

So geht nach einer Entscheidung des OGH bei einem eingetragenen **Fruchtgenussrecht** die Verpflichtung, den Wert der Dienstbarkeit nach Ableben des Berechtigten an die Erben auszahlend, nicht auf einen Dritten über, wenn im Grundbuch nur die „Dienstbarkeit des Fruchtgenusses im Sinne des Kaufvertrags“ einverleibt wurde (6 Ob 11/82 = NZ 1983, 185). Wenngleich diese Entscheidung im Ergebnis nicht zu beanstanden ist, bestehen Zweifel, ob hier auch eine Eintragung, die ausdrücklich auf einen Vertragspunkt im Sinne von „Dienstbarkeit des Fruchtgenusses im Sinne Punkt x des Kaufvertrags“ verweist, gegenständlich etwas ändern würde. Die Verpflichtung, den Wert des Fruchtgenussrechts an die Erben auszahlend, kann schwer als nähere Regelung des im Hauptbuch eingetragenen Rechts verstanden werden. Wohl muss es sich bei den zu verdinglichenden Vertragspunkten nicht immer um Hauptleistungspflichtigen handeln. Ein thematischer Zusammenhang mit der im Hauptbuch angeführten Beschreibung des dinglichen Rechts ist jedoch durch den Verweis herzustellen.

- 8 Bei den „**wesentlichen Bestimmungen**“, die eine kurze Fassung nicht zulassen, hat das Gesetz primär in **Worten auszudrückende Vertragspunkte** vor Augen, wobei allerdings auch eine Bezugnahme auf Pläne zulässig sein muss (vgl. *Hoyer*, NZ 2015, 367 unter Hinweis auf Teilungspläne und Pläne über den Verlauf von Servituten). Bei einer in Ziffern auszudrückenden zu sichernden Geldforderung (etwa bei einer umfassenden Zinsstaffel) erscheint eine Bezugnahme (etwa aus verfahrensökonomischen) auf die Urkundensammlung jedoch nicht möglich (aA 8 Ob 21/13 s = NZ 2015/70 [*Hoyer*], wonach bei einem exekutiven Pfandrecht eine Eintragung von „Zinsen und Kosten gemäß Exekutionsbewilligung“ unter Verweis die in der Urkundensammlung einsehbare Exekutionsbewilligung die **Nebenforderungen** sichert). Möglich ist eine Bezugnahme iSd § 5 Satz 2 auf eine die **Verfügungsfähigkeit beschränkende Bedingung** (5 Ob 73/94 [Heimfallrecht] = JBl 1995, 110; RIS-Justiz RS0038444), auf **Zahlungsbedingungen** (2 Ob 239/34 = SZ 16/93) oder eine **auflösende Bedingung** bei einem Fruchtgenussrecht (5 Ob 114/07 m = NZ 2008/711 [GBSlg; zust. *Hoyer*]; RIS-Justiz RS0122462), so sie sich aus dem Inhalt des einzutragenden Rechts, wie etwa einem Fruchtgenussrecht auf Lebenszeit des Berechtigten, ergibt (*Hoyer*, NZ 2008, 45 [Entscheidungsanm]). Nach einer älteren Entscheidung soll ein Hinweis im Hauptbuch beim Pfandrecht über die „im notariellen Schuldschein für die Rückzahlung festgestellten Bestimmungen“ ausreichen, um von der Eintragung für die sofortige Vollstreckbarkeit auszugehen (GIUNF 674), was aber zu bezweifeln ist (s Rz 4). In einer vor der Wohnrechtsnovelle 2015 ergangenen Entscheidung des LGZ Wien lehnte dieses bei **Zubehör-Wohnungseigentum** einen Verweis auf die Urkundensammlung ab, weil dieses jedenfalls im Hauptbuch einzutragen sei (LGZ Wien 47 R 118/13 w = RPfSlgG 3364; abl. *Hoyer*, NZ 2015/120, 366). Vgl. nun aber § 5 Abs 3 WEG 2002 idF Wohnrechtsnovelle 2015. Nach dieser Norm ist die Eintragung des Zubehörs für dessen sachenrechtliche Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt nicht notwendig, sie ist aber nach den Vorstellungen des Gesetzgebers nicht zwingend verboten (5 Ob 196/15 g [„Zubehör Garten 1, Keller 1“] = immolex 2016/27 [*Prader; Böhm*]).

### B. Drittwirkung des Urkundeninhalts auch ohne Bezugnahme

- 9 Der aus § 5 ableitbare Grundsatz, dass der Dritte mangels eines Hinweises iSd § 5 Satz 2 auf die Eintragung im Hauptbuch vertrauen kann, ohne in die Urkundensammlung Einsicht zu nehmen, gilt allerdings nach der Lehre und Rsp nicht lückenlos. Ausnahmsweise können **Vertragsbestimmungen** demnach auch dann **dingliche Wirkung** entfalten, obwohl diese **weder im Hauptbuch festgehalten sind noch** dort auf die **Urkunde verwiesen wird**. Dann nämlich, wenn aus anderen Gründen in die Urkundensammlung Einsicht zu nehmen ist (5 Ob 196/99 f = RPfSlgG 2678; RIS-Justiz RS0060205).
- 10 Hier wurden **drei Fallgruppen** entwickelt: Eine Pflicht zur Einsichtnahme besteht dann, wenn bei dem in das Hauptbuch Einsicht Nehmenden der **Verdacht** erweckt werden muss, dass das

**Hauptbuch und die Urkundensammlung nicht übereinstimmen** (*Koziol – Welser/Kletečka*<sup>14</sup> I Rz 1151; *Rechberger/Bittner*<sup>2</sup> Rz 172; 1 Ob 47/55 = SZ 28/68; 5 Ob 4/76 = SZ 49/46; 1 Ob 644/87 = JBl 1988, 35; 3 Ob 122/88 = JBl 1989, 390; 7 Ob 170/14x; RIS-Justiz RS0060205) oder wenn die **Einsichtnahme** in die Urkundensammlung als **verkehrsüblich** angesehen werden muss (*Klang in Klang*<sup>2</sup> II 337; *Koziol – Welser/Kletečka*<sup>14</sup> I Rz 1151; *Rechberger/Bittner*<sup>2</sup> Rz 172; 5 Ob 4/76 = SZ 49/46; 1 Ob 47/55 = SZ 28/68; 1 Ob 644/87 = JBl 1988, 35; 3 Ob 122/88; RIS-Justiz RS0060205) oder wenn sich aus der **Art der Eintragung** die Vermutung ergibt, dass **wichtige Nebenbestimmungen** zwar in der Urkunde, aber nicht im Hauptbuch aufscheinen (*Klang in Klang*<sup>2</sup> II 337; 2 Ob 239/34 = SZ 16/93; 3 Ob 113/87; RIS-Justiz RS0060243; RS0011545). Die zuletzt genannte Gruppe wurde ursprünglich im exekutiven Meistbotsverteilungsverfahren zur Frage entwickelt, ob das Exekutionsgericht Einsicht in die Urkundensammlung nehmen muss. Diese – von der hA abgelehnte Linie (s Rz 21) – ist von der hier zu besprechenden Gutglaubensproblematik wohl zu trennen; die entwickelte Fallgruppe kann aber durchaus auch in „reinen“ Grundbuchsfällen herangezogen werden (vgl jeweils für Grunddienstbarkeiten: 5 Ob 108/75 = NZ 1977, 44; 5 Ob 196/99 f = NZ 2000/473 [GBSlg; *Hoyer*]).

Davon abgesehen, könnten diese Fälle problemlos unter die anderen Gruppen subsumiert werden. Wenn sich nämlich bereits aus der Art der Eintragung ergibt, dass Nebenbestimmungen im Hauptbuch nicht aufscheinen, ist einerseits der Verdacht geweckt, dass das (insofern unvollständige) Hauptbuch mit der Urkundensammlung nicht übereinstimmt. Andererseits kann es wohl prima vista auch als verkehrsüblich betrachtet werden, in zu vermutende wichtige Nebenbestimmungen einzusehen. Im Übrigen ist auch sonst festzustellen, dass die genannten **Fallgruppen** in der Praxis ohnedies **kaum scharf voneinander abgegrenzt** werden und nicht immer klar ist, auf welche der Gruppen sich die Rsp bei der Bejahung der Einsichtspflicht stützt.

Bei den **Grunddienstbarkeiten** wird in der Regel aus der Art der Eintragung die Vermutung **11** bejaht, dass wichtige Nebenbestimmungen wohl in den Urkunden, nicht aber im Hauptbuch aufscheinen, sodass hier oft eine Verpflichtung bestehen kann, in die Urkundensammlung einzusehen (5 Ob 108/75 = NZ 1977, 44; 5 Ob 196/99 [GBSlg; *Hoyer*]; 7 Ob 170/14x [Verlauf von Grunddienstbarkeiten]; 1 Ob 210/15 m). Das Gleiche muss wohl auch für den verbücherten **Bestandvertrag** und die **Personaldienstbarkeiten** gelten. In letzterem Bereich waren von der Rsp allerdings auch Fälle zu beurteilen, ob bei Einsicht in das Hauptbuch der Verdacht erweckt wird, dass die Urkundensammlung im Widerspruch zum Hauptbuch steht (vgl 1 Ob 47/55 = SZ 28/68).

Im Ergebnis erscheint die zuletzt zitierte Entscheidung zu streng. Demnach hätte der Käufer einer mit einer „Dienstbarkeit der Wohnung“ belasteten Liegenschaft im Hinblick auf Zahlungen an den Eigentümer und später an ihn davon ausgehen müssen, dass es sich gegenständlich (wie aus der Urkundensammlung ersichtlich) in Wahrheit um ein Bestandsrecht handelt. Dass das aber nicht zwingend ist, liegt auf der Hand, weil es auch möglich ist, für eine Dienstbarkeit Entgelt zu vereinbaren. Zudem werden hier dem Käufer die wohl erst nach der Eintragung erfolgten Zahlungen an ihn vorgehalten! Der Verdacht, dass die Eintragung im Hauptbuch hier nicht stimmt, wurde wohl kaum durch die Einsicht in das Hauptbuch (vor dem Erwerb bzw vor der Eintragung) geweckt. UU könnte hier vertreten werden, dass – unabhängig von den besprochenen Fallgruppen – die Redlichkeit aufgrund außerbüchlicher Umstände zu verneinen ist.

Bei den vom Gesetz nicht exakt definierten **Reallasten** und beim **Ausgedinge** wird sich im **12** Hinblick auf deren Variantenreichtum und der damit oft verbundenen Vielzahl von Pflichten idR eine Einsichtnahme in das Grundbuch begründen lassen.

Beim **Pfandrecht** ist hingegen eher Zurückhaltung geboten, zumal es hier gewöhnlich möglich **13** ist, die wesentlichen Bestimmungen im Hauptbuch einzutragen. Die von der Rsp entwickelten

Fälle betreffen idR die exekutive Verwertung und die nicht unumstrittene Frage (vgl Rz 21), ob das Gericht dabei die Urkundensammlung berücksichtigen muss (2 Ob 239/34 = SZ 16/93 [allfällige wichtige Nebenbestimmungen über eine Fremdwährungsschuld]; 3 Ob 122/88 = JBl 1989, 390 [unklare Eintragung über Verzinsung]). Hier wird vor allem mit der Verkehrsüblichkeit und der Art der Eintragung argumentiert.

- 14 Auch bei einem **Vorkaufsrecht** ist die Einsicht in die Urkundensammlung nicht per se geboten (vgl 5 Ob 4/76 = SZ 49/46). Im Einzelfall kann die Einsichtnahme insb durch die Art der Eintragung notwendig sein (4 Ob 1/01 b = EvBl 2001/213 [Eintragung eines Vorkaufsrecht für Personenmehrheit]; RIS-Justiz RS0115335).
- 15 Für das **Wiederkaufsrecht** wird vertreten, dass dieses idR nicht ohne nähere Bestimmung iSd § 1068 ABGB eingeräumt wird, sodass es nach der Rsp verkehrsblich ist, in die Urkundensammlung einzusehen, auch wenn im Hauptbuch nicht ausdrücklich auf die Urkundensammlung Bezug genommen wurde (*Bittner/Lehner* Reg 4 Kap 1.3.7 S 2; 1 Ob 644/87 = JBl 1988, 35 [Zahlungsbedingungen]; RIS-Justiz RS0020149).
- 16 Ist nur ein **Veräußerungsverbot** (nicht aber ein Belastungsverbot) eingetragen, so obliegt es einem präsumtiven Pfandgläubiger – auch ohne einen Verweis im Hauptbuch – in die Urkundensammlung Einsicht zu nehmen (2 Ob 974/25 = SZ 7/395; RIS-Justiz RS0060221), um zu überprüfen, ob nach der Vereinbarung ausnahmsweise die Belastung möglich ist, zumal ein bloßes Veräußerungsverbot in der Regel ein **Belastungsverbot** mit einschließt (RIS-Justiz RS0010795; RS0010772). Die Einsicht gründet sich hier auf die Verkehrsüblichkeit bzw auf die Art der Eintragung.
- 17 Der offenkundige Umstand, dass notarielle Ehepakete die Grundlage einer **Eigentumseinverleibung** bilden, reicht hingegen nicht aus, um hier eine eheliche Gütergemeinschaft zu vermuten. Eine überprüfende Einsicht in die Urkundensammlung ist hier nicht zu verlangen (5 Ob 73/68 = SZ 30/65; 1 Ob 82/73 = SZ 46/56 mwN; 3 Ob 615/79 = NZ 1980, 156; RIS-Justiz RS0010795; aA noch 3 Ob 68/48 = JBl 1948, 347; 6 Ob 188/58 = EvBl 1958/358; RIS-Justiz RS0011973). Die eheliche Gütergemeinschaft gilt dann nicht als drittwirksam begründet (vgl 2 Ob 240/24 = SZ 6/168; 1 Ob 933/37 = SZ 19/257; 5 Ob 73/68 = SZ 30/65). Vgl dazu § 10 Rz 40.
- 18 Den erwähnten Fallgruppen ist gemein, dass ein an sich gutgläubiger Dritter sich nicht mehr auf seinen guten Glauben berufen kann, wenn besondere Gründe für eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung vorliegen und ein unauflöslicher Widerspruch zwischen Hauptbuch und Urkundensammlung vorliegt (*Koziol – Welser/Kletečka*<sup>14</sup> I Rz 1151). Das hat zur Folge, dass man dem Dritten die wahre Rechtslage entgegenhalten kann (differenzierend *Feil*, Grundbuchsrecht 14). Freilich kann der gute Glauben auch auf andere Weise verloren gehen kann, etwa wenn der Dritte den wahren Sachverhalt aufgrund der Umstände wusste oder wissen musste, die mit der Einsicht in das Hauptbuch nichts zu tun haben (vgl allgemein: 1 Ob 114/29 = SZ 11/41).
- 19 Neben der Einsicht in die Hauptbuch bzw die Urkundensammlung stellt sich die Frage, ob auch in das **Verzeichnis der gelöschten Eintragungen** Einsicht genommen werden muss. Das wird von Teilen der Lehre und Rsp zutreffend bejaht, zumal bereits das Gesetz in § 3 Abs 1 GUG das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen mit dem Hauptbuch gleichstellt (*Koziol – Welser/Kletečka*<sup>14</sup> I Rz 1151; 1 Ob 515/90 = JBl 1991, 446 [zust *Hoyer*; abl *Pfersmann*], vgl aber 3 Ob 601/89 = SZ 63/35 [nur bei Vorliegen von Verdachtsmomenten]). Vgl auch § 63 Rz 14 und § 3 GUG Rz 1.

### C. Amtswegige Einsicht

Inwieweit der **Grundbuchsrichter** bzw -rechtspfleger verpflichtet ist, vor bücherlichen Eintragungen auf die Urkundensammlung Bedacht zu nehmen, muss unter dem Aspekt des § 94 geprüft werden (vgl § 94 Rz 14). **20**

Für das **Exekutionsverfahren** (insb das Verwertungsverfahren) wurde von der älteren Rsp vertreten, dass bei der Auslegung von vertraglichen Bestimmungen auf die in die Urkundensammlung hinterlegten Urkunden Bedacht genommen werden kann (GIUNF 4489 [bei entstehenden Zweifeln]; 1 Ob 815/31 = SZ 13/177 [zur Klärung des Umfangs eines Fruchtgenussrechts]; 2 Ob 239/34 = SZ 16/93 [wenn aufgrund der Art der Eintragung auf wichtige Nebenbestimmungen geschlossen werden kann]). Diese Ansicht wurde jedoch deutlich abgeschwächt. Vielmehr ist nach nunmehr hA im Exekutionsverfahren die Urkundensammlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen (*Angst* in *Angst/Oberhammer*<sup>3</sup> EO § 214 Rz 2/1; *Heller/Berger/Stix*, EO<sup>4</sup> II 1437 f; 1 Ob 403/51 = EvBl 1951/366, 3 Ob 11/95 = SZ 69/285 = NZ 1998, 140; 3 Ob 260/01 h; RIS-Justiz RS0003108). Die amtswegige Berücksichtigung wird als **Verletzung der allgemeinen Verteilungsgrundsätze** betrachtet (3 Ob 19/81; 3 Ob 113/87). Als Ausnahme hat aber auch hier der Anwendungsbereich des § 5 Satz 2 zu gelten. Davon abgesehen wird auch noch in jüngerer Zeit die Heranziehung der Urkundensammlung nicht kategorisch abgelehnt, wenn etwa die **Pfandrechteintragung** betreffend die Verzinsung **nicht eindeutig** ist (3 Ob 122/88 = JBl 1989, 390) oder dem Gericht ein **Widerspruch** zwischen Urkundeninhalt und Hauptbuch **bekannt** ist (vgl *Heller/Berger/Stix*, EO<sup>4</sup> II 1438 mwN; 3 Ob 113/87). Die von hA oben beschriebenen über § 5 Satz 2 hinaus entwickelten Ausnahmen (vgl Rz 9 ff) sind hingegen im Exekutionsverfahren grundsätzlich nicht anzuwenden, weil diese Fälle die Frage des guten Glaubens Dritter im Auge haben, die allenfalls auf dem Rechtsweg mit Widerspruchsklage zu klären ist (*Angst* in *Angst/Oberhammer*<sup>3</sup> EO § 214 Rz 2/1; aA offensichtlich 3 Ob 122/88 = JBl 1989, 390). **21**

### D. Elektronische Urkundensammlung

Freilich stellt sich die Frage, ob durch die **Umstellung der Urkundensammlung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung** durch die GUG-Nov 2003 (BGBl I 2003/94 iVm BGBl II 2006/23) sich an den geschilderten Grundsätzen etwas geändert hat. Im Hinblick auf den Umstand, dass die neuen Regeln (ua) §§ 4 und 5 unverändert gelassen haben (vgl § 1 Abs 3 GUG) gilt nach wie vor, dass für die **Wirkungen** einer bücherlichen **Eintragung** grundsätzlich auf das **Hauptbuch** abzustellen ist. Wie bisher ist grundsätzlich eine Verknüpfung iSd § 5 Satz 2 herzustellen, wenn es zu einer Verdinglichung einzelner Vertragsbestimmungen kommen soll. Die erleichterte Einsichtnahme ist auch per se noch kein Argument dafür, dass die von der Judikatur entwickelten Fälle für eine den Dritten verpflichtende Einsichtnahme ausgedehnt werden. Insb ist nicht davon auszugehen, dass durch die ADV-Unterstützung die Einsichtnahme stets verkehrüblich wird. **22**

Für das **Exekutionsverfahren** ist allerdings ua im Zusammenhang mit der durch die EO-Nov 2000 eingeführten Bestimmung des § 55 a EO eine Änderung in Richtung amtswegige Einsicht theoretisch denkbar. Demnach ist der „Grundbuchsstand“ im Exekutionsverfahren von Amts wegen zu erheben. Auch die Bestimmungen der § 210 Abs 1 und § 213 Abs 1 EO beziehen sich generell auf das „Grundbuch“; § 214 Abs 1 EO verweist auf den „Grundbuchsstand“. Bislang wurde die Nichtberücksichtigung der Urkundensammlung auch nach der EO-Nov 2000 immer damit begründet, dass mit § 55 a EO nur die Möglichkeiten des ADV-Grundbuchs genutzt werden sollen (ErläutRV 93 BlgNR 21. GP 27) und die ADV-unterstützte Einsicht nicht in die Urkundensammlung möglich ist (*Angst* in *Angst*<sup>1</sup> EO § 214 Rz 2 unter ausdrücklicher Bezugnahme auf die Bestimmungen des GUG idF vor der GUG-Nov 2003 des BGBl I 2003/ **23**

94). Es ist seit der GUG-Nov 2003 iVm der dazu erlassenen Verordnung die bisherige Rsp dahin kritisch zu überprüfen, ob es nun eine Pflicht des Exekutionsrichters zur Einsicht in die ADV-Urkundensammlung gibt (dies verneinend *Rassi* in *Burgstaller/Deixler-Hübner*, EO § 55 a Rz 5). Aus praktischer Sicht ist eine derartige Prüfpflicht abzulehnen. Rechtlich kann dagegen ins Treffen geführt werden, dass unter dem Begriff „Grundbuchsstand“ in erster Linie eine punktuelle Momentaufnahme zu verstehen ist, ohne dass dabei zwangsläufig eine inhaltliche und umfassende Prüfung sämtlicher Eintragungsgrundlagen zu geschehen hat. Das ist auch im Zusammenhang mit den **notorischen Tatsachen** iSd § 269 ZPO iVm § 78 EO zu sehen (*Rassi* in *Burgstaller/Deixler-Hübner*, EO § 55 a Rz 2). Die Gerichtskundigkeit von Tatsachen, die in den von den Gerichten geführten öffentlichen Büchern eingetragen sind, ist wohl an sich zu bejahen (grundsätzlich bejahend *Rechberger* in *Fasching/Konecny*<sup>2</sup> III § 269 ZPO Rz 2; vgl die unterschiedliche Rsp: RIS-Justiz RS0040040, RS0110714 und RS0111112). Sie setzt aber voraus, dass diese Informationen leicht abrufbar sind. Gerade bei gescannten umfangreichen Dokumenten der Urkundensammlung würde es hier zu weit führen, diese umfassend dem Grundbuchsstand bzw den gerichtskundigen Tatsachen zuzuordnen. Ungeachtet der elektronischen Urkundensammlung können die Gläubiger im Exekutionsverfahren die Vorlage nötiger Urkunden nicht mit einem Hinweis auf die Urkundensammlung ersetzen (*Angst* in *Angst/Oberhammer*<sup>3</sup> EO § 214 Rz 2/1; *Rassi*, RZ 2007, 62).

**§ 6. (1) Von jeder Urkunde, auf Grund deren eine bücherliche Eintragung vorgenommen wird, ist bei dem Grundbuch eine beglaubigte Abschrift zurückzubehalten.**

**(2) Diese Abschriften bilden die Urkundensammlung.**

*Stammfassung.*

**Literatur:** *Enzmann*, Auswirkungen des neuen § 31 (1) GBG auf Verträge zugunsten Dritter, NZ 1982, 6; *Hofmeister*, Welche Unterschriften muss eine grundbuchsfähige Pfandbestellungsurkunde tragen? NZ 1981, 113; *Kralik*, Zur Beglaubigung von Unterschriften und Geburtsdaten auf Grundbuchsurkunden, in *Kralik/Rechberger*, Aktuelle Probleme des Grundbuchsrechts I/2 (1984) 147; *Rechberger*, Der neue § 31 Abs 1 GBG, NZ 1981, 49; *Swoboda*, Die Vorteile der Urkundensammlung und der Grundbuchsmappe, DR 1943, 37; *Wagner*, Das Geburtsdatum im Beglaubigungsvermerk, NZ 1988, 305.

### Übersicht

	Rz
I. Allgemeines . . . . .	1
II. Urkundenvorlage und Zurückbehaltung . . . . .	2
III. Einsicht . . . . .	13
IV. Umstellung der Urkundensammlung auf ADV . . . . .	17

## I. Allgemeines

- 1** Grund für die Regelung des § 6 GBG ist, dass vor allem sichergestellt werden soll, dass **die Grundlagen einer Eintragung jederzeit überprüft werden können** (5 Ob 76/94 = NZ 1995, 281). Nur Urkunden, die **unmittelbar Grundlage einer Eintragung** waren, sind in die Urkundensammlung aufzunehmen (so seinerzeit *Feil/Marent/Preisl* § 5 Rz 1). Zur Umstellung auf ADV vgl Rz 18. Zur Relevanz der Urkundensammlung bei ausdrücklicher Bezugnahme bzw der Drittwirkung vgl § 5 Rz 5 ff.

## II. Urkundenvorlage und Zurückbehaltung

- 2** Gemäß § 87 sind die Urkunden **im Original** vorzulegen und zwar auch dann, wenn sich schon eine Abschrift in der Urkundensammlung befindet (5 Ob 2312/96 b = MietSlg 48.557; 5 Ob 61/97 z = wobl 1997/124; 5 Ob 43/00 k = NZ 2000, 381; 5 Ob 204/00 m = wobl 2001/191 = MietSlg 52.666). Dazu näher bei § 87.

Den Urkunden muss ein gültiger Rechtsgrund für das einzutragende Recht zu entnehmen sein. Ist ein vollständiges Bild über den Inhalt des zu verbüchernden Vertrages nur aus mehreren Urkunden zu gewinnen, dann sind alle Einzelurkunden vorzulegen (**zusammenhängende Urkunden**; vgl § 87 Rz 6). Das heißt aber nicht, dass immer dann, wenn im Text einer Grundbuchsurkunde auf eine andere Urkunde Bezug genommen wird, auch diese im Original vorzulegen ist. Dies wird nur dann verlangt, wenn alle zusammen, keine jedoch für sich allein die für das konkrete Eintragungsbegehren erforderlichen konstitutiven Eintragungsvoraussetzungen enthalten (5 Ob 76/94 = NZ 1995, 281). **3**

Für **Teilungspläne** s § 2 LiegTeilG und § 39 VermG. Mit dem Plan ist auch die Bescheinigung des Vermessungsamtes gem § 39 VermG im Original vorzulegen oder darauf hinzuweisen, wo sich das Original befindet (LGZ Wien 46 R 160/73 = RPfSlgG 1456). Diese Bescheinigung des Vermessungsamtes stellt zwar eine Beurkundung dar, da es sich jedoch um keine Eintragungsgrundlage handelt, bleibt sie im Gerichtsakt (*Feil/Friedl/Bayer* § 5 Rz 5). Gemäß § 2 Abs 1 LiegTeilG darf seit der GBNov 2008 ein Plan iSd § 1 LiegTeilG nur zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden; dies muss mit Sicherheit aus dem Ansuchen zu entnehmen sein (5 Ob 200/11 i = NZ 2014/38 [*Hoyer*]). Eine Gesuchskumulierung zur vollständigen Durchführung eines einheitlichen Teilungsplanes ist zulässig (5 Ob 116/14 s = NZ 2015/147). **4**

Nähere Regelungen über die **Zurückbehaltung der Urkundenabschriften** finden sich in den §§ 90, 91 GBG und § 577 Geo. Im Folgenden wird zunächst die bisher geltende Rechtslage behandelt. Zur **Umstellung der Urkundensammlung auf ADV** vgl Rz 18 ff. Diese Umstellung gilt nur für die nach dem Umstellungszeitpunkt eingelangten Urkunden (vgl *Rassi*<sup>2</sup> Rz 39). Seit der Umstellung werden die Urkunden fast ausschließlich elektronisch gespeichert (außer die Urkunden eignen sich aufgrund ihres Formates nicht zur elektronischen Speicherung); Abschriften werden nicht mehr zurückbehalten (vgl *Rassi*<sup>2</sup> Rz 39). **5**

Grundsätzlich sind **Abschriften in die Urkundensammlung aufzunehmen** (vgl § 577 Geo). **6** Wurden keine brauchbaren Abschriften von den Parteien beigebracht, so sind diese aufzufordern, solche beizubringen, widrigenfalls die Urschrift der Urkunde zurückbehalten wird bzw die Partei auf die Rückstellung verzichtet. Ist die zurückbehaltene Urschrift nicht zum Einbinden geeignet (s Rz 7), ist von Amts wegen eine Abschrift gegen Einhebung der für die gerichtlichen Abschriften festgesetzten Gebühr anzufertigen und in die Urkundensammlung einzulegen, die Urschrift ist bei den Akten zu verwahren (vgl auch § 90 GBG).

Gemäß § 577 Abs 2 Geo müssen die **Abschriften** die üblichen Ausmaße besitzen (vgl § 371 Abs 1 Geo), deutlich lesbar sein und am Seitenrand einen leeren Raum in der zum Einbinden nötigen Breite haben. Chemisch-mechanisch hergestellte Abschriften sind zulässig, wenn sie dauerhaft sind. Es können sich auch mehrere Abschriften auf einem Bogen befinden. Seit der GB-Nov 2012 normiert nunmehr auch § 27 Abs 1 letzter Satz GBG nF, dass Urkunden, auf deren Grundlage eine Eintragung erfolgen soll, einwandfrei lesbar und zur Aufnahme in die Urkundendatenbank (§ 2 Abs 4 GUG) geeignet sein müssen. Gemäß den ErläutRV (vgl 1675 BlgNR 24. GP 4) kommt es dabei auf mehrere Faktoren an, wie zB Schriftart, Schriftgröße und Zeilenabstand, Druckqualität, Format bei Vorlage in Papierform bzw Auflösung bei einem gescannten Dokument. Den Anforderungen genügen jedenfalls solche Urkunden, die in einem Standardformat (zB DIN A4) und in einem Standardschriftsatz (zB Times New Roman, Arial) mit ausreichender Schriftgröße (zB Schriftgröße 10 oder größer) und adäquatem Zeilenabstand (zB 1,5-zeilig) verfasst sind – entsprechende Druck- und Scanqualität vorausgesetzt. **7**

Ergibt sich der räumliche Umfang einer Dienstbarkeit aus der farblichen Darstellung der Begrenzung in einem Lageplan, ist dessen in einem Urkundenarchiv eingestellte elektronische Schwarzweißkopie keine taugliche Eintragungsgrundlage (5 Ob 101/09b = wobl 2010/7).

- 8 Das **Fehlen** einer für die Urkundensammlung bestimmten **Abschrift** steht der **sachlichen Erledigung** eines Grundbuchsantrages **nicht entgegen**, es ist nach § 90 vorzugehen (Rsp 1935/249).
- 9 Bei **fremdsprachigen Urkunden**, denen eine beglaubigte Übersetzung angeschlossen ist, genügt nach § 577 Abs 3 Geo die Abschrift der Übersetzung.
- 10 Wird die Eintragung aufgrund eines **Urteils** vorgenommen, so genügt es, wenn die Abschrift des Urteilsspruchs in die Urkundensammlung aufgenommen wird, die Zurückbehaltung der Abschrift der Entscheidungsgründe oder des Tatbestandes ist nicht erforderlich (R II 879/9 = GIUNF 4741).
- 11 Wenn das Gesuch, in dem eine Eintragung bei mehreren Grundbuchsgerichten beantragt wird, mit der Originalurkunde von einem Gericht zum anderen gelangen soll, hat jedes Grundbuchsgericht, wenn die für sein Grundbuch erforderlichen Abschriften nicht beiliegen oder unbrauchbar sind, solche gegen Einhebung einer doppelten für beglaubigte Abschriften bestimmten Gebühr auszufertigen (vgl § 90).
- 12 Zur **Beibringung von Urkunden** im Grundbuchsverfahren s auch die §§ 87 ff.

### III. Einsicht

- 13 Die Einsicht in die Urkundensammlung hat gem § 5 Abs 2 GUG **durch Abschriften** zu erfolgen (vgl auch § 5 Abs 3 und 5 GUG). Auch die Abfrage der Urkundensammlung kann nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten **mittels automationsunterstützter Datenverarbeitung** stattfinden (vgl § 6 Abs 1 GUG; s Rz 18). Der mit GB-Nov 2012 neu eingeführte § 2a GUG nF sieht jedoch nunmehr vor, dass Abschriften von Plänen aus der Urkundensammlung nur nach Maßgabe der technischen Möglichkeiten zu erteilen sind. Hintergrund ist, dass sich in der Vergangenheit das Problem gestellt hat, dass ein Ausdruck – zB wegen der Verwendung von Sonderformaten oder bei mehrfarbigen Darstellungen – bei Plänen, die in die elektronische Urkundensammlung aufgenommen wurden, mit den bei den Gerichten vorhandenen Druckern nicht möglich bzw sinnvoll war. Ist die Erteilung von Abschriften demnach nicht möglich, ist die Einsicht auf Verlangen mit Hilfe geeigneter technischer Vorrichtungen – wie zB Computer-Bildschirme, zu gewähren (vgl die ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 7).
- 14 Die Urkundensammlung ist **nach Jahren und Tagebuchzahlen** geordnet. Sucht man eine Urkunde, muss man im Hauptbuch Einsicht nehmen, da die Tagebuchzahl jeder Urkunde vor deren Bezeichnung angeführt ist (*Feil/Friedl/Bayer* § 7 Rz 35).
- 15 Zur verpflichtenden Einsichtnahme in die Urkundensammlung s § 4 Rz 99 und § 63 Rz 16 ff.
- 16 Zum **Vertrauensschutz** bzgl der Urkundensammlung vgl § 5 Rz 5 ff und § 63 Rz 17.

### IV. Umstellung der Urkundensammlung auf ADV

- 17 Nachdem dies bereits mit der Verordnung BGBl II 2005/388 für das BG St. Pölten ab dem 31. 12. 2004 und mit BGBl II 2005/387 ab 31. 10. 2005 für das BG Innere Stadt vorgesehen wurde, wurde nunmehr allgemein aufgrund des § 1 Abs 3 GUG mit Verordnung BGBl II 2006/23 die **Umstellung der Urkundensammlung für alle Grundbuchsgerichte auf ADV**