

TE OGH 2019/11/27 5Ob131/19d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.11.2019

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 Antragstellerin C***** F*****, vertreten durch Dr. Peter Klaunzer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Grundbuchshandlungen ob den EZ ***** und EZ *****, je KG *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 12. Juni 2019, AZ 54 R 31/19h, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hall in Tirol vom 26. März 2019, TZ 971/2019, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist die Alleineigentümerin der Liegenschaften EZ ***** und EZ *****, jeweils KG *****. Die EZ ***** besteht aus den Grundstücken 1818/2 und 1820/2, die EZ ***** aus dem Grundstück 1820/3.

Ob beiden Liegenschaften ist eine fideikommissarische Substitution zu Gunsten je zur Hälfte für a) T***** F***** und b) A***** F*****, angemerkt und ein Belastungs- und Veräußerungsverbot für Ing. J***** F*****, eingetragen. Ob der Liegenschaft EZ ***** ist für den aus dem Belastungs- und Veräußerungsverbot Berechtigten zudem ein Wohnungsgebrauchsrecht einverleibt. Bei beiden Liegenschaften ist überdies ein Vorkaufsrecht eingetragen, aber jeweils zugunsten unterschiedlicher Personen; ob EZ ***** für a) F***** G*****, b) F***** M*****, c) F***** E***** und ob EZ ***** für a) F***** J*****, b) F***** J*****, c) F***** M*****.

Die Antragstellerin beantragte Grundstücksveränderungen durch Grundteilung und Vereinigung sowie die Löschung der EZ ***** mangels Gutsbestandes. Das Grundstück 1820/3 soll in das Grundstück 1820/2 einbezogen und der EZ ***** zugeschrieben werden.

Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Die beantragte lastenfremde Abschreibung des Grundstücks 1820/3 zur EZ ***** sei im Umkehrschluss zu § 3 Abs 1 LiegTeilG nur mit Zustimmung der Berechtigten aus den auf dem Grundstück haftenden Vorkaufsrechten und Belastungs- und Veräußerungsverboten möglich. Im Hinblick auf die eingetragene fideikommissarische Substitution sei zudem die Genehmigung der Substitutionsbehörde oder die ausdrückliche Zustimmung der Nacherben erforderlich.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge.

Entgegen der Auffassung des Erstgerichts habe die Antragstellerin keine lastenfreie Abschreibung begehrt. Die Abschreibung wäre daher unter amtswegiger Mitübertragung der Lasten vorzunehmen. Die dafür maßgebliche Bestimmung des § 3 Abs 1 LiegTeilG sei auch anwendbar, wenn – wie hier – das allein den Grundbuchkörper bildende Grundstück abgeschrieben werden solle. Die Zustimmung der Buchberechtigten dafür sei daher (nur) dann nicht erforderlich, wenn für das Trennstück eine neue Einlage eröffnet werde und die Rechte der Buchberechtigten in diese eingetragen würden oder wenn das belastete Trennstück unter Mitübertragung der Lasten einer bereits bestehenden Einlage zugeschrieben werde und sich dadurch an der Rechtsposition der Buchberechtigten nichts ändere.

Bei den hier das Trennstück belastenden Rechten sei die Veränderung der Grundstücke durch Ab- und Zuschreibung für die Stellung der Buchberechtigten aber von Bedeutung. So werde ein Vorkaufsberechtigter in seinen Rechten beeinträchtigt, wenn jenes Grundstück, für das ihm ein Vorkaufsrecht zukomme, einer anderen Liegenschaft zugeschrieben werde. Dies erhöhe den Aufwand im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts, weil neuerlich eine Abschreibung erforderlich werde. Es sei zwar möglich, ein Vorkaufsrecht nur auf einem von mehreren Grundstücken einer Liegenschaft oder auf einem Grundstücksteil zu vereinbaren. Die Belastung sei dabei auf den gesamten Grundbuchkörper einzuverleiben. Der Vorkaufsfall werde grundsätzlich nur dann ausgelöst, wenn dem Berechtigten der vom Vorkaufsrecht betroffene Teil der Liegenschaft angeboten werde, während beim Weiterverkauf der gesamten Liegenschaft das Vorkaufsrecht grundsätzlich aufrecht bleibe. Auch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot könne grundsätzlich auch auf einzelnen Grundstücken einer Liegenschaft begründet werden, dieses hindere jedoch die Belastung und Veräußerung des gesamten Grundstücks. Selbst wenn man berücksichtige, dass hier das Veräußerungs- und Belastungsverbot auf beiden Grundbuchkörpern derselben Person zustehe, könnten sich Auswirkungen für den Verbotsberechtigten insoweit ergeben, als er bislang bei zwei Kaufverträgen betreffend beide Liegenschaften auch nur einem von beiden seine Zustimmung erteilen könne. Insofern sei ein Eingriff in die Rechte, insbesondere die Verfügungsfreiheit des Verbotsberechtigten nicht auszuschließen.

Auch die fideikommissarische Substitution spreche – trotz Personenidentität der Nacherben – gegen die Anwendbarkeit der Ausnahme des § 3 Abs 1 LiegTeilG. Verfügungen über die Substanz der von der Nacherbschaft erfassten Sachen seien nur mit der Zustimmung des Nacherben zulässig. Da es sich bei der Zu- und Abschreibung und Löschung einer Einlagezahl nicht bloß um eine Verwaltungsmaßnahme, sondern um eine Verfügung handle, bei der den Nacherben ein Entscheidungsrecht zustehe, wären die Nacherben als Buchberechtigte in ihrer Entscheidungskompetenz über die Frage der Abschreibung beschnitten und damit in ihren Rechten beeinträchtigt.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil der Frage der Grenzen des Anwendungsbereichs des § 3 Abs 1 LiegTeilG über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zukomme und zu den hier zu beurteilenden Rechten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen abzuändern und das Grundbuchsgesuch zu bewilligen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1.1. Der Umfang eines Grundbuchkörpers kann (nur) durch die grundbücherliche Ab- und Zuschreibung von einzelnen Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen geändert werden (§ 3 Abs 2 GBG). Bei der Durchführung der Abschreibung ist nach den Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes (LiegTeilG) vorzugehen (§ 74 Abs 2 GBG).

1.2. Gemäß § 3 Abs 1 LiegTeilG ist zur Abschreibung einzelner Bestandteile eines Grundbuchkörpers die Zustimmung der Personen, für die dingliche Rechte an dem Grundbuchkörper bücherlich eingetragen sind (Buchberechtigte), nicht erforderlich, wenn für das Trennstück eine neue Einlage eröffnet wird und die Rechte der Buchberechtigten in diese, und zwar die Pfandrechte als Simultanhypotheken, eingetragen werden. Sofern nicht eine lastenfreie Abschreibung beantragt wurde, sind bei der Abschreibung grundsätzlich alle Lasten iSd § 9 GBG mitzuübertragen (5 Ob 209/18y; K. Binder in Kodek, Grundbuchsrecht² §§ 3, 3a LiegTeilG Rz 6, 7). Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs kann ein belastetes Trennstück unter Mitübertragung der Lasten auch einer bereits bestehenden Einlage zugeschrieben werden, wenn sich dadurch an der Rechtsposition der Personen, für die dingliche Rechte am Trennstück eingetragen sind, nichts ändert. Die Eröffnung einer neuen Einlage für das (abzuschreibende) Trennstück ist also nicht erforderlich, wenn das Trennstück einer bereits bestehenden Einlage zugeschrieben werden kann, die keine oder eine gleichrangige und inhaltlich gleiche Belastung wie die Stammeinlage enthält (5 Ob 209/18y mwN; RIS-

Justiz RS0049610, RS0109559; K. Binder aaO §§ 3, 3a LiegTeilG Rz 3).

1.3. Die Bestimmung des § 3 Abs 1 LiegTeilG bezieht sich auf die Abschreibung „einzelner Bestandteile eines Grundbuchskörpers“ sowie „das Trennstück“. Die darin normierte Befreiung von der Zustimmungspflicht ist auch anwendbar, wenn – wie hier – das einzige den Grundbuchkörper bildende Grundstück abgeschrieben werden soll. Als Ab- und Zuschreibungen gelten Eintragungen, die entweder ganze Grundbuchkörper, einzelne Grundstücke eines Grundbuchskörpers oder Teile von Grundstücken zum Gegenstand haben, und den Erwerb von Eigentum daran bezwecken (Rassi, Grundbuchsrecht² Rz 514; Feil/Marent/Preis, Grundbuchsrecht² § 3 Rz 32). Besteht ein Grundbuchkörper nur aus einem Grundstück ist im Sinn des Wortlauts des § 3 Abs 1 LiegTeilG eben nur dieses (der einzige) Bestandteil des Grundbuchskörpers und damit möglicher Gegenstand einer Ab- und Zuschreibung. Dem Rekursgericht ist auch darin zuzustimmen, dass sich dies auch aus den Bestimmungen der §§ 3 Abs 3 und 11 GBG ergibt, wonach eine Grundbucheinlage zu löschen ist, wenn alle in dieser Einlage eingetragenen Liegenschaften – entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes – abgeschrieben wurden.

2.1. Die in § 3 Abs 1 LiegTeilG normierte Befreiung von der Zustimmungspflicht bezieht sich ihrem Wortlaut nach zwar auf alle Personen, für die dingliche Rechte an dem Grundbuchkörper bürgerlich eingetragen sind; diese Personen werden in einem nachgestellten Klammerausdruck auch als „Buchberechtigte“ bezeichnet. Der Fachsenat hat aber bereits klargestellt, dass § 3 Abs 1 LiegTeilG insofern teleologisch zu reduzieren ist und für Miteigentümer die darin normierte, der materiell-rechtlichen Regelung des Miteigentums widersprechende Befreiung von der Zustimmungspflicht nicht gilt (5 Ob 128/16h). Die Abschreibung einzelner Bestandteile eines Grundbuchskörpers ist nämlich eine Sachverfügung iSd § 828 Abs 1 ABGB und bedarf daher jedenfalls der Zustimmung sämtlicher Teilhaber (5 Ob 128/16h; RS0131185).

2.2. Auch bei der – bis zum Inkrafttreten des ErbRÄG 2015 als fideikommissarische Substitution bezeichneten (vgl 5 Ob 68/19i) – Nacherbschaft ist das Eigentumsrecht am Substitutionsgut zwischen Vor- und Nacherben funktional geteilt. Nur beide zusammen haben die Rechtsstellung eines Vollerben und damit das uneingeschränkte Eigentumsrecht, wie es ansonsten einem Alleineigentümer zustünde (RS0012536). Verfügungen über das Substitutionsgut, wie etwa dessen Veräußerung oder Belastung, kann der Vorerbe daher nur mit Genehmigung der Substitutionsbehörde oder mit Zustimmung des Nacherben treffen (RS0007732; RS0012578 [T5, T6]; RS0002521 [T7]). Da Vor- und Nacherbe zusammen die Rechte eines Vollerben haben, können sie die Substitutionsbindung (nur) gemeinsam aufheben, einschränken oder auf eine andere Sache übertragen (RS0012563 [T2]).

2.3. Die Eintragung des Substitutionsbandes im Grundbuch als Beschränkung des Eigentums des Vorerben gewährt dem Nacherben die Gleichstellung mit einem dinglich Berechtigten im eigentlichen Sinn (RS0006749). Die in § 3 Abs 1 LiegTeilG normierte Befreiung von der Zustimmungspflicht basiert nun auf der Erwägung, dass durch die Abschreibung einzelner Bestandteile eines Grundbuchskörpers im Grundbuch eingetragene Rechte nicht verletzt werden können, wenn für das Trennstück eine neue Einlage eröffnet wird und diese Rechte in diese eingetragen werden (5 Ob 128/16h). Für die bürgerlich angemerkten Nacherben gilt dies jedoch insofern nicht, als schon die zustimmungslose Abschreibung als solche eine Verletzung ihrer Rechte bedeutet. Die Abschreibung einzelner Bestandteile eines Grundbuchskörpers bzw des einzigen in der Grundbucheinlage eingetragenen Grundstücks und deren Löschung ist keine bloße Verwaltungsmaßnahme, sondern eine Verfügung über das Substitutionsgut und bedarf daher der Genehmigung der Substitutionsbehörde oder der Zustimmung des Nacherben. § 3 Abs 1 LiegTeilG, der sich seinem Wortlaut nach auf alle Personen bezieht, für die dingliche Rechte an dem Grundbuchkörper bürgerlich eingetragen sind, ist daher (auch insofern) teleologisch zu reduzieren. Für Nacherben gilt die darin normierte, der materiell-rechtlichen Regelung der Nacherbschaft widersprechende Befreiung von der Zustimmungspflicht nicht.

2.4. Die Antragstellerin hat weder die Genehmigung der Substitutionsbehörde noch die Zustimmung der Nacherben in grundbuchsfähiger Form nachgewiesen. Der Antrag ist daher schon aus diesem Grund abzuweisen.

3.1. Die Vorinstanzen sahen einen weiteren Abweisungsgrund in der fehlenden Zustimmung (auch) der Berechtigten aus den auf dem abzuschreibenden Grundstück lastenden Vorkaufsrechten und den Veräußerungs- und Belastungsverboten.

3.2. § 3 Abs 1 LiegTeilG bezieht sich seinem Wortlaut nach auf „dingliche“ Rechte, die an dem Grundbuchkörper bürgerlich eingetragen sind. Dem Zweck dieser Bestimmung entsprechend muss die darin normierte Befreiung von der Zustimmungspflicht aber grundsätzlich auch für Rechte gelten, die zufolge besonderer Bestimmung einem

dinglichen Recht gleichzuhalten sind. Das trifft auf verbücherte Vorkaufsrechte und Veräußerungs- und Belastungsverbote nach § 364c ABGB zu. Auch ein damit belastetes Trennstück kann demnach dann unter Mitübertragung dieser Lasten einer bereits bestehenden Einlage zugeschrieben werden, wenn sich dadurch an der Rechtsposition der Berechtigten nichts ändert.

4.1. Ein Vorkaufsrecht kann sich zwar aus materieller Sicht nur auf eines von mehreren Grundstücken einer Liegenschaft oder auf einen bloßen Grundstücksteil beziehen. Die Belastung ist aber dennoch auf dem ganzen Grundbuchskörper (und nicht nur auf demjenigen Teil, auf den sich die Ausübung dieses Rechts bezieht) einzuverleiben (5 Ob 28/19g; RS0060181; RS0060186 [T1, T2, T3]; RS0118470 [T3]).

4.2. Ist eine Sache mit einem Vorkaufsrecht gemäß § 1072 ABGB belastet, so bildet nach ständiger Rechtsprechung nur der Abschluss eines Kaufvertrags den Vorkaufsfall, sofern nicht eine Ausdehnung des Vorkaufsrechts auf diese „andere Veräußerungsart“ im Sinn des § 1078 ABGB erfolgte (RS0109624; RS0020203). Tritt der Vorkaufsfall nicht ein, bleibt ein dingliches Vorkaufsrecht (§ 1073 zweiter Satz ABGB) als Belastung aufrecht und geht auf den Erwerber über (5 Ob 87/06i). Bei einem bücherlich einverlebten Vorkaufsrecht für ein einzelnes Grundstück einer aus mehreren Grundstücken bestehenden Liegenschaft (oder eines bloßen Grundstücksteils) ist auch im Fall des Verkaufs der gesamten Liegenschaft der Weiterbestand des Vorkaufsrechts also möglich; die Veräußerung der Gesamtliegenschaft wäre dann nur wie eine „andere Veräußerungsart“ im Sinn des § 1078 ABGB zu behandeln, die auf den Fortbestand eines Vorkaufsrechts keinen Einfluss hat (RS0020196). Ist nur ein Teil der Liegenschaft mit einem Vorkaufsrecht belastet und wird die gesamte Liegenschaft oder die mit dem Vorkaufsrecht belastete Sache mit anderen – unbelasteten – Sachen zu einem Gesamtkaufpreis veräußert, ist der Vorkaufsfall also grundsätzlich auf den belasteten Bestandteil der Liegenschaft beschränkt. Der Vorkaufsberechtigte hat nur Anspruch auf Anbietung des mit dem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaftsteils. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs kommt aber dem Verpflichteten das Gestaltungsrecht zu, das Vorkaufsrecht auf den gesamten Grundbuchskörper zu erweitern, wenn die Veräußerung der belasteten Sache allein für ihn mit einem (nicht absehbaren) Nachteil verbunden wäre, jedenfalls aber wenn anzunehmen ist, dass der mit dem Vorkaufsrecht belastete Teil in untrennbarem Zusammenhang mit dem Verkauf des unbelasteten Restanteils steht (RS0020347). In diesem Fall kann der Verpflichtete dem Vorkaufsberechtigten die gesamte Liegenschaft mit der Rechtsfolge anbieten, dass er sie bei sonstigem Verlust des Vorkaufsrechts einlösen muss (5 Ob 28/19g). Ein solcher Nachteil oder untrennbarer Zusammenhang ist schon allein im Hinblick auf die Möglichkeit einer gemeinsamen Verbauung des mit dem Vorkaufsrecht belasteten und des unbelasteten Grundstücks jedenfalls für die Zukunft nicht auszuschließen. Auf Basis dieser Rechtsprechung ist daher die rechtliche Stellung des Vorkaufsberechtigten durch die Zuschreibung des damit belasteten Grundstücks zu einer bestehenden Einlage trotz Mitübertragung seines Vorkaufsrechts beeinträchtigt.

4.3. (Auch) der fehlende urkundliche Nachweis der Zustimmung der Vorkaufsberechtigten steht hier daher der beantragten Ab- und Zuschreibung (unabhängig von der Frage des grundbücherlichen Rangs der hier im Falle der Zuschreibung konkurrierenden Vorkaufsrechte) entgegen.

5.1. Für den fehlenden urkundlichen Nachweis der Zustimmung des aus dem Veräußerungs- und Belastungsverbot Berechtigten gilt das hingegen nicht.

5.2. Die Beschränkung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots nach § 364c ABGB auf einzelne Grundstücke eines Grundbuchskörpers ist zulässig (RS0004373) und hindert die Belastung und Veräußerung des gesamten Grundbuchskörpers. Grundsätzlich ist dabei zwar zu beachten, dass durch die Zuschreibung alle auf den Grundbuchskörper, dem der Bestandteil zugeschrieben wird, sich beziehenden Eintragungen auch für das zugeschriebene Stück Wirksamkeit erlangen (§ 25 LiegTeilG). Das Wohnungsgebrauchsrecht, das hier ob der aufnehmenden Liegenschaft einverleibt ist und dem für das abgeschriebene Grundstück eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot im Rang vorgeht, wird durch dieses daher nicht tangiert (RS0003485 [T2]). Dieses Wohnungsgebrauchsrecht steht demjenigen zu, zu dessen Gunsten das Veräußerungs- und Belastungsverbot einverleibt ist. In dieser konkreten Konstellation kommt eine Beeinträchtigung seiner Rechtsstellung daher nicht in Betracht. Entgegen der Auffassung des Rekursgerichts besteht eine solche auch nicht darin, dass der hinsichtlich beider Liegenschaften Verbotsberechtigte bisher bei zwei Kaufverträgen über beide Liegenschaften auch nur einem von beiden zustimmen könnte. Der Verlust dieses Handlungsspielraums bildet keinen Eingriff in dessen Rechte als Verbotsberechtigter für das abzuschreibende Grundstück. Bei einer Ab- und Zuschreibung ist maßgeblich, dass sich an der bücherlichen Rechtsposition jener Personen nichts ändert, für die dingliche Rechte am Trennstück eingetragen

sind (5 Ob 232/00d).

5.3. Bei Mitübertragung des auf das zugeschriebene Grundstück beschränkten Veräußerungs- und Belastungsverbots erfolgt hier daher keine Änderung der Rechtsposition des daraus Berechtigten; dieses steht der beantragten Zu- und Abschreibung daher nicht entgegen.

6. Zusammengefasst erfolgte die Abweisung des Gesuchs der Antragstellerin zu Recht. Dem Revisionsrekurs musste daher ein Erfolg versagt bleiben.

Textnummer

E127353

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00131.19D.1127.000

Im RIS seit

21.02.2020

Zuletzt aktualisiert am

20.08.2021

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