

TE OGH 2014/4/23 5Ob63/14x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.04.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Lovrek und den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner und den Hofrat Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers F***** M*****, vertreten durch Dr. Christoph Gernerth, Dr. Gabriele Gernerth, Dr. Alexander Schalwich, Rechtsanwälte in Hallein, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts und anderer Eintragungen ob der EZ 66 KG *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Beteiligten P***** H*****, vertreten durch Mag. Andreas Wimmer, Rechtsanwalt in Hallein, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 18. Februar 2014, AZ 53 R 331/13b, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Aufgrund des Kaufvertrags vom 17. 4. 2013 bewilligte das Erstgericht die Einverleibung des Eigentumsrechts für den Antragsteller ob 145/624 Anteilen an der im Kopf genannten Liegenschaft, mit welchen Wohnungseigentum an der Wohnung W 6 untrennbar verbunden ist, weiters die Einverleibung eines Pfandrechts im Höchstbetrag von 252.480 EUR samt Anmerkung der Beschränkung durch das Kautionsband ob diesem Anteil und die Einverleibung unter anderem der Löschung des Vorkaufsrechts für die Revisionsrekurswerberin.

Das Rekursgericht bestätigte den Beschluss des Erstgerichts über Rekurs der Vorkaufsberechtigten, wobei es in rechtlicher Hinsicht davon ausging, dass die vom Antragsteller vorgelegte Intimationsurkunde hinreichend ausweise, dass der Vorkaufsberechtigten die Einlösung des Kaufvertrags vom 17. 4. 2013 ordnungsgemäß angeboten worden sei, und sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausgeübt habe.

Rechtliche Beurteilung

Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Vorkaufsberechtigten, der keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG anspricht. Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Vorkaufsberechtigten, der keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG anspricht.

1. Der Käufer einer mit einem Vorkaufsrecht belasteten Liegenschaft muss, um die Einverleibung seines

Eigentumsrechts zu erwirken, dem Grundbuchsgericht in Form einer einverleibungsfähigen Urkunde nachweisen, dass die Liegenschaft dem Vorkaufsberechtigten zum Kauf angeboten wurde, oder dass dieser mit der beantragten Einverleibung einverstanden ist. Ist der Käufer hiezu nicht imstande, so muss er sich diesen Nachweis im Prozessweg beschaffen (RIS-Justiz RS0020157).

2. Notare sind unter anderem befugt, über Tatsachen, aus welchen Rechte abgeleitet werden, öffentliche Urkunden auszufertigen, wobei sie in dieser Eigenschaft hoheitlich tätig sind (Wagner/Knechtel, Notariatsordnung⁶ § 1 NO Rz 1). Die Notariatsordnung (NO) regelt dazu in ihrem I. Teil, V. Hauptstück, III. Abschnitt die Beurkundung von Tatsachen und Erklärungen. Beurkundet werden Tatsachenfeststellungen, abgegebene Wissenserklärungen sowie sonstige Vorgänge, wenn dadurch eine rechtliche Wirkung begründet werden soll (Wagner/Knechtel aaO § 76 NO Rz 1). Den nach diesem Abschnitt ausgestellten Bestätigungen kommt nach § 76 Abs 2 NO die Beweiskraft öffentlicher Urkunden zu, wenn sie den Vorschriften der §§ 77 bis 90 NO entsprechen. Sie begründen vollen Beweis dessen, was amtlich erklärt oder vom Notar bezeugt wird (Spruzina, Rechtsnatur und Bedeutung notarieller Bestätigungen, NZ 2010/31, 97).

2. Notare sind unter anderem befugt, über Tatsachen, aus welchen Rechte abgeleitet werden, öffentliche Urkunden auszufertigen, wobei sie in dieser Eigenschaft hoheitlich tätig sind (Wagner/Knechtel, Notariatsordnung⁶ Paragraph eins, NO Rz 1). Die Notariatsordnung (NO) regelt dazu in ihrem römisch eins. Teil, römisch fünf. Hauptstück, römisch drei. Abschnitt die Beurkundung von Tatsachen und Erklärungen. Beurkundet werden Tatsachenfeststellungen, abgegebene Wissenserklärungen sowie sonstige Vorgänge, wenn dadurch eine rechtliche Wirkung begründet werden soll (Wagner/Knechtel aaO Paragraph 76, NO Rz 1). Den nach diesem Abschnitt ausgestellten Bestätigungen kommt nach Paragraph 76, Absatz 2, NO die Beweiskraft öffentlicher Urkunden zu, wenn sie den Vorschriften der Paragraphen 77 bis 90 NO entsprechen. Sie begründen vollen Beweis dessen, was amtlich erklärt oder vom Notar bezeugt wird (Spruzina, Rechtsnatur und Bedeutung notarieller Bestätigungen, NZ 2010/31, 97).

3. Nach § 76 Abs 1 lit f NO sind Notare unter anderem zur Beurkundung über Bekanntmachung von Erklärungen sowie über die Zustellung von Urkunden befugt. Dabei handelt es sich um die in §§ 83 ff NO näher geregelte Beurkundung über rechtsgeschäftliche Erklärungen, welche eine Partei einer anderen machen will (Intimation), wobei die Bekanntmachung durch den Notar auch auf schriftlichem Weg erfolgen kann. Entgegen der Ansicht der Revisionsrekurswerberin stellte daher eine von einem Notar nach diesen Vorschriften vorgenommene Beurkundung eine öffentliche Urkunde iSd § 31 GBG dar. Die vom Antragsteller vorgelegte Intimationsurkunde enthält die Aufforderung an die Revisionsrekurswerberin, von ihrem Vorkaufsrecht innerhalb von 30 Tagen ab Zugang gegenüber dem beurkundenden Notar Gebrauch zu machen, wobei der Notar in der Fortsetzung des Protokolls festgehalten hat, dass innerhalb der gesetzten Frist keine Antwort von der Vorkaufsberechtigten eingelangt ist. Der beurkundende Notar hat auch festgehalten, dass ihm die Vorkaufsberechtigte persönlich bekannt ist, sodass die Beurkundung insgesamt den Vorschriften der §§ 76 Abs 1 lit f und 83 Abs 5 NO entspricht. Damit sind die Vorinstanzen zu Recht davon ausgegangen, dass der Nachweis, dass die Liegenschaft dem Vorkaufsberechtigten zum Kauf angeboten worden sei, durch eine einverleibungsfähige Urkunde (§ 31 Abs 1 GBG) nachgewiesen wurde. Die von ihr bemängelte Unvollständigkeit kommt schon deshalb nicht zum Tragen, weil ihr nach dem Inhalt der Intimationsurkunde eine Abschrift des Kaufvertrags vom 17. 4. 2013 ausgehändigt wurde. Damit war sie nicht nur über den Kaufgegenstand, sondern auch über den Kaufpreis ausreichend in Kenntnis gesetzt.

3. Nach Paragraph 76, Absatz eins, Litera f, NO sind Notare unter anderem zur Beurkundung über Bekanntmachung von Erklärungen sowie über die Zustellung von Urkunden befugt. Dabei handelt es sich um die in Paragraphen 83, ff NO näher geregelte Beurkundung über rechtsgeschäftliche Erklärungen, welche eine Partei einer anderen machen will (Intimation), wobei die Bekanntmachung durch den Notar auch auf schriftlichem Weg erfolgen kann. Entgegen der Ansicht der Revisionsrekurswerberin stellte daher eine von einem Notar nach diesen Vorschriften vorgenommene Beurkundung eine öffentliche Urkunde iSd Paragraph 31, GBG dar. Die vom Antragsteller vorgelegte Intimationsurkunde enthält die Aufforderung an die Revisionsrekurswerberin, von ihrem Vorkaufsrecht innerhalb von 30 Tagen ab Zugang gegenüber dem beurkundenden Notar Gebrauch zu machen, wobei der Notar in der Fortsetzung des Protokolls festgehalten hat, dass innerhalb der gesetzten Frist keine Antwort von der Vorkaufsberechtigten eingelangt ist. Der beurkundende Notar hat auch festgehalten, dass ihm die Vorkaufsberechtigte persönlich bekannt ist, sodass die Beurkundung insgesamt den Vorschriften der Paragraphen 76, Absatz eins, Litera f und 83 Absatz 5, NO entspricht. Damit sind die Vorinstanzen zu Recht davon ausgegangen, dass der Nachweis, dass die Liegenschaft dem Vorkaufsberechtigten zum Kauf angeboten worden sei, durch eine einverleibungsfähige Urkunde (Paragraph 31, Absatz eins, GBG) nachgewiesen wurde. Die von ihr bemängelte Unvollständigkeit kommt schon deshalb nicht zum Tragen, weil ihr nach dem Inhalt der

Intimationsurkunde eine Abschrift des Kaufvertrags vom 17. 4. 2013 ausgehändigt wurde. Damit war sie nicht nur über den Kaufgegenstand, sondern auch über den Kaufpreis ausreichend in Kenntnis gesetzt.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 126 Abs 3 GBG). Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 126, Absatz 3, GBG).

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E107696

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00063.14X.0423.000

Im RIS seit

02.07.2014

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2016

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