jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/10/14 5Ob135/97g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.10.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Schinko, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers DI Peter B*****, geboren am *****, Privater, ***** vertreten durch Dr.Franz Eberhardt, öffentlicher Notar in Neusiedl/See, wegen Vormerkung des Eigentums ua, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes Eisenstadt als Rekursgericht vom 4.Februar 1997, GZ 13 R 221/96i, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Neusiedl/See vom 19.Juli 1996, TZ 5551/96, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß der Beschluß des Erstgerichtes zu lauten hat wie folgt:

"Beschluß

I. Grundbuchsstand:römisch eins. Grundbuchsstand:

KG ***** EZ 4929

Grundstück: ***** ua

Eigentümer: G***** R*****, geboren ***** zu 1/1

II. Eintragungsgrundlage:römisch II. Eintragungsgrundlage:

./A Kaufvertrag vom 10.6.1996

./B Amtsbestätigung vom 26.6.1996

./C Freilassungserklärung vom 10.6.1996

./1 Rangordnungsbeschluß vom 12.6.1996

III. Ob der im Punkt I. angeführten Liegenschaft werden nachstehende Eintragungen bewilligtrömisch III. Ob der im Punkt römisch eins. angeführten Liegenschaft werden nachstehende Eintragungen bewilligt:

1) in der vom Grundbuchsgericht neu zu eröffnenden EZ.....

im Gutsbestandsblatt:

die Eintragung des Grundstückes *****,

die Eröffnung der Einlage für Grundstück ***** aus EZ *****,

im Eigentumsblatt:

a) die Mitübertragung des bisherigen Eigentumsstandes aus EZ 4929,

b) die Vormerkung des Eigentumsrechtes - mangels Vorliegens der Unbedenklichkeitsbescheinigung - für

***** P***** Dipl.Ing., geb. *****,

*****,

2. EZ *****

im Gutsbestandsblatt:

im Rang TZ 4584/1996 die Abschreibung des Grundstückes ***** zur vom Grundbuchsgericht neu zu eröffnenden EZ.

IV. Zustellungen:römisch IV. Zustellungen:

1.) Richard G*****, -eh.

2.) DI Peter B*****

3.) Raiffeisenbank G***** reg.Gen.mbH, *****, ...

4.) Gemeindeamt G*****,

5.) Finanzamt Eisenstadt, 7000 Eisenstadt,

6.) Dr.Franz Eberhardt, öffentlicher Notar, 7100 Neusiedl/See, zu Zl 735/96, mit Beilagen./A,B,C und Rangordnungsbeschluß.

7.) Bezirkshauptmannschaft, Grundverkehrskommission, 7100 Neusiedl/See."

Text

Begründung:

Der Antragsteller begehrte mit seinem Antrag vom 17.7.1996 die aus dem Spruch ersichtliche Abschreibung und Neueröffnung sowie Vormerkung seines Eigentumsrechtes ob der neu zu eröffnenden, aus dem Grundstück ***** der KG ***** bestehenden Einlage.

Das Erstgericht wies dieses Grundbuchsgesuch mit der Begründung ab, daß dem Gesuch weder ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid oder ein Vermerk gemäß § 30 Abs 4 bgld. GVG oder 2.) ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung gemäß §§ 5 Abs 2, 11 Abs 2 oder 13 Abs 2 bgld. GVG oder 3.) eine gemäß § 9 Abs 5 bestätigte Erklärung beigeschlossen gewesen sei (§ 18 Abs 1 bgld. GVG). Nur dann (Abs 2 Z 2 leg cit), wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen könne, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß §§ 5 Abs 1, 11 Abs 1 oder 13 Abs 1 bgld. GVG (Ausnahmen von der Genehmigungspflicht - Vorlagen von Standesurkunden usw) vorliege, gelte Abs 1 des § 18 bgld. GVG nicht. Die Entscheidung bzw Prüfung über das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer Genehmigungspflicht obliege ausschließlich der Grundverkehrsbehörde, sodaß eine Amtsbestätigung der Gemeinde (Bestandbestätigung) nicht ausreiche. Der Antrag sei daher gemäß § 94 Abs 1 Z 3 GBG abzuweisen.Das Erstgericht wies dieses Grundbuchsgesuch mit der Begründung ab, daß dem Gesuch weder ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid oder ein Vermerk gemäß Paragraph 30, Absatz 4, bgld. GVG oder 2.) ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung gemäß Paragraphen 5, Absatz 2,, 11 Absatz 2, oder 13 Absatz 2, bgld. GVG oder 3.) eine gemäß Paragraph 9, Absatz 5, bestätigte Erklärung beigeschlossen gewesen sei (Paragraph 18, Absatz eins, bgld. GVG). Nur dann (Absatz 2, Ziffer 2, leg cit), wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen könne, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß Paragraphen 5, Absatz eins,, 11 Absatz eins, oder 13 Absatz eins, bgld. GVG (Ausnahmen von der Genehmigungspflicht - Vorlagen von Standesurkunden usw) vorliege, gelte Absatz eins, des Paragraph 18, bgld. GVG nicht. Die Entscheidung bzw Prüfung über das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer Genehmigungspflicht obliege ausschließlich der Grundverkehrsbehörde, sodaß eine Amtsbestätigung der Gemeinde (Bestandbestätigung) nicht ausreiche. Der Antrag sei daher gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG abzuweisen.

Das Rekursgericht bestätigte den Beschluß des Erstgerichtes. § 18 Abs 1 bgld. GVG 1995 sehe keine Einschränkung

dahin vor, daß die dort genannten Voraussetzungen nur bei genehmigungspflichtigen Transaktionen anzunehmen seien. Die bisherige Praxis, bei Erwerbsvorgängen über Baugrundstücke keine Entscheidung der Grundverkehrskommission zu verlangen, wenn Charakter und Nutzung der Liegenschaft als Bauland keinem Zweifel unterlägen, sei durch den klaren Wortlaut des § 18 bgld. GVG 1995 nicht mehr anwendbar. Demnach seien Genehmigungsbescheide oder -vermerke bzw Negativvermerke oder ein Bestätigung oder eine bestätigte Erklärung im Sinne des § 18 Abs 1 bgld. GVG immer vorzulegen, soweit nicht diese Ausnahmen nach § 18 Abs 2 bgld. GVG Platz greifen, bzw soweit von einem Rechtserwerb Grundstücke betroffen seien, welche schon gemäß § 1 Abs 3 bgld. GVG generell nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes unterlägen. § 18 Abs 2 Z 1 bgld. GVG regle den hier nicht vorliegenden Erwerb im Zuge eines Exekutionsverfahrens. Nach § 18 Abs 2 Z 2 bgld. GVG gelte § 1 leg cit auch dann nicht, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen könne, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß §§ 5 Abs 1, 11 Abs 1 oder 13 Abs 1 bgld. GVG vorliege. Dabei handle es sich um bestimmte Formen des Rechtserwerbes zwischen Verwandten, durch den landwirtschaftlichen Siedlungsfonds, im Zuge eines Agraverfahrens, nach den §§ 13 bis 22 LTG oder zu bergbaulichen Zwecken. Nur in diesen Fällen könne das Gericht nach dem klaren Gesetzeswortlaut das Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausnahmen von der Genehmigungspflicht aufgrund eigener Kenntnis und von anderen Behörden ausgestellten Urkunden (insb Personenstandsurkunden) selbst prüfen, wogegen das Vorliegen sonstiger Umstände, aufgrund welcher eine Genehmigung allenfalls nicht erforderlich seien, ausschließlich durch die Grundverkehrsbehörde zu prüfen sei, nur diese habe darüber zu erkennen (mit Bescheid bzw Vermerk oder durch die Ausstellung einer dem Gesetz vorgesehenen Bestätigungen). Auch die Prüfung der Frage, ob ein Grundstück überhaupt aufgrund seiner Art und seiner Nutzung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung unterliege oder nicht, sei daher dem Grundbuchsgericht entzogen. Dafür sprächen auch die Bestimmungen der §§ 5 Abs 2, 11 Abs 2 und 13 Abs 2 bgld. GVG 1995. Sei offenkundig, daß ein Rechtserwerb nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe, so habe dies der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde zu bestätigen (Negativbestätigung § 5 Abs 2 Satz 2 bgld. GVG). Da das Gesetz somit eine eigene vereinfachte Erledigungsform für den vom Erstgericht geforderten Antrag vorsehe, sei eine einschränkende Auslegung des § 18 Abs 1 bgld. GVG in dem Sinn, diese Bestimmung gelte nur für Grundstücke, bei denen eine Genehmigungspflicht überhaupt in Betracht komme, unzulässig. Die Bestimmung des § 8 Abs 4 bgld. GVG, wonach die Verordnung über Vorbehaltsgemeinden dem Grundbuchsgericht zu übermitteln ist, rechtfertige ebensowenig eine teleologische Reduktion des § 18 Abs 1 bgld. GVG, zumal sich diese Verständigungspflicht als bloße Information des Grundbuchsgerichtes verstehen lasse. Im übrigen sei den Materialien kein verläßlicher Hinweis auf eine gebotene einschränkende Auslegung des § 18 Abs 1 GVG zu entnehmen. Zutreffend habe das Erstgericht eine Amtsbestätigung der Gemeinde für unzureichend erachtet, weil das Grundverkehrsgesetz 1995 eine derartige Mitwirkung der Gemeinde im Grundverkehr überhaupt nicht mehr vorsehe.Das Rekursgericht bestätigte den Beschluß des Erstgerichtes. Paragraph 18, Absatz eins, bgld. GVG 1995 sehe keine Einschränkung dahin vor, daß die dort genannten Voraussetzungen nur bei genehmigungspflichtigen Transaktionen anzunehmen seien. Die bisherige Praxis, bei Erwerbsvorgängen über Baugrundstücke keine Entscheidung der Grundverkehrskommission zu verlangen, wenn Charakter und Nutzung der Liegenschaft als Bauland keinem Zweifel unterlägen, sei durch den klaren Wortlaut des Paragraph 18, bgld. GVG 1995 nicht mehr anwendbar. Demnach seien Genehmigungsbescheide oder -vermerke bzw Negativvermerke oder ein Bestätigung oder eine bestätigte Erklärung im Sinne des Paragraph 18, Absatz eins, bgld. GVG immer vorzulegen, soweit nicht diese Ausnahmen nach Paragraph 18, Absatz 2, bgld. GVG Platz greifen, bzw soweit von einem Rechtserwerb Grundstücke betroffen seien, welche schon gemäß Paragraph eins, Absatz 3, bgld. GVG generell nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes unterlägen. Paragraph 18, Absatz 2, Ziffer eins, bgld. GVG regle den hier nicht vorliegenden Erwerb im Zuge eines Exekutionsverfahrens. Nach Paragraph 18, Absatz 2, Ziffer 2, bgld. GVG gelte Paragraph eins, leg cit auch dann nicht, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen könne, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß Paragraphen 5, Absatz eins,, 11 Absatz eins, oder 13 Absatz eins, bgld. GVG vorliege. Dabei handle es sich um bestimmte Formen des Rechtserwerbes zwischen Verwandten, durch den landwirtschaftlichen Siedlungsfonds, im Zuge eines Agraverfahrens, nach den Paragraphen 13 bis 22 LTG oder zu bergbaulichen Zwecken. Nur in diesen Fällen könne das Gericht nach dem klaren Gesetzeswortlaut das Vorliegen der Voraussetzungen für die Ausnahmen von der Genehmigungspflicht aufgrund eigener Kenntnis und von anderen Behörden ausgestellten Urkunden (insb Personenstandsurkunden) selbst prüfen, wogegen das Vorliegen sonstiger Umstände, aufgrund welcher eine Genehmigung allenfalls nicht erforderlich seien, ausschließlich durch die Grundverkehrsbehörde zu prüfen sei, nur diese habe darüber zu erkennen (mit Bescheid bzw Vermerk oder durch die Ausstellung einer dem Gesetz vorgesehenen Bestätigungen). Auch die Prüfung

der Frage, ob ein Grundstück überhaupt aufgrund seiner Art und seiner Nutzung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung unterliege oder nicht, sei daher dem Grundbuchsgericht entzogen. Dafür sprächen auch die Bestimmungen der Paragraphen 5, Absatz 2,, 11 Absatz 2 und 13 Absatz 2, bgld. GVG 1995. Sei offenkundig, daß ein Rechtserwerb nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe, so habe dies der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde zu bestätigen (Negativbestätigung Paragraph 5, Absatz 2, Satz 2 bgld. GVG). Da das Gesetz somit eine eigene vereinfachte Erledigungsform für den vom Erstgericht geforderten Antrag vorsehe, sei eine einschränkende Auslegung des Paragraph 18, Absatz eins, bgld. GVG in dem Sinn, diese Bestimmung gelte nur für Grundstücke, bei denen eine Genehmigungspflicht überhaupt in Betracht komme, unzulässig. Die Bestimmung des Paragraph 8, Absatz 4, bgld. GVG, wonach die Verordnung über Vorbehaltsgemeinden dem Grundbuchsgericht zu übermitteln ist, rechtfertige ebensowenig eine teleologische Reduktion des Paragraph 18, Absatz eins, bgld. GVG, zumal sich diese Verständigungspflicht als bloße Information des Grundbuchsgerichtes verstehen lasse. Im übrigen sei den Materialien kein verläßlicher Hinweis auf eine gebotene einschränkende Auslegung des Paragraph 18, Absatz eins, GVG zu entnehmen. Zutreffend habe das Erstgericht eine Amtsbestätigung der Gemeinde für unzureichend erachtet, weil das Grundverkehrsgesetz 1995 eine derartige Mitwirkung der Gemeinde im Grundverkehr überhaupt nicht mehr vorsehe.

Die Auslegung des § 18 bgld. GVG 1995 stelle eine erhebliche Rechtsfrage dar, zumal zu dieser neu in Kraft getretenen Bestimmung eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.Die Auslegung des Paragraph 18, bgld. GVG 1995 stelle eine erhebliche Rechtsfrage dar, zumal zu dieser neu in Kraft getretenen Bestimmung eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht genannten Gründen zulässig, er ist auch berechtigt.

Die hier wesentlichen Bestimmungen des burgenländischen Grundverkehrsgesetzes 1995, LGBl Nr 42/1996 lauten wie folgt:Die hier wesentlichen Bestimmungen des burgenländischen Grundverkehrsgesetzes 1995, Landesgesetzblatt Nr 42 aus 1996, lauten wie folgt:

"1. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

Ziel und Geltungsbereich

§ 1 Abs 1 Ziel dieses Gesetzes ist es,Paragraph eins, Absatz eins, Ziel dieses Gesetzes ist es,

1. land- und forstwirtschaftliche Grundstücke...

2. im Interesse des Bedarfes an Baugrundstücken für Wohn- und Betriebszwecke andere Ntuzungen, insbesondere Ntuzungen zu Freizeitzwecken, einzuschränken und

3. den Grunderwerb durch Ausländer.... Beschränkungen zu unterwerfen.

Abs 2 Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mitAbsatz 2, Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegt der Verkehr mit

1. land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken;

2. Baugrundstücken;

3. Grundstücken, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist.

Abs 3 Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Grundstücke, dieAbsatz 3, Den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliegen nicht Grundstücke, die

1. in das Eisenbahnbuch eingetragen sind oder

2. nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften weder land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß § 2 Abs 1 noch Baugrundstücke gemäß § 2 Abs 2 sind.2. nach raumplanungsrechtlichen Vorschriften weder land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gemäß Paragraph 2, Absatz eins, noch Baugrundstücke gemäß Paragraph 2, Absatz 2, sind.

§ 2 Abs 1 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ....Paragraph 2, Absatz eins, Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ....

Abs 2 Baugrundstücke sindAbsatz 2, Baugrundstücke sind

1. Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Bauland im Sinne des § 14 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBl Nr 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, gewidmet sind sowie1. Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Bauland im Sinne des Paragraph 14, Burgenländisches Raumplanungsgesetz, Landesgesetzblatt Nr 18 aus 1969,, in der jeweils geltenden Fassung, gewidmet sind sowie

2. alle tatsächlich mit Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind, bebaute Grundstücke außerhalb des Baulandes, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliche Grundstücke handelt.

3. Als Ausländer gelten....

Abs 4 Als Freizeitwohnsitz gilt ein.....Absatz 4, Als Freizeitwohnsitz gilt ein.....

2. Abschnitt

Rechtserwerb an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Genehmigungspflicht

§ 4 (Genehmigungspflicht betr. land- und forstwirtschaftl. Grundstücke)Paragraph 4, (Genehmigungspflicht betr. land- und forstwirtschaftl. Grundstücke)

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

§ 5 Abs 1 Eine Genehmigung nach § 4 ist in folgenden Fällen nicht erforderlichParagraph 5, Absatz eins, Eine Genehmigung nach Paragraph 4, ist in folgenden Fällen nicht erforderlich:

1. beim Rechtserwerb zwischen Ehegatten oder Verwandten und Verschwägerten in gerader Linie, zwischen Geschwistern, zwischen Ehegatten von Geschwistern sowie durch Pflegekinder oder -eltern;

2. beim Rechtserwerb zwischen den früheren Ehegatten im Falle der rechtskräftigen Scheidung, Aufhebung oder Nichtigerklärung einer Ehe im Rahmen der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse;

3. wenn durch die Bestätigung der zuständigen Behörde dargetan wird, daß das Grundstück für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, öffentlicher Ver- oder Entsorgungseinrichtungen, öffentlicher Wasserbauten oder für Bauten, Einrichtungen und Anlagen im Sinne des § 17 Abs 1 Burgenländisches Raumplanungsgesetz erworben wird;3. wenn durch die Bestätigung der zuständigen Behörde dargetan wird, daß das Grundstück für Zwecke des öffentlichen Verkehrs, öffentlicher Ver- oder Entsorgungseinrichtungen, öffentlicher Wasserbauten oder für Bauten, Einrichtungen und Anlagen im Sinne des Paragraph 17, Absatz eins, Burgenländisches Raumplanungsgesetz erworben wird;

4. beim Rechtserwerb durch den Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für das Burgenland;

5. wenn das Rechtsgeschäft im Zuge eines Agrarverfahrens abgeschlossen wurde oder wenn die Agrarbehörde bescheidmäßig festgestellt hat, daß das Rechtsgeschäft unmittelbar zur Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich ist;

6. wenn die Voraussetzungen nach den §§ 13 bis 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes.... vorliegen6. wenn die Voraussetzungen nach den Paragraphen 13 bis 22 des Liegenschaftsteilungsgesetzes.... vorliegen;

7. wenn der Rechtserwerb bergbaulichen Zwecken oder zur Durchführung bergbaubedingter Sicherheitsmaßnahmen dient.

Abs 2 Der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde hat auf Antrag einer Vertragspartei mit Bescheid festzustellen, ob ein Rechtserwerb der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht. Wenn offenkundig ist, daß ein Rechtserwerb nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, hat dies der Vorsitzende der Grundverkehrshörde zu bestätigen (Negativbestätigung).Absatz 2, Der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde hat auf Antrag einer Vertragspartei mit Bescheid festzustellen, ob ein Rechtserwerb der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht. Wenn offenkundig ist, daß ein Rechtserwerb nicht der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedarf, hat dies der Vorsitzende der Grundverkehrshörde zu bestätigen (Negativbestätigung).

3. Abschnitt

Rechtserwerb an Baugrundstücken

Gegenstand

§ 7. Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an Baugrundstücken in Vorbehaltsgemeinden (§ 8) - bei Ausländern gemäß § 12 Abs 1 auch außerhalb davon - sind Gegenstand dieses Abschnittes:Paragraph 7, Folgende Rechtserwerbe unter Lebenden an Baugrundstücken in Vorbehaltsgemeinden (Paragraph 8,) - bei Ausländern gemäß Paragraph 12, Absatz eins, auch außerhalb davon - sind Gegenstand dieses Abschnittes:

1. der Erwerb des Eigentums

2. ....

3. ....

4. ....

Vorbehaltsgemeinden

§ 8 Abs 1 Die Landesregierung hat zur Verwirklichung des Zieles gemäß § 1 Abs 1 Z 2 durch Verordnung Gemeinden, in denenParagraph 8, Absatz eins, Die Landesregierung hat zur Verwirklichung des Zieles gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, durch Verordnung Gemeinden, in denen

1. ....

2. ...., zu Vorbehaltsgemeinden zu erklären.

Abs 2 ....Absatz 2, ...

Abs 3 ...Absatz 3, ...

Abs 4 Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Abs 1 unverzüglich dem örtlich zuständigen Grundbuchsgericht mitzuteilen.Absatz 4, Die Landesregierung hat eine Verordnung nach Absatz eins, unverzüglich dem örtlich zuständigen Grundbuchsgericht mitzuteilen.

Erklärungspflichtige Rechtserwerbe

§ 9 Abs 1 Rechtserwerbe unter Lebenden gemäß § 7 Z 1 bis 3 an Baugrundstücken oder Teilen davon (zB Wohnungen) bedürfen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (§ 10), wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrsbehörde oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, schriftlich eine Erklärung gemäß Abs 2 abgibt.Paragraph 9, Absatz eins, Rechtserwerbe unter Lebenden gemäß Paragraph 7, Ziffer eins bis 3 an Baugrundstücken oder Teilen davon (zB Wohnungen) bedürfen keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung (Paragraph 10,), wenn der Rechtserwerber der Grundverkehrsbehörde oder der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, schriftlich eine Erklärung gemäß Absatz 2, abgibt.

Abs 2 Inhalt der Erklärung muß sein, daß der ErwerberAbsatz 2, Inhalt der Erklärung muß sein, daß der Erwerber

1. das Baugrundstück nicht als Freizeitwohnsitz nutzt oder nutzen läßt;

2. österreichischer Staatsbürger ist oder eine der Voraussetzungen des § 3 Abs 1 erfüllt und2. österreichischer Staatsbürger ist oder eine der Voraussetzungen des Paragraph 3, Absatz eins, erfüllt und

3. über die in diesem Gesetz vorgesehenen Rechtsfolgen einer dem Inhalt der Erklärung widersprechenden Nutzung unterrichtet ist.

Abs 3. ..Absatz 3, ..

Abs 4. ...Absatz 4, ...

Abs 5. Der Bürgermeister oder der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde hat dem Erwerber die Angabe der Erklärung gemäß Abs 2 durch Vermerk auf der Erklärung zu bestätigen. Der Bürgermeister hat einen Durchschlag der bestätigten Erklärung unverzüglich an die Grundverkehrsbehörde zu übersenden.Absatz 5, Der Bürgermeister oder

der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde hat dem Erwerber die Angabe der Erklärung gemäß Absatz 2, durch Vermerk auf der Erklärung zu bestätigen. Der Bürgermeister hat einen Durchschlag der bestätigten Erklärung unverzüglich an die Grundverkehrsbehörde zu übersenden.

Genehmigungspflicht

§ 10 Abs 1 Rechtserwerbe gemäß § 7 bedürfen, soweit nicht die Voraussetzungen nach § 11 vorliegen, einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn das Baugrundstück oder der betreffende Teil davon, (zB Wohnung) als Freizeitwohnsitz genutzt werden soll.Paragraph 10, Absatz eins, Rechtserwerbe gemäß Paragraph 7, bedürfen, soweit nicht die Voraussetzungen nach Paragraph 11, vorliegen, einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn das Baugrundstück oder der betreffende Teil davon, (zB Wohnung) als Freizeitwohnsitz genutzt werden soll.

Abs 3 Ein Rechtserwerb nach Abs 1 darf nur dann genehmigt werden...Absatz 3, Ein Rechtserwerb nach Absatz eins, darf nur dann genehmigt werden....

Ausnahme von der Genehmigungspflicht

§ 11 Abs 1 Eine Genehmigung nach § 10 ist nicht erforderlich, wenn 1. die Voraussetzungen nach § 5 Abs 1 Z 1, 2, 3 oder 6 vorliegen oder 2.Paragraph 11, Absatz eins, Eine Genehmigung nach Paragraph 10, ist nicht erforderlich, wenn 1. die Voraussetzungen nach Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins,, 2, 3 oder 6 vorliegen oder 2.

....

Abs 2. § 5 Abs 2 ist sinngemäß anzuwendenAbsatz 2, Paragraph 5, Absatz 2, ist sinngemäß anzuwenden.

4. Abschnitt

Rechtserwerb durch Ausländer

Genehmigungspflicht

§ 12 Abs 1 ....Paragraph 12, Absatz eins, ...

Abs 2.....Absatz 2 Punkt Punkt ,

Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

§ 13 Abs 1 Eine Genehmigung nach § 12 ist nicht erforderlich, wenn1Paragraph 13, Absatz eins, Eine Genehmigung nach Paragraph 12, ist nicht erforderlich, wenn

1. die Voraussetzungen nach § 5 Abs 1 Z 1 und 2 vorliegen oder1. die Voraussetzungen nach Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer eins und 2 vorliegen oder

2. ... (Rechtserwerb durch Ehegatten, wenn einer die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder Inländern gleichgestellt ist)....

Abs 2 § 5 Abs 2 ist sinngemäß anzuwendenAbsatz 2, Paragraph 5, Absatz 2, ist sinngemäß anzuwenden.

6. Abschnitt

Grundbuchseintragung

Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung

§ 17 Abs 1 Solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung oder Erklärung nicht vorliegt, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechtes nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.Paragraph 17, Absatz eins, Solange die nach diesem Gesetz erforderliche Genehmigung oder Erklärung nicht vorliegt, darf das zugrundeliegende Rechtsgeschäft nicht durchgeführt werden; insbesondere ist eine grundbücherliche Eintragung des Rechtes nicht zulässig. Die Parteien sind jedoch an das Rechtsgeschäft gebunden.

Abs 2. ....Absatz 2, ...

Zulässigkeit der Eintragung

§ 18 Abs 1 Das Eigentum, ... dürfen im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigeschlossen sind:Paragraph 18, Absatz eins, Das Eigentum, ... dürfen im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigeschlossen sind:

1. ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid oder ein Vermerk gemäß § 30 Abs 4 oder1. ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid oder ein Vermerk gemäß Paragraph 30, Absatz 4, oder

2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung gemäß §§ 5 Abs 2, 11 Abs 2 oder § 13 Abs 2 oder2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung gemäß Paragraphen 5, Absatz 2,, 11 Absatz 2, oder Paragraph 13, Absatz 2, oder

3. eine gemäß § 9 Abs 5 bestätigte Erklärung.3. eine gemäß Paragraph 9, Absatz 5, bestätigte Erklärung.

Abs 2 Abs 1 gilt nicht, wennAbsatz 2, Absatz eins, gilt nicht, wenn

1. der Verbücherung ein rechtskräftiger Zuschlag, ein rechtskräftiger Beschluß über die Annahme eines Überbotes oder ein rechtskräftiger Beschluß über die Genehmigung einer Übernahme zugrunde liegt oder

2. das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß §§ 5 Abs 1, 11 Abs 1 oder 13 Abs 1 vorliegt."2. das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß Paragraphen 5, Absatz eins,, 11 Absatz eins, oder 13 Absatz eins, vorliegt."

Gemäß § 11 Abs 1 burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBl Nr 18/1969, obliegt die örtliche Raumplanung den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich und erfolgt durch Aufstellung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen (Teilbebauungsplänen). § 14 leg cit regelt die Voraussetzungen für eine Baulandwidmung.Gemäß Paragraph 11, Absatz eins, burgenländisches Raumplanungsgesetz, Landesgesetzblatt Nr 18 aus 1969,, obliegt die örtliche Raumplanung den Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich und erfolgt durch Aufstellung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen (Teilbebauungsplänen). Paragraph 14, leg cit regelt die Voraussetzungen für eine Baulandwidmung.

Aus den vorzitierten Bestimmungen des bgld. GVG ergibt sich, daß dieses ein Genehmigungsverfahren nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Baugrundstücke und Grundstücke, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist, kennt. Hinsichtlich Baugrundstücken gibt es ein Genehmigungsverfahren (§ 10, bzw Ausnahmeregelung von der Genehmigungspflicht § 11) bzw einen Rechtserwerb mit der Begünstigung einer Erklärung überhaupt nur dann, wenn es sich um ein Baugrundstück handelt, welches in einer Vorbehaltsgemeinde liegt (§ 7 iVm § 8 GVG). Ein im § 18 Abs 1 Z 1 genannter Genehmigungsbescheid oder Genehmigungsvermerk gemäß § 30 Abs 4 GVG kann sich daher nur auf die vorerwähnten, taxativ aufgezählten Genehmigungsverfahren beziehen. Dem entspricht auch die Aufzählung des § 18 Abs 1 Z 2 GVG, wonach im Falle der ebenfalls taxativ aufgezählten Ausnahmefälle der §§ 5, 11 oder 13 GVG der vom Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde zu erlassende Negativbescheid bzw Negativbestätigung vorzulegen ist. § 18 Abs 1 Z 3 wiederum behandelt die nur für Grundverkehr in Vorbehaltsgemeinden ausnahmsweise vorgesehene Erklärung bzw deren Bestätigung. Korrespondierend dazu verfügt § 18 Abs 2 Z 2 bgld. GVG, daß in jenen Fällen, wo das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß §§ 5 Abs 1, 11 Abs 1 oder 13 Abs 1 vorliegt, Abs 1 (dh die Verpflichtung zur Vorlage der dort genannten Urkunden) nicht gilt. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen stellt die Bestimmung des § 5 Abs 2 bgld. GVG, wie sich aus einer systematischen Interpretation unschwer gewinnen läßt, keine allgemeine Bestimmung dar, sondern bezieht sich speziell auf den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Die nur auf bestimmte Baugrundstücke anzuwendende Bestimmung des § 11 Abs 2 GVG sowie die des § 13 Abs 2 GVG (Ausländergrundverkehr) verweisen ausdrücklich auf diese Bestimmung.Aus den vorzitierten Bestimmungen des bgld. GVG ergibt sich, daß dieses ein Genehmigungsverfahren nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Baugrundstücke und Grundstücke, wenn der Rechtserwerber Ausländer ist, kennt. Hinsichtlich Baugrundstücken gibt es ein Genehmigungsverfahren (Paragraph 10,, bzw Ausnahmeregelung von der Genehmigungspflicht Paragraph 11,) bzw einen Rechtserwerb mit der Begünstigung einer Erklärung überhaupt nur dann, wenn es sich um ein Baugrundstück handelt, welches in einer Vorbehaltsgemeinde liegt (Paragraph 7, in Verbindung mit Paragraph 8, GVG). Ein im Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer eins, genannter Genehmigungsbescheid oder Genehmigungsvermerk gemäß Paragraph 30, Absatz 4, GVG kann sich daher nur auf die vorerwähnten, taxativ aufgezählten Genehmigungsverfahren beziehen. Dem entspricht auch die Aufzählung des Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 2, GVG, wonach im Falle der ebenfalls taxativ aufgezählten Ausnahmefälle der Paragraphen 5,, 11 oder 13 GVG der vom Vorsitzenden der Grundverkehrsbehörde zu erlassende Negativbescheid bzw Negativbestätigung vorzulegen

ist. Paragraph 18, Absatz eins, Ziffer 3, wiederum behandelt die nur für Grundverkehr in Vorbehaltsgemeinden ausnahmsweise vorgesehene Erklärung bzw deren Bestätigung. Korrespondierend dazu verfügt Paragraph 18, Absatz 2, Ziffer 2, bgld. GVG, daß in jenen Fällen, wo das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, daß ein Ausnahmetatbestand gemäß Paragraphen 5, Absatz eins,, 11 Absatz eins, oder 13 Absatz eins, vorliegt, Absatz eins, (dh die Verpflichtung zur Vorlage der dort genannten Urkunden) nicht gilt. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen stellt die Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 2, bgld. GVG, wie sich aus einer systematischen Interpretation unschwer gewinnen läßt, keine allgemeine Bestimmung dar, sondern bezieht sich speziell auf den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Die nur auf bestimmte Baugrundstücke anzuwendende Bestimmung des Paragraph 11, Absatz 2, GVG sowie die des Paragraph 13, Absatz 2, GVG (Ausländergrundverkehr) verweisen ausdrücklich auf diese Bestimmung.

Trotz der im § 1 Abs 2 Z 2 erwähnten programmatischen Zielsetzung regelt der 3. Abschnitt des Gesetzes ausschließlich den Grundverkehr in Vorbehaltsgemeiden. Nicht geregelt - und zwar auch im § 18 GVG - wie oben dargelegt - ist daher der Baugrundstücksverkehr in Nichtvorbehaltsgemeinden. Es liegt daher eine planwidrige Regelungslücke vor, die durch Analogie zu füllen ist. Ob dies durch ein eigenes Genehmigungsverfahren zu geschehen hat, kann für die Lösung des vorliegenden Falles auf sich beruhen. Klar ist die Absicht des Gesetzgebers jedoch dahin, die Entscheidungsbefugnis dem Grundbuchsgericht dort zuzuweisen (§ 18 Abs 2 Z 2 GVG), wo das Gericht mit Sicherheit das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands annehmen kann. Aufgrund § 1 der burgenländischen Grundverkehrsordnung LGBl Nr 73/1996 war - ohne daß es etwa einer Verständigung nach § 8 Abs 4 bgld. GVG bedurft hätte - für das Grundbuchsgericht zwingend vorgegeben, daß das im Grundbuchsantrag zugrundeliegende Geschäft keinen Rechtserwerb eines Grundstückes in einer Vorbehaltsgemeinde nach § 8 bgld. GVG betraf. Aufgrund der von der Gemeinde Gols als für die örtliche Raumplanung zuständiger Gebietskörperschaft (§ 11 bgld. Raumplanungsgesetz LGBl NR 18/1969) erstellten und dem Grundbuchsantrag angeschlossenen Amtsbestätigung mußte das Grundbuchsgericht auch davon ausgehen, daß es sich um eine dem Bauland (§ 14 Abs 1 leg cit) zuzuordnende Grundfläche handelt. Im Zusammenhalt konnte das Grundbuchsgericht daher unter analoger Anwendung des § 18 Abs 2 Z 2 bgld. GVG mit Sicherheit annehmen, daß ein Ausnahmetatbestand vorlag, der die Geltung des § 18 Abs 1 GVG außer Kraft setzte und dem Grundbuchsgericht eine selbständige Beurteilung über die Zulässigkeit des Grundverkehrsgeschäftes ermöglichte. Es stand somit der Eintragung auch kein Hindernis im Sinne des § 94 Abs 1 Z 3 GBG entgegen. Die zum bgld. GVG und TirGVG ergangene Rechtsprechung, an der festzuhalten ist, kann deshalb zu keiner anderen Beurteilung führen, weil diese Gesetze keine dem § 18 Abs 2 Z 2 bgld. GVG vergleichbare Regelung kennen, mit der dem Grundbruchsgericht eine derart weitgehende selbständige Beurteilungskompetenz eingeräumt würde.Trotz der im Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, erwähnten programmatischen Zielsetzung regelt der 3. Abschnitt des Gesetzes ausschließlich den Grundverkehr in Vorbehaltsgemeiden. Nicht geregelt - und zwar auch im Paragraph 18, GVG - wie oben dargelegt - ist daher der Baugrundstücksverkehr in Nichtvorbehaltsgemeinden. Es liegt daher eine planwidrige Regelungslücke vor, die durch Analogie zu füllen ist. Ob dies durch ein eigenes Genehmigungsverfahren zu geschehen hat, kann für die Lösung des vorliegenden Falles auf sich beruhen. Klar ist die Absicht des Gesetzgebers jedoch dahin, die Entscheidungsbefugnis dem Grundbuchsgericht dort zuzuweisen (Paragraph 18, Absatz 2, Ziffer 2, GVG), wo das Gericht mit Sicherheit das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands annehmen kann. Aufgrund Paragraph eins, der burgenländischen Grundverkehrsordnung Landesgesetzblatt Nr 73 aus 1996, war - ohne daß es etwa einer Verständigung nach Paragraph 8, Absatz 4, bgld. GVG bedurft hätte - für das Grundbuchsgericht zwingend vorgegeben, daß das im Grundbuchsantrag zugrundeliegende Geschäft keinen Rechtserwerb eines Grundstückes in einer Vorbehaltsgemeinde nach Paragraph 8, bgld. GVG betraf. Aufgrund der von der Gemeinde Gols als für die örtliche Raumplanung zuständiger Gebietskörperschaft (Paragraph 11, bgld. Raumplanungsgesetz Landesgesetzblatt NR 18 aus 1969,) erstellten und dem Grundbuchsantrag angeschlossenen Amtsbestätigung mußte das Grundbuchsgericht auch davon ausgehen, daß es sich um eine dem Bauland (Paragraph 14, Absatz eins, leg cit) zuzuordnende Grundfläche handelt. Im Zusammenhalt konnte das Grundbuchsgericht daher unter analoger Anwendung des Paragraph 18, Absatz 2, Ziffer 2, bgld. GVG mit Sicherheit annehmen, daß ein Ausnahmetatbestand vorlag, der die Geltung des Paragraph 18, Absatz eins, GVG außer Kraft setzte und dem Grundbuchsgericht eine selbständige Beurteilung über die Zulässigkeit des Grundverkehrsgeschäftes ermöglichte. Es stand somit der Eintragung auch kein Hindernis im Sinne des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG entgegen. Die zum bgld. GVG und TirGVG ergangene Rechtsprechung, an der festzuhalten ist, kann deshalb zu keiner anderen Beurteilung führen, weil diese Gesetze keine dem Paragraph 18, Absatz 2, Ziffer 2, bgld. GVG vergleichbare Regelung kennen, mit der dem Grundbruchsgericht eine derart weitgehende selbständige Beurteilungskompetenz eingeräumt würde.

Die begehrte Grundbuchseintragung war daher zu bewilligen.

Anmerkung

E47785 05A01357

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00135.97G.1014.000

Dokumentnummer

JJT_19971014_OGH0002_0050OB00135_97G0000_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