

TE OGH 2013/12/17 5Ob144/13g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Mag. H***** S*****, geboren am *****, wegen Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung ob der Liegenschaft EZ 289 GB *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 27. Juni 2013, AZ 3 R 112/13z, mit dem infolge Rekurses des Antragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Spittal an der Drau vom 27. Mai 2013, TZ 2606/2013, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Mag. H***** S*****, geboren am *****, wegen Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung ob der Liegenschaft EZ 289 GB *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 27. Juni 2013, AZ 3 R 112/13z, mit dem infolge Rekurses des Antragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Spittal an der Drau vom 27. Mai 2013, TZ 2606 aus 2013,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller (Rechtsanwalt) begehrte aufgrund der Rangordnungserklärung vom 16. 5. 2013

„in EZ 289 KG ***** die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung

Eintragungszusatz: zugunsten Mag. H***** S*****, als Treuhänder

Beschlussempfänger Mag. H***** S***** Rechtsanwalt *****, GZ: *****“.

Die notariell beglaubigt unterfertigte Rangordnungserklärung vom 16. 5. 2013 hat folgenden Wortlaut:

„Rangordnungserklärung

Die

... AG, ... (Liegenschaftseigentümerin)

erteilt hiermit ihre ausdrückliche Zustimmung, dass bei der ihr gehörigen Liegenschaft

die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zugunsten

Mag. H***** S*****, Rechtsanwalt, *****

als Begünstigten angemerkt wird und erklärt sich damit einverstanden, dass auch der Begünstigte berechtigt ist, den Antrag auf Anmerkung der Rangordnung alleine zu stellen.

Die über die Ranganmerkung ergehende Beschlussausfertigung erhält Mag. H***** S*****, Rechtsanwalt, *****."

Das Erstgericht wies das Gesuch ab. In der Rangordnungserklärung fehle beim begünstigten Rechtsanwalt die Angabe seines Geburtsdatums. Gemäß § 27 Abs 2 GBG müssten Urkunden, aufgrund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen solle, auch eine solche Bezeichnung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden könnten; bei natürlichen Personen müsse das Geburtsdatum angegeben werden. Bereits zu 5 Ob 14/08g habe der Oberste Gerichtshof festgestellt, dass, um die grundbürgerliche Eintragung einer Rangordnungsanmerkung zu erwirken, auch die Vollmacht als wesentlicher Bestandteil der Haupturkunde wie diese selbst den Anforderungen des § 27 GBG entsprechen und daher auch das Geburtsdatum natürlicher Personen enthalten müsse. Dies habe auch für die durch die Grundbuchs-Novelle 2012 neu geschaffene Möglichkeit der Rangordnungserklärung zu gelten. Das Erstgericht wies das Gesuch ab. In der Rangordnungserklärung fehle beim begünstigten Rechtsanwalt die Angabe seines Geburtsdatums. Gemäß Paragraph 27, Absatz 2, GBG müssten Urkunden, aufgrund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen solle, auch eine solche Bezeichnung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden könnten; bei natürlichen Personen müsse das Geburtsdatum angegeben werden. Bereits zu 5 Ob 14/08g habe der Oberste Gerichtshof festgestellt, dass, um die grundbürgerliche Eintragung einer Rangordnungsanmerkung zu erwirken, auch die Vollmacht als wesentlicher Bestandteil der Haupturkunde wie diese selbst den Anforderungen des Paragraph 27, GBG entsprechen und daher auch das Geburtsdatum natürlicher Personen enthalten müsse. Dies habe auch für die durch die Grundbuchs-Novelle 2012 neu geschaffene Möglichkeit der Rangordnungserklärung zu gelten.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Hier liege eine Rangordnungserklärung im Sinn des § 57a Abs 1 und 4 GBG zugunsten eines Rechtsanwalts als Treuhänders vor. Diese Rangordnungserklärung enthalte jedoch nicht das Geburtsdatum des berechtigten Treuhänders. Auszugehen sei davon, dass das vorliegende Gesuch auf die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung zugunsten einer bestimmten Person, nämlich des Antragstellers als Treuhänder, gerichtet sei, also zu einer grundbürgerlichen Eintragung wenn auch „nur“ in Form einer Anmerkung führen solle. Gemäß § 27 Abs 2 GBG müssten Urkunden, aufgrund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen solle, eine solche Bezeichnung der beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden könnten; bei natürlichen Personen müsse das Geburtsdatum angegeben werden. Der Zweck dieser Bestimmung liege darin, eine eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten natürlichen Personen zu ermöglichen (5 Ob 17/07x mwN). Auch die Person des Treuhänders im Sinn des § 57a Abs 4 GBG müsse eindeutig identifizierbar sein, was die Angabe seines Geburtsdatums sicherstelle. In den Entscheidungen 5 Ob 216/06k und 5 Ob 17/07x werde der Rechtsgrundsatz dargelegt, dass es im Hinblick auf den Zweck des § 27 Abs 2 GBG der Angabe des Geburtsdatums eines Parteienvertreters nicht bedürfe. Den genannten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs sei jedoch zugrunde gelegen, dass ein Rechtsanwalt als Parteienvertreter namens der Liegenschaftseigentümerin gehandelt habe und nicht selbst Partei des Grundbuchverfahrens gewesen sei. Demgegenüber sei hier der Rechtsanwalt selbst Antragsteller im Grundbuchverfahren, zumal er persönlich mit seinem Namen als Treuhänder gemäß § 57a Abs 4 GBG in die Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden solle. Das Geburtsdatum beim Treuhänder im Sinn des § 57a Abs 4 GBG erscheine nicht zuletzt deshalb maßgeblich, weil es Rechtsanwälte oder Notare gleichen Namens gebe, und zwar auch in ein und derselben Kanzlei, von welcher die Eingabe elektronisch an das Gericht übersendet werde. Allein das Geburtsdatum stelle dann das wesentliche Individualisierungsmerkmal des konkret berechtigten Treuhänders dar. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Hier liege eine Rangordnungserklärung im Sinn des Paragraph 57 a, Absatz eins und 4 GBG zugunsten eines Rechtsanwalts als Treuhänder vor. Diese Rangordnungserklärung enthalte jedoch nicht das Geburtsdatum des berechtigten Treuhänders. Auszugehen sei davon, dass das vorliegende Gesuch auf die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung zugunsten einer bestimmten Person, nämlich des Antragstellers als

Treuhänder, gerichtet sei, also zu einer grundbücherlichen Eintragung wenn auch „nur“ in Form einer Anmerkung führen solle. Gemäß Paragraph 27, Absatz 2, GBG müssten Urkunden, aufgrund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen solle, eine solche Bezeichnung der beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden könnten; bei natürlichen Personen müsse das Geburtsdatum angegeben werden. Der Zweck dieser Bestimmung liege darin, eine eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten natürlichen Personen zu ermöglichen (5 Ob 17/07x mwN). Auch die Person des Treuhänders im Sinn des Paragraph 57 a, Absatz 4, GBG müsse eindeutig identifizierbar sein, was die Angabe seines Geburtsdatums sicherstelle. In den Entscheidungen 5 Ob 216/06k und 5 Ob 17/07x werde der Rechtsgrundsatz dargelegt, dass es im Hinblick auf den Zweck des Paragraph 27, Absatz 2, GBG der Angabe des Geburtsdatums eines Parteienvertreters nicht bedürfe. Den genannten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs sei jedoch zugrunde gelegen, dass ein Rechtsanwalt als Parteienvertreter namens der Liegenschaftseigentümerin gehandelt habe und nicht selbst Partei des Grundbuchverfahrens gewesen sei. Demgegenüber sei hier der Rechtsanwalt selbst Antragsteller im Grundbuchverfahren, zumal er persönlich mit seinem Namen als Treuhänder gemäß Paragraph 57 a, Absatz 4, GBG in die Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden solle. Das Geburtsdatum beim Treuhänder im Sinn des Paragraph 57 a, Absatz 4, GBG erscheine nicht zuletzt deshalb maßgeblich, weil es Rechtsanwälte oder Notare gleichen Namens gebe, und zwar auch in ein und derselben Kanzlei, von welcher die Eingabe elektronisch an das Gericht übersendet werde. Allein das Geburtsdatum stelle dann das wesentliche Individualisierungsmerkmal des konkret berechtigten Treuhänders dar.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit überblickbar - eine Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob beim Treuhänder im Sinn des § 57a Abs 4 GBG iVm § 27 Abs 2 GBG das Geburtsdatum angegeben sein müsse. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit überblickbar - eine Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob beim Treuhänder im Sinn des Paragraph 57 a, Absatz 4, GBG in Verbindung mit Paragraph 27, Absatz 2, GBG das Geburtsdatum angegeben sein müsse.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bewilligung des Grundbuchgesuchs.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil keine Rechtsprechung zur über den Einzelfall hinaus bedeutsamen Frage vorliegt, inwieweit in einer Rangordnungserklärung zugunsten einer bestimmten Person im Sinn des § 57a GBG deren Geburtsdatum anzugeben ist; der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil keine Rechtsprechung zur über den Einzelfall hinaus bedeutsamen Frage vorliegt, inwieweit in einer Rangordnungserklärung zugunsten einer bestimmten Person im Sinn des Paragraph 57 a, GBG deren Geburtsdatum anzugeben ist; der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt.

Der Antragsteller macht in seinem Revisionsrekurs - zusammengefasst - geltend, dass der Zweck des § 27 Abs 2 GBG zwar tatsächlich darin bestehe, eine eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen zu ermöglichen. Der wesentliche Punkt sei jedoch, dass ein Treuhänder, zu dessen Gunsten eine Rangordnungserklärung ausgestellt werde, am Rechtsgeschäft gerade nicht beteiligt sei. Der Treuhänder handle als Parteienvertreter namens der Parteien des in weiterer Folge im Grundbuch durchzuführenden Kaufvertrags. Die Auffassung, dass infolge Anmerkung des Namens des Treuhänders im Grundbuch dieser selbst Partei des Grundbuchverfahrens werde, sei eine allzu formalistische Betrachtung, die am Zweck der Bestimmung des § 27 Abs 2 GBG vorbeigehe und die Notwendigkeit der Anführung des Geburtsdatums des Treuhänders nicht rechtfertige. Es könne zwar zutreffen, dass es Rechtsanwälte oder Notare gleichen Namens auch in ein und derselben Kanzlei gebe, doch liege es in solchen Fällen schon im eigenen Interesse der Parteienvertreter sich unterscheidbar zu machen, etwa durch den Namenszusatz „jun.“ bzw „sen.“. Bei der Inhaberrangordnung benenne der Liegenschaftseigentümer im Rangordnungsgesuch den Treuhänder, an den der Rangordnungsbeschluss zuzustellen sei. Gerade dann, wenn in ein und derselben Kanzlei zwei namensgleiche Rechtsanwälte tätig seien, könne es durchaus sein, dass an den „falschen“ Treuhänder zugestellt werde, doch sei auch in einem solchen Fall die Angabe des Geburtsdatums zweifellos nicht erforderlich. Der Antragsteller macht in seinem Revisionsrekurs - zusammengefasst - geltend, dass der Zweck des Paragraph 27, Absatz 2, GBG zwar tatsächlich darin bestehe, eine eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen zu ermöglichen. Der wesentliche Punkt sei jedoch, dass ein Treuhänder, zu dessen Gunsten eine Rangordnungserklärung ausgestellt werde, am Rechtsgeschäft gerade nicht beteiligt sei. Der Treuhänder handle als Parteienvertreter namens

der Parteien des in weiterer Folge im Grundbuch durchzuführenden Kaufvertrags. Die Auffassung, dass infolge Anmerkung des Namens des Treuhänders im Grundbuch dieser selbst Partei des Grundbuchverfahrens werde, sei eine allzu formalistische Betrachtung, die am Zweck der Bestimmung des Paragraph 27, Absatz 2, GBG vorbeigehe und die Notwendigkeit der Anführung des Geburtsdatums des Treuhänders nicht rechtfertige. Es könne zwar zutreffen, dass es Rechtsanwälte oder Notare gleichen Namens auch in ein und derselben Kanzlei gebe, doch liege es in solchen Fällen schon im eigenen Interesse der Parteienvertreter sich unterscheidbar zu machen, etwa durch den Namenszusatz „jun.“ bzw. „sen.“. Bei der Inhaberrangordnung benenne der Liegenschaftseigentümer im Rangordnungsgesuch den Treuhänder, an den der Rangordnungsbeschluss zuzustellen sei. Gerade dann, wenn in ein und derselben Kanzlei zwei namensgleiche Rechtsanwälte tätig seien, könne es durchaus sein, dass an den „falschen“ Treuhänder zugestellt werde, doch sei auch in einem solchen Fall die Angabe des Geburtsdatums zweifellos nicht erforderlich.

Die Veräußerungsrangordnung diene der Absicherung einer treuhändischen Kaufvertragsabwicklung. Der Zweck der neuen Treuhänderrangordnung sei es, zur Ausnutzung der Rangordnung nicht mehr den Rangordnungsbeschluss vorlegen zu müssen, weil der Name des Treuhänders bereits im Grundbuch eingetragen sei. Die Anmerkung des Namens des Treuhänders im Grundbuch lege fest, wer als Vertreter einschreiten dürfe und den Rang für eine zukünftige Grundbuchhandlung auf Grundlage eines dann vorzulegenden Kaufvertrags ausnutzen könne. Es handle sich lediglich um eine verfahrensrechtliche Vertretungs-legitimation. Wesentlich sei, dass der aus der Treuhänderrangordnung begünstigte Treuhänder als Parteienvertreter einschreite und nicht Partei des Rechtsgeschäfts, für das die Rangordnung ausgenutzt werden solle, sei. Aus diesem Grund sei die Treuhänderrangordnung auch auf berufsmäßige Parteienvertreter beschränkt. Der Umstand, dass der Treuhänder Partei des Grundbuchverfahrens sei, führe nicht zur Anwendbarkeit des § 27 Abs 2 GBG; wäre dem so, würde diese Bestimmung nicht auf die am Rechtsgeschäft beteiligten Personen, sondern auf die Parteien des Verfahrens abstellen. Es bestehe kein Grund, für die Identifizierbarkeit eines Parteienvertreters hier einen strengeren Maßstab anzulegen als sonst im Grundbuchverfahren, nur weil der Parteienvertreter namentlich im Grundbuch angemerkt werde. Die Veräußerungsrangordnung diene der Absicherung einer treuhändischen Kaufvertragsabwicklung. Der Zweck der neuen Treuhänderrangordnung sei es, zur Ausnutzung der Rangordnung nicht mehr den Rangordnungsbeschluss vorlegen zu müssen, weil der Name des Treuhänders bereits im Grundbuch eingetragen sei. Die Anmerkung des Namens des Treuhänders im Grundbuch lege fest, wer als Vertreter einschreiten dürfe und den Rang für eine zukünftige Grundbuchhandlung auf Grundlage eines dann vorzulegenden Kaufvertrags ausnutzen könne. Es handle sich lediglich um eine verfahrensrechtliche Vertretungs-legitimation. Wesentlich sei, dass der aus der Treuhänderrangordnung begünstigte Treuhänder als Parteienvertreter einschreite und nicht Partei des Rechtsgeschäfts, für das die Rangordnung ausgenutzt werden solle, sei. Aus diesem Grund sei die Treuhänderrangordnung auch auf berufsmäßige Parteienvertreter beschränkt. Der Umstand, dass der Treuhänder Partei des Grundbuchverfahrens sei, führe nicht zur Anwendbarkeit des Paragraph 27, Absatz 2, GBG; wäre dem so, würde diese Bestimmung nicht auf die am Rechtsgeschäft beteiligten Personen, sondern auf die Parteien des Verfahrens abstellen. Es bestehe kein Grund, für die Identifizierbarkeit eines Parteienvertreters hier einen strengeren Maßstab anzulegen als sonst im Grundbuchverfahren, nur weil der Parteienvertreter namentlich im Grundbuch angemerkt werde.

Der Oberste Gerichtshof hat hiezu erwogen:

1. Der mit der Grundbuchs-Novelle 2012 (GB-Nov 2012, BGBl I 2012/30) eingefügte § 57a GBG sieht die Möglichkeit der „Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person“ vor. Der Eigentümer kann nach § 57a Abs 1 GBG 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 angemerkt worden ist, nicht vorgelegt werden muss. Ein solcher Antrag kann gemäß § 57a Abs 2 GBG mit Einverständnis des Eigentümers (§ 53 Abs 4 GBG) auch von der Person gestellt werden, zu deren Gunsten die Rangordnung angemerkt werden soll. Ein solcher Antrag muss innerhalb eines Jahres nach Ausstellung der Rangordnungserklärung gestellt werden. Eine Anmerkung an eine bestimmte Person kann nach § 57a Abs 3 GBG mit rangwahrender Wirkung auf eine andere Person übertragen werden (Anmerkung der Übertragung der Rangordnung). Die Anmerkung der Übertragung der Rangordnung setzt 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. Eine Rangordnung nach § 57a Abs 1 GBG kann gemäß § 57a Abs 4 GBG 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.¹ Der mit der Grundbuchs-Novelle 2012 (GB-Nov 2012, BGBl I 2012/30) eingefügte Paragraph 57 a, GBG sieht die Möglichkeit der „Anmerkung der Rangordnung zugunsten einer bestimmten Person“ vor. Der Eigentümer kann nach Paragraph 57 a, Absatz eins, GBG 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 angemerkt worden ist, nicht vorgelegt werden muss. Ein solcher Antrag kann gemäß Paragraph 57 a, Absatz 2, GBG mit Einverständnis des Eigentümers (Paragraph 53, Absatz 4, GBG) auch von der Person gestellt werden, zu deren Gunsten die Rangordnung angemerkt werden soll. Ein solcher Antrag muss innerhalb eines Jahres nach Ausstellung der Rangordnungserklärung gestellt werden. Eine Anmerkung an eine bestimmte Person kann nach Paragraph 57 a, Absatz 3, GBG mit rangwahrender Wirkung auf eine andere Person übertragen werden (Anmerkung der Übertragung der Rangordnung). Die Anmerkung der Übertragung der Rangordnung setzt 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. Eine Rangordnung nach Paragraph 57 a, Absatz eins, GBG kann gemäß Paragraph 57 a, Absatz 4, GBG 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.

2. Zu dem mit der GB-Nov 2012 eingefügten § 57a GBG enthalten die ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 4 f folgende Ausführungen:² Zu dem mit der GB-Nov 2012 eingefügten Paragraph 57 a, GBG enthalten die ErläutRV 1675 BlgNR 24. Gesetzgebungsperiode 4, f folgende Ausführungen:

„Die Regelungen über die Anmerkung der Rangordnung (§§ 53 - 57) sollen um eine Bestimmung ergänzt werden, die - ähnlich wie § 40 Abs. 2 und 4 WEG über die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum - die Anmerkung einer bestimmten Person als Berechtigte ermöglicht (Namensrangordnung). Da diese Person dann bereits im Grundbuch eingetragen ist, soll es zur Ausnutzung der Rangordnung nicht erforderlich sein, den Rangordnungsbeschluss vorzulegen.“ „Die Regelungen über die Anmerkung der Rangordnung (Paragraphen 53, - 57) sollen um eine Bestimmung ergänzt werden, die - ähnlich wie Paragraph 40, Absatz 2 und 4 WEG über die Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum - die Anmerkung einer bestimmten Person als Berechtigte ermöglicht (Namensrangordnung). Da diese Person dann bereits im Grundbuch eingetragen ist, soll es zur Ausnutzung der Rangordnung nicht erforderlich sein, den Rangordnungsbeschluss vorzulegen.

Antragsberechtigt soll nicht nur der Eigentümer, sondern auch derjenige sein, zu dessen Gunsten die Rangordnung angemerkt werden soll (Abs. 2). Dieser benötigt dann freilich eine entsprechende Einverständniserklärung des Eigentümers, also eine Rangordnungserklärung im Sinn des § 53 Abs. 4, aus der der Antragsteller als Berechtigter hervorgehen muss. Zum Schutz des Eigentümers darf diese Art der Rangordnungserklärung im Zeitpunkt der Antragstellung maximal ein Jahr alt sein. Die angemerkte Namensrangordnung selbst ist - wie auch eine sonstige Rangordnung - ein Jahr wirksam (vgl. § 55). Antragsberechtigt soll nicht nur der Eigentümer, sondern auch derjenige sein, zu dessen Gunsten die Rangordnung angemerkt werden soll (Absatz 2,). Dieser benötigt dann freilich eine entsprechende Einverständniserklärung des Eigentümers, also eine Rangordnungserklärung im Sinn des Paragraph 53, Absatz 4, aus der der Antragsteller als Berechtigter hervorgehen muss. Zum Schutz des Eigentümers darf diese Art der Rangordnungserklärung im Zeitpunkt der Antragstellung maximal ein Jahr alt sein. Die angemerkte Namensrangordnung selbst ist - wie auch eine sonstige Rangordnung - ein Jahr wirksam (vergleiche Paragraph 55,).

Während eine sonstige Rangordnung durch schlichte Weitergabe des Rangordnungsbeschlusses übertragbar ist, bedarf es für die Übertragung eines (gemeint: einer) Namensrangordnung einer gesonderten Regelung; diese findet sich in Abs. 3. Während eine sonstige Rangordnung durch schlichte Weitergabe des Rangordnungsbeschlusses übertragbar ist, bedarf es für die Übertragung eines (gemeint: einer) Namensrangordnung einer gesonderten Regelung; diese findet sich in Absatz 3,

Ein berufsmäßiger Parteienvertreter kann sich gemäß Abs. 4 eine Anmerkung der Rangordnung auf seinen Namen als Treuhänder ausstellen lassen, wobei die Eigenschaft als Treuhänder sowohl im Antrag als auch in der Anmerkung ausdrücklich angeführt werden muss. Eine solche Rangordnung kann erleichtert ausgenutzt werden, weil es für die Eintragung des angemerkten Rechts für einen Mandanten des Parteienvertreters keines Nachweises der Übertragung der Rangordnung bedarf.“Ein berufsmäßiger Parteienvertreter kann sich gemäß Absatz 4, eine Anmerkung der Rangordnung auf seinen Namen als Treuhänder ausstellen lassen, wobei die Eigenschaft als Treuhänder sowohl im Antrag als auch in der Anmerkung ausdrücklich angeführt werden muss. Eine solche Rangordnung kann erleichtert ausgenutzt werden, weil es für die Eintragung des angemerkten Rechts für einen Mandanten des Parteienvertreters keines Nachweises der Übertragung der Rangordnung bedarf.“

3. „Die Urkunden, auf Grund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll“, müssen gemäß § 27 Abs 2 GBG „eine solche Bezeichnung der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden können; bei natürlichen Personen muss das Geburtsdatum angegeben werden“. Der Senat hat bereits entschieden, dass zu den Urkunden im Sinn des § 27 GBG alle Urkunden zählen, auf die sich eine beantragte Grundbucheintragung stützt (5 Ob 19/91 NZ 1991/214 [Hofmeister]; 5 Ob 14/08g NZ 2009/721 [GBSlg] [Hoyer]). Der Zweck des § 27 Abs 2 GBG besteht darin, eine eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Person zu ermöglichen (5 Ob 224/04h NZ 2005/620 [GBSlg] [Hoyer]; 5 Ob 216/06k mwN NZ 2007/691 [GBSlg] [Hoyer]; 5 Ob 17/07x MietSlg 59.505; 5 Ob 14/08g NZ 2009/721 [GBSlg] [Hoyer]). 3. „Die Urkunden, auf Grund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll“, müssen gemäß Paragraph 27, Absatz 2, GBG „eine solche Bezeichnung der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden können; bei natürlichen Personen muss das Geburtsdatum angegeben werden“. Der Senat hat bereits entschieden, dass zu den Urkunden im Sinn des Paragraph 27, GBG alle Urkunden zählen, auf die sich eine beantragte Grundbucheintragung stützt (5 Ob 19/91 NZ 1991/214 [Hofmeister]; 5 Ob 14/08g NZ 2009/721 [GBSlg] [Hoyer]). Der Zweck des Paragraph 27, Absatz 2, GBG besteht darin, eine eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Person zu ermöglichen (5 Ob 224/04h NZ 2005/620 [GBSlg] [Hoyer]; 5 Ob 216/06k mwN NZ 2007/691 [GBSlg] [Hoyer]; 5 Ob 17/07x MietSlg 59.505; 5 Ob 14/08g NZ 2009/721 [GBSlg] [Hoyer]).

4. Die hier mit dem zu beurteilenden Gesuch vorgelegte, notariell beglaubigt unterfertigte Rangordnungserklärung vom 16. 5. 2013 im Sinn des § 53 Abs 4 GBG ist die - einzige - Eintragungsgrundlage für die angestrebte Anmerkung der Rangordnung zugunsten des antragstellenden Rechtsanwalts als Treuhänder. Diese Rangordnungserklärung ist somit eine Urkunde, „auf Grund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll“, und der darin erwähnte Treuhänder ist insoweit die „an dem Rechtsgeschäft“ beteiligte Person, als ihm die Liegenschaftseigentümerin durch die Rangordnungserklärung die Anmerkung der Rangordnung zu seinen Gunsten und deren Verwendung im Sinn des § 57a Abs 4 GBG ermöglicht. Die Rangordnungserklärung nach § 57a GBG muss daher gemäß § 27 Abs 2 GBG das Geburtsdatum derjenigen natürlichen Person enthalten, zu deren Gunsten als Treuhänder die bürgerliche Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung erfolgen soll. 4. Die hier mit dem zu beurteilenden Gesuch vorgelegte, notariell beglaubigt unterfertigte Rangordnungserklärung vom 16. 5. 2013 im Sinn des Paragraph 53, Absatz 4, GBG ist die - einzige - Eintragungsgrundlage für die angestrebte Anmerkung der Rangordnung zugunsten des antragstellenden Rechtsanwalts als Treuhänder. Diese Rangordnungserklärung ist somit eine Urkunde, „auf Grund deren eine bürgerliche Eintragung geschehen soll“, und der darin erwähnte Treuhänder ist insoweit die „an dem Rechtsgeschäft“ beteiligte Person, als ihm die Liegenschaftseigentümerin durch die Rangordnungserklärung die Anmerkung der Rangordnung zu seinen Gunsten und deren Verwendung im Sinn des Paragraph 57 a, Absatz 4, GBG ermöglicht. Die Rangordnungserklärung nach Paragraph 57 a, GBG muss daher gemäß Paragraph 27, Absatz 2, GBG das Geburtsdatum derjenigen natürlichen Person enthalten, zu deren Gunsten als Treuhänder die bürgerliche Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung erfolgen soll.

5. Eine Verbesserung des Gesuchs war gemäß § 82a Abs 1 Satz 5 GBG ausgeschlossen. Eine Verbesserung des Gesuchs war gemäß Paragraph 82 a, Absatz eins, Satz 5 GBG ausgeschlossen.

Dem Revisionsrekurs muss daher ein Erfolg versagt bleiben.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E106583

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00144.13G.1217.000

Im RIS seit

02.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

28.12.2015

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