jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/10/11 5Ob234/00y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.10.2000

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) Josef M*****, und 2.) Aloisia M*****, beide vertreten durch Dr. Norbert Zeger, öffentlicher Notar in 3620 Spitz, betreffend Eintragungen in der Einlage EZ *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes St. Pölten vom 14. Juli 2000, AZ 7 R 121/00z, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 25. November 1999, TZ 6790/99, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Der Vollzug der dadurch notwendigen Grundbuchseintragungen sowie die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 26. 6. 1998 verkaufte Anton M***** 1466/1580 Anteile der ihm gehörigen Liegenschaft EZ ***** den nunmehrigen Antragstellern. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von S 8,500.000,-- vereinbart, wovon S 6,500.000,-- binnen drei Wochen, die restlichen S 2,000.000,-- am 31. 7. 1999 gezahlt werden sollten. Der Verkäufer verpflichtete sich zur Lastenfreistellung der Liegenschaft, wovon jedoch das unter CLNR 2 für eine Forderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds in der Höhe von S 2,704.000,-- einverleibte Pfandrecht (neben einem mittlerweile gelöschten Bestandrecht) ausdrücklich ausgenommen wurde.

Der Kaufvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass "die im Lastenblatt unter LNR 7 ... einverleibte Vorkaufsberechtigte (gemeint ist Silvia S*****, geb. 21. 5. 1963) ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt" (gemeint war wohl die auflösende Bedingung der Ausübung des Vorkaufsrechtes - SZ 71/153 - oder die aufschiebende Bedingung eines Verzichts auf das Vorkaufsrecht).

Eine vom Vertreter der Antragsteller verfasste Löschungsurkunde des Inhalts

".....

Der Liegenschaftseigentümer hat nunmehr insgesamt die gesamte vorerwähnte Liegenschaft verkauft.

Da ich, endesgefertigte Silvia S*****, geboren 1963-05-21, *****, mein Vorkaufsrecht nicht ausübe, verzichte ich hiemit auf dieses Vorkaufsrecht und erteile hiemit meine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne mein weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf meine Kosten, im Grundbuch ***** ob der vorgenannten Liegenschaft EZ ***** die Löschung des zu meinen Gunsten einverleibten Vorkaufsrechtes einverleibt werden kann."

unterfertigte die Vorkaufsberechtigte am 5. 10. 1998 (beglaubigt) mit folgendem selbst eingefügten Zusatz:

"Dies unter der Bedingung, dass gleichzeitig mit der Löschung des Vorkaufsrechtes als neue Eigentümer Josef M***** und Aloisia M***** zu je 733/1580 einverleibt werden und der Kaufpreis hiefür mindestens S 8,500.000,-- beträgt."

Am 7. 10. 1998 vereinbarten Anton M***** und die Antragsteller in einem Nachtrag zum Kaufvertrag vom 26. 6. 1998 folgendes:

"1.

Die Berichtigung des Kaufpreisteilbetrages im Betrag von S 6,500.000,-- ist einvernehmlich gestundet worden. Dieser Kaufpreisteilbetrag ist nunmehr am 14. Oktober 1998 fällig.

2.

Zufolge Punkt 4. der Kaufvertragsurkunde vom 26. Juni 1998 ist das Restkaufentgelt von S 2,000.000,-- am 31. Juli 1999 fällig. Da ob der Liegenschaft EZ ***** im Lastenblatt unter LNR 2 zu TZ 589/1953 aufgrund des Schuldscheines vom 5. Februar 1953 ein Pfandrecht für den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds im Betrage von S 2,704.000,-- einverleibt ist und diesem Pfandrecht eine aufrechte Forderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds zugrundeliegt, übernehmen die Käufer in Anrechnung auf diesen Restkaufpreis von S 2,000.000,-- diese grundbücherlich besicherte Forderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds zu den schuldscheinmäßigen Bedingungen im derzeit aushaftenden Betrage als ihre persönliche Schuld und verpflichten sich, ab sofort den Schuldendienst aus eigenem zu leisten und den Verkäufer hinsichtlich dieser Forderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds vollkommen klag- und schadlos zu halten.

3.

Da der Verkäufer Anton M***** am 28. Mai 1997 mit Gabriele W***** ein vom öffentlichen Notar Mag. Wolfgang Schnaubelt mit dem Sitz in Melk beurkundetes Übereinkommen betreffend die Einräumung von Wohnungseigentum geschlossen hat und dieses Übereinkommen allenfalls vor der Kaufvertragsurkunde vom 26. Juni 1998 samt der gegenständlichen Nachtragsurkunde verbüchert werden wird, könnte zum Zeitpunkt der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages vom 26. Juni 1998 samt Nachtrag hiezu Anton M*****, geboren 16. 8. 1965, Eigentümer der nachstehend angeführten Anteile an der Liegenschaft EZ ***** jeweils samt Wohnungseigentum sein:

a) 100/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 1 und Kellerabteil 19

b) 116/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 2 und Kellerabteil 18

c) 260/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 3, Kellerabteil 17, Waschküche, Terrasse und Dachboden

d) 156/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 4, sonstige Räumlichkeiten zur Wohnnutzung und Kellerabteil 16 und 22

e) 192/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 5 und Kellerabteil 14

f) 118/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 6 und Kellerabteil 13

g) 134/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 7 und Kellerabteil 12

h) 294/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 9, sonstige Räumlichkeiten zur Wohnnutzung und Kellerabteil 10 Wohnung 9 Kellerabteil 9

i) 114/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 10 und Kellerabteil 8

j) 134/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 11 und Kellerabteil 7

k) 186/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 12 und Kellerabteil 6

l) 122/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 13 und Kellerabteil 5

m) 216/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 14 und Kellerabteil 4

n) 108/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 15 und Kellerabteil 20

o) 142/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 16 und Kellerabteil 3

p) 196/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 17 und Kellerabteil 26

q) 134/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 18 und Kellerabteil 25

r) 210/3160 Anteil samt Wohnungseigentum an Wohnung 19 und Kellerabteil 11

Die Summe der vorangeführten Mindestanteile entspricht dem im Kaufvertrag vom 26. Juni 1998 angeführten kaufgegenständlichen 1466/1580 Anteil.

Diesfalls erwerben die Käufer je zur Hälfte vom Verkäufer die diesem gehörenden vorstehend angeführten Liegenschaftsanteile jeweils samt Wohnungseigentum. Die Käufer begründen unter einem gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten an sämtlichen kaufgegenständlichen Mindestanteilen jeweils samt Wohnungseigentum.

Die Vertragsparteien erteilen daher ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen im Grundbuch ***** bei der Liegenschaft EZ ***** ob den vorstehend angeführten Liegenschaftsanteilen jeweils samt Wohnungseigentum das Eigentumsrecht je zur Hälfte für M***** Josef, geboren 1936-04-05, und M***** Aloisia, geboren 1940-05-09, einverleibt werden kann und dass zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten deren Anteile am Mindestanteil gemäß § 12 Abs 1 WEG 1975 jeweils verbunden werden können.Die Vertragsparteien erteilen daher ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen im Grundbuch ***** bei der Liegenschaft EZ ***** ob den vorstehend angeführten Liegenschaftsanteilen jeweils samt Wohnungseigentum das Eigentumsrecht je zur Hälfte für M***** Josef, geboren 1936-04-05, und M***** Aloisia, geboren 1940-05-09, einverleibt werden kann und dass zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums von Ehegatten deren Anteile am Mindestanteil gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975 jeweils verbunden werden können.

Für den Fall, dass die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die beiden Käufer ob den kaufgegenständlichen Mindestanteilen, beispielsweise wegen eines etwaigen anderen Grundbuchstandes nicht möglich sein sollte, ermächtigen die Vertragsparteien Frau Andrea M*****, als Bevollmächtigte alle für die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Käufer notwendigen Erklärungen in verbücherungsfähiger Form abzugeben."

Unter Vorlage des Kaufvertrages vom 26. 6. 1998, des Nachtrags zu diesem Kaufvertrag vom 7. 10. 1998 und der Löschungsurkunde vom 5. 10. 1998 begehrten die Antragsteller am 18. 11. 1998 beim Grundbuchsgericht die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechtes der Silvia S***** sowie ihres (der Antragsteller) Eigentumsrechtes an der Liegenschaft EZ ***** zu je 1.466/3160 Anteilen (TZ 7452/98 Bezirksgericht St. Pölten). Dieses Eintragungsbegehren wurde rechtskräftig abgewiesen, weil sich Zweifel an der Erfüllung der an den Verzicht auf das Vorkaufsrecht geknüpften Bedingung ergeben hatten, dass der Kaufpreis für die von den Antragstellern gekauften Liegenschaftsanteile mindestens S 8,500.000,-- beträgt.

Anton M***** und die Antragsteller schlossen daraufhin am 5. 11. 1999 einen zweiten Nachtrag zum Kaufvertrag. Er hat folgenden Inhalt:

"1.

Da der Punkt 2. der Nachtragsurkunde vom 7. Oktober 1998 im Hinblick auf eine von Silvia S*****, der Löschungsurkunde vom 5. Oktober 1998 beigesetzte Bedingung zu Missverständnissen hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises geführt hat, wird der Punkt 2. dieser Nachtragsurkunde vollinhaltlich aufgehoben.

Unter einem wird nochmals ausdrücklich vertraglich festgehalten, dass das Kaufentgelt S 8,500.000,-- beträgt, wobei S 6,500.000,-- am 14. Oktober 1998 und S 2,000.000,-- am 31. Juli 1999 fällig waren.

2.

Die von Josef M***** und Aloisia M***** an den Wohnhaus-Wiederaufbaufonds bereits geleisteten Zahlungen werden mit ihrem Schwiegersohn Anton M***** verrechnet werden. Dies ist nicht Gegenstand dieser Urkunde."

Dem nunmehr auch auf diese Urkunde (also auf den Kaufvertrag vom 26. 6. 1998, die beiden Nachträge vom 7. 10. 1998 bzw 5. 11. 1999 und die Löschungsurkunde vom 5. 10. 1998) gestützten Eintragungsbegehren der Antragsteller gab das Erstgericht statt. Es bewilligte die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechtes der Silvia S***** sowie des

Eigentumsrechtes der Antragsteller an der Liegenschaft EZ ***** (im Rang der zu TZ 6527/1999 angemerkten Rangordnung). Über einen Rekurs der Vorkaufsberechtigten änderte jedoch das Rekursgericht diesen Beschluss in eine Abweisung des Eintragungsbegehrens. Dies aus folgenden Erwägungen:

Gemäß § 94 Abs 1 GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilage einer genauen Prüfung zu unterziehen und dürfe eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wennGemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilage einer genauen Prüfung zu unterziehen und dürfe eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn

Z 1: aus dem Grundbuch in Ansehen der Liegenschaft oder des Rechts kein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht;Ziffer eins :, aus dem Grundbuch in Ansehen der Liegenschaft oder des Rechts kein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht;

Z 2: kein begründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft oder gegen die Befugnis des Antragstellers zum Einschreiten vorhanden ist;Ziffer 2 :, kein begründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft oder gegen die Befugnis des Antragstellers zum Einschreiten vorhanden ist;

Z 3: das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint; undZiffer 3 :, das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint; und

Z 4: die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist.Ziffer 4 :, die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist.

Die Antragsteller hätten die anspruchsbegründenden Umstände zu beweisen. Der Grundbuchsrichter dürfe einerseits seine Entscheidung nur nach dem Grundbuchsstand und den ihm vorliegenden Urkunden fällen. Andererseits müsse sich die Berechtigung des Begehrens eindeutig und einwandfrei aus dem Antrag und den beigebrachten Urkunden selbst ergeben, ohne dass es notwendig wäre, dass das Grundbuchsgericht komplizierte Erwägungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur anstellt, um den wahren Willen der Vertragsparteien zu ergründen (Dittrich/Angst/Auer Grundbuchsrecht4 § 94 GBG E.2, 4).Die Antragsteller hätten die anspruchsbegründenden Umstände zu beweisen. Der Grundbuchsrichter dürfe einerseits seine Entscheidung nur nach dem Grundbuchsstand und den ihm vorliegenden Urkunden fällen. Andererseits müsse sich die Berechtigung des Begehrens eindeutig und einwandfrei aus dem Antrag und den beigebrachten Urkunden selbst ergeben, ohne dass es notwendig wäre, dass das Grundbuchsgericht komplizierte Erwägungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur anstellt, um den wahren Willen der Vertragsparteien zu ergründen (Dittrich/Angst/Auer Grundbuchsrecht4 Paragraph 94, GBG E.2, 4).

Nach ständiger Rechtsprechung habe das Grundbuchsgericht das verbücherte Vorkaufsrecht von Amts wegen zu beachten. Verkauft der Verpflichtete die betroffene Liegenschaft, könne der Käufer als Eigentümer nur eingetragen werden, wenn in grundbuchsrechtlich zulässiger Weise urkundlich nachgewiesen ist, dass der Berechtigte trotz gehöriger Anbietung sein Recht nicht fristgerecht ausgeübt oder vorweg auf die Rechtsausübung verzichtet hat (Feil Grundbuchsgesetz3 Rz 11 zu § 9). Andernfalls müsse dieser Nachweis im Prozessweg geschaffen werden (SZ 49/46 ua).Nach ständiger Rechtsprechung habe das Grundbuchsgericht das verbücherte Vorkaufsrecht von Amts wegen zu beachten. Verkauft der Verpflichtete die betroffene Liegenschaft, könne der Käufer als Eigentümer nur eingetragen werden, wenn in grundbuchsrechtlich zulässiger Weise urkundlich nachgewiesen ist, dass der Berechtigte trotz gehöriger Anbietung sein Recht nicht fristgerecht ausgeübt oder vorweg auf die Rechtsausübung verzichtet hat (Feil Grundbuchsgesetz3 Rz 11 zu Paragraph 9,). Andernfalls müsse dieser Nachweis im Prozessweg geschaffen werden (SZ 49/46 ua).

Im ursprünglichen Kaufvertrag vom 26. 8. 1998 sei ein Kaufpreis von S 8,500.000,-- vereinbart worden. Der Nachweis zur Nichtausübung des Vorkaufsrechtes durch die Vorkaufsberechtigte durch die am 5. 10. 1998 unterfertigte Löschungsurkunde sei als erbracht anzusehen.

Der erste Nachtrag zum Kaufvertrag enthalte eine Änderung des Kaufpreises. Bezüglich des Restkaufpreises sei vereinbart worden, dass die Käufer in Anrechnung auf diesen die grundbücherlich besicherte Forderung des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds im derzeit aushaftenden Betrage als ihre persönliche Schuld übernehmen. Dieser

Nachtrag weiche somit von den ursprünglichen Zahlungsmodalitäten ab. Es sei somit ein zweiter Vorkaufsfall eingetreten. Die Antragsteller hätten die Zustimmung der Vorkaufsberechtigten zu diesem zweiten Vorkaufsfall nicht nachgewiesen. Auch ein Nachtrag zu einer Vertragsurkunde bedürfe der Vorlage einer weiteren Löschungsurkunde durch die Vorkaufsberechtigte, dass diese auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verzichtet. Daran ändere auch der zweite Nachtrag zum Kaufvertrag vom 5. 11. 1999, Beilage ./C, der mehr als ein Jahr später von den Parteien unterfertigt wurde, nichts sowie die vorgelegte Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern (die als Bemessungsgrundlage S 8,500.000,-- nennt). Der erste Nachtrag zum Kaufvertrag vom 7. 10. 1998, Beilage ./B, schaffe keine Präzisierung der Leistungsmodalitäten, sondern eine Änderung derselben, und habe durch den zweiten Nachtrag nicht außer Kraft gesetzt werden können. Da die Antragsteller das Erlöschen des Vorkaufsrechtes nicht nachgewiesen hätten, sei der Grundbuchsantrag abzuweisen. Auch eine Vormerkung sei nicht möglich (SZ 24/95).

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 keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage des Verzichtes auf das Vorkaufsrecht durch den Vorkaufsberechtigten auf Grund von Nachträgen zum Kaufvertrag vorhanden sei.

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs streben die Antragsteller eine Wiederherstellung der erstgerichtlichen Eintragungsbewilligung an. Sie begründen dieses Begehren im Wesentlichen damit, dass der Verzicht der Vorkaufsberechtigten auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechtes hinsichtlich des zu verbüchernden Kaufvertrages eindeutig belegt sei. Warum das Rekursgericht dennoch von der Wirksamkeit des Vorkaufsrechtes und einer der Vorkaufsberechtigten einzuräumenden Einlösungsmöglichkeit ausgeht, sei weder aus den vorgelegten Urkunden noch aus dem Grundbuchsstand nachvollziehbar.

Dieses Rechtsmittel ist zulässig und auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der Vorkaufsberechtigten, die ihrem Rekurs gegen die erstinstanzliche Entscheidung den Schriftverkehr mit dem Vertreter der Antragsteller im gegenständlichen Streitfall beigelegt hat, ist zuzugeben, dass einiges für die Annahme spricht, sie sei von den Parteien des Kaufvertrages vom 26. 6. 1998 in Irrtum über die wahren Kaufbedingungen geführt worden, um sie zu einem Verzicht auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts zu bewegen. Das zu klären, ist jedoch nur im streitigen Rechtsweg möglich. Im Grundbuchsverfahren ist die richterliche Kognitionsmöglichkeit und -befugnis beschränkt. Über die Berechtigung eines Eintragungsbegehrens kann nämlich, sieht man von der Wahrnehmung gegründeter Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten iSd § 94 Abs 1 Z 2 ab, nur auf Grund der vorgelegten Urkunden und des Grundbuchsstandes entschieden werden.Der Vorkaufsberechtigten, die ihrem Rekurs gegen die erstinstanzliche Entscheidung den Schriftverkehr mit dem Vertreter der Antragsteller im gegenständlichen Streitfall beigelegt hat, ist zuzugeben, dass einiges für die Annahme spricht, sie sei von den Parteien des Kaufvertrages vom 26. 6. 1998 in Irrtum über die wahren Kaufbedingungen geführt worden, um sie zu einem Verzicht auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts zu bewegen. Das zu klären, ist jedoch nur im streitigen Rechtsweg möglich. Im Grundbuchsverfahren ist die richterliche Kognitionsmöglichkeit und -befugnis beschränkt. Über die Berechtigung eines Eintragungsbegehrens kann nämlich, sieht man von der Wahrnehmung gegründeter Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, ab, nur auf Grund der vorgelegten Urkunden und des Grundbuchsstandes entschieden werden.

Eine ergänzende oder gar vom Wortsinn der vorgelegten Grundbuchsurkunde abweichende Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen ist dem Grundbuchsrichter verwehrt (vgl Feil, Grundbuchsgesetz3, Rz 11 zu § 94 mwN; zuletzt 5 Ob 167/99s). Das hindert ihn zwar nicht daran, aus Urkunden unmittelbare logische Schlussfolgerungen zu ziehen (SZ 65/123; Hoyer, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchsrichters, FS Kralik, 225); in Spekulationen oder gar Beweisaufnahmen darüber, ob eine beurkundete Erklärung tatsächlich so gewollt und mit keinerlei Einschränkungen oder Zusätzen versehen war, hat sich jedoch der Grundbuchsrichter nicht einzulassen.Eine ergänzende oder gar vom Wortsinn der vorgelegten Grundbuchsurkunde abweichende Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen ist dem Grundbuchsrichter verwehrt vergleiche Feil, Grundbuchsgesetz3, Rz 11 zu Paragraph 94, mwN; zuletzt 5 Ob 167/99s). Das hindert ihn zwar nicht daran, aus Urkunden unmittelbare logische Schlussfolgerungen zu

ziehen (SZ 65/123; Hoyer, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchsrichters, FS Kralik, 225); in Spekulationen oder gar Beweisaufnahmen darüber, ob eine beurkundete Erklärung tatsächlich so gewollt und mit keinerlei Einschränkungen oder Zusätzen versehen war, hat sich jedoch der Grundbuchsrichter nicht einzulassen.

Diese Einschränkung der grundbuchsrichterlichen Kognitionsmöglichkeit und -befugnis gilt für jeden Aspekt der Prüfung eines Eintragungsbegehrens, also auch für die Wahrnehmung von Eintragungshindernissen.

Im gegenständlichen Fall hatten die Antragsteller zur Überwindung des sich aus dem Vorkaufsrecht der Silvia S***** ergebenden Eintragungshindernisses bzw der daran im Kaufvertrag vom 26. 6. 1998 geknüpften Bedingung in einer den Vorschriften der §§ 31 und 32 Abs 1 lit b GBG genügenden Form urkundlich nachzuweisen, dass auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes verzichtet wurde. Sie haben dazu eine mit einer Aufsandungserklärung versehene beglaubigte Verzichtserklärung der Vorkaufsberechtigten vorgelegt, die ohne Bezugnahme auf einen bestimmten Vertrag einzig und allein dadurch bedingt ist, dass der Kaufpreis für die von den Antragstellern gekauften Liegenschaftsanteile S 8,500.000,-- beträgt. Den Eintritt dieser Bedingung wiederum haben die Antragsteller - ebenfalls in einer §§ 31 und 32 Abs 1 lit b GBG genügenden Form - dadurch belegt, dass sie einen (zweiten) Nachtrag zum Kaufvertrag vom 26. 6. 1998 vorlegten, mit dem sie einen die ursprüngliche Kaufpreisvereinbarung abändernden Vertragszusatz beseitigten und den am 26. 6. 1998 vereinbarten Kaufpreis von S 8,500.000,-- (zuzüglich Übernahme der Realhaftung für das Hypothekardarlehen des WWF-Fonds durch die Käufer) als verbindlich bekräftigten. Schon das Rekursgericht hat dies als ausreichend betrachtet, um den Nachweis der Nichtausübung (des Verzichts auf die Ausübung) des Vorkaufsrechtes durch Silvia S***** als erbracht anzusehen. Dass dazu noch die Zustimmung der Vorkaufsberechtigten zu jenem Kaufvertrag vorgelegt werden müsste, wie er sich nach der ersten Nachtragsvereinbarung vom 7. 10. 1998 darstellte, weil diese durch die zweite Nachtragsvereinbarung "nicht außer Kraft gesetzt werden konnte", ist aus den von den Antragstellern vorgelegten Urkunden nicht nachzuvollziehen. Die den ursprünglich festgelegten Kaufpreis abändernde Nachtragsvereinbarung wurde beseitigt, sodass nach den Urkunden ein Kaufvertrag verbüchert werden soll, der genau jener Bedingung entspricht, unter der Silvia S***** auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verzichtete. Die Unwirksamkeit dieses Verzichtes wird sie im streitigen Rechtsweg geltend zu machen haben.Im gegenständlichen Fall hatten die Antragsteller zur Überwindung des sich aus dem Vorkaufsrecht der Silvia S***** ergebenden Eintragungshindernisses bzw der daran im Kaufvertrag vom 26. 6. 1998 geknüpften Bedingung in einer den Vorschriften der Paragraphen 31 und 32 Absatz eins, Litera b, GBG genügenden Form urkundlich nachzuweisen, dass auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes verzichtet wurde. Sie haben dazu eine mit einer Aufsandungserklärung versehene beglaubigte Verzichtserklärung der Vorkaufsberechtigten vorgelegt, die ohne Bezugnahme auf einen bestimmten Vertrag einzig und allein dadurch bedingt ist, dass der Kaufpreis für die von den Antragstellern gekauften Liegenschaftsanteile S 8,500.000,-- beträgt. Den Eintritt dieser Bedingung wiederum haben die Antragsteller - ebenfalls in einer Paragraphen 31 und 32 Absatz eins, Litera b, GBG genügenden Form - dadurch belegt, dass sie einen (zweiten) Nachtrag zum Kaufvertrag vom 26. 6. 1998 vorlegten, mit dem sie einen die ursprüngliche Kaufpreisvereinbarung abändernden Vertragszusatz beseitigten und den am 26. 6. 1998 vereinbarten Kaufpreis von S 8,500.000,-- (zuzüglich Übernahme der Realhaftung für das Hypothekardarlehen des WWF-Fonds durch die Käufer) als verbindlich bekräftigten. Schon das Rekursgericht hat dies als ausreichend betrachtet, um den Nachweis der Nichtausübung (des Verzichts auf die Ausübung) des Vorkaufsrechtes durch Silvia S***** als erbracht anzusehen. Dass dazu noch die Zustimmung der Vorkaufsberechtigten zu jenem Kaufvertrag vorgelegt werden müsste, wie er sich nach der ersten Nachtragsvereinbarung vom 7. 10. 1998 darstellte, weil diese durch die zweite Nachtragsvereinbarung "nicht außer Kraft gesetzt werden konnte", ist aus den von den Antragstellern vorgelegten Urkunden nicht nachzuvollziehen. Die den ursprünglich festgelegten Kaufpreis abändernde Nachtragsvereinbarung wurde beseitigt, sodass nach den Urkunden ein Kaufvertrag verbüchert werden soll, der genau jener Bedingung entspricht, unter der Silvia S***** auf die Ausübung ihres Vorkaufsrechts verzichtete. Die Unwirksamkeit dieses Verzichtes wird sie im streitigen Rechtsweg geltend zu machen haben.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E60152 05A02340

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00234.00Y.1011.000

Dokumentnummer

JJT_20001011_OGH0002_0050OB00234_00Y0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at