörde anzuzeigen gewesen wäre, so habe der Erwerber nach Paragraph 39, Absatz 4, leg cit innerhalb von vier Wochen nach Rechtskraft des Bescheides die Zustimmung zu beantragen oder das Rechtsgeschäft anzuzeigen. Wird einem grundbücherlich bereits durchgeführten Rechtserwerb die Zustimmung rechtskräftig versagt, habe das Grundbuchsgericht gemäß Paragraph 39, Absatz 5, die Eintragung auf Antrag der Grundverkehrsbehörde zu löschen. Die Eintragung sei auch zu löschen, wenn ein Bescheid gemäß Absatz 2, Ziffer 2, (Feststellungsbescheid) vorliegt und nicht innerhalb von vier Wochen ab Rechtskraft des Bescheides die grundverkehrsbehördliche Zustimmung beantragt oder der Rechtserwerb angezeigt worden ist. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz sei unter Bedachtnahme auf zwischenzeitliche Novellen zuletzt als "Grundverkehrsgesetz 1997 GVG 1997 Landesgesetzblatt Nr. 11 aus 1997,) wiederverlautbart worden, wobei die Vorschriften des Paragraph 39, unverändert geblieben seien.

Bei Einleitung eines Prüfungsverfahrens durch die Grundverkehrsbehörde bilde somit § 39 Abs 2 Z 1 Sbg GVG die Rechtsgrundlage für die Anmerkung im Grundbuch. § 20 lit b GBG bestimme in diesem Zusammenhang, dass grundbücherliche Anmerkungen zur Begründung bestimmter, nach den Vorschriften dieses oder eines anderen Gesetzes damit verbundener Rechtswirkungen erfolgen können. An den Bescheid der Grundverkehrsbehörde sei das Grundbuchsgericht grundsätzlich gebunden und eine inhaltliche Prüfung nicht zulässig, also insbesondere auch nicht dahin, ob die Voraussetzungen für die Einleitung eines Prüfungsverfahrens gegeben waren. Damit genüge ein Antrag der Grundverkehrsbehörde unter Vorlage des entsprechenden Bescheides. Vergleichbar dem Falle des § 38 lit c GBG (vgl dazu SZ 49/141 ua) habe das Grundbuchsgericht jedoch zu prüfen, ob die einschreitende Behörde im Rahmen ihres Wirkungsbereichs vorgeht. Für den Antrag und die Bewilligung der Anmerkung hätten zugleich die allgemeinen Grundbuchvorschriften zu gelten. § 94 Abs 1 GBG lege fest, unter welchen Voraussetzungen eine grundbücherliche Eintragung bewilligt werden darf. Danach dürften keine begründeten Bedenken gegen die Befugnis des Antragstellers zum Einschreiten vorhanden sein (Z 2), das Begehren müsse durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheinen (Z 3) und die Urkunden müssten in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Z 4). Die den Bescheid erlassende und den Antrag auf Anmerkung stellende Verwaltungsbehörde müsse daher auf grundsätzlich funktionell Grundverkehrsbehörde sein. Bei Einleitung eines Prüfungsverfahrens durch die Grundverkehrsbehörde bilde somit Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer eins, Sbg GVG

die Rechtsgrundlage für die Anmerkung im Grundbuch. Paragraph 20, Litera b, GBG bestimme in diesem Zusammenhang, dass grundbücherliche Anmerkungen zur Begründung bestimmter, nach den Vorschriften dieses oder eines anderen Gesetzes damit verbundener Rechtswirkungen erfolgen können. An den Bescheid der Grundverkehrsbehörde sei das Grundbuchsgericht grundsätzlich gebunden und eine inhaltliche Prüfung nicht zulässig, also insbesondere auch nicht dahin, ob die Voraussetzungen für die Einleitung eines Prüfungsverfahrens gegeben waren. Damit genüge ein Antrag der Grundverkehrsbehörde unter Vorlage des entsprechenden Bescheides. Vergleichbar dem Falle des Paragraph 38, Litera c, GBG vergleiche dazu SZ 49/141 ua) habe das Grundbuchsgericht jedoch zu prüfen, ob die einschreitende Behörde im Rahmen ihres Wirkungsbereichs vorgeht. Für den Antrag und die Bewilligung der Anmerkung hätten zugleich die allgemeinen Grundbuchvorschriften zu gelten. Paragraph 94, Absatz eins, GBG lege fest, unter welchen Voraussetzungen eine grundbücherliche Eintragung bewilligt werden darf. Danach dürften keine begründeten Bedenken gegen die Befugnis des Antragstellers zum Einschreiten vorhanden sein (Ziffer 2.), das Begehren müsse durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheinen (Ziffer 3.) und die Urkunden müssten in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Ziffer 4.). Die den Bescheid erlassende und den Antrag auf Anmerkung stellende Verwaltungsbehörde müsse daher auf grundsätzlich funktionell Grundverkehrsbehörde sein.

Die Bestimmungen des § 39 Abs 1 und 2 Sbg GVG sprächen in diesem Zusammenhang allgemein nur von der Grundverkehrsbehörde. Ob der Grundverkehrsbeauftragte als Überwachungsorgan auch die zuständige Grundverkehrsbehörde zur Einleitung eines Prüfungsverfahrens und zur Erwirkung der im Gesetz vorgesehenen Anmerkung sein sollte, sei vorerst auf Grund des Fehlens einer eindeutigen gesetzlichen Regelung unklar gewesen. Spruzina, Kommentar zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993, habe die Auffassung vertreten, dass vom Grundverkehrsbeauftragten (lediglich) die Erhebungen, die zu einem Prüfungsverfahren nach § 39 Abs 1 führen, zu tätigen sind, und in der Regel die Anregung zur Einleitung eines Prüfungsverfahrens vom Grundverkehrsbeauftragten ausgehen werde (Seite 144 und 152). Durch die Grundverkehrsgesetznovelle vom 29. 5. 1996, LGBl Nr. 71, 72 und 86, jeweils in Kraft getreten am 1. 10. 1996, sei in § 33 Abs 1 lit b Sbg GVG (dies entspreche auch der geltenden Fassung) der Aufgabenbereich des Grundverkehrsbeauftragten als Grundverkehrsbehörde im Sinne des Gesetzes erweitert worden. Ausdrücklich sei bestimmt worden, dass der Grundverkehrsbeauftragte auch für die Vollziehung des § 39 Grundverkehrsbehörde ist. Damit sei aber dem Grundverkehrsbeauftragten eindeutig die Kompetenz zur Einleitung von Prüfungsverfahren gemäß § 39 und eine damit in Zusammenhang stehende Antragstellung beim Grundbuchsgericht eingeräumt worden, dies auch betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, bei denen das Eigentum ohne die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung im Grundbuch eingetragen wurde (so auch Schneider, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht, 473). Damit habe aber der Landesgesetzgeber die Durchführung des Prüfungsverfahrens in die Hände des weisungsfreien Grundverkehrsbeauftragten gelegt und auch die Antragslegimitation im Grundbuchsverfahren in ausschließlicher Weise geregelt. Die Bestimmungen des Paragraph 39, Absatz eins und 2 Sbg GVG sprächen in diesem Zusammenhang allgemein nur von der Grundverkehrsbehörde. Ob der Grundverkehrsbeauftragte als Überwachungsorgan auch die zuständige Grundverkehrsbehörde zur Einleitung eines Prüfungsverfahrens und zur Erwirkung der im Gesetz vorgesehenen Anmerkung sein sollte, sei vorerst auf Grund des Fehlens einer eindeutigen gesetzlichen Regelung unklar gewesen. Spruzina, Kommentar zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993, habe die Auffassung vertreten, dass vom Grundverkehrsbeauftragten (lediglich) die Erhebungen, die zu einem Prüfungsverfahren nach Paragraph 39, Absatz eins, führen, zu tätigen sind, und in der Regel die Anregung zur Einleitung eines Prüfungsverfahrens vom Grundverkehrsbeauftragten ausgehen werde (Seite 144 und 152). Durch die Grundverkehrsgesetznovelle vom 29. 5. 1996, Landesgesetzblatt Nr. 71, 72 und 86, jeweils in Kraft getreten am 1. 10. 1996, sei in Paragraph 33, Absatz eins, Litera b, Sbg GVG (dies entspreche auch der geltenden Fassung) der Aufgabenbereich des Grundverkehrsbeauftragten als Grundverkehrsbehörde im Sinne des Gesetzes erweitert worden. Ausdrücklich sei bestimmt worden, dass der Grundverkehrsbeauftragte auch für die Vollziehung des Paragraph 39, Grundverkehrsbehörde ist. Damit sei aber dem Grundverkehrsbeauftragten eindeutig die Kompetenz zur Einleitung von Prüfungsverfahren gemäß Paragraph 39 und eine damit in Zusammenhang stehende Antragstellung beim Grundbuchsgericht eingeräumt worden, dies auch betreffend land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, bei denen das Eigentum ohne die erforderliche grundverkehrsbehördliche Zustimmung im Grundbuch eingetragen wurde (so auch Schneider, Handbuch österreichisches Grundverkehrsrecht, 473). Damit habe aber der Landesgesetzgeber die Durchführung des Prüfungsverfahrens in die Hände des weisungsfreien Grundverkehrsbeauftragten gelegt und auch die Antragslegimitation im Grundbuchsverfahren in ausschließlicher Weise geregelt.

Dies bedeute für den vorliegenden Fall, dass der Bescheid der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Salzburg-Umgebung keine taugliche Grundlage für die Anmerkung der Einleitung des Prüfungsverfahrens sein kann. Die Anmerkung eines diesbezüglichen Bescheides der Grundverkehrskommission sehe das Gesetz nicht vor. Durch Bescheid selbst könne die Anmerkung durch die Verwaltungsbehörde auch nicht angeordnet werden, vielmehr bilde nur der Bescheid über die Einleitung des Prüfungsverfahrens die Grundlage für den Grundbuchsantrag. Selbst wenn man daher in der bloßen Übermittlung des Bescheides durch die Grundverkehrskommission eine dahingehende Antragstellung erblicken wollte, so sei nach dem Gesetz die diesbezügliche Antragslegitimation nicht gegeben. Für die (neuerliche) Anmerkung der Einleitung des Prüfungsverfahrens fehle es daher an einer gesetzlichen Grundlage.

Ein weiteres Eintragungshindernis liege darin, dass im Bescheid die Liegenschaft, ob der die Anmerkung im Eigentümerblatt erfolgen soll, unrichtig bezeichnet wurde. Im Verfahren zur Anmerkung des Bescheides habe auch die Bestimmung des § 85 GBG Anwendung zu finden. Nach dem ersten Absatz dieser Gesetzesstelle seien die Grundbuchseinlagen, in denen eine Eintragung geschehen soll, mit der nämlichen Bezeichnung anzuführen, unter der sie im Grundbuch erscheinen. Selbst wenn man also den Bescheid zugleich auch als Grundbuchsantrag deutet, genüge es nicht, nur jene Einlagezahl anzuführen, aus der die Grundstücke unter Eröffnung einer neuen Einlage abgeschrieben wurden. Ein weiteres Eintragungshindernis liege darin, dass im Bescheid die Liegenschaft, ob der die Anmerkung im Eigentümerblatt erfolgen soll, unrichtig bezeichnet wurde. Im Verfahren zur Anmerkung des Bescheides habe auch die Bestimmung des Paragraph 85, GBG Anwendung zu finden. Nach dem ersten Absatz dieser Gesetzesstelle seien die Grundbuchseinlagen, in denen eine Eintragung geschehen soll, mit der nämlichen Bezeichnung anzuführen, unter der sie im Grundbuch erscheinen. Selbst wenn man also den Bescheid zugleich auch als Grundbuchsantrag deutet, genüge es nicht, nur jene Einlagezahl anzuführen, aus der die Grundstücke unter Eröffnung einer neuen Einlage abgeschrieben wurden.

Damit hätte das Erstgericht aber die Anmerkung nicht bewilligen dürfen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,-- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zu den behandelten Rechtsfragen fehle. Diesen Rechtsfragen komme gerade im Zusammenhang mit grundbücherlichen Anmerkungen von Bescheiden der Verwaltungsbehörden Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu, mögen positive Kompetenzkonflikte insoweit auch nur selten auftreten.

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs strebt die Grundverkehrskommission Salzburg-Umgebung die Wiederherstellung der erstgerichtlichen Eintragungsbewilligung an (hilfsweise hat sie einen Aufhebungsantrag gestellt). Sie vertritt im Wesentlichen den Standpunkt, wenn schon nicht ausschließlich, so doch auch (neben dem Grundverkehrsbeauftragten) für die Einleitung des Prüfungsverfahrens nach § 39 Abs 1 Sbg GVG 1997 und für den Antrag auf grundbücherliche Anmerkung des diesbezüglichen Bescheides zuständig zu sein. Ihr obliege ja auch die nach Einleitung des Prüfungsverfahrens zu fällende Entscheidung über die Genehmigung des bereits verbücherten Rechtserwerbs. Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs strebt die Grundverkehrskommission Salzburg-Umgebung die Wiederherstellung der erstgerichtlichen Eintragungsbewilligung an (hilfsweise hat sie einen Aufhebungsantrag gestellt). Sie vertritt im Wesentlichen den Standpunkt, wenn schon nicht ausschließlich, so doch auch (neben dem Grundverkehrsbeauftragten) für die Einleitung des Prüfungsverfahrens nach Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG 1997 und für den Antrag auf grundbücherliche Anmerkung des diesbezüglichen Bescheides zuständig zu sein. Ihr obliege ja auch die nach Einleitung des Prüfungsverfahrens zu fällende Entscheidung über die Genehmigung des bereits verbücherten Rechtserwerbs.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und auch berechtigt.

Dem Rekursgericht ist beizupflichten, dass der Grundverkehrsbeauftragte des Landes Salzburg das in § 39 Abs 1 Sbg GVG vorgesehene Prüfungsverfahren einleiten und auch die bücherliche Anmerkung des diesbezüglichen Bescheides beantragen kann. Es ist nämlich kraft ausdrücklicher Anordnung in § 33 Abs 1 lit b Sbg GVG Grundverkehrsbehörde "für die Vollziehung des § 39" zuständig. Diese Kompetenz wurde ihm durch die GVG-Novelle 1996 LGBl Nr. 71 gegeben, nachdem der Verwaltungsgerichtshof am 5. 7. 1996 zur alten Rechtslage ausgesprochen hatte, dass dem Grundverkehrsbeauftragten die Zuständigkeit für die Einleitung eines Prüfungsverfahrens nach § 39 Abs 1 Sbg GVG fehlt (96/02/0128). Dem Rekursgericht ist beizupflichten, dass der Grundverkehrsbeauftragte des Landes Salzburg das

in Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG vorgesehene Prüfungsverfahren einleiten und auch die bürgerliche Anmerkung des diesbezüglichen Bescheids beantragen kann. Es ist nämlich kraft ausdrücklicher Anordnung in Paragraph 33, Absatz eins, Litera b, Sbg GVG Grundverkehrsbehörde "für die Vollziehung des Paragraph 39 ", zuständig. Diese Kompetenz wurde ihm durch die GVG-Novelle 1996 LGBl Nr. 71 gegeben, nachdem der Verwaltungsgerichtshof am 5. 7. 1996 zur alten Rechtslage ausgesprochen hatte, dass dem Grundverkehrsbeauftragten die Zuständigkeit für die Einleitung eines Prüfungsverfahrens nach Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG fehlt (96/02/0128).

Nicht zwingend ist jedoch der daraus vom Rekursgericht gezogene Schluss, der Grundverkehrskommission, die gemäß § 33 Abs 1 lit a Sbg GVG ebenfalls zu den Grundverkehrsbehörden gehört, fehle die Legitimation für die Erwirkung einer bürgerlichen Anmerkung nach § 39 Abs 2 Z 1 Sbg GVG. Dass mehreren Personen - hier Amtsparteien - die Antragslegitimation in derselben Sache zukommt, ist nämlich im außerstreitigen Grundbuchsverfahren, das von einem materiellen Parteienbegriff ausgeht und ihn mit der Wahrung bzw Beeinträchtigung rechtlich geschützter Interessen verknüpft (vgl NZ 1973, 186; Rechberger/Bittner, Grundbuchsrecht, Rz 192 f; Klicka/Oberhammer, Außerstreitverfahren Rz 30) keineswegs außergewöhnlich. An der Einleitung eines Prüfungsverfahrens, weil einem bereits verbücherten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt, und daran, dass eine nachträglich verweigerte Zustimmung auch gegen Personen wirkt, die von dem zu Unrecht Eingetragenen bürgerlichen Rechte erworben haben (was die möglichst frühzeitige Anmerkung nach § 39 Abs 2 Sbg GVG voraussetzt), ist aber - wenn es wie hier um landwirtschaftlich genützte Grundstücke geht - auch und vor allem die Grundverkehrskommission interessiert. Sie hat den Grundverkehr über land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zu kontrollieren (§ 33 Abs 1 lit a Sbg GVG) und entscheidet über die Genehmigung (§ 36 Abs 8 Sbg GVG). Von der Interessenlage her spricht daher alles dafür, auch der Grundverkehrskommission die Antragslegitimation für die Erwirkung einer Anmerkung nach § 39 Abs 2 Z 1 Sbg GVG zuzuerkennen, wenn es um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke geht. Nicht zwingend ist jedoch der daraus vom Rekursgericht gezogene Schluss, der Grundverkehrskommission, die gemäß Paragraph 33, Absatz eins, Litera a, Sbg GVG ebenfalls zu den Grundverkehrsbehörden gehört, fehle die Legitimation für die Erwirkung einer bürgerlichen Anmerkung nach Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer eins, Sbg GVG. Dass mehreren Personen - hier Amtsparteien - die Antragslegitimation in derselben Sache zukommt, ist nämlich im außerstreitigen Grundbuchsverfahren, das von einem materiellen Parteienbegriff ausgeht und ihn mit der Wahrung bzw Beeinträchtigung rechtlich geschützter Interessen verknüpft vergleiche NZ 1973, 186; Rechberger/Bittner, Grundbuchsrecht, Rz 192 f; Klicka/Oberhammer, Außerstreitverfahren Rz 30) keineswegs außergewöhnlich. An der Einleitung eines Prüfungsverfahrens, weil einem bereits verbücherten Rechtserwerb die erforderliche Zustimmung fehlt, und daran, dass eine nachträglich verweigerte Zustimmung auch gegen Personen wirkt, die von dem zu Unrecht Eingetragenen bürgerlichen Rechte erworben haben (was die möglichst frühzeitige Anmerkung nach Paragraph 39, Absatz 2, Sbg GVG voraussetzt), ist aber - wenn es wie hier um landwirtschaftlich genützte Grundstücke geht - auch und vor allem die Grundverkehrskommission interessiert. Sie hat den Grundverkehr über land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke zu kontrollieren (Paragraph 33, Absatz eins, Litera a, Sbg GVG) und entscheidet über die Genehmigung (Paragraph 36, Absatz 8, Sbg GVG). Von der Interessenlage her spricht daher alles dafür, auch der Grundverkehrskommission die Antragslegitimation für die Erwirkung einer Anmerkung nach Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer eins, Sbg GVG zuzuerkennen, wenn es um land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke geht.

Der Gesetzeswortlaut, wonach die Anmerkung "auf Antrag der Grundverkehrsbehörde" vorzunehmen ist, steht dem nicht entgegen. Wie erwähnt, zählt nämlich insbesondere die Grundverkehrskommission zu den "Grundverkehrsbehörden im Sinne dieses Gesetzes", also des Sbg GVG (§ 33 Abs 1 lit a leg cit). Lediglich die Zuweisung des Kompetenzbereiches "Vollziehung des § 39" an den Grundverkehrsbeauftragten durch § 33 Abs 1 lit b Sbg GVG könnte anders verstanden werden, doch sprechen Argumente der historischen und systematischen Interpretation für die als zweckmäßig erkannte Anerkennung einer Antragslegitimation der Grundverkehrskommission nach § 39 Abs 2 Z 1 Sbg GVG. Der Gesetzeswortlaut, wonach die Anmerkung "auf Antrag der Grundverkehrsbehörde" vorzunehmen ist, steht dem nicht entgegen. Wie erwähnt, zählt nämlich insbesondere die Grundverkehrskommission zu den "Grundverkehrsbehörden im Sinne dieses Gesetzes", also des Sbg GVG (Paragraph 33, Absatz eins, Litera a, leg cit). Lediglich die Zuweisung des Kompetenzbereiches "Vollziehung des Paragraph 39 ", an den Grundverkehrsbeauftragten durch Paragraph 33, Absatz eins, Litera b, Sbg GVG könnte anders verstanden werden, doch sprechen Argumente der historischen und systematischen Interpretation für die als zweckmäßig erkannte Anerkennung einer Antragslegitimation der Grundverkehrskommission nach Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer eins, Sbg GVG.

Die GVG-Novelle 1996, die den Zuständigkeitsbereich des Grundverkehrsbeauftragten auf die Vollziehung des § 39 Sbg GVG, war eine Reaktion auf die bereits erwähnte Entscheidung des Verwaltungsgerichtshof vom 5. 7. 1996 (Schneider, Kommentar zu den Grundverkehrsgesetzen, Anm 2 zu § 33 Sbg GVG). Offensichtlich ging es dem Novellen-Gesetzgeber darum, den vom Verwaltungsgerichtshof konstatierten Mangel der Zuständigkeit des Grundverkehrsbeauftragten für die Einleitung eines Überprüfungsverfahrens nach § 39 Abs 1 Sbg GVG zu beheben, doch deutet nichts darauf hin, dass der Zuständigkeitsbereich der Grundverkehrskommission verkleinert werden sollte. Gerade bei ihr lagen aber, wie sich aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes ergibt, vor der Novelle 1996 die in § 39 Sbg GVG angesprochenen Kompetenzen zur Überprüfung und Korrektur von Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, die unter Verletzung oder Umgebung der grundverkehrsrechtlichen Vorschriften verbüchert wurden. Dementsprechend ist an diesen Kompetenzen der Grundverkehrskommission auch nach der neuen Gesetzeslage festzuhalten, soweit sie nicht mit den neuen Kompetenzen des Grundverkehrsbeauftragten unvereinbar sind oder jeglichen Zweck verloren haben. Auf die Antragslegitimation nach § 39 Abs 2 Sbg GVG trifft, wie schon dargelegt wurde, weder das eine noch das andere zu. Dazu kommt, dass die Umschreibung des neuen Zuständigkeitsbereiches des Grundverkehrsbeauftragten mit den Worten "Vollziehung des § 39" offenbar überschießend formuliert wurde, weil nach den Vorgaben systematischer Gesetzesinterpretation (aber auch aus Gründen der Verfassungskonformität) nicht zweifelhaft sein kann, dass etwa die in den Absätzen 4 bis 6 des § 39 Sbg GVG erwähnten Entscheidungen der Grundverkehrsbehörde weiterhin solche der mit richterlicher Unabhängigkeit agierenden Grundverkehrskommissionen sein sollen. Zu Unrecht hat daher das Rekursgericht in der fehlenden Antragslegitimation einen Grund für die Abweisung des von der Grundverkehrskommission gestellten Anmerkungsgesuches erkannt. Dass die Vorlage des ein Prüfungsverfahren einleitenden Bescheides mit der "Anordnung" einer bücherlichen Anmerkungen nach § 39 Abs 2 Sbg GVG als ein solches Anmerkungsgesuch gedeutet wurde, ist unter den konkreten Umständen zu billigen.

Die GVG-Novelle 1996, die den Zuständigkeitsbereich des Grundverkehrsbeauftragten auf die Vollziehung des Paragraph 39, Sbg GVG, war eine Reaktion auf die bereits erwähnte Entscheidung des Verwaltungsgerichtshof vom 5. 7. 1996 (Schneider, Kommentar zu den Grundverkehrsgesetzen, Anmerkung 2 zu Paragraph 33, Sbg GVG). Offensichtlich ging es dem Novellen-Gesetzgeber darum, den vom Verwaltungsgerichtshof konstatierten Mangel der Zuständigkeit des Grundverkehrsbeauftragten für die Einleitung eines Überprüfungsverfahrens nach Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG zu beheben, doch deutet nichts darauf hin, dass der Zuständigkeitsbereich der Grundverkehrskommission verkleinert werden sollte. Gerade bei ihr lagen aber, wie sich aus dem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes ergibt, vor der Novelle 1996 die in Paragraph 39, Sbg GVG angesprochenen Kompetenzen zur Überprüfung und Korrektur von Rechtserwerben an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, die unter Verletzung oder Umgebung der grundverkehrsrechtlichen Vorschriften verbüchert wurden. Dementsprechend ist an diesen Kompetenzen der Grundverkehrskommission auch nach der neuen Gesetzeslage festzuhalten, soweit sie nicht mit den neuen Kompetenzen des Grundverkehrsbeauftragten unvereinbar sind oder jeglichen Zweck verloren haben. Auf die Antragslegitimation nach Paragraph 39, Absatz 2, Sbg GVG trifft, wie schon dargelegt wurde, weder das eine noch das andere zu. Dazu kommt, dass die Umschreibung des neuen Zuständigkeitsbereiches des Grundverkehrsbeauftragten mit den Worten "Vollziehung des Paragraph 39 ", offenbar überschießend formuliert wurde, weil nach den Vorgaben systematischer Gesetzesinterpretation (aber auch aus Gründen der Verfassungskonformität) nicht zweifelhaft sein kann, dass etwa die in den Absätzen 4 bis 6 des Paragraph 39, Sbg GVG erwähnten Entscheidungen der Grundverkehrsbehörde weiterhin solche der mit richterlicher Unabhängigkeit agierenden Grundverkehrskommissionen sein sollen. Zu Unrecht hat daher das Rekursgericht in der fehlenden Antragslegitimation einen Grund für die Abweisung des von der Grundverkehrskommission gestellten Anmerkungsgesuches erkannt. Dass die Vorlage des ein Prüfungsverfahren einleitenden Bescheides mit der "Anordnung" einer bücherlichen Anmerkungen nach Paragraph 39, Absatz 2, Sbg GVG als ein solches Anmerkungsgesuch gedeutet wurde, ist unter den konkreten Umständen zu billigen.

Fraglich könnte nach dem Gesagten nur sein, ob die Grundverkehrskommission Salzburg-Umgebung überhaupt zur Einleitung eines Prüfungsverfahrens nach § 39 Abs 1 Sbg GVG befugt war, der vorgelegte Bescheid also von einer zuständigen Behörde stammt. Ein Grund für die Abweisung des Anmerkungsgesuches ergibt sich daraus allerdings nicht. Das nach § 38 lit c GBG zu beachtende Eintragungshindernis eines Überschreitens des Wirkungskreises der einschreitenden Behörde bezieht sich auf die einen bedingten Rechtserwerb vermittelnde Vormerkung und lässt sich daher entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes nicht analog auf die ganz andere Rechtswirkungen erzeugende Anmerkung nach § 39 Abs 2 Sbg GVG übertragen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass Gerichte grundsätzlich an

Bescheide der Verwaltungsbehörden gebunden sind, mögen sie auch unvollständig, mangelhaft oder fehlerhaft sein, sofern nicht ein absolut nichtiger Verwaltungsakt vorliegt (Fucik in Rechberger**2, Rz 5 zu § 190 ZPO mwN; jüngst 2 Ob 2024/96b), in Wahrheit also gar kein Bescheid existiert (vgl VwGH 29. 6. 2000,97/07/0160). Mängel in der "Zuständigkeit" einer entscheidenden Behörde führen idR bloß zur Anfechtbarkeit und Aufhebbarkeit des betreffenden Rechtsaktes, nicht aber zu seiner absoluten Nichtigkeit (Raschauer, Allgemeines Verwaltungsrecht, Rz 150; vgl VwGH 3. 10. 1997, 95/19/1019). Neben mangelnder Behördenqualität der "bescheiderlassenden" Stelle oder mangelnder Ermächtigung der den Akt genehmigender Person (VwGH 27. 3. 1987, 85/12/0236 ua) könnte allenfalls noch die offenkundige Unzuständigkeit (vgl Fucik aaO) zum Fehlerkalkül "absolute Nichtigkeit" führen, doch liegt ein solcher Fall nicht vor, da die Grundverkehrskommission die Qualifikation einer Grundverkehrsbehörde, die unter den Voraussetzungen des § 39 Abs 1 Sbg GVG durch Bescheid ein Prüfungsverfahren einzuleiten hat, erfüllt. Dass sie vielleicht neben dem Grundverkehrsbeauftragten diese Kompetenz nicht bzw nicht mehr in Anspruch nehmen kann, mag Anlass für die Aufhebung des Bescheides im Verwaltungsverfahren geben, begründet aber keine absolute Nichtigkeit und ist daher vom Grundbuchgericht nicht zu beachten. Fraglich könnte nach dem Gesagten nur sein, ob die Grundverkehrskommission Salzburg-Umgebung überhaupt zur Einleitung eines Prüfungsverfahrens nach Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG befugt war, der vorgelegte Bescheid also von einer zuständigen Behörde stammt. Ein Grund für die Abweisung des Anmerkungsanspruches ergibt sich daraus allerdings nicht. Das nach Paragraph 38, Litera c, GBG zu beachtende Eintragungshindernis eines Überschreitens des Wirkungskreises der einschreitenden Behörde bezieht sich auf die einen bedingten Rechtserwerb vermittelnde Vormerkung und lässt sich daher entgegen der Rechtsansicht des Rekursgerichtes nicht analog auf die ganz andere Rechtswirkungen erzeugende Anmerkung nach Paragraph 39, Absatz 2, Sbg GVG übertragen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass Gerichte grundsätzlich an Bescheide der Verwaltungsbehörden gebunden sind, mögen sie auch unvollständig, mangelhaft oder fehlerhaft sein, sofern nicht ein absolut nichtiger Verwaltungsakt vorliegt (Fucik in Rechberger**2, Rz 5 zu Paragraph 190, ZPO mwN; jüngst 2 Ob 2024/96b), in Wahrheit also gar kein Bescheid existiert (vergleiche VwGH 29. 6. 2000,97/07/0160). Mängel in der "Zuständigkeit" einer entscheidenden Behörde führen idR bloß zur Anfechtbarkeit und Aufhebbarkeit des betreffenden Rechtsaktes, nicht aber zu seiner absoluten Nichtigkeit (Raschauer, Allgemeines Verwaltungsrecht, Rz 150; vergleiche VwGH 3. 10. 1997, 95/19/1019). Neben mangelnder Behördenqualität der "bescheiderlassenden" Stelle oder mangelnder Ermächtigung der den Akt genehmigender Person (VwGH 27. 3. 1987, 85/12/0236 ua) könnte allenfalls noch die offenkundige Unzuständigkeit (vergleiche Fucik aaO) zum Fehlerkalkül "absolute Nichtigkeit" führen, doch liegt ein solcher Fall nicht vor, da die Grundverkehrskommission die Qualifikation einer Grundverkehrsbehörde, die unter den Voraussetzungen des Paragraph 39, Absatz eins, Sbg GVG durch Bescheid ein Prüfungsverfahren einzuleiten hat, erfüllt. Dass sie vielleicht neben dem Grundverkehrsbeauftragten diese Kompetenz nicht bzw nicht mehr in Anspruch nehmen kann, mag Anlass für die Aufhebung des Bescheides im Verwaltungsverfahren geben, begründet aber keine absolute Nichtigkeit und ist daher vom Grundbuchgericht nicht zu beachten.

Zu bemerken bleibt, dass das Anmerkungsansuchen der Grundverkehrskommission zwar nicht den strengen Anforderungen des § 85 Abs 1 GBG an die Bezeichnung der Grundbuchseinlage, in der die Eintragung vorzunehmen ist, genügte, doch war der Ort der Anmerkung durch die Angabe der betroffenen Grundstücke mit Parzellennummern samt aller Einlage und die Entscheidungsgründe eindeutig identifizierbar. Unter Berücksichtigung der Art der begehrten Eintragung hat daher das Versäumnis, die für die abbeschriebenen Grundstücke neu eröffnete Einlage nicht zu nennen, kein Eintragungshindernis. Zu bemerken bleibt, dass das Anmerkungsansuchen der Grundverkehrskommission zwar nicht den strengen Anforderungen des Paragraph 85, Absatz eins, GBG an die Bezeichnung der Grundbuchseinlage, in der die Eintragung vorzunehmen ist, genügte, doch war der Ort der Anmerkung durch die Angabe der betroffenen Grundstücke mit Parzellennummern samt aller Einlage und die Entscheidungsgründe eindeutig identifizierbar. Unter Berücksichtigung der Art der begehrten Eintragung hat daher das Versäumnis, die für die abbeschriebenen Grundstücke neu eröffnete Einlage nicht zu nennen, kein Eintragungshindernis.

Aus diesem Grund war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E62355 05A01171

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00117.01V.0529.000

Dokumentnummer

JJT_20010529_OGH0002_0050OB00117_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