

Vormerkung bewirkt nicht den Eigentumsübergang und hindert daher Handlungen des Verkäufers nicht (siehe OGH 4 Ob 560/94). Diese Grundsätze sind insb beim Kettenverkauf einer Liegenschaft, bei dem Zwischenkäufer nur außerbücherliche Eigentümer bleiben, zu beachten. Gerade in diesen Fällen wird die Zustimmung der Mieter zu Vertragsübernahmen der Mietverträge, die in den Kaufverträgen vereinbart werden, ausdrücklich zu fordern sein, weil ansonsten der Erstverkäufer weiterhin in der Vermieterstellung bleibt und berechtigt ist, die Hauptmietzinse einzuheben (siehe OGH 5 Ob 174/12t). Vertraglich vorgesehene Rückverrechnungen können zwar abhelfen, stellen aber einen verwaltungstechnischen Mehraufwand dar und bieten Streitpunkte.

Als speziellere Fallkonstellation stellt sich dar, wenn ein bisher bestehender Mieter mit aufrechtem Mietvertrag den Ankauf der Liegenschaft vornimmt. Zu den obigen Grundsätzen tritt dabei hinzu, dass auch die Vereinigung der Position des Mieters mit der des Liegenschaftseigentümers erst mit vollzogener grundbücherlicher Durchführung bewirkt wird. Die Vereinigung der Rechtspositionen kann vorgelagert geschehen, wenn diesbezüglich eine besondere Abrede im Kaufvertrag enthalten ist und tatsächlich auch der Sachbesitz übergeben wird. Dem OGH ist dahingehend zu folgen, dass

ohne besondere Vereinbarung mit alleiniger Einräumung des Sachbesitzes die Vereinigung von Gläubiger- und Schuldnerstellung nicht erfüllt wird. Die Eigentümerstellung wird somit in der Regel durch Einverleibung des Rechts im Grundbuch erworben werden, wodurch erst die rechtlichen Positionen überschneidend gegeben sind und das Eigentum den Mietvertrag zum Erlöschen bringt. Der gegenständliche Sachverhalt zeigt die diesfalls für die Mieter unliebsame Konsequenz, dass diese durch Bestreitung des Kaufvertrags die Zeit bis zur Beendigung des Mietverhältnisses so weit hinauszögerten, dass ab Kaufvertragsabschluss gesamt 14 Monate an geschuldetem Mietzins anfielen. Bemerkenswert ist, dass zwei dieser Monate offensichtlich bezahlt wurden, da nur zwölf Monate zur Einklagung kamen. Inwiefern die Mieter durch die Zahlung von zwei Mietzinsen nach Abschluss des Kaufvertrags ihre Mietrechte als weiterbestehend anerkannt haben könnten, lässt der Sachverhalt offen. Jedenfalls ist aber die Haltung inkonsequent, bei Bestreiten des Entstehens des Kaufvertrags die Mietzinse in weiterer Folge nicht zu bezahlen. Das Ergebnis der Entscheidung ist daher nicht nur als rechtlich richtig, sondern als sachadäquat anzusehen.

Wolfgang Ruckebauer

Mag. Wolfgang Ruckebauer ist RA in Wien.

Antragslegitimation eines eingetragenen Erben vor der Verbücherung seines Eigentumsrechts

§ 21, 33 GBG

OGH
29. 9. 2016,
5 Ob 83/16s

eingetragener Erbe;
Antragslegitimation im Grundbuchverfahren

2017/20

Der eingetragene Erbe erwirbt zwar schon mit der Rechtskraft der Einantwortung und nicht erst mit der Einverleibung seines Eigentumsrechts im Grundbuch das Eigentum an einer ihm vererbten Liegenschaft. Vor der Einverleibung ist er im Allgemeinen aber nicht legitimiert, einen Antrag in einem Grundbuchverfahren zu stellen.

Aus der Begründung:

Für die Antragslegitimation gelten mangels besonderer Regelungen im GBG die allgemeinen Vorschriften des AußStrG. Die Antragslegitimation kommt daher grundsätzlich sowohl dem durch die begehrte Grundbuchshandlung Berechtigten als auch der durch diese belasteten Partei zu (RIS-Justiz RS0006730).

Der Ast ist eingetragener Erbe des verstorbenen, aber nach wie vor im Grundbuch eingetragenen Liegenschaftseigentümers. Der Erbe erwirbt das Eigentum an den Nachlassgrundstücken – in Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes – schon mit Rechtskraft der Einantwortung und nicht erst durch die Einverleibung seines Eigentumsrechts im Grundbuch (RIS-Justiz RS0011263; RS0013002). Die Einverleibung im Grundbuch hat also nur mehr deklarativen Charakter (RIS-Justiz RS0011263 [T 9]). Allerdings verhindern die Bestimmungen der §§ 21 und 94 GBG im Grundbuchverkehr jede Bedachtnahme auf die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, solange sie nicht im Grundbuch ihren Niederschlag gefunden haben (RIS-Justiz RS0011313 [T 1]). Eintragungen im Grundbuch sind gem § 21 GBG nur wider den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechts, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als sol-

cher einverleibt oder vorgemerkt wird. Auf die wahre Rechtslage kommt es dabei nicht an (vgl RIS-Justiz RS0060803 [T 1]; RS0061117 [T 3, T 7]).

Konsequenz dessen ist nicht nur, dass – abgesehen von wenigen Ausnahmen (vgl 5 Ob 195/12f [Klagsanmerkung nach § 27 Abs 2 WEG], 3 Ob 37/01 i [Anfechtungsklage nach § 20 AnFO], 5 Ob 150/15 t [Anmerkung der Teilungsklage]) – eine bücherliche Eintragung gegen die Erben unzulässig ist, auch wenn sie bereits nach materiellem Recht Liegenschaftseigentümer sind (RIS-Justiz RS0011313). Unter einer Eintragung „wider“ den Eigentümer der Liegenschaft iSd § 21 GBG ist nicht nur eine solche zu dessen Lasten zu verstehen. Der eingetragene Erbe, dessen Eigentumsrecht noch nicht intabuliert ist, ist daher im Grundbuchverkehr grundsätzlich auch dann nicht zur Antragstellung legitimiert, wenn er als außerbücherlicher Eigentümer durch die begehrte Grundbuchshandlung nicht belastet wird oder daraus Rechte ableitet. Lediglich zu Vorbereitung eines Verkaufs der Liegenschaft wurde dem eingetragenen, aber noch nicht verbücherten Erben die Berechtigung zuerkannt, die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung mit den Wirkungen der §§ 53 ff GBG zu erlangen (RIS-Justiz RS0060716, insb 5 Ob 28/90 wobl 1991/41 [zust Hoyer] = NZ 1990, 235 [zust Hofmeister]) und/oder nicht mehr bestehende Lasten gem § 136 GBG löschen zu lassen (5 Ob 53/94; vgl auch 5 Ob 222/03 p). Diese ausnahmsweise Antragslegitimation des Erben findet ihre Rechtfertigung in der ausdrücklichen Anordnung des § 23 GBG, der die Veräußerung einer zur Verlassenschaft gehörigen Liegenschaft durch den Erben ausdrücklich ohne dessen Zwischeneintragung zulässt (RIS-Justiz RS0060724).

Dementsprechend müssten auch die grundbuchsrechtlichen Möglichkeiten zur Vorbereitung eines solchen Verkaufs gestattet sein.

Die vom ASt begehrten Eintragungen sind mit diesen von der Rsp des erk Sen anerkannten Ausnahmefällen einer Antragslegitimation des Erben nicht vergleichbar. Der ASt begehrt die Abschreibung eines Grundstücks und dessen Zuschreibung zu einer neu zu eröffnenden EZ derselben KG ausdrücklich unter Mitübertragung der Eigentumsrechte des mittlerweile verstorbenen bürgerlichen Eigentümers, somit die Eintragung von Eigentumsverhältnissen, die offensichtlich nicht der materiellen Rechtslage entsprechen. Die damit verbundene Herstellung eines materiell-rechtlich unrichtigen Grundbuchsstands steht dem Antragsbegehren entgegen.

Anmerkung:

In aller Regel liegt der Vermeidung einer Eintragung als Eigentümer der Versuch der Gebührenersparnis zugrunde. So war im konkreten Fall offenbar gewünscht, zunächst die Teilung (unter Mitübertragung des Eigentumsrechts des Verstorbenen) durchzuführen, was gem Anm 12c zu TP 9 GGG keine gerichtliche Eintragungsgebühr ausgelöst hätte. Nach der Teilung hätte ein Grundstück ohne (Zwischen-)Eintragung des eigenen Eigentumsrechts weiterverkauft und nur auf dem verbleibenden Teil das eigene Eigentumsrecht des Erben eingetragen werden können. Dies hätte dem Antragsteller vermutlich jenen Teil der gerichtlichen Eintragungsgebühr erspart, der auf den verkauften Teil der Liegenschaft entfällt.

Diesem Ansinnen hat der OGH mit der vorliegenden, zustimmungswürdigen Entscheidung einen Riegel vorgeschoben. Vielfach wurde ausgesprochen, dass Eintragungen – wie zB Pfandrechte – gegen den noch nicht verbücherten Erben nicht zulässig sind (5 Ob 222/

03 p), ausgenommen die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung (5 Ob 28/90). Zu 8 Ob 71/15x wurde ausgesprochen, dass nur der eingetragene Eigentümer ein Antragsrecht betreffend die Einräumung eines Notwegerechts hat, nicht aber der nicht eingetragene „außerbücherliche“ Eigentümer.

Grundsätzlich kann nur wider den eine Eintragung im Grundbuch erfolgen, der im Zeitpunkt des Ansuchens als Eigentümer eingetragen ist oder gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird. § 22 GBG normiert als Ausnahme dazu die Sprungeintragung. Auch diese wird primär aus Gründen der Gebührenersparnis vorgenommen. Genannte Grundsätze gelten unverändert auch bei Teilungsgesuchen. Der noch nicht einverlebte außerbücherliche Eigentümer kann eine Teilung ebenso wenig beantragen wie der bloß vorgemerkte. Ebenso wenig kann eine Teilung bloß vorgemerkt werden (vgl 5 Ob 165/09 i).

Das offenbare Ziel der Gebührenersparnis konnte im konkreten Fall nicht verwirklicht werden. Siehe zu dieser Problematik auch die Entscheidung des VwGH v 14. 11. 1996, 94/16/0116. Interessant wäre gewesen, wie der OGH entschieden hätte, wenn neben den erforderlichen Teilungsurkunden gleich eine Erwerbssurkunde für das geteilte Grundstück vorgelegt worden wäre und zunächst die Teilung, auf dem neuen Grundstück die Einverleibung des neuen Eigentümers und nur auf dem verbleibenden Restgrundstück die Einverleibung des Eigentumsrechts des Erben beantragt worden wäre. Dies würde die Frage aufwerfen, ob die in einem Gesuch gestellten Anträge der Gleichzeitigkeit des § 21 GBG Genüge getan hätten, was mE der Fall ist, erklärt doch § 22 GBG ausdrücklich die Sprungeintragung für zulässig. Nichts anderes wäre dieser Vorgang.

Stephan Verweijen

Dr. Stephan Verweijen ist Notar in Wien.

Übereignung einer land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft mit Vorbehalt des Fruchtgenussrechts

Behält sich der Übergeber einer land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft ein lebenslängliches und unentgeltliches Fruchtgenussrecht an der übergebenen Liegenschaft vor, dann ist die Einräumung dieses Fruchtgenussrechts nicht für sich genehmigungspflichtig.

Die Unterinstanzen wiesen das Grundbuchgesuch ab, weil der Bescheid vom 15. 10. 2015 lediglich die rechtskräftige Feststellung gem § 6 stmkGVG für die Übertragung des Eigentums enthalte, während für die Einräumung des Fruchtgenussrechts (§ 5 Abs 1 Z 2 stmkGVG) ein Bescheid (§ 30 Abs 1 stmkGVG) fehle.

Der OGH gab dem RevRek Folge.

Aus der Begründung:

Nach § 5 Abs 1 stmkGVG (LGBI 1993/134 idGF) sind genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte (ua) die Übertragung des Eigentums (Z 1) und die Einräumung des Fruchtgenussrechts (Z 2). Gem § 30 Abs 1 stmkGVG darf ein Recht (§ 5 stmkGVG) an einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück (§ 2 Abs 1 stmkGVG) im Grundbuch nur eingetra-

gen werden, wenn dem Grundbuchgesuch die rechtskräftige Genehmigung beigeschlossen ist (§§ 8, 9 oder 11 stmkGVG) oder die rechtskräftige Feststellung, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist (§ 6 Abs 2 stmkGVG).

Zu – dem insoweit inhaltlich mit § 5 Abs 1 stmkGVG übereinstimmenden – § 2 Abs 1 nÖGVG 1989 hat der OGH in der E 5 Ob 136/97 d NZ 1998/406 (krit Hoyer) Stellung genommen und ausgeführt, dass auch die – hier ebenso vorliegende – Einräumung des Fruchtgenussrechts des Übergebers im Rahmen eines Übergabevertrags über landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Liegenschaften gem § 2 Abs 1 nÖGVG der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedürfe. Die E 5 Ob 136/97 d ist auf beachtliche Kritik gestoßen. Hoyer merkte dazu (aaO) an, dass der Fruchtgenuss nur einen Teil der Befugnisse des Eigentümers (§ 354 ABGB) umfasse, aber nichts qualitativ anderes darstelle: Die Befugnisse des Eigentümers seien um die des Fruchtgenusses eingeschränkt (§ 364 ABGB). Aus dieser Sicht „behalte sich“ der Übergeber bei Übergabe des Eigen-

§ 5 Abs 1
stmkGVG

OGH
29. 9. 2016,
5 Ob 157/16y

grundverkehrs-
behördliche
Genehmigung;
Fruchtgenussrecht

2017/21