



## BESCHLUSS

Das Landesgericht Feldkirch als Rekursgericht hat durch den Richter des Landesgerichtes HR Dr. Höfle als Vorsitzenden sowie den Richter Dr. Müller und die Richterin Dr. Ciresa als weitere Senatsmitglieder in der Grundbuchssache des Antragstellers \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Clemens Pichler, Rechtsanwalt in Dornbirn, wegen Grundbucheintragung in EZ \*\*\*\* Grundbuch 91113 Hörbranz, über den Rekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes Bregenz vom 26. November 2010, \*\*\*\*\*, in nicht öffentlicher Sitzung beschlossen:

Dem Rekurs wird **Folge** gegeben und der angefochtene Beschluss dahin **abgeändert**, dass er lautet:

„Aufgrund des Kaufvertrages vom 9.8.2010 und des Nachtrags zu diesem Kaufvertrag vom 21.10.2010 wird zu Gunsten von \*\*\*\* auf der Liegenschaft EZ \*\*\* Grundbuch 91113 Hörbranz ob den Anteilen B-LNR 1 und 2 der \*\*\*\*\* die, Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt VII. des Kaufvertrages vom 9.8.2010 bewilligt.

Hievon werden verständigt:

1. \*\*\*\*\*;
2. \*\*\*\*\*;
3. \*\*\*\*\*“

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt EUR 30.000,--.

Der ordentliche Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

## **BEGRÜNDUNG:**

\*\*\*\*\* ist (Allein-) Eigentümerin der Anteile B-LNR 1 und 2 an der Liegenschaft EZ \*\*\* Grundbuch 91113 Hörbranz.

Unter Bezugnahme auf die im Spruch dieses Beschlusses angeführten Urkunden begehrte der Antragsteller die Einverleibung des Vorkaufsrechtes gemäß Punkt VII. des Kaufvertrages vom 9.8.2010 zu seinen Gunsten.

Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Erstgericht diesen Antrag auf Einverleibung des Vorkaufsrechtes ob der Liegenschaft EZ \*\*\* Grundbuch Hörbranz mit der Begründung ab, dass ob der Liegenschaft unter C-LNR 17 a und 21 a das Belastungs- und Veräußerungsverbot für \*\*\*\* einverleibt und deren Zustimmungserklärung zur Eintragung des Vorkaufsrechtes nicht angeschlossen sei.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der rechtzeitige Rekurs des Antragstellers mit dem Abänderungsantrag, dem Grundbuchsgesuch stattzugeben.

Der Rekurs ist begründet.

Das Vorkaufsrecht ist ein zweiseitiger Vertrag und kann als Nebenabrede in einem Kaufvertrag oder selbstständig vereinbart werden (Höllner in Kodek, Grundbuchsrecht § 9 Rz 39). Er erhält durch die Eintragung ins C-Blatt des Grundbuchs absolute Wirkung. Die Verbücherung hat zur Folge, dass das Vorkaufsrecht die Liegenschaft derart belastet, dass, sobald der Vorkaufsfall ausgelöst wird, der Vorkaufsberechtigte gegen den jeweiligen Eigentümer einen Anspruch hat, den Kaufvertrag in Geltung zu setzen, Im Gegenzug hat dieser einen Anspruch gegen den Berechtigten auf den Einlösungspreis. Das Vorkaufsrecht hat einem Veräußerungsverbot entsprechend Wirkung: Das Grundbuchsgericht hat das Vorkaufsrecht von Amts wegen bei der Eintragung eines neuen Liegenschaftseigentümers zu beachten („grundbuchssperrende Wirkung“) (vgl Höllner aaO Rz 44 mwN).

Das Veräußerungsverbot verbietet die Übertragung der Liegenschaft, das Belastungsverbot die Einräumung von Pfandrechten und beschränkt dinglichen

Nutzungsrechte, (Höller aaO Rz 76). Entgegen der Ansicht des Erstgerichtes hindert das ob der Liegenschaft EZ 991 Grundbuch Hörbranz zu Gunsten der \*\*\*\* einverleibte Veräußerungs- und Belastungsverbot allerdings die (erst nachfolgende) Eintragung eines Vorkaufsrechtes zu Gunsten des Antragstellers nicht, da hiedurch nicht in die Rechtsstellung der Verbotsberechtigten eingegriffen wird (Höller aaO Rz 86; RIS-Justiz RS0010721, RS0010739, zuletzt 5 Ob 101/08a).

Die Einräumung des Vorkaufsrechtes unterliegt keinen Beschränkungen, da auch keine sonstigen, der beantragten Eintragung entgegenstehende Hindernisse ersichtlich sind, ist dem Rekurs des Antragstellers Folge zu geben und die angefochtene Entscheidung dahingehend abzuändern, dass die begehrte Grundbucheintragung bewilligt wird.

Entscheidungen in Grundbuchsachen sind in der Regel vermögensrechtlicher Natur, weshalb es gemäß § 59 Abs 2 AußStrG in Verbindung mit § 126 Abs 1 GBG eines Bewertungsausspruches bedarf. Nach der vom Rekursgericht eingeholten Auskunft des Finanzamtes Bregenz übersteigt der dreifache Einheitswert der dem Vorkaufsrecht unterliegenden Liegenschaft den Betrag von EUR 30.000,--.

Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses liegen im Hinblick auf die zitierte höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vor. Der ordentliche Revisionsrekurs ist daher nicht zulässig.

**Landesgericht Feldkirch, Gerichtsabteilung 2**

Dr. Richard Höfle, Richter

Feldkirch, am 21. Dezember 2010

Elektronische Ausfertigung

gemäß § 79 GOG