jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2001/1/16 5Ob317/00d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.01.2001

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 des Antragstellers Wolfgang G*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Albrecht, öffentlicher Notar in 5202 Neumarkt am Wallersee, Hauptstraße 21, wegen Abschreibung des Grundstückes 3318/45 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ ***** und Vormerkung des Eigentumsrechtes sowie von Pfandrechten in der für dieses Grundstück neu gebildeten EZ, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 8. November 2000, GZ 2 R 300/00x, 301/00v, 302/00s, 303/00p und 304/00k, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Neumarkt bei Salzburg vom 12. September 2000, TZ 1799/00, 1800/00, 1801/00, 1802/00 und 1803/00, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller hat am 7. 9. 2000 beim Erstgericht auf Grund des Kaufvertrages vom 9. 6. 2000 sowie der Freilassungserklärung vom 5. 9. 2000 die Abschreibung des Grundstückes 3318/45 vom Gutsbestand der Liegenschaft EZ ***** unter Mitübertragung der Ersichtlichmachung einer Dienstbarkeit (A2-LNR 2 a), des Eigentumsrechtes (B-LNR 1), der zu TZ 884/2000 eingetragenen Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung und mehrerer Wiederkaufsrechte (C-LNR 1 a, 4 a und 5 a), die Eröffnung einer neuen Einlagezahl hiefür im selben Grundbuch und dort mangels Vorliegens der Unbedenklichkeitsbescheinigung die Vormerkung des Eigentumsrechtes an ihn beantragt (TZ 1799/00).

Mit den zeitlich jeweils nachfolgenden Gesuchen zu TZ 1800/00, 1801/00, 1802/00 und 1803/00 begehrte dann der Antragsteller jeweils unter Vorlage der entsprechenden Schuld- und Pfandbestellungsurkunden die Einverleibung von Pfandrechten zu Gunsten der Bausparkasse W*****, für das Land Salzburg sowie der Ö***** und schließlich noch die Einverleibung eines Höchstbetragspfandrechtes und des Veräußerungsverbotes gemäß § 55 Sbg WFG 1990 für das Land Salzburg.Mit den zeitlich jeweils nachfolgenden Gesuchen zu TZ 1800/00, 1801/00, 1802/00 und 1803/00 begehrte dann der Antragsteller jeweils unter Vorlage der entsprechenden Schuld- und Pfandbestellungsurkunden die Einverleibung von Pfandrechten zu Gunsten der Bausparkasse W*****, für das Land Salzburg sowie der Ö***** und schließlich noch die Einverleibung eines Höchstbetragspfandrechtes und des Veräußerungsverbotes gemäß Paragraph 55, Sbg WFG 1990 für das Land Salzburg.

Das Erstgericht wies das zu TZ 1799/00 eingebrachte Eintragungsgesuch mit der Begründung ab, dass die noch wirksame Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft zu TZ 884/00 eine Vorlage des Rangordnungsbeschlusses erfordert hätte. Gemäß § 3 Abs 3 LiegTeilG verhindere eine Anmerkung der Rangordnung auch dann die Abschreibung, wenn die Mitübertragung der Rangordnung in die neue Einlagezahl beantragt wird.Das Erstgericht wies das zu TZ 1799/00 eingebrachte Eintragungsgesuch mit der Begründung ab, dass die noch wirksame Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft zu TZ 884/00 eine Vorlage des Rangordnungsbeschlusses erfordert hätte. Gemäß Paragraph 3, Absatz 3, LiegTeilG verhindere eine Anmerkung der Rangordnung auch dann die Abschreibung, wenn die Mitübertragung der Rangordnung in die neue Einlagezahl beantragt wird.

Die zu TZ 1800/00 - 1803/00 eingebrachten Gesuche auf Pfandrechtseinverleibung - in einem Fall verbunden mit der Einverleibung eines Veräußerungsverbotes - wurden abgewiesen, weil der Antragsteller nicht vorgemerkter Eigentümer der Liegenschaft werden konnte. § 21 GBG erlaube Eintragungen nur gegen den, der zum Zeitpunkt des Einlangens des Gesuches als Eigentümer der Liegenschaft, in Ansehung der die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt werden soll.Die zu TZ 1800/00 - 1803/00 eingebrachten Gesuche auf Pfandrechtseinverleibung - in einem Fall verbunden mit der Einverleibung eines Veräußerungsverbotes - wurden abgewiesen, weil der Antragsteller nicht vorgemerkter Eigentümer der Liegenschaft werden konnte. Paragraph 21, GBG erlaube Eintragungen nur gegen den, der zum Zeitpunkt des Einlangens des Gesuches als Eigentümer der Liegenschaft, in Ansehung der die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt werden soll.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidungen. Es führte aus:

Dem Erstgericht sei Recht zu geben, dass § 3 Abs 3 LiegTeilG der begehrten Abschreibung entgegensteht. Demnach hindere eine Anmerkung der Rangordnung die Abschreibung, sofern nicht die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Bescheides vorgelegt wird; in diesem Fall sei die Abschreibung sowie die Bezeichnung der für das Trennstück eröffneten neuen Einlage auf der vorgelegten Ausfertigung zu vermerken.Dem Erstgericht sei Recht zu geben, dass Paragraph 3, Absatz 3, LiegTeilG der begehrten Abschreibung entgegensteht. Demnach hindere eine Anmerkung der Rangordnung die Abschreibung, sofern nicht die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Bescheides vorgelegt wird; in diesem Fall sei die Abschreibung sowie die Bezeichnung der für das Trennstück eröffneten neuen Einlage auf der vorgelegten Ausfertigung zu vermerken.

Durch diese Bestimmung werde dem Inhaber der Ausfertigung des Rangordnungsbeschlusses gewährleistet, dass sich an seiner Stellung als künftiger Erwerber nichts mehr ändert (vgl Feil, Liegenschaftsrecht II, 1674; Hofmeister/Egglmeir in Schwimann, Praxiskommentar2, Rz 6 zu § 847 ABGB; RPflSlgG 1620 und 1719).Durch diese Bestimmung werde dem Inhaber der Ausfertigung des Rangordnungsbeschlusses gewährleistet, dass sich an seiner Stellung als künftiger Erwerber nichts mehr ändert vergleiche Feil, Liegenschaftsrecht römisch II, 1674; Hofmeister/Egglmeir in Schwimann, Praxiskommentar2, Rz 6 zu Paragraph 847, ABGB; RPflSlgG 1620 und 1719).

Um die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung einer Liegenschaft könne gemäß § 53 GBG nur der Liegenschaftseigentümer ansuchen. Der Rangordnungsbeschluss werde nur in einer Ausfertigung ausgestellt. Bedeutung komme ihm erst dann zu, wenn sich der Eigentümer der Liegenschaft zu Gunsten eines Dritten begibt und dieser die Eintragung eines Pfandrechtes oder eines Eigentumsüberganges im angemerkten Rang begehrt. Hat der Liegenschaftseigentümer den Rangordnungsbeschluss noch oder wieder in Händen, so stehe ihm und nur ihm allein das Recht zu, die Anmerkung der Rangordnung auch vor Ablauf der Frist des § 55 GBG löschen zu lassen. Befindet sich hingegen die Anmerkung der Rangordnung in Händen eines Dritten, so werde der Eigentümer zwar an einer Veräußerung der Liegenschaft nicht gehindert, doch müsse der Erwerber gegebenenfalls trotz Eintragung seines Eigentumsrechtes dem Inhaber der Rangordnung bei Bewilligung der Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung weichen (§ 57 Abs 1 GBG). Der Zweck der Bestimmung des § 3 Abs 3 LiegTeilG bestehe nun darin, dass sich der Inhalt des ausgefertigten Rangordnungsbeschlusses stets mit der erfolgten bücherlichen Anmerkung deckt, um Zweifelsfragen auszuschließen. Eine Eintragung in der angemerkten Rangordnung, die nach § 56 Abs 2 GBG selbst dann bewilligt werden kann, wenn die Liegenschaft nach dem Einschreiten um die Anmerkung der Rangordnung an einen Dritten übertragen wurde, erfordere, dass sich bereits aus dem Rangordnungsbeschluss die betreffende Liegenschaft eindeutig ergibt. Hält ein Dritter die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung in Händen und hat er bereits einen Kaufvertrag über die gesamte Liegenschaft

abgeschlossen, so ergäben sich bei späteren Abschreibungen Verbücherungsschwierigkeiten, weil die Bezeichnung der Liegenschaft und des Gutsbestandes im Grundbuch mit der in der Urkunde nicht mehr übereinstimmt. Gerade dies verhindere die Bestimmung des § 3 Abs 3 LiegTeilG, denn damit könne der bisherige Liegenschaftseigentümer Abschreibungen nur mehr mit Zustimmung des Inhabers der Rangordnung vornehmen. In diesem Zusammenhang habe der Oberste Gerichtshof auch in einem Exekutionsverfahren betreffend die Erlassung einer einstweiligen Verfügung betont, dass gemäß § 3 Abs 3 des LiegTeilG eine Anmerkung der Rangordnung die Abschreibung eines Teiles des Grundbuchskörpers hindere, einer Veräußerung der ganzen Liegenschaft jedoch nicht entgegenstehe. Diese Bestimmung diene daher dem Schutz des Inhabers eines Rangordnungsbeschlusses. Eine Abschreibung unter Mitübertragung der Rangordnung genüge hiefür nicht, sodass keine bloße Formvorschrift vorliege. Daran änderten im Hinblick auf die gesetzliche Wirkungsdauer einer Rangordnungsanmerkung von längstens einem Jahr (§ 55 GBG) auch die im Rekurs angesprochenen Probleme bei einem Verlust oder Untergang des Rangordnungsbeschlusses nichts.Um die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung einer Liegenschaft könne gemäß Paragraph 53, GBG nur der Liegenschaftseigentümer ansuchen. Der Rangordnungsbeschluss werde nur in einer Ausfertigung ausgestellt. Bedeutung komme ihm erst dann zu, wenn sich der Eigentümer der Liegenschaft zu Gunsten eines Dritten begibt und dieser die Eintragung eines Pfandrechtes oder eines Eigentumsüberganges im angemerkten Rang begehrt. Hat der Liegenschaftseigentümer den Rangordnungsbeschluss noch oder wieder in Händen, so stehe ihm und nur ihm allein das Recht zu, die Anmerkung der Rangordnung auch vor Ablauf der Frist des Paragraph 55, GBG löschen zu lassen. Befindet sich hingegen die Anmerkung der Rangordnung in Händen eines Dritten, so werde der Eigentümer zwar an einer Veräußerung der Liegenschaft nicht gehindert, doch müsse der Erwerber gegebenenfalls trotz Eintragung seines Eigentumsrechtes dem Inhaber der Rangordnung bei Bewilligung der Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung weichen (Paragraph 57, Absatz eins, GBG). Der Zweck der Bestimmung des Paragraph 3, Absatz 3, LiegTeilG bestehe nun darin, dass sich der Inhalt des ausgefertigten Rangordnungsbeschlusses stets mit der erfolgten bücherlichen Anmerkung deckt, um Zweifelsfragen auszuschließen. Eine Eintragung in der angemerkten Rangordnung, die nach Paragraph 56, Absatz 2, GBG selbst dann bewilligt werden kann, wenn die Liegenschaft nach dem Einschreiten um die Anmerkung der Rangordnung an einen Dritten übertragen wurde, erfordere, dass sich bereits aus dem Rangordnungsbeschluss die betreffende Liegenschaft eindeutig ergibt. Hält ein Dritter die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung in Händen und hat er bereits einen Kaufvertrag über die gesamte Liegenschaft abgeschlossen, so ergäben sich bei späteren Abschreibungen Verbücherungsschwierigkeiten, weil die Bezeichnung der Liegenschaft und des Gutsbestandes im Grundbuch mit der in der Urkunde nicht mehr übereinstimmt. Gerade dies verhindere die Bestimmung des Paragraph 3, Absatz 3, LiegTeilG, denn damit könne der bisherige Liegenschaftseigentümer Abschreibungen nur mehr mit Zustimmung des Inhabers der Rangordnung vornehmen. In diesem Zusammenhang habe der Oberste Gerichtshof auch in einem Exekutionsverfahren betreffend die Erlassung einer einstweiligen Verfügung betont, dass gemäß Paragraph 3, Absatz 3, des LiegTeilG eine Anmerkung der Rangordnung die Abschreibung eines Teiles des Grundbuchskörpers hindere, einer Veräußerung der ganzen Liegenschaft jedoch nicht entgegenstehe. Diese Bestimmung diene daher dem Schutz des Inhabers eines Rangordnungsbeschlusses. Eine Abschreibung unter Mitübertragung der Rangordnung genüge hiefür nicht, sodass keine bloße Formvorschrift vorliege. Daran änderten im Hinblick auf die gesetzliche Wirkungsdauer einer Rangordnungsanmerkung von längstens einem Jahr (Paragraph 55, GBG) auch die im Rekurs angesprochenen Probleme bei einem Verlust oder Untergang des Rangordnungsbeschlusses nichts.

Nach § 94 Abs 1 GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und dürfe eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn aus dem Grundbuch in Ansehung der Liegenschaft oder des Rechtes kein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht (Z 1). Auf Grund der zu TZ 884/00 angemerkten Rangordnung für die Veräußerung bis 19. 4. 2000 sei gemäß § 3 Abs 3 LiegTeilG die Abschreibung und damit auch die Vormerkung des Eigentumsrechtes des Antragstellers zu verweigern. Dieses Eintragungshindernis bestehe auch im Hinblick auf die zu TZ 1996/00 angemerkte weitere Rangordnung für die Veräußerung bis 4. 10.2001. Die Vorlage dieser Beschlussausfertigung wäre nur dann nicht erforderlich gewesen, wenn die Abschreibung im Range der vorangehenden Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung hätte vorgenommen werden können (RPflSlgG 1620).Nach Paragraph 94, Absatz eins, GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und dürfe eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn aus dem Grundbuch in Ansehung der Liegenschaft oder des Rechtes kein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht

(Ziffer eins,). Auf Grund der zu TZ 884/00 angemerkten Rangordnung für die Veräußerung bis 19. 4. 2000 sei gemäß Paragraph 3, Absatz 3, LiegTeilG die Abschreibung und damit auch die Vormerkung des Eigentumsrechtes des Antragstellers zu verweigern. Dieses Eintragungshindernis bestehe auch im Hinblick auf die zu TZ 1996/00 angemerkte weitere Rangordnung für die Veräußerung bis 4. 10.2001. Die Vorlage dieser Beschlussausfertigung wäre nur dann nicht erforderlich gewesen, wenn die Abschreibung im Range der vorangehenden Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung hätte vorgenommen werden können (RPflSlgG 1620).

Unabhängig davon bestehe noch ein weiterer Grund für die Abweisung des Eintragungsgesuches. Nach§ 94 Abs 1 Z 3 GBG müsse das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheinen; überdies müssten nach Z 4 dieser Gesetzesstelle die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist. Nach Punkt 5.) des vorgelegten Kaufvertrages dürfe dieser erst dann grundbücherlich durchgeführt werden, wenn der gesamte Kaufpreis bezahlt ist. Als Nachweis hiefür solle nach diesem Vertragspunkt die Unterfertigung des entsprechenden Grundbuchsgesuches durch den Schriftenverfasser dienen, der zugleich Treuhänder ist. Bei dieser Vertragsklausel handle es sich um keine bloße Weisung an den Schriftenverfasser (vgl dazu RPflSlgG 2093), vielmehr liege eine Bedingung für die Verbücherung und damit der Erfüllung des Kaufvertrages vor.Unabhängig davon bestehe noch ein weiterer Grund für die Abweisung des Eintragungsgesuches. Nach Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG müsse das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheinen; überdies müssten nach Ziffer 4, dieser Gesetzesstelle die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist. Nach Punkt 5.) des vorgelegten Kaufvertrages dürfe dieser erst dann grundbücherlich durchgeführt werden, wenn der gesamte Kaufpreis bezahlt ist. Als Nachweis hiefür solle nach diesem Vertragspunkt die Unterfertigung des entsprechenden Grundbuchsgesuches durch den Schriftenverfasser dienen, der zugleich Treuhänder ist. Bei dieser Vertragsklausel handle es sich um keine bloße Weisung an den Schriftenverfasser vergleiche dazu RPflSlgG 2093), vielmehr liege eine Bedingung für die Verbücherung und damit der Erfüllung des Kaufvertrages vor.

Bei Zustimmung zur Einverleibung unter einer Bedingung müsse deren Eintritt urkundlich nachgewiesen werden, bei der Bedingung der Zahlung des Kaufpreises durch Vorlage einer beglaubigten Quittung (SZ 33/125). Dabei stehe es den Parteien nicht frei, Vereinbarungen über die formellen Voraussetzungen zu schließen, unter denen eine Grundbuchseintragung zu bewilligen ist (RPflSlgG 1296). Damit komme aber auch keine Vormerkung in Betracht, zumal diese im vorliegenden Fall mit einer vorangehenden Abschreibung eines Grundstücks aus dem Gutsbestand der Liegenschaft verbunden wäre. In der bloßen Unterfertigung des Grundbuchsgesuches durch den Urkundenverfasser allein liege jedenfalls kein ausreichender Nachweis der Zahlung des Kaufpreises, denn dazu bedürfe es grundsätzlich einer ausdrücklichen Erklärung. So sehe auch die Bestimmung des § 107 Abs 4 NO im Zusammenhang mit dem Erlag von Geld beim Notar vor, dass dem Übergeber ein Empfangsschein auszufertigen ist. Durch einen derartigen Empfangsschein, mit dem die Zahlung bestätigt wird, könne dieser Nachweis auch gegenüber dem Grundbuchsgericht erbracht werden.Bei Zustimmung zur Einverleibung unter einer Bedingung müsse deren Eintritt urkundlich nachgewiesen werden, bei der Bedingung der Zahlung des Kaufpreises durch Vorlage einer beglaubigten Quittung (SZ 33/125). Dabei stehe es den Parteien nicht frei, Vereinbarungen über die formellen Voraussetzungen zu schließen, unter denen eine Grundbuchseintragung zu bewilligen ist (RPflSlgG 1296). Damit komme aber auch keine Vormerkung in Betracht, zumal diese im vorliegenden Fall mit einer vorangehenden Abschreibung eines Grundstücks aus dem Gutsbestand der Liegenschaft verbunden wäre. In der bloßen Unterfertigung des Grundbuchsgesuches durch den Urkundenverfasser allein liege jedenfalls kein ausreichender Nachweis der Zahlung des Kaufpreises, denn dazu bedürfe es grundsätzlich einer ausdrücklichen Erklärung. So sehe auch die Bestimmung des Paragraph 107, Absatz 4, NO im Zusammenhang mit dem Erlag von Geld beim Notar vor, dass dem Übergeber ein Empfangsschein auszufertigen ist. Durch einen derartigen Empfangsschein, mit dem die Zahlung bestätigt wird, könne dieser Nachweis auch gegenüber dem Grundbuchsgericht erbracht werden.

Konnte das Gesuch auf Abschreibung und Eröffnung einer neuen Einlagezahl und hierauf die Vormerkung des Eigentumsrechtes für den Antragsteller nicht bewilligt werden, so komme auch die Eintragung von Pfandrechten bzw eines Veräußerungsverbotes gegen den vorgemerkten Eigentümer nicht in Betracht. Nach § 21 GBG seien Eintragungen nur gegen den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird. Der Bewilligung der weiteren Grundbuchsgesuche steht daher ebenfalls ein bücherliches Hindernis entgegen (§

94 Abs 1 Z 1 GBG).Konnte das Gesuch auf Abschreibung und Eröffnung einer neuen Einlagezahl und hierauf die Vormerkung des Eigentumsrechtes für den Antragsteller nicht bewilligt werden, so komme auch die Eintragung von Pfandrechten bzw eines Veräußerungsverbotes gegen den vorgemerkten Eigentümer nicht in Betracht. Nach Paragraph 21, GBG seien Eintragungen nur gegen den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird. Der Bewilligung der weiteren Grundbuchsgesuche steht daher ebenfalls ein bücherliches Hindernis entgegen (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins, GBG).

Aus diesen Erwägungen sei die Abweisung des Eintragungsgesuches des Antragstellers zu Recht erfolgt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Sowohl zur Bestimmung des § 3 Abs 3 LiegTeilG als auch zur vorliegenden Verbücherungsklausel fehle nämlich oberstgerichtliche Rechtsprechung. Beiden Abweisungsgründen komme im Übrigen Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Sowohl zur Bestimmung des Paragraph 3, Absatz 3, LiegTeilG als auch zur vorliegenden Verbücherungsklausel fehle nämlich oberstgerichtliche Rechtsprechung. Beiden Abweisungsgründen komme im Übrigen Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu.

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs strebt der Antragsteller die vollinhaltliche Stattgebung seines Eintragungsbegehrens an. Er ist der Meinung, dass es sich bei der Anordnung des § 3 Abs 3 LiegTeilG, die Abschreibung von Teilen einer mit einer Rangordnungsanmerkung behafteten Liegenschaft von der Vorlage des Rangordnungsbeschlusses abhängig zu machen und auf diesem die für das Trennstück eröffnete neue Einlage zu vermerken, um eine reine Formbzw Ordnungsvorschrift handle, die mangels Gefährdung von Interessen des Inhabers des Rangordnungsbeschlusses gar nicht anzuwenden sei, wenn die Rangordnungsanmerkung - wie hier beantragt - auf die neue Einlage mitübertragen wird. Was die vermeintliche Bindung des Verbücherungsanspruchs des Antragstellers an den Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung betreffe, so sei die fragliche Vertragsbestimmung lediglich als eine - vom Grundbuchsgericht gar nicht zu beachtende - Anweisung an den Schriftenverfasser zu verstehen, den Verbücherungsantrag nicht früher zu stellen. Wenn es möglich sei, in diesem Zusammenhang auf den Nachweis der Kaufpreiszahlung überhaupt zu verzichten, müsse es auch möglich sein, die Unterschrift des Schriftenverfassers auf dem Grundbuchsgesuch für einen solchen Nachweis genügen zu lassen.Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs strebt der Antragsteller die vollinhaltliche Stattgebung seines Eintragungsbegehrens an. Er ist der Meinung, dass es sich bei der Anordnung des Paragraph 3, Absatz 3, LiegTeilG, die Abschreibung von Teilen einer mit einer Rangordnungsanmerkung behafteten Liegenschaft von der Vorlage des Rangordnungsbeschlusses abhängig zu machen und auf diesem die für das Trennstück eröffnete neue Einlage zu vermerken, um eine reine Formbzw Ordnungsvorschrift handle, die mangels Gefährdung von Interessen des Inhabers des Rangordnungsbeschlusses gar nicht anzuwenden sei, wenn die Rangordnungsanmerkung - wie hier beantragt - auf die neue Einlage mitübertragen wird. Was die vermeintliche Bindung des Verbücherungsanspruchs des Antragstellers an den Nachweis der vollständigen Kaufpreiszahlung betreffe, so sei die fragliche Vertragsbestimmung lediglich als eine - vom Grundbuchsgericht gar nicht zu beachtende - Anweisung an den Schriftenverfasser zu verstehen, den Verbücherungsantrag nicht früher zu stellen. Wenn es möglich sei, in diesem Zusammenhang auf den Nachweis der Kaufpreiszahlung überhaupt zu verzichten, müsse es auch möglich sein, die Unterschrift des Schriftenverfassers auf dem Grundbuchsgesuch für einen solchen Nachweis genügen zu lassen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht angeführten Gründen zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Der erkennende Senat hält die Entscheidungsgründe des Rekursgerichtes für zutreffend und die dagegen vom Rechtsmittelwerber vorgebrachten Argumente für nicht stichhältig, sodass gemäß § 126 Abs 3 GBG auf die Rechtsausführungen im angefochtenen Beschluss verwiesen und mit kurzen Zusatzbemerkungen das Auslangen gefunden werden kann (vgl SZ 70/4; NZ 1999, 61/436; NZ 2000, 24/455 ua).Der erkennende Senat hält die Entscheidungsgründe des Rekursgerichtes für zutreffend und die dagegen vom Rechtsmittelwerber vorgebrachten Argumente für nicht stichhältig, sodass gemäß Paragraph 126, Absatz 3, GBG auf die Rechtsausführungen im angefochtenen Beschluss verwiesen und mit kurzen Zusatzbemerkungen das Auslangen gefunden werden kann vergleiche SZ 70/4; NZ 1999, 61/436; NZ 2000, 24/455 ua).

Die Anordnung des § 3 Abs 3 LiegTeilG, dass eine Anmerkung der Rangordnung die Abschreibung von Bestandteilen

eines Grundbuchskörpers hindert (die Abschreibung also vom Grundbuchsgericht gemäß § 94 Abs 1 Z 1 GBG nicht bewilligt werden darf), sofern nicht die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Bescheides vorgelegt wird, ist eindeutig. Sie gilt sowohl für die lastenfreie Abschreibung (§ 4 Abs 4 LiegTeilG) als auch für die Abschreibung unter Mitübertragung bücherlicher Rechte (vgl Kaufmann, Ab- und Zuschreibung - Versuch einer systematischen Darstellung, ÖJZ 1993, 651 ff). Das Grundbuchsgericht hat sich nicht auf Spekulationen darüber einzulassen, ob die - an sich mögliche - Mitübertragung der auf der Stammliegenschaft eingetragenen Rangordnungsanmerkung jegliche Beeinträchtigung der Rechtsposition des Inhabers des Rangordnungsbeschlusses auszuschließen vermag. Die Vorlage des Rangordnungsbeschlusses (auf dem gemäß § 3 Abs 3 und Abs 4 jeweils letzter Halbsatz LiegTeilG die Bezeichnung der für das Trennstück eröffneten neuen Einlage zu vermerken ist) ist vielmehr nach dem unmissverständlich ausgedrückten Willen des Gesetzgebers unbedingte (jedenfalls einzuhaltende) Voraussetzung für die Durchführung der Abschreibung bei bestehender Rangordnungsanmerkung (vgl Straßmann,Die Anordnung des Paragraph 3, Absatz 3, LiegTeilG, dass eine Anmerkung der Rangordnung die Abschreibung von Bestandteilen eines Grundbuchskörpers hindert (die Abschreibung also vom Grundbuchsgericht gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins, GBG nicht bewilligt werden darf), sofern nicht die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Bescheides vorgelegt wird, ist eindeutig. Sie gilt sowohl für die lastenfreie Abschreibung (Paragraph 4, Absatz 4, LiegTeilG) als auch für die Abschreibung unter Mitübertragung bücherlicher Rechte vergleiche Kaufmann, Ab- und Zuschreibung - Versuch einer systematischen Darstellung, ÖJZ 1993, 651 ff). Das Grundbuchsgericht hat sich nicht auf Spekulationen darüber einzulassen, ob die - an sich mögliche - Mitübertragung der auf der Stammliegenschaft eingetragenen Rangordnungsanmerkung jegliche Beeinträchtigung der Rechtsposition des Inhabers des Rangordnungsbeschlusses auszuschließen vermag. Die Vorlage des Rangordnungsbeschlusses (auf dem gemäß Paragraph 3, Absatz 3 und Absatz 4, jeweils letzter Halbsatz LiegTeilG die Bezeichnung der für das Trennstück eröffneten neuen Einlage zu vermerken ist) ist vielmehr nach dem unmissverständlich ausgedrückten Willen des Gesetzgebers unbedingte (jedenfalls einzuhaltende) Voraussetzung für die Durchführung der Abschreibung bei bestehender Rangordnungsanmerkung vergleiche Straßmann,

Die Anmerkung der Rangordnung nach dem neuen Liegenschaftsteilungsgesetz, ZBl 1930, 540 [545]; Hans Hoyer, Bemerkungen zum Liegenschafsteilungsgesetz, NZ 1930, 153 [156]). Zu Recht haben daher die Vorinstanzen in der mangelnden Vorlage des Rangordnungsbeschlusses ein Eintragungshindernis erkannt. Dass auf diese Weise der Verlust des Rangordnungsbeschlusses zu einer "einjährigen Grundbuchssperre" führen kann, wie der Antragsteller beklagt, muss nach der Gesetzeslage hingenommen werden.

Auch das zweite vom Rekursgericht wahrgenommene Eintragungshindernis ist nicht wegzudiskutieren. Die fragliche Vertragsbestimmung

"Dieser Kaufvertrag darf erst dann grundbücherlich durchgeführt werden, wenn der gesamte Kaufpreis bezahlt ist. Als Nachweis hiefür dient die Unterfertigung des entsprechenden Grundbuchsgesuches durch den Schriftenverfasser."

lässt offen, ob es sich wirklich nur um die im Liegenschaftsverkehr übliche Anweisung an den mit der Verbücherung beauftragten Schriftenverfasser handelt, den Verbücherungsantrag erst zu stellen, wenn der Kaufpreis zur Gänze bezahlt ist. Nach dem Vertragswortlaut, auf dessen Auslegung sich das Grundbuchsgericht zu beschränken hat (NZ 1993, 241/277 ua, zuletzt 5 Ob 234/00y), kann von den Parteien auch beabsichtigt gewesen sein, den Anspruch des Käufers auf Verbücherung seines Eigentums vom Nachweis der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen. Dass der Eintritt dieser Bedingung nach der bereits vom Rekursgericht zitierten Judikatur (5 Ob 37/71 = RPflSlgG 1296) durch eine den Vorschriften der §§ 26 ff GBG entsprechende Urkunde zu erbringen ist, was abweichende Parteiendispositionen über die Form des dem Grundbuchsgericht zu erbringenden Nachweises ausschließt, zieht der Rechtsmittelwerber selbst nicht in Zweifel. Die (auch) als Bedingung des Verbücherungsanspruchs des Antragstellers auszulegende Vertragsklausel hätte daher zur Bewilligung des Eintragungsgesuches den formgerechten Nachweis der vollständigen Zahlung des Kaufpreises erfordert.lässt offen, ob es sich wirklich nur um die im Liegenschaftsverkehr übliche Anweisung an den mit der Verbücherung beauftragten Schriftenverfasser handelt, den Verbücherungsantrag erst zu stellen, wenn der Kaufpreis zur Gänze bezahlt ist. Nach dem Vertragswortlaut, auf dessen Auslegung sich das Grundbuchsgericht zu beschränken hat (NZ 1993, 241/277 ua, zuletzt 5 Ob 234/00y), kann von den Parteien auch beabsichtigt gewesen sein, den Anspruch des Käufers auf Verbücherung seines Eigentums vom Nachweis der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen. Dass der Eintritt dieser Bedingung nach der bereits vom Rekursgericht zitierten Judikatur (5 Ob 37/71 = RPflSlgG 1296)

durch eine den Vorschriften der Paragraphen 26, ff GBG entsprechende Urkunde zu erbringen ist, was abweichende Parteiendispositionen über die Form des dem Grundbuchsgericht zu erbringenden Nachweises ausschließt, zieht der Rechtsmittelwerber selbst nicht in Zweifel. Die (auch) als Bedingung des Verbücherungsanspruchs des Antragstellers auszulegende Vertragsklausel hätte daher zur Bewilligung des Eintragungsgesuches den formgerechten Nachweis der vollständigen Zahlung des Kaufpreises erfordert.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E60568 05A03170

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00317.00D.0116.000

Dokumentnummer

JJT_20010116_OGH0002_0050OB00317_00D0000_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