jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/12/13 5Ob112/18h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.12.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers F*****, vertreten durch Dr. Anton Waltl, Mag. Manfred Seidl und andere, Rechtsanwälte in Zell am See, sowie der Einschreiter 1. J*****, 2. J*****, beide vertreten durch Dr. Thomas Stoiberer, Rechtsanwalt in Hallein, wegen grundbücherlicher Eintragungen ob der EZZ ***** und ***** KG *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 12. April 2018, AZ 53 R 9/18g, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hallein vom 6. November 2017, TZ 2996/2017, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Unter Vorlage unter anderem des Urteils des Oberlandesgerichts Linz vom 11. 6. 2015, AZ 2 R 83/15m, dem Erbteilungsübereinkommen vom 23. 11. 1987, einem Schreiben der Grundverkehrskommission Hallein vom 9. 6. 2017 und anderer Urkunden begehrte der Antragsteller die Einverleibung seines Eigentumsrechts an der Liegenschaft EZ ***** sowie am Hälfteanteil BLNr 1 der Liegenschaft EZ ***** KG ***** und die Löschung eines im Lastenblatt der beiden Liegenschaften auf alle Veräußerungsarten ausgedehnten Vorkaufsrechts auch zugunsten des Zweiteinschreiters. Im Grundbuch ist der Ersteinschreiter als Eigentümer einverleibt.

Das Erstgericht bewilligte die begehrten Eintragungen.

Über Rekurs der Einschreiter wies das Rekursgericht den Antrag zur Gänze ab. Es fehle die nach § 30 Abs 1 Z 3 lit a Sbg GVG 2001 geforderte Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 3 Abs 2 lit a Sbg GVG 2001. Obwohl mit dem nunmehrigen Antrag das Übereinkommen vom 23. 11. 1987 vorgelegt worden sei, bleibe zweifelhaft, dass ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ungeteilt an den Bruder (Eltern und deren Nachkommen) im Sinn der Ausnahmebestimmung des § 3 Abs 2 lit a Sbg GVG 2001 übertragen worden sei. Das Schreiben der Grundverkehrskommission vom 9. 6. 2017 basiere auf einer unzutreffenden Rechtsmeinung und ändere nichts daran, dass der Erwerb der Liegenschaft EZ ***** grundverkehrsbehördlich zu genehmigen sei. Wegen des inneren Zusammenhangs sei auch der Antrag auf Einverleibung des Eigentums am Hälfteanteil der EZ ***** abzuweisen. Dem Urteil des Oberlandesgerichts Linz, das dem Gesuch zugrunde liege, könne nicht entnommen werden, dass die Vorkaufsrechte gegenstandslos seien.

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil zu klären sei, inwiefern im Licht des vorgelegten Erbteilungsübereinkommens und des Urteilsspruchs des Oberlandesgerichts Linz ausgehend von den Ausführungen zu 5 Ob 130/17d eine ungeteilte Übertragung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs erfolgt oder eine Erklärung der Vertragsparteien iSd § 30 Abs 1 Z 3 lit a GVG 2001 notwendig sei. Auch der Frage, ob die Vorkaufsrechte in Anbetracht des Urteils des Oberlandesgerichts Linz gegenstandslos seien, komme Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG zu.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Ein auf das Urteil des Oberlandesgerichts Linz vom 11. 6. 2015, AZ 2 R 83/15m, gestütztes Begehren des Antragstellers auf Einverleibung seines Eigentumsrechts und Löschung von Vorkaufsrechten war bereits Gegenstand der Entscheidung zu 5 Ob 130/17d. Darin hat der Oberste Gerichtshof festgehalten, dass eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung auch für die Eigentumsübertragung durch Urteilsspruch erforderlich ist (RIS-Justiz RS0038477 [Naturalteilung], RS0060675, RS0061150; Weigand in Kodek, Grundbuchsrecht² § 33 GBG Rz 15; Klicka in Angst/Oberhammer, EO³ § 350 EO Rz 6), und darauf hingewiesen, dass das dem Urteilsspruch zugrunde liegende Erbteilungsübereinkommen nach der überwiegenden Rechtsprechung ein Geschäft unter Lebenden begründet (RIS-Justiz RS0008275). Das Übereinkommen selbst war dem damaligen Gesuch nicht angeschlossen. Mit dem erstmals im Revisionsrekursverfahren vorgelegten Schreiben der Grundverkehrskommission vom 9. 6. 2017 hatte der Antragsteller gegen das Neuerungsverbot (§ 122 Abs 2 GBG; RIS-Justiz RS0060754) verstoßen.

2.1 Ob eine Liegenschaft dem Grundverkehrsgesetz (hier dem Salzburger Grundverkehrsgesetz [idF auch: GVG 2001]), unterliegt, und damit die Frage nach der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbedürftigkeit und -tauglichkeit eines Rechtsgeschäfts ist nach ständiger Rechtsprechung und Lehre nicht vom Grundbuchsgericht zu beurteilen, sondern der Entscheidung der Grundverkehrsbehörde vorbehalten (RIS-Justiz RS0110729 [T1]; vgl RS0060508; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² § 94 GBG Rz 128 f; Rassi, Grundbuchsrecht², Rz 545 f). Dies gilt auch für die Ausstellung einer Negativbestätigung (RIS-Justiz RS0060508 [T9, T13]; RS0081755).

2.2 Mit dem Schreiben vom 9. 6. 2017 hat die Grundverkehrskommission Hallein das Begehren des Antragstellers auf Ausstellung einer Bescheinigung, dass die Übertragung des Eigentums an der [...] gemäß dem Urteil des Oberlandesgerichts Linz [...] keiner grundverkehrsbehördlichen Zustimmung bedarf, erledigt. Ausgehend von der Rechtsansicht, dass es sich bei dem Erbteilungsübereinkommen um kein Rechtsgeschäft unter Lebenden handle, sondern ein Erwerb von Todes wegen vorliege, kam die Grundverkehrskommission zum Ergebnis, dass keine grundverkehrsbehördliche Zustimmung notwendig sei.

2.3 Das Verfahren vor der Grundverkehrskommission regelt § 29 GVG 2001. Absatz 9 dieser Bestimmung ordnet an, dass die Verweigerung einer Bescheinigung oder die Versagung einer Bestätigung nach diesem Gesetz mit Bescheid zu erfolgen hat. Der Verfassungsgerichtshof qualifiziert jede Erledigung einer Verwaltungsbehörde, mit der ein individuelles Rechtsverhältnis gestaltet oder festgestellt wird, als Bescheid, und zwar unabhängig davon, ob sie den Formerfordernissen der §§ 56 ff AVG entspricht (VfSlg 11.590/1987; 13.750/1994 ua). Auch nach dem AVG sind nach herrschender Ansicht für die Qualifikation einer Erledigung als Bescheid nicht primär formelle, sondern inhaltliche Kriterien maßgeblich (Hengstschläger/Leeb, AVG [Stand 1. 7. 2005, rdb.at] § 56 Rz 7 mwN).

2.4 Das Schreiben vom 9. 6. 2017 erledigt das Ansuchen des Antragstellers und ist entsprechend der Verfahrensvorschrift des § 29 Abs 8 GVG 2001 von der Vorsitzenden der Grundverkehrskommission unter Berufung auf den (einstimmigen) Beschluss der Kommission ausgefertigt. Auch wenn es nicht ausdrücklich als solcher bezeichnet ist (dazu § 58 Abs 1 AVG), sondern die für eine sonstige schriftliche Korrespondenz gebräuchliche Anrede aufweist, handelt es sich um einen Bescheid der Grundverkehrskommission.

3.1 Ganz grundsätzlich gilt, dass Gerichte an rechtskräftige Bescheide der Verwaltungsbehörden, mit welchen eine für den Zivilrechtsstreit maßgebliche Vorfrage entschieden wurde, gebunden sind, und zwar selbst dann, wenn diese Bescheide fehlerhaft (gesetzwidrig) sein sollten (RIS-Justiz RS0036880; RS0036981; RS0036864). An die Begründung eines Verwaltungsbescheids und die darin zum Ausdruck kommende Rechtsauffassung ist das Gericht jedoch nie gebunden (RIS-Justiz RS0036948; RS0036981 [T13]).

3.2 Zunächst ist daher festzuhalten, dass die im Bescheid der Grundverkehrskommission zum Ausdruck gebrachte Rechtsmeinung, es sei beim Übereinkommen vom 23. 11. 1987 von einem Erwerb von Todes wegen im Sinn des § 22

Abs 2 GVG 2001 auszugehen, die Gerichte nicht bindet. In einem solchen Fall dürften nach § 30 Abs 2 lit b GVG 2001 Rechte an Grundstücken im Grundbuch auch nur eingetragen werden, wenn der Verbücherung ein Beschluss über die Einantwortung (§ 178 AußStrG idF BGBl I 2003/111) oder eine Amtsbestätigung nach § 178 des Außerstreitgesetzes (§ 182 Abs 2 AußStrG idF BGBl I 2003/111), in der festgehalten ist, dass der Erbe bzw der Vermächtnisnehmer zum Kreis der im § 22 Abs 2 genannten Personen gehört, zugrunde liegt.

4.1 Das Salzburger Grundverkehrsgesetz regelt – hier von Relevanz – den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken („grüner Grundverkehr"). Nach § 3 Abs 1 lit a leg cit bedürfen unter Lebenden abgeschlossene Rechtsgeschäfte, die ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück betreffen, zu ihrer vollen Wirksamkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, wenn sie (unter anderem) die Übertragung des Eigentums zum Gegenstand haben. Nach Abs 2 lit a dieser Bestimmung bedarf es jedoch keiner Zustimmung, wenn es sich um Rechtsgeschäfte handelt, mit denen ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ungeteilt an bestimmte, zueinander in einem verwandtschaftlichen Naheverhältnis stehende Personen übertragen wird. Der Antragsteller als der aus dem Urteil des Oberlandesgerichts Linz Berechtigte und der Ersteinschreiter als der im Grundbuch einverleibte Eigentümer der Liegenschaften gehören zu den von § 3 Abs 2 lit a GVG 2001 erfassten Personen.

4.2 Der Antragsteller beruft sich einerseits auf die Ausnahmebestimmung des § 3 Abs 2 lit a GVG 2001, meint aber im Zusammenhang mit § 30 Abs 1 Z 3 lit a GVG 2001, dass Urteile, denen bloß ein Rechtsgeschäft – wie hier das Erbteilungsübereinkommen – zugrunde liegen, nicht unter den Begriff „Rechtsgeschäft" zu subsumieren seien. Damit will er zwar die auf Rechtsgeschäfte zugeschnittene Ausnahmebestimmung für sich in Anspruch nehmen, zugleich aber die vom Gesetz in § 30 Abs 1 Z 3 lit a damit verknüpfte Erklärung umgehen.

4.3 Nach der Grundbuchsvorschrift des § 30 Abs 1 GVG 2001 dürfen Rechte an Grundstücken im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch beigeschlossen sind:

„1. ein rechtskräftiger Bescheid der Grundverkehrsbehörde über die erfolgte Zustimmung; oder

2. ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Urkunde, aus dem bzw der sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf; als solche kommen insbesondere in Betracht:

[...] oder

3. eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung

a) in Bezug auf die Beschränkungen des Verkehrs mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken: eine Erklärung der Vertragsparteien über das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 3 Abs 2 lit a oder b;

[...]."

Das Salzburger Grundverkehrsgesetz fordert für die Einverleibung von Rechten an land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken daher alternativ entweder die Vorlage eines rechtskräftigen Bescheids bzw einer Urkunde (§ 30 Abs 1 Z 1 und 2) oder eine Erklärung der Vertragsparteien nach § 30 Abs 1 Z 3. Kann – wie der Antragsteller mit guten Gründen geltend macht – eine Erklärung im Sinne der Z 3 lit a leg cit nicht vorgelegt werden, verbleiben anstelle dieser für den Nachweis der Voraussetzungen für die für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke vorgesehene Erleichterung nur die in § 30 Abs 1 GVG 2001 allgemein geforderten Voraussetzungen für die Eintragung von Rechten an Grundstücken im Grundbuch. In einem solchen Fall bedarf es für die Einverleibung daher der Vorlage eines rechtskräftigen Bescheids oder einer Urkunde gemäß § 30 Abs 1 Z 2 GVG 2001. Eine Überprüfung, ob die landwirtschaftliche Liegenschaft EZ ***** tatsächlich ungeteilt übertragen worden ist, wie sie dem Antragsteller offenbar vorschwebt, kommt im Grundbuchsverfahren, das als reines Urkundenverfahren ausgestaltet ist (RIS-Justiz RS0081755 [T4]), nicht in Betracht. In der Entscheidung zu 5 Ob 154/15f war ein Scheidungsfolgenvergleich gemäß § 55a EheG in Bezug auf einen halben Mindestanteil iSd § 13 Abs 2 WEG 2002 zu beurteilen. Damit ist die vorliegende Sachlage nicht vergleichbar.

5.1 Zu Punkt 2.4 wurde bereits klargestellt, dass es sich bei dem Schreiben der Grundverkehrskommission vom 9. 6. 2017 um einen Bescheid und daher nicht um eine (sonstige) Urkunde iSd § 30 Abs 1 Z 2 GVG 2001 handelt. Auch wenn darin kein förmlicher Spruch enthalten ist, bringt er unmissverständlich zum Ausdruck, dass eine Genehmigung der Grundverkehrskommission nicht erforderlich ist. Insofern entfaltet er eine normative, rechtsfeststellende Wirkung und ist damit eine Negativbestätigung gemäß dieser Gesetzestelle. Bei seiner Rechtskraft, wäre er auch nicht darauf zu prüfen, ob er durch das Gesetz (hier: § 3 Abs 1 lit a GVG 2001) gedeckt ist (RIS-Justiz RS0036975 [T4]).

5.2 Die Grundbuchsvorschrift des § 30 Abs 1 Z 2 GVG 2001 verlangt einen rechtskräftigen Bescheid darüber, dass der Rechtserwerb keiner Zustimmung bedarf. Das Grundbuchsgericht hat bei Fehlen einer Rechtskraftbestätigung von sich aus keine Erwägungen über die Anfechtbarkeit eines Behördenakts anzustellen. Es ist daher erforderlich, dass Bescheide von Verwaltungsbehörden, die Voraussetzung einer bücherlichen Eintragung sein sollen, mit der Bestätigung der Rechtskraft versehen sind. Das gilt auch für Bescheide, mit denen dem

Grundbuchsgericht nachzuweisen ist, dass ein zu verbüchernder Erwerbsvorgang keiner Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedarf (RIS-Justiz RS0099943). Dazu genügt jeder Nachweis, etwa eine gesonderte Behördenerklärung, in der bestätigt wird, dass der konkrete Bescheid keinem die Rechtskraft hemmenden Rechtszug mehr unterliegt (5 Ob 118/08a; 5 Ob 222/09x).

5.3 Der Negativbescheid der Grundverkehrskommission vom 9. 6. 2017 enthält keine Bestätigung der Rechtskraft

, sodass die Bewilligung der darauf gestützten Eintragung zu versagen ist (RIS-JustizRS0099943 [T1]). Im Ergebnis zutreffend hat das Rekursgericht daher den Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers an der Liegenschaft EZ ***** abgewiesen.

6.1

Ein Grundbuchsgesuch muss zur Gänze abgewiesen werden, wenn ein unlösbarer Zusammenhang zwischen seinen einzelnen Teilen besteht und nur ein Teil abzuweisen ist (RIS-Justiz RS0114310). Die Zulässigkeit einer Teilstattgebung (§ 95 Abs 2 GBG) hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab (vgl5 Ob 127/14h).

6.2 Mit dem Verweis auf die vorgelegten Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 2 lit b GVG 2001 und § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 begehrt der Antragsteller auch noch im Revisionsrekursverfahren die Einverleibung seines Eigentumsrechts am Hälfteanteil BLNr 1 der Liegenschaft EZ *****. Dazu ergibt sich aber aus dem Urteil des Oberlandesgericht Linz, dass dieser Liegenschaftsanteil Bestandteil des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs ist, der den Gegenstand des Übereinkommens vom 23. 11. 1987 bildet und nach dem darauf basierenden Urteilsspruch ungeteilt übertragen werden soll. Über die tatsächliche Nutzung dieser Flächen, sagen die Bescheinigungen gemäß § 2 Abs 2 lit b GVG 2001 und § 13d Abs 4 Z 1 GVG 2001 ebenso wenig aus, wie über deren Widmung als Bestandteil des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs.

6.3 Zu den Vorkaufsrechten:

6.3.1 Das Grundbuchsgericht hat das Vorkaufsrecht von Amts wegen bei der Eintragung eines neuen Liegenschaftseigentümers zu beachten. Der Käufer einer mit einem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaft muss, um die Einverleibung seines Eigentumsrechts zu erwirken, dem Grundbuchsgericht in Form einer einverleibungsfähigen Urkunde nachweisen, dass die Liegenschaft dem Vorkaufsberechtigten zum Kauf angeboten wurde, oder dass dieser mit der beantragten Einverleibung einverstanden ist (RIS-Justiz RS0020157; Kodek in Kodek aaO § 9 GBG Rz 44 mwN). Ausgehend von diesen Grundsätzen vertrat das Rekursgericht grundsätzlich zutreffend, dass das Urteil des Oberlandesgerichts Linz die Zustimmung der neben dem Antragsteller vorkaufsberechtigten Geschwister nicht zu ersetzen vermag. Sollte deren Einverständnis für die vom Antragsteller begehrten Grundbuchshandlungen tatsächlich erforderlich sein, stünde der fehlende Nachweis von deren Zustimmung entgegen der Ansicht des Rekusgerichts aber nicht bloß der Löschung der Vorkaufsrechte, sondern auch der vom Antragsteller begehrten Einverleibung seines Eigentums an den Liegenschaften EZ ***** und EZ ***** entgegen.

6.3.2 Ist eine Sache mit einem (reinen) Vorkaufsrecht iSd § 1072 ABGB belastet, dann bildet nur der Abschluss eines Kaufvertrags den Vorkaufsfall.

Liegt hingegen eine Vereinbarung vor, nach welcher sich das Vorkaufsrecht auch auf „andere Veräußerungsarten“ erstrecken soll („erweitertes Vorkaufsrecht“), dann kommt es auf die Vereinbarung an, ob die Anbotsverpflichtung bei jeder Veräußerung oder nur bei bestimmten Veräußerungsarten besteht (5 Ob 17/15h mwN). Verbleibende Zweifel, ob der Vorkaufsfall eingetreten ist, führen zur Abweisung des Gesuchs (vgl RIS-Justiz RS0020201).

6.3.3 Nach Punkt 8.d) des Übereinkommens vom 23. 11. 1987 wurden dem Antragsteller und drei weiteren Geschwistern für den Fall der Veräußerung einer Grundfläche von gesamt 3.000 m² durch den Ersteinschreiter als den derzeit einverleibten Eigentümer, die ihm nach dem Übereinkommen grundsätzlich gestattet war, ein auf alle Veräußerungsarten ausgedehntes, auf die zur Veräußerung bestimmten Grundflächen beschränktes Vorkaufsrecht

eingeräumt (Punkt 8.c), das im Grundbuch zu TZ 2333/1988 einverleibt ist. Nach dem Wortlaut des Übereinkommens bildet ausschließlich der Umstand, dass der Ersteinschreiter von dem ihm eingeräumten Recht zur Veräußerung von Grundflächen Gebrauch macht, den Vorkaufsfall. Es besteht demnach kein Zweifel, dass die in Punkt 8.a) des Erbteilungsübereinkommens geregelte Übergabe des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs an den Antragsteller, auf der die Verurteilung des Ersteinschreiters zur Einwilligung in die Einverleibung von dessen Eigentumsrecht an der Liegenschaft EZ ***** und am Hälfteanteil der Liegenschaft EZ ***** mit Urteil des Oberlandesgerichts Linz vom 11. 6. 2015 beruht, keinen Vorkaufsfall bildet. Damit bedarf es weder des Nachweises eines Anbots den Vorkaufsberechtigten gegenüber, noch einer Zustimmung der übrigen Vorkaufsberechtigten zur Übergabe der Liegenschaften an den Antragsteller. Dass das dem Antragsteller selbst eingeräumte Vorkaufsrecht in diesem Zusammenhang nicht zum Tragen kommen kann, hat das Rekursgericht ohnedies selbst erkannt.

6.3.4 Ob die Vorkaufsrechte gegenstandslos geworden sind, ist nach dem Übereinkommen vom 23. 11. 1987 zu beurteilen. Solange der Ersteinschreiter als Eigentümer einverleibt ist, kommt ihre Löschung demnach nicht in Betracht. Dem Antragsteller kann auch nicht unterstellt werden, dass er mit seinem darauf gerichteten Begehren auf das zu seinen Gunsten eingetragene Vorkaufsrecht verzichten und dieses vor Einverleibung seines Eigentums gelöscht wissen wollte. Eine Teilstattgebung gemäß § 95 Abs 2 GBG scheidet daher auch insoweit aus.

7. Im Ergebnis ist dem Revisionsrekurs damit ein Erfolg zu versagen.

Textnummer

E123972

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00112.18H.1213.000

Im RIS seit

22.02.2019

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2019

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