

# TE OGH 2002/3/12 5Ob63/02d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin H\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Karl Hofer, öffentlicher Notar in Wien, wegen Vormerkung des Eigentumsrechts ob der EZ\*\*\*\*\*, GB \*\*\*\*\*, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. November 2001, AZ 46 R 1202/00f, womit dem Rekurs der Herma W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 5. September 2000, TZ 7513/00, Folge gegeben wurde, folgenden Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Grundbücherlich zugeschrieben ist die EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* dem Thomas W\*\*\*\*\*, der am 8. 3. 1995 verstorben ist. Mit Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 14. 2. 1996, GZ 2 A 164/95s-25, wurde Herma W\*\*\*\*\* als Alleinerbin die Verlassenschaft nach Thomas W\*\*\*\*\* eingantwortet.

Hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft war Margarete B\*\*\*\*\* Vermächtnisnehmerin nach Thomas W\*\*\*\*\*. Mit Amtsurkunde gemäß § 178 AußStrG des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 14. 2. 1996, GZ 2 A 164/95s-28, wird bestätigt, dass hinsichtlich der bezeichneten Liegenschaft die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Vermächtnisnehmerin Margarete B\*\*\*\*\* vorgenommen werden kann. Ihr Eigentumsrecht wurde nicht verbüchert. Margarete B\*\*\*\*\* starb am 8. 11. 1995. Mit Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9. 10. 1996, GZ 2 A 485/95t-22, wurde ihr Nachlass je zur Hälfte ihren Töchtern Mira M\*\*\*\*\* und Edith S\*\*\*\*\* eingantwortet. Mit Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 3. 5. 2000, GZ 17 A 206/99f-14, wurde der Nachlass nach Mira M\*\*\*\*\* Ing. Petr M\*\*\*\*\*, Petr M\*\*\*\*\* und Mira M\*\*\*\*\* je zu einem Drittel eingantwortet. Hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft war Margarete B\*\*\*\*\* Vermächtnisnehmerin nach Thomas W\*\*\*\*\*. Mit Amtsurkunde gemäß Paragraph 178, AußStrG des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 14. 2. 1996, GZ 2 A 164/95s-28, wird bestätigt, dass hinsichtlich der bezeichneten Liegenschaft die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Vermächtnisnehmerin Margarete B\*\*\*\*\* vorgenommen werden kann. Ihr Eigentumsrecht wurde nicht verbüchert. Margarete B\*\*\*\*\* starb am 8. 11. 1995. Mit Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9. 10. 1996, GZ 2 A 485/95t-22, wurde ihr Nachlass je zur Hälfte ihren Töchtern Mira M\*\*\*\*\* und Edith

S\*\*\*\*\* eingantwortet. Mit Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 3. 5. 2000, GZ 17 A 206/99f-14, wurde der Nachlass nach Mira M\*\*\*\*\* Ing. Petr M\*\*\*\*\*, Petr M\*\*\*\*\* und Mira M\*\*\*\*\* je zu einem Drittel eingantwortet.

Die Antragstellerin erwarb mit Kaufvertrag vom 17. 8. 1999 die gegenständliche Liegenschaft von den bezeichneten Rechtsnachfolgern nach Margarete B\*\*\*\*\*.

Mit dem gegenständlichen Grundbuchsantrag begehrt sie die Vormerkung ihres Eigentumsrechts hinsichtlich der Liegenschaft EZ\*\*\*\*\* GB\*\*\*\*\*. Das Erstgericht bewilligte diesen Antrag.

Die Zurückweisung eines dagegen von Herma W\*\*\*\*\* erhobenen Rekurses durch die zweite Instanz wurde durch Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 23. 10. 2001, AZ 5 Ob 250/01b, aufgehoben und dem Rekursgericht die Entscheidung über den Rekurs der Herma W\*\*\*\*\* aufgetragen. Ungeachtet schuldrechtlicher Ansprüche der Vermächtnisnehmer auf Übertragung des Eigentums bzw solcher Ansprüche der Antragstellerin stehe nach sachenrechtlichen und grundbuchsrechtlichen Grundsätzen der eingantworteten Erbin eine Rekurslegitimation zu, wenn jemand, der nicht durch Einantwortung Eigentum erlangt habe, sondern bloß vom Nachlass erworben habe, um die Rangordnungsanmerkung ansuche.

Mit dem nunmehr angefochtenen Beschluss gab das Gericht zweiter Instanz dem Rekurs der Herma W\*\*\*\*\* Folge und wies das Begehren der Antragstellerin um Vormerkung ihres Eigentumsrechts ab. Der begehrten Vormerkung stünden folgende Eintragungshindernisse entgegen:

Entgegen dem Gebot des § 26 Abs 2 GBG müssten Urkunden einen gültigen Rechtsgrund enthalten. Deshalb sei erforderlich, dass der Kaufpreis im Vertrag enthalten sei, beim mehreren kaufgegenständlichen Anteilen müsse im Vertrag angegeben werden, wie sich die verkauften Anteile auf die Veräußerer verteilten. Dies beziehe sich auch auf den Kaufpreis, der zufolge § 1054 ABGB bestimmt sein müsse. Darüber hinaus fehle im Sinn des § 21 GBG eine Angabe im Vertrag, welcher Verkäufer dem Käufer welche Anteile verkaufe. Es genüge nicht, dass angeführt werde, dass die Verkäufer außerbücherliche Eigentümer der Liegenschaft seien. Vielmehr sei im Gesuch anzugehen, auf welchem Teilanteil jedes einzelnen Verkäufers das Eigentumsrecht des Käufers einverleibt werden solle. Entgegen dem Gebot des Paragraph 26, Absatz 2, GBG müssten Urkunden einen gültigen Rechtsgrund enthalten. Deshalb sei erforderlich, dass der Kaufpreis im Vertrag enthalten sei, beim mehreren kaufgegenständlichen Anteilen müsse im Vertrag angegeben werden, wie sich die verkauften Anteile auf die Veräußerer verteilten. Dies beziehe sich auch auf den Kaufpreis, der zufolge Paragraph 1054, ABGB bestimmt sein müsse. Darüber hinaus fehle im Sinn des Paragraph 21, GBG eine Angabe im Vertrag, welcher Verkäufer dem Käufer welche Anteile verkaufe. Es genüge nicht, dass angeführt werde, dass die Verkäufer außerbücherliche Eigentümer der Liegenschaft seien. Vielmehr sei im Gesuch anzugehen, auf welchem Teilanteil jedes einzelnen Verkäufers das Eigentumsrecht des Käufers einverleibt werden solle.

Darüber hinaus seien die Vollmachtsurkunden mit einem Mangel behaftet, weil nur jene von Edith S\*\*\*\*\* datiert sei. Die Daten des Beglaubigungsvermerks könnten nicht die Anführung der Daten über die Ausfertigung der Urkunde ersetzen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil eine Rechtsfrage im Sinn der §§ 14 Abs 1 AußStrG und § 126 Abs 2 GBG nicht vorliege. Gegen diesen Beschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen Bewilligung. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil eine Rechtsfrage im Sinn der Paragraphen 14, Absatz eins, AußStrG und Paragraph 126, Absatz 2, GBG nicht vorliege. Gegen diesen Beschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung der erstinstanzlichen Bewilligung.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig. Er ist jedoch im Ergebnis nicht berechtigt. Ausführungen über die Rekurslegitimation der eingantworteten Erbin sind in Hinblick auf die im ersten Rechtsgang ergangene bindende Entscheidung dieses Senates 5 Ob 250/01b entbehrlich. Zutreffend hingegen sind die Ausführungen im Revisionsrekurs betreffend den Zeitpunkt der Ausstellung der Vollmachtsurkunden. Gemäß § 27 Abs

2 GBG müssen Urkunden, aufgrund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll, ua die Angabe des Tages, Monats und Jahres der Ausfertigung der Urkunde enthalten. Nun trifft es zwar zu, dass der Umstand, dass es sich um beglaubigte Unterschriften handelt und der Beglaubigungsvermerk ein Datum enthält, eine solche Angabe nicht ersetzt, weil Zeit und Ort der tatsächlichen Unterfertigung mit dem Ort und Zeit der Beglaubigung keineswegs ident sein müssen. Wenn aber dieser Umstand, nämlich die Identität des Zeitpunkts der Unterfertigung und der Beglaubigung aus dem Beglaubigungsvermerk selbst unzweideutig hervorgeht, ist den Anforderungen des § 27 Abs 2 GBG, was die Zeit der Ausstellung der Urkunde betrifft, Genüge getan (vgl 5 Ob 120/92; RIS-Justiz RS0060453). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig. Er ist jedoch im Ergebnis nicht berechtigt. Ausführungen über die Rekurslegitimation der eingetragenen Erbin sind in Hinblick auf die im ersten Rechtsgang ergangene bindende Entscheidung dieses Senates 5 Ob 250/01b entbehrlich. Zutreffend hingegen sind die Ausführungen im Revisionsrekurs betreffend den Zeitpunkt der Ausstellung der Vollmachtsurkunden. Gemäß Paragraph 27, Absatz 2, GBG müssen Urkunden, aufgrund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll, ua die Angabe des Tages, Monats und Jahres der Ausfertigung der Urkunde enthalten. Nun trifft es zwar zu, dass der Umstand, dass es sich um beglaubigte Unterschriften handelt und der Beglaubigungsvermerk ein Datum enthält, eine solche Angabe nicht ersetzt, weil Zeit und Ort der tatsächlichen Unterfertigung mit dem Ort und Zeit der Beglaubigung keineswegs ident sein müssen. Wenn aber dieser Umstand, nämlich die Identität des Zeitpunkts der Unterfertigung und der Beglaubigung aus dem Beglaubigungsvermerk selbst unzweideutig hervorgeht, ist den Anforderungen des Paragraph 27, Absatz 2, GBG, was die Zeit der Ausstellung der Urkunde betrifft, Genüge getan vergleiche 5 Ob 120/92; RIS-Justiz RS0060453).

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben, sodass dieser vom Rekursgericht herangezogene Abweisungsgrund nicht besteht. Wird von der Regel des § 21 GBG abgewichen, dass grundbücherliche Eintragungen nur gegen den zulässig sind, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft im Grundbuch erscheint, dann ist eine geschlossene Kette von Urkunden erforderlich, aus denen zu ersehen ist, dass der bürgerliche Vormann seine Rechte an denjenigen übertragen hat, von dem nunmehr der neue Erwerber seine Rechte ableitet. Jeder Zwischenerwerber muss dabei die Rechte in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben (SZ 67/44; RIS-Justiz RS0060699). Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, darf auch eine Vormerkung nicht bewilligt werden. Auch diesfalls ist ein gültiger Rechtsgrund (§ 26 Abs 2 iVm § 35 GBG) nachzuweisen (SZ 66/181). Um dem Bestimmbarkeitserfordernis des § 1054 ABGB zu genügen, bedarf es für den Fall des Erwerbs mehrerer Miteigentumsanteile von verschiedenen Personen der Anführung der einzelnen Kaufpreise oder aber zumindest der Klarstellung, in welchem Verhältnis der genannte Gesamtkaufpreis den einzelnen Verkäufern zukommen soll. Es entsprach schon bisher zweitinstanzlicher Rechtsprechung, dass die Bestimmung des Kaufpreises einen wesentlichen Bestandteil des Vertrages bildet und sich daher die grundbuchsrichterliche Prüfung eines Vertrags darauf zu erstrecken hat, ob bei dem Erwerb eines dinglichen Rechts der gültige Rechtsgrund gemäß § 26 Abs 2 GBG überhaupt gegeben ist. Ein Kaufvertrag kann nur dann als gültiger Rechtsgrund in diesem Sinn angesehen werden, wenn der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Kaufpreis hinsichtlich der einzelnen an den Käufer zu übertragenden Liegenschaftsanteile angeführt ist (NZ 1960, 134; Hoyer in Besprechung der E NZ 1991, 40; RPFSlgG 2258). Nur bei Ehegattenwohnungseigentum lässt die Rechtsprechung die Angabe des Gesamtkaufpreises genügen (NZ 1994, 193). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben, sodass dieser vom Rekursgericht herangezogene Abweisungsgrund nicht besteht. Wird von der Regel des Paragraph 21, GBG abgewichen, dass grundbücherliche Eintragungen nur gegen den zulässig sind, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft im Grundbuch erscheint, dann ist eine geschlossene Kette von Urkunden erforderlich, aus denen zu ersehen ist, dass der bürgerliche Vormann seine Rechte an denjenigen übertragen hat, von dem nunmehr der neue Erwerber seine Rechte ableitet. Jeder Zwischenerwerber muss dabei die Rechte in verbücherungsfähiger Art und Weise erworben haben (SZ 67/44; RIS-Justiz RS0060699). Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, darf auch eine Vormerkung nicht bewilligt werden. Auch diesfalls ist ein gültiger Rechtsgrund (Paragraph 26, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 35, GBG) nachzuweisen (SZ 66/181). Um dem Bestimmbarkeitserfordernis des Paragraph 1054, ABGB zu genügen, bedarf es für den Fall des Erwerbs mehrerer Miteigentumsanteile von verschiedenen Personen der Anführung der einzelnen Kaufpreise oder aber zumindest der Klarstellung, in welchem Verhältnis der genannte Gesamtkaufpreis den einzelnen Verkäufern zukommen soll. Es entsprach schon bisher zweitinstanzlicher Rechtsprechung, dass die Bestimmung des Kaufpreises einen wesentlichen Bestandteil des Vertrages bildet und sich daher die grundbuchsrichterliche Prüfung eines Vertrags darauf zu erstrecken hat, ob bei dem Erwerb eines dinglichen Rechts der gültige Rechtsgrund gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GBG überhaupt gegeben

ist. Ein Kaufvertrag kann nur dann als gültiger Rechtsgrund in diesem Sinn angesehen werden, wenn der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Kaufpreis hinsichtlich der einzelnen an den Käufer zu übertragenden Liegenschaftsanteile angeführt ist (NZ 1960, 134; Hoyer in Besprechung der E NZ 1991, 40; RPfISlgG 2258). Nur bei Ehegattenwohnungseigentum lässt die Rechtsprechung die Angabe des Gesamtkaufpreises genügen (NZ 1994, 193).

Im Zusammenhang damit haftet der für die Beurteilung des Grundbuchsgesuchs allein maßgeblichen Vertragsurkunde (vgl NZ 1991, 40) ein weiterer Mangel an, den das Rekursgericht zutreffenderweise als Abweisungsgrund erkannt hat. Nach § 433 ABGB muss nämlich die zum Eigentumserwerb erforderliche Urkunde die genaue Angabe der Personen, die das Eigentum übergeben und übernehmen, der Liegenschaft, die übergeben werden soll, mit ihren Bestandteilen, den Rechtsgrund der Übergabe, ferner Ort und Zeit des Vertragsabschlusses enthalten. Diesen Erfordernissen genügt die vorliegende Vertragsurkunde nicht, weil sie nicht erkennen lässt, welche Miteigentumsanteile von welchen Personen an die Antragstellerin übereignet werden. Es genügt dabei nicht, dass sich mehrere Verkäufer in ihrer Gesamtheit als Eigentümer einer Liegenschaft bezeichnen. Bei mehreren Verkäufern muss, wie es schon bisher zweitinstanzlicher Rechtsprechung entsprach, jeder verkaufte Anteil ziffernmäßig angeführt sein (RPfISlgG 1568, 2164, 2254, 2636; Feil, GrundbuchG<sup>3</sup> Rz 14 zu § 26 GBG). Im Zusammenhang damit haftet der für die Beurteilung des Grundbuchsgesuchs allein maßgeblichen Vertragsurkunde (vergleiche NZ 1991, 40) ein weiterer Mangel an, den das Rekursgericht zutreffenderweise als Abweisungsgrund erkannt hat. Nach Paragraph 433, ABGB muss nämlich die zum Eigentumserwerb erforderliche Urkunde die genaue Angabe der Personen, die das Eigentum übergeben und übernehmen, der Liegenschaft, die übergeben werden soll, mit ihren Bestandteilen, den Rechtsgrund der Übergabe, ferner Ort und Zeit des Vertragsabschlusses enthalten. Diesen Erfordernissen genügt die vorliegende Vertragsurkunde nicht, weil sie nicht erkennen lässt, welche Miteigentumsanteile von welchen Personen an die Antragstellerin übereignet werden. Es genügt dabei nicht, dass sich mehrere Verkäufer in ihrer Gesamtheit als Eigentümer einer Liegenschaft bezeichnen. Bei mehreren Verkäufern muss, wie es schon bisher zweitinstanzlicher Rechtsprechung entsprach, jeder verkaufte Anteil ziffernmäßig angeführt sein (RPfISlgG 1568, 2164, 2254, 2636; Feil, GrundbuchG<sup>3</sup> Rz 14 zu Paragraph 26, GBG).

Der Revisionsrekurs ist daher nicht berechtigt.

#### **Anmerkung**

E65449 5Ob63.02d

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

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00063.02D.0312.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20020312\_OGH0002\_0050OB00063\_02D0000\_000

**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)