

# TE OGH 1997/4/8 5Ob108/97m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.04.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) S\*\*\*\*\* Ges.m.b.H., \*\*\*\*\* und 2.) B\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* beide vertreten durch DDr.Hans Esterbauer, Rechtsanwalt in Salzburg, betreffend Eintragungen in der EZ \*\*\*\*\* , infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 30.Jänner 1997, GZ 22 R 491/96a, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Oberndorf vom 6.November 1996, TZ 2619/96, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Der auf den Zeitpunkt des Einlangens des gegenständlichen Eintragungsgesuches bezogene Grundbuchsstand § 93 GBG) weist Elisabeth S\*\*\*\*\* , geboren am 6.10.1911, als Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* aus, zu deren Gutsbestand ua das landwirtschaftlich genutzte Grundstück 528/2 gehört. Zu BLNR 1 lit g war unter TZ 1918/1996 die Bestellung eines einstweiligen Sachwalters für die Liegenschaftseigentümerin angemerkt. Das diesbezügliche Sachwalterschaftsverfahren wurde am 22.4.1996 beim BG Oberndorf eingeleitet (1 P 67/96) und ist mittlerweile so weit gediehen, daß für Elisabeth S\*\*\*\*\* ein Sachwalter gemäß § 273 Abs 3 Z 2 ABGB bestellt ist (Anmerkung zu TZ 2920/1996 bei BLNR lit h); sein Aufgabenkreis umfaßt ua die Verwaltung des Vermögens der Pflegebefohlenen, insbesondere die die Liegenschaften EZ \*\*\*\*\* und EZ \*\*\*\*\* betreffenden Angelegenheiten.Der auf den Zeitpunkt des Einlangens des gegenständlichen Eintragungsgesuches bezogene Grundbuchsstand (Paragraph 93, GBG) weist Elisabeth S\*\*\*\*\* , geboren am 6.10.1911, als Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* aus, zu deren Gutsbestand ua das landwirtschaftlich genutzte Grundstück 528/2 gehört. Zu BLNR 1 Litera g, war unter TZ 1918/1996 die Bestellung eines einstweiligen Sachwalters für die Liegenschaftseigentümerin angemerkt. Das diesbezügliche Sachwalterschaftsverfahren wurde am 22.4.1996 beim BG Oberndorf eingeleitet (1 P 67/96) und ist mittlerweile so weit gediehen, daß für Elisabeth S\*\*\*\*\* ein Sachwalter gemäß Paragraph 273, Absatz 3, Ziffer 2, ABGB bestellt ist (Anmerkung zu TZ 2920/1996 bei BLNR Litera h,); sein Aufgabenkreis umfaßt ua die Verwaltung des Vermögens der Pflegebefohlenen, insbesondere die die Liegenschaften EZ \*\*\*\*\* und EZ \*\*\*\*\* betreffenden Angelegenheiten.

Bereits am 9.6.1993 hat Elisabeth S\*\*\*\*\* durch einen vor dem Notar Dr.Egon L\*\*\*\*\* abgeschlossenen Kaufvertrag mehrere Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 17.129 m2 um S 5,000.000,-- an die Erstantragstellerin übertragen,

darunter das Grundstück 528/2. In einem Nachtrag zu diesem Kaufvertrag vom 11.10.1993 wurde dann der Kaufpreis für die Vertragsgrundstücke auf 13,300.000,-- erhöht; S 3,300.000,-- entfallen davon auf die Grundstücke 525 Baufläche/Garten und 528/2. Die Entrichtung des Kaufpreises sollte im Verrechnungsweg erfolgen.

Der erwähnte Kaufvertrag wurde nicht verbüchert, obwohl er von der Grundverkehrsbehörde genehmigt ist und auch die Unbedenklichkeitsbestätigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern Salzburg vorliegt.

Mit Kaufvertrag vom 4./18.7.1996 übertrug die Erstantragstellerin als "außerbücherliche Eigentümerin" das Grundstück 528/2 KG D\*\*\*\*\* um S 2,025.660,-- auf die Zweitantragstellerin. Auch hinsichtlich dieses Kaufvertrages liegt die Unbedenklichkeitsbestätigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern Salzburg vor; in einer mit dem Verbücherungsantrag vorgelegten Urkunde bestätigt überdies der Grundverkehrsbeauftragte des Landes Salzburg gemäß § 12 Abs 1 und 3 iVm § 38 Abs 1 Z 2 lit bb GVG 1993 die vollständige Anzeige für folgendes Rechtsgeschäft: Mit Kaufvertrag vom 4./18.7.1996 übertrug die Erstantragstellerin als "außerbücherliche Eigentümerin" das Grundstück 528/2 KG D\*\*\*\*\* um S 2,025.660,-- auf die Zweitantragstellerin. Auch hinsichtlich dieses Kaufvertrages liegt die Unbedenklichkeitsbestätigung des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern Salzburg vor; in einer mit dem Verbücherungsantrag vorgelegten Urkunde bestätigt überdies der Grundverkehrsbeauftragte des Landes Salzburg gemäß Paragraph 12, Absatz eins und 3 in Verbindung mit Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, b, GVG 1993 die vollständige Anzeige für folgendes Rechtsgeschäft:

"Zahl GVB-4507/1-1996 Vertragsdatum: 19.7.1996

Erwerber

W\*\*\*\*\* GmbH

Vertragsgegenstand:

Gst: 528/2 EZ: \*\*\*\*\* KG: \*\*\*\*\*".

Am 6.11.1996 überreichten die Antragsteller beim Erstgericht ein Grundbuchsgesuch, das der Zweitantragstellerin unmittelbar nach Elisabeth S\*\*\*\*\* im Rang einer am 13.3.1996 unter TZ 647/1996 erwirkten Rangordnungsanmerkung das Eigentumsrecht am Grundstück 528/2 verschaffen und auch noch zu weiteren (hier nicht im Einzelnen erwähnenswerten) Eintragungen führen soll. Sie legten dazu alle zuvor erwähnte Verträge (die durchwegs Aufsandungserklärungen der Verkäufer enthalten), die beiden Unbedenklichkeitsbescheinigungen, die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Kaufvertrages aus dem Jahr 1993, die zu GVB-4507/1-1996 ergangene Bestätigung des Grundverkehrsbeauftragten des Landes Salzburg sowie den Rangordnungsbeschluß vom 13.3.1996 (und weitere hier nicht interessierende Urkunden) vor. Zur Anmerkung der Bestellung eines einstweiligen Sachwalters für Elisabeth S\*\*\*\*\* bemerkten die Antragsteller in ihrem Grundbuchsgesuch, daß daraus kein Eintragungshindernis resultiere, weil die Einleitung des Sachwalterschaftsverfahrens drei Jahre nach dem Vertragsabschluß liege.

Das Erstgericht lehnte die begehrten Grundbucheintragungen ab. Es vertrat - soweit dies für das gegenständliche Rechtsmittelverfahren von Interesse ist - den Standpunkt, daß die bei Überreichung des Grundbuchsgesuches vorhandene Anmerkung der Bestellung eines einstweiligen Sachwalters für die Liegenschaftseigentümerin mangels nachgewiesener Genehmigung des Rechtsgeschäftes durch den Sachwalter ein Eintragungshindernis begründe, weil sich das Gericht an den Grundbuchsstand zu halten habe.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit folgenden Erwägungen:

Gemäß § 94 Abs 1 Z 2 GBG sei die Verbücherung eines Kaufvertrages abzulehnen, wenn sich Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit des Verkäufers im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ergeben. Daß der Mangel der Verfügungsfähigkeit klar zutage liegt, sei hierfür nicht erforderlich. Derartige Bedenken habe die Judikatur etwa dann angenommen, wenn kurz nach dem Vertragsabschluß ein Entmündigungsverfahren eingeleitet wurde. Auch die Bestellung eines vorläufigen Beistands nach den Vorschriften der Entmündigungsordnung sei wiederholt Anlaß für die Abweisung von Eintragungsgesuchen gewesen. Vergleichbare Bedenken erwecke die Bestellung eines einstweiligen Sachwalters, da sie eine Behinderung des Betroffenen im Sinn des § 273 Abs 1 ABGB indiziere. Die Bestellung des einstweiligen Beistandes sei zwar kein unmittelbares Hindernis für die Bewilligung des Grundbuchsgesuchs, das auf einen vor der Beistandsbestellung geschlossenen Vertrag gestützt wird, könne aber je nach den Umständen des Einzelfalls geeignet sein, begründete Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit hervorzurufen (EvBl 1980/17; 5 Ob 1045/91). Es sei daher im Einzelfall anläßlich einer beantragten grundbücherlichen Eintragung jeweils konkret zu

prüfen, ob Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit des Liegenschaftseigentümers zum Zeitpunkt der vertraglichen Verfügung iSd § 94 Abs 1 Z 2 BGB bestehen. Das Grundbuchsgericht, das zugleich Pflegschaftsgericht ist, dürfe sich dabei auch auf amtswegige Kenntnisse stützen, insbesondere aus dem Kuratelsakt. Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, BGB sei die Verbücherung eines Kaufvertrages abzulehnen, wenn sich Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit des Verkäufers im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ergeben. Daß der Mangel der Verfügungsfähigkeit klar zutage liegt, sei hierfür nicht erforderlich. Derartige Bedenken habe die Judikatur etwa dann angenommen, wenn kurz nach dem Vertragsabschluß ein Entmündigungsverfahren eingeleitet wurde. Auch die Bestellung eines vorläufigen Beistands nach den Vorschriften der Entmündigungsordnung sei wiederholt Anlaß für die Abweisung von Eintragungsgesuchen gewesen. Vergleichbare Bedenken erwecke die Bestellung eines einstweiligen Sachwalters, da sie eine Behinderung des Betroffenen im Sinn des Paragraph 273, Absatz eins, ABGB indiziere. Die Bestellung des einstweiligen Beistandes sei zwar kein unmittelbares Hindernis für die Bewilligung des Grundbuchsgesuchs, das auf einen vor der Beistandsbestellung geschlossenen Vertrag gestützt wird, könne aber je nach den Umständen des Einzelfalles geeignet sein, begründete Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit hervorzurufen (EvBl 1980/17; 5 Ob 1045/91). Es sei daher im Einzelfall anläßlich einer beantragten grundbücherlichen Eintragung jeweils konkret zu prüfen, ob Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit des Liegenschaftseigentümers zum Zeitpunkt der vertraglichen Verfügung iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, BGB bestehen. Das Grundbuchsgericht, das zugleich Pflegschaftsgericht ist, dürfe sich dabei auch auf amtswegige Kenntnisse stützen, insbesondere aus dem Kuratelsakt.

Wenn auch im allgemeinen in Fällen, in denen das Verfahren zur Bestellung eines Sachwalters erst Jahre nach dem Abschluß des zu beurteilenden Vertrages erfolgte, der Grad der Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gering sein wird (siehe NZ 1959, 109), so dürfe diese Frist jedoch keineswegs schematisch gesehen werden. Nach der Rechtsprechung seien auch Fälle als bedenklich angesehen worden, in welchen zwischen dem Abschluß des Vertrages und der Entmündigung zwar 3 Jahre vergangen waren, auffallenderweise aber der Vertrag erst 11 Jahre nach seiner notariellen Bekräftigung verbüchert werden sollte (NZ 1969, 153).

Im vorliegenden Fall bestünden begründete Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit der Elisabeth S\*\*\*\*\* zum Zeitpunkt des Kaufvertrages im Jahr 1993. Zwar behaupte der die Einleitung des Verfahrens beantragende Sohn der Elisabeth S\*\*\*\*\*, Univ.Prof. Dipl.-Ing.DDr.Josef S\*\*\*\*\*, die Notwendigkeit der Bestellung eines Sachwalters auf Grund eines erst seit 3 bis 4 Wochen bestehenden Verwirrtheitszustandes, doch hätten sich aus der Befragung des Fritz S\*\*\*\*\*, eines weiteren Sohns der Betroffenen, am 22.6.1996 Anhaltspunkte dafür ergeben, daß der (schließlich zur Bestellung eines Sachwalters führende) geistige Zustand der Elisabeth S\*\*\*\*\* nicht erst kurzzeitig, sondern zumindest seit einem Jahr im gleichen Umfang bestehe. Auch früher habe Elisabeth S\*\*\*\*\* gar nicht mitbekommen, was sie unterschreibe und was vorgehe.

Allein schon aus dieser Mitteilung ergäben sich begründete Anhaltspunkte für einen längerdauernden Krankheitszustand, der zu einer Beeinträchtigung der Handlungsfähigkeit der Elisabeth S\*\*\*\*\* geführt haben kann. Diese Bedenken seien auch durch das Gutachten des Sachverständigen Dr.Ernst Griebnitz, ON 14 des P-Aktes, nicht ausgeräumt worden, der auf ausdrückliche Frage des Gerichtes über die Dauer des gegebenen Zustandsbildes angab, daß er auf Grund der vorliegenden Informationen und Untersuchungen keine eindeutige Aussage über die Dauer und den Verlauf der Erkrankung machen könne. Damit stelle dieses Gutachten keine Entkräftigung des Verdachtes der fehlenden Handlungsfähigkeit der Elisabeth S\*\*\*\*\* dar; es bestehe vielmehr nach dem Akteninhalt, wie er dem Erstgericht zum Zeitpunkt der Entscheidung über das Eintragungsbegehren vorlag, vor allem auch angesichts des schon zum Vertragsabschluß vorgeschrittenen Alters der Elisabeth S\*\*\*\*\* von 82 Jahren, der konkrete, keineswegs entkräftigte Verdacht der Handlungsunfähigkeit der Liegenschaftseigentümerin.

Das Grundbuchsgericht habe in einem solchen Fall keinesfalls ein Beweisverfahren zur Erhärtung oder Entkräftigung dieses Verdachts vorzunehmen. Wenn Zweifel bestehen, sei das Grundbuchsgericht verpflichtet, die angesuchte Grundbuchshandlung zu verweigern und die Frage, ob der Vertrag zu Recht bestehe und eine geeignete Grundlage für die Grundbuchshandlung bilde, dem Streitrichter zu überlassen (SZ 27/53). Nach den Umständen des hier zu beurteilenden Einzelfalles habe das Grundbuchsgericht im Ergebnis zu Recht die begehrte Grundbuchshandlung abgelehnt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteige, der Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß die Frage, ob ausreichende

Verdachtsgründe gegen die Handlungsfähigkeit des Liegenschaftseigentümers zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegen, eine nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilende Tatsachenfrage darstelle, die nicht iSd § 14 Abs 1 AußStrG revisibel sei. Bei seiner rechtlichen Beurteilung sei das Rekursgericht von der höchstgerichtlichen Judikatur (zuletzt 5 Ob 1045/91) nicht abgewichen. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteige, der Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß die Frage, ob ausreichende Verdachtsgründe gegen die Handlungsfähigkeit des Liegenschaftseigentümers zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorliegen, eine nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilende Tatsachenfrage darstelle, die nicht iSd Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG revisibel sei. Bei seiner rechtlichen Beurteilung sei das Rekursgericht von der höchstgerichtlichen Judikatur (zuletzt 5 Ob 1045/91) nicht abgewichen.

Im jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs machen die Antragsteller ein Abweichen des Rekursgerichtes von der höchstgerichtlichen Judikatur (auch und insbesondere von der zitierten Entscheidung 5 Ob 1045/91) bei der Auslegung des § 94 Abs 1 Z 2 GBG geltend, weil nur begründete Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit des Verfügenden ein Eintragungshindernis darstellen und aus der Bestellung eines Sachwalters für die Liegenschaftseigentümerin nicht auf eine seit Jahren andauernde Handlungsunfähigkeit geschlossen werden könne. In Fällen, in denen vom Obersten Gerichtshof oder auch von zweitinstanzlichen Gerichten wegen der Bestellung eines (vorläufigen) Beistandes oder (einstweiligen) Sachwalters für den Liegenschaftsverkäufer das Eintragungshindernis des § 94 Abs 1 Z 2 GBG angenommen wurde, sei jeweils nur ein kurzer Zeitraum zwischen Vertragsabschluß und der Anmerkung nach § 20 lit a GBG gelegen. Die vom Rekursgericht für seine gegenteilige Auffassung zitierte Entscheidung NZ 1969, 152 betreffe einen nicht vergleichbaren Sachverhalt, weil damals neben der zugegebenermaßen drei Jahre nach Vertragsabschluß erfolgten Entmündigung des übergebenden Liegenschaftseigentümers noch andere Verdachtsmomente eine Rolle gespielt hätten. Im konkreten Fall habe Elisabeth S\*\*\*\*\* im Juni 1993 zur Vorbereitung einer Erbteilung zahlreiche notarielle Verfügungen über ihr gehörige Liegenschaften getroffen, an deren Rechtsgültigkeit, sehe man vom gegenständlichen Kaufvertrag ab, nie gezweifelt worden sei. Auch im Sachwalterschaftsverfahren hätten sich keine Anhaltspunkte für eine bereits im Jahr 1993 bestehende Geschäftsunfähigkeit der Elisabeth S\*\*\*\*\* ergeben. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, das Eintragungsgesuch (mit Ausnahme einer unbekämpft gelassenen, hier nicht weiter interessierenden Teilabweisung) zu bewilligen. Im jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs machen die Antragsteller ein Abweichen des Rekursgerichtes von der höchstgerichtlichen Judikatur (auch und insbesondere von der zitierten Entscheidung 5 Ob 1045/91) bei der Auslegung des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG geltend, weil nur begründete Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit des Verfügenden ein Eintragungshindernis darstellen und aus der Bestellung eines Sachwalters für die Liegenschaftseigentümerin nicht auf eine seit Jahren andauernde Handlungsunfähigkeit geschlossen werden könne. In Fällen, in denen vom Obersten Gerichtshof oder auch von zweitinstanzlichen Gerichten wegen der Bestellung eines (vorläufigen) Beistandes oder (einstweiligen) Sachwalters für den Liegenschaftsverkäufer das Eintragungshindernis des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG angenommen wurde, sei jeweils nur ein kurzer Zeitraum zwischen Vertragsabschluß und der Anmerkung nach Paragraph 20, Litera a, GBG gelegen. Die vom Rekursgericht für seine gegenteilige Auffassung zitierte Entscheidung NZ 1969, 152 betreffe einen nicht vergleichbaren Sachverhalt, weil damals neben der zugegebenermaßen drei Jahre nach Vertragsabschluß erfolgten Entmündigung des übergebenden Liegenschaftseigentümers noch andere Verdachtsmomente eine Rolle gespielt hätten. Im konkreten Fall habe Elisabeth S\*\*\*\*\* im Juni 1993 zur Vorbereitung einer Erbteilung zahlreiche notarielle Verfügungen über ihr gehörige Liegenschaften getroffen, an deren Rechtsgültigkeit, sehe man vom gegenständlichen Kaufvertrag ab, nie gezweifelt worden sei. Auch im Sachwalterschaftsverfahren hätten sich keine Anhaltspunkte für eine bereits im Jahr 1993 bestehende Geschäftsunfähigkeit der Elisabeth S\*\*\*\*\* ergeben. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, das Eintragungsgesuch (mit Ausnahme einer unbekämpft gelassenen, hier nicht weiter interessierenden Teilabweisung) zu bewilligen.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil in der gemäß § 95 Abs 3 GBG eigens zu prüfenden Frage, wie beschaffen und wie gewichtig die Bedenken gegen die Geschäftsfähigkeit einer über bürgerliche Rechte verfügenden Person sein müssen, um das Eintragungshindernis des § 94 Abs 1 Z 2 GBG herzustellen, der dem Gericht eingeräumte Beurteilungsspielraum überschritten wurde; das Rechtsmittel ist jedoch im Ergebnis nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil in der gemäß Paragraph 95, Absatz 3, GBG eigens zu prüfenden Frage, wie beschaffen und wie gewichtig die Bedenken gegen die Geschäftsfähigkeit einer über bürgerliche Rechte verfügenden Person sein

müssen, um das Eintragungshindernis des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG herzustellen, der dem Gericht eingeräumte Beurteilungsspielraum überschritten wurde; das Rechtsmittel ist jedoch im Ergebnis nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Zutreffend hat schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, daß das Grundbuchsgericht die Verbücherung eines Vertrages gemäß § 94 Abs 1 Z 2 GBG nicht bewilligen darf, wenn sich Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit des Veräußerers im Zeitpunkt der Vertragsserrichtung ergeben (SZ 2/271; SZ 27/53; RPfISlgG 776; SZ 38/75; EvBl 1980/17 ua). Solche Bedenken können sowohl durch amtliches als auch durch privates (einer objektiven Überprüfung zugängliches) Wissen des Grundbuchsrichters bzw Rechtspflegers wachgerufen werden, insbesondere durch die Bestellung eines (einstweiligen) Sachwalters, weil sie eine Behinderung des Betroffenen iSd § 273 Abs 1 ABGB indiziert (5 Ob 1045/91 = RPfISlgG 2330). Daß der diesbezüglichen Grundbuchsanmerkung nach § 20 lit a GBG eine ausnützbare Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung (oder Verpfändung) der Liegenschaft vorangeht, spielt dabei keine Rolle (SZ 38/75 ua). Zutreffend hat schon das Rekursgericht darauf hingewiesen, daß das Grundbuchsgericht die Verbücherung eines Vertrages gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG nicht bewilligen darf, wenn sich Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit des Veräußerers im Zeitpunkt der Vertragsserrichtung ergeben (SZ 2/271; SZ 27/53; RPfISlgG 776; SZ 38/75; EvBl 1980/17 ua). Solche Bedenken können sowohl durch amtliches als auch durch privates (einer objektiven Überprüfung zugängliches) Wissen des Grundbuchsrichters bzw Rechtspflegers wachgerufen werden, insbesondere durch die Bestellung eines (einstweiligen) Sachwalters, weil sie eine Behinderung des Betroffenen iSd Paragraph 273, Absatz eins, ABGB indiziert (5 Ob 1045/91 = RPfISlgG 2330). Daß der diesbezüglichen Grundbuchsanmerkung nach Paragraph 20, Litera a, GBG eine ausnützbare Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung (oder Verpfändung) der Liegenschaft vorangeht, spielt dabei keine Rolle (SZ 38/75 ua).

Beizupflichten ist dem Rekursgericht weiters darin, daß das Eintragungshindernis des § 94 Abs 1 Z 2 GBG nicht erst dann greift, wenn der Mangel der Verfügungsmacht eines am einzutragenden Rechtsakt beteiligten klar zutage liegt. Es genügt vielmehr für die Versagung der Eintragungsbewilligung, wenn die Beschränkung der Verfügungsfähigkeit aus beachtlichen Gründen anzunehmen ist (SZ 21/22; 5 Ob 309/74 = NZ 1977, 28; 5 Ob 26/79; 5 Ob 1004/93). Dabei muß, weil dem Grundbuchsrichter bzw Rechtspfleger Beweisaufnahmen durch Zeugen, Sachverständige oder persönlichen Augenschein verwehrt sind, mit einer kursorischen Feststellung und Überprüfung der "Bedenken" iSd § 94 Abs 1 Z 2 GBG das Auslangen gefunden werden (vgl 5 Ob 2409/96t). Beizupflichten ist dem Rekursgericht weiters darin, daß das Eintragungshindernis des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG nicht erst dann greift, wenn der Mangel der Verfügungsmacht eines am einzutragenden Rechtsakt beteiligten klar zutage liegt. Es genügt vielmehr für die Versagung der Eintragungsbewilligung, wenn die Beschränkung der Verfügungsfähigkeit aus beachtlichen Gründen anzunehmen ist (SZ 21/22; 5 Ob 309/74 = NZ 1977, 28; 5 Ob 26/79; 5 Ob 1004/93). Dabei muß, weil dem Grundbuchsrichter bzw Rechtspfleger Beweisaufnahmen durch Zeugen, Sachverständige oder persönlichen Augenschein verwehrt sind, mit einer kursorischen Feststellung und Überprüfung der "Bedenken" iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG das Auslangen gefunden werden vergleiche 5 Ob 2409/96t).

Ob das Eintragungshindernis des § 94 Abs 1 Z 2 GBG besteht, läßt sich dementsprechend nur von Fall zu Fall entscheiden, was in der Regel die Anrufung des Obersten Gerichtshofes ausschließen wird (§ 126 Abs 2 GBG iVm § 14 Abs 1 AußStrG). Wenn jedoch - wie hier - Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit eines Liegenschaftsverkäufers allein darauf gegründet werden, daß ihm drei Jahre nach dem Verkauf ein Sachwalter bestellt wurde, erfordert die Rechtssicherheit eine Korrektur dieses Ergebnisses. Ob das Eintragungshindernis des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG besteht, läßt sich dementsprechend nur von Fall zu Fall entscheiden, was in der Regel die Anrufung des Obersten Gerichtshofes ausschließen wird (Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG). Wenn jedoch - wie hier - Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit eines Liegenschaftsverkäufers allein darauf gegründet werden, daß ihm drei Jahre nach dem Verkauf ein Sachwalter bestellt wurde, erfordert die Rechtssicherheit eine Korrektur dieses Ergebnisses.

Nach der dargestellten Rechtslage müssen die Gründe, die zur Versagung einer Grundbuchseintragung führen können, weil Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit eines Beteiligten bestehen, "beachtlich" sein. Ob sie dieses Kriterium erfüllen, ist eine Rechtsfrage; der Richter oder Rechtspfleger, der Bedenken gegen die Geschäftsfähigkeit des

Verfügenden hegt und diese zum Anlaß nimmt, ein Eintragungsgesuch abzuweisen, trifft also damit keine Tatsachenfeststellung, sondern setzt einen im Instanzenzug überprüfbaren Akt der rechtlichen Beurteilung.

Da die Handlungsfähigkeit, also die Fähigkeit, durch potentiell einsichtsbestimmtes Verhalten Rechtswirkungen hervorzurufen, jedem Menschen als "angeboren" gilt und gemäß § 17 ABGB so lange als bestehend angenommen wird, als nicht die gesetzmäßige Beschränkung dieser Rechte bewiesen wird (vgl Aicher in Rummel<sup>2</sup>, Rz 1 zu § 18 ABGB), können "gegründete Bedenken" gegen das Vorliegen der Handlungsfähigkeit einer Person iSd § 94 Abs 1 Z 2 nur solche sein, die stark genug sind, die gesetzliche Vermutung voller Handlungsfähigkeit zu widerlegen. Bei einem Erwachsenen müssen dazu konkrete Anhaltspunkte für einen Mangel der Diskretions- oder Dispositionsfähigkeit vorliegen, etwa dergestalt, daß er zufolge einer psychischen Krankheit oder geistigen Behinderung nicht in der Lage ist, alle oder einzelne seiner Angelegenheiten ohne Gefahr eines Nachteils für sich zu besorgen (§ 273 Abs 1 ABGB). Da die Handlungsfähigkeit, also die Fähigkeit, durch potentiell einsichtsbestimmtes Verhalten Rechtswirkungen hervorzurufen, jedem Menschen als "angeboren" gilt und gemäß Paragraph 17, ABGB so lange als bestehend angenommen wird, als nicht die gesetzmäßige Beschränkung dieser Rechte bewiesen wird vergleiche Aicher in Rummel<sup>2</sup>, Rz 1 zu Paragraph 18, ABGB), können "gegründete Bedenken" gegen das Vorliegen der Handlungsfähigkeit einer Person iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, nur solche sein, die stark genug sind, die gesetzliche Vermutung voller Handlungsfähigkeit zu widerlegen. Bei einem Erwachsenen müssen dazu konkrete Anhaltspunkte für einen Mangel der Diskretions- oder Dispositionsfähigkeit vorliegen, etwa dergestalt, daß er zufolge einer psychischen Krankheit oder geistigen Behinderung nicht in der Lage ist, alle oder einzelne seiner Angelegenheiten ohne Gefahr eines Nachteils für sich zu besorgen (Paragraph 273, Absatz eins, ABGB).

Folgerichtig nimmt die Judikatur - wie oben dargestellt - geprüfte Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit eines Liegenschaftsverkäufers an, dem ein einstweiliger Sachwalter bestellt ist, oder auch - gerichtsbeamtmaßen - gerade bestellt werden soll. Da ein durch eine psychische Erkrankung oder durch den Abbau geistiger Fähigkeiten verursachter Verlust der vollen Handlungsfähigkeit oft schleichend einhergeht, ist auch der Schluß zulässig, daß die Handlungsfähigkeit des Betroffenen schon vor der Einleitung konkreter Schutzmaßnahmen gelitten haben kann. Bei der zeitlichen Erfassung dieses Zustandes ist jedoch Vorsicht geboten. Die angesprochene Vermutung, daß jeder erwachsene Mensch voll handlungsfähig ist, daneben aber auch Gründe der Rechtssicherheit gebieten es, die Indizwirkung einer notwendig gewordenen Sachwalterbestellung für eine anzunehmende Beschränkung der Handlungsfähigkeit des Betroffenen auf maximal ein Jahr vor dem Bestellungsakt auszudehnen, sofern nicht konkrete Belege für einen bereits länger anhaltenden Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit vorliegen. In diesem Sinn hat die Judikatur bisher Zeiträume bis zu acht Monaten vor der Bestellung eines (einstweiligen) Sachwalters als vertretbar angesehen, in denen ohne weitere konkrete Verdachtsmomente "geprüfte Bedenken" gegen die Handlungsfähigkeit des Betroffenen angenommen werden können (vgl 5 Ob 2409/96t). Die vom Rekursgericht für seine Auffassung zitierte Entscheidung NZ 1969, 152 eignet sich insofern nicht als Beleg für eine großzügigere Auslegung des in § 94 Abs 1 Z 2 GBG gebrauchten Begriffs "geprüfter Bedenken", weil damals die Entmündigung des Liegenschaftsveräußerers nicht der einzige bedenkliche Umstand war. Folgerichtig nimmt die Judikatur - wie oben dargestellt - geprüfte Bedenken gegen die Verfügungsfähigkeit eines Liegenschaftsverkäufers an, dem ein einstweiliger Sachwalter bestellt ist, oder auch - gerichtsbeamtmaßen - gerade bestellt werden soll. Da ein durch eine psychische Erkrankung oder durch den Abbau geistiger Fähigkeiten verursachter Verlust der vollen Handlungsfähigkeit oft schleichend einhergeht, ist auch der Schluß zulässig, daß die Handlungsfähigkeit des Betroffenen schon vor der Einleitung konkreter Schutzmaßnahmen gelitten haben kann. Bei der zeitlichen Erfassung dieses Zustandes ist jedoch Vorsicht geboten. Die angesprochene Vermutung, daß jeder erwachsene Mensch voll handlungsfähig ist, daneben aber auch Gründe der Rechtssicherheit gebieten es, die Indizwirkung einer notwendig gewordenen Sachwalterbestellung für eine anzunehmende Beschränkung der Handlungsfähigkeit des Betroffenen auf maximal ein Jahr vor dem Bestellungsakt auszudehnen, sofern nicht konkrete Belege für einen bereits länger anhaltenden Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit vorliegen. In diesem Sinn hat die Judikatur bisher Zeiträume bis zu acht Monaten vor der Bestellung eines (einstweiligen) Sachwalters als vertretbar angesehen, in denen ohne weitere konkrete Verdachtsmomente "geprüfte Bedenken" gegen die Handlungsfähigkeit des Betroffenen angenommen werden können vergleiche 5 Ob 2409/96t). Die vom Rekursgericht für seine Auffassung zitierte Entscheidung NZ 1969, 152 eignet sich insofern nicht als Beleg für eine großzügigere Auslegung des in Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG gebrauchten Begriffs "geprüfter Bedenken", weil damals die Entmündigung des Liegenschaftsveräußerers nicht der einzige bedenkliche Umstand war.

Hier sollte nach Ansicht der Vorinstanzen die Bestellung eines Sachwalters als gewichtiges Indiz dafür herhalten, daß die Handlungsfähigkeit der Liegenschaftsverkäuferin bereits drei Jahre vorher beeinträchtigt war, obwohl nicht einmal das beim Erstgericht aufliegende Gutachten im Sw-Akt einen derart lang andauernden Krankheits- bzw Abbauprozess eindeutig belegt. Die in § 94 Abs 1 Z 2 GBG angesprochenen Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit des Verfügenden haben sich nämlich, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und nicht auf den Zeitpunkt des Verbücherungsantrages zu beziehen (die gegenteilige, nach vorerst widersprüchlicher Judikatur noch von Klang in Klang2 II, 353 mit dem Hinweis auf GIUNF 532 und SZ 7/271 vertretene Meinung ist als überwunden anzusehen: vgl 5 Ob 2409/96t mwN). Ein so lange unbemerkt, zumindest aber ohne Einleitung eines Sachwalterschaftsverfahrens anhaltender Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit mag durchaus denkbar sein, ist aber durch die bloße Tatsache, daß nunmehr ein Sachwalter bestellt ist, nicht ausreichend belegt, um das Eintragungshindernis des § 94 Abs 1 Z 2 GBG annehmen zu können. Das hohe Alter der Liegenschaftsverkäuferin bei Abschluß des gegenständlichen Kaufvertrages ist in diesem Zusammenhang kein ausschlaggebendes Zusatzindiz für die von den Vorinstanzen gehegten Bedenken gegen deren Handlungsfähigkeit, weil der Gesetzgeber nur der Minderjährigkeit generelle Bedeutung für die Handlungsfähigkeit beimißt und der altersbedingte Zustand der Liegenschaftsverkäuferin ohnehin in jenem Sachverständigengutachten Berücksichtigung fand, das eine Rückdatierung der eingeschränkten Handlungsunfähigkeit der Liegenschaftsverkäuferin auf den Vertragsabschluß im Jahr 1993 nicht eindeutig zuließ. Der von den Vorinstanzen zur Abweisung des Grundbuchsgesuches herangezogene Grund liegt somit nicht vor. Hier sollte nach Ansicht der Vorinstanzen die Bestellung eines Sachwalters als gewichtiges Indiz dafür herhalten, daß die Handlungsfähigkeit der Liegenschaftsverkäuferin bereits drei Jahre vorher beeinträchtigt war, obwohl nicht einmal das beim Erstgericht aufliegende Gutachten im Sw-Akt einen derart lang andauernden Krankheits- bzw Abbauprozess eindeutig belegt. Die in Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG angesprochenen Bedenken gegen die Handlungsfähigkeit des Verfügenden haben sich nämlich, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und nicht auf den Zeitpunkt des Verbücherungsantrages zu beziehen (die gegenteilige, nach vorerst widersprüchlicher Judikatur noch von Klang in Klang2 römisch II, 353 mit dem Hinweis auf GIUNF 532 und SZ 7/271 vertretene Meinung ist als überwunden anzusehen: vergleiche 5 Ob 2409/96t mwN). Ein so lange unbemerkt, zumindest aber ohne Einleitung eines Sachwalterschaftsverfahrens anhaltender Zustand beschränkter Handlungsfähigkeit mag durchaus denkbar sein, ist aber durch die bloße Tatsache, daß nunmehr ein Sachwalter bestellt ist, nicht ausreichend belegt, um das Eintragungshindernis des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG annehmen zu können. Das hohe Alter der Liegenschaftsverkäuferin bei Abschluß des gegenständlichen Kaufvertrages ist in diesem Zusammenhang kein ausschlaggebendes Zusatzindiz für die von den Vorinstanzen gehegten Bedenken gegen deren Handlungsfähigkeit, weil der Gesetzgeber nur der Minderjährigkeit generelle Bedeutung für die Handlungsfähigkeit beimißt und der altersbedingte Zustand der Liegenschaftsverkäuferin ohnehin in jenem Sachverständigengutachten Berücksichtigung fand, das eine Rückdatierung der eingeschränkten Handlungsunfähigkeit der Liegenschaftsverkäuferin auf den Vertragsabschluß im Jahr 1993 nicht eindeutig zuließ. Der von den Vorinstanzen zur Abweisung des Grundbuchsgesuches herangezogene Grund liegt somit nicht vor.

Dennoch erfolgte die Abweisung im Ergebnis zu Recht.

Gemäß § 38 Abs 1 Z 2 lit bb des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993 dürfen (von hier nicht in Betracht kommenden weiteren Fällen abgesehen) Rechte an Grundstücken im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch (als Nachweis dafür, daß der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf bzw keiner Anzeigepflicht unterliegt) eine Bestätigung des Grundverkehrsbeauftragten gemäß § 12 Abs 1 und 3 jeweils letzter Satz über die erfolgte Anzeige beigeschlossen ist. Diese Bestätigung hat das zu verbüchernde Rechtsgeschäft zu betreffen, wobei der erforderliche Identitätsnachweis im Grundbuchsverfahren nur durch die vorgelegten Urkunden geführt werden kann. Gemäß Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, b, des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 1993 dürfen (von hier nicht in Betracht kommenden weiteren Fällen abgesehen) Rechte an Grundstücken im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch (als Nachweis dafür, daß der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf bzw keiner Anzeigepflicht unterliegt) eine Bestätigung des Grundverkehrsbeauftragten gemäß Paragraph 12, Absatz eins und 3 jeweils letzter Satz über die erfolgte Anzeige beigeschlossen ist. Diese Bestätigung hat das zu verbüchernde Rechtsgeschäft zu betreffen, wobei der erforderliche Identitätsnachweis im Grundbuchsverfahren nur durch die vorgelegten Urkunden geführt werden kann.

Hier weist die gemäß § 38 Abs 1 Z 2 lit bb Sb GVG 1993 vorgelegte Bestätigung nicht die Zweitantragstellerin, sondern

die "W\*\*\*\*\* GmbH" als Erwerberin des Grundstücks 528/2 der EZ \*\*\*\*\* KB \*\*\*\*\* aus. Auch der angeführten Geschäftszahl läßt sich nicht entnehmen, daß damit vom Grundverkehrsbeauftragten des Landes Salzburg das gegenständliche Rechtsgeschäft geprüft wurde. Sogar das Datum des angezeigten und geprüften Rechtsgeschäftes (19.7.1996) erweckt Zweifel an der Zugehörigkeit der Beilage zu dem zur Verbücherung eingereichten (zweiten) Kaufvertrag. Hier weist die gemäß Paragraph 38, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, b, Sb GVG 1993 vorgelegte Bestätigung nicht die Zweitantragstellerin, sondern die "W\*\*\*\*\* GmbH" als Erwerberin des Grundstücks 528/2 der EZ \*\*\*\*\* KB \*\*\*\*\* aus. Auch der angeführten Geschäftszahl läßt sich nicht entnehmen, daß damit vom Grundverkehrsbeauftragten des Landes Salzburg das gegenständliche Rechtsgeschäft geprüft wurde. Sogar das Datum des angezeigten und geprüften Rechtsgeschäftes (19.7.1996) erweckt Zweifel an der Zugehörigkeit der Beilage zu dem zur Verbücherung eingereichten (zweiten) Kaufvertrag.

Gemäß § 94 Abs 1 Z 3 GBG hatte es daher bei der Abweisung des Grundbuchsgesuches zu bleiben. Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG hatte es daher bei der Abweisung des Grundbuchsgesuches zu bleiben.

#### **Anmerkung**

E45745 05A01087

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

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00108.97M.0408.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19970408\_OGH0002\_0050OB00108\_97M0000\_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)