jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/9/15 5Ob182/98w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.09.1998

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 des Antragstellers Johann Urban M*****, vertreten durch Dr. Dieter Anderluh, öffentlicher Notar in 9020 Klagenfurt, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 22. April 1998, GZ 3 R 86/98a, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Spittal/Drau vom 20. Jänner 1998, TZ 8232/1997, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller veräußerte mit Kaufvertrag vom 17. 12. 1996 aus seinen Liegenschaften EZ 5, 6 und 7 GB ***** gemäß der Vermessungsurkunde des Dipl. Ing. M*****

a) die Trennstücke 1, 5, 6 und 7 (insgesamt 346 m2) dem Rudolf und dem Herbert H*****, den jeweiligen Hälfteeigentümern der Liegenschaft EZ ***** und

b) die Trennstücke 8 und 9 (insgesamt 222 m2) dem Karl und der Stefanie H*****, den jeweiligen Hälfteeigentümern der Liegenschaft ***** desselben Grundbuches.

In Punkt 7. 1. des Kaufvertrages räumten die Käufer dem Antragsteller und dessen Sohn Arnulf M***** "hinsichtlich der ihnen zukommenden Kaufobjekte das Vorkaufsrecht für alle entgeltlichen, aber auch alle unentgeltlichen Veräußerungsfälle ein". Dazu wurden noch bestimmte Modalitäten für die Ausübung des Vorkaufsrechtes festgelegt.

Der Kaufvertrag enthält in Punkt 10 außerdem mehrere Aufsandungserklärungen, die die Abschreibung der vertragsgegenständlichen Trennstücke und deren Zuschreibung zu den Liegenschaften der Käufer unter Vereinigung mit bestimmt bezeichneten Grundstücken decken. Die Aufsandungserklärung in den Punkten 10. 5 und 10. 6 des Kaufvertrages lautet dahingehend, daß bei den Liegenschaften EZ ***** und ***** KG ***** nachstehende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden können:

"Die Einverleibung des Vorkaufsrechtes für Johann Urban M*****, und Arnulf M*****, nach Inhalt dieses Vertrages".

Im Grundbuchsgesuch begehrte der Antragsteller ua die im Kaufvertrag verfügten Zu- und Abschreibungen sowie hinsichtlich der Vorkaufsrechte deren: " ... Einverleibung nach Inhalt des Vertrages für Johann Urban M*****, und Arnulf M*****."

Für das Verständnis der Rekursentscheidung ist außerdem noch von Bedeutung, daß auf beiden Käuferliegenschaften bereits ein Vorkaufsrecht für (ua) Johann M***** (in einer Einlage mit dem Zusatz "geb 1937") eingetragen ist.

Das Erstgericht bewilligte die für die Teilung, Abschreibung und Zuschreibung erforderlichen Grundbuchseintragungen, soweit es die im Eigentum des Johann Urban M***** verbleibenden Trennstücke 2, 3 und 4 betrifft. Das übrige Eintragungsbegehren (Teilung, Abschreibung und Zuschreibung hinsichtlich der Trennstücke 1, 5 bis 9; Einverleibung des Vorkaufsrechtes auf den Liegenschaften EZ ***** und ***** wies es jedoch ab. Es sei nicht möglich, eine Einverleibung des Vorkaufsrechtes "nach Inhalt des Vertrages" zu begehren, ohne auf eine genaue Stelle der zugrundeliegenden Urkunde zu verweisen. Außerdem sei die Einverleibung eines Vorkaufsrechtes auf bloßen Grundstücksteilen nicht zulässig. In EZ ***** (Eigentümer: je zur Hälfte Karl und Stefanie H*****) sei überdies hinsichtlich beider Liegenschaftsanteile die Beschränkung durch die Verpflichtung angemerkt, sie durch Rechtsgeschäft unter Lebenden oder auf den Todesfall in erster Linie an Harald G***** und in zweiter Linie an Heinz V***** zu übergeben bzw zu hinterlassen. Diese Beschränkung sei ähnlich einer fideikommissarischen Substitution zu behandeln und bewirke damit ein gegen Dritte wirksames Veräußerungs- und Belastungsverbot. Schließlich sei der Kaufvertrag als bedenklich anzusehen, da auf Seite 2 sämtliche Zeilen des Punktes 3.) a) - er behandelt einen Vertragsbeitritt des Sohnes des Antragstellers - mit Kugelschreiber gestrichen wurden, ohne auf diese Korrektur hinzuweisen, und am Ende der schnurgehefteten Urkunde das Amtssiegel bei der Befestigung fehle.

Das vom Antragsteller angerufene Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Wohl könne das Vorkaufsrecht nach den Grundsätzen des§ 3 GBG immer nur auf dem ganzen Grundbuchskörper einverleibt werden, mag sich auch der Inhalt des Rechtes, mit dem der ganze Grundbuchskörper belastet wird, nur auf einzelne Teile desselben beziehen (9 Ob 1528/95; 5 Ob 28/94; SZ 66/150; EvBl 1993/73 ua).Wohl könne das Vorkaufsrecht nach den Grundsätzen des Paragraph 3, GBG immer nur auf dem ganzen Grundbuchskörper einverleibt werden, mag sich auch der Inhalt des Rechtes, mit dem der ganze Grundbuchskörper belastet wird, nur auf einzelne Teile desselben beziehen (9 Ob 1528/95; 5 Ob 28/94; SZ 66/150; EvBl 1993/73 ua).

Im Hauptbuch seien gemäß § 4 und 5 GBG die wesentlichen Bestimmungen der bücherlichen Rechte einzutragen. Nur dann, wenn sie eine kurze Fassung nicht zulassen, sei gemäß § 5 Satz 2 GBG im Hauptbuch eine Berufung auf die genau zu bezeichnenden Stellen der Urkunden, die der Eintragung zugrundeliegen, mit der Wirkung zulässig, daß die bezogenen Stellen als im Hauptbuch eingetragen anzusehen sind.Im Hauptbuch seien gemäß Paragraph 4 und 5 GBG die wesentlichen Bestimmungen der bücherlichen Rechte einzutragen. Nur dann, wenn sie eine kurze Fassung nicht zulassen, sei gemäß Paragraph 5, Satz 2 GBG im Hauptbuch eine Berufung auf die genau zu bezeichnenden Stellen der Urkunden, die der Eintragung zugrundeliegen, mit der Wirkung zulässig, daß die bezogenen Stellen als im Hauptbuch eingetragen anzusehen sind.

Die Einschränkung (durch den konkreten Inhalt des vereinbarten Vorkaufsrechtes) habe also entweder durch Anführung der betreffenden Grundstücke bzw Grundstücksteile in der Eintragung selbst oder durch einen Verweis auf die genau bezeichneten Stellen der zugrundeliegenden Urkunde zu erfolgen (vgl 9 Ob 1528/95; SZ 66/150 ua).Die Einschränkung (durch den konkreten Inhalt des vereinbarten Vorkaufsrechtes) habe also entweder durch Anführung der betreffenden Grundstücke bzw Grundstücksteile in der Eintragung selbst oder durch einen Verweis auf die genau bezeichneten Stellen der zugrundeliegenden Urkunde zu erfolgen vergleiche 9 Ob 1528/95; SZ 66/150 ua).

Wie die oberstgerichtlich (SZ 56/150) gebilligte Entscheidung RPflSlg

2121 zeige ("im Grundbuch ... ob der Liegenschaft .... jedoch nur

hinsichtlich des Grundstückes ... die Einverleibung des

Vorkaufsrechtes ... bewilligt"), wäre grundsätzlich eine Eintragung

der wesentlichen Bestimmungen des gebietsmäßig eingeschränkten Vorkaufsrechtes möglich. Ob diese Möglichkeit auch im vorliegenden Fall bestünde, könne dahingestellt bleiben; eine Verweisung gemäß § 5 Satz 2 GBG hätte aber grundbuchsmäßig eine gesetzmäßige Behandlung dieser Eigentumsbeschränkung bedeutet.der wesentlichen Bestimmungen des gebietsmäßig eingeschränkten Vorkaufsrechtes möglich. Ob diese Möglichkeit auch im

vorliegenden Fall bestünde, könne dahingestellt bleiben; eine Verweisung gemäß Paragraph 5, Satz 2 GBG hätte aber grundbuchsmäßig eine gesetzmäßige Behandlung dieser Eigentumsbeschränkung bedeutet.

Der bloße Hinweis auf den der Eintragung zugrundeliegenden Vertrag, etwa wie hier "nach dem Inhalt des Vertrages" habe jedenfalls nicht die Wirkung, daß die Bestimmungen des Vertrages Inhalt der bücherlichen Eintragung im Hauptbuch werden (NZ 1983, 185; SZ 46/56 ua). Das Rekursargument, daß die (allgemeine) Verweisung auf den Inhalt der Vertragsurkunde eine größere Publizität hervorrufe, überzeuge nicht.

Eine bloße Einverleibung des Vorkaufsrechtes im Hauptbuch ohne jeden einschränkenden Hinweis würde andererseits über das vereinbarte Recht hinausgehen, welches sich nur auf die zugeschriebenen Grundstücksteile beziehe und nicht auch auf die bereits zuvor bestandenen Grundstücksteile.

Unerörtert könne auch bleiben, ob nicht auch § 25 Abs 2 LiegTeilG zum Tragen kommt, zumal auf den beiden Liegenschaften der Käufer ohnehin ein Vorkaufsrecht für "Johann M*****" einverleibt ist. Nach dieser Gesetzesstelle erlangten durch die Zuschreibung alle auf dem Grundbuchskörper, dem der Bestandteil zugeschrieben wird, sich beziehenden Eintragungen auch für das zugeschriebene Stück Wirksamkeit. Sofern es sich bei "Johann M*****" um den Antragsteller Johann Urban M*****, handeln sollte, käme lediglich der begehrten Einverleibung des Vorkaufsrechtes des Arnulf M***** Bedeutung zu.Unerörtert könne auch bleiben, ob nicht auch Paragraph 25, Absatz 2, LiegTeilG zum Tragen kommt, zumal auf den beiden Liegenschaften der Käufer ohnehin ein Vorkaufsrecht für "Johann M*****" einverleibt ist. Nach dieser Gesetzesstelle erlangten durch die Zuschreibung alle auf dem Grundbuchskörper, dem der Bestandteil zugeschrieben wird, sich beziehenden Eintragungen auch für das zugeschriebene Stück Wirksamkeit. Sofern es sich bei "Johann M*****" um den Antragsteller Johann Urban M*****, handeln sollte, käme lediglich der begehrten Einverleibung des Vorkaufsrechtes des Arnulf M***** Bedeutung zu.

Auch einem weiteren Argument des Erstgerichtes für die teilweise Abweisung des Grundbuchsgesuches sei zu folgen, nämlich daß auf der Liegenschaft EZ ***** die Beschränkung der Eigentumsrechte durch die Verpflichtung angemerkt ist, die Liegenschaftshälften durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden oder auf den Todesfall in erster Linie an Harald G***** und in zweiter Linie an Heinz V***** zu übergeben bzw zu hinterlassen ist, und zwar gemäß Punkt 4.) des Vertrages (Übergabsvertrag vom 9. 4. 1974, TZ 143/1978).

Nach oberstgerichtlicher Rechtsprechung sei ein solches verdinglichtes "Nachfolgerecht" wie eine fideikommissarische Substitution zu behandeln. Eine Beschränkung dieses Nachfolgerechtes sei also ohne Zustimmung der daraus Berechtigten unzulässig (3 Ob 2226/96s; 5 Ob 84/95). Im vorliegenden Fall erscheine eine Unterteilung nach dem Grundsatz des § 25 Abs 2 LiegTeilG nicht möglich, wonach eben alle Eintragungen auf dem Grundbuchskörper, dem zugeschrieben wird, auch für den zugeschriebenen Bestandteil Wirksamkeit erlangen.Nach oberstgerichtlicher Rechtsprechung sei ein solches verdinglichtes "Nachfolgerecht" wie eine fideikommissarische Substitution zu behandeln. Eine Beschränkung dieses Nachfolgerechtes sei also ohne Zustimmung der daraus Berechtigten unzulässig (3 Ob 2226/96s; 5 Ob 84/95). Im vorliegenden Fall erscheine eine Unterteilung nach dem Grundsatz des Paragraph 25, Absatz 2, LiegTeilG nicht möglich, wonach eben alle Eintragungen auf dem Grundbuchskörper, dem zugeschrieben wird, auch für den zugeschriebenen Bestandteil Wirksamkeit erlangen.

Eintragungshindernisse im Sinne des § 27 Abs 1 GBG seien hingegen nicht zu erkennen. Durch die kommentarlose Streichung des Textes im Kaufvertrag (unter Beitritt) "a) des Sohnes der verkaufenden Partei, Herrn Arnulf M***** ..." sei die Urkunde in ihrem maßgeblichen Teil nicht in ihrer Glaubwürdigkeit geschwächt worden, zumal ein solcher Beitritt gar nicht erforderlich wäre. Ein Vorkaufsrecht könne nämlich auch durch Vertrag zugunsten eines Dritten eingeräumt werden; in diesem Falle bedürfe es materiellrechtlich keiner Annahmeerklärung des begünstigten Dritten (Feil, Grundbuchsgesetz2 Rz 11 zu § 9). Ähnliches treffe auf die Bemängelung des Erstgerichtes zu, dem zwar mit einer Schnur gehefteten Kaufvertrag fehle am Ende der Urkunde das Amtssiegel bei der Befestigung. Nach den Umständen des Falles (gesamter Kaufvertrag geheftet, Amtssiegel des Notars im Inneren des Kaufvertrages auf der Heftschnur) sei darin ein Verstoß gegen den Gesetzeszweck, das Unterschieben eines Bogens zu verhindern, gerade noch nicht erkennbar; bei einem neuerlichen Grundbuchsantrag werde dieser Mangel zur völligen Rechtssicherheit allerdings zu beheben sein. Dies habe auch das Erstgericht offenkundig so gesehen, wie die teilweise Stattgebung des Grundbuchsantrages zeige.Eintragungshindernisse im Sinne des Paragraph 27, Absatz eins, GBG seien hingegen nicht zu erkennen. Durch die kommentarlose Streichung des Textes im Kaufvertrag (unter Beitritt) "a) des Sohnes der verkaufenden Partei, Herrn Arnulf M***** ..." sei die Urkunde in ihrem maßgeblichen Teil nicht in ihrer

Glaubwürdigkeit geschwächt worden, zumal ein solcher Beitritt gar nicht erforderlich wäre. Ein Vorkaufsrecht könne nämlich auch durch Vertrag zugunsten eines Dritten eingeräumt werden; in diesem Falle bedürfe es materiellrechtlich keiner Annahmeerklärung des begünstigten Dritten (Feil, Grundbuchsgesetz2 Rz 11 zu Paragraph 9,). Ähnliches treffe auf die Bemängelung des Erstgerichtes zu, dem zwar mit einer Schnur gehefteten Kaufvertrag fehle am Ende der Urkunde das Amtssiegel bei der Befestigung. Nach den Umständen des Falles (gesamter Kaufvertrag geheftet, Amtssiegel des Notars im Inneren des Kaufvertrages auf der Heftschnur) sei darin ein Verstoß gegen den Gesetzeszweck, das Unterschieben eines Bogens zu verhindern, gerade noch nicht erkennbar; bei einem neuerlichen Grundbuchsantrag werde dieser Mangel zur völligen Rechtssicherheit allerdings zu beheben sein. Dies habe auch das Erstgericht offenkundig so gesehen, wie die teilweise Stattgebung des Grundbuchsantrages zeige.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß die Frage, ob ein intabuliertes Belastungs- und Veräußerungsverbot (wie im vorliegenden Fall das damit vergleichbare in EZ ***** intabulierte Nachfolgerecht) die Einräumung eines Vorkaufsrechtes hindere, oberstgerichtlich noch nicht abschließend behandelt erscheine (7 Ob 34/97v). Darüber hinaus sei im vorliegenden Fall auch der vom Antragsteller offenbar eingenommene Standpunkt nicht gänzlich von der Hand zu weisen, daß die Einverleibung des Vorkaufsrechtes bloß im Hauptbuch genüge, also eine Verweisung nach § 5 Satz 2 GBG gar nicht notwendig gewesen sei und die Anführung "nach Inhalt des Vertrages" nur einen unnotwendigen Zusatz bedeute. Bei einem örtlich unbeschränkten Vorkaufsrecht wäre eine Verweisung nach § 5 Satz 2 GBG jedenfalls nicht notwendig. Ob eine örtliche Beschränkung desselben (wie im vorliegenden Fall) tatsächlich im Grundbuch zum Ausdruck gebracht werden muß, sei zumindest nicht völlig klar (vgl Wegeservituten). In diesem Fall wäre auch eine Umformulierung des beantragten Bewilligungsbeschlusses möglich (5 Ob 115/92).Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß die Frage, ob ein intabuliertes Belastungs- und Veräußerungsverbot (wie im vorliegenden Fall das damit vergleichbare in EZ ***** intabulierte Nachfolgerecht) die Einräumung eines Vorkaufsrechtes hindere, oberstgerichtlich noch nicht abschließend behandelt erscheine (7 Ob 34/97v). Darüber hinaus sei im vorliegenden Fall auch der vom Antragsteller offenbar eingenommene Standpunkt nicht gänzlich von der Hand zu weisen, daß die Einverleibung des Vorkaufsrechtes bloß im Hauptbuch genüge, also eine Verweisung nach Paragraph 5, Satz 2 GBG gar nicht notwendig gewesen sei und die Anführung "nach Inhalt des Vertrages" nur einen unnotwendigen Zusatz bedeute. Bei einem örtlich unbeschränkten Vorkaufsrecht wäre eine Verweisung nach Paragraph 5, Satz 2 GBG jedenfalls nicht notwendig. Ob eine örtliche Beschränkung desselben (wie im vorliegenden Fall) tatsächlich im Grundbuch zum Ausdruck gebracht werden muß, sei zumindest nicht völlig klar vergleiche Wegeservituten). In diesem Fall wäre auch eine Umformulierung des beantragten Bewilligungsbeschlusses möglich (5 Ob 115/92).

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs macht der Antragsteller im wesentlichen geltend, daß es zur Eingrenzung des Vorkaufsrechtes auf die verfahrensgegenständlichen Trennstücke und zur Verdeutlichung der vereinbarten Annahmemodalitäten eines Hinweises auf den Vertrag bedürfe, weil zufolge der Vereinigung der Trennstücke mit Grundstücken der Käufer das Vorkaufsrecht auf den bereits bestehenden Grundbuchskörpern einverleibt werden müsse. Die maßgeblichen Bestimmungen seien in verschiedenen Punkten des Vertrages zu finden. Der Zusatz " ... nach Inhalt des Vertrages" solle dem Publizitätsgedanken mehr Geltung verschaffen, um jedem in das Grundbuch Einsicht nehmenden Dritten zu dokumentieren, daß für das Ausmaß und die Bestimmung des Vorkaufsrechtes mehr oder weniger der gesamte Vertragsinhalt relevant ist. Die Verweisung auf den Vertragsinhalt wäre im übrigen gar nicht notwendig, weil allein schon die Einverleibung des Verkaufsrechtes im Hauptbuch müßte dazu führen, daß der Inhalt des Vertrages als jedem Dritten bekannt vorausgesetzt werden kann. Wenn aber schon die bloße Einverleibung des Vorkaufsrechtes ohne weitere Spezifizierung genüge, müsse umso mehr die Konkretisierung "nach Inhalt des Vertrages" zulässig sein.

Auch das in EZ ***** einverleibte dingliche Nachfolgerecht stehe einer Bewilligung des Eintragungsgesuches nicht entgegen. Ein Konflikt mit diesem Nachfolgerecht könne gar nicht entstehen, weil dieses auf Grundbuchskörper im Zeitpunkt der Begründung des Nachfolgerechtes beschränkt sei. Die neu hinzukommenden Grundstücke seien von dieser Vereinbarung nicht umfaßt, sodaß sich eine Zustimmung der aus dem Nachfolgerecht Berechtigten zur Eintragung des Vorkaufsrechtes erübrige.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Entscheidungen der Vorinstanzen so abzuändern, daß das ursprüngliche Eintragungsgesuch entweder zur Gänze oder hilfsweise in der Form bewilligt werde, daß bei der Eintragung der Vorkaufsrechte der Zusatz "nach Inhalt des Vertrages" gestrichen wird.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Den Rechtsausführungen des Rekursgerichtes ist insoweit zu folgen, als es weder in der Art der Heftung des zu verbüchernden Kaufvertrages noch in der Streichung einer Textstelle ein Eintragungshindernis erkannte. Das bedarf keiner näheren Begründung (§ 95 Abs 3 GBG), doch sei noch kurz darauf verwiesen, daß wegen der schon vom Rekursgericht erkannten Unerheblichkeit des (gestrichenen) Vertragsbeitrittes des Sohnes des Antragstellers zum Kaufvertrag auch das Fehlen seiner beglaubigten Unterschrift auf der Eintragungsurkunde nicht zu beanstanden ist. Bei einem Vertrag zugunsten Dritter, wie hier, ist nämlich der Begünstigte auf sein Zurückweisungsrecht nach § 882 ABGB beschränkt (SZ 51/82) und damit weder Partei des Titelgeschäfts iSd§ 26 GBG noch Partei iSd § 31 Abs 1 GBG (Hofmeister in NZ 1984, 35; derselbe in NZ 1986, 138 f; vgl Rechberger, Die Partei im Grundbuchsrecht, in Kralik/Rechberger, Aktuelle Probleme des Grundbuchsrechtes I, 107 ff; Feil, GBG3, Rz 3 zu § 31 GBG; Hinteregger in Schwimann2, Rz 2 zu § 432 ABGB; aM noch Dittrich/Pfeiffer, Muster für Grundbuchanträge2, Grundbuchsrecht - kurz gefaßt, 68; Spielbüchler in Rummel2, Rz 4 zu § 433 ABGB). Die Vorschrift des § 31 Abs 1 GBG ist also nicht verletzt.Den Rechtsausführungen des Rekursgerichtes ist insoweit zu folgen, als es weder in der Art der Heftung des zu verbüchernden Kaufvertrages noch in der Streichung einer Textstelle ein Eintragungshindernis erkannte. Das bedarf keiner näheren Begründung (Paragraph 95, Absatz 3, GBG), doch sei noch kurz darauf verwiesen, daß wegen der schon vom Rekursgericht erkannten Unerheblichkeit des (gestrichenen) Vertragsbeitrittes des Sohnes des Antragstellers zum Kaufvertrag auch das Fehlen seiner beglaubigten Unterschrift auf der Eintragungsurkunde nicht zu beanstanden ist. Bei einem Vertrag zugunsten Dritter, wie hier, ist nämlich der Begünstigte auf sein Zurückweisungsrecht nach Paragraph 882, ABGB beschränkt (SZ 51/82) und damit weder Partei des Titelgeschäfts iSd Paragraph 26, GBG noch Partei iSd Paragraph 31, Absatz eins, GBG (Hofmeister in NZ 1984, 35; derselbe in NZ 1986, 138 f; vergleiche Rechberger, Die Partei im Grundbuchsrecht, in Kralik/Rechberger, Aktuelle Probleme des Grundbuchsrechtes römisch eins, 107 ff; Feil, GBG3, Rz 3 zu Paragraph 31, GBG; Hinteregger in Schwimann2, Rz 2 zu Paragraph 432, ABGB; aM noch Dittrich/Pfeiffer, Muster für Grundbuchanträge2, Grundbuchsrecht - kurz gefaßt, 68; Spielbüchler in Rummel2, Rz 4 zu Paragraph 433, ABGB). Die Vorschrift des Paragraph 31, Absatz eins, GBG ist also nicht verletzt.

Es liegt aber auch ein vom Rekursgericht selbst angenommenes Eintragungshindernis nicht vor. Das in EZ ***** eingetragene Nachfolgerecht stünde nämlich der Verbücherung des von den Liegenschaftseigentümern ohne Zustimmung der Begünstigten dem Antragsteller und seinem Sohn eingeräumten Vorkaufsrechts nicht entgegen. Durch die einer fideikommissarischen Substitution ähnliche Verpflichtung des Liegenschaftseigentümers, die Liegenschaft einem Dritten zu übergeben oder letztwillig zu hinterlassen, wird nämlich eine dem vertraglichen Veräußerungs- und Belastungsverbot vergleichbare Verfügungsbeschränkung des Eigentümers begründet (EvBl 1963/225 ua). Es ist ihm, was vom Grundbuchsgericht gemäß § 94 Abs 1 Z 2 GBG als Eintragungshindernis wahrzunehmen ist (SZ 21/22 ua), untersagt, dingliche Verfügungen über die Liegenschaft zu treffen (etwa durch deren Übereignung oder Verpfändung), die in die bücherliche Rechtsposition des Nachfolgeberechtigten eingreifen (vgl SZ 46/28 ua). Mit der Einräumung eines Vorkaufsrechtes ist ein solcher Eingriff in die bücherliche Rechtsposition des Nachfolgeberechtigten nicht verbunden. Die Einverleibung eines Vorkaufsrechtes bewirkt nämlich nur eine zusätzliche Verfügungsbeschränkung des Eigentümers, die die Rechte des Nachfolgeberechtigten ebensowenig beschneidet wie die Begründung eines zusätzlichen Veräußerungs- und Belastungsverbotes nach § 364c ABGB den vorrangigen Verbotsberechtigten (NZ 1990, 238/183 mit zust Anm von Hofmeister; vgl auch 7 Ob 34/97v). Erst bei der Einverleibung des Eigentumsrechtes des Vorkaufsberechtigten würde ein vorrangiges Nachfolgerecht als Eintragungshindernis wirken. Aus ähnlichen Erwägungen wäre in dem bereits verbücherten Vorkaufsrecht eines Johann M***** (sollte er mit dem Antragsteller ident sein), kein Grund zu finden, dem Antragsteller die Eintragung des ihm im gegenständlichen Kaufvertrag eingeräumten (weiteren) Vorkaufsrechts zu versagen. Ein Liegenschaftseigentümer kann sich auch gegenüber ein und derselben Person mehreren Verfügungsbeschränkungen unterwerfen.Es liegt aber auch ein vom Rekursgericht selbst angenommenes Eintragungshindernis nicht vor. Das in EZ ***** eingetragene Nachfolgerecht stünde nämlich der Verbücherung des von den Liegenschaftseigentümern ohne Zustimmung der Begünstigten dem

Antragsteller und seinem Sohn eingeräumten Vorkaufsrechts nicht entgegen. Durch die einer fideikommissarischen Substitution ähnliche Verpflichtung des Liegenschaftseigentümers, die Liegenschaft einem Dritten zu übergeben oder letztwillig zu hinterlassen, wird nämlich eine dem vertraglichen Veräußerungs- und Belastungsverbot vergleichbare Verfügungsbeschränkung des Eigentümers begründet (EvBl 1963/225 ua). Es ist ihm, was vom Grundbuchsgericht gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG als Eintragungshindernis wahrzunehmen ist (SZ 21/22 ua), untersagt, dingliche Verfügungen über die Liegenschaft zu treffen (etwa durch deren Übereignung oder Verpfändung), die in die bücherliche Rechtsposition des Nachfolgeberechtigten eingreifen vergleiche SZ 46/28 ua). Mit der Einräumung eines Vorkaufsrechtes ist ein solcher Eingriff in die bücherliche Rechtsposition des Nachfolgeberechtigten nicht verbunden. Die Einverleibung eines Vorkaufsrechtes bewirkt nämlich nur eine zusätzliche Verfügungsbeschränkung des Eigentümers, die die Rechte des Nachfolgeberechtigten ebensowenig beschneidet wie die Begründung eines zusätzlichen Veräußerungs- und Belastungsverbotes nach Paragraph 364 c, ABGB den vorrangigen Verbotsberechtigten (NZ 1990, 238/183 mit zust Anmerkung von Hofmeister; vergleiche auch 7 Ob 34/97v). Erst bei der Einverleibung des Eigentumsrechtes des Vorkaufsberechtigten würde ein vorrangiges Nachfolgerecht als Eintragungshindernis wirken. Aus ähnlichen Erwägungen wäre in dem bereits verbücherten Vorkaufsrecht eines Johann M***** (sollte er mit dem Antragsteller ident sein), kein Grund zu finden, dem Antragsteller die Eintragung des ihm im gegenständlichen Kaufvertrag eingeräumten (weiteren) Vorkaufsrechts zu versagen. Ein Liegenschaftseigentümer kann sich auch gegenüber ein und derselben Person mehreren Verfügungsbeschränkungen unterwerfen.

Dennoch erfolgte die (teilweise) Abweisung des Eintragungsgesuches zu recht. Wie schon das Rekursgericht ausführte (und vom Antragsteller auch gar nicht in Abrede gestellt wird), kann ein Vorkaufsrecht nur auf einem ganzen Grundbuchskörper einverleibt werden (NZ 1993, 287/279 mit insoweit zust Anm von Hofmeister; SZ 67/89; Binder in Schwimann2, Rz 3 zu § 1073 ABGB). Die von den Parteien des Kaufvertrages vereinbarte und auch mit dem gegenständlichen Grundbuchsgesuch angestrebte Zuschreibung der Trennstücke zu Liegenschaften der Käufer unter gleichzeitiger Vereinigung mit Grundstücken des jeweiligen Gutsbestandes hätte also zwangsläufig zur Folge, daß die antragsgemäße Eintragung der Vorkaufsrechte nicht nur die von den Käufern neu erworbenen Objekte, sondern deren Liegenschaften insgesamt belasten würde. Es bestehen jedoch, wie schon das Rekursgericht zutreffend bemerkte, Zweifel, ob eine solche Rechtsänderung durch den Inhalt der Titelurkunde gedeckt ist.Dennoch erfolgte die (teilweise) Abweisung des Eintragungsgesuches zu recht. Wie schon das Rekursgericht ausführte (und vom Antragsteller auch gar nicht in Abrede gestellt wird), kann ein Vorkaufsrecht nur auf einem ganzen Grundbuchskörper einverleibt werden (NZ 1993, 287/279 mit insoweit zust Anmerkung von Hofmeister; SZ 67/89; Binder in Schwimann2, Rz 3 zu Paragraph 1073, ABGB). Die von den Parteien des Kaufvertrages vereinbarte und auch mit dem gegenständlichen Grundbuchsgesuch angestrebte Zuschreibung der Trennstücke zu Liegenschaften der Käufer unter gleichzeitiger Vereinigung mit Grundstücken des jeweiligen Gutsbestandes hätte also zwangsläufig zur Folge, daß die antragsgemäße Eintragung der Vorkaufsrechte nicht nur die von den Käufern neu erworbenen Objekte, sondern deren Liegenschaften insgesamt belasten würde. Es bestehen jedoch, wie schon das Rekursgericht zutreffend bemerkte, Zweifel, ob eine solche Rechtsänderung durch den Inhalt der Titelurkunde gedeckt ist.

Wie sich den Ausführungen im vorliegenden Revisionsrekurs entnehmen läßt, ging der Wille der Vertragsparteien dahin, das Vorkaufsrecht des Antragstellers und seines Sohnes auf die von den Käufern neu erworbenen Grundstücksteile zu beschränken. Das Vorkaufsrecht wurde den beiden "hinsichtlich der (den Käufern) zukommenden Kaufobjekte" eingeräumt, was offensichtlich auch mit dem einschränkenden Zusatz in der Aufsandungsklausel zum Ausdruck gebracht werden sollte, der Einverleibung des jeweiligen Vorkaufsrechtes "nach Inhalt dieses Vertrages" zuzustimmen. Die jetzt angestrebte Einverleibung der Vorkaufsrecht auf den nicht nur aus den Kaufobjekten bestehenden Grundbuchskörpern der Käufer ginge über diese Einigung hinaus. Durch den einschränkenden Zusatz "nach Inhalt dieses Vertrages" (der im übrigen nicht den Bestimmtheitserfordernissen des § 5 GBG entspräche, um die Einschränkung zu einer Eintragung im Hauptbuch werden zu lassen: MietSlg 33.046 ua) wäre die von den Käufern offenbar nicht gewollte Grundbuchssperre hinsichtlich aller Bestandteile ihrer Liegenschaften nicht zu verhindern. Es bleiben Zweifel, ob mit der Bewilligung jener Rechtszustand herbeigeführt wird, der dem dokumentierten Parteiwillen entspricht. Eine Entscheidung dieser Frage steht dem Grundbuchsgericht nicht zu.Wie sich den Ausführungen im vorliegenden Revisionsrekurs entnehmen läßt, ging der Wille der Vertragsparteien dahin, das Vorkaufsrecht des Antragstellers und seines Sohnes auf die von den Käufern neu erworbenen Grundstücksteile zu beschränken. Das Vorkaufsrecht wurde den beiden "hinsichtlich der (den Käufern) zukommenden Kaufobjekte" eingeräumt, was

offensichtlich auch mit dem einschränkenden Zusatz in der Aufsandungsklausel zum Ausdruck gebracht werden sollte, der Einverleibung des jeweiligen Vorkaufsrechtes "nach Inhalt dieses Vertrages" zuzustimmen. Die jetzt angestrebte Einverleibung der Vorkaufsrecht auf den nicht nur aus den Kaufobjekten bestehenden Grundbuchskörpern der Käufer ginge über diese Einigung hinaus. Durch den einschränkenden Zusatz "nach Inhalt dieses Vertrages" (der im übrigen nicht den Bestimmtheitserfordernissen des Paragraph 5, GBG entspräche, um die Einschränkung zu einer Eintragung im Hauptbuch werden zu lassen: MietSlg 33.046 ua) wäre die von den Käufern offenbar nicht gewollte Grundbuchssperre hinsichtlich aller Bestandteile ihrer Liegenschaften nicht zu verhindern. Es bleiben Zweifel, ob mit der Bewilligung jener Rechtszustand herbeigeführt wird, der dem dokumentierten Parteiwillen entspricht. Eine Entscheidung dieser Frage steht dem Grundbuchsgericht nicht zu.

Es war daher gemäß § 94 Abs 1 Z 3 GBG wie im Spruch zu entscheiden.

Daß die mangelnde Verbücherungsfähigkeit der Vorkaufsrechte auch der Verbücherung der Eigentumsänderungen entgegensteht (vgl SZ 66/150; 5 Ob 439/97p), wurde selbst vom Antragsteller nie in Zweifel gezogenDaß die mangelnde Verbücherungsfähigkeit der Vorkaufsrechte auch der Verbücherung der Eigentumsänderungen entgegensteht vergleiche SZ 66/150; 5 Ob 439/97p), wurde selbst vom Antragsteller nie in Zweifel gezogen.

Anmerkung

E51660 05A01828

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00182.98W.0915.000

Dokumentnummer

JJT_19980915_OGH0002_0050OB00182_98W0000_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