



BESCHLUSS

Das Landesgericht Innsbruck als Rekursgericht hat durch Mag. Mühlegger als Vorsitzenden sowie Mag. Linder und Dr. Dietrich als weitere Mitglieder des Senates in der Grundbuchssache des Antragstellers [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], vertreten durch [REDACTED] [REDACTED], wegen Einverleibung von Wohnungseigentum ob der Liegenschaft [REDACTED] auf Anteilen B-LNR 11 und 88 u.a. über den Rekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes Hall i.T. vom 28.4.2025, TZ 1209/2025 - 2, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen:

Dem Rekurs wird **keine** Folge gegeben.

Der Entscheidungsgegenstand übersteigt EUR 30.000,--.

Der Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG:

Der Antragsteller schloss mit der grundbücherlichen Eigentümerin von 58/2255-Anteilen (B-LNR 11) und 6/2255-Anteilen (B-LNR 88) an der Liegenschaft [REDACTED] [REDACTED] am [REDACTED] einen Kaufvertrag über diese Liegenschaftsanteile, der unter Punkt „III. Kaufpreis“ folgenden auszugsweise wiedergegebenen Inhalt aufwies:

„Der Kaufpreis für die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile samt Zubehör

wird zwischen den Vertragsteilen mit dem Pauschalbetrag von EUR 282.000,-- (in Worten: Euro zweihundertzweiundachzigtausend) festgesetzt. Demgemäß wird der Kaufpreis für die Wohnung mit EUR 259.000,00 und jener für den Tiefgaragenstellplatz mit EUR 23.000,00 aufgeteilt und festgesetzt..

Der gesamte Kaufpreis für die gesamten Liegenschaftsanteile samt daran verbundenem Wohnungseigentum in Höhe von EUR 282.000,-- ist nach allseitiger beglaubigter Fertigung dieses Vertrages durch die Vertragsteile binnen 4 Wochen auf das vom Verhagsverfasser einzurichtende Treuhandkonto zur Anweisung zu bringen.

Aus diesem Betrag hat der Vertragsverfasser nach Vorliegen eines Rangordnungsbeschlusses der beabsichtigten Veräußerung den Kaufgegenstand betreffend die Geldlastenfreiheit des Kaufgegenstandes herzustellen, indem er Zug um Zug gegen Übermittlung entsprechender Löschungserklärungen die zu C-LNr. 20 und 36 ersichtlichen pfandrechtlich sichergestellten Darlehen abdeckt. Gleichzeitig ist das zu C-LNr. 37 aufscheinende Veräußerungsverbot für Land Tirol zu löschen.

Der sodann noch verbleibende Kaufpreis ist der Verkäuferin nach Übergabe des Kaufgegenstandes in vereinbartem Zustand an den Käufer weiterzuleiten, sobald das Eigentumsrecht des Käufers am Kaufgegenstand einverleibt ist. Die Verkäuferin hat dem Vertragsverfasser hiezu schriftlich eine Kontoverbindung bekannt zu geben, auf die sie diesen restlichen Kaufpreis überwiesen haben will.

Sämtliche Zahlungen haben ausschließlich auf das vom Vertragserrichter und hiermit einvernehmlich zum Treuhänder bestellten Herrn [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], bei der Raiffeisenbank [REDACTED] [REDACTED] einzurichtende Treuhandkonto zu erfolgen. Für den Fall des Zahlungsverzuges gelten 4 % Verzugszinsen p.a. als vereinbart.

Das bezughabende Grundbuchsgesuch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers am Kaufgegenstand darf vom Vertragsverfasser erst nach Einlangen des gesamten Kaufpreises von € 282.000,-- auf dessen Treuhandkonto abgefertigt

werden. Nach dem Willen der Vertragsteile stellt dies vereinbarungsgemäß keine aufschiebende Bedingung dar, sondern wird dies ausdrücklich ausschließlich als Auftrag und Weisung an den Vertragsverfasser vereinbart, sodass es eines Nachweises darüber gegenüber dem Grundbuchsgericht nicht bedarf. (...)“

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt der Antragsteller unter Vorlage des Kaufvertrags vom [REDACTED] samt Bestätigung der Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer, der [REDACTED], des [REDACTED], der Löschungserklärung vom [REDACTED], der Lösungsquittung vom [REDACTED], der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom [REDACTED] und der Bestätigung vom [REDACTED] u.a. die Einverleibung des Eigentumsrechts an 58/2255-Anteilen (B-LNR 11) und 6/2255-Anteilen (B-LNR 88) an der Liegenschaft [REDACTED].

Mit dem **bekämpften Beschluss** hat das Erstgericht den Antrag abgewiesen.

Begründend führte es aus, dass Punkt III. des Kaufvertrags dahin zu verstehen sei, dass damit die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrags vom Nachweis der Bezahlung des Kaufpreises abhängig sei, wobei den Parteien keine Disposition über Form und Inhaltserfordernisse iSd §§ 26 ff GBG für den Nachweis des Eintritts einer vereinbarten Bedingung zustehe.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der fristgerechte **Rekurs des Antragstellers** mit dem Antrag auf Abänderung der bekämpften Entscheidung in Richtung einer vollständigen Antragstattgebung, allenfalls unter Erteilung eines Verbesserungsauftrages, wonach bei den Begehren 1-3 eine Einschränkung auf B-LNR 11 zu entfallen habe.

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Der Rekurswerber argumentiert, dass das Erstgericht in Punkt III. des Kaufvertrages keine aufschiebende Bedingung hätte erkennen dürfen, weil darin ausgeführt sei,

dass diese Klausel nach dem Willen der Vertragsteile keine auschiebende Bedingung darstellt, sondern nur einem Auftrag und eine Weisung an den Vertragsverfasser. Da dem Grundbuchgericht verboten sei eine vom Wortsinn der Grundbuchsurkunde abweichenden Interpretation vorzunehmen, wäre dem Eintragungsbegehren, allenfalls unter Erteilung eines Verbesserungsauftrages, wonach bei den Begehren 1-3 eine Einschränkung auf B-LNR 11 zu entfallen habe stattzugeben gewesen.

Dieser Argumentation kann sich der Rekursenat nicht anschließen:

Gemäß § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Dabei ist es dem Grundbuchgericht nach ständiger Rechtsprechung des Fachsenats (RS0060573) verwehrt, 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 Grundbuchgesuchs zu führen (5 Ob 157/23h).

Grundsätzlich hat sich das Grundbuchgericht bei der Prüfung des Gesuchs auf die Auslegung des Wortlauts eines Vertrags zu beschränken (RS0060573 [T10]), komplizierte Erwägungen tatsächlicher und rechtlicher Natur, um den wahren Willen der Vertragsteile zu ergründen, sind nicht anzustellen (RS0060573 [T11]). Wenn es auch dem Grundbuchgericht durchaus zusteht, aus den ihm vorgelegten Urkunden unmittelbar logische Schlussfolgerungen zu ziehen (5 Ob 82/08g; 5 Ob 141/09k; 5 Ob 157/23h), hat es sich doch im Übrigen auf die Auslegung des Wortlauts eines Vertrags zu beschränken, keinen davon abweichenden Parteiwillen zu ermitteln und keine Zweifelsfragen durch vom Wortsinn nicht mehr gedeckte Interpretation zu klären (5 Ob 157/23h; 5 Ob 141/09k mwN).

Zu 5 Ob 206/13z (wie bereits zuvor in den Entscheidungen 5 Ob 253/06a,

5 Ob 172/08t sowie zuletzt 5 Ob 120/13b) beurteilt der zuständige Fachsenat beim OGH eine der hier gegenständlichen Bestimmung vergleichbare Bestimmung (wörtlich: *„Die Vertragsteile erteilen sohin der Vertragsrichterin einvernehmlich und einseitig unwiderruflich den Auftrag: [...] und aus dem bei ihr erliegenden Kaufpreis nach Vorliegen der Anmerkung und Zustellung des Rangordnungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung bei unverändertem Lastenstand beim Kaufobjekt [...] nach Eintritt der Rechtswirksamkeit dieses Vertrages den Kaufpreis auf das Konto des Verkäufers zuzüglich Zinsen abzüglich Spesen zu überweisen. [...] Die Vertragsrichterin wird angewiesen den gegenständlichen Vertrag erst nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises im Grundbuch durchzuführen, wobei dies lediglich eine Anweisung an die Vertragsrichterin darstellt und dem Grundbuchsgericht nicht nachzuweisen ist.“*) als aufschiebende Bedingung. Die hiesige Klausel unterscheidet sich aber von den bereits beurteilten bloß durch den weiteren Zusatz *„Nach dem Willen der Vertragsteile stellt dies vereinbarungsgemäß keine aufschiebende Bedingung dar, sondern wird dies ausdrücklich ausschließlich als Auftrag und Weisung an den Vertragsverfasser vereinbart, sodass es eines Nachweises darüber gegenüber dem Grundbuchsgericht nicht bedarf“*, was im Hinblick darauf, dass auch zu 5 Ob 206/13z nach der Formulierung die Vertragsrichterin bloß angewiesen wurde, keine abweichende Beurteilung erfordert. Zudem geht es schon rein nach Auslegung des Wortlauts dieser Klausel (arg.: „sodass“) nur um die Vermeidung einer Nachweispflicht gegenüber dem Grundbuchsgericht. Selbst wenn man das nicht so sehen würde läge aber zumindest eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde vor, welche einer Eintragung ebenso entgegenstehen würde.

Bei Einräumung eines Rechts unter einer Bedingung und der Zustimmung zur Einverleibung unter dieser Bedingung muss deren Eintritt urkundlich nachgewiesen werden (RS0060364; Hagleitner in Kodek, Grundbuchsrecht² § 26 GBG Rz 8 (Stand 1.9.2016, rdb.at)). Der Eintritt einer vertraglichen Bedingung ist dem

Grundbuchgericht urkundlich nachzuweisen (RS0105966). Eine konditionale Verknüpfung zwischen einem Verbücherungsanspruch und einer Bedingung in der Vertragsurkunde reicht aus, die Verbücherung von einem urkundlichen Nachweis des Eintritts der Bedingung im Sinn des § 31 GBG abhängig zu machen (vgl RS0060364 [T3, T6]). Eine ausdrückliche Aufnahme der Bedingung (auch) in die Aufsandungserklärung wird nicht verlangt (5 Ob 157/23h).

Auch die zum Teil in Verträgen zu findende Bestimmung, dass der Eintritt der Bedingung dem Grundbuch nicht nachzuweisen sei, ändert nichts an der Verpflichtung der Parteien, einen diesbezüglichen grundbuchsfähigen Nachweis zu erbringen, da den Parteien die Disposition darüber, was oder in welcher Form dem Grundbuch nachzuweisen ist, nicht zusteht. Ist daher die Rechtswirksamkeit eines Kaufvertrags davon abhängig, dass der Kaufpreis beim Verkäufer vollständig einlangt, so ist der Eintritt dieser Bedingung durch eine den Vorschriften der § 26 ff entsprechende Urkunde, zB durch eine vom Verkäufer beglaubigt gefertigte Zahlungseingangsbestätigung, nachzuweisen. Gleiches gilt für Vereinbarungen in einem Kaufvertrag, wonach die Verbücherung des Kaufvertrages erst nach Einlangen des Kaufpreises auf dem hierfür eingerichteten Treuhandkonto durchgeführt werden darf. Der Eintritt dieser Bedingung ist dem Grundbuchgericht durch eine den §§ 26 ff entsprechende Urkunde nachzuweisen (Hagleitner in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 26 GBG Rz 8 (Stand 1.9.2016, rdb.at)).

Zu 5 Ob 206/13z stellte der OGH daher klar, dass eine aufschiebende Bedingung wie die vorliegende ohne Nachweis der Zahlung einer Einverleibung entgegen steht und auch der einer derart als Bedingung zu verstehenden Vertragsklausel beigefügte Verzicht einer Beweisführung vor dem Grundbuchgericht die Antragsteller nicht von ihrer Verpflichtung, deren Eintritt in grundbuchstauglicher Form nachzuweisen, entbindet (5 Ob 206/13z; 5 Ob 120/13b). Es stellt aber immer noch ständige Rechtsprechung des zuständigen Fachsenats dar, dass bei Einräumung eines Rechts unter einer Bedingung, deren Eintritt auch dann urkundlich nachzuweisen ist, wenn

diese Urkunde die Vereinbarung enthält, dass es für die Eintragung im Grundbuch keines derartigen Nachweises bedarf (5 Ob 91/21z; 5 Ob 206/13z; 5 Ob 187/06w; RS0105966, RS0060364 [T8]).


Eine Verbesserung nach § 82 a ist nur bei einem Formgebreehen, das die ordnungsgemäße Behandlung zu hindern geeignet ist, möglich. Damit schließt das Gesetz eine Verbesserung bei einem Inhaltsmangel aus. Inhaltliche Mängel des Antrags sind daher nie verbesserungsfähig (Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht² § 82a GBG Rz 2 (Stand 1.9.2016, rdb.at)).


Folglich überzeugt die Argumentation im Rekurs nicht.

Entscheidungen in Grundbuchssachen sind idR vermögensrechtlicher Natur, sodass – weil sie nicht in einem Geldbetrag bestehen – ein Bewertungsausspruch des Rekursgerichtes erforderlich ist (Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² § 126 GBG Rz 14 (Stand 1.9.2016, rdb.at)). Im Hinblick auf den Wert der Eigentumswohnung war auszusprechen, dass der Entscheidungsgegenstand EUR 30.000,-- übersteigt.

Mangels Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung war der ordentliche Revisionsrekurs nicht zuzulassen (§ 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG).

Landesgericht Innsbruck, Abteilung 4
Innsbruck, am 3.7.2025
Mag. Martin Mühlegger, Richter

	Unterzeichnet von	Mag. Martin Mühlegger
	Datum	04.07.2025
	Prüfinformation	Informationen zur Signaturprüfung unter https://www.signaturprüfung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 (eIDAS-VO) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

	Datum/Zeit	2025-07-07T09:03:22+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur