jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/4/28 5Ob55/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.04.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. S***** GesmbH, ***** vertreten durch den Geschäftsführer *****, 2. ***** BANK AG, ***** beide vertreten durch Dr. Ferdinand Bruckner, Rechtsanwalt in Korneuburg, wegen Grundbuchshandlungen ob der EZ ***** des Grundbuches ***** infolge Revisionsrekurses der Stadt Wien, Neues Rathaus, 1082 Wien, vertreten durch Dr. Wolfgang Mayer, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 30. Dezember 1991, AZ 46 R 2118/91, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 26. November 1991, TZ 7589/91, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag der Erstantragstellerin auf Einverleibung des Eigentumsrechts für sie ob der im Kopf dieses Beschlusses genannten Liegenschaft auf Grund des Kaufvertrages vom 1. 10. 1990 sowie den Antrag der Zweitantragstellerin auf Einverleibung eines Pfandrechtes zu ihren Gunsten ob dieser Liegenschaft ab. Es begründete seine Entscheidung wie folgt:

Mit Verordnung der Wiener Landesregierung vom 29. 4. 1991, WrLGBl. 1991/24, sei unter anderem das den Gutsbestand dieser Liegenschaft begründende Grundstück zum Assanierungsgebiet erklärt worden. Das erst am 6. 11. 1991 eingelangte Grundbuchsgesuch habe im Hinblick auf die Bestimmung des § 93 GBG nicht mehr bewilligt werden können, weil auf den erst nach den Inkrafttreten der genannten Verordnung gestellten Grundbuchsantrag die Bestimmungen des Stadterneuerungsgesetzes, BGBl. 1974/287 idF BGBl. 1988/406, anzuwenden seien. Gemäß § 9 Abs.2 StadtErnG bedürfe die Übertragung des Eigentumsrechtes im Assanierungsgebiet durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden der Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde. Gemäß § 31 Abs.3 des genannten Gesetzes dürften solche Verträge nur durchgeführt werden, wenn ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bescheinigung der zuständigen Behörde vorliege. Eine solche Urkunde sei dem Gesuch nicht angeschlossen gewesen. Die Pfandrechtseinverleibung sei auch deswegen unzulässig, weil die Pfandurkunde nicht die Angabe des Ortes, Tages, Monates und Jahres der Ausstellung der Urkunde enthalte.

Die Abweisung des Antrages auf Pfandrechtseinverleibung blieb unangefochten.

Das Rekursgericht änderte über Rekurs der Erstantragstellerin den erstgerichtlichen Beschluß dahin ab, daß es die begehrte Eigentumseinverleibung bewilligte. Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt und daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Das Rekursgericht begründete seine Entscheidung im wesentlichen wie folgt:

Soweit das Erstgericht aus der Bestimmung des § 93 GBG, wonach der Zeitpunkt, in dem ein Ansuchen bei dem Grundbuchsgericht einlangt, für dessen Beurteilung entscheidend ist, abzuleiten vermeine, daß die Rechtswirksamkeit des dem Grundbuchsantrag zugrundeliegenden Hauptvertrages nach der derzeit geltenden Rechtslage zu beurteilen sei, übersehe es, daß § 93 GBG nur auf den Buchstand im Zeitpunkt des Einlangens des Gesuches abstellt.

Gemäß § 9 Abs 2 StadtErnG bedürfe in Assanierungsgebieten die Übertragung des Eigentums, die Eintragung eines Baurechtes und Fruchtnießungsrechtes an einem Grundstück oder Teilen davon, soweit sie von Maßnahmen nach diesem Bundesgesetz nicht ausgenommen sind, durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden der Genehmigung der Verwaltungsbehörde.

Im vorliegenden Fall sei der dem Grundbuchsantrag zugrundeliegende Kaufvertrag über eine gemäß Verordnung der Wiener Landesregierung, LGBl. 1991/24, zum Assanierungsgebiet erklärte Liegenschaft vor dem Zeitpunkt der Kundmachung dieser Verordnung abgeschlossen, im Grundbuch aber noch nicht durchgeführt worden. Der Frage, ob § 9 Abs 2 StadtErnG die Gültigkeit des Erwerbsgeschäftes oder des Verfügungsgeschäftes betrifft, komme daher entscheidende Bedeutung zu. Wenn auch § 9 Abs 2 StadtErnG von der "Übertragung des Eigentums" spreche, dürfe nicht übersehen werden, daß bereits die Überschrift des § 9 StadtErnG auf die "Genehmigung von Rechtsgeschäften" laute. Auch § 9 Abs 3 StadtErnG zähle als nicht genehmigungspflichtig unter anderem Schenkungen auf, somit obligatorische Titelgeschäfte und nicht die (sachenrechtliche) Übertragung des Eigentums. Auch aus der Bestimmung des § 31 Abs 3 StadtErnG folge, daß die Genehmigungspflicht das Erwerbungsgeschäft, im vorliegenden Fall somit den Kaufvertrag betreffe. Auch könne der Verkäufer seiner ihm gemäß § 29 StadtErnG auferlegten Anbotsverpflichtung gegenüber der Gemeinde nur nachkommen, wenn die Genehmigungspflicht bereits das Titelgeschäft betreffe und demnach die Verordnung, wonach die Liegenschaft zum Assanierungsgebiet erklärt wird, zu diesem Zeitpunkt bereits in Kraft sei.

Diese Wortinterpretation entspreche auch insofern der Absicht des Gesetzgebers, als die Genehmigungspflicht "vor allem als erster Schritt zur Unterbindung von spekulativen Eigentumsübertragungen" dienen soll (1109 BlgNR 13.GP), wobei nach dem Sinn des Gesetzes nicht spekulative Grundbuchseintragungen, sondern schon spekulative obligatorische Titelgeschäfte der Genehmigung unterliegen sollen.

Das Stadterneuerungsgesetz, BGBl. 287/1974, in der geltenden Fassung enthalte im übrigen keine besonderen Anordnungen über die Behandlung von Rechtsgeschäften, die im Zeitpunkt der Kundmachung des Gesetzes zwar abgeschlossen, aber im Grundbuch noch nicht durchgeführt waren. Daher haben die allgemeinen Bestimmungen, insbesondere § 5 ABGB zur Anwendung zu kommen. Durch den zweiten Satz des § 5 ABGB sei ausdrücklich ausgesprochen, daß Handlungen, die vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes gesetzt wurden, noch nach dem alten Gesetz beurteilt werden müssen.

Betreffe aber der zeitliche Geltungsbereich der Assanierungsverordnung hinsichtlich der Genehmigungspflicht der Gemeinde ausschließlich im Sinne der obigen Ausführungen das Titelgeschäft, so sei der dem Grundbuchsantrag zugrundeliegende, vor dem Inkrafttreten der Assanierungsverordnung abgeschlossene Kaufvertrag nicht genehmigungspflichtig.

In diesem Zusammenhang sei auch zu beachten, daß es gemäß § 22 GBG zur Einverleibung des Eigentumsrechtes der letzten Übernehmerin einer Liegenschaft, die außerbücherlich auf mehrere Personen übertragen wurde, des Nachweises des rechtswirksamen außerbücherlichen Zwischenerwerbes sämtlicher ihrer Vorgänger bedarf. Dieser Nachweis könnte, würde § 9 StadtErnG das sachenrechtliche Verfügungsgeschäft betreffen, nur dadurch erbracht werden, daß in Ansehung jedes einzelnen Zwischenerwerbungsgeschäftes ein Anbotsverfahren durchgeführt (§ 29 Abs 1 StadtErnG) und ein rechtskräftiger Bescheid über die Genehmigung des Rechtsgeschäftes im Sinne des § 31 StadtErnG vorgelegt werden müßte.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Stadt Wien mit dem Antrag, ihn dahin abzuändern, daß der den Antrag auf Eigentumseinverleibung abweisende erstgerichtliche Beschluß wiederhergestellt werde.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Da im Grundbuchsverfahren grundsätzlich nur dem Antragsteller und denjenigen Personen die Rechtsmittellegitimation zuerkannt wird, deren grundbücherliche Rechte durch die bekämpfte Eintragung belastet, abgetreten, beschränkt oder aufgehoben werden (ÖBA 1989/152; NotZ 1991, 321/222 uva.), ist vorweg zu klären, ob auch der Revisionsrekurswerberin ein solches Rechtsschutzinteresse zuzubilligen ist. Eine Verletzung grundbücherlicher Rechte scheidet aus; § 9 AußStrG, der die Rechtsmittellegitimation an das Vorliegen einer Beschwer, also eines rechtlich geschützten Interesses, knüpft und mangels einer besonderen Regelung im GBG auch für den Rekurs im Grundbuchsverfahren gilt (SZ 42/17 uva.), wird jedoch so verstanden, daß auch öffentliche Interessen die Rechtsmittellegitimation verschaffen können. Diese öffentlichen Interessen werden im Grundbuchsverfahren unter Berufung auf § 1 Abs 3 ProkG in der Regel von der Finanzprokuratur wahrgenommen (SZ 11/96; SZ 21/50; RPflSlgG 319; SZ 49/58; RPflSlgG 2.217 ua.), und zwar inbesondere dann, wenn sie sich nicht einem bestimmten Rechtsträger zuordnen lassen. Der Schutz öffentlicher Interessen ist jedoch - auch im Grundbuchsverfahren - nicht allein der Finanzprokuratur vorbehalten (vgl. E 67 ff zu § 122 GBG, MGA4). So wurde etwa den Gemeinden die Rechtsmittellegitimation zuerkannt, wenn eine Angelegenheit ihres selbständigen Wirkungskreises grundbücherliche Vorkehrungen erforderte (vgl. SZ 27/30; RPflSlgG 1931).

Im gegenständlichen Fall sind von der Entscheidung, die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Antragstellerin zu bewilligen, obwohl die betreffende Liegenschaft im Assanierungsgebiet liegt und keine Genehmigung des Erwerbungsgeschäftes im Sinne des § 9 Abs 2 StadtErnG beigebracht wurde, öffentliche Interessen betroffen, die die Stadtgemeinde Wien wahrzunehmen hat. Die in § 9 Abs 2 StadtErnG festgelegte und gemäß § 31 Abs 3 StadtErnG für die grundbücherliche Durchführung erforderliche Genehmigung von Rechtsgeschäften zur Übertragung des Eigentums an Liegenschaften in Assanierungsgebieten soll nämlich nicht zuletzt sicherstellen, daß die betreffende Gemeinde von ihrem Recht Gebrauch machen kann, die Liegenschaft selbst zu erwerben (§§ 8, 29 StadtErnG). Dieses besondere gesetzliche Vorkaufsrecht setzt einen Bedarf der Gemeinde für die von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Zwecke voraus (§ 8 Abs 1 StadtErnG), sodaß jede Umgehung der Genehmigungspflicht von Rechtsgeschäften unmittelbar in die öffentlichen Interessen der "vorkaufsberechtigten" Gemeinde eingreift. An ihrer Rekurslegitimation zur Abwehr von Grundbuchseintragungen, die unter Verletzung des § 31 Abs 3 StadtErnG bewilligt wurden, ist daher nicht zu zweifeln.

In der Sache selbst ist den Argumenten der Rechtsmittelwerberin nicht zu folgen.

Richtig ist, daß gemäß § 431 ABGB zur Übertragung des Eigentums einer Liegenschaft das Erwerbungsgeschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden muß. Daraus zu schließen, der Gesetzgeber habe die in § 9 Abs 2 StadtErnG normierte Genehmigungspflicht für die "Übertragung des Eigentums" an Liegenschaften im Assanierungsgebiet auch auf die grundbücherliche Durchführung des Titelgeschäftes bezogen, erscheint jedoch bei systematischer und teleologischer Interpretation dieser Gesetzesbestimmung unhaltbar. Schon das Rekursgericht hat darauf hingewiesen, daß eine nur am Wortlaut "Übertragung des Eigentums" orientierte Gesetzesauslegung zu zweifelhaften Ergebnissen führen muß, weil § 9 StadtErnG ausdrücklich (sowohl in der Überschrift als auch in Abs 2 selbst) auf die Genehmigung von Rechtsgeschäften Bezug nimmt und Abs 3 leg.cit. Schenkungen sowie Rechtgeschäfte, die zwischen nahen Angehörigen abgeschlossen werden, also offensichtlich Verpflichtungsgeschäfte, von der Genehmigungspflicht ausnimmt. Gegen den Rechtsstandpunkt der Revisionsrekurswerberin, wonach sich die Genehmigung der Bezirksverwaltungsbehörde auch auf die Verbücherung des Verpflichtungsgeschäftes erstrecken müsse, spricht jedoch vor allem, daß die Verbücherung nur mehr der gerichtliche Vollzug des Verfügungsgeschäftes ist. In diesen Akt kann eine Verwaltungsbehörde - sei es durch eine Genehmigung oder deren Versagung - gar nicht eingreifen. Folgerichtig verlangt § 31 Abs 3 StadtErnG, wonach Verträge über Rechtsgeschäfte gemäß § 9 leg.cit. grundbücherlich nur durchgeführt werden dürfen, wenn (von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen) ein rechtskräftiger Bescheid über die Genehmigung des Rechtsgeschäftes vorliegt, eine genehmigende Erklärung der Verwaltungsbehörde, die der Verbücherung zeitlich vorangeht und dem Verbücherungsansuchen bereits angeschlossen ist.

Demnach kann sich die im § 9 Abs 2 StadtErnG geforderte Genehmigung der Übereignung von Liegenschaften in Assanierungsgebieten nur auf die rechtsgeschäftliche Einigung der Vertragsparteien beziehen. Daß die "Übertragung des Eigentums" zu genehmigen ist, kann bei Würdigung des normativen Gehalts dieser besonderen Wortwahl nur bedeuten, daß der Gesetzgeber ein Rechtsgeschäft meint, das bereits in verbücherungsfähiger Form vorliegt. Es muß also - etwa bei einem Kaufvertrag - nicht nur die Willenseinigung der Vertragsparteien über die entgeltliche Veräußerung einer Liegenschaft dokumentiert sein, sondern auch eine beglaubigt unterfertigte Aufsandungserklärung des Verkäufers vorliegen, sodaß es nur mehr der in § 31 Abs 3 StadtErnG erwähnten grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes bedarf, um dem Käufer Eigentum zu verschaffen.

Ein solches Verständnis des § 9 Abs 2 StadtErnG wird durchaus den Intentionen des Gesetzgebers gerecht, Spekulationsgeschäfte mit Liegenschaften im Assanierungsgebiet zu verhindern, um angemessene Grundstückspreise sicherzustellen (1109 BlgNR 13.GP, 2 u 4). Würde man nur das Verpflichtungsgeschäft, also die Willenseinigung der Vertragsparteien über die Veräußerung der Liegenschaft, die auch mündlich zustandekommen könnte, der Genehmigungspflicht unterwerfen, wäre das Ziel einer wirksamen Kontrolle des Liegenschaftsverkehrs in Assanierungsgebieten wohl kaum zu erreichen, weshalb der Wortwahl "Übertragung des Eigentums" durchaus der Sinn einer möglichst umfassenden Genehmigungspflicht unterstellt werden kann; ratio und Systematik des Gesetzes erlauben es jedoch nicht, den genehmigungspflichtigen Vorgang bis hin zur grundbücherlichen Durchführung des Rechtsgeschäftes zu erstrecken.

Daß damit die Genehmigungspflicht von Rechtsgeschäften über Liegenschaften in Assanierungsgebieten weniger streng gehandhabt würde als die vergleichbare Eintragungsvoraussetzung einer grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, trifft nicht zu. Die diesbezüglichen Judikatur- und Lehrmeinungen bewegen sich im wesentlichen zwischen den Positionen, der Genehmigungspflicht entweder "nur" oder "jedenfalls auch" das Verpflichtungsgeschäft zu unterwerfen; selbst die Vertreter einer Genehmigungspflicht des Verfügungsgeschäftes gehen jedoch nicht so weit, die grundbücherliche Durchführung des Rechtsgeschäfts in den genehmigungspflichtigen Vorgang einzubeziehen (NotZ 1955, 125; Faistenberger, Vorkaufsrecht, 54 ff; Steiner, Grundverkehrsbehördliche Genehmigung und Bedingungslehre, JBl 1974, 506 ff; Bydlinski, JBl 1975, 652 ff; Rummel in Rummel I2, Rz 6 zu § 897 ABGB; Sandholzer, Grundverkehr und Ausländergrunderwerb im Bundesländervergleich, 73 ff). Dieser Vorgang ist spätestens mit dem Abschluß eines dinglichen Rechtsgeschäftes beendet, das alle inhaltlichen und formellen Voraussetzungen für eine Verbücherung erfüllt.

Im konkreten Fall ist die Genehmigungspflicht erst mit Inkrafttreten der Assanierungsverordnung, also frühestens am 30. 4. 1991 entstanden. Zu diesem Zeitpunkt lag der Kaufvertrag über die im Assanierungsgebiet liegende Liegenschaft bereits in verbücherungsfähiger Form vor. Die Verbücherung hätte daher - wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte - nur dann von der Vorlage eines Genehmigungsbescheides der Bezirksverwaltungsbehörde abhängig gemacht werden dürfen, wenn die Genehmigungspflicht von Gesetzes wegen auch bereits abgeschlossene Rechtsgeschäfte erfassen sollte.

Die Rückwirkung von Gesetzen ist an sich nicht ausgeschlossen, gemäß§ 5 ABGB jedoch grundsätzlich nicht anzunehmen (Bydlinski in Rummel I2, Rz 2 zu § 5 ABGB). Sie bedürfte in der Regel einer ausdrücklichen gesetzlichen Anordnung (JBl 1973, 374 ua), die - wie die Revisionsrekurswerberin selbst zugesteht - im gegenständlichen Fall fehlt. Die ihrer Meinung nach dennoch zu unterstellende Rückwirkung der Genehmigungspflicht für alle noch nicht verbücherten Rechtsgeschäfte über Liegenschaften im Assanierungsgebiet begründet die Revisionsrekurswerberin damit, daß zwingende, dem öffentlichen Recht angehörende Gesetzesbestimmungen die Rechtslage auch für die Vergangenheit verändern. Der zwingende Charakter einer Norm läßt jedoch für sich allein noch nicht den Schluß zu, daß sie der Gesetzgeber rückwirkend in Kraft setzen wollte. Er kann die Rückwirkung indizieren, doch bedarf es weiterer Anhaltspunkte im konkreten Inhalt und Zweck einer gesetzlichen Regelung, um die dem § 5 ABGB zu entnehmende gegenteilige Vermutung zu entkräften (vgl. JBl 1947, 243; EvBl 1977/67).

Hier gebietet der Gesetzeszweck, Spekulationsgeschäfte über Liegenschaften im Assanierungsgebiet zu unterbinden und den Erfolg der beabsichtigten Assanierungsmaßnahmen durch eine wirksame Kontrolle des Liegenschaftsverkehrs sicherzustellen, keine Rückwirkung. Er wird - wie bereits dargestellt - dadurch erreicht, daß man alle jene Rechtsgeschäfte der Genehmigungspflicht unterwirft, die bei Inkrafttreten der Assanierungsverordnung noch nicht bis zur Verbücherungsfähigkeit gediehen waren. Die Judikatur hat auch bisher bei vergleichbaren - ebenfalls zwingenden - gesetzlichen Anordnungen keine Rückwirkung angenommen (NotZ 1955, 125; RPflSlgG 467).

Aus allen diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E28596

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00055.92.0428.000

Dokumentnummer

JJT_19920428_OGH0002_0050OB00055_9200000_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