jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/1/30 5Ob316/00g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.01.2001

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 S*****, vertreten durch Dr. Karl Schleinzer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Vormerkung des Eigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch*****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Oktober 2000, AZ 46 R 681/99h, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 11. Februar 1999, TZ 775/99, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird Folge gegeben und der angefochtene Beschluss dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Dem Erstgericht obliegt die Verständigung der Beteiligten und die grundbücherliche Durchführung dieses Beschlusses.

Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ ***** Grundbuch***** steht im Miteigentum von Christa (auch Christine) S***** zu 1/3, Elisabeth H***** zur Hälfte und Mag. Nikolaus E***** zu 1/6.

Am 19. 11. 1998 wurde zwischen diesen Miteigentümern als Verkäufern und der Antragstellerin als Käuferin ein Kaufvertrag abgeschlossen, wonach letztere sämtliche Miteigentumsanteile "kauft und übernimmt, sodass sie Alleineigentümer der kaufgegenständlichen Liegenschaft wird".

Unter Punkt III wurde vereinbart:Unter Punkt römisch III wurde vereinbart:

"Der einvernehmlich festgelegte Kaufpreis beträgt S 27,5 Millionen und wird Zug-um-Zug mit Unterfertigung dieses Vertrages bei dem hiemit bestellten Treuhänder Dr. W***** J*****, erlegt, mit dem gemeinsamen Treuhandauftrag, diesen Kaufpreis samt aufgelaufenen Zinsen den Verkäufern auszufolgen, sobald das lastenfreie Eigentumsrecht zugunsten der Käuferin grundbücherlich vorgemerkt ist und sobald eine rechtskräftige behördliche Abbruchbewilligung vorliegt".

Unter Punkt V wurde ua vereinbart, dass der Käuferin das Recht zustehe, die Auflösung des Vertrages ex tunc zu begehren, wenn nicht bis zum 30. 6. 1999 eine rechtskräftige Abbruchbewilligung vorliege.Unter Punkt römisch fünf wurde ua vereinbart, dass der Käuferin das Recht zustehe, die Auflösung des Vertrages ex tunc zu begehren, wenn

nicht bis zum 30. 6. 1999 eine rechtskräftige Abbruchbewilligung vorliege.

Unter Punkt VI gab der Geschäftsführer der Käuferin die eidesstattliche Erklärung ab, dass sich die Mehrheit der Geschäftsanteile der Käuferin in österreicher Hand befinde und sie organisatorisch und ökonomisch von Österreichern beherrscht werde.Unter Punkt römisch VI gab der Geschäftsführer der Käuferin die eidesstattliche Erklärung ab, dass sich die Mehrheit der Geschäftsanteile der Käuferin in österreicher Hand befinde und sie organisatorisch und ökonomisch von Österreichern beherrscht werde.

Punkt VIII des Kaufvertrages lautet:Punkt römisch VIII des Kaufvertrages lautet:

"Sohin erteilen die Verkäufer Christa S*****, auch Christine, geboren 04. 12. 1913, Elisabeth H*****, geboren 16. 04. 1944, Mag. Nikolaus E*****, geboren 07. 04. 1954 ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das Eigentumsrecht der Käuferin .... einverleibt werde".

Die Unterfertigung des Vertrages erfolgte auf Seite der Verkäufer nicht durch diese selbst, sondern durch den Rechtsanwalt Dr. W***** J*****, der jeweils an der namentlich bezeichneten Stelle der Verkäufer unterfertigte, jedoch ohne Hinweis auf seine Vertretungseigenschaft.

Vom 19. 11. 1998 datiert eine notarielle Beglaubigung der Echtheit der Zeichnung durch Dr. W***** J*****, welcher vom Notar die Bestätigung hinzugefügt wurde, dass diese "mit dem Zusatz für Christa (auch Christine) S*****, Mag. Nikolaus E*****, Elisabeth H*****" erfolgt sei. Mit gleichem Datum wurde die Echtheit der Zeichnung der Käuferin durch den selbständig zeichnungs- und vertretungsbefugten Geschäftsführer Herrn Dkfm. Peter Nikolaus L*****, geboren am 7. 1. 1946, Geschäftsführer, ebendort, bestätigt, sowie, dass gemäß § 89a der Notariatsordnung nach heute im Wege der elektronischen Datenübertragung vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätigt werde, dass nach dem derzeitigen Stand dieses Firmenbuchs der vorgenannte Herr Dkfm. Peter L*****, als selbständig zeichnungs- und vertretungsbefugter Geschäftsführer heute berechtigt ist, für die in diesem Firmenbuch unter FN***** eingetragene Firma S***** Gesellschaft mbH mit dem Sitz in *****selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.Vom 19. 11. 1998 datiert eine notarielle Beglaubigung der Echtheit der Zeichnung durch Dr. W***** J*****, welcher vom Notar die Bestätigung hinzugefügt wurde, dass diese "mit dem Zusatz für Christa (auch Christine) S*****, Mag. Nikolaus E*****, Elisabeth H*****" erfolgt sei. Mit gleichem Datum wurde die Echtheit der Zeichnung der Käuferin durch den selbständig zeichnungs- und vertretungsbefugten Geschäftsführer Herrn Dkfm. Peter Nikolaus L*****, geboren am 7. 1. 1946, Geschäftsführer, ebendort, bestätigt, sowie, dass gemäß Paragraph 89 a, der Notariatsordnung nach heute im Wege der elektronischen Datenübertragung vorgenommener Einsicht in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien bestätigt werde, dass nach dem derzeitigen Stand dieses Firmenbuchs der vorgenannte Herr Dkfm. Peter L*****, als selbständig zeichnungs- und vertretungsbefugter Geschäftsführer heute berechtigt ist, für die in diesem Firmenbuch unter FN***** eingetragene Firma S***** Gesellschaft mbH mit dem Sitz in *****selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen.

Am 9. Februar 1999 begehrte die Käuferin die Vormerkung des Eigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****unter Vorlage des Kaufvertrages vom 19. 11. 1998 samt der beschriebenen notariellen Beurkundung sowie drei Vollmachten für Dr. W***** J*****, ausgestellt von den drei Miteigentümern, wobei Spezialvollmachten, lautend auf das konkrete Geschäft von Mag. Nikolaus E***** (am 20. 10. 1998) und Elisabeth H***** (am 10. 11. 1998) vorliegen. Von Christine M. S*****, geboren 4. 12. 1913 wurde eine mit 26. 8. 1992 datierte Vollmacht samt notarieller Beglaubigung der Unterschrift der Christa (auch Christine) S***** vorgelegt. Dabei handelt es sich um einen Vollmachtsvordruck, dem in Maschinschrift folgender Satz angefügt ist: "Diese Vollmacht gilt insbesondere für den Verkauf der Liegenschaft EZ ***** KG *****".

Darunter findet sich in anderer Maschinschrift: "Wien am 26. 8. 1992".

Mit Beschluss vom 27. März 2000 des BG Döbling wurde zu 1 P 68/99-28 für Christine S***** Rechtsanwalt Dr. Friedrich B***** gemäß § 273 ABGB zum Sachwalter bestellt, dies zur Besorgung der Vermögensverwaltung des in Österreich befindlichen Vermögens der Frau S***** und damit im Zusammenhang stehende Vertretung vor Ämtern, Behörden, Gerichten und gegenüber privaten Vertragspartnern.Mit Beschluss vom 27. März 2000 des BG Döbling wurde zu 1 P 68/99-28 für Christine S***** Rechtsanwalt Dr. Friedrich B***** gemäß Paragraph 273, ABGB zum Sachwalter bestellt, dies zur Besorgung der Vermögensverwaltung des in Österreich befindlichen Vermögens der Frau S***** und damit im Zusammenhang stehende Vertretung vor Ämtern, Behörden, Gerichten und gegenüber privaten Vertragspartnern.

Die Antragstellerin begründet ihr Ansuchen um Vormerkung des Eigentumsrechtes neben den vorgelegten Urkunden noch darauf, dass keine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliege und keine Vollmacht von Christine S***** im Sinn des § 31 Abs 6 GBG. Da diese Miteigentümerin in New York lebe und an Morbus Alzheimer leide, lägen erhebliche Gründe im Sinn des § 43 Abs 1 GBG vor, weshalb ersucht werde, die Klagefrist für die Rechtfertigung auf zumindest drei Monate auszudehnen.Die Antragstellerin begründet ihr Ansuchen um Vormerkung des Eigentumsrechtes neben den vorgelegten Urkunden noch darauf, dass keine Unbedenklichkeitsbescheinigung vorliege und keine Vollmacht von Christine S***** im Sinn des Paragraph 31, Absatz 6, GBG. Da diese Miteigentümerin in New York lebe und an Morbus Alzheimer leide, lägen erhebliche Gründe im Sinn des Paragraph 43, Absatz eins, GBG vor, weshalb ersucht werde, die Klagefrist für die Rechtfertigung auf zumindest drei Monate auszudehnen.

Das Erstgericht bewilligte aufgrund der obgenannten Urkunden und des Ansuchens der Antragstellerin die Vormerkung des Eigentumsrechtes für sie und erteilte ihr zur Erhebung der Rechtfertigungsklage hinsichtlich des 1/3 Anteiles der Christine S***** eine Frist von sechs Monaten.

Nach weiterer Fristverlängerung wurde mittlerweile die Rechtfertigungsklage eingebracht.

Einem dagegen von sämtlichen Miteigentümern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und änderte den erstgerichtlichen Beschluss dahin ab, dass der gesamte Antrag auf Vormerkung des Eigentumsrechts abgewiesen wurde.

Nach § 31 Abs 6 GBG könne aufgrund von Urkunden eines Machthabers eine Einverleibung gegen den Machtgeber nur dann bewilligt werden, wenn die von diesem ausgefertigte Vollmacht entweder auf das bestimmte Geschäft laute oder doch nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen um die Einverleibung ausgestellt sei. § 35 GBG bestimmte über die Vormerkung: Wenn die beigebrachte Urkunde nicht alle in den §§ 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse der Einverleibung, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (§§ 26, 27 GBG) zur grundbücherlichen Eintragung besitze, könne aufgrund der Urkunde die Vormerkung bewilligt werden.Nach Paragraph 31, Absatz 6, GBG könne aufgrund von Urkunden eines Machthabers eine Einverleibung gegen den Machtgeber nur dann bewilligt werden, wenn die von diesem ausgefertigte Vollmacht entweder auf das bestimmte Geschäft laute oder doch nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen um die Einverleibung ausgestellt sei. Paragraph 35, GBG bestimmte über die Vormerkung: Wenn die beigebrachte Urkunde nicht alle in den Paragraphen 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse der Einverleibung, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (Paragraphen 26,, 27 GBG) zur grundbücherlichen Eintragung besitze, könne aufgrund der Urkunde die Vormerkung bewilligt werden.

Einer solchen Bewilligung stehe aber hinsichtlich der Miteigentümerin Christine S***** folgender Umstand entgegen:

Nach § 27 Abs 1 GBG müssten Urkunden, aufgrund deren eine bücherliche Eintragung geschehen solle, frei von solchen sichtbaren Mängeln sein, durch die ihre Glaubwürdigkeit geschwächt werde. Die Glaubwürdigkeit der von Christine M. S***** unterfertigten Vollmacht sei aber zweifellos beeinträchtigt, weil die Einfügung "diese Vollmacht gilt insbesondere ..." offensichtlich nicht zum selben Zeitpunkt wie die Ausstellung der Urkunde, deren Ort und Datum mit einer anderen Maschinschrift vermerkt wurde, erfolgt sei. Dies erwecke den Verdacht, dass der Vollmachtsinhalt nachträglich einseitig erweitert worden sei. Dazu komme, dass aus der Urkunde Zeit und Ort der Ausfertigung zweifelsfrei ersichtlich sein müssten. Im vorliegenden Fall liege der Verdacht nahe, dass Ort und Zeit nachträglich eingefügt worden seien und dass die Vollmacht sohin von Christine M. S***** gerade nicht am 26. 8. 1992 in Wien unterfertigt worden sei. Dass die Beglaubigung der Unterschrift der Machtgeberin mit diesem Datum in Wien erfolgt sei, möge hieran nichts zu ändern, weil die Daten des Beglaubigungsvermerks nicht die zweifelsfreie Anführung der Daten über die Ausfertigung der Urkunde ersetzen könnten.Nach Paragraph 27, Absatz eins, GBG müssten Urkunden, aufgrund deren eine bücherliche Eintragung geschehen solle, frei von solchen sichtbaren Mängeln sein, durch die ihre Glaubwürdigkeit geschwächt werde. Die Glaubwürdigkeit der von Christine M. S***** unterfertigten Vollmacht sei aber zweifellos beeinträchtigt, weil die Einfügung "diese Vollmacht gilt insbesondere ..." offensichtlich nicht zum selben Zeitpunkt wie die Ausstellung der Urkunde, deren Ort und Datum mit einer anderen Maschinschrift vermerkt wurde, erfolgt sei. Dies erwecke den Verdacht, dass der Vollmachtsinhalt nachträglich einseitig erweitert worden sei. Dazu komme, dass aus der Urkunde Zeit und Ort der Ausfertigung zweifelsfrei ersichtlich sein müssten. Im vorliegenden Fall liege der Verdacht nahe, dass Ort und Zeit nachträglich eingefügt worden seien und dass die Vollmacht sohin von Christine M. S***** gerade nicht am 26. 8. 1992 in Wien unterfertigt worden sei. Dass die Beglaubigung der

Unterschrift der Machtgeberin mit diesem Datum in Wien erfolgt sei, möge hieran nichts zu ändern, weil die Daten des Beglaubigungsvermerks nicht die zweifelsfreie Anführung der Daten über die Ausfertigung der Urkunde ersetzen könnten.

Damit liege hinsichtlich Christine S***** keine taugliche Grundlage für eine bücherliche Eintragung vor.

Von diesem Abweisungsgrund sei aber auch das Vormerkungsbegehren hinsichtlich der anderen Miteigentümer erfasst, sodass eine Teilabweisung und Teilstattgebung hinsichtlich der anderen Miteigentümer nicht in Betracht komme. Im Kaufvertrag sei nämlich unter Punkt II ausdrücklich vereinbart worden, dass die Antragstellerin als Käuferin Alleineigentümerin der Liegenschaft werden solle. In Punkt III des Vertrages sei ein Gesamtkaufpreis ausbedungen worden, welcher vom Treuhänder den Verkäufern ausgefolgt werden sollte, sobald das lastenfreie Eigentumsrecht zugunsten der Käuferin vorgemerkt sei und eine rechtskräftige Abbruchbewilligung vorliege. Damit ergebe die Vertragsauslegung, dass die Antragstellerin Eigentum nur an der gesamten Liegenschaft erwerben habe wollen.Von diesem Abweisungsgrund sei aber auch das Vormerkungsbegehren hinsichtlich der anderen Miteigentümer erfasst, sodass eine Teilabweisung und Teilstattgebung hinsichtlich der anderen Miteigentümer nicht in Betracht komme. Im Kaufvertrag sei nämlich unter Punkt römisch II ausdrücklich vereinbart worden, dass die Antragstellerin als Käuferin Alleineigentümerin der Liegenschaft werden solle. In Punkt römisch III des Vertrages sei ein Gesamtkaufpreis ausbedungen worden, welcher vom Treuhänder den Verkäufern ausgefolgt werden sollte, sobald das lastenfreie Eigentumsrecht zugunsten der Käuferin vorgemerkt sei und eine rechtskräftige Abbruchbewilligung vorliege. Damit ergebe die Vertragsauslegung, dass die Antragstellerin Eigentum nur an der gesamten Liegenschaft erwerben habe wollen.

Die weiteren Abweisungsgründe, die in den Rekursen herangezogen worden seien, lägen allerdings nicht vor. Dass die Käuferin ihren satzungsgemäßen Sitz in Inland habe, sei im notariellen Beglaubigungsvermerk auf dem Kaufvertrag dokumentiert. Darin sei auch die selbständige Zeichnungs- und Vertretungsbefugnis des Geschäftsführers aufgrund einer Einsicht in das Firmenbuch bestätigt worden.

Auch der Bestimmung des § 5 Abs 3 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz LGBl Nr 11/1998 sei entsprochen worden, indem der Geschäftsführer der Antragstellerin in Punkt VI des Kaufvertrages eine entsprechende Erklärung abgegeben habe.Auch der Bestimmung des Paragraph 5, Absatz 3, Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz Landesgesetzblatt Nr 11 aus 1998, sei entsprochen worden, indem der Geschäftsführer der Antragstellerin in Punkt römisch VI des Kaufvertrages eine entsprechende Erklärung abgegeben habe.

In Hinblick darauf, dass unter Punkt I des Kaufvertrages der Grundbuchsstand und damit die Miteigentumsverhältnisse wiedergegeben worden seien, schade es nicht, dass die Aufsandungserklärung von den drei Miteigentümern gemeinschaftlich für die gesamte Liegenschaft und nicht von jedem für seinen Anteil abgegeben wurden, ebensowenig, dass ein Gesamtkaufpreis für die gesamte Liegenschaft vereinbart worden sei und keine betragsmäßige Aufteilung auf die drei Verkäufer. Deren Anteile seien nämlich aus Punkt I des Vertrages ersichtlich. In Anbetracht der gleichzeitig vorgelegten Vollmachten erscheine es auch unbedenklich, dass Dr. J***** als Vertreter der drei Verkäufer mit eigenem Namen ohne Zusatz oder Hinweis auf die Vertretung den Vertrag unterfertigt habe.In Hinblick darauf, dass unter Punkt römisch eins des Kaufvertrages der Grundbuchsstand und damit die Miteigentumsverhältnisse wiedergegeben worden seien, schade es nicht, dass die Aufsandungserklärung von den drei Miteigentümern gemeinschaftlich für die gesamte Liegenschaft und nicht von jedem für seinen Anteil abgegeben wurden, ebensowenig, dass ein Gesamtkaufpreis für die gesamte Liegenschaft vereinbart worden sei und keine betragsmäßige Aufteilung auf die drei Verkäufer. Deren Anteile seien nämlich aus Punkt römisch eins des Vertrages ersichtlich. In Anbetracht der gleichzeitig vorgelegten Vollmachten erscheine es auch unbedenklich, dass Dr. J***** als Vertreter der drei Verkäufer mit eigenem Namen ohne Zusatz oder Hinweis auf die Vertretung den Vertrag unterfertigt habe.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Höchstgerichtes zur Frage, ob eine Urkunde mit Einfügungen in verschiedenen Maschinschriften im Sinn des § 27 Abs 1 GBG als bedenklich anzusehen sei, nicht vorliegeDas Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Höchstgerichtes zur Frage, ob eine Urkunde mit Einfügungen in verschiedenen Maschinschriften im Sinn des Paragraph 27, Absatz eins, GBG als bedenklich anzusehen sei, nicht vorliege.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des

rekursgerichtlichen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung des Beschlusses des Erstgerichtes. Unter Punkt II der Rechtsmittelausführungen wird klargestellt, dass die Antragstellerin in eventu für den Fall der Abweisung des Begehrens um Vormerkung des Eigentumsrechts hinsichtlich der Miteigentümerin Christine S***** die Teilstattgebung ihres Antrags hinsichtlich der übrigen beiden Miteigentümer begehrt.Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des rekursgerichtlichen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung des Beschlusses des Erstgerichtes. Unter Punkt römisch II der Rechtsmittelausführungen wird klargestellt, dass die Antragstellerin in eventu für den Fall der Abweisung des Begehrens um Vormerkung des Eigentumsrechts hinsichtlich der Miteigentümerin Christine S***** die Teilstattgebung ihres Antrags hinsichtlich der übrigen beiden Miteigentümer begehrt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus Gründen der Rechtssicherheit und Vereinheitlichung der Rechtsprechung zulässig, er ist auch berechtigt.

Gemäß § 1 Abs 1 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, LGBl Nr 11/1998 idF LGBl Nr 57/1999 bedarf der Erwerb des Eigentums unter Lebenden durch Ausländer zu seiner Gültigkeit der behördlichen Genehmigung. Als Ausländer in diesem Sinn gelten nach § 2 Abs 3 leg cit juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland, an denen Ausländer im Sinn der Z 1 oder 2 überwiegend beteiligt sind. Daneben ordnet § 5 Abs 3 Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz an, dass dann, wenn Erwerber eine juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland ist, deren Statuten gemäß zur Vertretung nach außen hin berufene Organe eine verbindliche Erklärung darüber abzugeben haben, ob und in welchem Ausmaß Ausländer im Sinn des § 2 Z 1 oder 2 an der juristischen Person oder Personengesellschaft beteiligt sind.Gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, Landesgesetzblatt Nr 11 aus 1998, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 57 aus 1999, bedarf der Erwerb des Eigentums unter Lebenden durch Ausländer zu seiner Gültigkeit der behördlichen Genehmigung. Als Ausländer in diesem Sinn gelten nach Paragraph 2, Absatz 3, leg cit juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland, an denen Ausländer im Sinn der Ziffer eins, oder 2 überwiegend beteiligt sind. Daneben ordnet Paragraph 5, Absatz 3, Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz an, dass dann, wenn Erwerber eine juristische Person oder rechtsfähige Personengesellschaft mit dem satzungsgemäßen Sitz im Inland ist, deren Statuten gemäß zur Vertretung nach außen hin berufene Organe eine verbindliche Erklärung darüber abzugeben haben, ob und in welchem Ausmaß Ausländer im Sinn des Paragraph 2, Ziffer eins, oder 2 an der juristischen Person oder Personengesellschaft beteiligt sind.

Diese Voraussetzung wurde durch die Erklärung des Geschäftsführers der Antragstellerin im Kaufvertrag erfüllt, weshalb die Ausländergrundverkehrsbehörde keine Negativbestätigung zu erteilen hatte.

Weiters ist dem Rekursgericht darin zuzustimmen, dass im vorliegenden Kaufvertrag die Bezeichnung der Kaufobjekte durch Bezug auf den dargestellten Grundbuchsstand ausreichend ist. Durch die Feststellung der einzelnen Miteigentumsanteile ist auch der auf jeden einzelnen Miteigentümer entfallende Kaufpreisteil ausreichend bestimmt, dies schon in Hinblick auf § 829 ABGB (vgl NZ 1991, 40). Weil der Kaufvertrag mit der Aufsandungserklärung als Einheit zu sehen ist (vgl RIS-Justiz RS0010950) bestehen auch keine Bedenken über den Umfang der Wirkung der einzelnen diesbezüglichen Erklärungen der Miteigentümer.Weiters ist dem Rekursgericht darin zuzustimmen, dass im vorliegenden Kaufvertrag die Bezeichnung der Kaufobjekte durch Bezug auf den dargestellten Grundbuchsstand ausreichend ist. Durch die Feststellung der einzelnen Miteigentumsanteile ist auch der auf jeden einzelnen Miteigentümer entfallende Kaufpreisteil ausreichend bestimmt, dies schon in Hinblick auf Paragraph 829, ABGB vergleiche NZ 1991, 40). Weil der Kaufvertrag mit der Aufsandungserklärung als Einheit zu sehen ist vergleiche RIS-Justiz RS0010950) bestehen auch keine Bedenken über den Umfang der Wirkung der einzelnen diesbezüglichen Erklärungen der Miteigentümer.

Was das angebliche Fehlen des Nachweises der Vertretungsmacht sowohl des für die Käuferin handelnden Geschäftsführers als auch des für Christine S***** handelnden Rechtsanwalts Dr. J***** betrifft, hat das Rekursgericht bereits zutreffend zum ersten darauf hingewiesen, dass aus Anlass der notariellen Unterschriftsbeglaubigung des Geschäftsführers der Antragstellerin auch dessen Vertretungsmacht durch Einsicht in das Firmenbuch im positiven Sinn geklärt wurde.

Zutreffend wurde weiters erkannt, dass das Fehlen der Voraussetzungen des§ 31 Abs 6 GBG an sich eine Vormerkung

des Eigentumsrechtes noch nicht unzulässig macht, jedoch die allgemeinen Vorschriften über die Voraussetzung von Urkunden im Grundbuchsverfahren einzuhalten sind. Insbesondere ist auch § 94 Abs 1 Z 2 GBG beachtlich, wenn gegründete Bedenken gegen das Bestehen und den Umfang einer Vertretungsmacht dessen vorliegen, der eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigte. Das Ansuchen kann nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein solcher ist, dass er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lässt (EvBl 1976/13; NZ 1980, 56 ua). Die Klärung gegründeter Bedenken und Zweifel ist stets dem Rechtsweg zu überlassen.Zutreffend wurde weiters erkannt, dass das Fehlen der Voraussetzungen des Paragraph 31, Absatz 6, GBG an sich eine Vormerkung des Eigentumsrechtes noch nicht unzulässig macht, jedoch die allgemeinen Vorschriften über die Voraussetzung von Urkunden im Grundbuchsverfahren einzuhalten sind. Insbesondere ist auch Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG beachtlich, wenn gegründete Bedenken gegen das Bestehen und den Umfang einer Vertretungsmacht dessen vorliegen, der eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigte. Das Ansuchen kann nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein solcher ist, dass er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lässt (EvBl 1976/13; NZ 1980, 56 ua). Die Klärung gegründeter Bedenken und Zweifel ist stets dem Rechtsweg zu überlassen.

Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes bestehen über die Wirksamkeit der als beschränkte Gattungsvollmacht zu wertenden Vollmachtsurkunde des Dr. J***** für Christine S***** weder Bedenken im Sinn des § 94 Abs 1 Z 2 GBG noch die vom Rekursgericht angenommenen Mängel im Sinn des § 27 GBG. Dass einer allgemeinen Vollmachtsurkunde durch Maschinschrift ein Beisatz bzw ein Ort und Datum angefügt wurde, welche in keinerlei Widerspruch zueinander oder zum Vertragstext stehen, und kein Umstand vorliegt, der die nachträgliche Anfügung dieser Worte annehmen ließe, lässt es nicht zu, von einer Schwächung der Glaubwürdigkeit der Urkunde auszugehen. Dies reicht als Abweisungsgrund für die begehrte Vormerkung des Eigentumsrechtes nicht aus.Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes bestehen über die Wirksamkeit der als beschränkte Gattungsvollmacht zu wertenden Vollmachtsurkunde des Dr. J***** für Christine S***** weder Bedenken im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG noch die vom Rekursgericht angenommenen Mängel im Sinn des Paragraph 27, GBG. Dass einer allgemeinen Vollmachtsurkunde durch Maschinschrift ein Beisatz bzw ein Ort und Datum angefügt wurde, welche in keinerlei Widerspruch zueinander oder zum Vertragstext stehen, und kein Umstand vorliegt, der die nachträgliche Anfügung dieser Worte annehmen ließe, lässt es nicht zu, von einer Schwächung der Glaubwürdigkeit der Urkunde auszugehen. Dies reicht als Abweisungsgrund für die begehrte Vormerkung des Eigentumsrechtes nicht aus.

Soweit noch releviert wurde, Dr. J***** habe ohne Hinweis auf seine Eigenschaft als Vertreter den Kaufvertrag unterfertigt, und die notarielle Beglaubigung sei insofern offenkundig falsch, stellt dies einen übertriebenen Formalismus dar. Schließlich finden sich die Unterschriften des Dr. J***** jeweils an jenen Stellen im Kaufvertrag, die mit den Namen der einzelnen Miteigentümer gekennzeichnet sind. Auch diesbezüglich liegt ein Mangel der Vertragsurkunde nicht vor.

Es liegt daher weder der vom Rekursgericht herangezogene noch ein anderer Abweisungsgrund vor.

Der Revisionsrekurs war daher im Sinne des Begehrens um Wiederherstellung des erstinstanzlichen Beschlusses berechtigt.

Anmerkung

E60707 05A03160

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00316.00G.0130.000

Dokumentnummer

JJT_20010130_OGH0002_0050OB00316_00G0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at