



IMMOBILIENRECHT

VERÄUSSERUNGS- UND BELASTUNGSVERBOT EINTRAGUNG INS GRUNDBUCH NICHT FÜR JEDEN

Mit einem sogenannten Belastungs- und Veräußerungsverbot ("BVV") soll sichergestellt werden, dass über eine Immobilie nicht ohne vorherige Zustimmung einer bestimmten Person (dem "Verbotsberechtigten") verfügt wird. Ein "BVV" soll den Eigentümer somit daran hindern die Immobilie ohne vorherige (beglaubigt unterfertigte) schriftliche Zustimmung des Verbotsberechtigten zu belasten oder diese zu verkaufen. Die Einräumung eines "BVV" erfolgt mittels eines Vertrages oder Testaments. Die Besonderheit liegt nun darin, dass ein solches, schuldrechtlich eingeräumtes "BVV" für sich alleine den Eigentümer (noch) nicht daran hindert, die Immobilie zu belasten oder zu veräußern - es hat nur sogenannte "obligatorische Wirkung". Der Eigentümer macht sich jedoch gegenüber dem Verbotsberechtigten schadenersatzpflichtig. Wirklich Sinn macht das "BVV" daher erst, wenn dieses auch in das Grundbuch eingetragen wird. In diesem Fall wirkt es nämlich nicht nur "obligatorisch" zwischen den Vertragspartnern, sondern auch "dinglich" gegenüber jedem Dritten. Dies bedeutet, dass eine Veräußerung und Belastung zugunsten eines Dritten bei Verbücherung des "BVV" nicht mehr möglich ist. Eine solche dingliche Wirkung des "BVV" scheint eine österreichische Besonderheit zu sein. Im deutschen Recht kommt einem "BVV" gemäß § 137 S 1 BGB jedenfalls keine dingliche Wirkung zu. Doch auch in Österreich gibt es einen Knackpunkt - das "BVV" kann nämlich nur dann im Grundbuch eingetragen werden, wenn es gemäß § 364c ABGB zwischen Ehegatten, eingetragenen Partnern, Eltern und Kindern, Wahl- oder Pflegekindern oder deren Ehegatten oder eingetragenen Partnern vereinbart wurde bzw. diesem eingeschränkten Personenkreis testamentarisch eingeräumt wird. Zweck dieser Bestimmung ist die Erhaltung des Familienvermögens, weshalb der Oberste Gerichtshof (OGH) über den Wortlaut des Gesetzes hinaus den Anwendungsbereich in seiner Judikatur grundsätzlich auch auf Stiefeltern und Stiefkinder ausgedehnt hat (vgl. RIS-Justiz RS0109934).

In einem aktuellen Urteil vom 16.12.2015 (2 Ob34/15m) hat der OGH nun allerdings entschieden, dass die Eintragung eines "BVV" zugunsten von Stiefmüttern und -vätern nicht in jedem Falle möglich ist. Der OGH hatte hier konkret zu entscheiden, ob der Erbe einer Liegenschaft zugunsten seiner Stiefmutter ein Belastungs- und Veräußerungsverbot ins Grundbuch eintragen lassen muss - so hatte es nämlich der verstorbene leibliche Vater des Erben im Testament verfügt. Zum Leidwesen seiner Stiefmutter zeigte sich der Stiefsohn mit einer entsprechenden Verbücherung des "BVV" jedoch nicht einverstanden. Der folgende Rechtsstreit zwischen Stiefsohn und Stiefmutter landete letztlich vor dem OGH, wobei dieser zugunsten des Stiefsohnes entschied, dass eine Eintragung des "BVV" zugunsten der Stiefmutter ins Grundbuch (in analoger Anwendung des § 364c ABGB) nicht möglich sei. Im konkreten Fall sei die Stiefmutter nämlich nicht die Pflegemutter des Stiefsohnes gewesen und zähle daher nach dem Tod des Ehemanns und (leiblichen) Vaters nicht mehr zu dem nach § 364c letzter Satz ABGB (analog) begünstigten Personenkreis. Auf das Kriterium der Intensität des Zusammenlebens und des Zusammengehörigkeitsgefühl komme es nach Ansicht des OGH dabei nicht an, weil ja einerseits auch Geschwister nicht unter die Privilegierung des § 364c ABGB fallen würden und andererseits Einschränkungen der Freiheit des Liegenschaftsverkehrs nach dem Willen des Gesetzgebers nur in eingeschränktem Umfang möglich sein sollen.

Wer nun denkt, dass die genannte Entscheidung des OGH wenig "spektakulär" ist, täuscht sich womöglich. Zum einen ist schon beachtlich, wie der OGH hier familiäre Bindungen allein durch den Tod des Ehepartners "formaljuristisch" aufbricht, zum anderen hat die Entscheidung möglicherweise auch Konsequenzen z.B. für das Abgabenrecht - in vergleichbaren Konstellationen könnten nämlich im Sinne dieser Entscheidung auch die im Grunderwerbsteuer- und Gerichtsgebührengesetz vorgesehenen Privilegierungen bei Schenkungen an ein Stiefkind entfallen.