jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/12/9 5Ob195/08z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.12.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Kurt K*****, vertreten durch Dr. Gerald Amandowitsch, Rechtsanwalt in Linz/Urfahr, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 21. Mai 2008, AZ 22 R 93/08w, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Eferding vom 5. Februar 2008, TZ 202/08, abgeändert wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Revisionsrekursbeantwortung der Pfandgläubigerin O***** GmbH wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Albert W*****, laut Grundbuch geboren am 9. 11. 1962, ist Eigentümer der Liegenschaft EZ *****, die aus dem Grundstück 1085/4, landwirtschaftlich genutzt mit einer Fläche von 103 m², und dem in der Katastralgemeinde ***** gelegenen Grundstück 717/6, Baufläche mit einer Fläche von 494 m², besteht. Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt 597 m². Zu TZ 211/2007 wurde die Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung bis 08.02.2008 bewirkt. Im Rang nach dieser Anmerkung wurde unter anderem für die Pfandgläubigerin O***** GmbH ein Pfandrecht für eine vollstreckbare Forderung von 41.286,13 EUR eingetragen.

Albert W***** bevollmächtigte am 2. 2. 2007 Mag. Robert B***** und Andreas W*****, die genannte Liegenschaft „jeweils allein oder gemeinsam [...] zu den von den vorgenannten Bevollmächtigten und Beauftragten nach deren freien Ermessen bestimmten Bedingungen jederzeit und ohne terminliche Begrenzung an beliebige Käufer zu veräußern und [...] alle Handlungen durchzuführen, welche im Zusammenhang mit der Veräußerung der vorgenannten Liegenschaft notwendig sind". Im Text dieser Vollmacht scheint als Geburtsdatum des Albert W***** der „11. 9. 1962" (und nicht der 9. 11. 1962) auf. Bei der Beurkundung der Echtheit seiner Unterschrift auf dieser Vollmacht wurde allerdings das Geburtsdatum „09. 11. 1962" angeführt.

Mit Kaufvertrag vom 4. 2. 2008 verkaufte Albert W*****, vertreten durch Andreas W*****, die genannte Liegenschaft an den Antragsteller. Im Beglaubigungsvermerk für die Unterschrift des Andreas W***** wird dieser „als durch beglaubigte Spezialvollmacht vom 2. Februar 2007 ausgewiesener Machthaber des Herrn Albert W*****, geboren am

11. 9. 1962 (elften September neunzehnhundertzweiundsechszig)" bezeichnet. Im Text dieses Kaufvertrags wurde das Geburtsdatum des Verkäufers jeweils mit 9. 11. 1962 angegeben. Bei der Beschreibung des Kaufobjekts im Vertragspunkt I. wurde zunächst angeführt, dass der Verkäufer grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ *****, „bestehend aus dem Grundstück 1085/4, im nicht verbürgten Gesamtausmaß von 597 m²" sei. Das Grundstück 717/6 mit einer Fläche von 494 m² wurde dabei nicht erwähnt. Unmittelbar anschließend wurde zur Darstellung der Belastung der Liegenschaft eine vollständige Wiedergabe eines Grundbuchsauszugs in den Vertragstext eingefügt, aus der unter anderem auch hervorgeht, dass die Liegenschaft aus den Grundstücken 1085/4 mit 102 m² und 717/6 mit 494 m², zusammen 597 m², besteht. Laut Vertragspunkt II. wurde die Liegenschaft um den Kaufpreis von 120.000 EUR verkauft, wobei festgehalten ist, dass die Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers im Rang der Rangordnung TZ 211/2007 erfolgt.Mit Kaufvertrag vom 4. 2. 2008 verkaufte Albert W*****, vertreten durch Andreas W*****, die genannte Liegenschaft an den Antragsteller. Im Beglaubigungsvermerk für die Unterschrift des Andreas W***** wird dieser „als durch beglaubigte Spezialvollmacht vom 2. Februar 2007 ausgewiesener Machthaber des Herrn Albert W*****, geboren am 11. 9. 1962 (elften September neunzehnhundertzweiundsechszig)" bezeichnet. Im Text dieses Kaufvertrags wurde das Geburtsdatum des Verkäufers jeweils mit 9. 11. 1962 angegeben. Bei der Beschreibung des Kaufobjekts im Vertragspunkt römisch eins. wurde zunächst angeführt, dass der Verkäufer grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ *****, „bestehend aus dem Grundstück 1085/4, im nicht verbürgten Gesamtausmaß von 597 m²" sei. Das Grundstück 717/6 mit einer Fläche von 494 m² wurde dabei nicht erwähnt. Unmittelbar anschließend wurde zur Darstellung der Belastung der Liegenschaft eine vollständige Wiedergabe eines Grundbuchsauszugs in den Vertragstext eingefügt, aus der unter anderem auch hervorgeht, dass die Liegenschaft aus den Grundstücken 1085/4 mit 102 m² und 717/6 mit 494 m², zusammen 597 m², besteht. Laut Vertragspunkt römisch II. wurde die Liegenschaft um den Kaufpreis von 120.000 EUR verkauft, wobei festgehalten ist, dass die Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers im Rang der Rangordnung TZ 211/2007 erfolgt.

Der Antragsteller beantragte am 5. 2. 2008 unter Vorlage des Kaufvertrags, der Selbstberechnungserklärung, des Rangordnungsbeschlusses und der Spezialvollmacht vom 2. 2. 2007 (Beil ./A bis ./D) in Ur- und Abschrift die Einverleibung seines Eigentumsrechts im Rang TZ 211/2007 sowie die Löschung der Eintragungen gemäß § 57 GBG, „die nach Überreichung des Anmerkungsgesuchs TZ 211/07 erwirkt worden sind.'Der Antragsteller beantragte am 5. 2. 2008 unter Vorlage des Kaufvertrags, der Selbstberechnungserklärung, des Rangordnungsbeschlusses und der Spezialvollmacht vom 2. 2. 2007 (Beil ./A bis ./D) in Ur- und Abschrift die Einverleibung seines Eigentumsrechts im Rang TZ 211/2007 sowie die Löschung der Eintragungen gemäß Paragraph 57, GBG, „die nach Überreichung des Anmerkungsgesuchs TZ 211/07 erwirkt worden sind."

Das Erstgericht bewilligte diesen Antrag.

Dem dagegen von der Pfandgläubigerin erhobenen Rekurs gab das Rekursgericht Folge. Der Antragsteller habe seinem Grundbuchsgesuch keine zusätzliche Ausfertigung des Kaufvertrags vom 4. 2. 2008, sondern nur eine Kopie desselben angeschlossen. Der Oberste Gerichtshof habe aber erst jüngst zu 5 Ob 180/07t ausgesprochen, dass der von § 16 Abs 4 oö GVG 1994 vorgeschriebene Anschluss einer weiteren Vertrags- oder Erklärungsausfertigung als Bewilligungsvoraussetzung zu qualifizieren sei, weil nur dadurch sichergestellt sei, dass der Grundverkehrsbehörde - zumindest nachträglich - eine den Fällen des § 16 Abs 1 Z 1 und 2 oö GVG 1994 gleichwertige Möglichkeit der Überprüfung der Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtserwerbs eröffnet werde. § 16 Abs 4 oö GVG 1994 diene dazu, die nachträgliche Prüfung durch die Grundverkehrsbehörde sicherzustellen. Diesem Zweck würde die Bewilligung des Grundbuchsgesuchs trotz Nichteinhaltung des § 16 Abs 4 oö GVG 1994 widersprechen. Eine Kopie des dem Rechtserwerb zugrunde liegenden Vertrags oder der Erklärungsurkunde könne nicht der von § 16 Abs 4 oö GVG 1994 geforderten Ausfertigung gleichgehalten werden. Die Vorlage einer bloßen Kopie statt einer Vertragsausfertigung stelle ein Bewilligungshindernis gemäß § 94 Abs 1 Z 4 GBG dar. Die Einleitung eines Verbesserungsverfahrens zur Beschaffung einer Vertragsausfertigung könnte zu einer ungerechtfertigten Rangverschiebung führen, weshalb das Verbot von Zwischenerledigungen (§ 95 Abs 1 GBG) greife. Bei unterbliebener Vorlage einer zusätzlichen, für die Grundverkehrsbehörde bestimmten Vertragsausfertigung sei auch - wie in den Fällen des § 16 Abs 1 Z 1 und 2 oö GVG 1994 - eine Vormerkung ausgeschlossen, weil Zweifel an der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbedürftigkeit und -tauglichkeit des Rechtserwerbs bestünden. Auch eine Einverleibung des Eigentumsrechts im laufenden Rang komme nicht in Betracht. Die im Rekurs aufgeworfenen weiteren angeblichen Abweisungsgründe müssten nicht mehr geprüft werden, weil die Wiederholung des Grundbuchsgesuchs um Einverleibung des Eigentumsrechts im Rang der

angemerkten Rangordnung für die Veräußerung bis 8. 2. 2008, die laut Kaufvertrag bedungen ist, nicht in Betracht komme.Dem dagegen von der Pfandgläubigerin erhobenen Rekurs gab das Rekursgericht Folge. Der Antragsteller habe seinem Grundbuchsgesuch keine zusätzliche Ausfertigung des Kaufvertrags vom 4. 2. 2008, sondern nur eine Kopie desselben angeschlossen. Der Oberste Gerichtshof habe aber erst jüngst zu 5 Ob 180/07t ausgesprochen, dass der von Paragraph 16, Absatz 4, oö GVG 1994 vorgeschriebene Anschluss einer weiteren Vertrags- oder Erklärungsausfertigung als Bewilligungsvoraussetzung zu qualifizieren sei, weil nur dadurch sichergestellt sei, dass der Grundverkehrsbehörde - zumindest nachträglich - eine den Fällen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, und 2 oö GVG 1994 gleichwertige Möglichkeit der Überprüfung der Genehmigungsbedürftigkeit des Rechtserwerbs eröffnet werde. Paragraph 16, Absatz 4, oö GVG 1994 diene dazu, die nachträgliche Prüfung durch die Grundverkehrsbehörde sicherzustellen. Diesem Zweck würde die Bewilligung des Grundbuchsgesuchs trotz Nichteinhaltung des Paragraph 16, Absatz 4, oö GVG 1994 widersprechen. Eine Kopie des dem Rechtserwerb zugrunde liegenden Vertrags oder der Erklärungsurkunde könne nicht der von Paragraph 16, Absatz 4, oö GVG 1994 geforderten Ausfertigung gleichgehalten werden. Die Vorlage einer bloßen Kopie statt einer Vertragsausfertigung stelle ein Bewilligungshindernis gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 4, GBG dar. Die Einleitung eines Verbesserungsverfahrens zur Beschaffung einer Vertragsausfertigung könnte zu einer ungerechtfertigten Rangverschiebung führen, weshalb das Verbot von Zwischenerledigungen (Paragraph 95, Absatz eins, GBG) greife. Bei unterbliebener Vorlage einer zusätzlichen, für die Grundverkehrsbehörde bestimmten Vertragsausfertigung sei auch - wie in den Fällen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins und 2 oö GVG 1994 - eine Vormerkung ausgeschlossen, weil Zweifel an der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbedürftigkeit und -tauglichkeit des Rechtserwerbs bestünden. Auch eine Einverleibung des Eigentumsrechts im laufenden Rang komme nicht in Betracht. Die im Rekurs aufgeworfenen weiteren angeblichen Abweisungsgründe müssten nicht mehr geprüft werden, weil die Wiederholung des Grundbuchsgesuchs um Einverleibung des Eigentumsrechts im Rang der angemerkten Rangordnung für die Veräußerung bis 8. 2. 2008, die laut Kaufvertrag bedungen ist, nicht in Betracht komme.

Der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige wegen des dreifachen Einheitswerts der Liegenschaft von nur 8.400 EUR, der telefonisch erhoben worden sei, nicht 20.000 EUR. Den ordentlichen Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht zunächst für unzulässig, änderte diesen Ausspruch jedoch über Zulassungsvorstellung des Antragstellers ab, im Wesentlichen weil die zitierte Entscheidung des Obersten Gerichtshofs von der Lehre mit beachtlichen Argumenten kritisiert worden sei.

Die Rekursentscheidung bekämpft der Antragsteller mit seinem Revisionsrekurs mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass der erstinstanzliche Antrag bewilligt werde; hilfsweise wird die Aufhebung der Rekursentscheidung begehrt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt:

1. Der Revisionsrekurswerber beruft sich im Wesentlichen darauf, die vom Obersten Gerichtshof zu 5 Ob 180/07t vertretene Rechtsansicht sei unrichtig; das Erstgericht hätte von Amts wegen das Original des Kaufvertrags der Grundverkehrsbehörde zustellen müssen; es wäre dennoch die Vormerkung zu bewilligen, jedenfalls aber ein Verbesserungsauftrag zu erteilen gewesen. Auch hätte das Rekursgericht den Rekurs zurückweisen müssen, weil die nach § 122 Abs 4 GBG geforderten Halbschriften gefehlt hätten; Verfahrensmängel seien gegeben, weil keine Verständigung vom Rekurs erfolgt sei und der Einheitswert vom Rekursgericht nur telefonisch erfragt worden sei. Die Rekursentscheidung leide auch an einem Begründungsmangel, da nicht alle Abweisungsgründe genannt worden seien. Weiters erachtet der Antragsteller die Bestimmungen nach § 60 Abs 2 JN und § 54 Abs 4 AußStrG sowie § 124 letzter Satz GBG als verfassungswidrig, weshalb eine Anrufung des Verfassungsgerichtshofs angeregt wird. Schließlich beantragt er die Einleitung eines Vorabentscheidungsverfahrens betreffend die §§ 16 ff oö GVG.1. Der Revisionsrekurswerber beruft sich im Wesentlichen darauf, die vom Obersten Gerichtshof zu 5 Ob 180/07t vertretene Rechtsansicht sei unrichtig; das Erstgericht hätte von Amts wegen das Original des Kaufvertrags der Grundverkehrsbehörde zustellen müssen; es wäre dennoch die Vormerkung zu bewilligen, jedenfalls aber ein Verbesserungsauftrag zu erteilen gewesen. Auch hätte das Rekursgericht den Rekurs zurückweisen müssen, weil die nach Paragraph 122, Absatz 4, GBG geforderten Halbschriften gefehlt hätten; Verfahrensmängel seien gegeben, weil keine Verständigung vom Rekurs erfolgt sei und der Einheitswert vom Rekursgericht nur telefonisch erfragt worden sei. Die Rekursentscheidung leide auch an einem Begründungsmangel, da nicht alle Abweisungsgründe genannt

worden seien. Weiters erachtet der Antragsteller die Bestimmungen nach Paragraph 60, Absatz 2, JN und Paragraph 54, Absatz 4, AußStrG sowie Paragraph 124, letzter Satz GBG als verfassungswidrig, weshalb eine Anrufung des Verfassungsgerichtshofs angeregt wird. Schließlich beantragt er die Einleitung eines Vorabentscheidungsverfahrens betreffend die Paragraphen 16, ff oö GVG.

2.1. Es trifft zu, dass der Rekurs der Pfandgläubigerin nur mit je einer Gleich- und Halbschrift eingebracht wurde, sodass damit nicht alle Personen, denen der angefochtene Beschluss des Erstgerichts zugestellt wurde, von der Rekurserhebung - wie dies in § 124 Satz 2 GBG vorgesehen wurde - verständigt werden konnten. Der Antragsteller übersieht in diesem Zusammenhang aber § 92 Abs 2 GBG. Dieser normiert ausdrücklich, dass das Fehlen von Halbschriften des Gesuchs keinen Abweisungsgrund bildet, weshalb dieser Umstand auch keine Zurückweisung eines Gesuchs rechtfertigt. Schon daraus ist die Verbesserbarkeit eines solchen Mangels abzuleiten, sei es durch Abfordern der fehlenden Halbschriften oder - zweckmäßigerweise - durch Herstellen der erforderlichen Kopien. Das alles hat naturgemäß auch für den Rekurs zu gelten (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 122 GBG Rz 65 mwN), zumal ja in der jüngeren ständigen Rechtsprechung das Zwischenerledigungsverbot nach § 95 Abs 1 GBG relativiert und die Verbesserungsmöglichkeit eines Rekurses bejaht wird (RIS-Justiz RS0119030, RS0111175, RS0111176 [T3 und T4]).2.1. Es trifft zu, dass der Rekurs der Pfandgläubigerin nur mit je einer Gleich- und Halbschrift eingebracht wurde, sodass damit nicht alle Personen, denen der angefochtene Beschluss des Erstgerichts zugestellt wurde, von der Rekurserhebung - wie dies in Paragraph 124, Satz 2 GBG vorgesehen wurde - verständigt werden konnten. Der Antragsteller übersieht in diesem Zusammenhang aber Paragraph 92, Absatz 2, GBG. Dieser normiert ausdrücklich, dass das Fehlen von Halbschriften des Gesuchs keinen Abweisungsgrund bildet, weshalb dieser Umstand auch keine Zurückweisung eines Gesuchs rechtfertigt. Schon daraus ist die Verbesserbarkeit eines solchen Mangels abzuleiten, sei es durch Abfordern der fehlenden Halbschriften oder - zweckmäßigerweise - durch Herstellen der erforderlichen Kopien. Das alles hat naturgemäß auch für den Rekurs zu gelten (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 122, GBG Rz 65 mwN), zumal ja in der jüngeren ständigen Rechtsprechung das Zwischenerledigungsverbot nach Paragraph 95, Absatz eins, GBG relativiert und die Verbesserungsmöglichkeit eines Rekurses bejaht wird (RIS-Justiz RS0119030, RS0111175, RS0111176 [T3 und T4]).

2.2. Der in diesem Zusammenhang weiters erhobene Vorwurf der Mangelhaftigkeit, weil der Antragsteller von der Rekurserhebung nicht verständigt worden sei, trifft ebenso wenig zu. Das Erstgericht hat ihm zwar (nach der Aktenlage) keine Halbschrift des Rekurses zugestellt; im Zuge der Erfüllung des vom Rekursgericht an das Erstgericht erteilten Ergänzungsauftrags wurde der Vertreter des Antragstellers aber in Verbindung mit der Aufforderung, alle Originalurkunden neuerlich vorzulegen, davon verständigt, dass ein Rekurs von der Pfandgläubigerin eingebracht wurde. Spätestens mit Erhalt dieser Mitteilung war aber ein allenfalls aus der unterbliebenen Zustellung einer Halbschrift des Rekurses ableitbarer Verfahrensmangel geheilt.

2.3. Auch der behauptete Begründungsmangel der Rekursentscheidung liegt nicht vor. Abgesehen davon, dass die Wiederholung des Grundbuchsgesuchs um Einverleibung des Eigentumsrechts im Rang der Rangordnung für die Veräußerung bis 8. 2. 2008 im Zeitpunkt der rekursgerichtlichen Entscheidung nicht mehr in Betracht kam, sodass eine allfällige Verletzung der Ordnungsvorschrift des § 95 Abs 3 GBG (vgl 5 Ob 48/67 = SZ 40/94; 5 Ob 24/01t) ohne nachteilige Folgen blieb, wurde vom Rekursgericht nur darauf hingewiesen, dass die im Rekurs aufgeworfenen, weiteren angeblichen Abweisungsgründe nicht mehr geprüft werden müssen. Vom Bestehen weiterer (jedoch nicht näher behandelter) Abweisungsgründe war daher keine Rede. § 95 Abs 3 GBG verpflichtet das Rekursgericht auch nicht, alle im Rekurs geltend gemachten Abweisungsgründe zu behandeln, sondern ordnet nur die Anführung aller angenommenen Abweisungsgründe an (soferne die Wiederholung des erfolglosen Grundbuchsgesuchs denkbar ist). Es überrascht, dass der Antragsteller offensichtlich selbst von bestehenden Abweisungsgründen ausgeht.2.3. Auch der behauptete Begründungsmangel der Rekursentscheidung liegt nicht vor. Abgesehen davon, dass die Wiederholung des Grundbuchsgesuchs um Einverleibung des Eigentumsrechts im Rang der Rangordnung für die Veräußerung bis 8. 2. 2008 im Zeitpunkt der rekursgerichtlichen Entscheidung nicht mehr in Betracht kam, sodass eine allfällige Verletzung der Ordnungsvorschrift des Paragraph 95, Absatz 3, GBG vergleiche 5 Ob 48/67 = SZ 40/94; 5 Ob 24/01t) ohne nachteilige Folgen blieb, wurde vom Rekursgericht nur darauf hingewiesen, dass die im Rekurs aufgeworfenen, weiteren angeblichen Abweisungsgründe nicht mehr geprüft werden müssen. Vom Bestehen weiterer (jedoch nicht näher behandelter) Abweisungsgründe war daher keine Rede. Paragraph 95, Absatz 3, GBG verpflichtet das Rekursgericht auch nicht, alle im Rekurs geltend gemachten Abweisungsgründe zu behandeln, sondern ordnet nur die

Anführung aller angenommenen Abweisungsgründe an (soferne die Wiederholung des erfolglosen Grundbuchsgesuchs denkbar ist). Es überrascht, dass der Antragsteller offensichtlich selbst von bestehenden Abweisungsgründen ausgeht.

3. Nach § 94 Abs 1 Z 2 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn keine begründeten Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, oder gegen die Befugnis der Antragsteller zum Einschreiten vorhanden sind. Darunter fallen auch Bedenken gegen Bestehen und Umfang der Vertretungsmacht dessen, der eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigte (RIS-Justiz RS0060604). § 94 Abs 1 Z 3 GBG verpflichtet das Grundbuchsgericht auch zur Prüfung, ob das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint. Die Prüfung ist grundsätzlich auf jene Hindernisse beschränkt, die sich aus dem Buchstand, dem Gesuchsantrag und den damit vorgelegten Urkunden ergeben (5 Ob 139/08i mwN; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 94 GBG Rz 2 und 79 mwN; Rechberger/Bittner, Grundbuchsrecht² Rz 209).3. Nach Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn keine begründeten Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, oder gegen die Befugnis der Antragsteller zum Einschreiten vorhanden sind. Darunter fallen auch Bedenken gegen Bestehen und Umfang der Vertretungsmacht dessen, der eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigte (RIS-Justiz RS0060604). Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG verpflichtet das Grundbuchsgericht auch zur Prüfung, ob das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint. Die Prüfung ist grundsätzlich auf jene Hindernisse beschränkt, die sich aus dem Buchstand, dem Gesuchsantrag und den damit vorgelegten Urkunden ergeben (5 Ob 139/08i mwN; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 94, GBG Rz 2 und 79 mwN; Rechberger/Bittner, Grundbuchsrecht² Rz 209).

Demnach zeigen sich folgende Ungereimtheiten:

3.1. Während nach dem Grundbuchsstand von einem Geburtsdatum des Verkäufers mit 9. 11. 1962 auszugehen ist, weist die Spezialvollmacht vom 2. 2. 2007 zum einen im Text den 11. 9. 1962 als Geburtsdatum des Verkäufers aus und zum anderen im Beglaubigungsvermerk den 9. 11. 1962. Nun ist zwar mit Rücksicht auf den Grundbuchsstand ein bloßer Schreibfehler als Erklärung für diese Diskrepanz durchaus denkbar; allerdings weist auch der Kaufvertrag, in dem durchwegs der 9. 11. 1962 angeführt ist, einen ähnlichen Widerspruch auf, wenn im dortigen Beglaubigungsvermerk der Vertreter des Verkäufers „als durch beglaubigte Spezialvollmacht vom 2. Februar 2007 ausgewiesener Machthaber des Herrn Albert W*****, geboren am 11. 9. 1962 (elften September neunzehnhundertzweiundsechszig)" bezeichnet wird. Hervorzuheben ist daher, dass in beiden Urkunden, die die begehrten Eintragungen rechtfertigen sollen, unterschiedliche Geburtsdaten des Verkäufers/Machtgebers aufscheinen.

Das Gesetz enthält zwar keine Vorschrift über die Identitätsprüfung, zweifellos dient aber gerade das Erfordernis der Anführung des Geburtsdatums der Vermeidung von Zweifeln in diese Richtung (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 94 GBG Rz 25 mwN). Die Nennung des 11. 9. 1962 als Geburtsdatum des Verkäufers in beiden Urkunden schließt es nach Ansicht des erkennenden Senats aus, von offenkundigen Schreibfehlern auszugehen, die keinerlei Zweifel an der Identität des Vollmachtgebers mit dem Liegenschaftseigentümer aufkommen lassen; jedenfalls kann nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit (vgl 5 Ob 116/00w = RIS-Justiz RS0113604) angenommen werden, dass die Verkaufsvollmacht vom Eigentümer der Liegenschaft erteilt wurde. Das führt zu Bedenken an der Vertretungsmacht des Andreas W***** zum Einschreiten für den Verkäufer.Das Gesetz enthält zwar keine Vorschrift über die Identitätsprüfung, zweifellos dient aber gerade das Erfordernis der Anführung des Geburtsdatums der Vermeidung von Zweifeln in diese Richtung (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 94, GBG Rz 25 mwN). Die Nennung des 11. 9. 1962 als Geburtsdatum des Verkäufers in beiden Urkunden schließt es nach Ansicht des erkennenden Senats aus, von offenkundigen Schreibfehlern auszugehen, die keinerlei Zweifel an der Identität des Vollmachtgebers mit dem Liegenschaftseigentümer aufkommen lassen; jedenfalls kann nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vergleiche 5 Ob 116/00w = RIS-Justiz RS0113604) angenommen werden, dass die Verkaufsvollmacht vom Eigentümer der Liegenschaft erteilt wurde. Das führt zu Bedenken an der Vertretungsmacht des Andreas W***** zum Einschreiten für den Verkäufer.

3.2. Im Kaufvertrag wird das Kaufobjekt beschrieben als „Liegenschaft EZ *****, BG Eferding, bestehend aus

Grundstück Nr. 1085/4, im nicht verbürgten Ausmaß von 597 m²". Tatsächlich weist das Grundstück 1085/4 nur ein Ausmaß von 103 m² auf; zum Gutsbestand der Liegenschaft gehört allerdings auch das in der Katastralgemeinde ***** liegende Grundstück 717/6 mit einer (Gesamt-)Grundstücksfläche von 494 m²; erst die Summe der beiden Grundstücksflächen macht daher 597 m² aus. Unmittelbar anschließend wurde im Vertragstext zur Darstellung der Belastung der Liegenschaft eine vollständige Wiedergabe eines Grundbuchsauszugs vom 31. 1. 2008 eingefügt, aus dem unter anderem der tatsächliche Gutsbestand hervorgeht. Die Beschreibung des Kaufobjekts im Kaufvertrag erweist sich daher als unklar und unpräzise, weil zwar das Flächenausmaß der EZ richtig wiedergegeben wurde, jedoch nur eines der beiden Grundstücke.

Wenn auch nach neuerer Rechtsprechung die Anführung der Einlagezahl zur Bezeichnung der Liegenschaft grundsätzlich ausreichend ist (RIS-Justiz RS0011237), so schaden dennoch (überflüssigerweise) hinzugefügte, weitere Beschreibungen des Gutsbestands, wenn sie wegen Unrichtigkeiten und Unvollständigkeiten zu Zweifeln führen, ob das Begehren durch den Inhalt der Urkunde gedeckt ist (5 Ob 198/02g = RIS-Justiz RS0011237 [T4]; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 32 GBG Rz 9). Das ist hier der Fall, weil im Kaufvertrag zwar die EZ als Kaufobjekt samt der Gesamtfläche genannt ist, dazu aber nur eines der beiden Grundstücke erwähnt wurde, sodass - ungeachtet der Erwähnung der Gesamtfläche - doch Anlass zu Zweifeln besteht, ob nur dieses Grundstück 1085/4 verkauft werden soll, oder die gesamte EZ. Die korrekte Wiedergabe des Grundbuchstands ändert daran nichts, weil sie ausdrücklich nur der Darstellung der Belastungen diente, nicht jedoch der Beschreibung des Kaufobjekts.Wenn auch nach neuerer Rechtsprechung die Anführung der Einlagezahl zur Bezeichnung der Liegenschaft grundsätzlich ausreichend ist (RIS-Justiz RS0011237), so schaden dennoch (überflüssigerweise) hinzugefügte, weitere Beschreibungen des Gutsbestands, wenn sie wegen Unrichtigkeiten und Unvollständigkeiten zu Zweifeln führen, ob das Begehren durch den Inhalt der Urkunde gedeckt ist (5 Ob 198/02g = RIS-Justiz RS0011237 [T4]; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 32, GBG Rz 9). Das ist hier der Fall, weil im Kaufvertrag zwar die EZ als Kaufobjekt samt der Gesamtfläche genannt ist, dazu aber nur eines der beiden Grundstücke erwähnt wurde, sodass - ungeachtet der Erwähnung der Gesamtfläche - doch Anlass zu Zweifeln besteht, ob nur dieses Grundstück 1085/4 verkauft werden soll, oder die gesamte EZ. Die korrekte Wiedergabe des Grundbuchstands ändert daran nichts, weil sie ausdrücklich nur der Darstellung der Belastungen diente, nicht jedoch der Beschreibung des Kaufobjekts.

3.3. Das gehäufte Auftreten der dargestellten Ungereimtheiten in Kombination mit dem Inhalt der Spezialvollmacht, der den Machthabern in ungewöhnlicher Weise völlig freie Hand bei der Veräußerung der Liegenschaft einräumt und keinerlei Schranken zur Wahrung der Interessen des Verkäufers vorsieht, verlangt nach einem strengen Maßstab bei der Prüfung nach § 94 GBG. Daher rechtfertigen die Mängel der vorgelegten Urkunden bei einer im Rahmen der vorzunehmenden Ermessensausübung (RIS-Justiz RS0060644) geforderten Gesamtschau schwerwiegende Bedenken im dargestellten Sinn. Es bleiben Zweifel an der ausdrücklichen Erklärung desjenigen, dessen (hier: des Verkäufers) Recht beschränkt belastet oder aufgehoben werden soll, dass er in die Einverleibung einwillige, was zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs führen muss (vgl 5 Ob 2/89 = RIS-Justiz RS0060642).3.3. Das gehäufte Auftreten der dargestellten Ungereimtheiten in Kombination mit dem Inhalt der Spezialvollmacht, der den Machthabern in ungewöhnlicher Weise völlig freie Hand bei der Veräußerung der Liegenschaft einräumt und keinerlei Schranken zur Wahrung der Interessen des Verkäufers vorsieht, verlangt nach einem strengen Maßstab bei der Prüfung nach Paragraph 94, GBG. Daher rechtfertigen die Mängel der vorgelegten Urkunden bei einer im Rahmen der vorzunehmenden Ermessensausübung (RIS-Justiz RS0060644) geforderten Gesamtschau schwerwiegende Bedenken im dargestellten Sinn. Es bleiben Zweifel an der ausdrücklichen Erklärung desjenigen, dessen (hier: des Verkäufers) Recht beschränkt belastet oder aufgehoben werden soll, dass er in die Einverleibung einwillige, was zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs führen muss vergleiche 5 Ob 2/89 = RIS-Justiz RS0060642).

4. Wegen des Zwischenerledigungsverbots nach § 95 Abs 1 GBG kommt nach der (derzeit noch geltenden) Rechtslage ein Verbesserungsverfahren betreffend das Grundbuchsgesuch nicht in Frage (RIS-Justiz RS0111176; RS0061083; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht § 95 GBG Rz 8 ff, der hervorhebt, dass auch nach den gegenteiligen Lehrmeinungen jedenfalls eine Verbesserung in dem [eigentlichen] Sinne, dass damit der ursprüngliche Rang gewahrt werde, nicht in Betracht komme).4. Wegen des Zwischenerledigungsverbots nach Paragraph 95, Absatz eins, GBG kommt nach der (derzeit noch geltenden) Rechtslage ein Verbesserungsverfahren betreffend das Grundbuchsgesuch nicht in Frage (RIS-

Justiz RS0111176; RS0061083; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 95, GBG Rz 8 ff, der hervorhebt, dass auch nach den gegenteiligen Lehrmeinungen jedenfalls eine Verbesserung in dem [eigentlichen] Sinne, dass damit der ursprüngliche Rang gewahrt werde, nicht in Betracht komme).

5. Da § 126 Abs 2 letzter Satz GBG eine Beantwortung des Revisionsrekurses für unzulässig erklärt, war dieser Schriftsatz der Pfandgläubigerin zurückzuweisen (RIS-Justiz RS0116902 [T1 und T3]). Die vermeintliche Unvereinbarkeit der Einseitigkeit des Rechtsmittelverfahrens in Grundbuchsachen mit Art 6 MRK hat der Oberste Gerichtshof bereits ausdrücklich verneint (5 Ob 205/03p; 5 Ob 55/06h; 2 Ob 136/06k; RIS-Justiz RS0043962 [T7, T8 und T11]). Das einem Eintragungs- oder Rechtsmittelgegner im Grundbuchsverfahren, dessen Besonderheit in seiner Konzeption als reines Urkundenverfahren ohne Beweisaufnahmen oder amtswegige Erhebungen liegt, nicht gewährte rechtliche Gehör wird durch das Instrument der Löschungsklagen (§§ 62 und 63 GBG) ersetzt (RIS-Justiz RS0116902 [T2]). Hegt aber das Gericht - wie hier - keine Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit einer Gesetzesbestimmung, besteht kein Anlass zur Antragstellung gemäß Art 140 B-VG (2 Ob 136/06k mwN).5. Da Paragraph 126, Absatz 2, letzter Satz GBG eine Beantwortung des Revisionsrekurses für unzulässig erklärt, war dieser Schriftsatz der Pfandgläubigerin zurückzuweisen (RIS-Justiz RS0116902 [T1 und T3]). Die vermeintliche Unvereinbarkeit der Einseitigkeit des Rechtsmittelverfahrens in Grundbuchsachen mit Artikel 6, MRK hat der Oberste Gerichtshof bereits ausdrücklich verneint (5 Ob 205/03p; 5 Ob 55/06h; 2 Ob 136/06k; RIS-Justiz RS0043962 [T7, T8 und T11]). Das einem Eintragungs- oder Rechtsmittelgegner im Grundbuchsverfahren, dessen Besonderheit in seiner Konzeption als reines Urkundenverfahren ohne Beweisaufnahmen oder amtswegige Erhebungen liegt, nicht gewährte rechtliche Gehör wird durch das Instrument der Löschungsklagen (Paragraphen 62 und 63 GBG) ersetzt (RIS-Justiz RS0116902 [T2]). Hegt aber das Gericht - wie hier - keine Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit einer Gesetzesbestimmung, besteht kein Anlass zur Antragstellung gemäß Artikel 140, B-VG (2 Ob 136/06k mwN).

6. Schon aus den hier behandelten Gründen erweist sich die Rekursentscheidung als zutreffend, weshalb dem Revisionsrekurs kein Erfolg zukommen kann. Hinzuweisen ist (mit Bedeutung für ein neues, auf unbedenkliche Urkunden gestütztes Eintragungsgesuch) allerdings noch darauf, dass das vom Rekursgericht angenommene Eintragungshindernis der Vorlage einer bloßen Kopie der nach § 16 Abs 1 Z 3 oö GVG 1994 erforderlichen Erklärung durch die oö Grundverkehrsgesetz-Novelle 2008, LGBl 107/2008, mittlerweile beseitigt wurde (Änderung des § 16 Abs 4 oö GVG 1994 durch Art 1 Z 1 der Novelle, wobei sich hier eine Stellungnahme zur Rückwirkungsanordnung des Art II Z 1 leg cit erübrigt).6. Schon aus den hier behandelten Gründen erweist sich die Rekursentscheidung als zutreffend, weshalb dem Revisionsrekurs kein Erfolg zukommen kann. Hinzuweisen ist (mit Bedeutung für ein neues, auf unbedenkliche Urkunden gestütztes Eintragungsgesuch) allerdings noch darauf, dass das vom Rekursgericht angenommene Eintragungshindernis der Vorlage einer bloßen Kopie der nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, oö GVG 1994 erforderlichen Erklärung durch die oö Grundverkehrsgesetz-Novelle 2008, Landesgesetzblatt 107 aus 2008,, mittlerweile beseitigt wurde (Änderung des Paragraph 16, Absatz 4, oö GVG 1994 durch Artikel eins, Ziffer eins, der Novelle, wobei sich hier eine Stellungnahme zur Rückwirkungsanordnung des Art römisch II Ziffer eins, leg cit erübrigt).

Textnummer

E89636

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00195.08Z.1209.000

Im RIS seit

08.01.2009

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2016

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