

TE OGH 1997/5/27 50b2299/96s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.05.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Marktgemeinde B*****, vertreten durch Dr.Dieter Wille, Rechtsanwalt in Bad Ischl, wegen Teilung, Abschreibung und Einverleibung des Eigentumsrechtes ob den Grundstücken EZ ***** und *****, je des Grundbuchs *****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Wels als Rekursgericht vom 10. Juli 1996, AZ 22 R 391/96y, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 3.Mai 1996, TZ 3027/96, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin beehrte am 3.5.1996 aufgrund des Übergabsvertrages vom 23.3./18.4.1995, des Teilungsplanes vom 20.2.1995, sowie der Bescheide des Vermessungsamtes Gmunden, des Marktgemeindeamtes B*****, der Bezirksgrundverkehrskommission, der Agrarbezirksbehörde und der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern in Linz

A) in der EZ 105 (des Grundbuches ***** G*****) das Grundstück 47/2

zu teilen, das Teilgrundstück 1 und die Parzelle 47/8 mit dem Grundstück 47/9 zu vereinen, von der EZ 105 abzuschreiben und unter Mitübertragung des zu C-LNr 1a zugunsten von Gertrud B***** einverleibten Vorkaufsrechtes eine neue EZ zu eröffnen und darob das Eigentumsrecht für die Marktgemeinde B***** einzuverleiben,

B) in der EZ 750 (des Grundbuches ***** G*****)

1.) das Grundstück 501 infolge dessen Vereinigung mit der Parzelle 47/10 zu löschen und 47/10 in das Teilgrundstück 2 und in des Restgrundstück zu teilen,

2.) das Teilgrundstück 2 abzuschreiben und der für die Parzelle 47/9 Baufläche/sonstige neueröffneten Einlage zuzuschreiben und dort mit deren Parzelle zu vereinen,

C) ob der für das Grundstück 47/9 Baufläche/sonstige neueröffneten EZ

(Nr 986) die Dienstbarkeit der Fruchtnießung gemäß §§ 509 ff ABGB für Erna R***** einzutragen(Nr 986) die

Dienstbarkeit der Fruchtnießung gemäß Paragraphen 509, ff ABGB für Erna R***** einzutragen.

Das Erstgericht bewilligte die begehrten bürgerlichen Eintragungen.

Der Übergabsvertrag vom 23.3. und 18.4.1995, abgeschlossen zwischen der Antragstellerin als Übernehmerin und Erna R***** als Übernehmerin unter Hinzutritt des von seinem Sachwalter, der gleichzeitig Vertreter der Antragstellerin ist, vertretenen Sohnes der Übergeberin sieht in Punkt IV als Gegenleistung der Übernehmerin die Dienstbarkeit der Fruchtnießung am Übergabsgrundstück, des weiteren eine monatliche Leibrente von S 3.000,- (wertgesichert) für den Sohn Stefan R***** zahlbar jedoch erst nach dem Ableben der Übergeberin und im weiteren einen Barbetrag von S 300.000,- (entfallend auf das Gebäude auf Grundstück 2 aus dem Grundstück 47/10) vor. Mit diesem Betrag solle die Lastenfreistellung der zu übergebenden Liegenschaft herbeigeführt werden. Zu Punkt VII. des schriftlichen Übergabsvertrages erklären die Vertragsparteien ausdrücklich, über die Übergabe- und Übernahmbedingungen vergleichbarer Liegenschaften informiert zu sein, und die Leistung und Gegenleistung(-en) als gleichwertig und objektiv angemessen und den wirtschaftlichen Verhältnissen und Absichten der Parteien entsprechend anzuerkennen. Der Übergabsvertrag vom 23.3. und 18.4.1995, abgeschlossen zwischen der Antragstellerin als Übernehmerin und Erna R***** als Übernehmerin unter Hinzutritt des von seinem Sachwalter, der gleichzeitig Vertreter der Antragstellerin ist, vertretenen Sohnes der Übergeberin sieht in Punkt römisch IV als Gegenleistung der Übernehmerin die Dienstbarkeit der Fruchtnießung am Übergabsgrundstück, des weiteren eine monatliche Leibrente von S 3.000,- (wertgesichert) für den Sohn Stefan R***** zahlbar jedoch erst nach dem Ableben der Übergeberin und im weiteren einen Barbetrag von S 300.000,- (entfallend auf das Gebäude auf Grundstück 2 aus dem Grundstück 47/10) vor. Mit diesem Betrag solle die Lastenfreistellung der zu übergebenden Liegenschaft herbeigeführt werden. Zu Punkt römisch VII. des schriftlichen Übergabsvertrages erklären die Vertragsparteien ausdrücklich, über die Übergabe- und Übernahmbedingungen vergleichbarer Liegenschaften informiert zu sein, und die Leistung und Gegenleistung(-en) als gleichwertig und objektiv angemessen und den wirtschaftlichen Verhältnissen und Absichten der Parteien entsprechend anzuerkennen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Vorkaufsberechtigten Gertrud B***** Folge und wies sämtliche beantragte Grundbuchshandlungen ab. Es bewertete den Entscheidungsgegenstand mit dem S 50.000,- übersteigenden Betrag und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Nach ständiger Rechtsprechung werde das Vorkaufsrecht durch die Verbücherung in ein dingliches Recht verwandelt und hindere daher den Eigentümer, die Sache beliebig zu veräußern. Grundsätzlich könne daher die Einverleibung eines Eigentumsrechtes an einer Liegenschaft, wenn ein Vorkaufsrecht einverleibt sei, nur gegen den mittels einverleibungsfähiger Urkunde erbrachten Nachweis bewilligt werden, daß die Liegenschaft dem Vorkaufsberechtigten zum Ankauf angeboten wurde und er vom Vorkaufsrecht nicht Gebrauch gemacht habe; allenfalls müsse dieser Nachweis im Prozeßweg verschafft werden. Aus der jeden Zweifel ausschließenden Bestimmung des § 1078 ABGB ergebe sich zwar, daß mangels abweichender Vereinbarung nur der Verkauf den Vorkaufsfall auslöse und bei einer "anderen Veräußerungsart" das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden könne (vgl EvBl 1991/23 mwN), doch seien unter den "anderen Veräußerungsarten" nur Vertragstypen zu verstehen, bei denen sich aus dem Vertragsinhalt ergebe, daß die typischen Vertragszwecke aus der Sicht des Verpflichteten im besonderen Maße an der Person des Partners oder an einer von ihm zu erbringenden individuellen Gegenleistung orientiert seien (Bydliniski-Klang IV/2, 873). Der Oberste Gerichtshof habe in SZ 49/46 = JBl 1976, 484 = NZ 1978, 124 ausgesprochen, daß auch die Überlassung einer Liegenschaft gegen die Einräumung einer Leibrente der Annahme eines Kaufvertrages nicht entgegenstehe, daß dies ebensowenig der Fall sei, wenn Darlehensverpflichtungen zur Rückzahlung übernommen werden, oder auch dann, wenn sonstige Gegenleistungen ausbedungen werden, deren Erfüllung nicht gerade an die Person des individuellen Vertragspartners gebunden sei. Nach herrschender Ansicht löse zwar eine gemischte Schenkung - jedenfalls dann, wenn überwiegende Unentgeltlichkeit vereinbart wurde, das Vorkaufsrecht nicht aus, doch könne ein solcher "Freundschafts Kauf" schon deswegen nicht angenommen werden, weil die Parteien nach dem Vertragstext (vgl Punkt VII) gar nicht davon ausgegangen seien, daß Leistung und Gegenleistung nicht angemessen wären und es sich um eine (überwiegend) unentgeltliche Zuwendung zwischen den Parteien handle. Aus dem von den Parteien abgeschlossenen Vertrag sei auch nicht zu ersehen, welchen Wertmaßstab (hinsichtlich der zu übergebenden Grundfläche von ca 20.895 m²) die Parteien zugrundegelegt haben. Auch die Höhe des Pachtzinses, der zufolge des Fruchtgenußrechtes der Übergeberin einen Teil der Gegenleistung bilden solle, gehe aus dem Vertragstext nicht hervor. Damit müsse aber für das vorliegende Verfahren davon ausgegangen werden, daß ungeachtet der Bezeichnung des Vertrages als "Übergabsvertrag" der Vorkaufsfall eingetreten sei (vgl Binder-

Schwimmann ABGB, § 1078 Rz 8), weshalb ohne Zustimmung der Vorkaufsberechtigten der Vertrag nicht verbüchert werden dürfe. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Vorkaufsberechtigten Gertrud B***** Folge und wies sämtliche beantragte Grundbuchshandlungen ab. Es bewertete den Entscheidungsgegenstand mit dem S 50.000,-- übersteigenden Betrag und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Nach ständiger Rechtsprechung werde das Vorkaufsrecht durch die Verbücherung in ein dingliches Recht verwandelt und hindere daher den Eigentümer, die Sache beliebig zu veräußern. Grundsätzlich könne daher die Einverleibung eines Eigentumsrechtes an einer Liegenschaft, wenn ein Vorkaufsrecht einverleibt sei, nur gegen den mittels einverleibungsfähiger Urkunde erbrachten Nachweis bewilligt werden, daß die Liegenschaft dem Vorkaufsberechtigten zum Ankauf angeboten wurde und er vom Vorkaufsrecht nicht Gebrauch gemacht habe; allenfalls müsse dieser Nachweis im Prozeßweg verschafft werden. Aus der jeden Zweifel ausschließenden Bestimmung des Paragraph 1078, ABGB ergebe sich zwar, daß mangels abweichender Vereinbarung nur der Verkauf den Vorkaufsfall auslöse und bei einer "anderen Veräußerungsart" das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden könne (vergleiche EvBl 1991/23 mwN), doch seien unter den "anderen Veräußerungsarten" nur Vertragstypen zu verstehen, bei denen sich aus dem Vertragsinhalt ergebe, daß die typischen Vertragszwecke aus der Sicht des Verpflichteten im besonderen Maße an der Person des Partners oder an einer von ihm zu erbringenden individuellen Gegenleistung orientiert seien (Bydlinski-Klang IV/2, 873). Der Oberste Gerichtshof habe in SZ 49/46 = JBl 1976, 484 = NZ 1978, 124 ausgesprochen, daß auch die Überlassung einer Liegenschaft gegen die Einräumung einer Leibrente der Annahme eines Kaufvertrages nicht entgegenstehe, daß dies ebensowenig der Fall sei, wenn Darlehensverpflichtungen zur Rückzahlung übernommen werden, oder auch dann, wenn sonstige Gegenleistungen ausbedungen werden, deren Erfüllung nicht gerade an die Person des individuellen Vertragspartners gebunden sei. Nach herrschender Ansicht löse zwar eine gemischte Schenkung - jedenfalls dann, wenn überwiegende Unentgeltlichkeit vereinbart wurde, das Vorkaufsrecht nicht aus, doch könne ein solcher "Freundschaftskauf" schon deswegen nicht angenommen werden, weil die Parteien nach dem Vertragstext (vergleiche Punkt römisch VII) gar nicht davon ausgegangen seien, daß Leistung und Gegenleistung nicht angemessen wären und es sich um eine (überwiegend) unentgeltliche Zuwendung zwischen den Parteien handle. Aus dem von den Parteien abgeschlossenen Vertrag sei auch nicht zu ersehen, welchen Wertmaßstab (hinsichtlich der zu übergebenden Grundfläche von ca 20.895 m²) die Parteien zugrundegelegt haben. Auch die Höhe des Pachtzinses, der zufolge des Fruchtgenüßrechtes der Übergeberin einen Teil der Gegenleistung bilden solle, gehe aus dem Vertragstext nicht hervor. Damit müsse aber für das vorliegende Verfahren davon ausgegangen werden, daß ungeachtet der Bezeichnung des Vertrages als "Übergabsvertrag" der Vorkaufsfall eingetreten sei (vergleiche Binder-Schwimmann ABGB, Paragraph 1078, Rz 8), weshalb ohne Zustimmung der Vorkaufsberechtigten der Vertrag nicht verbüchert werden dürfe.

Hinsichtlich der weiteren begehrten Grundbuchshandlungen ob der EZ 750 (des Grundbuches ***** G*****) dürfe keine Eintragung erfolgen, weil der Übergabsvertrag als einheitliches Ganzes anzusehen sei und auch nur als solches verbüchert werden dürfe. Eine Teilbewilligung käme nicht einem Minus, sondern einem aliud gleich. Außerdem enthalte die Bescheinigung des Teilungsplanes nach § 39 Abs 4 Vermessungsgesetz die Bedingung, daß die Grundstücksvereinigungen (der Baufläche 501 mit der Parzelle 47/10 und der Parzellen 47/8 mit 47/9) gemeinsam durchzuführen seien. Die vorgelegte Ausfertigung des Bescheides des Vermessungsamtes reiche daher auch nicht für eine teilweise Durchführung des Teilungsplanes aus (vgl NZ 1991, 110). Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil der Frage der Beweislast des möglichen Vorliegens eines gemischt entgeltlichen Vertrages im Grundbuchsverfahren von erheblicher, über den Einzelfall hinausreichender Bedeutung sei und hiezu eine das Grundbuchsverfahren berücksichtigende Entscheidung des Obersten Gerichtshofes fehle. Hinsichtlich der weiteren begehrten Grundbuchshandlungen ob der EZ 750 (des Grundbuches ***** G*****) dürfe keine Eintragung erfolgen, weil der Übergabsvertrag als einheitliches Ganzes anzusehen sei und auch nur als solches verbüchert werden dürfe. Eine Teilbewilligung käme nicht einem Minus, sondern einem aliud gleich. Außerdem enthalte die Bescheinigung des Teilungsplanes nach Paragraph 39, Absatz 4, Vermessungsgesetz die Bedingung, daß die Grundstücksvereinigungen (der Baufläche 501 mit der Parzelle 47/10 und der Parzellen 47/8 mit 47/9) gemeinsam durchzuführen seien. Die vorgelegte Ausfertigung des Bescheides des Vermessungsamtes reiche daher auch nicht für eine teilweise Durchführung des Teilungsplanes aus (vergleiche NZ 1991, 110). Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil der Frage der Beweislast des möglichen Vorliegens eines gemischt entgeltlichen Vertrages im Grundbuchsverfahren von erheblicher, über den Einzelfall hinausreichender Bedeutung sei und hiezu eine das Grundbuchsverfahren berücksichtigende Entscheidung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin aus dem Grund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, ihn aufzuheben, richtig ihn abzuändern, und die begehrten Grundbuchshandlungen zu bewilligen.

Die Absicht der Vertragsteile sei auf eine Versorgung der Übergeberin und ihres unter Sachwalterschaft stehenden Sohnes gerichtet. Diese Absicht sei in den Vorbesprechungen erörtert worden, aber nicht "ausführlich im schriftlichen Vertrag dokumentiert". Die Antragstellerin könne die Erfüllung der Rentenzahlungen an den Sohn der Übergeberin garantieren, wie es ein Privater nicht könnte. Der Versorgungszweck des Übergabsvertrages stehe im Vertrag selbst bzw im Akt SW 4/88 des Bezirksgerichtes Bad Ischl. Die Barleistung (von S 300.000,-- diene der Lastenfreistellung, wodurch kein Kaufvertrag begründet werde. Der Vertragspunkt VII. solle lediglich die Anfechtung, insbesondere wegen der Verkürzung über die Hälfte des Wertes ausschließen. Ausgehend von dem Verkehrswert sei der Vertrag als gemischte Schenkung unabhängig von der Bezeichnung zu beurteilen, wodurch der Vorkaufsfall nicht ausgelöst würde. Das Rechtsgeschäft sei nach der Parteiabsicht, die sich schon aus der Urkunde ableiten lasse, zu beurteilen. Eine Übergabe der Liegenschaft an die vorkaufsberechtigte Schwester der Übergeberin komme nicht in Frage, weil zu dieser seit vielen Jahren kein Kontakt bestehe und von ihr für den Sohn der Übergeberin keine Versorgung zu erwarten sei. Die Vorkaufsberechtigte habe ab ihrem Rekurs vom Rechtsgeschäft Kenntnis und habe bisher ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt. Die Verkaufsberechtigte wolle durch ihren Rekurs nur die Umwidmung eines Grundstückes durch die Antragstellerin erreichen. Die Absicht der Vertragsteile sei auf eine Versorgung der Übergeberin und ihres unter Sachwalterschaft stehenden Sohnes gerichtet. Diese Absicht sei in den Vorbesprechungen erörtert worden, aber nicht "ausführlich im schriftlichen Vertrag dokumentiert". Die Antragstellerin könne die Erfüllung der Rentenzahlungen an den Sohn der Übergeberin garantieren, wie es ein Privater nicht könnte. Der Versorgungszweck des Übergabsvertrages stehe im Vertrag selbst bzw im Akt SW 4/88 des Bezirksgerichtes Bad Ischl. Die Barleistung (von S 300.000,-- diene der Lastenfreistellung, wodurch kein Kaufvertrag begründet werde. Der Vertragspunkt römisch VII. solle lediglich die Anfechtung, insbesondere wegen der Verkürzung über die Hälfte des Wertes ausschließen. Ausgehend von dem Verkehrswert sei der Vertrag als gemischte Schenkung unabhängig von der Bezeichnung zu beurteilen, wodurch der Vorkaufsfall nicht ausgelöst würde. Das Rechtsgeschäft sei nach der Parteiabsicht, die sich schon aus der Urkunde ableiten lasse, zu beurteilen. Eine Übergabe der Liegenschaft an die vorkaufsberechtigte Schwester der Übergeberin komme nicht in Frage, weil zu dieser seit vielen Jahren kein Kontakt bestehe und von ihr für den Sohn der Übergeberin keine Versorgung zu erwarten sei. Die Vorkaufsberechtigte habe ab ihrem Rekurs vom Rechtsgeschäft Kenntnis und habe bisher ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt. Die Verkaufsberechtigte wolle durch ihren Rekurs nur die Umwidmung eines Grundstückes durch die Antragstellerin erreichen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Erstgericht angeführten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt. Das Rekursgericht hat die den Vorkaufsfall nicht auslösenden "anderen Veräußerungsarten" im Sinne des § 1078 ABGB richtig dargestellt (EvBI 1991/23, 131 mwN), nämlich als "Vertragstypen, bei denen sich aus dem Vertragsinhalt ergibt, daß die typischen Vertragszwecke aus der Sicht des Verpflichteten, in besonderem Maße an die Person des Partners oder an die von ihm zu erbringenden individuellen Gegenleistungen orientiert sind". Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Erstgericht angeführten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt. Das Rekursgericht hat die den Vorkaufsfall nicht auslösenden "anderen Veräußerungsarten" im Sinne des Paragraph 1078, ABGB richtig dargestellt (EvBI 1991/23, 131 mwN), nämlich als "Vertragstypen, bei denen sich aus dem Vertragsinhalt ergibt, daß die typischen Vertragszwecke aus der Sicht des Verpflichteten, in besonderem Maße an die Person des Partners oder an die von ihm zu erbringenden individuellen Gegenleistungen orientiert sind".

Die von der Rechtsmittelwerberin ins Treffen geführte besondere Versorgungsabsicht, die den Übergabsvertrag zum einem "Freundschaftskauf" vergleichbaren, den Vorkaufsfall nicht auslösenden Rechtsgeschäft mache, ergibt sich aus dem Übergabsvertrag nicht. Ein Hinweis auf die Versorgungsbedürftigkeit der Übergeberin fehlt ebenso, wie auf die des Sohnes der Übergeberin. Zwar wird in Punkt IV festgehalten, "daß diese Rente (S 3.000,-- monatlich wertgesichert), die Versorgung des unter Sachwalterschaft stehenden Sohnes der Übergeberin neben jenen Zahlungen, die er als Rente erhalte, sicherstelle solle"; inwiefern aber diese Leibrente nur von der Übernehmerin (Antragstellerin) garantiert werden könne, wie dies im Rechtsmittel ausgeführt wird, ist nicht ersichtlich, zumal die Sicherstellung dieser Zahlung als Reallast (im Sinne des § 12 Abs 1 GBG) die bürgerliche Sicherung so bewirkte, daß die vertretbare Leistung der Rentenzahlung in vergleichbarer Weise durch jeden anderen Erwerber ebenso garantiert wäre. Eine Leistung, die

durch die Person des Verpflichteten ihr besonderes Gepräge erhält, liegt in der wiederkehrenden Rentenzahlung nicht. Auch wenn die Vorkaufsberechtigte schon seit mehreren Jahren mit der Übergeberin und vermutlich wohl auch ihrem Sohn keinen persönlichen Kontakt mehr gepflegt haben sollte, so könnte sie diese Rentenzahlung in vergleichbarer Weise wie die antragstellende Marktgemeinde als Übernehmerin erbringen. Die von der Übergeberin allenfalls höher eingeschätzte Bonität der Übernehmerin ist wegen der beabsichtigten dinglichen Sicherung der Rente nicht ausschlaggebend. Irgendwelche persönlich zu erbringenden Leistungen (wie häufig bei der Ausgedingsverträgen) sind von der Übernehmerin nicht zu erbringen. Die von der Rechtsmittelwerberin ins Treffen geführte besondere Versorgungsabsicht, die den Übergabsvertrag zum einem "Freundschafts Kauf" vergleichbaren, den Vorkaufsfall nicht auslösenden Rechtsgeschäft mache, ergibt sich aus dem Übergabsvertrag nicht. Ein Hinweis auf die Versorgungsbedürftigkeit der Übergeberin fehlt ebenso, wie auf die des Sohnes der Übergeberin. Zwar wird in Punkt römisch IV festgehalten, "daß diese Rente (S 3.000,- monatlich wertgesichert), die Versorgung des unter Sachwalterschaft stehenden Sohnes der Übergeberin neben jenen Zahlungen, die er als Rente erhalte, sicherstellen solle"; inwiefern aber diese Leibrente nur von der Übernehmerin (Antragstellerin) garantiert werden könne, wie dies im Rechtsmittel ausgeführt wird, ist nicht ersichtlich, zumal die Sicherstellung dieser Zahlung als Reallast (im Sinne des Paragraph 12, Absatz eins, GBG) die bürgerliche Sicherung so bewirkte, daß die vertretbare Leistung der Rentenzahlung in vergleichbarer Weise durch jeden anderen Erwerber ebenso garantiert wäre. Eine Leistung, die durch die Person des Verpflichteten ihr besonderes Gepräge erhält, liegt in der wiederkehrenden Rentenzahlung nicht. Auch wenn die Vorkaufsberechtigte schon seit mehreren Jahren mit der Übergeberin und vermutlich wohl auch ihrem Sohn keinen persönlichen Kontakt mehr gepflegt haben sollte, so könnte sie diese Rentenzahlung in vergleichbarer Weise wie die antragstellende Marktgemeinde als Übernehmerin erbringen. Die von der Übergeberin allenfalls höher eingeschätzte Bonität der Übernehmerin ist wegen der beabsichtigten dinglichen Sicherung der Rente nicht ausschlaggebend. Irgendwelche persönlich zu erbringenden Leistungen (wie häufig bei der Ausgedingsverträgen) sind von der Übernehmerin nicht zu erbringen.

Der Charakter des Übergabsvertrages als gemischte Schenkung unter Berücksichtigung des Verkehrswertes, wie im Revisionsrekurs ausgeführt, ist mangels Anführung der wertbestimmenden Merkmale des Rechtsgeschäftes in der Urkunde in keiner Weise ersichtlich, wozu noch die zusätzliche Schwierigkeit der Bewertung der Leibrente des 1967 geborenen, unter Sachwalterschaft stehenden Sohnes der Übergeberin kommt (vgl zur Schwierigkeit der Bewertung einer Leibrente SZ 67/99 = JBl 1994, 825 = eolx 1994, 677 = NZ 1995, 160 = EFSlg 75.381; dazu kritisch Pfersmann, Bemerkenswertes aus der SZ 67/1, ÖJZ 1997, 53, 57); ähnlich sind auch die Schwierigkeiten der Bewertung des Fruchtgenüßrechtes der Übergeberin. Der Charakter des Übergabsvertrages als gemischte Schenkung unter Berücksichtigung des Verkehrswertes, wie im Revisionsrekurs ausgeführt, ist mangels Anführung der wertbestimmenden Merkmale des Rechtsgeschäftes in der Urkunde in keiner Weise ersichtlich, wozu noch die zusätzliche Schwierigkeit der Bewertung der Leibrente des 1967 geborenen, unter Sachwalterschaft stehenden Sohnes der Übergeberin kommt vergleiche zur Schwierigkeit der Bewertung einer Leibrente SZ 67/99 = JBl 1994, 825 = eolx 1994, 677 = NZ 1995, 160 = EFSlg 75.381; dazu kritisch Pfersmann, Bemerkenswertes aus der SZ 67/1, ÖJZ 1997, 53, 57); ähnlich sind auch die Schwierigkeiten der Bewertung des Fruchtgenüßrechtes der Übergeberin.

Zwecks grundbücherlicher Übertragung einer mit einem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaft muß dem Grundbuchsgericht mit einverleibungsfähiger Urkunde nachgewiesen werden, daß die Liegenschaft dem Vorkaufsberechtigten angeboten wurde und er davon nicht Gebrauch gemacht hat oder mit der beantragten Übertragung einverstanden ist; allenfalls muß dieser Nachweis im Prozeßweg geschaffen werden (zuletzt etwa SZ 49/46 ua). Da dem Übergabsvertrag diese wertbestimmenden Merkmale, die für den Charakter des Rechtsgeschäftes als gemischte Schenkung maßgeblich sind, nicht entnommen werden können, käme nur der im Prozeßweg zu beschaffende Nachweis - abgesehen von einer Zustimmungserklärung der Vorkaufsberechtigten - in Betracht. Im Prozeßweg könnte der Beweis, für den die Übergeberin (Verkäuferin) bzw die Antragstellerin als negative Bedingung des Verkaufsfalles beweisbelastet ist, in einer dem Zivilprozeß entsprechenden Weise erbracht werden; für das Grundbuchsverfahren als Urkundenverfahren (vgl § 94 Abs 1 Z 3 GBG) sind hingegen die Motive der Vertragsteile, die Erörterungen bei Vorbesprechungen und anderes, sofern sie sich nicht aus einverleibungsfähigen Urkunden selbst ergeben, ohne Bedeutung. Die Beweislast für das Vorliegen einer "anderen Veräußerungsart" trifft die Veräußerin bzw die Antragstellerin, dies nicht nur nach der allgemeinen Beweislastverteilung, wonach der Antragsteller (Kläger) die anspruchsbegründenden Umstände, hier die Eintragungsvoraussetzungen im Sinne des § 94 GBG zu beweisen hat, sondern überdies aus dem Umstand der Beweisnähe (vgl dazu SZ 65/14; 8 ObA 240/95; 8 ObA 210/96y = JBl 1997, 58 =

ecolex 1996, 943), weil über die wertbestimmenden Kriterien von Leistung und Gegenleistung nur die Vertragsteile Aufschluß geben können. Durch die bloße Kenntnisnahme des möglichen, von den Vertragsteilen des Übergabsvertrages aber bestrittenen Vorkaufsfalles anlässlich des Rekurses durch die Vorkaufsberechtigte wird den an das Einlösungsangebot zu stellenden Anforderungen (vgl. Aicher-Rummel, ABGB2 Rz 24 zu § 1072) nicht entsprochen. Zwecks grundbücherlicher Übertragung einer mit einem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaft muß dem Grundbuchsgericht mit einverleibungsfähiger Urkunde nachgewiesen werden, daß die Liegenschaft dem Vorkaufsberechtigten angeboten wurde und er davon nicht Gebrauch gemacht hat oder mit der beantragten Übertragung einverstanden ist; allenfalls muß dieser Nachweis im Prozeßweg geschaffen werden (zuletzt etwa SZ 49/46 ua). Da dem Übergabsvertrag diese wertbestimmenden Merkmale, die für den Charakter des Rechtsgeschäftes als gemischte Schenkung maßgeblich sind, nicht entnommen werden können, käme nur der im Prozeßweg zu beschaffende Nachweis - abgesehen von einer Zustimmungserklärung der Vorkaufsberechtigten - in Betracht. Im Prozeßweg könnte der Beweis, für den die Übergeberin (Verkäuferin) bzw. die Antragstellerin als negative Bedingung des Verkaufsfalles beweibelastet ist, in einer dem Zivilprozeß entsprechenden Weise erbracht werden; für das Grundbuchsverfahren als Urkundenverfahren vergleiche Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG) sind hingegen die Motive der Vertragsteile, die Erörterungen bei Vorbesprechungen und anderes, sofern sie sich nicht aus einverleibungsfähigen Urkunden selbst ergeben, ohne Bedeutung. Die Beweislast für das Vorliegen einer "anderen Veräußerungsart" trifft die Veräußerin bzw. die Antragstellerin, dies nicht nur nach der allgemeinen Beweislastverteilung, wonach der Antragsteller (Kläger) die anspruchsbegründenden Umstände, hier die Eintragungsvoraussetzungen im Sinne des Paragraph 94, GBG zu beweisen hat, sondern überdies aus dem Umstand der Beweishöhe vergleiche dazu SZ 65/14; 8 ObA 240/95; 8 ObA 210/96y = JBI 1997, 58 = ecolex 1996, 943), weil über die wertbestimmenden Kriterien von Leistung und Gegenleistung nur die Vertragsteile Aufschluß geben können. Durch die bloße Kenntnisnahme des möglichen, von den Vertragsteilen des Übergabsvertrages aber bestrittenen Vorkaufsfalles anlässlich des Rekurses durch die Vorkaufsberechtigte wird den an das Einlösungsangebot zu stellenden Anforderungen (vgl. Aicher-Rummel, ABGB2 Rz 24 zu Paragraph 1072,) nicht entsprochen.

Anmerkung

E46465 05A22996

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB02299.96S.0527.000

Dokumentnummer

JJT_19970527_OGH0002_0050OB02299_96S0000_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