

TE OGH 2016/1/25 5Ob217/15w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.01.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. Mag. H***** B*****, vertreten durch Mag. Georg Schreiber, MBA, öffentlicher Notar in Wien, 2. Mag. G***** S*****, MBA, *****, wegen Löschung der Anmerkung einer Rangordnung ob EZ ***** GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 26. August 2015, AZ 17 R 96/15m, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Baden vom 28. Mai 2015, TZ 5259/2015, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. Mag. H***** B*****, vertreten durch Mag. Georg Schreiber, MBA, öffentlicher Notar in Wien, 2. Mag. G***** S*****, MBA, *****, wegen Löschung der Anmerkung einer Rangordnung ob EZ ***** GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 26. August 2015, AZ 17 R 96/15m, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Baden vom 28. Mai 2015, TZ 5259 aus 2015,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Erstantragsteller ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** . Zu B-LNr 1b ist zugunsten des Zweitantragstellers (öffentlicher Notar) als Treuhänder eine bis 19. 2. 2016 wirksame Rangordnung für die Veräußerung angemerkt. Mit ERV-Antrag vom 27. 5. 2015 begehren die Antragsteller die Löschung dieser Anmerkung.

Das Erstgericht wies den Antrag mit der Begründung ab, dass keine beglaubigt unterfertigte Löschungserklärung vorgelegt worden sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Löschung der Anmerkung einer Treuhandrangordnung nach § 57a Abs 4 GBG erfolgen könne, sei im Gesetz nicht geregelt. Das Rekursgericht schließe sich der von Bittner (in Reformvorhaben Namens- und Treuhanderrangordnung - neuerlich reformbedürftig?, NZ 2014/71) vertretenen Rechtsansicht an, wonach die Löschung der Namens- und Treuhanderrangordnung nur aufgrund einer beglaubigten Löschungserklärung oder eines beglaubigten Grundbuchsgeuchs des Berechtigten geschehen könne. Die Signierung des Grundbuchsanspruchs mittels elektronischer

Notarsignatur könne ein beglaubigtes Grundbuchsgesuch nicht ersetzen. Nur die nach § 13 NO der Unterfertigung bei den Amtsgeschäften nach § 1 NO vorzubehaltende elektronische Beurkundungssignatur stelle ein Äquivalent zum Amtssiegel des Notars und damit ein öffentliches Beglaubigungszeichen dar. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen die Löschung der Anmerkung einer Treuhandrangordnung nach Paragraph 57 a, Absatz 4, GBG erfolgen könne, sei im Gesetz nicht geregelt. Das Rekursgericht schließe sich der von Bittner (in Reformvorhaben Namens- und Treuhänderrangordnung - neuerlich reformbedürftig?, NZ 2014/71) vertretenen Rechtsansicht an, wonach die Löschung der Namens- und Treuhänderrangordnung nur aufgrund einer beglaubigten Löschungserklärung oder eines beglaubigten Grundbuchsgesuchs des Berechtigten geschehen könne. Die Signierung des Grundbuchsantrags mittels elektronischer Notarsignatur könne ein beglaubigtes Grundbuchsgesuch nicht ersetzen. Nur die nach Paragraph 13, NO der Unterfertigung bei den Amtsgeschäften nach Paragraph eins, NO vorzubehaltende elektronische Beurkundungssignatur stelle ein Äquivalent zum Amtssiegel des Notars und damit ein öffentliches Beglaubigungszeichen dar.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil es zu den Voraussetzungen der Löschung der Anmerkung der Treuhandrangordnung nach § 57a Abs 4 GBG vor Ablauf der Laufzeit an gesicherter Rechtsprechung fehle. Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil es zu den Voraussetzungen der Löschung der Anmerkung der Treuhandrangordnung nach Paragraph 57 a, Absatz 4, GBG vor Ablauf der Laufzeit an gesicherter Rechtsprechung fehle.

Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen abzuändern und den Antrag auf Löschung der Anmerkung der Rangordnung zu bewilligen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

1.1 Der mit der Grundbuchs-Novelle 2012 (BGBl I 2012/30) eingefügte § 57a GBG ermöglicht die Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person als Berechtigte (Namensrangordnung) oder zugunsten eines Treuhänders (Treuhandrangordnung). 1.1 Der mit der Grundbuchs-Novelle 2012 (BGBl I 2012/30) eingefügte Paragraph 57 a, GBG ermöglicht die Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person als Berechtigte (Namensrangordnung) oder zugunsten eines Treuhänders (Treuhandrangordnung).

1.2 Der Eigentümer kann die Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung oder Verpfändung an eine bestimmte Person verlangen. In diesem Fall sind die §§ 53, 55, 56 und 57 GBG mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Beschlusses für die Eintragung des Rechts oder der Löschung, für die die Rangordnung angemerkelt worden ist, nicht vorgelegt werden muss (§ 57a Abs 1 GBG). Eine solche Anmerkung kann mit rangwahrender Wirkung auf eine andere Person übertragen werden (Anmerkung der Übertragung der Rangordnung). Die Anmerkung der Übertragung der Rangordnung setzt allerdings die Zustimmung des bisherigen zur Ausnutzung der Rangordnung Berechtigten voraus, wobei die Unterschrift auf der Zustimmungserklärung der gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung bedarf. Der Antrag auf Anmerkung der Übertragung der Rangordnung kann vom bisherigen oder vom neuen Berechtigten gestellt werden (§ 57a Abs 3 GBG). 1.2 Der Eigentümer kann die Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung oder Verpfändung an eine bestimmte Person verlangen. In diesem Fall sind die Paragraphen 53, 55, 56 und 57 GBG mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Beschlusses für die Eintragung des Rechts oder der Löschung, für die die Rangordnung angemerkelt worden ist, nicht vorgelegt werden muss (Paragraph 57 a, Absatz eins, GBG). Eine solche Anmerkung kann mit rangwahrender Wirkung auf eine andere Person übertragen werden (Anmerkung der Übertragung der Rangordnung). Die Anmerkung der Übertragung der Rangordnung setzt allerdings die Zustimmung des bisherigen zur Ausnutzung der Rangordnung Berechtigten voraus, wobei die Unterschrift auf der Zustimmungserklärung der gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung bedarf. Der Antrag auf Anmerkung der Übertragung der Rangordnung kann vom bisherigen oder vom neuen Berechtigten gestellt werden (Paragraph 57 a, Absatz 3, GBG).

1.3 Eine Rangordnung nach § 57a Abs 1 GBG kann auch zugunsten eines Rechtsanwalts oder Notars als Treuhänder ausgestellt werden. In diesem Fall kann der Treuhänder die Ausnutzung der Rangordnung zugunsten einer von ihm vertretenen Person ohne Nachweis einer Zustimmung der Übertragung nach § 57a Abs 3 GBG beantragen (§ 57a Abs 4

GBG).1.3 Eine Rangordnung nach Paragraph 57 a, Absatz eins, GBG kann auch zugunsten eines Rechtsanwalts oder Notars als Treuhänder ausgestellt werden. In diesem Fall kann der Treuhänder die Ausnutzung der Rangordnung zugunsten einer von ihm vertretenen Person ohne Nachweis einer Zustimmung der Übertragung nach Paragraph 57 a, Absatz 3, GBG beantragen (Paragraph 57 a, Absatz 4, GBG).

2.1 In der Frage, unter welchen Voraussetzungen eine solche Namensrangordnung nach § 57a GBG vor dem Ende der Laufzeit gelöscht werden kann, erschöpft sich die gesetzliche Regelung in einem Verweis auf § 57 GBG. Nach § 57 Abs 3 GBG kann die Löschung der Anmerkung vor Ablauf der gesetzlichen Frist nur dann bewilligt werden, wenn die Ausfertigung des Beschlusses über die Bewilligung der Anmerkung vorgelegt wird. (Auch) diese Bestimmung sei mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Beschlusses für die Eintragung des Rechts oder der Löschung, für die die Rangordnung angemerkt worden ist, nicht vorgelegt werden muss.2.1 In der Frage, unter welchen Voraussetzungen eine solche Namensrangordnung nach Paragraph 57 a, GBG vor dem Ende der Laufzeit gelöscht werden kann, erschöpft sich die gesetzliche Regelung in einem Verweis auf Paragraph 57, GBG. Nach Paragraph 57, Absatz 3, GBG kann die Löschung der Anmerkung vor Ablauf der gesetzlichen Frist nur dann bewilligt werden, wenn die Ausfertigung des Beschlusses über die Bewilligung der Anmerkung vorgelegt wird. (Auch) diese Bestimmung sei mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Ausfertigung des die Anmerkung bewilligenden Beschlusses für die Eintragung des Rechts oder der Löschung, für die die Rangordnung angemerkt worden ist, nicht vorgelegt werden muss.

2.2 Die in § 57a Abs 1 GBG angeordnete Maßgabe bezieht sich ihrem Wortlaut nach lediglich auf die „Eintragung des Rechtes, für die die Rangordnung angemerkt worden ist“. Nach dem klaren Gesetzeszweck umfasst sie aber auch die Löschung der Anmerkung vor Ablauf der gesetzlichen Frist. Mit der Einführung der Namens- und Treuhänderrangordnung durch die Grundbuchs-Novelle 2012 verfolgte der Gesetzgeber nämlich das Ziel, die Einsatzmöglichkeiten der IT im Grundbuchsverfahren auszuweiten. Die Erledigung in Papierform und die Pflicht zur Wiedervorlage des Rangordnungsbeschlusses bei Ausnützung in Papierform sollte zurückgedrängt werden. Durch die Eintragung des Berechtigten erübrigt sich nun seine Legitimierung durch Vorlage des Rangordnungsbeschlusses, weil sich die Berechtigung schon aufgrund des Namens ergibt (ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 1; Bittner, Reformvorhaben Namens- und Treuhänderrangordnung - neuerlich reformbedürftig?, NZ 2014/71 S 199). Nach Rassi (Grundbuchsrecht² Rz 180; sowie Grundbuchsnovelle 2012, ecolex 2012, 672) und Bittner (aaO S 201) gilt daher § 54 GBG, der zur Sicherstellung des Legitimationseffekts bestimmt, dass von dem Beschluss auf Bewilligung einer Rangordnung nur eine einzige Ausfertigung erteilt werden darf, für die Namens- und Treuhänderrangordnung nicht.2.2 Die in Paragraph 57 a, Absatz eins, GBG angeordnete Maßgabe bezieht sich ihrem Wortlaut nach lediglich auf die „Eintragung des Rechtes, für die die Rangordnung angemerkt worden ist“. Nach dem klaren Gesetzeszweck umfasst sie aber auch die Löschung der Anmerkung vor Ablauf der gesetzlichen Frist. Mit der Einführung der Namens- und Treuhänderrangordnung durch die Grundbuchs-Novelle 2012 verfolgte der Gesetzgeber nämlich das Ziel, die Einsatzmöglichkeiten der IT im Grundbuchsverfahren auszuweiten. Die Erledigung in Papierform und die Pflicht zur Wiedervorlage des Rangordnungsbeschlusses bei Ausnützung in Papierform sollte zurückgedrängt werden. Durch die Eintragung des Berechtigten erübrigt sich nun seine Legitimierung durch Vorlage des Rangordnungsbeschlusses, weil sich die Berechtigung schon aufgrund des Namens ergibt (ErläutRV 1675 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode eins, ; Bittner, Reformvorhaben Namens- und Treuhänderrangordnung - neuerlich reformbedürftig?, NZ 2014/71 S 199). Nach Rassi (Grundbuchsrecht² Rz 180; sowie Grundbuchsnovelle 2012, ecolex 2012, 672) und Bittner (aaO S 201) gilt daher Paragraph 54, GBG, der zur Sicherstellung des Legitimationseffekts bestimmt, dass von dem Beschluss auf Bewilligung einer Rangordnung nur eine einzige Ausfertigung erteilt werden darf, für die Namens- und Treuhänderrangordnung nicht.

2.3 Die Löschung der Anmerkung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung nach § 57a Abs 1 und Abs 4 GBG vor Ablauf der gesetzlichen Frist setzt daher nicht voraus, dass „die“ Ausfertigung des Beschlusses über die Bewilligung der Anmerkung vorgelegt wird.2.3 Die Löschung der Anmerkung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung nach Paragraph 57 a, Absatz eins und Absatz 4, GBG vor Ablauf der gesetzlichen Frist setzt daher nicht voraus, dass „die“ Ausfertigung des Beschlusses über die Bewilligung der Anmerkung vorgelegt wird.

3.1 Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur klassischen, nicht zugunsten einer bestimmten Person angemerkten Rangordnung ist (nur) der Eigentümer berechtigt, die vorzeitige Löschung zu verlangen. Bei Eigentümerwechsel geht das Recht, über den angemerkten Rang zu verfügen, auf den neuen bürgerlichen Eigentümer

über. Das Löschungsgesuch muss also von jener Person ausgehen, die über den angemerkten Rang zu verfügen hat (5 Ob 261/74 = RIS-Justiz RS0060880; Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht § 57 GBG Rz 7). Dies hat dem Grunde nach auch für die Löschung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung nach § 57a Abs 1 und Abs 4 GBG zu gelten, zumal sich an der Verfügungsmacht des Eigentümers über den Rang allein dadurch, dass die Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person angemerkt wird, nichts ändert. Eine solche Anmerkung kann schließlich mit rangwahrender Wirkung auf eine andere Person übertragen werden (§ 57a Abs 3 GBG). Regelungszweck des § 57a Abs 3 letzter Satz GBG, wonach die Übertragung der Rangordnung nicht nur der bisherige, sondern auch der neue Berechtigte beantragen kann, ist die Klarstellung der Antragslegitimation des Letzteren. Die Antragslegitimation des Eigentümers bleibt davon unberührt.

3.1 Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur klassischen, nicht zugunsten einer bestimmten Person angemerkten Rangordnung ist (nur) der Eigentümer berechtigt, die vorzeitige Löschung zu verlangen. Bei Eigentümerwechsel geht das Recht, über den angemerkten Rang zu verfügen, auf den neuen bürgerlichen Eigentümer über. Das Löschungsgesuch muss also von jener Person ausgehen, die über den angemerkten Rang zu verfügen hat (5 Ob 261/74 = RIS-Justiz RS0060880; Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 57, GBG Rz 7). Dies hat dem Grunde nach auch für die Löschung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung nach Paragraph 57 a, Absatz eins und Absatz 4, GBG zu gelten, zumal sich an der Verfügungsmacht des Eigentümers über den Rang allein dadurch, dass die Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person angemerkt wird, nichts ändert. Eine solche Anmerkung kann schließlich mit rangwahrender Wirkung auf eine andere Person übertragen werden (Paragraph 57 a, Absatz 3, GBG). Regelungszweck des Paragraph 57 a, Absatz 3, letzter Satz GBG, wonach die Übertragung der Rangordnung nicht nur der bisherige, sondern auch der neue Berechtigte beantragen kann, ist die Klarstellung der Antragslegitimation des Letzteren. Die Antragslegitimation des Eigentümers bleibt davon unberührt.

3.2 Im Fall eines Antrags des Eigentümers bedarf die Löschung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung vor dem Ende der Laufzeit (analog zur Anmerkung der Übertragung der Rangordnung) der Zustimmung des Berechtigten. Die Löschung der Anmerkung der klassischen Rangordnung erfolgt gemäß § 57 Abs 3 GBG durch Vorlage der Urkunde des Rangordnungsbeschlusses. Wer über die einzige Ausfertigung des Rangordnungsbeschlusses nicht verfügt, kann die Löschung nicht beantragen. Damit ist auch bei der Löschung der Rangordnung insofern eine hohe Sicherheitsstufe für die Abwicklung erreicht (Bittner aaO Seite 201), als eine missbräuchliche Löschung zum Schaden des Berechtigten auszuschließen ist. Die Löschung der Anmerkung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung nach § 57a Abs 1 und Abs 4 GBG vor Ablauf der gesetzlichen Frist ist nicht an die Vorlage des Rangordnungsbeschlusses geknüpft. An deren Stelle tritt im Hinblick auf die Notwendigkeit der Sicherung der Rechte des aus der Rangordnung Berechtigten dessen Zustimmung zur Löschung (Edelhauser, immolex 2012, 166 [167]).

3.2 Im Fall eines Antrags des Eigentümers bedarf die Löschung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung vor dem Ende der Laufzeit (analog zur Anmerkung der Übertragung der Rangordnung) der Zustimmung des Berechtigten. Die Löschung der Anmerkung der klassischen Rangordnung erfolgt gemäß Paragraph 57, Absatz 3, GBG durch Vorlage der Urkunde des Rangordnungsbeschlusses. Wer über die einzige Ausfertigung des Rangordnungsbeschlusses nicht verfügt, kann die Löschung nicht beantragen. Damit ist auch bei der Löschung der Rangordnung insofern eine hohe Sicherheitsstufe für die Abwicklung erreicht (Bittner aaO Seite 201), als eine missbräuchliche Löschung zum Schaden des Berechtigten auszuschließen ist. Die Löschung der Anmerkung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung nach Paragraph 57 a, Absatz eins und Absatz 4, GBG vor Ablauf der gesetzlichen Frist ist nicht an die Vorlage des Rangordnungsbeschlusses geknüpft. An deren Stelle tritt im Hinblick auf die Notwendigkeit der Sicherung der Rechte des aus der Rangordnung Berechtigten dessen Zustimmung zur Löschung (Edelhauser, immolex 2012, 166 [167]).

3.3 Analog der Bestimmung des § 57a Abs 2 GBG, wonach mit Einverständnis des Eigentümers der dadurch Berechtigte selbst die Anmerkung der Rangordnung beantragen kann, steht dem Berechtigten unter der gleichen Voraussetzung des Einverständnisses des Eigentümers auch das Recht zu, die Löschung der Anmerkung zu beantragen. Der Berechtigte ist durch die Tatsache der Anmerkung einer Rangordnung nicht belastet, weshalb der Treuhänder des von den Revisionsrekurswerbern eingeforderten Schutzes vor einer Zwangsbeglückung wohl nicht bedarf.

3.3 Analog der Bestimmung des Paragraph 57 a, Absatz 2, GBG, wonach mit Einverständnis des Eigentümers der dadurch Berechtigte selbst die Anmerkung der Rangordnung beantragen kann, steht dem Berechtigten unter der gleichen Voraussetzung des Einverständnisses des Eigentümers auch das Recht zu, die Löschung der Anmerkung zu beantragen. Der Berechtigte ist durch die Tatsache der Anmerkung einer Rangordnung nicht belastet, weshalb der Treuhänder des von den Revisionsrekurswerbern eingeforderten Schutzes vor einer Zwangsbeglückung wohl nicht bedarf.

3.4 Die Löschung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung kann demnach dem Gesetzeszweck nach (nur) aufgrund eines Antrags des Eigentümers mit Zustimmung des Berechtigten, eines Antrags des Berechtigten mit Zustimmung des Eigentümers oder eines gemeinsamen Antrages des Eigentümers und des Berechtigten erfolgen.

4.1 Nach § 31 Abs 1 GBG kann eine Einverleibung nur aufgrund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält. 4.1 Nach Paragraph 31, Absatz eins, GBG kann eine Einverleibung nur aufgrund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält.

4.2 Die für die Löschung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung nach § 57a GBG erforderliche, mit dem Antrag des jeweils anderen vorzulegende Zustimmungserklärung ist eine solche Urkunde, „auf Grund deren eine bücherliche Eintragung geschehen soll“, und gehört zu den in §§ 27, 31 GBG angeführten Urkunden. Daher muss die Unterschrift - analog zu den gesonderten gesetzlichen Anordnungen des § 53 Abs 4 GBG für die Rangordnungserklärung und des § 57a Abs 3 GBG für die Zustimmung zur Übertragung der Namensrangordnung - gerichtlich oder notariell beglaubigt sein (vgl Bittner aaO S 201). 4.2 Die für die Löschung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung nach Paragraph 57 a, GBG erforderliche, mit dem Antrag des jeweils anderen vorzulegende Zustimmungserklärung ist eine solche Urkunde, „auf Grund deren eine bücherliche Eintragung geschehen soll“, und gehört zu den in Paragraphen 27, 31, GBG angeführten Urkunden. Daher muss die Unterschrift - analog zu den gesonderten gesetzlichen Anordnungen des Paragraph 53, Absatz 4, GBG für die Rangordnungserklärung und des Paragraph 57 a, Absatz 3, GBG für die Zustimmung zur Übertragung der Namensrangordnung - gerichtlich oder notariell beglaubigt sein (vergleiche Bittner aaO S 201).

4.3 In Bezug auf die Person des Antragstellers tritt das Gesuch um Löschung der Anmerkung einer Rangordnung gemäß § 57a GBG an sich an die Stelle der Zustimmungserklärung. Es ist Antrag und materielle Grundlage zugleich. Gleich dem Gesuch um Anmerkung der Rangordnung nach § 53 Abs 1 GBG (vgl RIS-Justiz RS0060468) gehört es damit zu den in § 27 GBG angeführten Urkunden. Daher muss die Unterschrift, auch wenn dies anders als im Fall des Rangordnungsgesuchs gemäß § 53 Abs 3 GBG nicht nochmals gesondert angeordnet ist, gerichtlich oder notariell beglaubigt sein (vgl Bittner aaO S 201). 4.3 In Bezug auf die Person des Antragstellers tritt das Gesuch um Löschung der Anmerkung einer Rangordnung gemäß Paragraph 57 a, GBG an sich an die Stelle der Zustimmungserklärung. Es ist Antrag und materielle Grundlage zugleich. Gleich dem Gesuch um Anmerkung der Rangordnung nach Paragraph 53, Absatz eins, GBG (vergleiche RIS-Justiz RS0060468) gehört es damit zu den in Paragraph 27, GBG angeführten Urkunden. Daher muss die Unterschrift, auch wenn dies anders als im Fall des Rangordnungsgesuchs gemäß Paragraph 53, Absatz 3, GBG nicht nochmals gesondert angeordnet ist, gerichtlich oder notariell beglaubigt sein (vergleiche Bittner aaO S 201).

4.4 Für den durch eine Treuhänderrangordnung berechtigten Notar oder Rechtsanwalt besteht im Hinblick auf die ERV-Pflicht allerdings keine Möglichkeit zur Einbringung eines konventionellen, beglaubigt unterfertigten Gesuchs. In diesem Fall kann (und muss) der Treuhänder sein Einverständnis zur Löschung der Anmerkung vor Ende der Laufzeit (gleich dem Eigentümer) in einer besonderen Urkunde erklären (vgl Rassi aaO Rz 177 [zum Verhältnis Rangordnungsgesuch und Rangordnungserklärung]). 4.4 Für den durch eine Treuhänderrangordnung berechtigten Notar oder Rechtsanwalt besteht im Hinblick auf die ERV-Pflicht allerdings keine Möglichkeit zur Einbringung eines konventionellen, beglaubigt unterfertigten Gesuchs. In diesem Fall kann (und muss) der Treuhänder sein Einverständnis zur Löschung der Anmerkung vor Ende der Laufzeit (gleich dem Eigentümer) in einer besonderen Urkunde erklären (vergleiche Rassi aaO Rz 177 [zum Verhältnis Rangordnungsgesuch und Rangordnungserklärung]).

4.5 Mit diesem Ergebnis ist gewährleistet, dass durch das vom Gesetzgeber intendierte Zurückdrängen der Erledigung in Papierform und dem damit verbundenen Verzicht auf die Legitimierungsfunktion des Rangordnungsbeschlusses bei Ausnützung in Papierform keine Sicherheitslücken entstehen (vgl Bittner aaO Seite 201). Die Argumentation der Revisionsrekurswerber, die von den Vorinstanzen geforderte Vorlage einer beglaubigten Löschungserklärung widerspreche dem Ziel des Gesetzgebers, verkennt eben dieses. Mit der Grundbuchs-Novelle 2012 verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, bestehende Erschwernisse für einen verstärkten IT-Einsatz bei der Erstellung und Übermittlung von Anträgen und Entscheidungen im Grundbuchsverfahren zu beseitigen. Zu diesem Zweck sollte im Hinblick auf den elektronischen Rechtsverkehr die Erledigung in Papierform und die Pflicht zur Wiedervorlage des

Rangordnungsbeschlusses bei Ausnützung in Papierform zurückgedrängt werden (ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 1 ff). Die Praktikabilität der Handhabung und „Erleichterungen“ für den Rechtsanwender durch Verzicht auf den Anforderungen des Grundbuchsverfahrens entsprechende Eintragungs-grundlagen war entgegen der Auffassung der Revisionsrekurswerber nicht die primäre Intention des Gesetzgebers. Die als Beleg dafür hervorgehobene Bestimmung des § 57a Abs 4 letzter Satz GBG, wonach der Treuhänder die Ausnützung der Rangordnung zugunsten einer von ihm vertretenen Person ohne Nachweis einer Zustimmung der Übertragung beantragen kann, gründet sich zwar auf solchen Erwägungen, weil sie die Treuhandabwicklung tatsächlich vereinfacht, ist aber als ausdrückliche Ausnahme für eine Situation mit anders gelagerten Sicherheitserfordernissen nicht ohne Weiteres auf andere Grundbuchshandlungen zu übertragen.^{4.5} Mit diesem Ergebnis ist gewährleistet, dass durch das vom Gesetzgeber intendierte Zurückdrängen der Erledigung in Papierform und dem damit verbundenen Verzicht auf die Legitimierungsfunktion des Rangordnungsbeschlusses bei Ausnützung in Papierform keine Sicherheitslücken entstehen (vergleiche Bittner aaO Seite 201). Die Argumentation der Revisionsrekurswerber, die von den Vorinstanzen geforderte Vorlage einer beglaubigten Löschungserklärung widerspreche dem Ziel des Gesetzgebers, verkennt eben dieses. Mit der Grundbuchs-Novelle 2012 verfolgte der Gesetzgeber das Ziel, bestehende Erschwernisse für einen verstärkten IT-Einsatz bei der Erstellung und Übermittlung von Anträgen und Entscheidungen im Grundbuchsverfahren zu beseitigen. Zu diesem Zweck sollte im Hinblick auf den elektronischen Rechtsverkehr die Erledigung in Papierform und die Pflicht zur Wiedervorlage des Rangordnungsbeschlusses bei Ausnützung in Papierform zurückgedrängt werden (ErläutRV 1675 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode eins, ff). Die Praktikabilität der Handhabung und „Erleichterungen“ für den Rechtsanwender durch Verzicht auf den Anforderungen des Grundbuchsverfahrens entsprechende Eintragungs-grundlagen war entgegen der Auffassung der Revisionsrekurswerber nicht die primäre Intention des Gesetzgebers. Die als Beleg dafür hervorgehobene Bestimmung des Paragraph 57 a, Absatz 4, letzter Satz GBG, wonach der Treuhänder die Ausnützung der Rangordnung zugunsten einer von ihm vertretenen Person ohne Nachweis einer Zustimmung der Übertragung beantragen kann, gründet sich zwar auf solchen Erwägungen, weil sie die Treuhandabwicklung tatsächlich vereinfacht, ist aber als ausdrückliche Ausnahme für eine Situation mit anders gelagerten Sicherheitserfordernissen nicht ohne Weiteres auf andere Grundbuchshandlungen zu übertragen.

5.1 Zusammengefasst kann die Löschung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung vor Ablauf der gesetzlichen Frist (nur) aufgrund eines Antrags des Eigentümers oder des daraus Berechtigten mit Zustimmung des jeweils anderen sowie über gemeinsamen Antrag sowohl des Eigentümers als auch des Berechtigten erfolgen. Derartige Anträge und Zustimmungserklärungen gehören zu den in §§ 27, 31 GBG angeführten Urkunden und müssen daher insbesondere auch gerichtlich oder notariell beglaubigt sein.^{5.1} Zusammengefasst kann die Löschung einer Namens- oder Treuhänderrangordnung vor Ablauf der gesetzlichen Frist (nur) aufgrund eines Antrags des Eigentümers oder des daraus Berechtigten mit Zustimmung des jeweils anderen sowie über gemeinsamen Antrag sowohl des Eigentümers als auch des Berechtigten erfolgen. Derartige Anträge und Zustimmungserklärungen gehören zu den in Paragraphen 27, 31, GBG angeführten Urkunden und müssen daher insbesondere auch gerichtlich oder notariell beglaubigt sein.

5.2 Mangels Vorlage einer beglaubigten Löschungserklärung sowohl des Eigentümers als auch des aus der zu löschenden Anmerkung Berechtigten liegt demnach das von den Vorinstanzen wahrgenommene Eintragungshindernis iSd § 94 Abs 1 Z 4 GBG vor. Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.^{5.2} Mangels Vorlage einer beglaubigten Löschungserklärung sowohl des Eigentümers als auch des aus der zu löschenden Anmerkung Berechtigten liegt demnach das von den Vorinstanzen wahrgenommene Eintragungshindernis iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 4, GBG vor. Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Textnummer

E113661

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00217.15W.0125.000

Im RIS seit

09.03.2016

Zuletzt aktualisiert am

13.10.2021

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