

TE OGH 2017/8/29 50b38/17z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Dr. W***** M***** P*****, vertreten durch die Paumgartner Rechtsanwälte OG in Salzburg, wegen Vormerkung des Eigentumsrechts und anderen Grundbuchhandlungen ob Anteilen an der Liegenschaft EZ ***** KG *****, über die Revisionsrekurse des Antragstellers und der Einschreiterin Mag. Patrizia Rudolf, Rechtsanwältin, Dreifaltigkeitsgasse 3/1, 5020 Salzburg, als Masseverwalterin im Schuldenregulierungsverfahren der Eigentümerin Mag. E***** K*****, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 14. Dezember 2016, AZ 53 R 224/16x, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 2. August 2016, TZ 7435/2016, über Rekurs des Antragstellers teilweise abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Dr. W***** M***** P*****, vertreten durch die Paumgartner Rechtsanwälte OG in Salzburg, wegen Vormerkung des Eigentumsrechts und anderen Grundbuchhandlungen ob Anteilen an der Liegenschaft EZ ***** KG *****, über die Revisionsrekurse des Antragstellers und der Einschreiterin Mag. Patrizia Rudolf, Rechtsanwältin, Dreifaltigkeitsgasse 3/1, 5020 Salzburg, als Masseverwalterin im Schuldenregulierungsverfahren der Eigentümerin Mag. E***** K*****, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 14. Dezember 2016, AZ 53 R 224/16x, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 2. August 2016, TZ 7435 aus 2016,, über Rekurs des Antragstellers teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragstellers wird zurückgewiesen.

Dem Revisionsrekurs der Masseverwalterin wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird dahingehend abgeändert, dass die Entscheidung insgesamt lautet:

Urkunden

1 Bestätigung vom 09.03.2016

2 Kaufvertrag vom 07.03.2016

3 Rangordnungsbeschluss vom 01.04.2016

4 Löschungsquittung vom 09.04.2015

5 Bescheinigung gem § 13d Abs 4 Z 1 GVG vom 04.04.2016 5 Bescheinigung gem Paragraph 13 d, Absatz 4, Ziffer eins, GVG vom 04.04.2016

Abgewiesen wird

1 in EZ ***** KG *****

die Einverleibung der Löschung C-LNR 124 a

124 auf Anteil B-LNR 1

a 4108/2015

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für H***** K*****

2 in EZ ***** KG *****

auf Anteil B-LNR 1

1 ANTEIL: 278/9050

Mag. E***** K*****

GEB: ***** ADR: *****

b 6559/1981 Wohnungseigentum an W 4101 und
4101 und Abstellplatz 19

Abstellplatz 19 b 6559 aus 1981, Wohnungseigentum an W

im Rang TZ 4055/2016 zu 278/9050 (hinsichtlich
(hinsichtlich der Liegenschaft)

der Liegenschaft) im Rang TZ 4055 aus 2016, zu 278/9050

die Vormerkung des Eigentumsrechts

für Dr. W***** M***** P*****

3 in EZ ***** KG *****

die Löschung C-LNR 137 a

137 auf Anteil B-LNR 1

a 7128/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot gem § 73 IO (6 Se 10/16b BG Salzburg) a 7128
aus 2016, Belastungs- und Veräußerungsverbot gem Paragraph 73, IO (6 Se 10/16b BG Salzburg)

gemäß § 57 Abs 1 GBG gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG

Verständigt werden:

1) Paumgartner Rechtsanwälte OG, GZ 0089/15, Pfeifergasse 3, 5020 Salzburg;

2) Dr. W***** M***** P*****;

3) Mag. Patrizia Rudolf, Rechtsanwältin,
Dreifaltigkeitsgasse 3/1, 5020 Salzburg, (als
Masseverwalterin im Schuldenregulierungsverfahren
der Eigentümerin Mag. E***** K*****);

4) H***** K***** M*****;

5) Bezirksgericht Salzburg,
Rudolfsplatz 3, 5020 Salzburg (GZ 6 Se 10/16b)

Der Vollzug und die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Im Grundbuch ist Mag. E***** K***** als Eigentümerin der unter B-LNr 1 eingetragenen 278/9050
Miteigentumsanteile an der Liegenschaft EZ ***** KG ***** eingetragen. Mit diesen Anteilen ist Wohnungseigentum

an W 4101 und am Abstellplatz 19 untrennbar verbunden. Am 7. 7. 2016 wurde über das Vermögen der Mag. E***** K***** (in der Folge kurz Schuldnerin) das Schuldenregulierungsverfahrens eröffnet.

Der Antragsteller begehrte mit dem am 8. 6. 2016 zu TZ 7435/2016, also vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens, eingebrachten Grundbuchsgesuch ob den Miteigentumsanteilen der späteren Schuldnerin an der Liegenschaft EZ ***** KG ***** 1. die Einverleibung der Löschung des unter C-LNr 124a eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbots für H***** K***** M*****, 2. die Einverleibung seines Eigentumsrechts im Rang TZ 4055/2016 der eingetragenen Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung nach § 53 GBG und 3. die Löschung des zu C-LNr 137a eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß § 73 IO. Der Antragsteller begehrte mit dem am 8. 6. 2016 zu TZ 7435 aus 2016,, also vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens, eingebrachten Grundbuchsgesuch ob den Miteigentumsanteilen der späteren Schuldnerin an der Liegenschaft EZ ***** KG ***** 1. die Einverleibung der Löschung des unter C-LNr 124a eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbots für H***** K***** M*****, 2. die Einverleibung seines Eigentumsrechts im Rang TZ 4055 aus 2016, der eingetragenen Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung nach Paragraph 53, GBG und 3. die Löschung des zu C-LNr 137a eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß Paragraph 73, IO.

Das Erstgericht wies den Antragsteller zunächst in einem „Ersuchen um Zurückziehung“ darauf hin, dass der urkundliche Nachweis für den Zugang der den Kaufvertragsabschluss bewirkenden Annahmeerklärung fehle. In Reaktion auf dieses „Ersuchen“ legte der Antragsteller mit einem am 13. 7. 2016 – also nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Schuldnerin – eingebrachten und zur selben Tagebuchzahl erfassten Folgeantrag weitere Urkunden vor; insbesondere auch die vom Erstgericht geforderte Zugangsbestätigung (Bestätigung vom 9. 3. 2016). Zugleich schränkte der Antragsteller seinen Antrag dahin ein, dass er abweichend vom ursprünglichen Gesuch (nur mehr) die Vormerkung seines Eigentumsrechts und (nur mehr) die durch Rechtfertigung des zu TZ 7435/2016 vorgemerkten Eigentumsrechts bedingte Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß § 73 IO begehrte. Das Erstgericht wies den Antragsteller zunächst in einem „Ersuchen um Zurückziehung“ darauf hin, dass der urkundliche Nachweis für den Zugang der den Kaufvertragsabschluss bewirkenden Annahmeerklärung fehle. In Reaktion auf dieses „Ersuchen“ legte der Antragsteller mit einem am 13. 7. 2016 – also nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Schuldnerin – eingebrachten und zur selben Tagebuchzahl erfassten Folgeantrag weitere Urkunden vor; insbesondere auch die vom Erstgericht geforderte Zugangsbestätigung (Bestätigung vom 9. 3. 2016). Zugleich schränkte der Antragsteller seinen Antrag dahin ein, dass er abweichend vom ursprünglichen Gesuch (nur mehr) die Vormerkung seines Eigentumsrechts und (nur mehr) die durch Rechtfertigung des zu TZ 7435 aus 2016, vorgemerkten Eigentumsrechts bedingte Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß Paragraph 73, IO begehrte.

Das Erstgericht bewilligte daraufhin die Einverleibung der Löschung des unter C-LNr 124a eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbots für H***** K***** M***** und im Rang TZ 4055/2016 der eingetragenen Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung die Vormerkung des Eigentumsrechts für den Antragsteller mit dem Eintragungszusatz „mangels Vorliegens der beglaubigten Unterschrift der Mag. E***** K***** auf der Bestätigung vom 9. 3. 2016“. Das Mehrbegehren auf Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß § 73 IO nach § 57 Abs 1 GBG wies das Erstgericht hingegen mit der Begründung ab, dass die Anwendung dieser Gesetzesstelle die Bewilligung der Einverleibung der Veräußerung in der angemerkten Rangordnung voraussetze. Das Erstgericht bewilligte daraufhin die Einverleibung der Löschung des unter C-LNr 124a eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbots für H***** K***** M***** und im Rang TZ 4055 aus 2016, der eingetragenen Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung die Vormerkung des Eigentumsrechts für den Antragsteller mit dem Eintragungszusatz „mangels Vorliegens der beglaubigten Unterschrift der Mag. E***** K***** auf der Bestätigung vom 9. 3. 2016“. Das Mehrbegehren auf Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß Paragraph 73, IO nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG wies das Erstgericht hingegen mit der Begründung ab, dass die Anwendung dieser Gesetzesstelle die Bewilligung der Einverleibung der Veräußerung in der angemerkten Rangordnung voraussetze.

Gegen diese Entscheidung erhoben sowohl der Antragsteller als auch die Masseverwalterin Rekurs. Der Antragsteller bekämpfte im Zusammenhang mit der bewilligten Vormerkung die vom Erstgericht dort angeführte Begründung und die Abweisung des Begehrens auf Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß § 73 EO. Die Masseverwalterin bekämpfte die Bewilligung der Vormerkung des Eigentumsrechts für den Antragsteller. Gegen diese Entscheidung erhoben sowohl der Antragsteller als auch die Masseverwalterin Rekurs. Der Antragsteller bekämpfte im

Zusammenhang mit der bewilligten Vormerkung die vom Erstgericht dort angeführte Begründung und die Abweisung des Begehrens auf Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbots gemäß Paragraph 73, EO. Die Masseverwalterin bekämpfte die Bewilligung der Vormerkung des Eigentumsrechts für den Antragsteller.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Masseverwalterin nicht, dem Rekurs des Antragstellers hingegen teilweise Folge. Der Antragsteller habe den ursprünglichen, bereits am 8. 6. 2016 eingebrachten Grundbuchsanzug in einem am 13. 7. 2016 zur ursprünglichen Tagebuchzahl eingebrachten ERV-Folgeanzug inhaltlich verändert und durch die Vorlage weiterer Urkunden verbessert. Die Zurückziehung (auch nur eines Teils) eines Grundbuchsanzugs sei bis zum Vollzug der bewilligten Eintragung zulässig. Die Vormerkung stelle gegenüber der Einverleibung des Eigentumsrechts grundsätzlich auch ein minus dar, sodass es dem Antragsteller nicht verwehrt sei, das ursprünglich gestellte Gesuch insoweit und auch im Zusammenhang mit der Löschung von Zwischeneintragungen einzuschränken. Am rechtlichen Ergebnis würde sich nichts ändern, wenn der ERV-Folgeanzug vom 13. 7. 2016 unter einer neuen Tagebuchzahl eingetragen worden wäre, möge zwischenzeitig auch die Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens über das Vermögen der Eigentümerin der Liegenschaftsanteile erfolgt sein. Falle der Eigentümer der Liegenschaft vor der Überreichung des Eintragungsgesuchs in Konkurs, so könne im Fall der Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung nach der Sonderregelung des § 56 Abs 3 GBG eine Eintragung nur dann bewilligt werden, wenn die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tag der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausgefertigt gewesen sei und der Tag ihrer Ausfertigung durch eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung dargetan sei. Das von der späteren Gemeinschuldnerin an den Antragsteller durch Unterfertigung des Kaufvertrags gestellte Kaufanbot, das eine Anbotsannahme bis spätestens 1. 7. 2016 vorgesehen habe, sei am 9. 4. 2015 erfolgt, also lange vor Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens. Der Antragsteller seinerseits habe diesen Kaufvertrag am 7. 3. 2016 unterfertigt. Die Echtheit beider Unterschriften sei notariell beglaubigt. Das Erstgericht habe allerdings richtig erkannt, dass eine Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers als Erwerber scheitere, weil dessen Unterfertigung einer Erklärung der Annahme des Anbots ohne rechtzeitigen Zugang für sich allein nicht den Vertragsabschluss bewirken könne. Ein Kaufvertrag, welcher auf gesonderter Anbots- und Annahmeerklärung beruhe, komme vielmehr erst mit dem (rechtzeitigen) Zugang der Annahmeerklärung beim Offerenten zustande, welcher deshalb urkundlich nachgewiesen werden müsse. Sei dem Grundbuchsanzug ein urkundlicher Nachweis dafür, dass diese gesonderte Annahmeerklärung dem Offerenten auch zugegangen sei, nicht beigeschlossen worden, so dürfe das Grundbuchsgericht von einem solchen Zugang nicht ausgehen, womit es im Sinne des § 26 Abs 2 GBG aber an einem gültigen Rechtsgrund für den beabsichtigten Eigentumserwerb fehle. Die mit dem Folgeanzug vorgelegte Bestätigung der Schuldnerin vom „9. 03. 16“ habe das Erstgericht als ausreichend für die Vormerkung angesehen. In dieser Bestätigung fehle allerdings die sonst nach § 27 Abs 2 GBG erforderliche Angabe des Geburtsdatums der natürlichen Person sowie die Angabe des Monats und Jahrs der Ausfertigung der Urkunde. Dieses Erfordernis der Anführung des Geburtsdatums auch im Zusammenhang mit der Vormerkung werde in der Lehre in Zweifel gezogen, weil es mangels Beglaubigung nicht zielführend sei. Dies gelte letztlich auch für die Angabe des Ortes der Ausstellung der Bestätigung, wobei auch im Lichte der Entscheidung 5 Ob 91/05a, in der ein Übernahmeschein zu einer eingeschriebenen Postsendung als zumindest den §§ 26, 27 GBG entsprechende Urkunde angesehen worden sei, bei der Vormerkung insoweit kein allzu strenger Maßstab angelegt werden dürfe. Der Vormerkung stehe auch weder § 21 IO noch das nachrangig eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 73 IO entgegen. Die Bewilligung der Vormerkung des Eigentumsrechts des Antragstellers durch das Erstgericht sei daher zutreffend erfolgt. Auch die Aufnahme des Grundes der Vormerkung in die Eintragung würde der von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gewünschten Klarstellung entsprechen. Hingegen sei dem Antragsteller darin beizutreten, dass zugleich mit der Vormerkung des Eigentumsrechts die durch § 49 Abs 1 GBG beschränkte, durch die Rechtfertigung der Vormerkung bedingte Löschung von Zwischeneintragungen beantragt und bewilligt werden könnte. Zu diesen löschbaren Zwischeneintragungen zählten auch richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote, wie etwa das vom Insolvenzgericht ausgesprochene und bücherlich eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 73 IO. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Masseverwalterin nicht, dem Rekurs des Antragstellers hingegen teilweise Folge. Der Antragsteller habe den ursprünglichen, bereits am 8. 6. 2016 eingebrachten Grundbuchsanzug in einem am 13. 7. 2016 zur ursprünglichen Tagebuchzahl eingebrachten ERV-Folgeanzug inhaltlich verändert und durch die Vorlage weiterer Urkunden verbessert. Die Zurückziehung (auch nur eines Teils) eines Grundbuchsanzugs sei bis zum Vollzug der bewilligten Eintragung zulässig. Die Vormerkung stelle gegenüber der Einverleibung des Eigentumsrechts grundsätzlich auch ein minus dar, sodass es dem Antragsteller nicht verwehrt sei, das ursprünglich gestellte Gesuch

insoweit und auch im Zusammenhang mit der Löschung von Zwischeneintragungen einzuschränken. Am rechtlichen Ergebnis würde sich nichts ändern, wenn der ERV-Folgeantrag vom 13. 7. 2016 unter einer neuen Tagebuchzahl eingetragen worden wäre, möge zwischenzeitig auch die Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens über das Vermögen der Eigentümerin der Liegenschaftsanteile erfolgt sein. Falle der Eigentümer der Liegenschaft vor der Überreichung des Eintragungsgesuchs in Konkurs, so könne im Fall der Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung nach der Sonderregelung des Paragraph 56, Absatz 3, GBG eine Eintragung nur dann bewilligt werden, wenn die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tag der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausgefertigt gewesen sei und der Tag ihrer Ausfertigung durch eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung dargetan sei. Das von der späteren Gemeinschuldnerin an den Antragsteller durch Unterfertigung des Kaufvertrags gestellte Kaufanbot, das eine Anbotsannahme bis spätestens 1. 7. 2016 vorgesehen habe, sei am 9. 4. 2015 erfolgt, also lange vor Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens. Der Antragsteller seinerseits habe diesen Kaufvertrag am 7. 3. 2016 unterfertigt. Die Echtheit beider Unterschriften sei notariell beglaubigt. Das Erstgericht habe allerdings richtig erkannt, dass eine Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers als Erwerber scheitere, weil dessen Unterfertigung einer Erklärung der Annahme des Anbots ohne rechtzeitigen Zugang für sich allein nicht den Vertragsabschluss bewirken könne. Ein Kaufvertrag, welcher auf gesonderter Anbots- und Annahmeerklärung beruhe, komme vielmehr erst mit dem (rechtzeitigen) Zugang der Annahmeerklärung beim Offerenten zustande, welcher deshalb urkundlich nachgewiesen werden müsse. Sei dem Grundbuchsgesuch ein urkundlicher Nachweis dafür, dass diese gesonderte Annahmeerklärung dem Offerenten auch zugegangen sei, nicht beigegeben worden, so dürfe das Grundbuchsgericht von einem solchen Zugang nicht ausgehen, womit es im Sinne des Paragraph 26, Absatz 2, GBG aber an einem gültigen Rechtsgrund für den beabsichtigten Eigentumserwerb fehle. Die mit dem Folgegesuch vorgelegte Bestätigung der Schuldnerin vom „9. 03. 16“ habe das Erstgericht als ausreichend für die Vormerkung angesehen. In dieser Bestätigung fehle allerdings die sonst nach Paragraph 27, Absatz 2, GBG erforderliche Angabe des Geburtsdatums der natürlichen Person sowie die Angabe des Monats und Jahrs der Ausfertigung der Urkunde. Dieses Erfordernis der Anführung des Geburtsdatums auch im Zusammenhang mit der Vormerkung werde in der Lehre in Zweifel gezogen, weil es mangels Beglaubigung nicht zielführend sei. Dies gelte letztlich auch für die Angabe des Ortes der Ausstellung der Bestätigung, wobei auch im Lichte der Entscheidung 5 Ob 91/05a, in der ein Übernahmeschein zu einer eingeschriebenen Postsendung als zumindest den Paragraphen 26, 27, GBG entsprechende Urkunde angesehen worden sei, bei der Vormerkung insoweit kein allzu strenger Maßstab angelegt werden dürfe. Der Vormerkung stehe auch weder Paragraph 21, IO noch das nachrangig eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Paragraph 73, IO entgegen. Die Bewilligung der Vormerkung des Eigentumsrechts des Antragstellers durch das Erstgericht sei daher zutreffend erfolgt. Auch die Aufnahme des Grundes der Vormerkung in die Eintragung würde der von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gewünschten Klarstellung entsprechen. Hingegen sei dem Antragsteller darin beizutreten, dass zugleich mit der Vormerkung des Eigentumsrechts die durch Paragraph 49, Absatz eins, GBG beschränkte, durch die Rechtfertigung der Vormerkung bedingte Löschung von Zwischeneintragungen beantragt und bewilligt werden könnte. Zu diesen löschbaren Zwischeneintragungen zählten auch richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote, wie etwa das vom Insolvenzgericht ausgesprochene und bürgerlich eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Paragraph 73, IO.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zu einzelnen in der Entscheidung behandelten Fragen keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs bestehe.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richten sich die ordentlichen Revisionsreurse des Antragstellers und der Masseverwalterin.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist

– entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm§ 126 GBG Zulassungsausspruch des Rekursgerichts – nicht zulässig. Der Revisionsrekurs der Masseverwalterin ist zulässig und im Ergebnis auch berechtigt. Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist, – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, GBG Zulassungsausspruch des Rekursgerichts – nicht zulässig. Der Revisionsrekurs der Masseverwalterin ist zulässig und im Ergebnis auch berechtigt.

1. Nach § 13 IO können Einverleibungen und Vormerkungen in den öffentlichen Büchern über unbewegliche Sachen auch nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bewilligt und vollzogen werden, wenn sich der Rang der Eintragung

nach einem vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens liegenden Tage richtet. Der Antragsteller begehrt die Vormerkung im Rang einer vor der Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens angemerkten Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung. Eine solche Anmerkung der Rangordnung behält gemäß § 56 Abs 3 GBG trotz Eröffnung des Insolvenzverfahrens seine Wirksamkeit, wenn – wie hier – ein nachweislich schon vor der Konkurseröffnung perfektioniertes Rechtsgeschäft verbüchert werden soll (5 Ob 114/16z; RIS-Justiz RS0060941). Nach § 56 Abs 3 GBG darf die Eintragung im Rang der angemerkten Rangordnung für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers also (nur) dann bewilligt werden, wenn die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tage der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausgefertigt war und der Tag ihrer Ausfertigung durch eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung dargetan ist. Nach dem Zweck der Bestimmung kommt es mit Rücksicht auf den Gläubigerschutz allein auf die zeitliche Fixierung der Unterschrift des Gemeinschuldners an, der die Aufsandungserklärung abgegeben hat. Der Zeitpunkt an dem die andere Vertragspartei unterfertigt, ist für die Beurteilung im Sinne des § 56 Abs 3 GBG nicht von Belang (RIS-Justiz RS0060935 [T1]).

1. Nach Paragraph 13, IO können Einverleibungen und Vormerkungen in den öffentlichen Büchern über unbewegliche Sachen auch nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bewilligt und vollzogen werden, wenn sich der Rang der Eintragung nach einem vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens liegenden Tage richtet. Der Antragsteller begehrt die Vormerkung im Rang einer vor der Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens angemerkten Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung. Eine solche Anmerkung der Rangordnung behält gemäß Paragraph 56, Absatz 3, GBG trotz Eröffnung des Insolvenzverfahrens seine Wirksamkeit, wenn – wie hier – ein nachweislich schon vor der Konkurseröffnung perfektioniertes Rechtsgeschäft verbüchert werden soll (5 Ob 114/16z; RIS-Justiz RS0060941). Nach Paragraph 56, Absatz 3, GBG darf die Eintragung im Rang der angemerkten Rangordnung für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers also (nur) dann bewilligt werden, wenn die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tage der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausgefertigt war und der Tag ihrer Ausfertigung durch eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung dargetan ist. Nach dem Zweck der Bestimmung kommt es mit Rücksicht auf den Gläubigerschutz allein auf die zeitliche Fixierung der Unterschrift des Gemeinschuldners an, der die Aufsandungserklärung abgegeben hat. Der Zeitpunkt an dem die andere Vertragspartei unterfertigt, ist für die Beurteilung im Sinne des Paragraph 56, Absatz 3, GBG nicht von Belang (RIS-Justiz RS0060935 [T1]).

2. Ein Kaufvertrag, der – wie der dem Verfahren hier zugrunde liegende – mittels gesonderter Anbot- und Annahmeerklärungen abgeschlossen wird, kommt erst mit dem Zugang der Annahmeerklärung beim Offerenten zustande. Dieser Zugang muss dem Grundbuchsgericht daher urkundlich nachgewiesen werden. Wurde dem Grundbuchsgericht der Erklärenden ein urkundlicher Nachweis dafür, dass diese gesonderte Annahmeerklärung dem Offerenten auch zugegangen ist, nicht beigegeben, so darf das Grundbuchsgericht von einem solchen Zugang nicht ausgehen. Damit fehlt es aber im Sinn des § 26 Abs 2 GBG an einem gültigem Rechtsgrund für den beabsichtigten Eigentumserwerb (5 Ob 91/05a mwN; RIS-Justiz RS0108978).

2. Ein Kaufvertrag, der – wie der dem Verfahren hier zugrunde liegende – mittels gesonderter Anbot- und Annahmeerklärungen abgeschlossen wird, kommt erst mit dem Zugang der Annahmeerklärung beim Offerenten zustande. Dieser Zugang muss dem Grundbuchsgericht daher urkundlich nachgewiesen werden. Wurde dem Grundbuchsgericht der Erklärenden ein urkundlicher Nachweis dafür, dass diese gesonderte Annahmeerklärung dem Offerenten auch zugegangen ist, nicht beigegeben, so darf das Grundbuchsgericht von einem solchen Zugang nicht ausgehen. Damit fehlt es aber im Sinn des Paragraph 26, Absatz 2, GBG an einem gültigem Rechtsgrund für den beabsichtigten Eigentumserwerb (5 Ob 91/05a mwN; RIS-Justiz RS0108978).

3.1. Den Nachweis für den im Hinblick auf die Angebotsfrist auch rechtzeitigen Zugang seiner Annahmeerklärung vom 9. 4. 2015 will der Antragsteller hier mit einer von der Schuldnerin unterfertigten, mit „9. 03. 16“ datierten Bestätigung erbringen, in der die Übernahme der Annahmeerklärung dokumentiert ist. Das Grundbuchsgericht hat gemäß § 94 Abs 1 GBG das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und darf eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn (ua) das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Z 3) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Z 4).

3.1. Den Nachweis für den im Hinblick auf die Angebotsfrist auch rechtzeitigen Zugang seiner Annahmeerklärung vom 9. 4. 2015 will der Antragsteller hier mit einer von der Schuldnerin unterfertigten, mit „9. 03. 16“ datierten Bestätigung erbringen, in der die Übernahme der Annahmeerklärung dokumentiert ist. Das Grundbuchsgericht hat gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen

Prüfung zu unterziehen und darf eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn (ua) das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Ziffer 3,) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Ziffer 4.).

3.2. Gemäß § 31 Abs 1 GBG kann die Einverleibung nur aufgrund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält. Der Oberste Gerichtshof hat bereits klargestellt, dass auch Unterschriften auf einer Privaturkunde, die dem erforderlichen Nachweis des Zugangs der Annahmeerklärung dienen sollen, einer Beglaubigung bedürfen (5 Ob 91/05a). Die vom Antragsteller ins Treffen geführte Rechtsprechung, wonach ein Nachtrag zu einem Vertrag nur dann einer neuerlichen Beglaubigung der Unterschrift des berechtigten Teils bedarf, wenn durch den Nachtrag eine Aufsandungserklärung mit neuem Inhalt erforderlich wird (vgl RIS-Justiz RS0121908), bietet keinen Anlass, hiervon abzugehen. Das Absehen vom Erfordernis einer Beglaubigung der Unterfertigung eines Nachtrags setzt voraus, dass von diesem Nachtrag die (Wirksamkeit der) Aufsandungserklärung nicht betroffen ist. Ein Nachtrag, der erforderlich ist, um einen zunächst unwirksamen Vertrag überhaupt in Wirksamkeit zu setzen, bedarf wie die Titellurkunde auch des Nachweises der Echtheit der Unterschrift der Parteien des Titelgeschäfts durch gerichtliche oder notarielle Beglaubigung (RIS-Justiz RS0121908 [T1]). Der Nachweis des Zugangs der Annahmeerklärung ist in diesem Sinne gleichermaßen Nachweis für das wirksame Zustandekommen des (die Aufsandungserklärung enthaltenden) Vertrags. Die Unterfertigung einer Erklärung der Annahme des Anbots kann ohne rechtzeitigen Zugang den Vertragsabschluss für sich allein nicht bewirken (vgl RIS-Justiz RS0108978 [T1]).

3.2. Gemäß Paragraph 31, Absatz eins, GBG kann die Einverleibung nur aufgrund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält. Der Oberste Gerichtshof hat bereits klargestellt, dass auch Unterschriften auf einer Privaturkunde, die dem erforderlichen Nachweis des Zugangs der Annahmeerklärung dienen sollen, einer Beglaubigung bedürfen (5 Ob 91/05a). Die vom Antragsteller ins Treffen geführte Rechtsprechung, wonach ein Nachtrag zu einem Vertrag nur dann einer neuerlichen Beglaubigung der Unterschrift des berechtigten Teils bedarf, wenn durch den Nachtrag eine Aufsandungserklärung mit neuem Inhalt erforderlich wird (vergleiche RIS-Justiz RS0121908), bietet keinen Anlass, hiervon abzugehen. Das Absehen vom Erfordernis einer Beglaubigung der Unterfertigung eines Nachtrags setzt voraus, dass von diesem Nachtrag die (Wirksamkeit der) Aufsandungserklärung nicht betroffen ist. Ein Nachtrag, der erforderlich ist, um einen zunächst unwirksamen Vertrag überhaupt in Wirksamkeit zu setzen, bedarf wie die Titellurkunde auch des Nachweises der Echtheit der Unterschrift der Parteien des Titelgeschäfts durch gerichtliche oder notarielle Beglaubigung (RIS-Justiz RS0121908 [T1]). Der Nachweis des Zugangs der Annahmeerklärung ist in diesem Sinne gleichermaßen Nachweis für das wirksame Zustandekommen des (die Aufsandungserklärung enthaltenden) Vertrags. Die Unterfertigung einer Erklärung der Annahme des Anbots kann ohne rechtzeitigen Zugang den Vertragsabschluss für sich allein nicht bewirken (vergleiche RIS-Justiz RS0108978 [T1]).

3.3. Die von der Schuldnerin ausgestellte Bestätigung vom 9. 3. 2016 stellt daher mangels beglaubigter Unterfertigung keine den Anforderungen des § 31 Abs 1 GBG entsprechende Privaturkunde dar. Wenn die beigebrachte Urkunde nicht alle in den §§ 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (§§ 26, 27 GBG) zur grundbücherlichen Eintragung besitzt, kann aufgrund der Urkunde gemäß § 35 GBG die Vormerkung bewilligt werden. Nach § 26 Abs 1 GBG können Einverleibungen und Vormerkungen nur aufgrund von Urkunden bewilligt werden, die in der zu ihrer Gültigkeit vorgeschriebenen Form ausgefertigt sind. Nach § 27 Abs 2 GBG müssen die Urkunden, aufgrund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll, eine solche Bezeichnung der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden können; bei natürlichen Personen muss das Geburtsdatum angegeben werden. Diese Urkunden müssen überdies die Angabe des Orts, Tags, Monats und Jahrs der Ausfertigung der Urkunde enthalten (§ 27 Abs 3 GBG).

3.3. Die von der Schuldnerin ausgestellte Bestätigung vom 9. 3. 2016 stellt daher mangels beglaubigter Unterfertigung keine den Anforderungen des Paragraph 31, Absatz eins, GBG entsprechende Privaturkunde dar. Wenn die beigebrachte Urkunde nicht alle in den Paragraphen 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (Paragraphen 26, 27, GBG) zur grundbücherlichen Eintragung besitzt, kann aufgrund der Urkunde gemäß Paragraph 35, GBG die Vormerkung bewilligt werden. Nach Paragraph 26, Absatz eins, GBG können Einverleibungen und Vormerkungen nur aufgrund von Urkunden bewilligt werden, die in der zu ihrer Gültigkeit vorgeschriebenen Form ausgefertigt sind. Nach Paragraph 27, Absatz 2, GBG müssen die Urkunden,

aufgrund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll, eine solche Bezeichnung der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden können; bei natürlichen Personen muss das Geburtsdatum angegeben werden. Diese Urkunden müssen überdies die Angabe des Orts, Tags, Monats und Jahrs der Ausfertigung der Urkunde enthalten (Paragraph 27, Absatz 3, GBG).

3.4. Die Bestätigung vom 9. 3. 2016 enthält weder die Angabe des Geburtsdatums der daran beteiligten natürlichen Personen (§ 27 Abs 2 GBG) noch die Angabe des Orts der Ausfertigung der Urkunde § 27 Abs 3 GBG). Diese Urkunde reicht daher entgegen der Ansicht der Vorinstanzen für die Vormerkung des Eigentumsrechts des Antragstellers nicht aus. Aufgrund einer mit einem Mangel nach § 27 GBG behafteten Urkunde ist auch die Vormerkung der darin begründeten dinglichen Rechte unzulässig (RIS-Justiz RS0060474). Die vom Rekursgericht zitierte Entscheidung 5 Ob 91/05a ist zwar nicht näher auf die einzelnen Voraussetzungen des § 27 GBG eingegangen, hat aber ausdrücklich festgehalten, dass der dort die Vormerkung rechtfertigende Übernahmeschein den allgemeinen Anforderungen der §§ 26, 27 GBG entsprach. Verweilen, auf den sich das Rekursgericht beruft, kritisiert zwar das Erfordernis der Angabe des Geburtsdatums natürlicher Personen bei Urkunden, die lediglich zur Vormerkung führen, als „nicht zielführend“ (Verweilen in Kodek, Grundbuchsrecht² § 35 GBG Rz 13). Er geht dabei aber offenbar selbst davon aus, dass – de lege lata – bei einem Mangel (unter anderem) dieser Voraussetzung die Vormerkung nicht zulässig sei. Die seiner Kritik zugrunde liegenden Überlegungen zur Einfachheit der Umgehung dieses Erfordernisses durch Falschangaben (Verweilen aaO § 35 GBG Rz 13) rechtfertigen es auch nicht, vom insoweit klaren Gesetzeswortlaut des § 35 GBG abzugehen. 3.4. Die Bestätigung vom 9. 3. 2016 enthält weder die Angabe des Geburtsdatums der daran beteiligten natürlichen Personen (Paragraph 27, Absatz 2, GBG) noch die Angabe des Orts der Ausfertigung der Urkunde (Paragraph 27, Absatz 3, GBG). Diese Urkunde reicht daher entgegen der Ansicht der Vorinstanzen für die Vormerkung des Eigentumsrechts des Antragstellers nicht aus. Aufgrund einer mit einem Mangel nach Paragraph 27, GBG behafteten Urkunde ist auch die Vormerkung der darin begründeten dinglichen Rechte unzulässig (RIS-Justiz RS0060474). Die vom Rekursgericht zitierte Entscheidung 5 Ob 91/05a ist zwar nicht näher auf die einzelnen Voraussetzungen des Paragraph 27, GBG eingegangen, hat aber ausdrücklich festgehalten, dass der dort die Vormerkung rechtfertigende Übernahmeschein den allgemeinen Anforderungen der Paragraphen 26, 27, GBG entsprach. Verweilen, auf den sich das Rekursgericht beruft, kritisiert zwar das Erfordernis der Angabe des Geburtsdatums natürlicher Personen bei Urkunden, die lediglich zur Vormerkung führen, als „nicht zielführend“ (Verweilen in Kodek, Grundbuchsrecht² Paragraph 35, GBG Rz 13). Er geht dabei aber offenbar selbst davon aus, dass – de lege lata – bei einem Mangel (unter anderem) dieser Voraussetzung die Vormerkung nicht zulässig sei. Die seiner Kritik zugrunde liegenden Überlegungen zur Einfachheit der Umgehung dieses Erfordernisses durch Falschangaben (Verweilen aaO Paragraph 35, GBG Rz 13) rechtfertigen es auch nicht, vom insoweit klaren Gesetzeswortlaut des Paragraph 35, GBG abzugehen.

4. Der Umstand, dass in der Bestätigung vom 9. 3. 2016 weder das Geburtsdatum (der den Zugang der Annahmeerklärung bestätigenden Verkäuferin) noch der Ausstellungsort angegeben ist, steht somit der begehrten Vormerkung entgegen. Der Revisionsrekurs der Masseverwalterin erweist sich damit im Ergebnis als berechtigt. Die Beschlüsse der Vorinstanzen waren daher im Sinne der Abweisung des – im Hinblick auf den unlöslichen Zusammenhang zwischen den verschiedenen Teilen des Begehrens nämlich des gesamten (RIS-Justiz RS0114310) – Antrags abzuändern. Der auch im außerstreitigen Verfahren geltende Grundsatz der Wahrung der Teilrechtskraft gilt nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (nur) dann nicht, wenn der formal unangefochten gebliebene Teil der Entscheidung – wie hier die Bewilligung der Löschung eines Belastungs- und Veräußerungsverbots auf Antrag nur des und gegen den vorgemerkten Eigentümer – in einem untrennbaren Sachzusammenhang mit dem angefochtenen Entscheidungsteil steht (RIS-Justiz RS0013296, insb 5 Ob 63/93 [Grundbuchssache], RS0007269 [T1]).

5. Der Antragsgegner ist mit seinem Revisionsrekurs auf diese Entscheidung zu verweisen. Die in diesem relevierte Frage der Zulässigkeit der Aufnahme eines Eintragungszusatzes zur Klarstellung der Begründung der bloßen Vormerkung des Eigentumsrechts stellt sich mangels Vorliegens der Voraussetzungen für die Eintragung der beantragten Vormerkung nicht. Der Revisionsrekurs des Antragsgegners war daher mangels Darstellung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen. 5. Der Antragsgegner ist mit seinem Revisionsrekurs auf diese Entscheidung zu verweisen. Die in diesem relevierte Frage der Zulässigkeit der Aufnahme eines Eintragungszusatzes zur Klarstellung der Begründung der bloßen Vormerkung des Eigentumsrechts stellt sich

mangels Vorliegens der Voraussetzungen für die Eintragung der beantragten Vormerkung nicht. Der Revisionsrekurs des Antragsgegners war daher mangels Darstellung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückzuweisen.

Textnummer

E119510

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:0050OB00038.17Z.0829.000

Im RIS seit

17.10.2017

Zuletzt aktualisiert am

14.01.2019

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at