

TE OGH 1990/10/23 50b51/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. Franziska K***, Pensionistin, und

2. Friedrich K***, Pensionist, beide 1190 Wien, Formanekgasse 41, beide vertreten durch Dr.Josef Olischar, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechtes und anderer Eintragungen ob der Liegenschaft EZ 870 des Grundbuches Alsergrund infolge Revisionskurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 30.April 1990, AZ 46 R 2010/90, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21.Dezember 1989, TZ 14.089/89, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

1. Der Revisionsrekurs wird, soweit er die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechtes C-LNR 5 a und des Wiederkaufsrechtes C-LNR 6 a bezüglich des Miteigentumsanteiles B-LNR 12 betrifft, zurückgewiesen.

2. Im übrigen wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben. Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß sie wie folgt lauten:

"GRUNDBUCH 01002 Alsergrund EINLAGEZAHL 870

Ferstelgasse 5/Garnisongasse 12

B

LNR 12 ANTEIL: 40/880

O*** Gertrude

GEB: 1951-10-20 ADR: Sommerhaidenweg 41 1180

b 8305/1956 Wohnungseigentum an W 18a

c 7148/1977 Kaufvertrag 1977-07-13, Einantwortungsurkunde

1976-06-24 Eigentumsrecht

d 8283/1989 Rangordnung für die Veräußerung bis 1990-09-14

e 8425/1989 Geburtsdatum

g 6458/1990 Revisionsrekurs

h 10654/1990 Rangordnung für die Veräußerung bis 1991-09-27 Aufgrund des Kaufvertrages vom 26.9.1989 werden nachstehende

Eigentumseinverleibungen und sonstige Eintragungen bewilligt:

B

LNR 16 ANTEIL: 20/880

K*** Franziska

GEB: 1925-02-13 ADR: Formanekgasse 41 1190

a 8305/1956 Wohnungseigentum an W 18a

b .../1990 14089/1989 IM R*** 8283/1989 Kaufvertrag

1989-09-26

Eigentumsrecht

c.../1990 IM R*** 14089/1989 Verbindung gemäß § 12 Abs 1

WEG 1975

d 10654/1990 Rangordnung für die Veräußerung bis 1991-09-27

LNR 17 ANTEIL: 20/880

K*** Friedrich

GEB: 1921-10-24 ADR: Formanekgasse 41 1190

a 8305/1956 Wohnungseigentum an W 18a

b.../1990 14098/1989 IM R*** 8283/1989 Kaufvertrag

1989-09-26

Eigentumsrecht

c.../1990 IM R*** 14089/1989 Verbindung gemäß § 12 Abs 1

WEG 1975

d 10654/1990 Rangordnung für die Veräußerung bis 1991-09-27

Die Eigentumsrechtseintragung B-LNR 12 ist gemäß§ 3 Abs 4 GUG in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen zu übertragen.

Hievon werden verständigt:

1.

Franziska K***, Pensionistin, Formanekgasse 41, 1190 Wien

2.

Friedrich K***, Pensionist, Formanekgasse 41, 1190 Wien

3.

Gertrude O***, Angestellte, Sommerhaidenweg 41, 1180 Wien

4.

Dr.Josef O***, Rechtsanwalt, Museumstraße 4/4, 1010 Wien, mit den Beilagen A bis E in Urschrift,

5. Finanzamt für den 9., 18. und 19.Bezirk, Nußdorferstraße 90, 1090 Wien, zur Zahl 155843/89,

6. Magistrat der Stadt Wien, MA 40 (Zentrale Liegenschaftsevidenz), Lerchenfelderstraße 4, 1080 Wien."

Text

Begründung:

Die Antragsteller beehrten aufgrund des Kaufvertrages vom 26.9.1989 (und anderer erforderlicher Urkunden), mit dem sie die 40/880 Anteile der Gertrude O*** an der Liegenschaft EZ 870 des Grundbuches Alsergrund (verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung 18a) je zur Hälfte um den vor Vertragsunterfertigung bar bezahlten Kaufpreis von S 2,550.000 kauften,

1. die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes je zur Hälfte im Range der Rangordnung TZ 8283/89 und die Verbindung dieser Anteile gemäß § 12 Abs 1 WEG 1975,

sowie

2. die Einverleibung der Löschung des Vorkaufsrechtes C-LNR 5a und 3. die Einverleibung der Löschung des Wiederkaufsrechtes C-LNR

6a.

Das Erstgericht wies diese Anträge mit der Begründung ab, daß

1. der im Vertrag angeführte Kaufpreis unbestimmt sei, weil nicht angeführt sei, welcher Teil des Kaufpreises auf jeden Käufer entfalle, und

2. bezüglich der beehrten Einverleibung der Löschung des Vor- und Wiederkaufsrechtes eine Löschungsurkunde nicht angeschlossen und die Löschung nach § 131 GBG nicht beehrt worden sei.

Die Abweisungen wurden gemäß § 99 GBG angemerkt, allerdings nach Vorliegen der bestätigenden Entscheidung des Rekursgerichtes entgegen der Bestimmung des § 125 Abs 1 GBG in der nach Art XLI Z 5 WGN 1989 schon maßgebenden Fassung des Art XXIV WGN 1989 vorzeitig gelöscht; hingegen wurde der Revisionsrekurs bei B-LNR 12 angemerkt. Das Rekursgericht bestätigte den erstgerichtlichen Beschluß unter Billigung der darin ausgesprochenen Rechtsansichten. Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist teils unzulässig, teils berechtigt.

a) Zur Unzulässigkeit:

Das seinerzeit eingetragene, auch den Miteigentumsanteil der Gertrude O*** betreffende Vorkaufsrecht (C-LNR 5a) und das Wiederkaufsrecht (C-LNR 6a) wurden in der Zwischenzeit (TZ 4015/1990 und TZ 4016/1990) gelöscht. Dadurch ist das Rechtsschutzinteresse der Antragsteller - Voraussetzung der Zulässigkeit jeden Rechtsmittels auch im Grundbuchsverfahren - weggefallen. Ihr Rechtsmittel war daher insoweit zurückzuweisen.

b) Zur beehrten Eigentumseinverleibung:

Zu den Erfordernissen eines Kaufvertrages gehört nach § 1054 ABGB, daß der Kaufpreis in barem Geld bestehen muß und (ua) nicht unbestimmt sein darf. Letzteres ist - entgegen der Ansicht der Vorinstanzen, die insoweit einer vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten Rechtsansicht von Rekursgerichten folgten (MGA - Österr.Grundbuchsrecht3 § 26 GBG/E 85) - aus folgenden Gründen der Fall:

Die Antragsteller kauften den nach dem WEG 1975 erforderlichen Mindestanteil (hier: 40/880 Anteile) von Gertrude O*** je zur Hälfte (also jeder Antragsteller 20/880 Anteile) um zusammen S 2,550.000. Daraus folgt - mangels anderer Vereinbarung in der für die Beurteilung des Grundbuchsgesuches allein maßgebenden Vertragsurkunde - eine gleichmäßige Verteilung des Gesamtkaufpreises auf alle 40/880 Anteile. Jede andere Auslegung widerspräche der Vorschrift des § 914 ABGB über die Auslegung von Verträgen nach der Übung des redlichen Verkehrs. Dies entspricht dem Wortsinn der in der Vertragsurkunde enthaltenen Kaufpreisvereinbarung, der problemlos eine damit übereinstimmende Parteienabsicht annehmen läßt. Ausgehend davon entfällt auf den von jedem Antragsteller erworbenen Hälfteanteil am Mindestanteil der halbe Gesamtkaufpreis. Er ist also objektiv bestimmbar. Bestimmbarkeit genügt dem Bestimmtheitserfordernis des § 1054 ABGB (Aicher in Rummel2, Rz 10 zu § 1054 mwN; JBI 1979, 94; GesRZ 1980, 42).

Die Frage, in welchem Ausmaß die Antragsteller für den Gesamtkaufpreis allenfalls hafteten, nämlich entweder nach Anteilen im Sinne der §§ 888 und 889 ABGB (s Gamerith in Rummel2, Rz 5 zu § 889 betreffend Liegenschaftserwerb durch Ehegatten je zur Hälfte) oder zur ungeteilten Hand wegen der besonderen Ausformung des

Wohnungseigentums von Ehegatten nach § 9 WEG 1975 im Zusammenhang mit den Folgen der Regeln des redlichen Verkehrs für die Kaufpreisforderungen des Verkäufers, der seine Leistung nur unteilbar beiden Vertragspartnern erbringen kann (Gamerith in Rummel2, Rz 2 zu § 889; MietSlg XXX/9), hat somit der Bestimmtheit des Kaufpreises nichts zu tun und ist daher bei Erledigung dieses Grundbuchsgesuches nicht zu beantworten.

Bei der Eintragung der Eigentumsrechte (B-LNR 16 und 17) war zum Ausdruck zu bringen, daß die unter der TZ der Revisionsrekurserledigung bewilligte Einverleibung einen Eigentumserwerb betrifft, der in dem der TZ 14089/89 entsprechenden Zeitpunkt erfolgte und den der ausgenützten Rangordnungsanmerkung zukommende Rang TZ 8283/89 hat (s die Ausführung der vergleichbaren Zeitpunkten entsprechenden drei Tagebuchzahlen in Dittrich-Pfeiffer, Muster für Grundbuchsanträge 22).

Da nach dem Inhalt der vorgelegten Urkunden auch andere Hindernisse gegen die Eintragungsbegehren der Antragsteller (Eigentumseinverleibung, Verbindung der Mindestanteile) nicht bestehen, war wie im Spruch zu entscheiden.

Die nachträglich eingetragene Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung (B-LNR 12h) war auf die neu aufgestellten Miteigentumanteile der Antragsteller zu übertragen, weil eine Löschung derselben nach § 57 Abs 1 GBG nicht beantragt ist.

Anmerkung

E21915

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00051.9.1023.000

Dokumentnummer

JJT_19901023_OGH0002_0050OB00051_9000000_000

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

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at