

# TE OGH 1997/5/13 5Ob136/97d

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 13.05.1997

## 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.Baumann, Dr.Spenling und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. Christine R\*\*\*\*\*\*, 2. Robert D\*\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr.Günter Brunthölzl, öffentlicher Notar in Mödling, wegen Grundbuchshandlungen in EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschuß des Landesgerichtes Korneuburg als Rekursgericht vom 17. Dezember 1996, AZ 25 R 431/96a, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 30.September 1996, TZ 6051/96, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragsteller beantragten unter Vorlage des Übergabsvertrages vom 31.1.1996 sowie weiterer Urkunden die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Christine R\*\*\*\*\*\*, geboren \*\*\*\*\*1968, und Robert D\*\*\*\*\*\*, geboren \*\*\*\*\*1956, auf den Hälftenanteil des Robert D\*\*\*\*\*\*, Grundbuch \*\*\*\*\* EZ \*\*\*\*\*, je zur Hälfte, sohin in Ansehung der ganzen Liegenschaft zu je einem Viertel, sowie die Einverleibung der Dienstbarkeit des Fruchtgenußrechtes für Robert D\*\*\*\*\*\*, geboren \*\*\*\*\*1922.

Das Erstgericht wies diese Anträge im wesentlichen mit der Begründung ab, daß gemäß § 2 Abs 1 nöGVG Rechtsgeschäfte unter Lebenden, welche die Übertragung des Eigentums- und die Einräumung des Fruchtgenußrechtes einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrskommision bedürfen, der gegenständliche Übergabsvertrag jedoch lediglich eine Zustimmung der Grundverkehrskommision betreffend die Übertragung des Eigentumsrechtes aufweise, während die Einräumung des Fruchtgenußrechtes gestrichen worden sei. Überdies widerspreche das im Grundbuch einverleibte Wohnungsrecht für Susanne S\*\*\*\*\*\*, der begehrten Verbücherung des Fruchtgenußrechtes. Das Erstgericht wies diese Anträge im wesentlichen mit der Begründung ab, daß gemäß Paragraph 2, Absatz eins, nöGVG Rechtsgeschäfte unter Lebenden, welche die Übertragung des Eigentums- und die Einräumung des Fruchtgenußrechtes einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft zum Gegenstand haben, zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrskommision bedürfen, der gegenständliche Übergabsvertrag jedoch lediglich eine Zustimmung der Grundverkehrskommision betreffend die Übertragung des Eigentumsrechtes aufweise, während die Einräumung des Fruchtgenußrechtes gestrichen worden sei. Überdies widerspreche das im Grundbuch einverleibte Wohnungsrecht für

Susanne S\*\*\*\*\*, der begehrten Verbücherung des Fruchtgenussrechtes.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge, sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteigt und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs - mangels der gesetzlichen Voraussetzungen - für nicht zulässig.

Es führte folgendes aus:

Das Erstgericht habe zu Recht auf die Bestimmungen des § 2 Abs 1 nöG VG verwiesen, aus denen eindeutig hervorgehe, daß Rechtsgeschäfte unter Lebenden über land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfen, wenn sie entweder die Übertragung des Eigentums- oder die Einräumung des Fruchtgenussrechtes zum Gegenstand haben. Aus der vorliegenden Zustimmung der Grundverkehrsbezirkskommission ergebe sich jedoch lediglich die Zustimmung zur Übertragung des Eigentumsrechtes, nicht jedoch die Zustimmung zur Einräumung des Fruchtgenussrechtes. Die Antragsteller würden den Sachverhalt erkennen, wenn sie behaupten, daß sich ja nicht die Abweisung eines Antrages aus dem Umstand ergebe, daß lediglich Unzutreffendes in der Stampiglie gestrichen worden sei. Richtig sei nämlich, daß eben für die beantragte Einräumung des Fruchtgenussrechtes keine rechtskräftige Zustimmung vorliege. Damit seien jedoch die Voraussetzungen für die beantragte Einverleibung des Fruchtgenussrechtes nicht gegeben. Das Erstgericht habe zu Recht auf die Bestimmungen des Paragraph 2, Absatz eins, nöG VG verwiesen, aus denen eindeutig hervorgehe, daß Rechtsgeschäfte unter Lebenden über land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfen, wenn sie entweder die Übertragung des Eigentums- oder die Einräumung des Fruchtgenussrechtes zum Gegenstand haben. Aus der vorliegenden Zustimmung der Grundverkehrsbezirkskommission ergebe sich jedoch lediglich die Zustimmung zur Übertragung des Eigentumsrechtes, nicht jedoch die Zustimmung zur Einräumung des Fruchtgenussrechtes. Die Antragsteller würden den Sachverhalt erkennen, wenn sie behaupten, daß sich ja nicht die Abweisung eines Antrages aus dem Umstand ergebe, daß lediglich Unzutreffendes in der Stampiglie gestrichen worden sei. Richtig sei nämlich, daß eben für die beantragte Einräumung des Fruchtgenussrechtes keine rechtskräftige Zustimmung vorliege. Damit seien jedoch die Voraussetzungen für die beantragte Einverleibung des Fruchtgenussrechtes nicht gegeben.

Den Ausführungen des Erstgerichtes sei auch hinsichtlich seiner weiteren Überlegungen zu folgen. Aus der zitierten Entscheidung RpflSlg 574 gehe hervor, daß neben einem Fruchtgenussrecht nicht auch das Wohnungsrecht verbüchert werden könne, weil das Fruchtgenussrecht ohnehin alle Rechte, die aus dem Wohnungsrecht abgeleitet werden können, umfasse. Punkt II. des vorliegenden Übergabsvertrages sehe vor, daß sich der Übergeber auf dem vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteil auf Lebensdauer das unentgeltliche Fruchtgenussrecht vorbehalte. Dieses ohne jede Einschränkung vorgesehene Fruchtgenussrecht sei gemäß § 509 ABGB das Recht, eine fremde Sache mit Schonung der Substanz ohne alle Einschränkung zu genießen. Das begehrte Fruchtgenussrecht stehe daher im Sinne der zitierten Entscheidung im Widerspruch zum bereits eingetragenen Wohnungsrecht, sodaß das Erstgericht zu Recht die beantragte Einverleibung auch aus diesem Grunde abgewiesen habe. Den Ausführungen des Erstgerichtes sei auch hinsichtlich seiner weiteren Überlegungen zu folgen. Aus der zitierten Entscheidung RpflSlg 574 gehe hervor, daß neben einem Fruchtgenussrecht nicht auch das Wohnungsrecht verbüchert werden könne, weil das Fruchtgenussrecht ohnehin alle Rechte, die aus dem Wohnungsrecht abgeleitet werden können, umfasse. Punkt römisch II. des vorliegenden Übergabsvertrages sehe vor, daß sich der Übergeber auf dem vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteil auf Lebensdauer das unentgeltliche Fruchtgenussrecht vorbehalte. Dieses ohne jede Einschränkung vorgesehene Fruchtgenussrecht sei gemäß Paragraph 509, ABGB das Recht, eine fremde Sache mit Schonung der Substanz ohne alle Einschränkung zu genießen. Das begehrte Fruchtgenussrecht stehe daher im Sinne der zitierten Entscheidung im Widerspruch zum bereits eingetragenen Wohnungsrecht, sodaß das Erstgericht zu Recht die beantragte Einverleibung auch aus diesem Grunde abgewiesen habe.

Schließlich sei auch den Erwägungen des Erstgerichtes dahin beizupflichten, daß eine Teilbewilligung (Einverleibung des Eigentumsrechtes) nicht ein minus, sondern ein aliud wäre, was offensichtlich auch der Wille der vertragsschließenden Parteien sei, weil sie ihren Antrag auf Eintragung ihres Fruchtgenussrechtes nicht zurückgezogen hätten, woraus unschwer zu erkennen sei, daß die Antragsteller die beantragten grundbürgerlichen Einverleibungen nur gemeinsam - dh auch unter Wahrung der Rechte des Fruchtgenussberechtigten - einverleibt haben wollten.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den (ganzen) Grundbuchsantrag, in eventu (nur) die Eigentumseinverleibung zu bewilligen.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht teilweise die Rechtslage verkannt hat; er ist aber nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerber machen im wesentlichen geltend, im Übergabsvertrag sei nirgendwo die Gleichzeitigkeit der Eintragungen bedungen, weshalb jedenfalls die Eigentumseinverleibung zu Unrecht nicht bewilligt worden sei; aus der Nichtrückziehung des Antrages auf Einverleibung des Fruchtgenußrechtes auf die bedungene Gleichzeitigkeit zu schließen, widerspreche der Logik und sei im Hinblick auf die Rekursausführungen überdies aktenwidrig. Der von den Vorinstanzen erwähnte Fall der Verbücherung eines Wohnungsrechtes neben einem Fruchtgenußrecht liege nicht vor; vielmehr solle gerade umgekehrt trotz eines verbücherten Wohnungsrechtes, das der Übergeber schon bisher als Eigentümer habe dulden müssen, ein Fruchtgenußrecht des Übergebers eingetragen werden. Die Grundverkehrsbehörde habe zwar bei Verwendung der Stampiglie das Wort "Fruchtgenußrecht" gestrichen; das Rechtsgeschäft hätte aber nur insgesamt genehmigt oder nicht genehmigt werden dürfen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Hiezu wurde erwogen:

Die Rechtsmittelwerber bestreiten selbst nicht, daß auch die Einräumung des Fruchtgenußrechts des Übergebers (Vaters der Antragsteller) gemäß § 2 Abs 1 nöGVG der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf und daß sich aus deren Vermerk auf der Vertragsurkunde eine Zustimmung insoweit nicht ergibt. Das Grundbuchsgericht hat aber lediglich zu prüfen, ob eine der in § 18 Abs 1 nöGVG genannten Bescheidausfertigungen vorliegt oder ob die Vertragsurkunde mit der Zustimmungserklärung der Grundverkehrsbehörde versehen wurde. Ob die Grundverkehrsbehörde hiebei gesetzmäßig vorgegangen ist, hat es nicht zu untersuchen. Das Fruchtgenußrecht des Übergebers kann somit nicht eingetragen werden, weil insoweit der Vorschrift des § 18 Abs 1 nöGVG bisher nicht entsprochen wurde. Die Rechtsmittelwerber bestreiten selbst nicht, daß auch die Einräumung des Fruchtgenußrechts des Übergebers (Vaters der Antragsteller) gemäß Paragraph 2, Absatz eins, nöGVG der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf und daß sich aus deren Vermerk auf der Vertragsurkunde eine Zustimmung insoweit nicht ergibt. Das Grundbuchsgericht hat aber lediglich zu prüfen, ob eine der in Paragraph 18, Absatz eins, nöGVG genannten Bescheidausfertigungen vorliegt oder ob die Vertragsurkunde mit der Zustimmungserklärung der Grundverkehrsbehörde versehen wurde. Ob die Grundverkehrsbehörde hiebei gesetzmäßig vorgegangen ist, hat es nicht zu untersuchen. Das Fruchtgenußrecht des Übergebers kann somit nicht eingetragen werden, weil insoweit der Vorschrift des Paragraph 18, Absatz eins, nöGVG bisher nicht entsprochen wurde.

Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen erblickt der erkennende Senat aber keinen Abweisungsgrund darin, daß bereits ein Wohnungsrecht verbüchert ist. Zutreffend weisen die Rechtsmittelwerber darauf hin, daß der in der von den Vorinstanzen zitierten Entscheidung des Landesgerichtes Eisenstadt RpflSlg 574 beurteilte Sachverhalt dem vorliegenden nicht entspricht.

Nach der im Grundbuchsverfahren maßgeblichen Aktenlage kann nicht ausgeschlossen werden, daß es sich beim bereits verbücherten Wohnungsrecht um einen Wohnungsfruchtgenuß handelt (vgl 5 Ob 2325/96i). Der erkennende Senat hat zwar in 5 Ob 55/94 = SZ 67/109 ausgesprochen, daß ein bereits eingetragenes Fruchtgenußrecht der Verbücherung eines weiteren Fruchtgenußrechtes entgegensteht. Damals hatte das verbücherte Fruchtgenußrecht aber die gesamten Übergabsliegenschaften umfaßt. Im vorliegenden Fall kann sich das eingetragene Wohnungsrecht begrifflich aber nur auf Wohnräume (allenfalls einschließlich Nebenräumen und Hausgarten), nicht aber auf die (neben den Bauflächen ebenfalls übergebenen) land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke erstrecken (Petrash in Rummel2 § 521 ABGB Rz 1 mwN). Das Wohnungsrecht würde durch die Verbücherung eines Fruchtgenußrechtes an der ganzen Liegenschaft (Grundbuchskörper) nicht beeinträchtigt, es kann aber eine solche - umfänglich schon wegen der von ihm nicht betroffenen Grundstücke weitergehende - Verbücherung selbst dann nicht hindern, wenn es in der Rechtsform des Wohnungsfruchtgenusses bestehen sollte. Nach der im Grundbuchsverfahren maßgeblichen Aktenlage kann nicht ausgeschlossen werden, daß es sich beim bereits verbücherten Wohnungsrecht um einen Wohnungsfruchtgenuß handelt vergleiche 5 Ob 2325/96i). Der erkennende Senat hat zwar in 5 Ob 55/94 = SZ 67/109 ausgesprochen, daß ein bereits eingetragenes Fruchtgenußrecht der Verbücherung eines weiteren

Fruchtgenußrechtes entgegensteht. Damals hatte das verbücherete Fruchtgenußrecht aber die gesamten Übergabsliegenschaften umfaßt. Im vorliegenden Fall kann sich das eingetragene Wohnungsrecht begrifflich aber nur auf Wohnräume (allenfalls einschließlich Nebenräumen und Hausgarten), nicht aber auf die (neben den Bauflächen ebenfalls übergebenen) land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke erstrecken (Petrach in Rummel2 Paragraph 521, ABGB Rz 1 mwN). Das Wohnungsrecht würde durch die Verbücherung eines Fruchtgenußrechtes an der ganzen Liegenschaft (Grundbuchkörper) nicht beeinträchtigt, es kann aber eine solche - umfänglich schon wegen der von ihm nicht betroffenen Grundstücke weitergehende - Verbücherung selbst dann nicht hindern, wenn es in der Rechtsform des Wohnungsfruchtgenusses bestehen sollte.

Auch was § 97 Abs 1 GBG (vgl hiezu etwa 5 Ob 90/95 = NZ 1996, 93/352Auch was Paragraph 97, Absatz eins, GBG vergleiche hiezu etwa 5 Ob 90/95 = NZ 1996, 93/352

mwN; 5 Ob 91/95 = NZ 1996, 94/353 [Hoyer]) anlangt, kann der Argumentation des Rekursgerichtes nicht zugestimmt werden. Die Nichtrückziehung des Antrages auf Eintragung des Fruchtgenußrechtes erlaubt keinen Schluß auf die vertragliche Bedungenheit gleichzeitiger Einverleibung.

Allerdings kommt § 97 Abs 1 GBG dann nicht zum Tragen, wenn der Verbücherung der vertraglich auferlegten Gegenverpflichtung - entgegen der Annahme der Vertragsparteien bei Vertragsabschluß - ein Hindernis entgegensteht (vgl LG Linz NZ 1985, 113/44 [Hofmeister]; Feil, GBG2 § 97 Rz 1). Im vorliegenden Fall kann das sich vom Übergeber ausbedingene Fruchtgenußrecht derzeit nicht eingetragen werden, weil nach der Urkundenlage die grundverkehrsbehördliche Genehmigung insoweit nicht erteilt wurde. Damit scheitert aber - selbst ohne Vereinbarung der gleichzeitigen Einverleibung - die Verbücherung des Eigentumsrechtes der Übernehmer. Somit kommt auch die von den Rechtsmittelwerbern hilfsweise beantragte Teilbewilligung nicht in Frage.Allerdings kommt Paragraph 97, Absatz eins, GBG dann nicht zum Tragen, wenn der Verbücherung der vertraglich auferlegten Gegenverpflichtung - entgegen der Annahme der Vertragsparteien bei Vertragsabschluß - ein Hindernis entgegensteht vergleiche LG Linz NZ 1985, 113/44 [Hofmeister]; Feil, GBG2 Paragraph 97, Rz 1). Im vorliegenden Fall kann das sich vom Übergeber ausbedingene Fruchtgenußrecht derzeit nicht eingetragen werden, weil nach der Urkundenlage die grundverkehrsbehördliche Genehmigung insoweit nicht erteilt wurde. Damit scheitert aber - selbst ohne Vereinbarung der gleichzeitigen Einverleibung - die Verbücherung des Eigentumsrechtes der Übernehmer. Somit kommt auch die von den Rechtsmittelwerbern hilfsweise beantragte Teilbewilligung nicht in Frage.

Dem Revisionsrekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

#### **Anmerkung**

E46363 05A01367

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00136.97D.0513.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970513\_OGH0002\_0050OB00136\_97D0000\_000

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