

# TE OGH 2007/3/6 5Ob36/07s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.03.2007

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller

1. Elisabeth O\*\*\*\*\*, 2. Natascha K\*\*\*\*\*, 3. Gertraud S\*\*\*\*\*, 4. Michaela P\*\*\*\*\*, 5. Marktgemeinde H\*\*\*\*\*, im eigenen Namen und als Verwalterin des öffentlichen Guts, alle vertreten durch Dr. Oskar Rauchenwald, öffentlicher Notar in Friesach, wegen Grundbuchshandlungen betreffend die Liegenschaften EZ 20, 22, 23, 89 und 298, alle GB \*\*\*\*\*, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 13. Dezember 2006, AZ 3 R 350/06i, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes St. Veit/Glan vom 14. September 2006, TZ 3198/06, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerinnen wird Folge gegeben. Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass er zu lauten hat:

„Auf Grund der Vereinbarung und Grundbuchsrichtigstellungsurkunde vom

13. und 27. 4. 2005, der Ergänzung vom 23. 8. 2006 der Vereinbarung und Grundbuchsrichtigstellungsurkunde vom 13. und 27. 4. 2005, des Teilungsplanes des DI Roland Frank vom 5. 3. 2003, GZ 3313/02, des rk. vermessungsamtlichen Bescheides vom 5. 9. 2005, GZP 606/05, des rk. Bescheides der Marktgemeinde H\*\*\*\*\* vom 22. 3. 2005, Zahl:

031-4/2005/He, Der Verordnung der Marktgemeinde H\*\*\*\*\* vom 20. 6. 2003, Zahl: 612-1/2003/He, der Trennungsbewilligungen vom 11. 4. 2005, 13. 4. 2005, 4. 4. 2005, 19. 5. 2005 und der Zustimmungserklärung und Trennungsbewilligung vom 21. 4. 2005 werden nachstehende Grundbuchshandlungen bewilligt:

1) In EZ 20 GB \*\*\*\*\* - Eigentümer: Elisabeth O\*\*\*\*\*, geboren am 10. 7. 1957 und Natascha K\*\*\*\*\*, geboren am 19. 11. 1975 je zur Hälfte - wird

a) das Trennstück 1 im Ausmaß von 26 m<sup>2</sup> des Grundstückes 352 lastenfrei ab- und dem öffentlichen Gut EZ 298 GB \*\*\*\*\* - Verwalterin: Marktgemeinde H\*\*\*\*\* - zugeschrieben und in das Grundstück 567 einbezogen;

b) das Trennstück 6 im Ausmaß von 1 m<sup>2</sup> des Grundstückes 565/17 lastenfrei ab- und der Liegenschaft EZ 22 GB \*\*\*\*\* - Eigentümerin:

Gertraud S\*\*\*\*\*, geboren am 4. 12. 1955 - zugeschrieben und in das Grundstück 350 einbezogen.

2) In EZ 22 GB \*\*\*\*\* - Eigentümerin: Gertraud S\*\*\*\*\*, geboren am 4. 12. 1955 - wird

das Trennstück 7 im Ausmaß von 1 m<sup>2</sup> des Grundstückes 22 lastenfrei ab- und der Liegenschaft EZ 20 GB \*\*\*\*\* - Eigentümer: Elisabeth O\*\*\*\*\*, geboren am 10. 7. 1957 und Natascha K\*\*\*\*\*, geboren am 19. 11. 1975 je zur Hälfte - zugeschrieben und in das Grundstück 23 einbezogen.

3) In EZ 23 GB \*\*\*\*\* - Eigentümerin: Michaela P\*\*\*\*\*, geboren am 9. 2. 1976 - wird

das Trennstück 2 im Ausmaß von 9 m<sup>2</sup> des Grundstückes 353 lastenfrei ab- und dem öffentlichen Gut EZ 298 GB \*\*\*\*\* - Verwalterin:

Marktgemeinde H\*\*\*\*\* - zugeschrieben und in das Grundstück 567 einbezogen.

4) In EZ 89 GB \*\*\*\*\* - Eigentümerin: Marktgemeinde H\*\*\*\*\* - wird

a) das Grundstück 565/5 in dieses und in das Grundstück 565/23 (Trennstück 3) im Ausmaß von 26 m<sup>2</sup> geteilt;

b) das Grundstück 565/23 lastenfrei ab- und der Liegenschaft EZ 23 GB \*\*\*\*\* - Eigentümerin: Michaela P\*\*\*\*\*, geboren am 9. 2. 1976 - zugeschrieben;

c) das Trennstück 4 im Ausmaß von 34 m<sup>2</sup> des Grundstückes 565/5 lastenfrei ab- und der Liegenschaft EZ 20 GB \*\*\*\*\* - Eigentümer:

Elisabeth O\*\*\*\*\*, geboren am 10. 7. 1957 und Natascha K\*\*\*\*\*, geboren am 19. 11. 1975 je zur Hälfte - zugeschrieben und in das Grundstück 23 einbezogen;

d) das Trennstück 5 im Ausmaß von 48 m<sup>2</sup> des Grundstückes 565/5 lastenfrei ab- und der Liegenschaft EZ 22 GB \*\*\*\*\* - Eigentümerin:

Gertraud S\*\*\*\*\*, geboren am 4. 12. 1955 - zugeschrieben und in das Grundstück 350 einbezogen.

5) In EZ 23 GB \*\*\*\*\* - Eigentümerin: Michaela P\*\*\*\*\* - wird die Löschung der Dienstbarkeit Gehen und Fahren über Grundstück 353 gemäß Punkt 2 des Dienstbarkeitsvertrages vom 14. 7. 2000 für Grundstück 352 (C-LNR 5a) einverleibt.

6) In EZ 20 GB \*\*\*\*\* - Eigentümer: Elisabeth O\*\*\*\*\* und Natascha K\*\*\*\*\* je zur Hälfte - wird

die Ersichtlichmachung der Grunddienstbarkeit Gehen und Fahren an Grundstück 353 für Grundstück 352 (A2-LNR 1a) gelöscht.

Hievon werden verständigt:

1. 1)Ziffer eins  
Elisabeth O\*\*\*\*\*
2. 2)Ziffer 2  
Natascha K\*\*\*\*\*
3. 3)Ziffer 3  
Gertraud S\*\*\*\*\*
4. 4)Ziffer 4  
Michaela P\*\*\*\*\*
5. 5)Ziffer 5  
Marktgemeinde H\*\*\*\*\*,
6. 6)Ziffer 6  
Marktgemeinde H\*\*\*\*\*, als Verwalterin des öffentlichen Gutes,
7. 7)Ziffer 7  
Finanzamt 9300 St. Veit/Glan, zur BRP: 63-202.202/2005,
8. 8)Ziffer 8  
Marktgemeinde H\*\*\*\*\*, zH.: Herrn Bürgermeister,
9. 9)Ziffer 9  
Dr. Oskar Rauchenwald, öffentlicher Notar, Wiener Straße 17, 9360 Friesach, mit Urkunden,
10. 10)Ziffer 10  
R\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\*,
11. 11)Ziffer 11

Katharina O\*\*\*\*\*,

12. 12)Ziffer 12

R\*\*\*\*\*, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, \*\*\*\*\*,

13) Land Kärnten, vertreten durch das Amt der Kärntner Landesregierung, Arnulfplatz 1, 9010  
Klagenfurt,

13. 14)Ziffer 14

A\*\*\*\*\*-Aktiengesellschaft, \*\*\*\*\*,

14. 15)Ziffer 15

Vermessungsamt Klagenfurt, 8. Mai-Straße 47/IV, 9020 Klagenfurt, zu GZP 606/05."

## Text

### Begründung:

Die Antragstellerinnen Elisabeth O\*\*\*\*\* und Natascha K\*\*\*\*\* sind je zur Hälfte Miteigentümerinnen der Liegenschaft EZ 20 GB \*\*\*\*\*, zu deren Gutsbestand unter anderem die Grundstücke 352 Baufläche (begrünt), 565/17 sonstige (Ortsraum) und 23 Baufläche (Gebäude) und Baufläche (befestigt) gehören.

Die Antragstellerin Gertraud S\*\*\*\*\* ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 22 GB \*\*\*\*\*, zu deren Gutsbestand unter anderem die Grundstücke 350 Baufläche (Gebäude), Baufläche (begrünt) und 350/22 Baufläche (Gebäude) gehören.

Die Antragstellerin Michaela P\*\*\*\*\* ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 23 GB \*\*\*\*\*, zu deren Gutsbestand unter anderem das Grundstück 353 Baufläche (begrünt) gehört.

Die Marktgemeinde H\*\*\*\*\* ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 89 GB \*\*\*\*\*, zu deren Gutsbestand unter anderem das Grundstück 565/5 sonstige (Ortsraum) gehört.

Die Marktgemeinde H\*\*\*\*\* ist Verwalterin des öffentlichen Guts (Straßen und Wege) der Liegenschaft EZ 298 GB \*\*\*\*\*, zu deren Gutsbestand unter anderem das Grundstück 567 sonstige (Weg) gehört. Mit dem Teilungsplan des DI Roland Frank vom 5. 3. 2003, GZ 3313/02, wurde eine Vermessung innerhalb des Ortsraums H\*\*\*\*\* durchgeführt. Zweck dieser Vermessung war es, die Besitz- und Eigentumsverhältnisse an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse anzupassen und für die betroffenen Grundeigentümer, einschließlich das öffentliche Gut der Marktgemeinde H\*\*\*\*\*, eine günstigere verkehrsmäßige Erschließung des Ortsraums zu bewirken.

Die Antragstellerinnen sind in einer „Vereinbarung - Grundbuchsrichtigstellungsurkunde" vom 13. und 27. 4. 2000 übereingekommen, gemäß dem Teilungsplan bestimmte, geringfügige Liegenschaftsanteile zu tauschen.

Zu diesem Zweck bewilligten sie einander in der bezeichneten Vereinbarung wechselseitig die lastenfreie Ab- und Zuschreibung dieser Liegenschaftsteile. Soweit es das allgemeine Gut betrifft, wurde die Ausbücherung eines Trennstücks bzw die Übertragung in das öffentliche Gut bewilligt. Darüber hinaus ist unter Punkt 6 des Vertrages Folgendes vereinbart:

Bei der Liegenschaft EZ 23 GB \*\*\*\*\* ist unter C-LNR 5a die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Grundstück 353 gemäß Punkt 2 des Dienstbarkeitsvertrages vom 14. 7. 2000 für das Grundstück 352 einverleibt. Elisabeth O\*\*\*\*\* und Natascha K\*\*\*\*\* als Hälfteigentümerinnen der EZ 20 mit dem Grundstück 352 bewilligen in EZ 23 GB \*\*\*\*\* die Einverleibung der Löschung der Dienstbarkeit C-LNR 5a samt Löschung der Ersichtlichmachung in EZ 20 A2-LNR 1a, weil dieses Geh- und Fahrrecht infolge der Neuregelung der Verkehrsverhältnisse gemäß dieser Urkunde nicht mehr benötigt wird. Der Vertrag wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18. 6. 2003 genehmigt.

Die Unterschriften sämtlicher Antragstellerinnen auf dieser Urkunde sind notariell beglaubigt.

Ob der Satz „Die Übereignung der Vertragsobjekte an die jeweiligen Erwerber erfolgte im Tauschweg ohne Bargeldausgleich trotz der Flächendifferenzen" im Zeitpunkt der Unterfertigung des Vertragswerks durch die Antragstellerinnen und im Zeitpunkt der notariellen Beglaubigung bereits vorhanden war, stand zunächst nicht fest. In einem Vorverfahren gingen die Vorinstanzen davon aus, es bestehe der Verdacht, dass die entsprechende Seite des Vertrags ohne Wissen und Kenntnis der Parteien ausgetauscht worden war, weshalb die Urkunde nicht als unbedenklich und demnach als nicht geeignet, die begehrten grundbücherlichen Eintragungen nach sich zu ziehen, gewertet wurde. Am 23. 8. 2006 kam es zu einer „Ergänzung der Vereinbarung und Grundbuchsrichtigstellungsurkunde vom 13. und 27. 4. 2005" durch die Antragstellerinnen.

In dieser Ergänzung heißt es wie folgt:

„1. Die Verbücherung der in der Einleitung bezeichneten „Vereinbarung und Grundbuchsrichtigstellungsurkunde“ wurde vom Grundbuch mit der Begründung abgewiesen, dass die Urkunde keinen Rechtsgrund enthalte und die danach vom Urkundenverfasser mit Einverständnis der Vertragsteile vorgenommene Ergänzung der Urkunde hinsichtlich des Rechtsgrundes als nicht ausreichend angesehen wurde.

2. Die Vertragsteile halten nun ausdrücklich fest, dass die Vereinbarung und Grundbuchsrichtigstellungsurkunde folgende Rechtsvorgänge enthält:

Es werden die nachstehend bezeichneten Liegenschaftsteile von den nachstehend angeführten Vertragsteilen getauscht und übergeben bzw. übernommen.

... (es folgt eine Darstellung der schon in der „Vereinbarung und Grundbuchsrichtstellungsurkunde vom 13. und 27. 4. 2005“ enthaltenen Ab- und Zuschreibungen)

3. Eine inhaltliche Änderung der Vereinbarung und Grundbuchsrichtigstellungsurkunde vom 13. und 27. 4. 2005 tritt durch diese Ergänzung nicht ein. Die Bewilligungen zur Einverleibung des Eigentumsrechts der Erwerber (Aufsandungserklärungen) sind in Punkt 3 der bezeichneten „Vereinbarung und Grundbuchsrichtstellungsurkunde“ bereits enthalten. Die Vertragsteile erklären ihre ausdrückliche Zustimmung zu der in Punkt 1 erwähnten Ergänzung der ursprünglichen Urkunde ...“

Diese „Ergänzung“ vom 23. 8. 2006 ist von den Antragstellerinnen unterfertigt, von der Marktgemeinde H\*\*\*\*\* im eigenen Namen und als Verwalterin des öffentlichen Guts, eine Beglaubigung der Unterschriften erfolgte nicht.

Mit dem verfahrenseinleitenden Grundbuchsantrag beehrten die Antragstellerinnen die aus dem Spruch ersichtlichen Grundbuchshandlungen.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Mit der bezeichneten Ergänzung der ursprünglichen Urkunde sollten die im Abweisungsbeschluss TZ 4849/05 angeführten Mängel behoben werden. Weil dieser Nachtrag zur Urkunde einen wesentlichen Teil der Vertragsurkunde betreffe, müsse auch dieser beglaubigt sein. Das habe zur Abweisung der begehrten Grundbuchshandlungen zu führen.

Einem dagegen von den Antragstellerinnen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Es treffe nicht zu, dass mit der nunmehr errichteten und vorgelegten Ergänzungsurkunde lediglich eine übersichtliche Aufgliederung der bereits in der ursprünglichen Urkunde enthaltenen Rechtsvorgänge erfolgt und dadurch keine inhaltliche Änderung eingetreten sei. Mit der Ergänzungsurkunde sei nämlich erstmals in unbedenklicher Form der Rechtsgrund im Sinn des § 26 Abs 2 GBG in die Grundbuchsurkunde aufgenommen worden. Es treffe nicht zu, dass mit der nunmehr errichteten und vorgelegten Ergänzungsurkunde lediglich eine übersichtliche Aufgliederung der bereits in der ursprünglichen Urkunde enthaltenen Rechtsvorgänge erfolgt und dadurch keine inhaltliche Änderung eingetreten sei. Mit der Ergänzungsurkunde sei nämlich erstmals in unbedenklicher Form der Rechtsgrund im Sinn des Paragraph 26, Absatz 2, GBG in die Grundbuchsurkunde aufgenommen worden.

§ 31 Abs 1 GBG fordere für die Einverleibung aufgrund von Privaturkunden, dass auf ihnen die Unterschriften der Parteien beglaubigt sein müssen. Daraus müsse für den Fall der Beurkundung der notwendigen Erklärungen in zwei verschiedenen Urkunden geschlossen werden, dass die erwähnte Vorschrift auf jede Urkunde anzuwenden sei, die einen notwendigen Teil der Erklärung enthalte (RPfISlG 996). Weil der Rechtsgrund, der zur Eintragung führen soll, einen wesentlichen Teil der Vertragsurkunde darstelle, müsse die Ergänzungsurkunde wie die Vertragsurkunde selbst beglaubigt sein (RPfISlG 571). Paragraph 31, Absatz eins, GBG fordere für die Einverleibung aufgrund von Privaturkunden, dass auf ihnen die Unterschriften der Parteien beglaubigt sein müssen. Daraus müsse für den Fall der Beurkundung der notwendigen Erklärungen in zwei verschiedenen Urkunden geschlossen werden, dass die erwähnte Vorschrift auf jede Urkunde anzuwenden sei, die einen notwendigen Teil der Erklärung enthalte (RPfISlG 996). Weil der Rechtsgrund, der zur Eintragung führen soll, einen wesentlichen Teil der Vertragsurkunde darstelle, müsse die Ergänzungsurkunde wie die Vertragsurkunde selbst beglaubigt sein (RPfISlG 571).

Nicht zu folgen sei der in EvBl 1951/47 vertretenen Rechtsansicht, dass dann, wenn eine Aufsandung in einer gesonderten Urkunde oder im Grundbuchsgesuch beglaubigt unterfertigt erfolge, die Vertragsurkunde selbst nicht beglaubigt unterfertigt sein müsse. Auch sei der hier zu beurteilende Fall anders gelagert, weil nicht derart zwei

getrennte Urkunden errichtet worden seien, sondern eine Urkunde, die zur Eintragung führen solle, um einen notwendigen Bestandteil ergänzt worden sei.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000 nicht übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil divergierende zweitinstanzliche Rechtsprechung zur Frage der Notwendigkeit der beglaubigten Unterfertigung von Grundbuchserklärungen in zwei gesonderten Urkunden vorliege, hingegen höchstgerichtliche Rechtsprechung dazu fehle.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Bewilligung der begehrten Grundbucheintragungen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig.

Er ist auch berechtigt.

Zufolge § 431 ABGB muss zur Übertragung des Eigentums an unbeweglichen Sachen das Erwerbungs Geschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden. Zu diesem Zweck muss über das Erwerbungs Geschäft eine beglaubigte Urkunde in der zur Gültigkeit des Geschäfts vorgeschriebenen Form oder eine öffentliche Urkunde ausgefertigt werden (§ 432 ABGB). Diese Urkunde muss unter anderem den Rechtsgrund der Übergabe enthalten. Weiters muss von den Übergeber in dieser oder in einer besonderen Urkunde die ausdrückliche Erklärung abgegeben werden, dass er in die Einverleibung einwillige. Dem trägt § 26 Abs 2 GBG Rechnung, wonach die Urkunden, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechts handelt, einen gültigen Rechtsgrund enthalten müssen. Zufolge Paragraph 431, ABGB muss zur Übertragung des Eigentums an unbeweglichen Sachen das Erwerbungs Geschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden. Zu diesem Zweck muss über das Erwerbungs Geschäft eine beglaubigte Urkunde in der zur Gültigkeit des Geschäfts vorgeschriebenen Form oder eine öffentliche Urkunde ausgefertigt werden (Paragraph 432, ABGB). Diese Urkunde muss unter anderem den Rechtsgrund der Übergabe enthalten. Weiters muss von den Übergeber in dieser oder in einer besonderen Urkunde die ausdrückliche Erklärung abgegeben werden, dass er in die Einverleibung einwillige. Dem trägt Paragraph 26, Absatz 2, GBG Rechnung, wonach die Urkunden, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechts handelt, einen gültigen Rechtsgrund enthalten müssen.

Den Revisionsrekurswerberinnen ist darin Recht zu geben, dass der Titel (Rechtsgrund) des den Rechtserwerb rechtfertigenden Rechtsverhältnisses nicht durch Verwendung juristischer Tatbestandsbegriffe dargelegt werden muss und es genügt, wenn in unzweifelhafter Weise ein geeigneter Rechtsgrund aus den in der Urkunde behaupteten Sachverhaltselementen abgeleitet werden kann (RIS-Justiz RS0060402).

Das Erfordernis des § 26 Abs 2 GBG gilt auch für die Eigentumsübertragung an geringwertigen Liegenschaftsteilen. Selbst § 34 GBG normiert diesfalls keine Ausnahme. Das Erfordernis des Paragraph 26, Absatz 2, GBG gilt auch für die Eigentumsübertragung an geringwertigen Liegenschaftsteilen. Selbst Paragraph 34, GBG normiert diesfalls keine Ausnahme.

Ohne die Beifügung in Punkt 4 der Vereinbarung vom 13./27. 4. 2005, worin der Rechtsgrund als „Tausch“ bezeichnet wird, geht aus dem sonstigen Inhalt des Vertrags nicht in unzweifelhafter Weise dieser Rechtsgrund hervor. Bei der unterschiedlichen Größe der Flächen, die jeweils ins Eigentum übertragen wurden, nämlich zwischen 1 m<sup>2</sup> und 49 m<sup>2</sup> hätte es sich auch durchaus auch um den Rechtsgrund der Schenkung handeln können, wofür wiederum gewisse Formvorschriften bestanden hätten.

Dass die Vorinstanzen im Vorverfahren die Urkunde wegen des unklaren Zeitpunkts der Beifügung des Punktes 4 nicht als unbedenklich werteten und den Nachweis verlangten, dass der beigesetzte Rechtsgrund „Tausch“ gesondert nachgewiesen werde, begegnet daher keinen Bedenken. Damit ist aber auch unerheblich, ob die nun vorgelegte Ergänzungsurkunde vom 23. 8. 2006 nur eine allfällige Bedenklichkeit der bezeichneten Beifügung beseitigte oder aber erstmals den Rechtsgrund angab. Jedenfalls wurde erst dadurch dem Erfordernis des § 26 Abs 2 GBG entsprochen. Dass die Vorinstanzen im Vorverfahren die Urkunde wegen des unklaren Zeitpunkts der Beifügung des Punktes 4 nicht als unbedenklich werteten und den Nachweis verlangten, dass der beigesetzte Rechtsgrund „Tausch“ gesondert nachgewiesen werde, begegnet daher keinen Bedenken. Damit ist aber auch unerheblich, ob die nun

vorgelegte Ergänzungsurkunde vom 23. 8. 2006 nur eine allfällige Bedenklichkeit der bezeichneten Beifügung beseitigte oder aber erstmals den Rechtsgrund angab. Jedenfalls wurde erst dadurch dem Erfordernis des Paragraph 26, Absatz 2, GBG entsprochen.

Damit ist aber die Frage zu klären, ob §§ 31, 32 GBG über die Notwendigkeit der Beglaubigung von Privaturkunden, die zur Einverleibung dienen sollen, auch - wie die Vorinstanzen dies verlangten - auf die Ergänzungsurkunde anzuwenden sind. Damit ist aber die Frage zu klären, ob Paragraphen 31, 32 GBG über die Notwendigkeit der Beglaubigung von Privaturkunden, die zur Einverleibung dienen sollen, auch - wie die Vorinstanzen dies verlangten - auf die Ergänzungsurkunde anzuwenden sind.

Das ist aus nachstehenden Erwägungen zu verneinen:

§ 433 ABGB normiert den gesamten Inhalt der zur Einverleibung notwendigen Urkunde, wozu auch die Aufsandungserklärung gehört. Diese kann aber auch in einer besonderen Urkunde oder in dem Grundbuchsgesuch selbst abgegeben werden. In solchen Fällen muss die Urkunde oder das Gesuch, in dem die Erklärung enthalten ist, mit den Erfordernissen zur Einverleibung versehen sein (§ 32 Abs 2 GBG). Das bedeutet, dass bei gesonderter Ausfertigung eine notarielle Beglaubigung der Unterschriften in der Aufsandungserklärung erfolgen muss. Paragraph 433, ABGB normiert den gesamten Inhalt der zur Einverleibung notwendigen Urkunde, wozu auch die Aufsandungserklärung gehört. Diese kann aber auch in einer besonderen Urkunde oder in dem Grundbuchsgesuch selbst abgegeben werden. In solchen Fällen muss die Urkunde oder das Gesuch, in dem die Erklärung enthalten ist, mit den Erfordernissen zur Einverleibung versehen sein (Paragraph 32, Absatz 2, GBG). Das bedeutet, dass bei gesonderter Ausfertigung eine notarielle Beglaubigung der Unterschriften in der Aufsandungserklärung erfolgen muss.

Ob in einem solchen Fall sowohl die Titellurkunde als auch die Urkunde über die Einverleibungsbewilligung (Aufsandungserklärung) die Voraussetzungen des § 31 Abs 1 GBG, also die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschriften aufzuweisen haben, war bisher noch nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung. Zweitinstanzliche Rechtsprechung hat diese Frage divergierend beurteilt. So wurde in RPfISlG 996 die Ansicht vertreten, dass dann, wenn die für die Einverleibung notwendigen Erklärungen in zwei Urkunden (dort Kaufvertrag und Nachtrag hiezu) enthalten waren, die Unterschriften auf beiden Urkunden beglaubigt sein müssen. Auch in RPfISlG 571 wurde ausgesprochen, dass ein Nachtrag, der einen wesentlichen Teil der Vertragsurkunde betrifft, wie diese beglaubigt sein müsse. Wenn hingegen der Nachtrag nur eine Änderung des Kaufpreises enthalte (vgl RPfISlG 889), bedürfe dieser keiner eigenen Beglaubigung. Auch in der Entscheidung RPfISlG 2392 wurde gefordert, dass bei Trennung der Titellurkunde von der Aufsandungserklärung beide Urkunden beglaubigt unterfertigt sein müssen. Die speziellen Einverleibungserfordernisse seien in den §§ 31 ff GBG geregelt. Das Unterbleiben eines ausdrücklichen Verweises auf die Bestimmung des § 31 GBG in § 32 Abs 1 GBG rechtfertige es nicht, eine Ausnahme für die Notwendigkeit der Beglaubigung der Unterschriften auf der Titellurkunde zu machen. Ob in einem solchen Fall sowohl die Titellurkunde als auch die Urkunde über die Einverleibungsbewilligung (Aufsandungserklärung) die Voraussetzungen des Paragraph 31, Absatz eins, GBG, also die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung der Unterschriften aufzuweisen haben, war bisher noch nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung. Zweitinstanzliche Rechtsprechung hat diese Frage divergierend beurteilt. So wurde in RPfISlG 996 die Ansicht vertreten, dass dann, wenn die für die Einverleibung notwendigen Erklärungen in zwei Urkunden (dort Kaufvertrag und Nachtrag hiezu) enthalten waren, die Unterschriften auf beiden Urkunden beglaubigt sein müssen. Auch in RPfISlG 571 wurde ausgesprochen, dass ein Nachtrag, der einen wesentlichen Teil der Vertragsurkunde betrifft, wie diese beglaubigt sein müsse. Wenn hingegen der Nachtrag nur eine Änderung des Kaufpreises enthalte vergleiche RPfISlG 889), bedürfe dieser keiner eigenen Beglaubigung. Auch in der Entscheidung RPfISlG 2392 wurde gefordert, dass bei Trennung der Titellurkunde von der Aufsandungserklärung beide Urkunden beglaubigt unterfertigt sein müssen. Die speziellen Einverleibungserfordernisse seien in den Paragraphen 31, ff GBG geregelt. Das Unterbleiben eines ausdrücklichen Verweises auf die Bestimmung des Paragraph 31, GBG in Paragraph 32, Absatz eins, GBG rechtfertige es nicht, eine Ausnahme für die Notwendigkeit der Beglaubigung der Unterschriften auf der Titellurkunde zu machen.

Hingegen wurde in EvBl 1951/47 = RPfISlG 321 diese Notwendigkeit verneint. Das wurde damit begründet, dass § 32 GBG neben den in dieser Bestimmung aufgestellten Erfordernissen nur die allgemeinen Erfordernisse der §§ 26 und 27 GBG nenne, § 31 Abs 1 GBG, der die Beglaubigung der Unterschriften vorschreibe, aber nicht zitiert werde. Damit genüge es, wenn nur die besondere Urkunde, in der die Einverleibungsbewilligung abgegeben werde, diesen besonderen Erfordernis entspreche. Letzterer Ansicht haben sich Feil (Grundbuchsgesetz<sup>3</sup> Rz 1 zu § 31 GBG),

Spielbüchler (in Rummel<sup>3</sup> Rz 6 zu §433 ABGB) und Rechberger (in NZ 1981, 51) angeschlossen. Rechberger (aaO) legt unter Darstellung des durch das GUG geänderten § 31 Abs 1 und der unveränderten Bestimmung des § 32 Abs 2 GBG dar, dass die Legalisierungsvorschrift nicht auf den belasteten Teil des Rechtsgeschäfts einzuschränken sei, sondern die Notwendigkeit bestehe, dass auch die Echtheit der Unterschrift des berechtigten Teils zweifelsfrei feststehe. Hinsichtlich des belasteten Teils genüge jedenfalls die Beglaubigung der Unterschrift auf der Aufsandungserklärung. Es wäre unnötig, eine neuerliche Beglaubigung dieser Unterschrift auf der Titellurkunde zu verlangen. Insofern stimmt Hofmeister der Entscheidung EvBl 1951/47 zu, weil eine Verdoppelung der Beglaubigung auch für den neuen Zweck der Regelung nichts bringe. Auch für die berechnigte Partei, deren Unterschrift auf der Aufsandungserklärung nicht erforderlich sei, werde man nicht verlangen können, dass ihre Unterschrift jedenfalls auf der Urkunde iSd § 31 GBG beglaubigt werden müsse. Auch die Beglaubigung ihrer Unterschrift im Grundbuchsgesuch genüge. Hingegen wurde in EvBl 1951/47 = RPfISlgG 321 diese Notwendigkeit verneint. Das wurde damit begründet, dass Paragraph 32, GBG neben den in dieser Bestimmung aufgestellten Erfordernissen nur die allgemeinen Erfordernisse der Paragraphen 26 und 27 GBG nenne, Paragraph 31, Absatz eins, GBG, der die Beglaubigung der Unterschriften vorschreibe, aber nicht zitiert werde. Damit genüge es, wenn nur die besondere Urkunde, in der die Einverleibungsbewilligung abgegeben werde, diesen besonderen Erfordernis entspreche. Letzterer Ansicht haben sich Feil (Grundbuchsgesetz<sup>3</sup> Rz 1 zu Paragraph 31, GBG), Spielbüchler (in Rummel<sup>3</sup> Rz 6 zu §433 ABGB) und Rechberger (in NZ 1981, 51) angeschlossen. Rechberger (aaO) legt unter Darstellung des durch das GUG geänderten Paragraph 31, Absatz eins und der unveränderten Bestimmung des Paragraph 32, Absatz 2, GBG dar, dass die Legalisierungsvorschrift nicht auf den belasteten Teil des Rechtsgeschäfts einzuschränken sei, sondern die Notwendigkeit bestehe, dass auch die Echtheit der Unterschrift des berechtigten Teils zweifelsfrei feststehe. Hinsichtlich des belasteten Teils genüge jedenfalls die Beglaubigung der Unterschrift auf der Aufsandungserklärung. Es wäre unnötig, eine neuerliche Beglaubigung dieser Unterschrift auf der Titellurkunde zu verlangen. Insofern stimmt Hofmeister der Entscheidung EvBl 1951/47 zu, weil eine Verdoppelung der Beglaubigung auch für den neuen Zweck der Regelung nichts bringe. Auch für die berechnigte Partei, deren Unterschrift auf der Aufsandungserklärung nicht erforderlich sei, werde man nicht verlangen können, dass ihre Unterschrift jedenfalls auf der Urkunde iSd Paragraph 31, GBG beglaubigt werden müsse. Auch die Beglaubigung ihrer Unterschrift im Grundbuchsgesuch genüge.

Der erkennende Senat hat dazu erwogen:

Den Gedanken Hofmeisters (aaO) folgend, muss die Echtheit der Unterschrift sowohl des berechtigten Teils als auch des belasteten Teils unzweifelhaft feststehen. Es reicht also nicht aus, dass nur die Aufsandungserklärung des belasteten Teils, die in einer besonderen Urkunde abgegeben wird, der Vorschrift des § 32 Abs 2 GBG iVm § 31 Abs 1 GBG gerichtlich oder notariell beglaubigt ist. Diesfalls muss auch die Echtheit der Unterschrift des berechtigten Teils entweder in der Titellurkunde (§ 31 Abs 1 GBG) oder auf dem Grundbuchsgesuch gerichtlich oder notariell beglaubigt sein. Ist aber die Aufsandungserklärung, weil sie - wie üblich - im Vertrag selbst abgegeben wird, oder auch falls sie gesondert ausgefertigt wird, von beiden Parteien mit gerichtlicher oder notarieller Beglaubigung unterfertigt, ist dem Erfordernis des § 31 Abs 1 GBG genüge getan. Wird also ein Nachtrag erforderlich, so bedarf dieser nur dann einer neuerlichen Beglaubigung der Unterschrift des berechtigten Teils, wenn auf Grund des Nachtrags - wie etwa in dem zu 5 Ob 146/64 = RZ 1964, 204 = RPfISlgG 727 entschiedenen Fall eines in wesentlichen Punkten inhaltlich geänderten Vertrags - eine Aufsandungserklärung mit neuem Inhalt - die ohnedies vom belasteten Teil unterfertigt werden müsste - erforderlich wird. Im vorliegenden Fall besteht daher keine Notwendigkeit, eine neuerliche Beglaubigung der Unterschrift der Berechnigten oder Belasteten auf der Nachtragsurkunde, in der im Wesentlichen nur der Rechtsgrund der Übereignungsgeschäfte bezeichnet wird, zu verlangen. Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall sämtliche Antragstellerinnen sowohl berechnigte als auch belastete Parteien im Grundbuchsverfahren sind. Damit erweist sich der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen als berechnigt. Antragsgemäß war daher das Grundbuchsgesuch zu bewilligen. Den Gedanken Hofmeisters (aaO) folgend, muss die Echtheit der Unterschrift sowohl des berechtigten Teils als auch des belasteten Teils unzweifelhaft feststehen. Es reicht also nicht aus, dass nur die Aufsandungserklärung des belasteten Teils, die in einer besonderen Urkunde abgegeben wird, der Vorschrift des Paragraph 32, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 31, Absatz eins, GBG gerichtlich oder notariell beglaubigt ist. Diesfalls muss auch die Echtheit der Unterschrift des berechtigten Teils entweder in der Titellurkunde (Paragraph 31, Absatz eins, GBG) oder auf dem Grundbuchsgesuch gerichtlich oder notariell beglaubigt sein. Ist aber die Aufsandungserklärung, weil sie - wie üblich - im Vertrag selbst abgegeben wird, oder auch falls sie gesondert ausgefertigt wird, von beiden Parteien mit gerichtlicher oder notarieller Beglaubigung unterfertigt, ist dem

Erfordernis des Paragraph 31, Absatz eins, GBG genüge getan. Wird also ein Nachtrag erforderlich, so bedarf dieser nur dann einer neuerlichen Beglaubigung der Unterschrift des berechtigten Teils, wenn auf Grund des Nachtrags - wie etwa in dem zu 5 Ob 146/64 = RZ 1964, 204 = RPfISlgG 727 entschiedenen Fall eines in wesentlichen Punkten inhaltlich geänderten Vertrags - eine Aufsandungserklärung mit neuem Inhalt - die ohnedies vom belasteten Teil unterfertigt werden müsste - erforderlich wird. Im vorliegenden Fall besteht daher keine Notwendigkeit, eine neuerliche Beglaubigung der Unterschrift der Berechtigten oder Belasteten auf der Nachtragsurkunde, in der im Wesentlichen nur der Rechtsgrund der Übereignungsgeschäfte bezeichnet wird, zu verlangen. Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall sämtliche Antragstellerinnen sowohl berechnigte als auch belastete Parteien im Grundbuchsverfahren sind. Damit erweist sich der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen als berechnigt. Antragsgemäß war daher das Grundbuchsgeſuch zu bewilligen.

#### **Anmerkung**

E836115Ob36.07s

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inEvBl 2007/96 S 540 - EvBl 2007,540 = NZ 2007,280 = bbl 2007,158/131 -bbl 2007/131 = Jus-Extra OGH-Z 4325 = RZ 2007,203 EÜ327 - RZ 2007EÜ327 = SZ 2007/32XPUBLEND

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00036.07S.0306.000

#### **Zuletzt aktualisiert am**

25.11.2009

**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](http://www.jusline.at)