

# TE OGH 1998/5/12 6R182/98a

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.05.1998

## **Kopf**

Das Landesgericht Ried im Innkreis hat als Rekursgericht durch Dr. Dieter Praxmarer als Vorsitzenden sowie Dr.- 1 Roman Bergsmann und Mag. Josef Lautner in der Grundbuchsache der Antragsteller Wa\*\*\*\*\* und Wo\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. G\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, öffentlicher Notar in \*\*\*\*\*, infolge Rekurses der Antragsteller gegen den Beschuß des Bezirksgerichtes Ried im Innkreis vom 23.3.1998, TZ 1170/98, in nichtöffentlicher Sitzung den

## **B e s c h l u ß**

gefaßt:

## **Spruch**

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof ist gemäß § 14 Abs. 1 AußStrG i.V.m. § 126 Abs. 2 GBG nicht zulässig. Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof ist gemäß Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG i.V.m. Paragraph 126, Absatz 2, GBG nicht zulässig.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt nicht S 260.000,--.

## **Text**

Begründung:

Mit ihrer Eingabe vom 10.3.1998 begehrten die durch den Notar Dr. G\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, vertretenen Antragsteller Wa\*\*\*\*\* und Wo\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, im wesentlichen die bucherliche Durchführung eines Übergabsvertrages. Dabei wurde unter anderem die Abschreibung der in den Liegenschaften EZ 174, 205 und 152 Grundbuch T\*\*\*\*\*, vorgetragenen 4 Grundstücke und deren Zuschreibung zur EZ 8 Grundbuch T\*\*\*\*\* beantragt, sowie die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Wa\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, ob dieser EZ 8. Neben der Einverleibung der Reallast des Ausgedinges sowie des Pfandrechtes für die Übergabspreisforderung von S 1.000.000,-- und für eine Darlehensforderung von S 120.000,-- für J\*\*\*\*\* A\*\*\*\*\* in der EZ 8 Grundbuch T\*\*\*\*\* wurden auch noch hinsichtlich weiterer Liegenschaften verschiedene Grundbuchseintragungen angestrebt. Das Grundbuchsgesuch enthält abschließend noch den Hinweis, daß die Antragsteller gemäß § 9 Abs. 5 der OÖ. Bauordnung erklären, daß die abzuschreibenden Grundstücke nicht bebaut sind. Mit ihrer Eingabe vom 10.3.1998 begehrten die durch den Notar Dr. G\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, vertretenen Antragsteller Wa\*\*\*\*\* und Wo\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, im wesentlichen die bucherliche Durchführung eines Übergabsvertrages. Dabei wurde unter anderem die Abschreibung der in den Liegenschaften EZ 174, 205 und 152 Grundbuch T\*\*\*\*\*, vorgetragenen 4 Grundstücke und deren Zuschreibung zur EZ 8 Grundbuch T\*\*\*\*\* beantragt, sowie die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Wa\*\*\*\*\* G\*\*\*\*\*, ob dieser EZ 8. Neben der Einverleibung der Reallast des Ausgedinges sowie des Pfandrechtes für die Übergabspreisforderung von S 1.000.000,-- und für eine Darlehensforderung von S 120.000,--

für J\*\*\*\* A\*\*\*\* in der EZ 8 Grundbuch T\*\*\*\* wurden auch noch hinsichtlich weiterer Liegenschaften verschiedene Grundbuchseintragungen angestrebt. Das Grundbuchsgesuch enthält abschließend noch den Hinweis, daß die Antragsteller gemäß Paragraph 9, Absatz 5, der OÖ. Bauordnung erklären, daß die abzuschreibenden Grundstücke nicht bebaut sind.

Das Erstgericht gab mit dem nunmehr hinsichtlich der antragsabweisenden Entscheidung angefochtenen Beschuß dem Grundbuchsgesuch in den meisten Punkten - einschließlich der Einverleibung des Eigentumsrechtes für Wa\*\*\*\* G\*\*\*\* ob der EZ 8 Grundbuch T\*\*\*\* (mit seinem ursprünglichen Gutsbestand) - statt. Hingegen wurde das Mehrbegehren auf Abschreibung der Grundstücke aus den EZ 174, 205 und 152 Grundbuch T\*\*\*\* und deren Zuschreibung zur EZ 8 Grundbuch T\*\*\*\* abgewiesen.

In seiner Begründung verwies das Erstgericht auf die Bestimmung des § 9 OÖ. Bauordnung, wonach unter anderem die Ab- und Zuschreibung von Grundstücken vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage einer Bewilligung der Baubehörde bei Grundstücken bedarf, die zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören oder nicht zu einem solchen Bauplatz gehören, aber bebaut sind. Abgesehen von den gemäß § 9 Abs. 4 OÖ. Bauordnung von dieser Bewilligungspflicht ausgenommenen Fällen setze die grundbürgerliche Durchführung solcher Änderungen im Gutsbestand eine schriftliche Erklärung des Antragstellers voraus, daß diese Grundstücke nicht bebaut sind (§ 9 Abs. 5 OÖ. Bauordnung). Die im vorliegenden Grundbuchsgesuch begehrte Abschreibung von Grundstücken, auch in Form der hier beantragten Abschreibung des gesamten Gutsbestandes einer Einlage und deren Zuschreibung zu einer bestehenden Einlage, stelle keine der in § 9 Abs. 4 der OÖ. Bauordnung angeführten Ausnahmen von der Bewilligungspflicht dar. Bei der vom Parteienvertreter in Vertretung der Antragsteller im Grundbuchsvertrag abgegebenen Erklärung nach § 9 Abs. 5 der OÖ. Bauordnung genüge nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (5 Ob 2223/96 i) die Berufung auf die erteilte Vollmacht nach § 30 ZPO und § 77 GBG nicht, weil es sich insoweit nicht um einen zum Grundbuchsvertrag gehörenden Vorgang handle, sondern um eine Inhaltsvoraussetzung des Eintragungsbegehrens. Da der Parteienvertreter nur die Vollmacht zur Anbringung des Grundbuchsgesuches, nicht aber seine Bevollmächtigung zur Abgabe der nach § 9 Abs. 5 OÖ. Bauordnung erforderlichen materiellrechtlichen Erklärung dargetan habe, sei das Grundbuchsgesuch in diesem Umfang somit teilweise abzuweisen gewesen. In seiner Begründung verwies das Erstgericht auf die Bestimmung des Paragraph 9, OÖ. Bauordnung, wonach unter anderem die Ab- und Zuschreibung von Grundstücken vom oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage einer Bewilligung der Baubehörde bei Grundstücken bedarf, die zu einem im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplatz gehören oder nicht zu einem solchen Bauplatz gehören, aber bebaut sind. Abgesehen von den gemäß Paragraph 9, Absatz 4, OÖ. Bauordnung von dieser Bewilligungspflicht ausgenommenen Fällen setze die grundbürgerliche Durchführung solcher Änderungen im Gutsbestand eine schriftliche Erklärung des Antragstellers voraus, daß diese Grundstücke nicht bebaut sind (Paragraph 9, Absatz 5, OÖ. Bauordnung). Die im vorliegenden Grundbuchsgesuch begehrte Abschreibung von Grundstücken, auch in Form der hier beantragten Abschreibung des gesamten Gutsbestandes einer Einlage und deren Zuschreibung zu einer bestehenden Einlage, stelle keine der in Paragraph 9, Absatz 4, der OÖ. Bauordnung angeführten Ausnahmen von der Bewilligungspflicht dar. Bei der vom Parteienvertreter in Vertretung der Antragsteller im Grundbuchsvertrag abgegebenen Erklärung nach Paragraph 9, Absatz 5, der OÖ. Bauordnung genüge nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (5 Ob 2223/96 i) die Berufung auf die erteilte Vollmacht nach Paragraph 30, ZPO und Paragraph 77, GBG nicht, weil es sich insoweit nicht um einen zum Grundbuchsvertrag gehörenden Vorgang handle, sondern um eine Inhaltsvoraussetzung des Eintragungsbegehrens. Da der Parteienvertreter nur die Vollmacht zur Anbringung des Grundbuchsgesuches, nicht aber seine Bevollmächtigung zur Abgabe der nach Paragraph 9, Absatz 5, OÖ. Bauordnung erforderlichen materiellrechtlichen Erklärung dargetan habe, sei das Grundbuchsgesuch in diesem Umfang somit teilweise abzuweisen gewesen.

Gegen den antragsabweisenden Teil dieser Entscheidung richtet sich der rechtzeitige Rekurs der Antragsteller mit dem Begehren, den angefochtenen Beschuß im Sinn einer vollinhaltlichen Bewilligung des ursprünglich eingebrachten Grundbuchsgesuches abzuändern.

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Zunächst argumentieren die Rekurswerber damit, daß der Zweck der in § 9 der OÖ. Bauordnung normierten Bewilligungspflicht und die damit vorgesehene Überprüfung auf die Gewährleistung des gesetzeskonformen

Zustandes gemäß den baurechtlichen Vorschriften - insbesondere hinsichtlich der Abstandsbestimmungen - gerichtet sei. Die im vorliegenden Fall zur Diskussion stehende Abschreibung aller Grundstücke aus einem Grundbuchkörper falle nicht unter den Begriff der "Abschreibung" im Sinn der Bauordnung, weil derartige Änderungen keine baurechtlich geschützten Rechte berührten. Diese einschränkende Interpretation des Begriffes der Abschreibung findet jedoch in der Formulierung des Gesetzestextes keine Stütze und kann auch nicht mit dem Hinweis auf die bloße Änderung der Überschrift des § 9 OÖ. Bauordnung im Zuge der Novellierung im Jahr 1994 ausreichend begründet werden, wo in der bisherigen Überschrift "Änderung von Bauplätzen und bebauten Liegenschaften" das letzte Wort durch den Begriff "Grundstücken" ersetzt wurde. Zunächst argumentieren die Rekurswerber damit, daß der Zweck der in Paragraph 9, der OÖ. Bauordnung normierten Bewilligungspflicht und die damit vorgesehene Überprüfung auf die Gewährleistung des gesetzeskonformen Zustandes gemäß den baurechtlichen Vorschriften - insbesondere hinsichtlich der Abstandsbestimmungen - gerichtet sei. Die im vorliegenden Fall zur Diskussion stehende Abschreibung aller Grundstücke aus einem Grundbuchkörper falle nicht unter den Begriff der "Abschreibung" im Sinn der Bauordnung, weil derartige Änderungen keine baurechtlich geschützten Rechte berührten. Diese einschränkende Interpretation des Begriffes der Abschreibung findet jedoch in der Formulierung des Gesetzestextes keine Stütze und kann auch nicht mit dem Hinweis auf die bloße Änderung der Überschrift des Paragraph 9, OÖ. Bauordnung im Zuge der Novellierung im Jahr 1994 ausreichend begründet werden, wo in der bisherigen Überschrift "Änderung von Bauplätzen und bebauten Liegenschaften" das letzte Wort durch den Begriff "Grundstücken" ersetzt wurde.

Wie von den Rechtsmittelwerbern selbst zugestanden werden mußte, ist der hier gegebene Fall im Ausnahmekatalog des § 9 Abs. 4 OÖ. Bauordnung eben nicht ausdrücklich erwähnt. Dem nach den Rekursausführungen zu bejahenden Bedürfnis nach einer restriktiven Interpretation könnte zunächst entgegengehalten werden, daß ja in § 9 Abs. 5 OÖ. Bauordnung dem Antragsteller ohnedies die mit relativ wenig Aufwand verbundene Möglichkeit eingeräumt wird, anstelle der Vorlage einer rechtskräftigen Bewilligung der Baubehörde im Sinn des Absatz 1 die schriftliche Erklärung abzugeben, daß die Änderung keine bebauten Grundstücke betrifft. Vor allem aber darf nach der auf alle Gesetze (vgl. MGA, ABGB34, E 1 zu § 6) anzuwendenden grundsätzlichen Auslegungsregel des § 6 ABGB einem Gesetz in der Anwendung kein anderer Verstand beigelegt werden, als welcher aus der eigentümlichen Bedeutung der Worte in ihrem Zusammenhang und aus der klaren Absicht des Gesetzgebers hervorleuchtet. Auf das Mittel der teleologischen Auslegung ist nur zurückzugreifen, wenn der Wortlaut einer Vorschrift Zweifel offen läßt (aaO, E 44 zu § 6). Die im Rekurs angesprochene, auf Zweckmäßigkeitüberlegungen aufbauende Argumentation erscheint vor allem dann problematisch, wenn sie zu einer Gesetzesauslegung führen soll, die eine Ausnahmeregelung - hier § 9 Abs. 4 OÖ. Bauordnung - gegenüber einer bestehenden grundsätzlichen Bestimmung (§ 9 Abs. 1 OÖ. Bauordnung) erweitert. Wie von den Rechtsmittelwerbern selbst zugestanden werden mußte, ist der hier gegebene Fall im Ausnahmekatalog des Paragraph 9, Absatz 4, OÖ. Bauordnung eben nicht ausdrücklich erwähnt. Dem nach den Rekursausführungen zu bejahenden Bedürfnis nach einer restriktiven Interpretation könnte zunächst entgegengehalten werden, daß ja in Paragraph 9, Absatz 5, OÖ. Bauordnung dem Antragsteller ohnedies die mit relativ wenig Aufwand verbundene Möglichkeit eingeräumt wird, anstelle der Vorlage einer rechtskräftigen Bewilligung der Baubehörde im Sinn des Absatz 1 die schriftliche Erklärung abzugeben, daß die Änderung keine bebauten Grundstücke betrifft. Vor allem aber darf nach der auf alle Gesetze vergleiche MGA, ABGB34, E 1 zu Paragraph 6,) anzuwendenden grundsätzlichen Auslegungsregel des Paragraph 6, ABGB einem Gesetz in der Anwendung kein anderer Verstand beigelegt werden, als welcher aus der eigentümlichen Bedeutung der Worte in ihrem Zusammenhang und aus der klaren Absicht des Gesetzgebers hervorleuchtet. Auf das Mittel der teleologischen Auslegung ist nur zurückzugreifen, wenn der Wortlaut einer Vorschrift Zweifel offen läßt (aaO, E 44 zu Paragraph 6,). Die im Rekurs angesprochene, auf Zweckmäßigkeitüberlegungen aufbauende Argumentation erscheint vor allem dann problematisch, wenn sie zu einer Gesetzesauslegung führen soll, die eine Ausnahmeregelung - hier Paragraph 9, Absatz 4, OÖ. Bauordnung - gegenüber einer bestehenden grundsätzlichen Bestimmung (Paragraph 9, Absatz eins, OÖ. Bauordnung) erweitert.

Somit kann den Rechtsmittelwerbern aber nicht darin gefolgt werden, daß die Erklärung gemäß § 9 Abs. 5 OÖ. Bauordnung, wonach die abzuschreibenden Grundstücke nicht bebaut sind, bloß routinemäßig in das Grundbuchsgesuch aufgenommen worden und tatsächlich gar nicht notwendig gewesen sei. Ausgehend vom Erfordernis einer solchen Erklärung ist die vom Erstgericht unter Hinweis auf entsprechende höchstgerichtliche Rechtsprechung vertretene und im Rekurs insoweit auch gar nicht bestrittene Auffassung zu teilen, daß für diese im Grundbuchsantrag enthaltene - von den Antragstellern selbst nicht unterfertigte - Erklärung eben die Berufung auf die erteilte Vollmacht zur Anbringung von Grundbuchsanträgen nicht genügt (5 Ob 2223/96 i). Wenn im Rekurs nunmehr

ergänzend vorgebracht wird, der einschreitende Parteienvertreter sei von den Antragstellern auch zur Abgabe dieser Erklärung ausdrücklich bevollmächtigt gewesen, so findet diese Darstellung schon im Inhalt des Grundbuchsgesuches keine Deckung und es handelt sich dabei daher um eine gemäß § 122 Abs. 2 GBG unzulässige Neuerung. Somit kann den Rechtsmittelwerbern aber nicht darin gefolgt werden, daß die Erklärung gemäß Paragraph 9, Absatz 5, OÖ. Bauordnung, wonach die abzuschreibenden Grundstücke nicht bebaut sind, bloß routinemäßig in das Grundbuchsgesuch aufgenommen worden und tatsächlich gar nicht notwendig gewesen sei. Ausgehend vom Erfordernis einer solchen Erklärung ist die vom Erstgericht unter Hinweis auf entsprechende höchstgerichtliche Rechtsprechung vertretene und im Rekurs insoweit auch gar nicht bestrittene Auffassung zu teilen, daß für diese im Grundbuchsantrag enthaltene - von den Antragstellern selbst nicht unterfertigte - Erklärung eben die Berufung auf die erteilte Vollmacht zur Anbringung von Grundbuchsanträgen nicht genügt (5 Ob 2223/96 i). Wenn im Rekurs nunmehr ergänzend vorgebracht wird, der einschreitende Parteienvertreter sei von den Antragstellern auch zur Abgabe dieser Erklärung ausdrücklich bevollmächtigt gewesen, so findet diese Darstellung schon im Inhalt des Grundbuchsgesuches keine Deckung und es handelt sich dabei daher um eine gemäß Paragraph 122, Absatz 2, GBG unzulässige Neuerung.

Der Revisionsrekurs war vor allem im Hinblick auf die zitierte Rechtsprechung und den zu keinen Zweifeln Anlaß gebenden Gesetzeswortlaut des § 9 OÖ. Bauordnung mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 14 Abs. 1 AußStrG (i.V.m. § 126 GBG) nicht zuzulassen. Der Revisionsrekurs war vor allem im Hinblick auf die zitierte Rechtsprechung und den zu keinen Zweifeln Anlaß gebenden Gesetzeswortlaut des Paragraph 9, OÖ. Bauordnung mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG (i.V.m. Paragraph 126, GBG) nicht zuzulassen.

Der nicht in einem Geldbetrag bestehende Entscheidungsgegenstand, der jedoch rein vermögensrechtlicher Natur ist, war gemäß § 13 Abs. 2 AußStrG i.V.m. § 126 Abs. 1 GBG zu bewerten. Exakte Grundlagen für die gemäß § 60 Abs. 2 JN anhand des Einheitswertes vorzunehmende Bewertung liegen deswegen nicht vor, weil in dem im Akt erliegenden, die Grundlage des Gesuches bildenden Übergabsvertrag die Einheitswerte für die Liegenschaften EZ 8, 152, 174 und 205 je Grundbuch T\*\*\*\*\* sowie drei weitere Liegenschaften gemeinsam angeführt sind und zwar S 493.388,-- als land- und forstwirtschaftliches Vermögen, S 388.000,-- als Einfamilienhaus und S 114.000,-- als unbebautes Grundstück. Wie den vorliegenden Grundbuchsauszügen zu entnehmen ist, enthalten die den Entscheidungsgegenstand der Rekursentscheidung betreffenden Liegenschaften EZ 152, 174 und 205 Grundbuch T\*\*\*\*\* rund 16.000 m\*\*2 an land- und forstwirtschaftlichem Grund sowie die begrünten Bauflächen von 1.432 m\*\*2. Da laut Übergabsvertrag der Einheitswert der unbebauten Grundstücke S 114.000,-- beträgt und die angeführten rund 16.000 m\*\*2 an land- und forstwirtschaftlichem Grund größtmäßig nur etwa 5 % des vom Übergabsvertrag umfaßten land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (bei einem Gesamteinheitswert von S 493.388,--) darstellen, war insgesamt von einem S 260.000,-- nicht übersteigenden Entscheidungsgegenstand auszugehen. Der nicht in einem Geldbetrag bestehende Entscheidungsgegenstand, der jedoch rein vermögensrechtlicher Natur ist, war gemäß Paragraph 13, Absatz 2, AußStrG i.V.m. Paragraph 126, Absatz eins, GBG zu bewerten. Exakte Grundlagen für die gemäß Paragraph 60, Absatz 2, JN anhand des Einheitswertes vorzunehmende Bewertung liegen deswegen nicht vor, weil in dem im Akt erliegenden, die Grundlage des Gesuches bildenden Übergabsvertrag die Einheitswerte für die Liegenschaften EZ 8, 152, 174 und 205 je Grundbuch T\*\*\*\*\* sowie drei weitere Liegenschaften gemeinsam angeführt sind und zwar S 493.388,-- als land- und forstwirtschaftliches Vermögen, S 388.000,-- als Einfamilienhaus und S 114.000,-- als unbebautes Grundstück. Wie den vorliegenden Grundbuchsauszügen zu entnehmen ist, enthalten die den Entscheidungsgegenstand der Rekursentscheidung betreffenden Liegenschaften EZ 152, 174 und 205 Grundbuch T\*\*\*\*\* rund 16.000 m\*\*2 an land- und forstwirtschaftlichem Grund sowie die begrünten Bauflächen von 1.432 m\*\*2. Da laut Übergabsvertrag der Einheitswert der unbebauten Grundstücke S 114.000,-- beträgt und die angeführten rund 16.000 m\*\*2 an land- und forstwirtschaftlichem Grund größtmäßig nur etwa 5 % des vom Übergabsvertrag umfaßten land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (bei einem Gesamteinheitswert von S 493.388,--) darstellen, war insgesamt von einem S 260.000,-- nicht übersteigenden Entscheidungsgegenstand auszugehen.

Landesgericht Ried im Innkreis,

#### **Anmerkung**

ERD00011 06R01828

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LG00469:1998:00600R00182.98A.0512.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19980512\_LG00469\_00600R00182\_98A0000\_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)