

Vorsicht bei Sprungeintragungen: kein Gutgläubenserwerb vom auerbacherlichen Eigentümer? OGH 30.3.2022, 8 Ob 8/21s

Description

Date Created

07.09.2022

Meta Fields

Inhalt : Wenn Liegenschaften innerhalb kurzer Zeit mehrfach hintereinander veräußert werden, kann ohne Eintragung der Zwischenerwerber im Grundbuch der Letzterwerber die Einverleibung seines Eigentumsrechtes im Grundbuch erwirken (sogenannte **Sprungeintragung** gem. §22 GBG). Dieser Weg wird in der Praxis häufig beschränkt, zumal damit die **grundbacherliche Einverleibungsgebühr** für den/die Zwischenerwerber (immerhin 1,1 % des Kaufpreises) **erspart** werden kann. Wie sich aus der vorliegenden OGH-Entscheidung ergibt, ist dabei jedoch höchste Vorsicht geboten. Es kann sich nämlich nur derjenige auf den **Vertrauensschutz des Grundbuches** (§63 Abs 2 GBG) berufen, der vom **bacherlichen Eigentümer** erwirbt. Im gegenständlichen Fall hatte der ursprüngliche Eigentümer den Kaufvertrag mit dem Zwischenerwerber wegen Wuchers erfolgreich angefochten. Anschließend begehrte er die **Löschung des Eigentumsrechtes** des (im Wege einer Sprungeintragung im Grundbuch einverleibten) **Letztkäufers**. Dieser berief sich erfolglos auf den bacherlichen Vertrauensschutz, hatte er doch von dem nicht im Grundbuch eingetragenen Zwischenerwerber (sogenannter auerbacherlicher Vormann) erworben. Die Löschungsklage war daher erfolgreich, der ursprüngliche Eigentümer muss wieder im Grundbuch eingetragen werden. Es muss daher beim Erwerb einer Liegenschaft vom auerbacherlichen Eigentümer stets kritisch geprüft werden, ob das damit für den Erwerber verbundene Risiko den wirtschaftlichen Vorteil (Ersparnis der Einverleibungsgebühr für den Zwischenerwerb) aufwiegt.