jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/11/19 5Ob68/20s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.11.2020

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 H***** Kommanditgesellschaft, FN ***** (H***** Kommanditgesellschaft, Zweigniederlassung W*****, FN *****), vertreten durch Dr. Johannes Liebmann, Rechtsanwalt in Gleisdorf, wegen Einverleibung eines Bestandrechts und eines Vorkaufsrechts ob der Liegenschaft EZ ***** KG *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 15. November 2019, AZ 53 R 162/19h, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Tamsweg vom 10. April 2019, TZ 1918/2018, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

A. Parteienbezeichnung der Antragstellerin

1. Gegenstand des Verfahrens ist ein Antrag auf Einverleibung eines Bestandrechts und eines Vorkaufsrechts für die H***** Kommanditgesellschaft. Der Antrag wurde formal sowohl im Namen der H***** Kommanditgesellschaft als Trägerin des Gesamtunternehmens als auch im Namen einer ihrer Zweigniederlassungen gestellt.

2. Eine Zweigniederlassung ist als Unternehmensteil nicht selbständig rechtsfähig, Rechtsträger ist vielmehr der Träger des Gesamtunternehmens. Schließt eine Zweigniederlassung Geschäfte ab, wird ausschließlich der Inhaber des Unternehmens berechtigt und verpflichtet. Mangels eigenständiger Rechtspersönlichkeit kann eine Zweigniederlassung auch nicht Partei eines Rechtsstreits sein. Ein Rechtsstreit kann zwar unter der Firma einer Zweigniederlassung geführt werden, Prozesspartei ist aber allein der Träger des Gesamtunternehmens (5 Ob 71/18d; RS0035046, RS0061595).

3. Mangels Rechtsfähigkeit kommt der Zweigniederlassung auch keine Grundbuchsfähigkeit zu. Aus §§ 27 Abs 2, 84 und 98 GBG ergibt sich, dass juristische Personen unter der im Firmenbuch eingetragenen Firma im Grundbuch einzutragen sind; darunter ist die Firma des Rechtsträgers selbst zu verstehen. Die Eintragung des Rechtsträgers unter der Firma einer Zweigniederlassung scheidet daher aus (5 Ob 71/18d). Die Antragstellerin hat die Einverleibung der Rechte insofern zutreffend unter der Firma des Rechtsträgers selbst (und nicht unter der Firma der Zweigniederlassung) begehrt.

B. Grundbuchsgesuch und Grundbuchsurkunden

1. Die Antragstellerin beantragte die Einverleibung des Bestandrechts und des Vorkaufsrechts, die ihr hinsichtlich der Grundstücke 419/2 und 421/1 der EZ ***** KG ***** mit dem Bestandvertrag vom 16. 8. 2002 und den dazu errichteten Nachträgen vom 22. 10./15. 12. 2014 und 7. 7. /15. 7. 2016 eingeräumt wurden.

2. Der Bestandvertrag vom 16. 8. 2002 wurde zwischen dem damaligen Eigentümer der Liegenschaft und der Antragstellerin (Zweigniederlassung H*****) abgeschlossen. Gegenstand dieses Bestandvertrags war ein nicht näher bestimmter, neu zu vermessender Teil der Grundstücke 421/1 und 397 im Ausmaß von ca 2.350 m². Der Vertrag enthält einen Kündigungsverzicht bis zum 31. 7. 2032 und die Vereinbarung eines auf den Bestandgegenstand bezogenen Vorkaufsrechts bis zum 31. 7. 2032. Mit dem am 22. 10. 2014 bzw 15. 12. 2014 unterfertigten Anhang zu diesem Bestandvertrag traten der Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers und für die Antragstellerin die Zweigniederlassung W***** in diesen Vertrag ein.

3. In dem am 22. 10. 2014 bzw 15. 12. 2014 unterfertigten Nachtrag zum Bestandvertrag vom 16. 8. 2002 konkretisierten die Vertragsparteien den Vertragsgegenstand; es sei dies die in einer in den Vertrag integrierten Vermessungsurkunde rot umrandet dargestellte Fläche des Grundstücks 421/1. Dieser Nachtrag ist Teil einer (als solche bezeichneten) Urkunde, die auch andere zwischen dem Liegenschaftseigentümer und dritten Personen geschlossene Verträge umfasst, konkret einen „Grundabtretungs- bzw. Schenkungsvertrag", zwei „Grundabtretungs- bzw. Tauschverträge" und einen Servitutsvertrag. Diese „Urkunde" ist mit einer mittels Stampiglie angebrachten Ausfertigung eines Bescheids der Grundverkehrskommission für den politischen Bezirk Tamsweg vom 24. 3. 2015 versehen, wonach dem „vorstehenden Rechtsgeschäft" aufgrund des Beschlusses der Grundverkehrskommission vom 23. 3. 2015 gemäß den Bestimmungen des Salzburger Grundverkehrsgesetzes 2001, LGBl Nr 9/2002, in der derzeit geltenden Fassung, die Zustimmung erteilt wird. Dieser Bescheid enthält auch eine Rechtskraftbestätigung.

4. Am 7. 7. 2016 bzw 15. 7. 2016 unterfertigten der Liegenschaftseigentümer und die Antragstellerin einen weiteren Nachtrag zum Bestandvertrag vom 16. 8. 2002. Mit diesem wurde eine in einer Plandarstellung blau dargestellte Fläche der Grundstücke 419/2 und 421/1 im Ausmaß von insgesamt 960 m² zusätzlich in Bestand gegeben. Der bisherige und der neue Bestandgegenstand bilden vereinbarungsgemäß in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht eine Einheit. (Auch) Dieser Nachtrag enthält bezogen auf den neuen Bestandgegenstand einen Kündigungsverzicht bis zum 31. 7. 2032 und die Vereinbarung eines Vorkaufsrechts bis zum 31. 7. 2032.

C. Verfahrensgang

1. Das Erstgericht wies den Antrag ab. Die Antragstellerin habe trotz Erteilung eines Verbesserungsauftrags die nach dem Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (Sbg GVG 2001) erforderlichen Bescheinigungen nicht vorgelegt.

2.1. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge.

2.2. Die vorgelegten Urkunden seien ihrem Inhalt nach grundsätzlich eine ausreichende Grundlage, um sowohl das Bestandrecht als auch das Vorkaufsrecht zu verbüchern. Auch das Erstgericht habe nur darin einen Abweisungsgrund gesehen, dass die erforderlichen Bescheinigungen nach dem Sbg GVG 2001 nicht vorgelegt worden seien. Die mit dem Antrag vorgelegte amtliche Bescheinigung der Marktgemeinde Tamsweg vom 16. 11. 2005 betreffe nicht den Bestandgegenstand, sondern ausschließlich das Grundstück 421/2 einer anderen Liegenschaft. Der auf der „Urkunde" vom 22. 10. 2014/15. 12. 2014 auf der letzten Seite abgedruckte Bescheid der Grundverkehrskommission genüge schon deshalb nicht, weil sich daraus nicht mit der für das Grundbuchsverfahren erforderlichen Deutlichkeit ergebe, auf welches Rechtsgeschäft sich diese Genehmigung beziehe. Außerdem umfasse der nunmehr zu verbüchernde Bestandvertrag aufgrund der Erweiterung der Bestandfläche im Nachtrag aus dem Jahr 2016 erstmals auch eine Teilfläche aus dem Grundstück 419/2 dieser Liegenschaft. Der Bescheid der Grundverkehrskommission vom 24. 3. 2015 decke daher keinesfalls den gesamten Bestandgegenstand ab. Allerdings liege ohnedies kein Rechtsgeschäft über ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück vor, das iSd § 3 Abs 1 Sbg GVG 2001 der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde oder einer Bescheinigung des Bürgermeisters bedürfe, dass es sich bei keinem der den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildenden Grundstücke oder Grundstücksteile um ein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück iSd Abs 1 handle. Dieses Erfordernis bestehe nur für die Bestandgabe und die Einräumung sonstiger Nutzungs- und Benutzungsrechte von bzw an einer Fläche von mehr als 0,5 ha. Die vom Bestandvertrag betroffene Gesamtfläche liege aber deutlich darunter.

2.3. Die Begründung oder Übertragung eines Bestandrechts sei aber ein anzeigepflichtiges Rechtsgeschäft nach § 13c Abs 1 Z 6 Sbg GVG 2001. Dort werde zwar nur darauf abgestellt, dass das Bestandrecht auf bestimmte, 10 Jahre übersteigende Zeit eingeräumt worden ist (lit a) oder auf unbestimmte Zeit, wenn der Bestandgeber auf sein Recht zur Kündigung des Bestandverhältnisses verzichtet hat (lit b). Nach der Wertung des Gesetzes werde davon aber auch der vorliegende Fall erfasst, dass der ursprüngliche Bestandvertrag aus dem Jahr 2002 und die Nachträge zwar auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurden, der Bestandgeber aber auf sein Kündigungsrecht bis zum 31. 7. 2032 verzichtet hat. Schließlich sei der Bestandgeber auch in diesem Fall auf eine bestimmte, 10 Jahre übersteigende Zeit an das Bestandverhältnis gebunden. Die daher erforderliche Bescheinigung nach § 13c Sbg GVG 2001 fehle.

2.4. Zudem seien die Beschränkungen des Grundverkehrs mit Ausländern zu beachten. Gemäß § 30 Abs 1 Z 3 Sbg GVG 2001 iVm § 9 Abs 2 Sbg GVG 2001 genüge für die Zulässigkeit der Eintragung zwar eine vor nicht mehr als 12 Monaten in der Titelurkunde abgegebene Erklärung des Erwerbers über die Inländereigenschaft. Eine solche Inländererklärung der Bestandnehmerin sei in den beiden Nachträgen aus den Jahren 2014 und 2016 auch enthalten, diese lägen aber außerhalb der vom Gesetz geforderten 12-Monats-Frist. Der Bescheid der Grundverkehrskommission aus dem Jahr 2015 könne in diesem Kontext nicht als Zustimmung der Grundverkehrsbehörde verstanden werden. Es liege daher auch insoweit ein Eintragungshindernis vor.

2.5. In Bezug auf die Verbücherung von Vorkaufsrechten enthalte das Sbg GVG 2001 zwar keine Beschränkungen. Das Vorkaufsrecht sei hier aber so eng mit dem Bestandvertrag verknüpft, dass eine Teilbewilligung nach § 95 Abs 2 GBG nicht in Betracht komme.

2.6. Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil der Oberste Gerichtshof zu den behandelten grundverkehrsrechtlichen Fragen in einer vergleichbaren Konstellation noch nicht Stellung genommen habe und zur Möglichkeit einer Teilstattgebung auch ein anderer Rechtsstandpunkt vertreten werden könnte.

3. Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen abzuändern und den Grundbuchsantrag zu bewilligen. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

D. Beurteilung

Rechtliche Beurteilung

1. Die Antragstellerin zeigt in ihrem Revisionsrekurs keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG auf. Dieser ist daher – entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG)– nicht zulässig.

2. Das Rekursgericht vertrat zusammengefasst die Rechtsauffassung, dass die Verbücherung des Bestandrechts zwar nicht an den grundverkehrsrechtlichen Beschränkungen für den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken scheitere. Es fehlten jedoch die Bescheinigung nach § 13c Sbg GVG 2001 und die „Inländererklärung“ nach § 9 Abs 2 Sbg GVG 2001.

3.1. Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001 (Sbg GVG 2001), LGBl Nr 9/2002, regelt nicht nur den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken (§§ 1 ff) und den Grunderwerb durch Ausländer (§§ 8 ff), es enthält seit der Grundverkehrsgesetznovelle 2012 (LGBl Nr 70/2012) in den §§ 13a ff (2a. Abschnitt) auch Einschränkungen betreffend den rechtsgeschäftlichen Erwerb von Rechten an Baugrundstücken in Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden (§ 13a Abs 1 Sbg GVG 2001 iVm § 31 Abs 1 Z 1 ROG 2009). Der Bestandgegenstand liegt im Gemeindegebiet einer solchen Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinde (§ 1 Z 6 Zweitwohnung-Beschränkungsgemeinden-Verordnung).

3.2. Nach § 13c Abs 1 Z 6 Sbg GVG 2001 ist die Begründung oder Übertragung eines Bestandrechts an einem Baugrundstück oder an einem Gebäude oder Teilen davon auf Baugrundstücken (unter anderem dann) dem Bürgermeister anzuzeigen, wenn das Bestandrecht a) auf bestimmte, zehn Jahre übersteigende Zeit eingeräumt wird bzw worden ist, oder b) auf unbestimmte Zeit eingeräumt wird bzw worden ist, wenn der Bestandgeber auf sein Recht zur Kündigung des Bestandsverhältnisses verzichtet hat. Der Bürgermeister hat auf Antrag eine Bescheinigung darüber auszustellen, dass ein Grundstück oder Grundstücksteil kein Baugrundstück iSd § 13b Abs 1 Sbg GVG 2001 ist, wenn kein Teil der antragsgegenständlichen Fläche ein Baugrundstück in diesem Sinn ist. Sind mehrere Grundstücke oder Grundstücksteile Gegenstand eines solchen Antrags, hat der Bürgermeister die Bescheinigung darüber auszustellen, dass keines der Grundstücke bzw kein Grundstücksteil ein Baugrundstück iSd Abs 1 ist (§ 13b Abs 2 Sbg GVG 2001).

Anlässlich der Anzeige des Rechtsgeschäfts hat der Rechtserwerber höchstpersönlich zu erklären, dass er den Gegenstand des Rechtsgeschäfts, soweit mit diesem Rechte an Baugrundstücken oder Gebäuden oder Teilen davon auf Baugrundstücken eingeräumt, begründet oder übertragen werden, außer in den Fällen einer ausnahmsweisen Gestattung gemäß § 31 Abs 3 ROG 2009 weder selbst noch durch Dritte entgegen den jeweils geltenden raumordnungsrechtlichen Bestimmungen als Zweitwohnung nutzen bzw nutzen lassen wird. Eine solche Erklärung ist nicht erforderlich, soweit der Gegenstand des Rechtsgeschäfts 1. als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden ist (zB Wochenendhäuser) oder 2. bereits vor dem 1. März 1993 für Zwecke des Urlaubs, des Wochenendes oder andere Freizeitzwecke verwendet worden ist (§ 13d Abs 1 erster und letzter Satz Sbg GVG 2001). Der Bürgermeister hat auf Antrag eine Bescheinigung über die Abgabe der Erklärung gemäß § 13d Abs 1 erster Satz Sbg GVG 2001 oder darüber auszustellen, dass gemäß § 13d Abs 1 zweiter Satz [gemeint wohl: letzter Satz] Sbg GVG 2001 keine Erklärung erforderlich ist (§ 13d Abs 4 Sbg GVG 2001).

3.3. Nach der Grundbuchsvorschrift des § 30 Abs 1a Sbg GVG 2001 dürfen Rechte, auch wenn es keiner Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf, nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch im Fall der Anwendbarkeit des 2a. Abschnitts (§ 13a Abs 1 Sbg GVG 2001) eine Bescheinigung gemäß § 13b Abs 2 Sbg GVG 2001 oder § 13d Abs 4 Sbg GVG 2001 beigeschlossen ist.

3.4. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Bestandvertrags im Jahr 2002 waren diese mit der Grundverkehrsgesetznovelle 2012 (LGBl Nr 70/2012) eingeführten Bestimmungen zwar noch nicht in Kraft, wohl aber zum Zeitpunkt der Errichtung der Nachträge vom 22. 10./15. 12. 2014 und 7. 7./15. 7. 2016 (§ 39 Abs 1 Sbg GVG 2001). Mit diesen Nachträgen wurde nicht nur der Bestandgegenstand zunächst konkretisiert und dann erweitert,in diesen wurde auch die Verdinglichung des Bestandrechts vereinbart. Der Beurteilung des Rekursgerichts, dass die Einverleibung des hier zu beurteilenden Bestandrechts gemäß § 30 Abs 1a Sbg GVG 2001 die Vorlage einer der dort genannten Bescheinigungen voraussetzt, eine solche aber nicht vorliegt, tritt die Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs inhaltlich auch gar nicht entgegen. Mangels gesetzmäßig ausgeführter Rechtsrüge ist es dem Obersten Gerichtshof daher verwehrt, auf materiell-rechtliche Fragen dazu einzugehen (RS0043603 [T10]).

4.1. Gemäß § 95 Abs 3 GBG sind in einem Grundbuchsbeschluss allerdings alle Gründe anzugeben, die der Bewilligung entgegenstehen, weshalb eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG bei einem von mehreren Abweisungsgründen auch dann vorliegen kann, wenn das Gesuch – wie hier – wegen eines anderen Abweisungsgrundes, bei dem keine erhebliche Rechtsfrage zu lösen ist, abzuweisen ist (RS0029353).

4.2. Der Revisionsrekurs zeigt aber auch im Zusammenhang mit dem zweiten vom Rekursgericht bejahten Eintragungshindernis, der fehlenden Inländererklärung nach § 9 Abs 2 Sbg GVG 2001, keine erhebliche Rechtsfrage auf.

4.3. Der Erwerb eines Bestandrechts durch Ausländer ist gemäß § 11 Abs 1 lit d Sbg GVG 2001 grundsätzlich (vgl § 11 Abs 2 und 3 Sbg GVG 2001) zustimmungsbedürftig. Nach der Grundbuchsvorschrift des § 30 Abs 1 Z 3 Sbg GVG 2001 ist für die Eintragung von Rechten an Grundstücken jedoch gegebenenfalls eine vor nicht mehr als zwölf Monaten abgegebene Erklärung des Rechtserwerbers gemäß § 9 Abs 2 Sbg GVG 2001 ausreichend, dass er nicht Ausländer ist. In den beiden Nachträgen ist eine Erklärung über die Inländereigenschaft der Bestandnehmerin auch enthalten. Diese Erklärungen liegen aber außerhalb der 12-Monats-Frist des § 30 Abs 1 Z 3 Sbg GVG 2001. Die Beurteilung des Rekursgerichts, dass daher auch insoweit ein Eintragungshindernis vorliege, ist daher nicht zu beanstanden.

5.1. Ein Grundbuchsgesuch muss zur Gänze abgewiesen werden, wenn sich ein unlösbarer Zusammenhang zwischen seinen einzelnen Teilen ergibt und nur ein Teil abzuweisen ist (RS0114310).

5.2. Die Zulässigkeit einer Teilstattgebung (§ 95 Abs 2 GBG) hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab (5 Ob 232/17d; 5 Ob 127/14h). Der Bestandvertrag vom 16. 8. 2002 enthält in seinem Punkt 9. die Vereinbarung eines auf den Bestandgegenstand bezogenen Vorkaufsrechts „während des aufrechten Bestandes des Bestandvertrages“ bis zum 31.7.2032. In den beiden Nachträgen zu diesem Bestandvertrag hielten die Vertragsparteien jeweils fest, dass dessen Bestimmungen unverändert aufrecht bleiben, soweit in den Nachträgen nichts anders bestimmt ist. Im ersten Nachtrag in der Urkunde vom 18.9.2014/22.10.2014 findet sich die Vereinbarung der Verdinglichung sowohl des Bestandrechts als auch des Vorkaufsrechts. In Bezug auf das Vorkaufsrecht verweisen die Vertragsparteien dabei ausdrücklich auf den Punkt 9. des Bestandsvertrags vom 16.8.2002 (Punkt 17.). Der Nachtrag vom 7.7./15.7.2016 enthält das Vorkaufsrecht (nur) für den neuen Bestandgegenstand (Punkt II.5.). An anderer Stelle (Punkt I.4.) stellen die

Vertragsparteien klar, dass der bisherige und der neue Bestandgegenstand in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht eine Einheit bilden. In beiden Nachträgen halten die Vertragsparteien jeweils in den das Vorkaufsrecht regelnden Punkten ausdrücklich fest, dass im Fall seiner Einlösung durch die Bestandnehmerin diese lediglich das jeweilige Bestandobjekt, also nur Grund und Boden zu kaufen bzw den Einlösungspreis nur hiefür zu bezahlen hat. Die von der Bestandnehmerin getätigten Investitionen sind nicht abzugelten, zumal diese bzw. die auf dem Bestandobjekt errichteten Baulichkeiten ohnedies Eigentum der Bestandnehmerin (Superädifikate) sind. Vor diesem Hintergrund ist die Annahme des Rekursgerichts, es bestehe ein von den Vertragsparteien gewünschter unlösbarer Zusammenhang zwischen dem Bestandvertrag und dem Vorkaufsrecht keine zu korrigierende Fehlbeurteilung.

5.3. Der Umstand, dass Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu einem vergleichbaren Sachverhalt fehlt, bedeutet noch nicht, dass die Entscheidung von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage abhängt (RS0102181).

6. Der Revisionsrekurs ist daher mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG iVm§ 126 Abs 2 GBG unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E130377

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0050OB00068.20S.1119.000

Im RIS seit

27.01.2021

Zuletzt aktualisiert am

27.01.2021

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