

TE OGH 2019/1/17 5Ob231/18h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.01.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A*****, 2. Mag. K*****, beide vertreten durch Kopp-Wittek Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts und weiterer Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 3. Oktober 2018, AZ 53 R 150/18t, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 22. Mai 2018, TZ 2971/2018, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller beehrten unter Vorlage eines Kaufvertrags vom 31. März 2017 samt Nachtrag vom 22. März 2018, einer Löschungsurkunde der Pfandgläubigerin vom 6. April 2017, des Rangordnungsbeschlusses vom gleichen Tag sowie dreier Bescheinigungen nach § 13d Sbg-GVG die Einverleibung ihres Eigentumsrechts ob zweier Wohnungseigentumsobjekte des Verkäufers, die Löschung eines darauf lastenden Pfandrechts, die Einverleibung eines Wohnungsgebrauchsrechts für den Verkäufer ob eines der beiden Objekte und die Löschung der im Rang nach der Rangordnungsanmerkung erfolgten Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung gemäß § 17 WEG.

Das Erstgericht wies sämtliche Anträge ab.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Der Abweisungsgrund eines nicht aufklärbaren Dissenses bestehe nicht. Der Umstand, dass nachträglich Eintragungen im C-Blatt erwirkt worden seien, auf die sich die Verpflichtung zur Lastenfreistellung nicht beziehen habe können, rechtfertige die Abweisung der Einverleibungsbegehren nicht. Die dem Vertragserrichter im Kaufvertrag erteilte Vollmacht habe ihn nur zu für die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrags erforderlichen Änderungen und Ergänzungen des Vertrags ermächtigt, schon nach ihrem Wortlaut hingegen nicht zu einer Abänderung essenzieller Teile der synallagmatischen Verpflichtungen der Vertragsparteien. Während der ursprüngliche Kaufvertrag die Einräumung eines unentgeltlichen Wohnungsgebrauchsrechts für den Verkäufer vorgesehen habe, habe die beauftragte Vertragserrichterin dies im Weg des Selbstkontrahierens im Nachtrag zu einem entgeltlichen Gebrauchsrecht abgeändert. Da die Gefahr einer Interessenskollision drohe, sei die Doppelvertretung ebenso wie das Selbstkontrahieren unzulässig. Begründete

Bedenken gegen das Bestehen und den Umfang der Vertretungsmacht desjenigen, der eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigte, seien Bedenken iSd § 94 Abs 1 Z 2 GBG. Selbst für den Fall einer tauglichen Vollmacht seien die Vereinbarungen betreffend Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstands und Einräumung des Wohnungsgebrauchsrechts im Kaufvertrag und dessen Nachtrag widersprüchlich. Dies stehe der Einverleibung des Eigentumsrechts und des Wohnungsgebrauchsrechts entgegen, mangels eines tauglichen Antragstellers somit auch einer Löschung des eingetragenen Pfandrechts. Da die grundbücherliche Ersichtlichmachung nach § 17 Abs 3 Satz 2 WEG 2002 eine solche nach § 20 lit a GBG sei, die die dinglichen Rechte des Erwerbers nicht beeinträchtige, könne sie nicht nach § 57 Abs 1 GBG gelöscht werden.

Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zur Frage zu, inwiefern die Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung im Weg der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung gelöscht werden könne.

Im ordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller beantragen diese erkennbar die Abänderung dahingehend, die begehrten Eintragungen zu bewilligen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruchs (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG) nicht zulässig. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG).

1.1. Es entspricht ständiger Rechtsprechung (RIS-JustizRS0060878), dass das Grundbuchsgericht eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen darf, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG), das Ansuchen somit nur dann bewilligt werden kann, wenn der Urkundeninhalt nicht nur formal unbedenklich erscheint, sondern auch keine materiell-rechtlichen Zweifel nicht aufkommen lässt.

Ob die dem Grundbuchsgesuch angeschlossenen Urkunden im Sinn des § 94 Abs 1 Z 3 GBG zu Zweifeln Anlass geben, ist eine Frage des Einzelfalls, die nur dann eine erhebliche Rechtsfrage begründen könnte, wenn dem Rekursgericht eine grobe Fehlbeurteilung unterlaufen wäre (RIS-Justiz RS0060878 [T55]). Vergleichbares gilt für die Frage, ob – unter § 94 Abs 1 Z 2 GBG zu subsumierende – geprüfte Bedenken gegen Bestehen und Umfang der Vertretungsmacht desjenigen bestehen, der eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigte (RIS-Justiz RS0060604). Der unbestimmte Begriff „Bedenken“ eröffnet dem Grundbuchsgericht einen gewissen Beurteilungsspielraum. Wenn sich die Beurteilung der Vorinstanzen in diesem Rahmen bewegt, liegt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG vor (RIS-Justiz RS0060604 [T18, T19]). Eine auch im Einzelfall korrekturbedürftige Fehlbeurteilung des Rekursgerichts zeigt der Revisionsrekurs nicht auf.

1.2. Die der vertragserrichtenden Rechts-anwaltsGmbH erteilte Vollmacht im Kaufvertrag berechtigt diese, „Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags“ für beide Vertragsteile „zu beschließen, zu fertigen sowie Aufsandungserklärungen abzugeben und zu fertigen, soweit, als dies zur grundbücherlichen Durchführung des vorliegenden Kaufvertrags erforderlich ist“. Insbesondere wurde die Vertragsverfasserin bevollmächtigt, „Ergänzungen des gegenständlichen Vertrags in formeller Hinsicht vorzunehmen, wenn sie durch das zuständige Grundbuchsgericht für die Verbücherung gefordert werden“. Der Wortlaut dieser Vollmacht lässt Zweifel daran offen, ob sie auch die Befugnis zur Abänderung des ursprünglich vereinbarten Kaufpreises oder Kaufgegenstands umfasst. Diese Zweifelsfrage kann im Grundbuchsverfahren aber nicht abschließend geklärt werden (vgl. RIS-Justiz RS0060604 [T23]; RS0060573). Abgesehen von der bereits vom Rekursgericht hervorgehobenen Änderung in Bezug auf die Entgeltlichkeit des Wohnungsgebrauchsrechts wurde hier in dem im Vollmachtsnamen beider Vertragsteile von der VertragsserrichterIn unterfertigten Nachtrag zum Kaufvertrag sogar der Gegenstand des Wohnungsgebrauchsrechts dahin geändert, dass sich dieses nur mehr auf die 127/353-Anteile BLNr 5 des Verkäufers beziehen sollte, während im Punkt 9. des ursprünglichen Kaufvertrags die Einräumung des unentgeltlichen Wohnungsgebrauchsrechts am gesamten Vertragsgegenstand (somit auch der weiteren 6/353-Anteile des Verkäufers verbunden mit Wohnungseigentum an einem PKW-Abstellplatz) vorgesehen war. Die Auffassung, für die Vertragsparteien habe durch die Doppelvertretung die Gefahr einer Interessenskollision bestanden, ist schon deshalb naheliegend. Insoweit hat der Machthaber daher ohne Vertretungsmacht gehandelt (RIS-Justiz RS0060604 [T11]). Da eine nach dem äußeren Anschein unzulässige Doppelvertretung vorlag, hätte das Grundbuchsgericht eine den Machtgeber belastende Eintragung nur aufgrund eines

– hier aber fehlenden – urkundlichen Nachweises seiner Zustimmung bewilligen dürfen (RIS-JustizRS0060604 [T4]). Auf Spekulationen oder gar Beweisaufnahmen darüber, wie die beurkundete Erklärung tatsächlich gewollt war, hatte sich der Grundbuchsrichter hingegen nicht einzulassen (RIS-Justiz RS0060878 [T36], RS0060573 [T5]), ein vom Urkundenwortlaut abweichender Parteiwille kann im Grundbuchsverfahren nicht ermittelt werden (RIS-Justiz RS0060878 [T16], RS0060573 [T1]). Damit folgt die Abweisung des Grundbuchsgesuchs hinsichtlich der Begehren 2 bis 5 (Eigentumseinverleibung) und 6 (Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechts) durch die Vorinstanzen der Rechtsprechung und bedarf keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof. Dass deshalb auch das Begehren 1 (Löschung des Pfandrechts) mangels eines legitimierten Antragstellers nicht berechtigt ist, bezweifelt der Revisionsrekurs nicht (vgl RIS-Justiz RS0043338).

2.1. Wird die Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft oder der Zession oder Löschung der Forderung in der angemerkten Rangordnung bewilligt, so ist gemäß § 57 Abs 1 GBG auf Ansuchen der Partei, für die die Einverleibung vorgenommen worden ist, die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die etwa in Ansehung dieser Liegenschaft oder Forderung nach Überreichen des Anmerkungsgeuchs erwirkt worden sind. Schon nach dem unmissverständlichen Gesetzeswortlaut setzt die Löschung der Zwischeneintragungen daher voraus, dass die Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung bewilligt wurde, was hier nicht der Fall war. Die Auffassung des Rekursgerichts, daran scheitere der Antrag auf Löschung der Zwischeneintragungen, ist schon aufgrund dieser durch das Gesetz selbst klar vorgegebenen eindeutigen Regelung (vgl RIS-Justiz RS0042656) nicht korrekturbedürftig.

2.2. Im Übrigen legt die ständige Rechtsprechung § 57 GBG ohnedies einschränkend dahin aus, dass über Antrag des Erwerbers nur jene Zwischeneintragungen zu löschen sind, die eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden, nicht aber solche, die sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorausgeht oder die keine neue Belastung der dinglichen Rechte des bisher Berechtigten enthalten (RIS-Justiz RS0060997, RS0060988). Der Erwerber muss sich auch jene Zwischeneintragungen gefallen lassen, die ohne seine Zustimmung hätten erwirkt werden können, wenn er schon im Zeitpunkt der Anmerkung einverleibt gewesen wäre (RIS-Justiz RS0061019, RS0112058). Dass die Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung nach § 17 Abs 3 WEG als eine solche nach § 20 lit a GBG zu werten ist, hat das Rekursgericht zutreffend erkannt. Eine Ersichtlichmachung nach § 17 Abs 3 WEG wirkt aber nach der Rechtsprechung nur deklarativ (RIS-JustizRS0118532) und wird durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt. Jeder Einzelrechtsnachfolger ist an die bestehende Benützungsregelung gebunden, mag diese im Grundbuch ersichtlich sein oder nicht (5 Ob 117/14p mwN = immolex 2015/17 [Cerha]; vgl auch Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht⁴ § 17 WEG Rz 40). Die vom Rekursgericht und von den Revisionsrekurswerbern zitierte Entscheidung 5 Ob 56/17x (immolex 2018/9 [Streller]) betraf nicht die Ersichtlichmachung einer Benützungsregelung nach § 17 Abs 3 WEG, sondern eine solche zwischen schlichten Miteigentümern nach § 828 Abs 2 ABGB. Lediglich in dem Zusammenhang sprach der erkennende Senat aus, die Bedeutung der bürgerlichen Anmerkung bestehe (nur) in der Bindung neu hinzukommender Miteigentümer. Im Wohnungseigentumsrecht besteht die unbedingte Bindung von Einzelrechtsnachfolgern an die bestehende Benützungsregelung aber bereits unmittelbar nach dem Gesetz (§ 17 Abs 3 Satz 1 WEG), sodass die auf eine erst durch die grundbücherliche Anmerkung bewirkte Bindung aufbauenden Revisionsrekursausführungen ins Leere gehen.

3. Da eine neuerliche Antragstellung auf Basis der hier geltend gemachten vertraglichen Grundlage nicht erfolgreich sein kann, erübrigt sich ein Eingehen auf allfällig weitere Abweisungsgründe (vgl RIS-Justiz RS0060544).

4. Der Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E124558

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00231.18H.0117.000

Im RIS seit

17.04.2019

Zuletzt aktualisiert am

27.06.2019

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at