

TE OGH 1978/5/23 50b12/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.05.1978

Norm

ABGB §431

ABGB §433

ABGB §1054

ABGB §1411

Grundbuchsgesetz §26

Kopf

SZ 51/72

Spruch

Für die Eigentumsrückübertragung durch den sachenrechtlichen Verfügungsakt (Eintragung im Grundbuch) nach Aufhebung des Kaufvertrages über eine Liegenschaft bedarf es bei einem Ausländer der Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz

OGH 23. Mai 1978, 5 Ob 12/78 (LG für ZRS Wien, 46 R 1046/77; BG Innere Stadt Wien, TZ 5619/76)

Text

Im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 2136 des Grundbuches über die KG L sind unter OZ 15 b X zu einem Viertelanteil und unter OZ 21 Y zu drei Viertelanteilen als Eigentümer eingetragen.

X ist mit Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 28. August 1975 schuldig erkannt worden, in die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Z ob des ihm, X, gehörigen Viertelanteiles an der oben bezeichneten Liegenschaft einzuwilligen. Tragender Grund für diese Entscheidung war, daß X diesen Liegenschaftsanteil am 2. Jänner 1970 an Y, die damals Eigentümerin der restlichen drei Viertel dieser Liegenschaft war, zum Preis von 3500 US-Dollar unter Übernahme der Lasten verkauft hat, und Y am 8. April 1971 die gesamte Liegenschaft zum Preis von 150 000 S unter gleichzeitiger Abtretung ihres obligatorischen Anspruches aus dem Kaufvertrag mit X vom 2. Jänner 1970 an Z weiterverkaufte. Mit dem Vertrag vom 29. März 1973 haben Y und Z den Kaufvertrag vom 8. April 1971 über die eingangs bezeichnete Liegenschaft einverständlich wieder aufgelöst und Z hat seine ausdrückliche Einwilligung erteilt, daß auf Grund dieser Vereinbarung das Eigentumsrecht an der genannten Liegenschaft jederzeit zu Gunsten von Y einverleibt werde. Die Unterschrift von Z auf dieser Urkunde ist gerichtlich beglaubigt.

Auf Grund der angeführten Entscheidung des Landesgerichtes für ZRS Wien und der Vertragsauflösung vom 29. März 1973 hat das Erstgericht als Grundbuchsgericht zugunsten der Antragstellerin Y die Einverleibung des Eigentumsrechtes ob des X gehörigen Viertelanteiles an der schon mehrfach erwähnten Liegenschaft bewilligt.

Das Gericht zweiter Instanz hat in Stattgebung des Rekurses, des Voreigentümers X den Beschluß des Erstgerichtes dahin abgeändert, daß es das Eintragungsbegehren der Antragstellerin abwies. Zur Begründung dieser Entscheidung führte das Rekursgericht zwei Eintragungshindernisse an:

1. Die Antragstellerin, die ihren Wohnsitz in den USA hat, habe nicht, wie dies das Ausländergrunderwerbsgesetz für das Land Wien verlange, nachgewiesen, daß sie österreichische Staatsbürgerin sei oder, falls sie Ausländerin sei, den in diesem Fall notwendigen Genehmigungsbescheid der Wiener Landesregierung vorgelegt; das zuletzt genannte Erfordernis gelte auch in Ansehung von Staatsangehörigen der Vereinigten Staaten von Amerika.
2. Der Vertragsauflösungsvertrag bedürfe, um eine mißbräuchliche Umgehung der Vorschrift des § 26 Abs. 2 GBG betreffend die Angabe eines gültigen Rechtsgrundes auszuschließen, der ausdrücklichen Vereinbarung der Rückstellung der seinerzeitigen gegenseitigen Leistungen und es müsse, damit das Eigentumsrecht des seinerzeitigen Verkäufers im Grundbuch einverleibt werden könne, auch der seinerzeitige Kaufvertrag vorgelegt werden. An diesen beiden Erfordernissen mangle es jedoch.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Antragstellerin nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Die Antragstellerin gibt ausdrücklich zu, nicht die österreichische Staatsbürgerschaft, sondern vielmehr jene der Vereinigten Staaten von Amerika zu besitzen. Damit erweist sich freilich der auf das Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz (LGBl. 33/1967) gestützte erste Abweisungsgrund des Rekursgerichtes als voll berechtigt, denn es ist in diesem Fall für die Erwerbung des Eigentumsrechtes an dem noch X gehörigen Viertelanteil an der bezeichneten Liegenschaft die Genehmigung der Wiener Landesregierung erforderlich, welche die Antragstellerin nicht vorgelegt hat (§§ 1 Abs. 1, 2, 4 und 5 leg. cit.). Der Aufhebungsvertrag, den die Antragstellerin mit Z am 29. März 1973 geschlossen hat, hat zwar den Kaufvertrag vom 8. April 1971, betreffend die ganze Liegenschaft, in seinen obligatorischen Wirkungen beseitigt und die wechselseitige Verpflichtung der Partner begründet, die empfangenen Leistungen aus dem aufgehobenen Vertrag zurückzustellen (Klang in Klang[2] VI, 532; Larenz, AT des deutschen bürgerlichen Rechts[4], 483); das Eigentumsrecht an dem nun von der Antragstellerin beanspruchten Viertelanteil der Liegenschaft ist ungeachtet der darauf bezüglichen Kaufverträge zwischen X und der Antragstellerin vom 2. Jänner 1970 sowie zwischen dieser und Z vom 8. April 1971 infolge des im österreichischen Recht herrschenden Eintragungsgrundsatzes (§ 431 ABGB) fortwährend dem im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen X zugestanden, so daß es von dem Aufhebungsvertrag der Antragstellerin mit Z vom 8. April 1971 gar nicht betroffen wird und auch gar nicht betroffen werden könnte, weil selbst im Falle des grundbücherlichen Vollzuges der dadurch bewirkte Eigentumsübergang nicht schon durch den Aufhebungsvertrag, sondern erst durch einen entgegengesetzten sachenrechtlichen Verfügungsakt (§ 431 ABGB) wieder beseitigt werden kann. Es wäre also auch dann, wenn die Antragstellerin vor dem nun wieder aufgehobenen Kaufvertrag mit Z Eigentümerin des Liegenschaftsanteiles gewesen wäre, für die Rückübertragung dieses Eigentumsanteiles an sie die Genehmigung der Wiener Landesregierung nach dem Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz erforderlich. Dies gilt erst recht für den nunmehr von ihr angestrebten Ersterwerb dieses Liegenschaftsanteiles von dem bisherigen Eigentümer X. Der Hinweis der Rechtsmittelwerberin, daß sie in Österreich geboren sei, ist ohne rechtliche Bedeutung, weil das Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz nicht auf die inländische Geburt des Liegenschaftserwerbers, sondern ausschließlich auf seine Staatsangehörigkeit abstellt (§ 2: Als Ausländer im Sinne dieses Gesetzes gelten: 1. natürliche Personen, die die österreichische Staatsbürgerschaft nicht besitzen). Mit Recht hat aus all diesen Gründen das Gericht zweiter Instanz in Stattgebung des Rekurses des bisherigen Eigentümers X, dessen Rekursrecht als bisheriger Grundbuchsberechtigter nicht ernstlich in Zweifel gezogen werden kann, auch wenn die von ihm ins Treffen geführten Rekursgründe völlig abwegig sind, das Eintragungsbegehren der Antragstellerin abgewiesen.

Nicht kann jedoch dem Rekursgericht in Ansehung des von ihm angeführten zweiten Grundes für die Abweisung des Eintragungsbegehrens der Antragstellerin beigestimmt werden:

Der Aufhebungsvertrag der Antragstellerin mit Z vom 29. März 1973 hat den seinerzeitigen Kaufvertrag der Vertragsparteien vom 8. April 1971 in seinem Rechtsbestand beseitigt und damit die schuldrechtlichen Verhältnisse wieder hergestellt, die vorher bestanden. Damit fiel aber auch der urteilsmäßig auf Grund des Kaufvertrages mit Y vom 8. April 1971 Z zuerkannte Anspruch gegen X, daß er schuldig sei, in die Einverleibung des Eigentumsrechtes des

Genannten ob des Viertelanteiles an der Liegenschaft EZ 2136 des Grundbuches über die Katastralgemeinde L einzuwilligen, wieder an Y zurück, auf deren Anspruch gegen X gemäß dem Kaufvertrag mit diesem vom 2. Jänner 1970 das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 28. August 1975, in seinen tragenden Gründen beruht. Dieses Urteil in Verbindung mit dem Aufhebungsvertrag der Antragstellerin mit Z vom 29. März 1973 weist deshalb den nach den §§ 26 Abs. 2 GBG und 433 ABGB für die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Antragstellerin erforderlichen Rechtsgrund in gehöriger urkundlicher Form aus.

Anmerkung

Z51072

Schlagworte

Ausländer, Liegenschaftserwerb, Eigentumsrückübertragung nach Kaufvertragsaufhebung, Liegenschaftserwerb durch Ausländer

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0050OB00012.78.0523.000

Dokumentnummer

JJT_19780523_OGH0002_0050OB00012_7800000_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