

TE OGH 2009/3/3 50b251/08k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.03.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller Mag. Dr. Isabella M*****, vertreten durch Dr. Johannes F. Klackl, Notar in Wien, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin und der Einschreiterin Dr. Gertrude H*****, gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. August 2008, AZ 47 R 364/08i, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hietzing vom 13. Juni 2008, TZ 1499/08, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit dem als Notariatsakt abgeschlossenen Schenkungs- und Übergabsvertrag vom 27. Dezember 2000 schenkte Dr. Gertrude H***** (im Folgenden: Übergeberin) ihre Liegenschaft EZ 1634 Grundbuch ***** ihrer Nichte Mag. Isabella M***** (im Weiteren: Übernehmerin). Unter Punkt Drittens 2.) vereinbarten die Vertragsparteien die zu Gunsten der Übergeberin grundbücherlich sicherzustellende Dienstbarkeit des lebenslangen und unentgeltlichen Fruchtgenussrechts sowie unter Drittens 3.) als auflösende Bedingung, dass „die vertragsgegenständliche Liegenschaft an die Übergeberin zurückfällt, wenn die Übernehmerin vor der Übergeberin versterben sollte“. In der Aufsandungserklärung laut Punkt Elftens erteilten die Übergeberin und die Übernehmerin ua ihre Einwilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechts für die Übernehmerin unter Vorlage einer Sterbeurkunde der Übernehmerin und eines Lebenszeugnisses der Übergeberin. Zu TZ 3142/2001 des Erstgerichts wurde das Eigentumsrecht für die Übernehmerin - ohne jegliche Einschränkung - aufgrund dieses Schenkungsvertrags einverleibt.

Mit als Notariatsakt errichtetem Nachtrag zum Schenkungs- und Übergabevertrag vom 27. Dezember 2000 vereinbarten die Übergeberin und die Übernehmerin am 30. April 2008 unter Punkt Zweitens 2.), „hiemit ausdrücklich die Aufhebung der“ im Punkt Drittens im Absatz 3.) des Schenkungs- und Übergabevertrags, „angeführten auflösenden Rückfallsbedingung, sodaß im Falle des Vorablebens der [Übernehmerin] die Liegenschaft [...] in deren frei verfügbares Vermögen fällt. Die auflösende Bedingung bleibt jedoch für den Fall aufrecht, dass die Eltern der Übernehmerin, [...], gemeinsam oder für den Fall des Vorablebens eines der beiden alleine Erbe nach der Übernehmerin sind. Dies gilt auch für den Fall, dass die Eltern nach Erbantrittserklärung das Erbrecht verkaufen oder sich zugunsten eines Dritten entschlagen. Diese auflösende Bedingung wird als fideikommissarische Substitution im Grundbuch sichergestellt“.

Beide Vertragsparteien erteilten ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der der Übernehmerin gehörenden Liegenschaft „im Eigentumsblatt die Beschränkung des Eigentumsrechtes derselben durch die fideikommissarische Substitution gemäß Vertragspunkt Zweitens, Absatz 2.) zugunsten [der Übergeberin]angemerkt werde“. Weiters erteilten sie ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dieser Liegenschaft „unter Vorlage dieses Vertrages sowie eines Einantwortungsbeschlusses, aus dem hervorgeht, dass die auflösende Bedingung gemäß dem Punkt Zweitens 2.) dieses Nachtrages eingetreten ist, im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes für [die Übergeberin] vorgenommen werde“.

Aufgrund des Schenkungs- und Übergabevertrags vom 27. Dezember 2000 und des Nachtrags vom 30. April 2008 zum Schenkungs- und Übergabevertrag vom 27. Dezember 2000 beehrte die Übernehmerin im Eigentumsblatt die Anmerkung der Beschränkung des Eigentumsrechtes der Übernehmerin durch die fideikommissarische Substitution gemäß Punkt Zweitens, Absatz 2.) des Nachtrags vom 30. April 2008 zum Schenkungs- und Übergabevertrag vom 27. Dezember 2000 zugunsten der Übergeberin.

Das Erstgericht wies den Antrag mit der Begründung ab, der Nachtrag vom 30. April 2008 könne nicht nachträglich zum bereits verbücherten Schenkungsvertrag im Grundbuch eingetragen, und die im Nachtrag nachträglich vereinbarte auflösende Bedingung nicht als fideikommissarische Substitution angemerkt werden.

Dem Rechtsmittel sowohl der Übernehmerin als auch der Übergeberin gab das Rekursgericht nicht Folge und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig. Im vorliegenden Fall gehe es nicht um die (nachträgliche) Eintragung der im Schenkungsvertrag vereinbarten auflösenden Bedingung, sondern um die Eintragung der im Nachtrag vereinbarten Beschränkung. Es handle sich dabei nicht um die Vereinbarung eines der fideikommissarischen Substitution rechtsähnlichen Besitznachfolgerechts, weil nicht vereinbart worden sei, die Liegenschaft einem Dritten zu übergeben oder zu hinterlassen. Vielmehr handle es sich um die Modifikation des im Schenkungsvertrag vom 27. Dezember 2000 vereinbarten Heimfallsrechts der Übergeberin. Die Vertragsteile hätten die Aufhebung der auflösenden Bedingung vereinbart, dies jedoch wiederum bedingt. Im Zusammenhalt der beiden Urkunden gesehen handle es sich daher um eine „bedingte“ Bedingung für das Eigentumsrecht der Übernehmerin. Aus dem Wesen der Bedingung ergebe sich, dass dieses Ereignis selbst nicht wieder von einer Bedingung abhängen könne. Dies hätte nämlich zur Folge, dass bei Eintritt der (ersten) Bedingung noch nicht feststehe, ob auch deren Bedingung (zweite Bedingung) eingetreten sei. Daraus folge, dass eine „bedingte“ Bedingung nicht im Grundbuch eingetragen werden könne. Das Begehren sei daher abzuweisen, weil weder eine fideikommissarische Substitution (oder eine dieser rechtsähnliche Vereinbarung) vorliege noch die Aufhebung der auflösenden Bedingung des Schenkungsvertrags von einer Bedingung abhängig gemacht werden dürfe. Der Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses wurde damit begründet, es fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob die Aufhebung einer Bedingung zulässigerweise von einer Bedingung abhängig gemacht werden könne.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Übernehmerin und Übergeberin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Bewilligung des Grundbuchsgesuchs („Anmerkung der Beschränkung des Eigentumsrechtes ... durch die fideikommissarische Substitution“). Zum Einen könne der Eintritt eines Ereignisses sehr wohl an zwei Bedingungen geknüpft werden. Zum Anderen stelle die nachträgliche Vereinbarung nichts anderes dar, als eine Einschränkung der im seinerzeitigen Schenkungsvertrag uneingeschränkt vereinbarten Rückfallsbedingung, die als Eigentumsbeschränkung durch auflösende Bedingungen, kurz Heimfallsrecht genannt, nach der Judikatur zulässig sei. Es könne nachträglich vereinbart werden, dass es beim Vorversterben der Übernehmerin nicht jedenfalls zu einem Rückfall an die Übergeberin kommen solle, sondern nur wenn die Eltern der Übernehmerin diese beerben. Dies komme in der Aufsandungserklärung unzweifelhaft zum Ausdruck. Es mache keinen Unterschied, ob dies in einem einheitlichen Vertrag oder in zwei getrennten Urkunden vereinbart werde.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil nicht alle vom Rekursgericht angenommenen Abweisungsgründe vorliegen, aber nicht berechtigt, weil ein weiterer Abweisungsgrund gegeben ist (vgl. RIS-JustizRS0042767).

1. Auch noch im Revisionsrekurs wird die Anmerkung der Beschränkung des Eigentumsrechtes durch die fideikommissarische Substitution begehrt, obwohl schon beide Vorinstanzen zutreffend darauf hingewiesen haben, dass nicht ein der fideikommissarischen Substitution ähnliches Besitznachfolgerecht (zugunsten nicht am Vertrag

Beteiligter) vereinbart wurde, sondern ein sogenanntes Heimfallsrecht an die (ursprüngliche) Übergeberin, weil sich die Übernehmerin nicht zur Überlassung der Liegenschaft an einen Dritten verpflichtete, sondern der Rückfall an die Übergeberin bei Eintritt der auflösenden Bedingung vorgesehen wurde.

Nach § 85 Abs 2 GBG ist im Begehren genau anzugeben, was im Grundbuch eingetragen werden soll. § 98 GBG verlangt, dass in den Beschlüssen, womit eine Eintragung bewilligt wird, die Grundbucheinlagen zu bezeichnen sind, in denen die Eintragung erfolgen soll; ferner sind unter Beziehung auf die der Bewilligung zugrunde liegenden Urkunden die Personen, für die, und die Objekte, auf die die Eintragung erfolgen soll, endlich die einzutragenden Rechte nebst den wesentlichen Bestimmungen mit den in das Hauptbuch einzutragenden Worten anzuführen (§ 5 GBG). Der im § 98 GBG angeführte wesentliche Inhalt eines Grundbuchsbeschlusses ist auch für die Frage des Inhaltes des Grundbuchsgesuchs (§ 85 GBG) maßgebend (RIS-Justiz RS0061013). Ob ein Grundbuchsgesuch dem sich insbesondere aus § 85 Abs 2 GBG ergebenden Bestimmtheitsgebot entspricht, stellt typischerweise eine Frage des Einzelfalls dar (vgl 5 Ob 48/08g; 5 Ob 249/08s).

Wenn im Revisionsrekurs - ungeachtet der von den Vorinstanzen dargestellten materiellrechtlichen Rechtslage - weiterhin die Anmerkung der fideikommissarische Substitution eingefordert wird, obwohl eine solche zwischen den Rechtsmittelwerbern gar nicht vereinbart wurde, kommt eine „klarstellende“ Formulierung der Eintragung abweichend vom Wortlaut des Antrags (vgl 5 Ob 84/95 = RIS-Justiz RS0083797) nicht in Frage. Der von den Vorinstanzen idZ herangezogene Abweisungsgrund ist daher zu bestätigen.

2. Der Beantwortung der Frage, ob eine grundbücherliche Eintragung von Heimfallsrechten überhaupt und allenfalls in welcher Form sie möglich ist (vgl die Darstellung des kontroversiellen Meinungsstands bei Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht, § 10 GBG Rz 30 ff), bedarf es hier auch aus folgendem Grund nicht:

2.1. Es entspricht unter Bedachtnahme auf § 94 Abs 1 Z 3 GBG ständiger Rechtsprechung, dass dem Grundbuchsgericht die Auslegung einer undeutlichen und zu begründeten Zweifeln Anlass gebenden Urkunde verwehrt ist. Durch den Inhalt der vorgelegten Urkunden erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben daher zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen. Eine Auslegung zu finden, die eine unklare „Bedingung“ sinnvoll erscheinen lässt, ist nicht Aufgabe des Grundbuchsgerichts. Die Wahl einer Auslegung zwischen mehreren in Betracht kommenden Möglichkeiten ist dem Grundbuchsgericht verwehrt. Das Grundbuchsgericht hat sich außerdem bei der Prüfung eines Gesuchs auf die Auslegung des Wortlauts eines Vertrags zu beschränken (vgl RIS-Justiz RS0060573 [T2, T4, T8]). Auch § 32 Abs 1 lit a GBG normiert ein inhaltliches Erfordernis der Einverleibungsgrundlagen dahin, dass das von der Einverleibung betroffene Recht in der Grundbuchsurkunde so eindeutig und unmissverständlich bezeichnet werden muss, dass keinerlei Zweifel über den Inhalt der Erklärung aufkommen kann (vgl RIS-Justiz RS0108861). Eine ergänzende oder gar vom Wortsinn der vorgelegten Grundbuchsurkunde abweichende Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen und eine solche, die wertend zwischen mehreren vernünftiger in Betracht zu ziehenden Möglichkeiten abwägt, ist dem Grundbuchsgericht verwehrt (RIS-Justiz RS0060878 [T21 und T25]). Das hindert es zwar nicht daran, aus Urkunden unmittelbare logische Schlussfolgerungen auf das nach juristischer Wertung einzig mögliche Ergebnis zu ziehen (RIS-Justiz RS0060878 [T27]; 5 Ob 115/92 = SZ 65/123; 5 Ob 234/00y; 5 Ob 82/08g; Hoyer, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchsrichters, FS Kralik, 225); in Spekulationen oder gar Beweisaufnahmen darüber, wie eine beurkundete Erklärung tatsächlich gewollt war, hat sich das Grundbuchsgericht aber nicht einzulassen. Diese Einschränkung der grundbuchsrichterlichen Kognitionsmöglichkeit und -befugnis gilt für jeden Aspekt der Prüfung eines Eintragungsbegehrens, also auch für die Wahrnehmung von Eintragungshindernissen (5 Ob 234/00y; 5 Ob 82/08g).

2.2. Hier spricht der Wortlaut des Punkts Zweitens 2.) des Nachtrags zunächst ausdrücklich von der Aufhebung der im Schenkungsvertrag vereinbarten auflösenden Rückfallsbedingung und führt darüber hinaus als Konsequenz die Zugehörigkeit der geschenkten Liegenschaft zum frei verfügbaren Vermögen der Übernehmerin auch im Fall ihres Vorversterbens an. Demnach muss von einer Beseitigung der früher vorgesehenen Bedingung ausgegangen werden.

Die folgende Formulierung „Die auflösende Bedingung bleibt jedoch für den Fall aufrecht, ...“ lässt offen, ob damit jene des Vorversterbens der Übernehmerin gemeint ist und durch einen weiteren Umstand eingeschränkt werden soll (wie dies nunmehr die Revisionsrekurswerber vertreten), oder ob damit zum Ausdruck gebracht wird, dass eine andere, vom Vorversterben der Übernehmerin unabhängige auflösende Bedingung (Beerbung der Übernehmerin durch ihre Eltern) festgeschrieben werden soll.

Zugunsten der ersten Variante lässt sich ins Treffen führen, dass sich „Die auflösende Bedingung bleibt jedoch ... aufrecht, ...“ sprachlich wohl auf die unmittelbar davor erwähnte Rückfallsbedingung bezieht. Das ist jedoch keineswegs zwingend, weil „Die“ (und nicht „Diese“) durchaus auch im Sinn von „Eine“ verstanden werden kann. Der Inhalt der vorgelegten Urkunden bietet auch keinen Hinweis darauf, dass dem Kriterium des Vorversterbens der Übernehmerin keine Bedeutung mehr zukommen soll.

Gegen die erste und für die zweite Variante spricht vorweg die vorausgehende Aufhebung der im Schenkungsvertrag vorgesehenen Rückfallsbedingung, die im Widerspruch zu einer beabsichtigten bloßen Modifizierung steht; weiters wäre eine Abänderung der bestehenden Bedingung leicht und unmissverständlich zu formulieren gewesen. Auch der Inhalt der für den Fall der Verwirklichung des Rückfallrechts vorgesehenen Aufsandungserklärung im Nachtrag nimmt auf das Überleben der Übergeberin keinen Bezug: Während nämlich im Schenkungsvertrag dazu auch die Vorlage eines Lebenszeugnisses der Übergeberin verlangt wurde, findet sich dieses Erfordernis im Nachtrag nicht (mehr).

Für die rekursgerichtliche Annahme einer bedingt abgeschlossenen Aufhebungsvereinbarung im Sinn einer „bedingten“ Bedingung für das Eigentumsrecht der Übernehmerin, die vermutlich in der Formulierung „Die auflösende Bedingung bleibt jedoch für den Fall aufrecht, ...“ ihre Ursache hat, besteht allerdings kein Anlass. Ein Verständnis, dem Vorversterben der Übernehmerin komme nur dann Bedeutung zu, wenn sie - vereinfacht gesagt - von ihren Eltern beerbt werden sollte, würde im Ergebnis nämlich nichts anderes bedeuten als die Bedingung des Beerbens der gegenüber der Übergeberin vorverstorbenen Übernehmerin durch ihre Eltern. Das entspricht aber ohnehin der ersten Variante.

2.3. Zusammengefasst muss daher festgehalten werden, dass die Auslegung des Wortlauts des Nachtrags zu keinem eindeutigen Ergebnis führt. Da es nicht Aufgabe des Grundbuchgerichts ist, eine Auslegung zu finden, die eine unklare Bedingung sinnvoll erscheinen lässt, stellt die dargestellte Unklarheit einen Abweisungsgrund nach § 94 Abs 1 Z 3 GBG dar.

3. Die Abweisung des Grundbuchsgesuchs durch die Vorinstanzen erweist sich somit als berechtigt, weshalb dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben war. Die Prüfung allfälliger weiterer Abweisungsgründe kann unterbleiben, weil die Wiederholung des Grundbuchsgesuchs wegen einer dem zu beurteilenden Grundbuchsgesuch zugrundeliegenden mangelhaften Urkunde nicht in Betracht kommt (RIS-Justiz RS0060544 [T1]).

Textnummer

E90301

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:00500B00251.08K.0303.000

Im RIS seit

02.04.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

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