jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/7/3 5Ob54/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.07.1990

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 Richter in der Grundbuchssache betreffend das Vorkaufsrecht für das Grundstück 38/2 hinsichtlich der Grundstücke 37 und 38/1 je des Grundbuches Eisenstadt, derzeit inneliegend der EZ 250 Grundbuch 30003 Eisenstadt infolge Revisionsrekurses der Felicitas T***, geboren am 7.Mai 1937, Eisenstadt, Beim Alten Stadttor 12, vertreten durch Dr. Rudolf Schaller, Rechtsanwalt in Oberpullendorf, gegen den Beschluß des Landesgerichtes Eisenstadt als Rekursgericht vom 30.März 1990, AZ R 78/90, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 14. Februar 1990, TZ 1277/90, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 23.April 1956 verkaufte Dipl.Ing. Adolf V***, geboren 1895, an die V*** E*** reg GenmbH die Grundstücke Nr 37 und 38/1 der KG Eisenstadt je Baufläche, zum Preis von 500.000 S. In Punkt X. dieses Kaufvertrages räumte die Käuferin "den jeweiligen Eigentümern des Grundstückes Nr 38/2 der KG Eisenstadt das Vorkaufsrecht an dem Kaufobjekte" ein. Das Vorkaufsrecht ist derzeit unter CLNr 1 a der Liegenschaft EZ 1927 KG Eisenstadt einverleibt. Dipl.Ing. Adolf V*** ist am 24.März 1974 verstorben. Felicitas T*** ist dessen Alleinerbin und Alleineigentümerin des Grundstückes Nr 38/2, derzeit inneliegend der Liegenschaft EZ 250 KG Eisenstadt.

Die V*** OST reg GenmbH, die nunmehrige Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1927 KG Eisenstadt, regte die Löschung des genannten Vorkaufsrechtes für das Grundstück Nr 38/2 KG Eisenstadt an. Das Erstgericht ordnete unter Hinweis auf die §§ 1072 ff ABGB wegen des Nachweises des Ablebens des Berechtigten die Löschung der Eintragung des Vorkaufsrechtes gemäß §§ 131 ff GBG an. Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Felicitas T*** nicht Folge und bestätigte den erstgerichtlichen Beschluß mit der Maßgabe, daß das Vorkaufsrecht gelöscht wird. In der Regel sei das Vorkaufsrecht ein persönliches Recht, sofern es nicht hinsichtlich unbeweglicher Güter durch Eintragung in die öffentlichen Bücher in ein dingliches Recht verwandelt werde. Gemäß § 1074 ABGB könne das Vorkaufsrecht weder einem Dritten abgetreten, noch auf den Erben des Berechtigten übertragen werden. Da das Vorkaufsrecht weder veräußert noch vererbt werden könne und damit ein höchstpersönliches Recht sei, müsse die Person des Berechtigten individuell bestimmt sein und sei eine bloß gattungsmäßige Umschreibung einer berechtigten Personenkategorie nicht zulässig. Infolge Nachweises des Ablebens des Berechtigten könne daher das Vorkaufsrecht auch gelöscht werden.

Wegen der durch § 1074 ABGB angeordneten Unvererblichkeit und Unübertragbarkeit des Vorkaufsrechtes sei es erforderlich, die Person des Berechtigten von vornherein individuell zu bestimmen. Das Vorkaufsrecht könne daher nicht wirksam zugunsten einer nach Gattungsmerkmalen bestimmten Kategorie von Personen begründet werden. Andernfalls wäre die in § 1074 ABGB vorgesehene Beschränkung unwirksam. Daraus folge, daß das im Kaufvertrag vom 23.April 1956 zwischen Dipl.Ing. Adolf V*** einerseits und der V*** E*** anderseits vereinbarte und einverleibte Vorkaufsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr 38/2 der KG Eisenstadt kein gültiges Vorkaufsrecht iS der §§ 1072 ff ABGB sei. Dabei handle es sich um eine grundbuchswidrige, mit unheilbarer Nichtigkeit behafteter Eintragung, die auch nicht gutgläubigen Dritten gegenüber Rechtswirkungen nach sich ziehen könne. Die Eintragung des vom Erstgericht gelöschten Vorkaufsrechtes stelle daher keine der materiellen Rechtslage widersprechende Formverletzung dar, die mit Rekurs bekämpft werden könnte, sondern eine Eintragung, die wegen ihres Gegenstandes nicht hätte stattfinden dürfen. Damit sei aber vom Erstgericht keine gegenstandslose Eintragung, sondern eine unzulässige Eintragung gelöscht worden. Eine solche Eintragung müsse vom Grundbuchsgericht von Amts wegen gelöscht werden. Da jedoch die Entscheidung des Erstgerichtes auf die §§ 131 ff GBG gestützt worden sei, habe diese Spruch und Begründung vermengende Entscheidung bestätigt und ihr eine klarere und vollständigere Fassung gegeben werden müssen.

Rechtliche Beurteilung

Der von Felicitas T*** gegen diese rekursgerichtliche Entscheidung erhobene Rekurs ist nicht berechtigt.

In ihrem Revisionsrekurs wendet sich die Rechtsmittelwerberin in erster Linie gegen die Ansicht des Rekursgerichtes, das Vorkaufsrecht sei hier nicht rechtswirksam begründet worden. Zu Unrecht meint die Revisionsrekurswerberin, der vorliegende Fall sei jenem gleichzuhalten, der der in EvBl 1958/273 veröffentlichten Entscheidung zugrundelag und bei dem einer "Nachbarschaft" ein Vorkaufsrecht eingeräumt wurde. Bei dieser "Nachbarschaft" handelte es sich nämlich um eine Agrargemeinschaft, die unabhängig von den Eigentümern der Stammsitzliegenschaften eine juristische Person darstellt, weshalb hier eine berechtigte Person individuell bestimmt war, was bei den jeweiligen Rechtsnachfolgern des aus dem Vorkaufsrecht Berechtigten hingegen nicht der Fall ist. Der Rechtsmittelwerberin kann auch darin nicht gefolgt werden, daß hier im Sinne der Privatautonomie ein obligatorisches Vorkaufsrecht begründet worden sei. Die im Obligationenrecht weitgehend bestehende privatautonome Gestaltungsmöglichkeit ist nämlich durch § 1074 ABGB dahin eingeschränkt, daß die Rechtsnachfolge in die Position des Vorkaufsberechtigten - wie das Rekursgericht zutreffend erkannte - verwehrt ist (Aicher in Rummel, ABGB2, Rz 3 zu § 1067 und Rz 2 zu § 1073; Binder in Schwimann, ABGB IV/1 Rz 1 zu § 1073 und Rz 1 und 3 zu § 1074). § 1074 ABGB ist nach herrschender Lehre und Rechtsprechung zwingender Natur (Bydlinski in Klang2 IV/2, 836 f; Aicher, aaO, Rz 1 zu § 1074; Binder, aaO, Rz 2 zu § 1074). Auch aus dem Hinweis auf die von Peter Bydlinski (Die Übertragung von Gestaltungsrechten) vertretene eingeschränkte Übertragbarkeit des Vorkaufsrechtes ist für die Rechtsmittelwerberin nichts gewonnen, weil im vorliegenden Fall der vorerst Berechtigte bereits verstorben ist und auch nach P.Bydlinski das Vorkaufsrecht mit der Lebensdauer des ursprünglich Berechtigten zeitlich beschränkt bleiben müßte. Insoweit die Revisionsrekurswerberin letztlich vom angeblichen Willen der Vertragsteile und einem offenbaren Fehler des Vertragsverfassers, der diese Absicht nicht zum Ausdruck kommen lasse, ausgeht und meint, das Rekursgericht hätte gegebenenfalls zusätzliche Erhebungen vornehmen oder Feststellungen treffen müssen, die zur Auslegung des Vertrages hätten beitragen können, übersieht sie, daß das Grundbuchsverfahren ein reines Aktenverfahren ist, und der diesbezügliche Vertragspunkt, nach dem die Käuferin das Vorkaufsrecht den "jeweiligen Eigentümern" des Grundstückes Nr 38/2 der KG Eisenstadt eingeräumt hat, keinen Raum für eine andere Vertragsauslegung zuläßt.

Handelt es sich somit um ein nicht rechtswirksam begründetes Vorkaufsrecht, so kann in der vom Rekursgericht vorgenommenen Löschung der vorliegenden Eintragung kein Rechtsirrtum erblickt werden.

Dem Revisionsrekurs konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung

E21418

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00054.9.0703.000

Dokumentnummer

JJT_19900703_OGH0002_0050OB00054_9000000_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