

Zweifel am Inhalt einer Grundbuchsurkunde

Die von der Einverleibung betroffenen Rechte müssen unzweifelhaft aus dem Inhalt der Grundbuchsurkunden hervorgehen. Erwecken die Urkunden Zweifel, führt dies zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs.

Aus der Begründung:

Nach der Rsp müssen die nach § 32 Abs 1 GBG notwendigen Angaben unzweifelhaft aus dem Inhalt der betreffenden Grundbuchsurkunden hervorgehen. Das ist der Fall, wenn die von der Einverleibung betroffenen Rechte in der Grundbuchsurkunde so eindeutig und unmissverständlich bezeichnet sind, dass sie auch im Hinblick auf die materiell-rechtliche Frage keinen Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0108861; RS0060878). Auch wenn es dem Grundbuchgericht grundsätzlich nicht verwehrt ist, aus den vorgelegten Urkunden unmittelbar logische Schlussfolgerungen zu ziehen (RIS-Justiz RS0060878 [T 27], RS0108861; 5 Ob 82/08 g NZ 2009/18 [Hoyer]), ist es nicht dessen Aufgabe, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunden erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573). Ein Wortlaut, der auch eine Deutung im gegenteiligen Sinn zulässt, führt damit schon wegen der damit einhergehenden Zweifel zur Abweisung des Antrags und begründet keine erhebliche Rechtsfrage über dessen Auslegung.

Aufschiebend bedingte Rechte können vor Eintritt der Bedingung im Grundbuch nicht eingetragen werden (RIS-Justiz RS0060269 [insb T 4]). Wird der Rechtserwerb von einer aufschiebenden Bedingung, insb der Erbringung einer Gegenleistung, abhängig gemacht, ist für die Einverleibung auch der Eintritt der Bedingung urkundlich nachzuweisen (vgl RIS-Justiz RS0060277).

Die Formulierung von Punkt 2.5 des Kaufvertrags, worin der Urkundenverfasser angewiesen wird, diesen Kaufvertrag im Grundbuch erst durchzuführen, wenn ihm die gesamte Kaufpreiszahlung nachgewiesen worden sei, entspricht den durch den OGH

bereits in den E 5 Ob 253/06 a und 5 Ob 172/08 t beurteilten Vertragsklauseln. IVm Punkt 2.2 des Vertrags, nach dem der Kaufpreis direkt an den Verkäufer zu entrichten ist, eröffnet die gewählte Formulierung die Möglichkeit, dass nach dem Parteiwillen die Verbücherung der vertraglich eingeräumten Rechte von der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises abhängig sein soll. Der Eintritt einer solchen Bedingung ist dem Grundbuchsgericht aber unter Einhaltung der Vorschriften der §§ 26 ff GBG urkundlich nachzuweisen (vgl RIS-Justiz RS0060364; 5 Ob 203/10 d), was der Parteiendisposition entzogen ist (vgl 5 Ob 317/00 d SZ 74/7; 5 Ob 294/05 d immolex 2006/91; 5 Ob 172/08 t; zuletzt 5 Ob 92/12 h).

Für ein aufschiebend bedingtes Recht kommt aber auch eine Vormerkung nicht in Frage (RIS-Justiz RS0060261 [T 3]).

Anmerkung:

Der Entscheidung des OGH ist grundsätzlich zuzustimmen: Tatsächlich müssen die notwendigen Angaben für eine Grundbucheintragung unmittelbar aus den Grundbuchsurkunden zu entnehmen sein. Selbstredend – anders wäre ja auch der Grundbuchsrechtspfleger nicht imstande, die Eintragung durchzuführen. Insofern müssen natürlich auch „die von der Eintragung betroffenen Rechte in der Grundbuchsurkunde so eindeutig und unmissverständlich bezeichnet [werden], dass diese auch im Hinblick auf die materiell-rechtliche Frage keinen Zweifel aufkommen lässt“. Auch die angesprochene Auslegungsbefugnis des Grundbuchsgerichts ist nur in diesem Sinn zu verstehen: Nur wenn auslegungsbedürftige Urkunden einen Schluss auf die Eintragung eines Rechts zulassen, kann die Vornahme einer Auslegung zweckentsprechend sein. Wenn das Grundbuchsgericht allerdings im Rahmen der Auslegung ermitteln müsste, worauf sich der Eintragungsantrag überhaupt richtet, wäre der Möglichkeit von Fehleintragungen Tür und Tor geöffnet. Der eigentliche Inhalt der Entscheidung lässt ebenfalls wenig Grund zum Zweifel offen: Es entspricht der hL und hRsp, dass der Eintritt einer Bedingung dem Grundbuchsgericht urkundlich nachzuweisen ist. Dabei

§ 32 Abs 1 GBG

OGH

24. 1. 2013.

5 Ob 240/12 y

Grundbuchs-
urkunde;
Auslegung von
Grundbuchs-
urkunden;
aufschiebend
bedingtes Recht

2014/18

ist die dafür vorgesehene Form – also notarielle Beglaubigung – einzuhalten. Die Bezahlung des Kaufpreises als hier kaufvertragsgegenständliche Bedingung für die Einverleibung des Eigentumsrechts des Käufers ist übrigens nicht durch einen notariell beglaubigten Kontoauszug

nachzuweisen, sondern durch eine notariell beglaubigt unterfertigte Quittung des Verkäufers.

Stefan Malainer/Andreas Staribacher

Dr. Stefan Malainer ist Rechtsanwalt und Immobilienverwalter in Wien.
Dr. Andreas Staribacher ist Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in Wien.