

TE OGH 2013/7/16 5Ob120/13b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.07.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr.

Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. P***** R*****, geboren am *****, 2. T***** H*****, geboren am *****, beide vertreten durch Mag. Christian Schönhuber, Rechtsanwalt in Schwanenstadt, wegen grundbücherlicher Eintragungen in EZ 249 und 325 je GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 10. April 2013, AZ 32 R 6/13b, mit dem infolge Rekurses der Einschreiterin M***** F*****, per Adresse Dr. G***** G*****, der Beschluss des Bezirksgerichts Urfahr-Umgebung vom 19. November 2012, TZ 22231/12, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsteller haben die Kosten ihres Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

M***** F***** ist die im Grundbuch einverleibte Eigentümerin der Liegenschaften EZ 249 und EZ 325 je GB *****. Mit Kaufvertrag vom 7. 3. 2012 veräußerte sie ihre Liegenschaften zu einem Drittel an den Erstantragsteller und zu zwei Dritteln an den Zweitantragsteller. Als Kaufpreis wurden 380.000 EUR vereinbart, wovon ein Drittel (126.667 EUR) auf den Erstantragsteller und zwei Drittel (253.333 EUR) auf den Zweitantragsteller entfielen.

Der Kaufvertrag vom 7. 3. 2012 lautet auszugsweise:

„3. Kaufpreis, Zahlung

Der Kaufpreis in der Höhe von [...] ist binnen drei Wochen ab Vertragsunterfertigung auf das Anderkonto des Vertragsverfassers Dr. [...], Rechtsanwalt [...] bei der R*****bank *****, KontonummerNr *****, BLZ ***** zu bezahlen.

Herr Dr. [...] wird von allen Vertragsteilen beauftragt, den Kaufpreis nach Einlangen sämtlicher zur grundbücherlichen Durchführung notwendigen Unterlagen, insbesondere nach Einlangen der Beschlüsse über die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, an die Verkäuferin auf ein von dieser bekannt zu gebendes Konto zu überweisen.

4. Treuhandschaft

[...]

Die Kaufpreiszahlung hat ausschließlich auf das in Pkt 3. angeführte Anderkonto zu erfolgen und wird dieses Konto auch im Rahmen der Treuhand-Revision gemeldet.

[...].

5. Übergabe, Übernahme

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes folgt längstens innerhalb von zwei Wochen nach Verständigung der Verkäuferin vom Einlangen des Kaufpreises auf dem Anderkonto des Vertragsverfassers, wobei als Stichtag für Gefahr und Zufall sowie Lasten und Vorteil der 01. 04. 2012 vereinbart wird.

Der Vertragsverfasser verpflichtet sich, den gegenständlichen Kaufvertrag erst nach Einlangen des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto zu verbüchern, wobei Nachweise für das Grundbuch nicht erforderlich ist.“

Die Antragsteller begehrten die Einverleibung des Eigentumsrechts entsprechend den sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Anteilen, die Einverleibung eines wechselseitigen Vorkaufsrechts und dessen Ersichtlichmachung sowie die Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechts für S***** R***** ob den jeweiligen Anteilen der Antragsteller. Dazu legten sie ihrem Gesuch den Kaufvertrag vom 7. 3. 2012, zwei Erklärungen über die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer je vom 10. 5. 2012, einen Rangordnungsbeschluss vom 15. 3. 2012 und eine als Amtsbestätigung des öffentlichen Notars Dr. [...] bezeichnete Urkunde vom 6. 11. 2012 vor.

Die als Amtsbestätigung übertitelte Erklärung vom 6. 11. 2012 hat folgenden Inhalt:

„Nach Einsichtnahme in den Kontoauszug Nr 1/001 vom 21. 03. 2012 des Kontos Nr ***** BLZ ***** bei der R***** ***** des Rechtsanwaltes Dr. [...] in T*****, bestätige ich hiermit gemäß § 89b NO, dass am 21. 03. 2012 ein Betrag von EUR 380.000 (Euro dreihundertachtzigtausend) eingegangen ist unter dem Buchungstext 'Treuhandüberweisung [Erstantragsteller] und [Zweitantragsteller]'.“ „Nach Einsichtnahme in den Kontoauszug Nr 1/001 vom 21. 03. 2012 des Kontos Nr ***** BLZ ***** bei der R***** ***** des Rechtsanwaltes Dr. [...] in T*****, bestätige ich hiermit gemäß Paragraph 89 b, NO, dass am 21. 03. 2012 ein Betrag von EUR 380.000 (Euro dreihundertachtzigtausend) eingegangen ist unter dem Buchungstext 'Treuhandüberweisung [Erstantragsteller] und [Zweitantragsteller]'.“

Dieses Schreiben ist vom Notar eigenhändig unterschrieben und mit dessen Amtssiegel versehen.

Das Erstgericht bewilligte aufgrund der vorgelegten Urkunden die begehrten Einverleibungen.

Dagegen erhob die grundbücherliche Alleineigentümerin Rekurs, in dem sie im Wesentlichen geltend macht, die Amtsbestätigung vom 6. 11. 2012 sei nicht geeignet, den Bedingungseintritt gemäß Punkt 4. iVm Punkt 5. Abs 2 des Kaufvertrags klar und eindeutig darzutun. Darüber hinaus lasse die Vertragsurkunde offen, auf welchem der den in Punkt 4. erwähnten Treuhandaufträgen zuzurechnendem Konto der Kaufpreis zu erlegen sei. Dagegen erhob die grundbücherliche Alleineigentümerin Rekurs, in dem sie im Wesentlichen geltend macht, die Amtsbestätigung vom 6. 11. 2012 sei nicht geeignet, den Bedingungseintritt gemäß Punkt 4. in Verbindung mit Punkt 5. Absatz 2, des Kaufvertrags klar und eindeutig darzutun. Darüber hinaus lasse die Vertragsurkunde offen, auf welchem der den in Punkt 4. erwähnten Treuhandaufträgen zuzurechnendem Konto der Kaufpreis zu erlegen sei.

Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Einschreiterin Folge und wies die Eintragungsbegehren ab. Hier sei nicht strittig, dass nach dem Wortlaut der Vertragsurkunde der Rechtserwerb von einer aufschiebenden Bedingung, nämlich dem vollständigen Erlag des Kaufpreises am Treuhandkonto, abhängig gemacht und der Bedingungseintritt urkundlich nachzuweisen sei. Uneinigkeit herrsche über die Frage, auf welches Konto die Kaufpreiszahlung zu erfolgen habe, um den Bedingungseintritt zu verwirklichen. Nach dem Wortlaut der Vertragsbestimmungen sei für den Eintritt der Bedingung der erfolgten Kaufpreiszahlung zweifelsfrei das in Punkt 3. detailliert inklusive Bankverbindung angeführte Anderkonto des Vertragsverfassers maßgeblich. Jede andere Auslegung würde dem Wortlaut der relevanten Formulierungen im Vertrag widersprechen. Mit der von den Antragstellern vorgelegten Bestätigung eines Notars („Amtsbestätigung“) über die Einsichtnahme in einem Kontoauszug werde aber der Nachweis für den Eintritt der Bedingung nicht in grundbuchstauglicher Form erbracht. Eine Zahlungsbestätigung bzw Quittung iSd § 1426 ABGB sei ein schriftliches Zeugnis der erfüllten Verbindlichkeit, das den Namen des Schuldners und des Gläubigers, Ort, Zeit und Gegenstand der getilgten Schuld enthalte und von dem Gläubiger oder dessen Machthaber unterschrieben sei. Sie habe zudem den Erfordernissen des § 31 GBG zu entsprechen und bedürfe daher einer Beglaubigung. Hier liege keine

(beglaubigte) Bestätigung des Zahlungsempfängers (Treuhanders) über einen erfolgten Zahlungseingang vor. Die von einem Notar unterfertigte Bestätigung über eine Einsichtnahme in den Kontoauszug und den Zahlungseingang stelle inhaltlich keine als Quittung taugliche Urkunde dar. Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Einschreiterin Folge und wies die Eintragungsbegehren ab. Hier sei nicht strittig, dass nach dem Wortlaut der Vertragsurkunde der Rechtserwerb von einer aufschiebenden Bedingung, nämlich dem vollständigen Erlag des Kaufpreises am Treuhandkonto, abhängig gemacht und der Bedingungseintritt urkundlich nachzuweisen sei. Uneinigkeit herrsche über die Frage, auf welches Konto die Kaufpreiszahlung zu erfolgen habe, um den Bedingungseintritt zu verwirklichen. Nach dem Wortlaut der Vertragsbestimmungen sei für den Eintritt der Bedingung der erfolgten Kaufpreiszahlung zweifelsfrei das in Punkt 3. detailliert inklusive Bankverbindung angeführte Anderkonto des Vertragsverfassers maßgeblich. Jede andere Auslegung würde dem Wortlaut der relevanten Formulierungen im Vertrag widersprechen. Mit der von den Antragstellern vorgelegten Bestätigung eines Notars („Amtsbestätigung“) über die Einsichtnahme in einen Kontoauszug werde aber der Nachweis für den Eintritt der Bedingung nicht in grundbuchstauglicher Form erbracht. Eine Zahlungsbestätigung bzw Quittung iSd Paragraph 1426, ABGB sei ein schriftliches Zeugnis der erfüllten Verbindlichkeit, das den Namen des Schuldners und des Gläubigers, Ort, Zeit und Gegenstand der getilgten Schuld enthalte und von dem Gläubiger oder dessen Machthaber unterschrieben sei. Sie habe zudem den Erfordernissen des Paragraph 31, GBG zu entsprechen und bedürfe daher einer Beglaubigung. Hier liege keine (beglaubigte) Bestätigung des Zahlungsempfängers (Treuhanders) über einen erfolgten Zahlungseingang vor. Die von einem Notar unterfertigte Bestätigung über eine Einsichtnahme in den Kontoauszug und den Zahlungseingang stelle inhaltlich keine als Quittung taugliche Urkunde dar.

Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob der Nachweis des Eingangs der Kaufpreiszahlung auf dem Konto des von den Vertragsparteien bestellten Treuhanders auch durch Vorlage einer Amtsbestätigung eines öffentlichen Notars über die Einsichtnahme in einen Kontoauszug geführt werden könne, nicht ersichtlich sei.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahingehend abzuändern, dass die von ihnen begehrten Eintragungen bewilligt werden.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Aufschiebend bedingte Rechte können vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (RIS-Justiz RS0060269 [insb T4]). Wird der Rechtserwerb von einer aufschiebenden Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig gemacht, ist für die Einverleibung auch der Eintritt der Bedingung urkundlich nachzuweisen (vgl RIS-Justiz RS0060277: vgl auch RS0105966). Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs hat der Nachweis durch eine den §§ 26 ff GBG entsprechende Urkunde zu erfolgen, was eine abweichende Parteiendisposition über Form und Inhaltserfordernisse des dem Grundbuchsgericht zu erbringenden Nachweises ausschließt (vgl 5 Ob 317/00d SZ 74/7; 5 Ob 253/06a NZ 2007, 313 [zust Hoyer, 318]; 5 Ob 172/08t SZ 2008/175 ua; Weigand in Kodek, Grundbuchsrecht, § 31 GBG Rz 29). 1. Aufschiebend bedingte Rechte können vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (RIS-Justiz RS0060269 [insb T4]). Wird der Rechtserwerb von einer aufschiebenden Bedingung, insbesondere der Erbringung einer Gegenleistung abhängig gemacht, ist für die Einverleibung auch der Eintritt der Bedingung urkundlich nachzuweisen vergleiche RIS-Justiz RS0060277: vergleiche auch RS0105966). Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs hat der Nachweis durch eine den Paragraphen 26, ff GBG entsprechende Urkunde zu erfolgen, was eine abweichende Parteiendisposition über Form und Inhaltserfordernisse des dem Grundbuchsgericht zu erbringenden Nachweises ausschließt vergleiche 5 Ob 317/00d SZ 74/7; 5 Ob 253/06a NZ 2007, 313 [zust Hoyer, 318]; 5 Ob 172/08t SZ 2008/175 ua; Weigand in Kodek, Grundbuchsrecht, Paragraph 31, GBG Rz 29).

2. Dem Rekursgericht ist darin beizupflichten, dass der Vertragswortlaut keinen Zweifel darüber aufkommen lässt, dass mit „Treuhandkonto“ in Punkt 5. zweiter Absatz des Kaufvertrags vom 7. 3. 2012 das in Punkt 3. des Vertrags angeführte Anderkonto des Vertragsverfassers gemeint ist, auf das die Kaufpreiszahlung ausschließlich zu erfolgen hat (Punkt 4 des Kaufvertrags). Die oben wörtlich wiedergegebenen Formulierungen der Verpflichtung des Vertragsverfassers, den Kaufvertrag erst nach Einlangen des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto zu verbüchern, meint damit das Eingehen des Kaufpreises auf dem Anderkonto des Vertragsverfassers und entspricht den durch den

Obersten Gerichtshof bereits in den Entscheidungen 5 Ob 253/06a NZ 2007/690 (Hoyer) und 5 Ob 172/08t SZ 2008/175 beurteilten Vertragsklauseln. Der dieser Bedingung beigefügte Verzicht einer Beweisführung vor dem Grundbuchsgericht entbindet die Antragsteller nicht von ihrer Verpflichtung, deren Eintritt in grundbuchstauglicher Form nachzuweisen. Damit ist die vom Rekursgericht als erheblich erachtete Frage zu klären, ob die von den Antragstellern ihrem Gesuch angeschlossene Amtsbestätigung eines Notars über die Einsichtnahme in den Kontoauszug betreffend das Anderkonto des Vertragsverfassers einen tauglichen Nachweis über den Bedingungseintritt darzustellen vermag.

3. Die Antragsteller ziehen die bereits vom Rekursgericht zutreffend wiedergegebenen Grundsätze zum Erfordernis eines tauglichen Nachweises über den Bedingungseintritt nicht in Zweifel, sondern machen geltend, die Amtsbestätigung vom 6. 11. 2012 entspreche den allgemeinen Erfordernissen der §§ 26, 27 GBG, zumal der Notar kraft seines Amtes und auch gemäß § 89b NO dazu berufen sei, eine Beurkundung über Tatsachen vorzunehmen. Diese Bestätigung stelle daher eine öffentliche Urkunde iSd § 33 GBG dar, weswegen eine Beglaubigung nicht erforderlich sei. Letztlich erfülle diese Bestätigung auch die vom Rekursgericht geforderten Kriterien einer Zahlungsbestätigung oder Quittung. 3. Die Antragsteller ziehen die bereits vom Rekursgericht zutreffend wiedergegebenen Grundsätze zum Erfordernis eines tauglichen Nachweises über den Bedingungseintritt nicht in Zweifel, sondern machen geltend, die Amtsbestätigung vom 6. 11. 2012 entspreche den allgemeinen Erfordernissen der Paragraphen 26, 27, GBG, zumal der Notar kraft seines Amtes und auch gemäß Paragraph 89 b, NO dazu berufen sei, eine Beurkundung über Tatsachen vorzunehmen. Diese Bestätigung stelle daher eine öffentliche Urkunde iSd Paragraph 33, GBG dar, weswegen eine Beglaubigung nicht erforderlich sei. Letztlich erfülle diese Bestätigung auch die vom Rekursgericht geforderten Kriterien einer Zahlungsbestätigung oder Quittung.

4. Dazu hat der erkennende Senat erwogen:

4.1 Notare sind unter anderem befugt, über Tatsachen, aus welchen Rechte abgeleitet werden, öffentliche Urkunden auszufertigen und sind in dieser Eigenschaft hoheitlich tätig (Wagner/Knechtel Notariatsordnung⁶ § 1 NO Rz 1). Die Notariatsordnung (NO) regelt 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. Sie begründen vollen Beweis dessen, was amtlich erklärt oder vom Notar bezeugt wird (Spruzina, Rechtsnatur und Bedeutung notarieller Bestätigungen, NZ 2010/31, 97). 4.1 Notare sind unter anderem befugt, über Tatsachen, aus welchen Rechte abgeleitet werden, öffentliche Urkunden auszufertigen und sind in dieser Eigenschaft hoheitlich tätig (Wagner/Knechtel Notariatsordnung⁶ Paragraph eins, NO Rz 1). Die Notariatsordnung (NO) regelt 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. Sie begründen vollen Beweis dessen, was amtlich erklärt oder vom Notar bezeugt wird (Spruzina, Rechtsnatur und Bedeutung notarieller Bestätigungen, NZ 2010/31, 97).

Nach § 76 Abs 1 NO sind Notare zu folgenden Beurkundungen befugt: Nach Paragraph 76, Absatz eins, NO sind Notare zu folgenden Beurkundungen befugt:

- a) über die Übereinstimmung von Papierabschriften (Papierkopien) mit Papierurkunden, über die Übereinstimmung von Papierausdrucken mit elektronischen Urkunden und über die Übereinstimmung von elektronischen Abschriften (elektronischen Abbildern, elektronischen Kopien) mit Papierurkunden (Vidimierung);
- b) über die Richtigkeit von Übersetzungen;
- c) über die Echtheit von Unterschriften (Legalisierung) sowie über die Echtheit der Schrift;
- d) über den Zeitpunkt der Vorweisung von Urkunden;
- e) über das Leben von Personen;
- f) über Bekanntmachung von Erklärungen sowie über die Zustellung von Urkunden;
- g) über Beratungen und Beschlüsse;

- h) über Proteste von Wechseln und unternehmerischen Wertpapieren;
- i) über andere tatsächliche Vorgänge;
- j) über Eintragungen in öffentlichen Büchern und solchen Registern;
- k) über Tatsachen, die sich aus öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunden oder aus Akten von Gerichten und Verwaltungsbehörden ergeben;
- l) über sonstige Tatsachen auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften.

4.2 Die in § 76 Abs 1 lit k) angeführte Beurkundung über Tatsachen ist in der Bestimmung des § 89b NO geregelt, auf welche sich auch die Antragsteller berufen. Danach ist der Notar „berufen, Beurkundungen über Tatsachen, die sich aus öffentlichen, öffentlich beglaubigten Urkunden oder aus Akten von Gerichten und Verwaltungsbehörden ergeben, zu erteilen“. Ungeachtet der Wortwahl des Gesetzes handelt es sich dabei um Bestätigungen, weil der Notar die Tatsachen nicht ausschließlich aufgrund seiner eigenen Wahrnehmung beurkundet, sondern lediglich Tatsachen bestätigt, die sich aus den Registern „ergeben“. Die Bestätigungen sind keine notariellen Zeugnisurkunden mit Wahrheitsvermutung, sondern amtliche Urkunden mit Richtigkeitsvermutung (Wagner/Knechtel aaO § 89a Rz 2, § 89b Rz 1). Wesentlich ist, dass sich für das Vorliegen einer Beurkundung gemäß § 89b NO die bestätigten Tatsachen aus öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunden oder aus Akten von Gerichten und Verwaltungsbehörden ergeben müssen. Ist das der Fall, ersetzt die Bestätigung im Grundbuchsverfahren die Vorlage der Urschrift der betreffenden Urkunde (5 Ob 71/95 NZ 1996, 92; 5 Ob 72/95 NZ 1997, 28). Eine Bestätigung über Tatsachen, die sich aus Privaturkunden ergeben, die nicht Teil von Gerichts- oder Verwaltungsakten sind, ist hingegen von § 89b NO nicht erfasst (Spruzina aaO, 100). Damit kommt dem Inhalt einer Privaturkunde keine größere Glaubwürdigkeit zu, nur weil aufgrund einer solchen hierüber eine notarielle Bestätigung ausgestellt wird (Wagner/Knechtel aaO § 89b NO Rz 2).

4.2 Die in Paragraph 76, Absatz eins, Litera k,) angeführte Beurkundung über Tatsachen ist in der Bestimmung des Paragraph 89 b, NO geregelt, auf welche sich auch die Antragsteller berufen. Danach ist der Notar „berufen, Beurkundungen über Tatsachen, die sich aus öffentlichen, öffentlich beglaubigten Urkunden oder aus Akten von Gerichten und Verwaltungsbehörden ergeben, zu erteilen“. Ungeachtet der Wortwahl des Gesetzes handelt es sich dabei um Bestätigungen, weil der Notar die Tatsachen nicht ausschließlich aufgrund seiner eigenen Wahrnehmung beurkundet, sondern lediglich Tatsachen bestätigt, die sich aus den Registern „ergeben“. Die Bestätigungen sind keine notariellen Zeugnisurkunden mit Wahrheitsvermutung, sondern amtliche Urkunden mit Richtigkeitsvermutung (Wagner/Knechtel aaO Paragraph 89 a, Rz 2, Paragraph 89 b, Rz 1). Wesentlich ist, dass sich für das Vorliegen einer Beurkundung gemäß Paragraph 89 b, NO die bestätigten Tatsachen aus öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunden oder aus Akten von Gerichten und Verwaltungsbehörden ergeben müssen. Ist das der Fall, ersetzt die Bestätigung im Grundbuchsverfahren die Vorlage der Urschrift der betreffenden Urkunde (5 Ob 71/95 NZ 1996, 92; 5 Ob 72/95 NZ 1997, 28). Eine Bestätigung über Tatsachen, die sich aus Privaturkunden ergeben, die nicht Teil von Gerichts- oder Verwaltungsakten sind, ist hingegen von Paragraph 89 b, NO nicht erfasst (Spruzina aaO, 100). Damit kommt dem Inhalt einer Privaturkunde keine größere Glaubwürdigkeit zu, nur weil aufgrund einer solchen hierüber eine notarielle Bestätigung ausgestellt wird (Wagner/Knechtel aaO Paragraph 89 b, NO Rz 2).

4.3 Die von den Antragstellern vorgelegte und weiter oben wörtlich wiedergegebene Amtsbestätigung vom 6. 11. 2012 ist vom Notar ausdrücklich unter Berufung auf § 89b NO ausgestellt worden. Darin bestätigt er, dass er in einen Kontoauszug betreffend das Anderkonto des Vertragsserrichters Einsicht genommen habe. Es bedarf keiner Diskussion, dass es sich bei diesem Kontoauszug weder um eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde noch um einen Bestandteil von Akten der Gerichte oder Verwaltungsbehörden handelt, sondern um eine Privaturkunde. Die vom Notar ausgestellte Bestätigung findet weder in § 89b NO noch sonst in den Vorschriften der §§ 77 ff NO Deckung, weswegen deren Inhalt keine andere Bedeutung beizumessen ist als dem der Privaturkunde, die Grundlage für ihre Errichtung war. Der als Amtsbestätigung bezeichneten Urkunde vom 6. 11. 2012 kommt im Grundbuchsverfahren damit kein anderes Gewicht zu als dem Kontoauszug selbst. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sie von einem Notar herrührt und mit dessen Siegel versehen ist.

4.3 Die von den Antragstellern vorgelegte und weiter oben wörtlich wiedergegebene Amtsbestätigung vom 6. 11. 2012 ist vom Notar ausdrücklich unter Berufung auf Paragraph 89 b, NO ausgestellt worden. Darin bestätigt er, dass er in einen Kontoauszug betreffend das Anderkonto des Vertragsserrichters Einsicht genommen habe. Es bedarf keiner Diskussion, dass es sich bei diesem Kontoauszug weder um eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde noch um einen Bestandteil von Akten der Gerichte oder Verwaltungsbehörden

handelt, sondern um eine Privaturkunde. Die vom Notar ausgestellte Bestätigung findet weder in Paragraph 89 b, NO noch sonst in den Vorschriften der Paragraphen 77, ff NO Deckung, weswegen deren Inhalt keine andere Bedeutung beizumessen ist als dem der Privaturkunde, die Grundlage für ihre Errichtung war. Der als Amtsbestätigung bezeichneten Urkunde vom 6. 11. 2012 kommt im Grundbuchsverfahren damit kein anderes Gewicht zu als dem Kontoauszug selbst. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sie von einem Notar herrührt und mit dessen Siegel versehen ist.

5. Wurde eine Zahlung des Kaufpreises zur aufschiebenden Bedingung gemacht, dann muss die darüber ausgestellte Quittung im Sinne des § 31 GBG beglaubigt sein (RIS-Justiz RS0060364; 5 Ob 203/10d NZ 2011/41, 151 [Hoyer] ua). Dem Rekursgericht ist darin zuzustimmen, dass die Bestätigung vom 6. 11. 2012 den Anforderungen an eine solche Quittung nicht entspricht. Wie der Kontoauszug selbst, gibt sie zwar Auskunft über Einzahler und Zahlungszweck sowie darüber, dass an einem bestimmten Tag eine bestimmte Summe Geld am Konto eingegangen ist, enthält aber keine Quittierung des Kaufpreises in grundbuchstauglicher Form. Ein Anwendungsfall des § 33 GBG liegt entgegen der Ansicht der Rekurswerber schon deshalb nicht vor, weil die vorgelegte Bestätigung nicht zu den in § 76 Abs 1 NO genannten Beurkundungen zählt. Die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde kommt notariellen Beurkunden gemäß § 76 Abs 2 nur dann zu, wenn es sich um solche nach den Vorschriften des V. Hauptstücks, III. Abschnitt, der NO handelt. Das ist hier, wie dargestellt, nicht der Fall. Damit fehlt es auch aus diesem Grund an einem den Vorschriften der §§ 26 ff GBG entsprechenden urkundlichen Nachweis über den Bedingungseintritt.

5. Wurde eine Zahlung des Kaufpreises zur aufschiebenden Bedingung gemacht, dann muss die darüber ausgestellte Quittung im Sinne des Paragraph 31, GBG beglaubigt sein (RIS-Justiz RS0060364; 5 Ob 203/10d NZ 2011/41, 151 [Hoyer] ua). Dem Rekursgericht ist darin zuzustimmen, dass die Bestätigung vom 6. 11. 2012 den Anforderungen an eine solche Quittung nicht entspricht. Wie der Kontoauszug selbst, gibt sie zwar Auskunft über Einzahler und Zahlungszweck sowie darüber, dass an einem bestimmten Tag eine bestimmte Summe Geld am Konto eingegangen ist, enthält aber keine Quittierung des Kaufpreises in grundbuchstauglicher Form. Ein Anwendungsfall des Paragraph 33, GBG liegt entgegen der Ansicht der Rekurswerber schon deshalb nicht vor, weil die vorgelegte Bestätigung nicht zu den in Paragraph 76, Absatz eins, NO genannten Beurkundungen zählt. Die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde kommt notariellen Beurkunden gemäß Paragraph 76, Absatz 2, nur dann zu, wenn es sich um solche nach den Vorschriften des römisch fünf. Hauptstücks, römisch drei. Abschnitt, der NO handelt. Das ist hier, wie dargestellt, nicht der Fall. Damit fehlt es auch aus diesem Grund an einem den Vorschriften der Paragraphen 26, ff GBG entsprechenden urkundlichen Nachweis über den Bedingungseintritt.

6. Für ein aufschiebend bedingtes Recht kommt aber auch eine Vormerkung nicht in Frage (RIS-Justiz RS0060261 [T3]).

7. Ein Kostenersatz findet im Grundbuchsverfahren nicht statt (RIS-Justiz RS00035961), weswegen auszusprechen war, dass die Revisionsrekurswerber die Kosten ihres (erfolglosen) Rechtsmittels selbst zu tragen haben.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E104885

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00120.13B.0716.000

Im RIS seit

28.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2015

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