

TE OGH 2015/6/19 5Ob96/15a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.06.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin ***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Michael Müllner, öffentlicher Notar in Waidhofen an der Thaya, wegen Eintragung des Eigentumsrechts über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Krems an der Donau als Rekursgericht vom 19. März 2015, AZ 1 R 171/14y, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Gmünd vom 9. September 2014, TZ 2101/2014, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin ***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Michael Müllner, öffentlicher Notar in Waidhofen an der Thaya, wegen Eintragung des Eigentumsrechts über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Krems an der Donau als Rekursgericht vom 19. März 2015, AZ 1 R 171/14y, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Gmünd vom 9. September 2014, TZ 2101 aus 2014,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die A***** B.V., eine Gesellschaft mit Sitz in den Niederlanden, ist zu 104/7140-Anteilen Eigentümerin einer Liegenschaft in Niederösterreich. Mit den Anteilen ist Wohnungseigentum an Haus 7 Top 2 verbunden.

Mit Kaufvertrag vom 21. 2. 2013 verkaufte diese Gesellschaft diese Anteile an die Antragstellerin, eine GmbH mit Sitz in Österreich. Die Verkäuferin wurde bei Abschluss des Kaufvertrags durch eine österreichische Bank mit Sitz im Waldviertel vertreten. Die Vollmacht trägt folgenden Beglaubigungsvermerk des Antragstellervertreeters, eines öffentlichen Notars in Österreich:

„Ich bestätige die Echtheit der Zeichnung der A***** mit dem Sitz in *****, Niederlande, eingetragen unter Dossiernummer ***** des Handelsregisters der Handelskammer für Zentral Gelderland, durch Herrn G***** J*****, als Geschäftsführer. Waidhofen an der Thaya, am 18. 12. 2012 ...“

Die Antragstellerin begehrt die Einverleibung ihres Eigentumsrechts. Vorgelegt wurden: der Kaufvertrag vom 21. 2. 2013, die Vollmacht samt Beglaubigungsvermerk, sowie ein mit dem Amtssiegel des Antragstellervertreeters versehener Ausdruck des Auszugs aus dem im Beglaubigungsvermerk genannten niederländischen Handelsregister,

der am 21. 7. 2014 erstellt wurde, samt dessen beglaubigter Übersetzung aus der niederländischen in die deutsche Sprache durch einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Dolmetscher für die niederländische Sprache.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab. Die Beurkundung der Zeichnungsberechtigung entspreche nicht der im Haager Beglaubigungsübereinkommen geforderten Beglaubigung durch Apostille. Ein österreichischer Notar sei nicht befugt, ausländische Handelsregistrauszüge zu beurkunden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Für die Anerkennung einer öffentlichen Urkunde sei das inländische Prozessrecht maßgeblich, das in § 293 Abs 2 ZPO auf die Vorschriften des Ausstellungsstaats verweise. Die Beweiskraft öffentlicher ausländischer Urkunden werde durch bilaterale und multilaterale Vereinbarungen geregelt. Wichtigstes multilaterales Abkommen sei das Haager Beglaubigungsübereinkommen, das zur Vereinfachung des internationalen Beglaubigungsverkehrs die Apostille vorsehe. Sowohl Österreich als auch die Niederlande seien Vertragsparteien. Die vom Antragsteller vorgelegten Urkunden erfüllten die Voraussetzungen des genannten Übereinkommens nicht. Der Nachweis, dass die Verkäuferin durch ihren organschaftlichen Vertreter der österreichischen Bank eine Vollmacht zum Abschluss des Kaufvertrags erteilt habe, sei nicht ordnungsgemäß erbracht worden. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Für die Anerkennung einer öffentlichen Urkunde sei das inländische Prozessrecht maßgeblich, das in Paragraph 293, Absatz 2, ZPO auf die Vorschriften des Ausstellungsstaats verweise. Die Beweiskraft öffentlicher ausländischer Urkunden werde durch bilaterale und multilaterale Vereinbarungen geregelt. Wichtigstes multilaterales Abkommen sei das Haager Beglaubigungsübereinkommen, das zur Vereinfachung des internationalen Beglaubigungsverkehrs die Apostille vorsehe. Sowohl Österreich als auch die Niederlande seien Vertragsparteien. Die vom Antragsteller vorgelegten Urkunden erfüllten die Voraussetzungen des genannten Übereinkommens nicht. Der Nachweis, dass die Verkäuferin durch ihren organschaftlichen Vertreter der österreichischen Bank eine Vollmacht zum Abschluss des Kaufvertrags erteilt habe, sei nicht ordnungsgemäß erbracht worden.

§ 77 Abs 5 NO nütze der Antragstellerin nichts. Die österreichische Lehre bezweifle, dass ein Notar nach elektronischer Einsichtnahme über das Internet die Zeichnungsbefugnis von Vorstandsmitgliedern eines (österreichischen) Vereins auch nach § 89a Abs 1 Z 1 NO bestätigen dürfe. § 89a NO regle im Übrigen seinem gesamten Inhalt nach nur inländische öffentliche Bücher und Register. Paragraph 77, Absatz 5, NO nütze der Antragstellerin nichts. Die österreichische Lehre bezweifle, dass ein Notar nach elektronischer Einsichtnahme über das Internet die Zeichnungsbefugnis von Vorstandsmitgliedern eines (österreichischen) Vereins auch nach Paragraph 89 a, Absatz eins, Ziffer eins, NO bestätigen dürfe. Paragraph 89 a, NO regle im Übrigen seinem gesamten Inhalt nach nur inländische öffentliche Bücher und Register.

Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu der Frage fehle, wie im Grundbuchsverfahren Firmenbuch- bzw Handelsregistereintragungen in ausländischen elektronischen Datenbanken nachzuweisen seien.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1.1 Privaturkunden, aufgrund deren eine Einverleibung stattfinden soll, müssen neben den Erfordernissen der §§ 26, 27 GBG auch die in § 32 Abs 1 GBG genannten Angaben enthalten. Dazu zählt die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden solle, dass er in die Einverleibung zustimmt. Nach § 31 Abs 1 GBG ist Grundlage der Einverleibung entweder eine öffentliche Urkunde oder eine solche Privaturkunde, auf der die Unterschrift der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind. 1.1 Privaturkunden, aufgrund deren eine Einverleibung stattfinden soll, müssen neben den Erfordernissen der Paragraphen 26, 27, GBG auch die in Paragraph 32, Absatz eins, GBG genannten Angaben enthalten. Dazu zählt die ausdrückliche Erklärung desjenigen, dessen Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden solle, dass er in die Einverleibung zustimmt. Nach Paragraph 31, Absatz eins, GBG ist Grundlage der Einverleibung entweder eine öffentliche Urkunde oder eine solche Privaturkunde, auf der die Unterschrift der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind.

1.2 Stammt die Erklärung, durch die grundbücherliche Rechte beschränkt, belastet, aufgegeben oder auf eine andere Person übertragen werden sollen, nicht vom Berechtigten, sondern von einem dazu Bevollmächtigten, gehört die Vollmacht selbst zu den Eintragungsgrundlagen (5 Ob 214/09w = SZ 2009/140 = RIS-Justiz RS0106107 [T1]). Soll die

Einverleibung - wie hier - aufgrund einer Privaturkunde erfolgen, muss die Unterschrift des Vollmachtgebers nach § 31 Abs 1 GBG auf der Vollmacht selbst gerichtlich oder notariell beglaubigt werden (RIS-JustizRS0106107). 1.2 Stammt die Erklärung, durch die grundbücherliche Rechte beschränkt, belastet, aufgegeben oder auf eine andere Person übertragen werden sollen, nicht vom Berechtigten, sondern von einem dazu Bevollmächtigten, gehört die Vollmacht selbst zu den Eintragungsgrundlagen (5 Ob 214/09w = SZ 2009/140 = RIS-JustizRS0106107 [T1]). Soll die Einverleibung - wie hier - aufgrund einer Privaturkunde erfolgen, muss die Unterschrift des Vollmachtgebers nach Paragraph 31, Absatz eins, GBG auf der Vollmacht selbst gerichtlich oder notariell beglaubigt werden (RIS-JustizRS0106107).

1.3 Hier legte die Käuferin, eine GmbH mit Sitz in Österreich, die Vollmacht der Verkäuferin, einer Gesellschaft mit Sitz in den Niederlanden, an eine österreichische Bank vor, in der diese (unter anderem) bevollmächtigt wurde, den Kaufvertrag im Namen der Eigentümerin und Verkäuferin abzuschließen. Der Antragstellervertreter, ein österreichischer Notar, beglaubigte auf dieser Vollmacht die Zeichnung durch den Geschäftsführer der Verkäuferin.

1.4 Soll eine Einverleibung gegen einen Machtgeber erfolgen, muss die Vollmacht entweder auf das bestimmte Geschäft lauten oder nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen um die Einverleibung ausgestellt worden sein oder eine Vollmacht iSd § 284f ABGB sein (§ 31 Abs 6 GBG). Die vorgelegte Grundbuchsurkunde erfüllt die zweite (von drei alternativen) Voraussetzung in § 31 Abs 6 GBG. Die Vollmacht stammt vom Dezember 2012. Das Grundbuchsgesuch wurde am 24. 7. 2014 eingebracht. 1.4 Soll eine Einverleibung gegen einen Machtgeber erfolgen, muss die Vollmacht entweder auf das bestimmte Geschäft lauten oder nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen um die Einverleibung ausgestellt worden sein oder eine Vollmacht iSd Paragraph 284 f, ABGB sein (Paragraph 31, Absatz 6, GBG). Die vorgelegte Grundbuchsurkunde erfüllt die zweite (von drei alternativen) Voraussetzung in Paragraph 31, Absatz 6, GBG. Die Vollmacht stammt vom Dezember 2012. Das Grundbuchsgesuch wurde am 24. 7. 2014 eingebracht.

1.5 Das Grundbuchsgericht darf ein Grundbuchsgesuch nach § 94 Abs 1 Z 2 GBG nicht bewilligen, wenn begründete Bedenken gegen Bestehen und Umfang der Vertretungsmacht desjenigen besteht, der eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigt hat (RIS-JustizRS0060604). Die Unterschrift des Organs der Verkäuferin auf der Vollmacht wurde iSd § 31 Abs 1 GBG notariell beglaubigt. Umstritten ist jedoch der Nachweis der Zeichnungsberechtigung des Geschäftsführers als Organ der Vollmachtgeberin. 1.5 Das Grundbuchsgericht darf ein Grundbuchsgesuch nach Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG nicht bewilligen, wenn begründete Bedenken gegen Bestehen und Umfang der Vertretungsmacht desjenigen besteht, der eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigt hat (RIS-JustizRS0060604). Die Unterschrift des Organs der Verkäuferin auf der Vollmacht wurde iSd Paragraph 31, Absatz eins, GBG notariell beglaubigt. Umstritten ist jedoch der Nachweis der Zeichnungsberechtigung des Geschäftsführers als Organ der Vollmachtgeberin.

1.5.1 Bei einer grundbücherlichen Eintragung zugunsten einer juristischen Person muss die Zeichnungsberechtigung der Organe nur bei begründeten Bedenken urkundlich nachgewiesen werden (Weigand in Kodek, Grundbuchsrecht, § 31 GBG Rz 20 f; vgl 5 Ob 71/95). Soll jedoch wie hier über Antrag des Käufers das Eigentumsrecht zu Lasten einer ausländischen Gesellschaft eingetragen werden, ist ein urkundlicher Nachweis der Zeichnungsberechtigung des Organs der Gesellschaft, das eine Verfügungsvollmacht zum Abschluss des Kaufvertrags unterzeichnete, jedenfalls notwendig. 1.5.1 Bei einer grundbücherlichen Eintragung zugunsten einer juristischen Person muss die Zeichnungsberechtigung der Organe nur bei begründeten Bedenken urkundlich nachgewiesen werden (Weigand in Kodek, Grundbuchsrecht, Paragraph 31, GBG Rz 20 f; vergleiche 5 Ob 71/95). Soll jedoch wie hier über Antrag des Käufers das Eigentumsrecht zu Lasten einer ausländischen Gesellschaft eingetragen werden, ist ein urkundlicher Nachweis der Zeichnungsberechtigung des Organs der Gesellschaft, das eine Verfügungsvollmacht zum Abschluss des Kaufvertrags unterzeichnete, jedenfalls notwendig.

1.5.2 Auf der vorgelegten Verfügungsvollmacht, die als Eintragungsgrundlage eine Grundbuchsurkunde darstellt (5 Ob 199/05h), bestätigte ein österreichischer Notar die Echtheit der Unterschrift jener physischen Person, die die Vollmacht unterzeichnete. Der Beglaubigungsvermerk enthält die in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs geforderte (RIS-JustizRS0060770) Bezeichnung als Geschäftsführer und damit der Organstellung. Der mit dem Amtssiegel des Notars versehene Ausdruck aus dem Handelsregister einer niederländischen Handelskammer ist hingegen als Bewilligungsurkunde zum Nachweis der Zeichnungsberechtigung des Geschäftsführers anzusehen (5 Ob 73/06f). Bei dieser Urkunde in niederländischer Amtssprache, die auch in beglaubigter Übersetzung in die deutsche Sprache vorgelegt wurde, handelt es sich um einen online vom Notar abgefragten Auszug, der folgenden

Vermerk trägt:

„Dieser Auszug wird mit einer digitalen Unterfertigung beglaubigt und ist ein offizieller Beweis für die Eintragung in das Handelsregister. In Adobe können Sie die obige Unterfertigung auf ihrem Bildschirm kontrollieren. Mehr Informationen dazu finden sie auf www.... Die Handelskammer empfiehlt, diesen Auszug nur digital zu gebrauchen, sodass die Integrität des Dokuments gewährleistet und die Unterfertigung verifizierbar bleibt.“

1.5.3 § 77 Abs 5 Notariatsordnung (NO) ermächtigt einen österreichischen Notar zur Beglaubigung eines unter seiner Aufsicht mittels technischer Vorrichtungen hergestellten Ausdrucks aus einer automationsunterstützten geführten Datenbank. Davon zu unterscheiden ist die Beurkundung der Übereinstimmung von Abschriften und Auszügen aus öffentlichen Büchern, Registern oder Datenbanken mit den darin enthaltenen Eintragungen sowie der Bestätigung über Tatsachen, die sich aus diesen ergeben, nach § 89a Abs 1 NO, die nach Abs 2 einer diesbezüglichen Beurkundung oder Bestätigung der das öffentliche Buch, das öffentliche Register oder die öffentliche Datenbank führenden Behörde gleichstehen. 1.5.3 Paragraph 77, Absatz 5, Notariatsordnung (NO) ermächtigt einen österreichischen Notar zur Beglaubigung eines unter seiner Aufsicht mittels technischer Vorrichtungen hergestellten Ausdrucks aus einer automationsunterstützten geführten Datenbank. Davon zu unterscheiden ist die Beurkundung der Übereinstimmung von Abschriften und Auszügen aus öffentlichen Büchern, Registern oder Datenbanken mit den darin enthaltenen Eintragungen sowie der Bestätigung über Tatsachen, die sich aus diesen ergeben, nach Paragraph 89 a, Absatz eins, NO, die nach Absatz 2, einer diesbezüglichen Beurkundung oder Bestätigung der das öffentliche Buch, das öffentliche Register oder die öffentliche Datenbank führenden Behörde gleichstehen.

1.5.4 § 77 Abs 5 NO soll die Beglaubigung von Ausdrucken aus automationsunterstützten geführten Datenbanken ermöglichen. Die Beglaubigung des Notars bezieht sich aber nur auf den zufolge der Abfrage übermittelten Ausdrucke und nicht auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der in der Datenbank enthaltenen Speicherung (ErläutRV 1183 BlgNR 18. GP 18). Die Beglaubigung des Ausdrucks aus einer automationsunterstützt geführten Datenbank könnte nur den Vorgang, also die Online-Abfrage selbst bestätigen, nicht aber die Übereinstimmung des Inhalts des Ausdrucks mit dem niederländischen Handelsregister (Wagner/Knechtel, Notariatsordnung⁶ § 77 NO Rz 14a). 1.5.4 Paragraph 77, Absatz 5, NO soll die Beglaubigung von Ausdrucken aus automationsunterstützten geführten Datenbanken ermöglichen. Die Beglaubigung des Notars bezieht sich aber nur auf den zufolge der Abfrage übermittelten Ausdrucke und nicht auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der in der Datenbank enthaltenen Speicherung (ErläutRV 1183 BlgNR 18. Gesetzgebungsperiode 18,). Die Beglaubigung des Ausdrucks aus einer automationsunterstützt geführten Datenbank könnte nur den Vorgang, also die Online-Abfrage selbst bestätigen, nicht aber die Übereinstimmung des Inhalts des Ausdrucks mit dem niederländischen Handelsregister (Wagner/Knechtel, Notariatsordnung⁶ Paragraph 77, NO Rz 14a).

1.5.5 § 89a NO regelt die Beurkundung über Eintragungen in öffentlichen Büchern, Registern und Datenbanken sowie in den von der österreichischen Notariatskammer geführten Registern und Archiven. Dass österreichische Notare die Übereinstimmung von online abgefragten Daten mit Eintragungen in österreichischen öffentlichen Büchern, Registern oder Datenbanken sowie Tatsachen, die sich aus diesen ergeben, nach dieser Bestimmung beurkunden dürfen, steht außer Frage (vgl Wagner/Knechtel aaO § 89a NO Rz 1 ff). In der zitierten Bestimmung ist nur von „öffentlichen Büchern, Registern oder Datenbanken“ die Rede, ohne Differenzierung zwischen inländischen und ausländischen Registern. Der Gesetzgeber dachte wohl aber ausschließlich an inländische öffentliche Bücher, Register und Datenbanken, wenn er insbesondere die Entlastung der mit der Grundbuchs- und Handelsregisterführung betrauten Gerichtsabteilungen betonte (ErläutRV 418 BlgNR 14. GP 17). § 8 NO beschränkt die Tätigkeitsbefugnis des Notars grundsätzlich auf das österreichische Bundesgebiet. Gegen eine analoge Anwendung des § 89a NO auf Online-Abfragen aus ausländischen öffentlichen Büchern, Registern und Datenbanken, spricht vor allem, dass ein österreichischer Notar aufgrund seiner Kenntnis des österreichischen Rechts bei Online-Abfragen im Inland, insbesondere aus Grund- und Firmenbuch, die angezeigten Daten nach ihrer Plausibilität prüfen kann, während diese Prüfung bei ausländischen Büchern, Registern oder Datenbanken bedingt durch unterschiedliche Rechtslage und Sprache Schwierigkeiten bereitet. 1.5.5 Paragraph 89 a, NO regelt die Beurkundung über Eintragungen in öffentlichen Büchern, Registern und Datenbanken sowie in den von der österreichischen Notariatskammer geführten Registern und Archiven. Dass österreichische Notare die Übereinstimmung von online abgefragten Daten mit Eintragungen in österreichischen öffentlichen Büchern, Registern oder Datenbanken sowie Tatsachen, die sich aus diesen ergeben, nach dieser Bestimmung beurkunden dürfen, steht außer Frage vergleiche Wagner/Knechtel aaO Paragraph 89 a, NO Rz 1 ff). In der zitierten Bestimmung ist nur von

„öffentlichen Büchern, Registern oder Datenbanken“ die Rede, ohne Differenzierung zwischen inländischen und ausländischen Registern. Der Gesetzgeber dachte wohl aber ausschließlich an inländische öffentliche Bücher, Register und Datenbanken, wenn er insbesondere die Entlastung der mit der Grundbuchs- und Handelsregisterführung betrauten Gerichtsabteilungen betonte (ErläutRV 418 BlgNR 14. Gesetzgebungsperiode 17,). Paragraph 8, NO beschränkt die Tätigkeitsbefugnis des Notars grundsätzlich auf das österreichische Bundesgebiet. Gegen eine analoge Anwendung des Paragraph 89 a, NO auf Online-Abfragen aus ausländischen öffentlichen Büchern, Registern und Datenbanken, spricht vor allem, dass ein österreichischer Notar aufgrund seiner Kenntnis des österreichischen Rechts bei Online-Abfragen im Inland, insbesondere aus Grund- und Firmenbuch, die angezeigten Daten nach ihrer Plausibilität prüfen kann, während diese Prüfung bei ausländischen Büchern, Registern oder Datenbanken bedingt durch unterschiedliche Rechtslage und Sprache Schwierigkeiten bereitet.

1.5.6 Ungeachtet der technischen Entwicklung, die (in der Regel entgeltspflichtige) Online-Abfragen ausländischer Register nach Registrierung ermöglicht, ist § 89a NO daher so auszulegen, dass er nur österreichische öffentliche Bücher, Register und Datenbanken erfasst. 1.5.6 Ungeachtet der technischen Entwicklung, die (in der Regel entgeltspflichtige) Online-Abfragen ausländischer Register nach Registrierung ermöglicht, ist Paragraph 89 a, NO daher so auszulegen, dass er nur österreichische öffentliche Bücher, Register und Datenbanken erfasst.

1.5.7 Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs in Grundbuchsachen reicht eine (nicht beglaubigte) Einzelabfrage aus dem österreichischen Firmenbuch nicht aus, um die offenkundige Unrichtigkeit des Grundbuchs durch eine öffentliche Urkunde nachzuweisen (5 Ob 15/08d; RIS-JustizRS0059171 [T2]). Dieser Ausschluss der Beweiskraft gleich einer öffentlichen Urkunde gilt umso mehr für einen online erstellten Auszug aus einem ausländischen Handelsregister, dessen Beglaubigung durch einen österreichischen Notar die österreichische Notariatsordnung nicht deckt.

1.5.8 Die Beglaubigung eines online abgefragten Auszugs aus dem Handelsregister der Niederlande durch einen österreichischen Notar hat daher nicht die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde iSd § 89a Abs 2 NO iVm § 292 ZPO, soweit die Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers der niederländischen Verkäuferin betroffen ist. 1.5.8 Die Beglaubigung eines online abgefragten Auszugs aus dem Handelsregister der Niederlande durch einen österreichischen Notar hat daher nicht die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde iSd Paragraph 89 a, Absatz 2, NO in Verbindung mit Paragraph 292, ZPO, soweit die Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers der niederländischen Verkäuferin betroffen ist.

1.5.9 § 20 Satz 1 des Bundesgesetzes über Regelungen zur Erleichterung des elektronischen Verkehrs mit öffentlichen Stellen (E-Government-Gesetz; E-GovG), BGBl I 2004/10, verleiht einem auf Papier ausgedruckten elektronischen Dokument einer Behörde die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde nach § 292 ZPO, wenn das Dokument mit einer Amtssignatur versehen wurde. Diese Bestimmung bezieht sich schon angesichts der Bezugnahme auf eine „Amtssignatur“ nur auf von inländischen Behörden ausgestellte elektronische Dokumente (vgl auch ErläutRV 252 BlgNR 22. GP 2, 10 f). Der von der niederländischen Handelskammer ausgestellte elektronische und digital unterfertigte Auszug aus dem Handelsregister ist vom E-GovG nicht erfasst. 1.5.9 Paragraph 20, Satz 1 des Bundesgesetzes über Regelungen zur Erleichterung des elektronischen Verkehrs mit öffentlichen Stellen (E-Government-Gesetz; E-GovG), BGBl I 2004/10, verleiht einem auf Papier ausgedruckten elektronischen Dokument einer Behörde die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde nach Paragraph 292, ZPO, wenn das Dokument mit einer Amtssignatur versehen wurde. Diese Bestimmung bezieht sich schon angesichts der Bezugnahme auf eine „Amtssignatur“ nur auf von inländischen Behörden ausgestellte elektronische Dokumente vergleiche auch ErläutRV 252 BlgNR 22. Gesetzgebungsperiode 2, , 10 f). Der von der niederländischen Handelskammer ausgestellte elektronische und digital unterfertigte Auszug aus dem Handelsregister ist vom E-GovG nicht erfasst.

1.5.10 Ein von der zuständigen niederländischen Behörde ausgestellter Auszug aus dem dortigen Handelsregister gilt nach § 293 Abs 2 ZPO in Österreich als öffentliche Urkunde, wenn a) zwischen Österreich und den Niederlanden Gegenseitigkeit besteht und b) die Urkunden die vorgeschriebenen Beglaubigungen aufweisen (Bittner in Fasching/Konecny², § 293 ZPO Rz 2; Rechberger in Rechberger ZPO4 § 293 ZPO Rz 1). Im Verhältnis zwischen Österreich und den Niederlanden als jeweils Vertragsstaaten ist das Übereinkommen zur Befreiung ausländischer öffentlicher Urkunden von der Beglaubigung (Haager Beglaubigungsübereinkommen, BGBl 1968/27) anzuwenden. Dieses Abkommen erlaubt als einzige Förmlichkeit für die Bestätigung der Echtheit die Apostille, die von einer der beglaubigenden Stelle übergeordneten Behörde im betreffenden Staat ausgestellt wird (Rechberger aaO). Wie schon

die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, fehlt diese Apostille, welche die Echtheit der (digitalen) Zeichnung durch die niederländische Handelskammer (deren Organs) bestätigt. 1.5.10 Ein von der zuständigen niederländischen Behörde ausgestellter Auszug aus dem dortigen Handelsregister gilt nach Paragraph 293, Absatz 2, ZPO in Österreich als öffentliche Urkunde, wenn a) zwischen Österreich und den Niederlanden Gegenseitigkeit besteht und b) die Urkunden die vorgeschriebenen Beglaubigungen aufweisen (Bittner in Fasching/Konecny², Paragraph 293, ZPO Rz 2; Rechberger in Rechberger ZPO4 Paragraph 293, ZPO Rz 1). Im Verhältnis zwischen Österreich und den Niederlanden als jeweils Vertragsstaaten ist das Übereinkommen zur Befreiung ausländischer öffentlicher Urkunden von der Beglaubigung (Haager Beglaubigungsübereinkommen, BGBl 1968/27) anzuwenden. Dieses Abkommen erlaubt als einzige Formlichkeit für die Bestätigung der Echtheit die Apostille, die von einer der beglaubigenden Stelle übergeordneten Behörde im betreffenden Staat ausgestellt wird (Rechberger aaO). Wie schon die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, fehlt diese Apostille, welche die Echtheit der (digitalen) Zeichnung durch die niederländische Handelskammer (deren Organs) bestätigt.

1.6 Ergebnis: Der vorgelegte, online von einem österreichischen Notar abgefragte Auszug aus dem niederländischen Handelsregister ist im Grundbuchsverfahren kein ausreichender urkundlicher Nachweis der Vertretungsbefugnis einer in Grundbuchsurkunden als Geschäftsführer der niederländischen Gesellschaft (Verkäuferin) bezeichneten physischen Person.

1.7 Nach dem Wortlaut des Beglaubigungsvermerks auf der Vollmachtsurkunde selbst wird die Echtheit der Zeichnung der Verkäuferin und Vollmachtgeberin durch ihren Geschäftsführer bestätigt. Als Bestätigung der Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers des ausländischen Rechtsträgers nach § 89a Abs 1 Z 2 NO - sollte sie als solche anzusehen sein - ist sie jedoch nicht zulässig (Weigand in Kodek Grundbuchsrecht § 31 GBG Rz 22; Kodek/Grohbauer, ÖRPf 2004/2, 26). Bestätigt wird nämlich eine rechtliche Schlussfolgerung zur Vertretungsbefugnis eines Geschäftsführers nach niederländischem Recht (vgl RIS-Justiz RS0060652; 5 Ob 71/95). 1.7 Nach dem Wortlaut des Beglaubigungsvermerks auf der Vollmachtsurkunde selbst wird die Echtheit der Zeichnung der Verkäuferin und Vollmachtgeberin durch ihren Geschäftsführer bestätigt. Als Bestätigung der Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers des ausländischen Rechtsträgers nach Paragraph 89 a, Absatz eins, Ziffer 2, NO - sollte sie als solche anzusehen sein - ist sie jedoch nicht zulässig (Weigand in Kodek Grundbuchsrecht Paragraph 31, GBG Rz 22; Kodek/Grohbauer, ÖRPf 2004/2, 26). Bestätigt wird nämlich eine rechtliche Schlussfolgerung zur Vertretungsbefugnis eines Geschäftsführers nach niederländischem Recht vergleiche RIS-Justiz RS0060652; 5 Ob 71/95).

2.1 Das Grundbuchsgesuch ist zudem aus einem anderen Grund abzuweisen:

2.2 Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs können sich Bedenken iSd § 94 Abs 1 Z 2 GBG gegen die Einschreiberbefugnis eines Antragstellers auch daraus ergeben, dass die Rechtswirksamkeit des zu verbüchernden Geschäfts in Frage steht. Wurde einer für die Liegenschaftseigentümer einschreitenden Bank eine umfassende Vollmacht zur Vorbereitung und Durchführung des privaten Verkaufs einer Liegenschaft erteilt, die der hypothekarischen Sicherung eines gewährten Kredits diene, deute das auf eine Umgehung der Verbotsnorm des § 1371 ABGB hin (5 Ob 295/01w = SZ 2002/2 = RIS-Justiz RS0060604 [T12 und T13]). 2.2 Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs können sich Bedenken iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG gegen die Einschreiberbefugnis eines Antragstellers auch daraus ergeben, dass die Rechtswirksamkeit des zu verbüchernden Geschäfts in Frage steht. Wurde einer für die Liegenschaftseigentümer einschreitenden Bank eine umfassende Vollmacht zur Vorbereitung und Durchführung des privaten Verkaufs einer Liegenschaft erteilt, die der hypothekarischen Sicherung eines gewährten Kredits diene, deute das auf eine Umgehung der Verbotsnorm des Paragraph 1371, ABGB hin (5 Ob 295/01w = SZ 2002/2 = RIS-Justiz RS0060604 [T12 und T13]).

2.3 § 1371 ABGB verbietet unter anderem eine Vereinbarung, nach der der Pfandgläubiger den Pfandgegenstand nach Willkür oder zu einem schon im voraus bestimmten Preis, sofern dieser nicht objektivierbar, wie durch ein Sachverständigengutachten festgesetzt wurde, zu veräußern (Koch in KBB4, §§ 1371-1372 ABGB Rz 3 mwN). Das Verbot soll den Pfandbesteller vor Nachteilen bewahren, weil die Pfandsache typischerweise mehr wert ist als die besicherte Forderung (Koch aaO; RIS-Justiz RS0075180). 2.3 Paragraph 1371, ABGB verbietet unter anderem eine Vereinbarung, nach der der Pfandgläubiger den Pfandgegenstand nach Willkür oder zu einem schon im voraus bestimmten Preis, sofern dieser nicht objektivierbar, wie durch ein Sachverständigengutachten festgesetzt wurde, zu veräußern (Koch in KBB4, Paragraphen 1371 -, 1372, ABGB Rz 3 mwN). Das Verbot soll den Pfandbesteller vor Nachteilen bewahren, weil die Pfandsache typischerweise mehr wert ist als die besicherte Forderung (Koch aaO; RIS-

Justiz RS0075180).

2.4 Hier ist das Pfandrecht der bevollmächtigten österreichischen Bank auf den Miteigentumsanteilen der Verkäuferin im Höchstbetrag von 45.000 EUR eingetragen (C-LNR 27a). Nach der vorgelegten Vollmacht ist die Bank ermächtigt, die Liegenschaftsanteile zum Mindestkaufpreis von 45.000 EUR zuzüglich USt zu veräußern, zu belasten sowie alle Handlungen in Grundbuchsachen, insbesondere Einverleibungsbewilligungen, Löschungserklärungen, Vorrangeneinräumungserklärungen, Anmerkungen, insbesondere solche der Rangordnung der Verpfändung oder Veräußerung, Vormerkungen, Liegenschaftsteilungen und anderes vorzunehmen, Zustellungen von Klagen etc entgegen zu nehmen, für den Machtgeber bei den Gerichten und Behörden Anträge der Rechtsmittel jederart zu erheben oder wieder zurückzuziehen, Vereinbarungen mit anderen Gläubigern und Buchberechtigten zu treffen, Räumungsvergleiche abzuschließen, Zahlungen zu leisten, Darlehens- und Kreditverträge abzuschließen sowie Gelder in Empfang zu nehmen und darüber im Namen des Machtgebers zu verfügen.

2.5 Diese Bevollmächtigung der Pfandgläubigerin deutet auf eine Umgehung des § 1371 ABGB hin, insbesondere weil sie den Pfandgegenstand ohne Mitspracherecht der Pfandschuldnerin nach Gutdünken verkaufen darf, sofern der Kaufpreis nur das Ausmaß der Höchstbetragshypothek erreicht. 2.5 Diese Bevollmächtigung der Pfandgläubigerin deutet auf eine Umgehung des Paragraph 1371, ABGB hin, insbesondere weil sie den Pfandgegenstand ohne Mitspracherecht der Pfandschuldnerin nach Gutdünken verkaufen darf, sofern der Kaufpreis nur das Ausmaß der Höchstbetragshypothek erreicht.

Schlagworte

1 Generalabonnement, 7 Grundbuchsachen

Textnummer

E111619

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00096.15A.0619.000

Im RIS seit

03.09.2015

Zuletzt aktualisiert am

26.03.2018

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