

# TE OGH 2005/8/30 5Ob91/05a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.08.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Rene D\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfgang Albrecht, öffentlicher Notar in Neumarkt, wegen Vormerkung des Eigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 24. Februar 2005, AZ 53 R 563/04g, mit welchem der Beschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 25. Oktober 2004, TZ 9810/04, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts wie folgt zu lauten hat:

„Aufgrund des notariellen Anbots zum Abschluss eines Kaufvertrags vom 19. 12. 2002, der notariellen Annahmeerklärung vom 13. 8. 2004 und des Übernahmescheins vom 8. 9. 2004 wird ob der zur Gänze der Adelheid D\*\*\*\*\*, gehörenden Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* die Vormerkung des Eigentumsrechts für Rene D\*\*\*\*\*, zur Hälfte bewilligt.

Hievon werden verständigt:

1.) Adelheid D\*\*\*\*\*

2.) Rene D\*\*\*\*\*

3.) Finanzamt Salzburg Stadt, 5026 Salzburg;

4.) Dr. Wolfgang Albrecht, öffentlicher Notar, 5202 Neumarkt am Wallersee, Hauptstraße 21, mit Urkunden (zu AZ: 1567/3)."

## Text

Begründung:

Ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* ist sub B-LNR 5 das (Allein-)Eigentum der Adelheid D\*\*\*\*\* einverleibt.

Mit dem am 19. 12. 2002 vom öffentlichen Notar Dr. Wolfgang Albrecht errichteten Notariatsakt (AZ 1567/3/0; GZ 5566) gab Adelheid D\*\*\*\*\* ein Anbot zum Abschluss eines Kaufvertrags mit auszugsweise folgendem Inhalt ab:

„I.

Erstens: Adelheid D\*\*\*\*\* verkauft und übergibt an Rene D\*\*\*\*\* und letzterer kauft und übernimmt von ersterer einen ideellen Hälfteanteil an der der Verkäuferin allein gehörenden Liegenschaft im Grundbuch \*\*\*\*\* , Einlagezahl \*\*\*\*\* , .... um einen Kaufpreis von EUR 25.000,- .... .

Zweitens: Zuzüglich zu obigem Kaufpreis übernimmt der Käufer einen Hälfteanteil der pfandrechtlich sichergestellten Kreditforderung .... im Nominalbetrag von S 2.860.000,- .... .

....

Siebtens: Die Vertragspartner erteilen ihre Einwilligung, daß ob der Liegenschaft im Grundbuch \*\*\*\*\* , Einlagezahl \*\*\*\*\* , das Eigentumsrecht für Rene D\*\*\*\*\* , zur Hälfte einverleibt werde.

....

II.römisch II.

Erstens: Mit diesem Anbot bleibe ich Rene D\*\*\*\*\* , ...., bis zum 31. (einunddreißigsten) Dezember 2007 (zweitausendsieben) im Wort. Dieses Anbot gilt ausdrücklich auch über meinen Tod hinaus.

.... ."

Mit dem am 13. 8. 2004 vom öffentlichen Notar Dr. Wolfgang Albrecht errichteten Notariatsakt (AZ 1567(3)/0/Za; GZ 6039) gab der nunmehrige Antragsteller, Rene D\*\*\*\*\* , die an Adelheid D\*\*\*\*\* gerichtete Annahmeerklärung mit auszugsweise folgendem Inhalt ab:

„....

Erstens: Mit notariellem Anbot zum Abschluß eines Kaufvertrages vom 19. 12. 2002 .... hat Frau Adelheid D\*\*\*\*\* dem Herrn Rene D\*\*\*\*\* einen ideellen Hälfteanteil an der Liegenschaft im Grundbuch \*\*\*\*\* , Einlagezahl \*\*\*\*\* , zu einem Kaufpreis von EUR 25.000,- .... zuzüglich einem Hälfteanteil der pfandrechtlich sichergestellten Forderung .... im Nominalbetrag von S 2.860.000,- .... zum Kauf angeboten.

Zweitens: Herr Rene D\*\*\*\*\* erklärt nunmehr, binnen offener Anbotsfrist dieses unter Punkt Erstens genannte Anbot vom 19. 12. 2002 samt allen im Anbot enthaltenen Nebenbestimmungen ausdrücklich und vollinhaltlich anzunehmen .... ."

Der Antragsteller begehrte ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* unter Vorlage des notariellen Anbots zum Abschluss eines Kaufvertrags vom 19. 12. 2002, der notariellen Annahmeerklärung vom 13. 8. 2004 und des Übernahmsscheins vom 8. 9. 2004 - mangels Vorliegens der Unbedenklichkeitsbescheinigung - die Vormerkung seines Eigentumsrechtes zur Hälfte.

Der mit dem Antrag vorgelegte Übernahmsschein vom 8. 9. 2004 weist als Absender der Postsendung den öffentlichen Notar Dr. Wolfgang Albrecht, als deren Empfänger Adelheid D\*\*\*\*\* und als Übernahmetag den 8. 9. 2004 aus. Weiters enthält der Übernahmsschein den Vermerk „AZ 1567/3".

Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch ab; es folgte rechtlich, die Annahmeerklärung sei eine zugangsbedürftige Willenserklärung, die als Eintragungsgrundlage die Form einer einverleibungsfähigen, also gerichtlich oder notariell beglaubigten Urkunde aufweisen müsse. Der Übernahmsschein sei keine öffentliche Urkunde im Sinne des § 33 Abs 1 GBG und somit kein tauglicher urkundlicher Nachweis für den Zugang des Anbots beim Offerenten. Mangels Vorliegens eines gültigen Rechtsgrundes für den Eigentumserwerb im Sinne des § 26 Abs 2 GBG sei der Antrag gemäß § 94 Abs 1 Z 4 GBG abzuweisen. Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch ab; es folgte rechtlich, die Annahmeerklärung sei eine zugangsbedürftige Willenserklärung, die als Eintragungsgrundlage die Form einer einverleibungsfähigen, also gerichtlich oder notariell beglaubigten Urkunde aufweisen müsse. Der Übernahmsschein sei keine öffentliche Urkunde im Sinne des Paragraph 33, Absatz eins, GBG und somit kein tauglicher urkundlicher Nachweis für den Zugang des Anbots beim Offerenten. Mangels Vorliegens eines gültigen Rechtsgrundes für den Eigentumserwerb im Sinne des Paragraph 26, Absatz 2, GBG sei der Antrag gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 4, GBG abzuweisen.

Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Liege keine gemeinschaftliche Urkunde der Vertragspartner über das Rechtsgeschäft vor, so komme ein Kaufvertrag erst mit rechtzeitigem Zugang der Annahmeerklärung beim Offerenten zustande. Zur Einverleibung des Eigentumsrechtes

müsse daher der urkundliche Nachweis erbracht werden, dass die gesonderte Annahmeerklärung dem Offerenten auch zugegangen sei. Der vom Antragsteller vorgelegte Übernahmsschein genüge schon deshalb nicht, weil sich daraus nicht ergebe, welche Sendung am 8. 9. 2004 von der Empfängerin Adelheid D\*\*\*\*\* tatsächlich übernommen worden sei. Dass auf dem Übernahmsschein der öffentliche Notar Dr. Wolfgang Albrecht als Absender angeführt sei, reiche nicht aus, weil es dem Grundbuchsgericht verwehrt sei, über den Inhalt der Urkunde hinaus Schlussfolgerungen anzustellen. Es müsse jedenfalls die Absendung der Annahmeerklärung urkundlich nachgewiesen werden.

Diese Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil sich die Rechtsprechung mit den Anforderungen an den urkundlichen Nachweis des Zugangs der Annahmeerklärung beim Offerenten bislang nicht näher auseinandergesetzt habe; dabei komme der Frage, ob der Übernahmsschein einer eingeschriebenen Briefsendung hierfür ausreiche, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Gegen diesen Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Begehren auf Abänderung im Sinne der Bewilligung seines Eintragungsbegehrens; hilfsweise stellt er auch einen Aufhebungsantrag. Der Antragsteller macht in seinem Rechtsmittel im Wesentlichen geltend, der Übernahmsschein stelle eine öffentliche Urkunde dar, und diesem sei durch den Vermerk der Aktenzahl („AZ 1567/3“) auch die Annahmeerklärung als Inhalt der Postsendung zu entnehmen. Der Zugang der Annahmeerklärung bei der Offerentin sei damit zweifelsfrei nachgewiesen. Folge man dagegen der Ansicht der Vorinstanzen, dann werde die Verbücherung eines durch - gesondertes - Anbot und Annahme abgeschlossenen Rechtsgeschäfts praktisch unmöglich, könne sich doch der Offerent selbst einer Zustellung im Wege notarieller Intimation entziehen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig und im Ergebnis auch berechtigt, weil die Vorinstanzen die Anforderungen für die (bloße) Vormerkung verkannt haben:

1. Richtig haben bereits die Vorinstanzen dargestellt, dass das Grundbuchsgericht gemäß § 94 Abs 1 GBG das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen hat und eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen darf, wenn (ua) das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Z 3) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Z 4). Nach § 26 Abs 1 GBG können Einverleibungen und Vormerkungen nur auf Grund von Urkunden bewilligt werden, die in der zu ihrer Gültigkeit vorgeschriebenen Form ausgefertigt sind. Gemäß § 26 Abs 2 GBG müssen diese Urkunden, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechtes handelt, einen gültigen Rechtsgrund enthalten. Wenn die beigebrachte Urkunde nicht alle in den §§ 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (§§ 26, 27 GBG) zur grundbücherlichen Eintragung besitzt, kann auf Grund der Urkunde gemäß § 35 GBG die Vormerkung (§ 8 Z 2 GBG) bewilligt werden (5 Ob 11/03h = NZ 2004, 123 [Hoyer]).

1. Richtig haben bereits die Vorinstanzen dargestellt, dass das Grundbuchsgericht gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen hat und eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen darf, wenn (ua) das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Ziffer 3,) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Ziffer 4,). Nach Paragraph 26, Absatz eins, GBG können Einverleibungen und Vormerkungen nur auf Grund von Urkunden bewilligt werden, die in der zu ihrer Gültigkeit vorgeschriebenen Form ausgefertigt sind. Gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GBG müssen diese Urkunden, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechtes handelt, einen gültigen Rechtsgrund enthalten. Wenn die beigebrachte Urkunde nicht alle in den Paragraphen 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (Paragraphen 26,, 27 GBG) zur grundbücherlichen Eintragung besitzt, kann auf Grund der Urkunde gemäß Paragraph 35, GBG die Vormerkung (Paragraph 8, Ziffer 2, GBG) bewilligt werden (5 Ob 11/03h = NZ 2004, 123 [Hoyer]).

2. Der Rechtsgrund für die vom Antragsteller begehrte Eintragung ist ein Kaufvertrag, welcher auf dem notariellen Anbot vom 19. 12. 2002 und der ebenfalls notariellen Annahmeerklärung vom 13. 8. 2004 beruht. Schon das Rekursgericht hat wiederum zutreffend ausgeführt, dass ein solcher Kaufvertrag erst mit dem Zugang der Annahmeerklärung beim Offerenten zustandekommt, welcher deshalb urkundlich nachgewiesen werden muss

(5 Ob 463/97t = NZ 1999, 371; 5 Ob 496/97w = NZ 1998/424 = WoBI 1998/209). Diesen Zugangsnachweis will hier der Antragsteller mit dem Übernahmsschein erbringen, in welchem die Übernahme einer Postsendung durch Adelheid D\*\*\*\*\* am 8. 9. 2004 dokumentiert ist.

3. Die hier vom Vertreter des Antragstellers verwendete Versendungsart in der Form einer eingeschriebenen Briefsendung mit „Übernahmsschein“ geht auf die §§ 131, 132 PostO 1957 zurück (zur Relevanz der PostO nach dem In-Kraft-Treten des PostG 1997 vgl Stumvoll in Fasching/Konecny<sup>2</sup> II/2 § 87 ZPO [ZustG Rz 3]). Nach § 131 PostO hatte auf bescheinigten Postsendungen, über deren Übernahme eine Bestätigung eingeholt und an den Absender übermittelt werden soll, der Absender den Vermerk „Übernahmebestätigung“ anzubringen (vgl „Rückschein“ in 6.4.2. der AGB Briefdienst Inland). Die Postabgabeämter hatten die Übernahmebestätigung auf dem hierzu bestimmten Vordruck (Übernahmsschein) einzuholen und den unterfertigten Übernahmsschein unverzüglich an den Absender zurückzuleiten. § 132 PostO bestimmte, dass bescheinigte Postsendungen, auf denen der Absender den Vermerk „Eigenhändig“ angebracht hatte, nur an die in der Anschrift genannte Person abgegeben werden durften, es sei denn, dass durch Gesetz oder behördliche Anordnung etwas anderes bestimmt war. 3. Die hier vom Vertreter des Antragstellers verwendete Versendungsart in der Form einer eingeschriebenen Briefsendung mit „Übernahmsschein“ geht auf die Paragraphen 131, 132 PostO 1957 zurück (zur Relevanz der PostO nach dem In-Kraft-Treten des PostG 1997 vergleiche Stumvoll in Fasching/Konecny<sup>2</sup> II/2 Paragraph 87, ZPO [ZustG Rz 3]). Nach Paragraph 131, PostO hatte auf bescheinigten Postsendungen, über deren Übernahme eine Bestätigung eingeholt und an den Absender übermittelt werden soll, der Absender den Vermerk „Übernahmebestätigung“ anzubringen vergleiche „Rückschein“ in 6.4.2. der AGB Briefdienst Inland). Die Postabgabeämter hatten die Übernahmebestätigung auf dem hierzu bestimmten Vordruck (Übernahmsschein) einzuholen und den unterfertigten Übernahmsschein unverzüglich an den Absender zurückzuleiten. Paragraph 132, PostO bestimmte, dass bescheinigte Postsendungen, auf denen der Absender den Vermerk „Eigenhändig“ angebracht hatte, nur an die in der Anschrift genannte Person abgegeben werden durften, es sei denn, dass durch Gesetz oder behördliche Anordnung etwas anderes bestimmt war.

4. Im vorliegenden Fall weist der Übernahmsschein vom 8. 9. 2004 die Unterschrift der Empfängerin Adelheid D\*\*\*\*\* auf und er enthält, was der Antragsteller mit Recht geltend macht, den vom Rekursgericht unbeachtet gelassenen Vermerk „AZ 1567/3“. Diese Aktenzahl entspricht zwar nicht völlig exakt derjenigen der Annahmeerklärung (AZ 1567(3)/O/Za); allerdings lassen die weitgehende Übereinstimmung dieser Aktenzahlangabe sowie der enge zeitliche Zusammenhang zwischen dieser Postsendung und der ebenfalls dokumentierten Ausstellung einer ersten Ausfertigung der Annahmeerklärung sowie deren Anzeige zu Gebührenzwecken keine Zweifel darüber aufkommen, dass die mit dem Übernahmsschein bestätigte Postzustellung auch tatsächlich die notarielle Annahmeerklärung vom 13. 8. 2004 enthielt. Deren Zugang bei der Offerentin ist damit urkundlich nachgewiesen.

5. Gemäß § 31 Abs 1 GBG kann die Einverleibung (§ 8 Z 1 GBG) nur auf Grund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält. Öffentliche Urkunden, auf Grund deren Einverleibungen stattfinden können, sind (ua) die über Rechtsgeschäfte von einer öffentlichen Behörde oder von einem Notar innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse aufgenommenen Urkunden, wenn sie mit den im § 32 GBG vorgeschriebenen Erfordernissen versehen sind (§ 33 Abs 1 lit a GBG). Der Übernahmsschein vom 8. 9. 2004 stellt nun - mangels beglaubigter Unterfertigung - weder eine den Anforderungen des § 31 Abs 1 GBG entsprechende Privaturkunde noch - wie vom Erstgericht zutreffend erkannt - eine öffentliche Urkunde im Sinne des § 33 Abs 1 lit a GBG dar. Die Zustellung der Annahmeerklärung hat nämlich der dabei für den Antragsteller tätig gewesene öffentliche Notar nicht „innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse“ etwa im Wege der notariellen Intimation im Sinne der §§ 83 ff NotO vorgenommen, sondern er hat sich dabei - als Privater - der Post bedient. Sofern nach der Umwandlung der Post in eine Aktiengesellschaft (Post AG) weiterhin die Zustellung von Schriftstücken durch diese der Hoheitsverwaltung zuzurechnen sein sollte, so kann dies (nur) die dem Bereich der hoheitlichen Vollziehung angehörende Zustelltätigkeit im Geltungsbereich des Zustellgesetzes, also die Zustellung behördlicher Schriftstücke betreffen (vgl 13 Os 211/96; Stumvoll aaO § 22 ZustG Rz 6, ferner § 1 ZustG Rz 5); der im Rahmen - privater - Postzustellung verwendete Übernahmsschein im Sinne des § 131 PostO stellt dagegen keine öffentliche Urkunde gemäß § 33 Abs 1 lit a GBG dar. Daraus folgt, dass auf der Grundlage des Übernahmsschein vom 8. 9. 2004 keine Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers stattfinden könnte. Die Vorinstanzen haben allerdings unbedacht gelassen, dass der Antragsteller nicht die Einverleibung, sondern (nur) die Vormerkung seines

Eigentumsrechtes anstrebt. Da der Übernahmsschein vom 8. 9. 2004 zwar nicht den Erfordernissen des § 33 Abs 1 lit a GBG, wohl aber den allgemeinen Anforderungen der §§ 26, 27 GBG entspricht (zur fehlenden Beglaubigung vgl 5 Ob 6/93; 5 Ob 249/02g = NZ 2003/571), kann auf Grund dieser Urkunde die Vormerkung bewilligt werden. Zum Zweck der Rechtfertigung dieser Vormerkung wird es dann neben der Vorlage der Udenklichkeitsbescheinigung auch eines dem § 33 Abs 1 GBG entsprechenden Nachweises des Zugangs der Annahmeerklärung bei der Offerentin bedürfen. 5. Gemäß Paragraph 31, Absatz eins, GBG kann die Einverleibung (Paragraph 8, Ziffer eins, GBG) nur auf Grund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält. Öffentliche Urkunden, auf Grund deren Einverleibungen stattfinden können, sind (ua) die über Rechtsgeschäfte von einer öffentlichen Behörde oder von einem Notar innerhalb der Grenzen ihrer Amtsbefugnisse aufgenommenen Urkunden, wenn sie mit den im Paragraph 32, GBG vorgeschriebenen Erfordernissen versehen sind (Paragraph 33, Absatz eins, Litera a, GBG). Der Übernahmsschein vom 8. 9. 2004 stellt nun - mangels beglaubigter Unterfertigung - weder eine den Anforderungen des Paragraph 31, Absatz eins, GBG entsprechende Privaturkunde noch - wie vom Erstgericht zutreffend erkannt - eine öffentliche Urkunde im Sinne des Paragraph 33, Absatz eins, Litera a, GBG dar. Die Zustellung der Annahmeerklärung hat nämlich der dabei für den Antragsteller tätig gewesene öffentliche Notar nicht „innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse“ etwa im Wege der notariellen Intimation im Sinne der Paragraphen 83, ff NotO vorgenommen, sondern er hat sich dabei - als Privater - der Post bedient. Sofern nach der Umwandlung der Post in eine Aktiengesellschaft (Post AG) weiterhin die Zustellung von Schriftstücken durch diese der Hoheitsverwaltung zuzurechnen sein sollte, so kann dies (nur) die dem Bereich der hoheitlichen Vollziehung angehörende Zustellbarkeit im Geltungsbereich des Zustellgesetzes, also die Zustellung behördlicher Schriftstücke betreffen vergleiche 13 Os 211/96; Stumvoll aaO Paragraph 22, ZustG Rz 6, ferner Paragraph eins, ZustG Rz 5); der im Rahmen - privater - Postzustellung verwendete Übernahmsschein im Sinne des Paragraph 131, PostO stellt dagegen keine öffentliche Urkunde gemäß Paragraph 33, Absatz eins, Litera a, GBG dar. Daraus folgt, dass auf der Grundlage des Übernahmsschein vom 8. 9. 2004 keine Einverleibung des Eigentumsrechts des Antragstellers stattfinden könnte. Die Vorinstanzen haben allerdings unbedacht gelassen, dass der Antragsteller nicht die Einverleibung, sondern (nur) die Vormerkung seines Eigentumsrechtes anstrebt. Da der Übernahmsschein vom 8. 9. 2004 zwar nicht den Erfordernissen des Paragraph 33, Absatz eins, Litera a, GBG, wohl aber den allgemeinen Anforderungen der Paragraphen 26,, 27 GBG entspricht (zur fehlenden Beglaubigung vergleiche 5 Ob 6/93; 5 Ob 249/02g = NZ 2003/571), kann auf Grund dieser Urkunde die Vormerkung bewilligt werden. Zum Zweck der Rechtfertigung dieser Vormerkung wird es dann neben der Vorlage der Udenklichkeitsbescheinigung auch eines dem Paragraph 33, Absatz eins, GBG entsprechenden Nachweises des Zugangs der Annahmeerklärung bei der Offerentin bedürfen.

6. Zusammengefasst ergibt sich, dass ein Kaufvertrag, welcher auf gesonderter Anbots- und Annahmeerklärung beruht, erst mit dem (rechtzeitigen) Zugang der Annahmeerklärung beim Offerenten zustandekommt, welcher deshalb urkundlich nachgewiesen werden muss. Erfolgt die Zustellung der Annahmeerklärung durch den vertragserrichtenden Notar nicht „innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse“ etwa im Wege der notariellen Intimation im Sinne der §§ 83 ff NotO, sondern im Rahmen privatwirtschaftlicher Postzustellung durch eine eingeschriebene Sendung samt Übernahmsschein im Sinne des (früheren) § 131 PostO, stellt dieser Übernahmsschein mangels - beglaubigter - Unterfertigung durch den empfangenden Offerenten weder eine den Anforderungen des § 31 Abs 1 GBG entsprechende Privaturkunde noch eine öffentliche Urkunde im Sinne des § 33 Abs 1 lit a GBG dar; es kann aufgrund dieser - zumindest den §§ 26, 27 GBG entsprechenden - Urkunde zwar nicht die Einverleibung, aber doch die Vormerkung des Eigentumsrechtes erfolgen (§ 35 GBG). Dem Revisionsrekurs des Antragstellers war deshalb Folge zu geben und die begehrte Vormerkung seines Eigentumsrechts zu bewilligen. 6. Zusammengefasst ergibt sich, dass ein Kaufvertrag, welcher auf gesonderter Anbots- und Annahmeerklärung beruht, erst mit dem (rechtzeitigen) Zugang der Annahmeerklärung beim Offerenten zustandekommt, welcher deshalb urkundlich nachgewiesen werden muss. Erfolgt die Zustellung der Annahmeerklärung durch den vertragserrichtenden Notar nicht „innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse“ etwa im Wege der notariellen Intimation im Sinne der Paragraphen 83, ff NotO, sondern im Rahmen privatwirtschaftlicher Postzustellung durch eine eingeschriebene Sendung samt Übernahmsschein im Sinne des (früheren) Paragraph 131, PostO, stellt dieser Übernahmsschein mangels - beglaubigter - Unterfertigung durch den empfangenden Offerenten weder eine den Anforderungen des Paragraph 31, Absatz eins, GBG entsprechende Privaturkunde noch eine öffentliche Urkunde im Sinne des Paragraph 33, Absatz eins, Litera a, GBG dar; es kann

aufgrund dieser - zumindest den Paragraphen 26,, 27 GBG entsprechenden - Urkunde zwar nicht die Einverleibung, aber doch die Vormerkung des Eigentumsrechtes erfolgen (Paragraph 35, GBG). Dem Revisionsrekurs des Antragstellers war deshalb Folge zu geben und die begehrte Vormerkung seines Eigentumsrechts zu bewilligen.

**Textnummer**

E78377

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00091.05A.0830.000

**Im RIS seit**

29.09.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

24.11.2011

**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)