

# TE OGH 1990/5/29 50b24/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.05.1990

## 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.) Kata R\*\*\*, und 2.) Jakob R\*\*\*, beide Wien 21, Werndl-gasse 4/10, beide vertreten durch Dr. Heinz-Volker Strobl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechtes ob der Liegenschaft EZ 102 KG Wallendorf infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes Eisenstadt als Rekursgerichtes vom 19. Februar 1990, AZ R 372/89, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Jennersdorf vom 29. September 1989, TZ 1853/89, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragsteller, ihnen auf Grund eines Kaufvertrages, der Baulandbestätigung der Markt-gemeinde Mogersdorf, des Rangordnungsbeschlusses und der Unbedenklichkeitsbescheinigung, der vorgelegten Staatsbürgerschaftsnachweise sowie eines Schuldscheines und der Verpfändungs- und Aufsandungserklärung die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte ob der Liegenschaft EZ 102 KG Wallendorf (bestehend aus den Grundstücken 294 Haus KNr 76, Hof und Wirtschaftsgebäude in Ortsried und Nr 295 Garten in Ortsried), ferner der Löschung einer Dienstbarkeit und eines Belastungs- und Veräußerungsverbot-es sowie eines Pfandrechtes zu bewilligen, mit der Begründung ab, es sei weder bescheinigt, daß die vom Einverleibungsbegehren betroffenen Grundstücke weder land- noch forstwirtschaftlich genutzt würden noch sei eine Zustimmungserklärung der Grundverkehrskommission vorgelegt worden. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit der wesentlichen Begründung, schon nach der Bezeichnung der Grundstücke im Grundbuch stehe nicht zweifelsfrei fest, daß diese nicht zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörten. Nach § 1 Abs 1 des Burgenländischen Grundverkehrsgesetzes sei die Übertragung des Eigentums an einem ganz oder teilweise dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit Zustimmung der zuständigen Grundverkehrskommission zulässig. Ob ein Grundstück ganz oder teilweise dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sei, werde nach § 1 Abs 3 des genannten Gesetzes nicht nach seiner Bezeichnung im Grundkataster, sondern nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung beurteilt. Die Bestätigung des Bürgermeisters, daß diese

Grundstücke im Bauland gelegen seien, könne mangels Kompetenz desselben weder die mangelnde Entscheidung der Grundverkehrskommission ersetzen noch die Zweifel an der Widmung der betroffenen Grundstücke für einen landwirtschaftlichen Betrieb ausschließen.

Auch eine Vormerkung des Eigentumsrechtes der Antragsteller sei nicht zulässig, weil die mangelnde Zustimmung der Grundverkehrskommission das Vorliegen des nach § 26 Abs 2 GBG erforderlichen Rechtsgrundes nicht mit Sicherheit gegeben erscheinen lasse.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteige und daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil bezüglich des Erfordernisses der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Kaufvertrages, wenn der Kaufgegenstand nur Gebäude und Garten sei, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle und andererseits hinsichtlich der Frage, ob bei Fehlen der erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung zwar die beantragte Einverleibung abzuweisen, jedoch eine Vormerkung bewilligt werden könne, unterschiedliche Rechtsansichten bestünden.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist nicht berechtigt. Gemäß § 94 Abs 1 GBG darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligt werden, wenn das Begehren nach dem Inhalt der beigebrachten Urkunden nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich ist, sondern auch hinsichtlich der materiell-rechtlichen Frage keinerlei Zweifel aufkommen läßt (NZ 1989, 226 ua).

Nach § 1 BgIGVG ist die Übertragung des Eigentums an einem ganz oder teilweise dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmeten Grundstück durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit Zustimmung der zuständigen Grundverkehrskommission zulässig. Wenn die Grundverkehrskommission die Zustimmung versagt, ist das Rechtsgeschäft ungültig (§ 1 Abs 2 l c). Nach seit langem ständiger Rechtsprechung bewirken solche Bestimmungen in den Grundverkehrsgesetzen, daß der Kaufvertrag durch die Genehmigung der Grundverkehrskommission aufschiebend (EvBl 1958/30 ua) bedingt also bis zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung schwebend unwirksam ist (JBl 1988, 445 und 513). Es ist also in einem solchen Fall noch in Schwebelage, ob überhaupt der nach § 26 Abs 2 GBG erforderliche gültige Rechtsgrund gegeben ist. Dies zu prüfen, obliegt nach dem Gesagten dem Grundbuchsgericht. Schon aus der oben wiedergegebenen Bezeichnung der Grundstücke bleibt zweifelhaft, ob es sich nicht doch um einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmete Grundstücke handelt und daher das Rechtsgeschäft der Genehmigung durch die Grundverkehrskommission bedarf. Diese Zweifel können nicht durch das Grundbuchsgericht selbst, bei dem ein reines Urkundenverfahren stattfindet, beseitigt werden, sondern nur durch von den Antragstellern beizubringende Urkunden. Als solche kommt eine Entscheidung der Grundverkehrskommission in Frage, die dann, wenn sie zur Überzeugung kommt, daß das Rechtsgeschäft nicht ihrer Zustimmung bedarf und daher keine Zuständigkeit der Grundverkehrskommission gegeben ist, den entsprechenden Antrag zurückweisen kann (im Burgenländischen Grundverkehrsgesetz fehlen ausdrückliche Bestimmungen über eine sogenannte Negativbestätigung, wie sie zum Beispiel im Tiroler Grundverkehrsgesetz vorgesehen ist). Die vom Bürgermeister ausgestellte Bestätigung, daß die betreffenden Grundstücke im Bauland liegen, besagt - abgesehen davon, daß der Bürgermeister kein Organ ist, dem nach dem burgenländischen Grundverkehrsgesetz die Ausstellung irgendeiner Bestätigung in Vollziehung des Grundverkehrsgesetzes zukommt - schon seinem Inhalt nach nichts darüber aus, ob die, obgleich im Bauland liegenden Grundstücke einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gewidmet sind.

Daß der Bürgermeister Baubehörde ist, besagt in diesem Zusammenhang nichts, weil die Frage, ob eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung erforderlich ist oder nicht, nur von der Grundverkehrsbehörde und nicht von der Baubehörde entschieden werden darf.

Das Grundbuchsgericht wies daher das Begehren auf Einverleibung des Eigentumsrechtes (und die davon abhängigen weiteren Einverleibungsbegehren) zutreffend ab.

Nach § 35 GBG kann auf Grund einer Urkunde die Vormerkung bewilligt werden, wenn die beigebrachte Urkunde zwar nicht alle in den §§ 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung aufweist, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (§§ 26 und 27 GBG) zur grundbücherlichen Eintragung besitzt. Nach § 26 Abs 2 GBG müssen Urkunden einen gültigen Rechtsgrund enthalten, wenn es sich um die Erwerbung eines dinglichen Rechtes handelt. Ein solcher Rechtsgrund ist nicht gegeben, wenn das Rechtsgeschäft selbst noch schwebend unwirksam ist. Es kann daher dann, wenn zweifelhaft ist, ob das dem Eintragungsbegehren zugrunde liegende Rechtsgeschäft der Genehmigung

durch die Grundverkehrskommission bedarf, auch eine Vormerkung nicht bewilligt werden.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

**Anmerkung**

E21695

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1990:0050OB00024.9.0529.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19900529\_OGH0002\_0050OB00024\_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](http://www.jusline.at)