

Gericht

OGH

Entscheidungsdatum

29.08.2006

Geschäftszahl

5Ob187/06w

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller

1.) Michael M*****, geboren 18. Mai 1970, *****, 2.) Erich W*****, geboren 28. September 1960, *****, beide vertreten durch Mag. Egon Lechner, Rechtsanwalt in Münster, wegen Eintragungen ob der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** Innere Stadt Salzburg, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 9. Juni 2006, AZ 53 R 229/06t, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 10. April 2006, TZ 2336/06, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text**Begründung:**

Grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** ist Georg S*****, der die Liegenschaft in einem Notariatsakt vom 21. 3. 2002 an Waltraud S*****, geboren am 20. 12. 1941 schenkungsweise übertragen hat. Diese Schenkung wurde nicht verbüchert.

Die Liegenschaft ist mit diversen Pfandrechten belastet. Für Waltraud S***** ist zu C-LNR 14 ein Belastungs- und Veräußerungsverbot einverleibt.

Am 2. 12. 2005 schloss Waltraud S***** als Verkäuferin mit den Antragstellern einen als „Kaufvertrag“ bezeichneten Vertrag über diese Liegenschaft ab, wonach die Antragsteller je zur Hälfte Eigentum an der Liegenschaft erwerben sollten.

Unter Punkt III „Kaufpreis“ ist Folgendes vereinbart:

„Der Kaufpreis für die im Vertragspunkt I genannte Liegenschaft wird einvernehmlich mit einem angemessenen Pauschalkaufpreis vereinbart, der entsprechend der schriftlichen Zusatzvereinbarung festgehalten wird.

Bei Vertragsunterfertigung erlegen die Käufer auf ein vom Vertragsverfasser hiemit als Treuhänder bestelltes Treuhandkonto ein Angeld in Höhe von EUR 100.000,--, das im Falle der schuldhaften Nichterfüllung des Vertrages durch die Käufer jedenfalls an die Verkäuferin auszubezahlen ist. Der darüber hinausgehende restliche Kaufpreis für diese Liegenschaft ist so rechtzeitig auf das vom Vertragsverfasser genannte Treuhandkonto zur Anweisung zu bringen, dass dieser bis zur vereinbarten Übergabe am 1. 1. 2006 dort eingelangt ist.

Aus diesem Kaufpreis hat der Vertragsverfasser unverzüglich nach Vorliegen eines entsprechenden Rangordnungsbeschlusses der beabsichtigten Veräußerung sowie der erfolgten Übergabe die Geldlastenfreiheit herzustellen.

Die Verkäuferin verpflichtet sich hiezu, sofern der Kaufpreis nicht ausreichen sollte, den entsprechenden Fehlbetrag zur Verfügung zu stellen.

Die Weiterleitung des sohin allenfalls noch verbleibenden Restkaufpreises an das von der Verkäuferin schriftlich bekanntzugebende Konto erfolgt unverzüglich nach Sicherung der entsprechenden Geldlastenfreiheit des Kaufgegenstandes."

Unter Punkt V „Übergabe“ ist Folgendes vereinbart:

„Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes erfolgt am 1. 1. 2006, sofern bis dahin der gesamte Kaufpreis auf dem Treuhandkonto des Vertragsverfassers eingelangt ist. Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten gehen mit diesem Tag auf die Käufer über. Ab dem Übergabstage haben sie auch alle auf dem Kaufgegenstand betreffenden Steuern, Abgaben und Lasten zu tragen. Der Vertragsverfasser hat darüber hinaus das entsprechende Grundbuchsgesuch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käufer frühestens ab jenem Zeitpunkt beim Grundbuchsgericht zu überreichen, ab welchem der gesamte Kaufpreis auf seinem Treuhandkonto erliegt. Dies ist ausschließlich von seiner Person zu prüfen und bedarf keines weiteren Nachweises insbesondere gegenüber dem Grundbuchsgericht“. Zu TZ 13257/05 wurde vom Grundbuchsgericht die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft EZ 203 mit Wirksamkeit bis 16. 12. 2006 bewilligt.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehren die Antragsteller unter Vorlage des Schenkungsvertrages vom 21. 3. 2002, des Kaufvertrages vom 2. 12. 2005, der Unbedenklichkeitsbescheinigung vom 19. 1. 2006 zu St-Nr 341/1589, ErfNr 303.438/2002, der Erklärungen gemäß Salzburger Grundverkehrsgesetz der Antragsteller vom 9. 12. 2005, der Erklärung über die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer betreffend beide Antragsteller jeweils vom 14. 1. 2006, jeweils zu ErfNr 92-200.398/2006, des Rangordnungsbeschlusses TZ 13257/05 des BG Salzburg, der Löschungserklärung der S***** AG und der Pfandbestellungsurkunde der H***** AG vom 2. 1. 2006

- 1.) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Antragsteller je zur Hälfte im Rang zu TZ 13257/05,
- 2.) die Einverleibung der Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes für Waltraud S*****,
- 3.) die Einverleibung der Löschung der Pfandrechte im Höchstbetrag von je S 700.000.--, S 420.000.-- S 700.000.--, S 700.000.--, S 354.000.-- und S 3.640.000.-- zu den C-LNR 3 a, 7 a, 8 a, 9 a, 10 a, 11 a, 12 a und 13 a sowie die Löschung der darauf bezughabenden Eintragungen und
- 4.) die Einverleibung des Pfandrechtes zu Gunsten der H***** AG in Ansehung eines Höchstbetrages von EUR 1.200.000.--. Das Erstgericht wies das Eintragungsbegehren zur Gänze ab. Gemäß § 26 Abs 2 GBG müssten die unter Abs 1 bezeichneten Urkunden, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechtes handle, einen gültigen Rechtsgrund enthalten. Um das Eigentumsrecht an einer Liegenschaft zu erwerben, sei es demnach erforderlich, dass ein gültiger Titel vorliege und die Erwerbung (Erwerbsart) in der für Liegenschaften vorgesehenen Art erfolge. Ein gültiger Titel liege etwa dann vor, wenn sich Parteien über den Kaufpreis einig geworden seien und das Kaufobjekt bestimmt sei. In einem Kaufvertrag müsse der Kaufpreis angeführt sein, damit er einen gültigen Rechtsgrund enthalte (LGZ Wien RPfISlgG 71). Es genüge allerdings, wenn der Preis bestimmbar sei. Diesem Erfordernis sei nicht nur dann entsprochen, wenn der Betrag ziffernmäßig angegeben sei, sondern auch dann, wenn er objektiv bestimmbar, also irgendwie zu errechnen sei (RPfISlgG 921; 1388; LG Innsbruck NZ 1985, 73). Ein Kaufpreis sei etwa auch dann genügend bestimmt, wenn sich der Käufer verpflichte, die Hypothekargläubiger des Verkäufers zu befriedigen. Um eine grundbücherliche Eintragung im Sinn des § 26 Abs 2 GBG zu ermöglichen, müsse sich die Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit des Kaufpreises entweder aus der Urkunde selbst oder einer anderen dem Gesuch beigelegten Urkunde ergeben. Das sei hier aber nicht der Fall, weil die schriftliche Zusatzvereinbarung, in der der angemessene Pauschalkaufpreis ziffernmäßig festgehalten sei, nicht vorgelegt wurde und andererseits ein Kaufpreis auch nicht objektiv bestimmbar bzw zu errechnen sei.

Es sei daher kein gültiger Titel im Sinn des § 26 Abs 2 GBG nachgewiesen worden.

Zufolge der Abweisung (des zu 1 angeführten Begehrens) könnten damit auch die übrigen begehrten grundbücherlichen Einverleibungen nicht bewilligt werden (§ 21 GBG).

Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass den Voraussetzungen des § 26 Abs 2 GBG vorliegendenfalls nicht entsprochen sei. Die Bestimmung des Kaufpreises bilde einen wesentlichen Bestandteil des Vertrages. Die grundbuchsrichterliche Prüfung habe sich darauf zu erstrecken, ob beim Erwerb eines dinglichen Rechtes der gültige Rechtsgrund nach § 26 Abs 2 GBG überhaupt gegeben sei (RIS-Justiz RS0116318). Bei einem Kaufvertrag müsse der Kaufpreis zumindest bestimmbar sein (5 Ob 5/06f mwN). Jedenfalls müsse ein zur Bestimmbarkeit des Kaufpreises führender Konsens der Vertragsparteien dokumentiert sein, wenn eine Preisvereinbarung der in § 26 Abs 2 GBG vorschriebenen Prüfung standhalten solle (5 Ob 224/04h). Mit der im Vertrag getroffenen Vereinbarung, dass der Kaufpreis „einernehmlich mit einem angemessenen Pauschalkaufpreis vereinbart wird, der entsprechend der schriftlichen Zusatzvereinbarung festgehalten wird“, sei keineswegs dargetan, dass eine solche Zusatzvereinbarung gleichzeitig mit der entsprechenden Kaufvertragsurkunde unterfertigt worden sei. Der Zeitpunkt des Abschlusses der Zusatzvereinbarung sei nämlich dem Kaufvertrag nicht zu entnehmen. Allenfalls liesse sich noch aus der im Punkt V des Kaufvertrages enthaltenen Erklärung der Parteien, der „vereinbarte“ Kaufpreis werde als ortsüblich, wertentsprechend und angemessen anerkannt, schließen, der Kaufpreis sei vor oder wenigstens gleichzeitig mit der Unterfertigung des Kaufvertrages festgelegt worden. Dennoch sei die in § 26 Abs 2 GBG vorgesehene Prüfung nicht möglich, wenn nur ein Verweis auf eine dem Grundbuchsgesuch nicht angeschlossene Zusatzvereinbarung mit dem Hinweis vorliege, diese Zusatzvereinbarung enthalte die für die Annahme eines gültigen Rechtsgrundes erforderlichen

Voraussetzungen. Aus den von den Antragstellern vorgelegten Erklärungen über die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer lasse sich eine zwischen den Parteien des Kaufvertrages erzielte Einigung über den Kaufpreis nicht entnehmen.

Das Rekursgericht bestätigte daher die Abweisung des Grundbuchsgesuchs durch das Erstgericht. Es erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob ein Kaufpreis ausreichend bestimmt sei, wenn dieser nur in einer dem Grundbuchsgesuch nicht beigelegten Zusatzvereinbarung enthalten sei.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller, der aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig ist; er ist jedoch nicht berechtigt.

Gemäß § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Das Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein solcher ist, dass er nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878).

Urkunden, die die Grundlage für den Erwerb eines dinglichen Rechtes bilden sollen, müssen einen gültigen Rechtsgrund enthalten (§ 26 Abs 2 GBG). Ähnlich fordert § 433 ABGB in der zum Eigentumserwerb tauglichen Urkunde die genaue Angabe unter anderem des Rechtsgrundes der Übergabe.

Bei einem Kaufvertrag als Rechtsgrund muss der Kaufpreis gemäß § 1054 ABGB bestimmt oder zumindest bestimmbar sein (vgl Bittner/Lehner Komm GBG Kap 1.2.1/S 4; Marent/Preis Grundbuchsrecht 3 53; Hoyer in Glosse zu 5 Ob 63/02d = NZ 2003/554; NZ 1991, 92 [Hofmeister]). Unter dem Aspekt des § 26 Abs 2 GBG ist dazu jedenfalls der Nachweis der Entgeltlichkeit erforderlich, um bei Verträgen ohne sofortige Übergabe eine Umgehung der Formvorschrift für Schenkungen auszuschließen (vgl Hofmeister in der Besprechung der Entscheidung 2b R 190/84 des LG Innsbruck), auch wenn damit - mangels Möglichkeit des Grundbuchsrichters, den gemeinen Wert der Liegenschaft zu ermitteln und so zu überprüfen, ob ein Geschäft mit überwiegendem Schenkungscharakter vorliegt, die Notwendigkeit einer genauen Angabe der Gegenleistungen in der Urkunde über den Kaufvertrag nicht zu begründen ist: vgl Hoyer, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchsrichters - Eine Judikaturkritik, FS Kralik 227). Um in materiellrechtlicher Hinsicht am Zustandekommen eines Kaufvertrages keine Zweifel aufkommen zu lassen, bedarf es des urkundlichen Nachweises einer Einigung der Parteien über Kaufgegenstand und Preis, welcher, wie oben ausgeführt in einer bestimmten oder bestimmbaren Gegenleistung bestehen kann. Zutreffend ist das Rekursgericht davon ausgegangen, dass bei der vorliegenden Vertragsgestaltung nicht von einem sicheren Nachweis der Einigung der Parteien über einen bestimmten oder bestimmbaren Preis ausgegangen werden kann, haben es doch die Antragsteller bewusst unterlassen, die Nebenurkunde, in der die vertragliche Einigung über den Preis festgehalten wurde, mit ihrem Grundbuchsgesuch vorzulegen. Nur dann aber, wenn alle wesentlichen Eintragungsgrundlagen für einen bestimmten Verbücherungsakt in einer Urkunde enthalten sind, bedarf es nur der Vorlage dieser Urkunde. Ist allerdings ein vollständiges Bild über den Inhalt des zu verbüchernden Vertrages nur aus mehreren Urkunden zusammen zu gewinnen, dann sind alle einzelnen von ihnen, auf Grund derer die betreffende Eintragung erfolgen soll, als Voraussetzung der Bewilligung vorzulegen (RIS-Justiz RS0061072). Hier bezieht sich die Kaufvertragsurkunde auf eine Nebenurkunde, in der die Willenseinigung über den Kaufpreis dokumentiert sein soll. Ausreichend rezipiert haben die Vertragsparteien diese Willenseinigung im vorgelegten Kaufvertrag nicht, sondern bloß auf die getroffene Vereinbarung verwiesen. Aus der Textierung des Kaufvertrages lässt sich zwar schließen, dass es sich beim vereinbarten Preis um einen bestimmten Geldbetrag handelt, mit dem zunächst die Geldlastenfreiheit der Liegenschaft vor deren Übergabe herzustellen war und, sollte dieser Betrag nicht ausreichen, von der Verkäuferin bis zur Höhe des Fehlbetrages aufgefüllt werden sollte. Ein den Kaufpreis übersteigender Betrag der zu tilgenden Geldlasten sollte von der Verkäuferin zu bezahlen sein; ein die Summe der Belastungen übersteigender Kaufpreisrest wäre andererseits der Verkäuferin auszufolgen gewesen. Es wurde aber gerade nicht vereinbart, dass der Kaufpreis jedenfalls in jener Höhe zu entrichten sei, die der Herstellung der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft entsprach.

Damit erhebt sich die Frage, ob die im Kaufvertrag beurkundete Erklärung der vertragsschließenden Parteien, der Kaufvertrag werde einvernehmlich mit einem angemessenen Pauschalkaufpreis vereinbart, der entsprechend der schriftlichen Zusatzvereinbarung festgehalten werde, den Nachweis einer bereits stattgefundenen Willenseinigung über einen bestimmten bzw bestimmbaren Kaufpreis in grundbuchsfähiger Form darstellt. Eindeutig wird mit diesem Vertragspassus keine Willenserklärung abgegeben oder wiederholt, sondern auf eine solche nur verwiesen. Es bleibt sogar, wie das Rekursgericht zutreffend ausführt, der Zeitpunkt einer Willenseinigung über den tatsächlichen Kaufpreis offen. Damit bietet aber im Ergebnis der vorgelegte Vertrag keinen sicheren Nachweis über das tatsächliche Zustandekommen einer Willenseinigung über einen bestimmten oder wenigstens bestimmbaren Kaufpreis und damit eines Kaufvertrages, der - zwecks Verbücherung - einen gültigen Rechtsgrund enthält. Statt dessen wurde dem Grundbuchsgericht eine Vertragsauslegung abverlangt, die

ihm nicht zusteht. Ohne Vorlage der Zusatzvereinbarung, auf die im Vertrag verwiesen wird, kann daher die Verbücherung des Eigentumsübergangs samt Folgeeintragen nicht bewilligt werden.

Schon aus diesem Grund hat das Rekursgericht zutreffend das Eintragungsbegehren abgelehnt.

Es besteht aber noch ein weiterer Abweisungsgrund:

Im Vertragspunkt V, der oben dargestellt wurde, wird eine konditionale Verknüpfung zwischen Verbücherungsanspruch und Kaufpreiszahlung zum Ausdruck gebracht. Der erkennende Senat hat bereits ausgesprochen, dass es in einem solchen Fall, wo nach dem Wortlaut auch beabsichtigt gewesen sein kann, den Anspruch des Käufers auf Verbücherung seines Eigentums vom Nachweis der Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen, eines Nachweises dieser Bedingung durch eine den Vorschriften der §§ 26 ff GBG entsprechende Urkunde bedarf. Eine Disposition über die Form des dem Grundbuchsgericht zu erbringenden Nachweises hierüber steht den Parteien nicht zu (SZ 74/7; zuletzt 5 Ob 218/03z).

Das Argument der Revisionsrekurswerber, eine solche Urkunde würde eine beglaubigte Bestätigung der Gläubigerbank darüber erfordern, welcher offene Darlehensstand sich zum entsprechenden Stichtag ergab, verkennt, dass die Höhe des angeblich vereinbarten Kaufpreises nach den Bestimmungen des Kaufvertrages nicht ident mit der Höhe der zu einem Stichtag aushaftenden auf der Liegenschaft besicherten Darlehen war.

Insgesamt war daher dem Revisionsrekurs der Erfolg zu versagen.