

# TE OGH 2011/5/26 50b89/11s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.05.2011

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. Irene Maria M\*\*\*\*\*, und 2. Walter F\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Robert Mogy, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Grundbuchshandlungen in den EZ 170 GB \*\*\*\*\* und EZ 210 GB \*\*\*\*\*, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 30. März 2011, AZ 3 R 14/11k, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Spittal/Drau vom 2. Jänner 2011, TZ 6006/10, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Der Zweitantragsteller ist Eigentümer der Liegenschaften EZ 170 GB \*\*\*\*\* bestehend aus dem Grundstück 576/25 und der EZ 210 GB \*\*\*\*\*, zu der ua die Grundstücke 501 und 505 gehören.

Mit Schenkungsvertrag vom 29. 4. 2010 hat der Zweitantragsteller die Liegenschaft EZ 170 GB \*\*\*\*\* sowie aus der Liegenschaft EZ 210

GB \*\*\*\*\* die Grundstücke 501 und 505 der Erstantragstellerin geschenkt.

Auf dem Schenkungsvertrag ist in Stampiglienform eine Bestätigung der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau als Grundverkehrskommission angebracht, wonach dieser Vertrag nach § 8 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 (im Folgenden kurz: K-GVG) mit rechtskräftigem Bescheid vom 23. 6. 2010 zur ZI SP 20-GV-17042/2010/006/2010 genehmigt wurde.

Mit dem verfahrenseinleitenden Grundbuchsgesuch beehrten die Antragsteller aufgrund des vorgelegten Schenkungsvertrags

1. ob der Liegenschaft EZ 170

GB \*\*\*\*\* die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Erstantragstellerin und die Einverleibung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots zu Gunsten Walter F\*\*\*\*\* und Edith F\*\*\*\*\* sowie

2. ob der Liegenschaft EZ 210

GB \*\*\*\*\* die Abschreibung der Grundstücke 501 und 505 von dieser Liegenschaft, Eröffnung einer neuen

Grundbucheinlage hierfür, die Einverleibung des Eigentumsrechts darauf für die Erstantragstellerin sowie die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbots zu Gunsten Walter F\*\*\*\*\* und Edith F\*\*\*\*\*.

Nachdem das Erstgericht den Antragstellern iSd § 82a GBG eine Verbesserung des Gesuchs durch Beibringung des in der Stampiglie angeführten Bescheids der Grundverkehrsbehörde aufgetragen hatte, innerhalb der gesetzten Frist und trotz Hinweises darauf, dass eine Nichterfüllung dieses Auftrags zur Antragsabweisung führen werde, in der Folge diesem Auftrag jedoch nicht entsprochen wurde, wies es das gesamte Begehren der Antragsteller ab. Gemäß § 20 Abs 1 K-GVG seien Eintragungen in das Grundbuch nur zulässig, wenn entweder die Zustimmung der Grundverkehrsbehörde zum Rechtserwerb vorliege oder eine Bestätigung, dass das Rechtsgeschäft nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes unterliege oder von der Genehmigungspflicht nach diesem Gesetz ausgenommen sei. Demnach erforderliche verwaltungsbehördliche Genehmigungsbescheide müssten mit dem Grundbuchs Antrag vorgelegt werden. Eine in Stampiglienform angebrachte Bestätigung genüge dem Erfordernis nicht. Schließlich könnte die Grundverkehrsbehörde ihre Genehmigung ja auch unter gewissen Auflagen erteilt oder von der Erfüllung bestimmter Bedingungen abhängig gemacht haben.

Dem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass das Grundbuchsgesuch der Antragsteller nach § 94 GBG iVm § 20 K-GVG nicht genehmigt werden durfte. § 20 Abs 1 lit a K-GVG bestimme die Vorlage des rechtskräftigen Genehmigungsbescheids mit dem Grundbuchsgesuch, damit das Grundbuchgericht das entsprechende Gesuch bewilligen könne. Ein Bestätigungsvermerk der Behörde sei im K-GVG nicht generell vorgesehen, sondern nur in den Fällen der §§ 9 und 14 K-GVG. Nur diesfalls könne er als Eintragungsgrundlage dienen. Eine von den Grundbuchgerichten geübte gegenteilige Präsenz vermöge an diesem gesetzlichen Erfordernis nichts zu ändern.

Nach Erfüllung seiner Verpflichtung, nach § 82a GBG den Antragstellern die Möglichkeit einer Verbesserung durch Vorlage dieses Bescheids einzuräumen, habe daher das Erstgericht zu Recht das Grundbuchsgesuch abgewiesen.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung insbesondere zu § 20 Abs 1 lit a K-GVG dahin fehle, ob generell Bestätigungsvermerke die Vorlage eines rechtskräftigen Bescheides ersetzen könnten.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinn einer Bewilligung des Grundbuchsgesuchs.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs erweist sich aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen als zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Zusammengefasst hält der Revisionsrekurs der Antragsteller die rechtliche Beurteilung der angefochtenen Entscheidung deshalb für unrichtig, weil § 20 Abs 1 lit a K-GVG grundsätzlich beide Varianten zulasse, nämlich die der Vorlage des rechtskräftigen Bescheids und die einer bloßen Bestätigung darüber. Weiters sei das Grundbuchgericht an die Bestätigung der Verwaltungsbehörde gebunden und habe keine Prüfung der Richtigkeit einer solchen Bestätigung vorzunehmen. Überdies handle es sich um eine öffentliche Urkunde iSd § 292 Abs 2 ZPO, bei der nur der Beweis möglich sei, dass der bezeugte bzw beurkundete Vorgang unrichtig sei. Dazu sei auszuführen, dass für die Gerichte nur ein absolut nichtiger Verwaltungsakt ohne Bindungswirkung sei. Davon könne keine Rede sein. Selbst wenn die Ausstellung einer Bestätigung nur in bestimmten Fällen zulässig sei, mache dies den Bestätigungsvermerk nicht nichtig.

Dazu hat der Oberste Gerichtshof erwogen:

Zunächst trifft es nicht zu, dass der die Zulässigkeit einer Eintragung eines nach dem K-GVG genehmigungspflichtigen Rechtserwerbs regelnde § 20 K-GVG in seinem Abs 1 lit a für die Bewilligung eines Grundbuchsgesuchs alternativ die Vorlage eines Bescheids oder einer Bestätigung zuließe.

§ 20 Abs 1 lit a K-GVG lautet:

Ein nach diesem Gesetz genehmigungspflichtiger Rechtserwerb (§ 8 Abs 1, § 13 Abs 1) an einem Grundstück darf im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch angeschlossen ist:

a) der rechtskräftige Genehmigungsbescheid oder eine Bestätigung (§ 9 Abs 3, § 14 Abs 3) ....

Damit ist schon nach dem Wortlaut der Bestimmung eindeutig, dass eine „Bestätigung“ nur in den besonderen Fällen des § 9 Abs 3 und § 14 Abs 3 K-GVG vorgesehen ist. Es sind dies Fälle, in denen die Genehmigung von Rechtsgeschäften (auch) vor Abschluss des Rechtsgeschäfts beantragt werden kann und nach Abschluss des Rechtsgeschäfts die Bezirksverwaltungsbehörde auf den Vertragsurkunden zu bestätigen hat, dass das Rechtsgeschäft genehmigt ist. Diese Besonderheit betrifft im ersten Fall Genehmigungen im land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehr, im zweiten Fall Rechtsgeschäfte, die nach den Vorschriften über den Ausländergrundverkehr genehmigungspflichtig sind. In beiden Fällen wurde also eine Genehmigung vor Abschluss des Rechtsgeschäfts erteilt, sodass die Bestätigung auf der Vertragsurkunde zum Inhalt hat, dass das konkrete Rechtsgeschäft (bereits) genehmigt ist, im Ergebnis also eine Prüfung der Identität der vorgelegten Urkunden mit den vor Abschluss des Rechtsgeschäfts erteilten Genehmigungen. In diesen Fällen kommt es denkwürdigerweise nicht zu einer (neuerlichen) Genehmigung in Form eines Bescheids. Eine derartige Bestätigung wurde hier nicht beigebracht.

Entgegen der Ansicht der Revisionsrekurswerber besteht also weder eine alternativ zu wählende Möglichkeit, entweder einen Bescheid vorzulegen oder eine Bestätigung zu erbringen, noch ist das für den hier vorliegenden Fall von Bedeutung.

Nach § 94 Abs 1 Z 4 GBG hat das Grundbuchgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und darf eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist.

Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG ermächtigt die Länder, Regelungen zur Beschränkung des Grundstückverkehrs für Ausländer (Ausländergrundverkehr) und des Verkehrs mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken („grauer Grundverkehr“) zu treffen. Gemäß Art VII der B-VG-Novelle 1974 BGBl 1974/444, sind Regelungen, durch die der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken („grüner Grundverkehr“) im Interesse der Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstands verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterworfen sind, ebenfalls der Landesgesetzgebung unterworfen (vgl. Kodek Grundbuchsrecht Rz 128 zu § 94 GBG).

Soweit nach den Grundverkehrsgesetzen die Grundverkehrsbehörde auf Antrag einer Vertragspartei mit Bescheid festzustellen hat, ob ein Rechtserwerb der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht oder ob Ausnahmen von der Genehmigungspflicht eine Negativbestätigung erfordern, wird die Frage, ob ein Grundstück den Verkehrsbeschränkungen unterliegt, allein der Grundverkehrsbehörde vorbehalten und der Entscheidung des Grundbuchgerichts entzogen (RIS-Justiz RS0060508). Macht das landesgesetzliche Grundverkehrsrecht die Zulässigkeit einer Eintragung durch das Grundbuchgericht von der Vorlage bestimmter Urkunden, wie hier eines Genehmigungsbescheids, abhängig, darf das Grundbuchgericht ohne Vorlage dieser Urkunden die Eintragung des genehmigungspflichtigen Rechtserwerbs nicht bewilligen (vgl. 5 Ob 9/96 = NZ 1997, 65/376; 5 Ob 2107/96f = NZ 1997, 132/381 und 5 Ob 2347/96z = NZ 1997, 196/386). Wird eine nach den Grundverkehrsgesetzen als Voraussetzung für die Bewilligung des Grundbuchsgesuchs bezeichnete Urkunde vorgelegt, scheidet eine Überprüfung eines Bescheids auf seine Gesetzmäßigkeit aus. Es besteht eine Bindung des Grundbuchgerichts an den Umfang der grundverkehrsbehördlichen Bewilligung (ausführlich Kodek aaO Rz 116 mwN).

Dem hier vorgelegten Bestätigungsvermerk kommt daher keine Bescheideigenschaft iSd § 20 Abs 1 lit a K-GVG zu. Als Amtsbestätigung wäre sie nur geeignet, wenn sie eine genaue Angabe der Liegenschaft enthielte, auf der die Einverleibung erfolgen sollte, oder, weil sie auf eine weitere Urkunde Bezug nimmt (hier der Bescheid nach § 20 Abs 1 lit a K-GVG), diese in grundbuchsfähiger Form gleichzeitig vorgelegt würde (vgl. 5 Ob 227/08f = NZ 2009, 253 AGS 737 [Hoyer]).

Das Grundbuchgericht darf also eine grundbücherliche Eintragung nur bewilligen, wenn die Urkunden auch in der den landesgesetzlichen Bestimmungen über den Grundverkehr entsprechenden Form vorgelegt werden (5 Ob 158/03a = SZ 2003/101; zu § 20 Abs 1 K-GVG: 5 Ob 68/08y).

Es war daher die Entscheidung des Rekursgerichts zu bestätigen.

#### **Schlagworte**

7 Grundbuchsachen,

#### **Textnummer**

E97695

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00089.11S.0526.000

**Im RIS seit**

28.07.2011

**Zuletzt aktualisiert am**

12.02.2013

**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)