

# TE OGH 2003/3/11 5Ob11/03h

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 11.03.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin S\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* wegen Einverleibung (Vormerkung) eines Pfandrechts, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 11. September 2002, AZ 22 R 208/02w, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 20. Juni 2002, TZ 4597/02, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen, die im Übrigen (die Versagung der Bewilligung des Einverleibungsbegehrens betreffend) als unangefochten unberührt bleiben, werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

Ob den Liegenschaften EZ \*\*\*\*\*, EZ \*\*\*\*\* und EZ \*\*\*\*\* alle Grundbuch \*\*\*\*\* werden für die S\*\*\*\*\* Aktiengesellschaft, \*\*\*\*\* folgende Vormerkungen bewilligt:

Aufgrund der Pfandbestellungsurkunde vom 10. November/23. November 1999, des Rangordnungsbeschlusses vom 12. April 2001 und der Spezialvollmacht vom 2. Juni 1999 im ungeteilten Rang hinter dem Pfandrecht von EUR 680.000 im Range der Rangordnung zu TZ 4986/01 das Höchstbetragspfandrecht von EUR 1.090.000 samt Anmerkung des Kautionsbandes sowie

die Anmerkung der Simultanthaftung nachstehender Liegenschaften:

als Haupteinlage Grundbuch \*\*\*\*\* EZ 134

als Nebeneinlage Grundbuch \*\*\*\*\* EZ 624 und

als Nebeneinlage Grundbuch \*\*\*\*\* EZ 731.

Hievon sind zu verständigen:

1. S\*\*\*\*\* Aktiengesellschaft, \*\*\*\*\*

2. Dr. Reinhard Steger, Rechtsanwalt in Salzburg-Wals mit Originalurkunden

3. Pfandbrieftreuhänder der S\*\*\*\*\*: Dr. Walter Grafinger, Präsident des Landesgerichtes Salzburg, Rudolfsplatz 2, 5020 Salzburg

4. Finanzamt Salzburg-Land

5. A. \*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*.

## Text

Begründung:

Die A \*\*\*\*\* GmbH in G\*\*\*\*\* ist Eigentümerin der Liegenschaften EZ \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* im GB \*\*\*\*\*. Auf allen drei Liegenschaften ist zu TZ 4986/01 die Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung bis zum Höchstbetrag von S 15 Mio mit der Rechtswirksamkeit bis einschließlich 12. 4. 2002 angemerkt.

Mit Antrag vom 5. 4. 2002 begehrte die Antragstellerin, aufgrund der Pfandbestellungsurkunde vom 10. 11./23. 11. 1999, des Rangordnungsbeschlusses vom 12. 4. 2001 und der Spezialvollmacht vom 2. 6. 1999 im Rang hinter dem Pfandrecht über EUR 680.000 die Einverleibung des Höchstbetragspfandrechtes von EUR 1,090.000 samt Anmerkung des Kautionsbandes im Range der Rangordnung zu TZ 4985/01 ob den Liegenschaften EZ \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* des Grundbuchs \*\*\*\*\* sowie die Anmerkung der Simultanhaftung, wobei als Haupteinlage die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* und als Nebeneinlagen die Liegenschaften EZ \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* alle des Grundbuchs \*\*\*\*\* zu bezeichnen sind.

Die angeführte Spezialvollmacht wurde nicht mit dem Grundbuchsgesuch vorgelegt, ihr Orginal erliegt beim BG Salzburg in der Urkundensammlung zu TZ 9135/99.

Das Erstgericht wies dieses Grundbuchsgesuch mit der Begründung ab, dass die Pfandbestellungsurkunde von Bernhard A\*\*\*\*\* als Geschäftsführer und Gesellschafter der A\*\*\*\*\* GmbH zwar beglaubigt unterfertigt worden sei, es aber an einem Nachweis fehle, dass er laut Firmenbuch zum damaligen Zeitpunkt für diese Firma zeichnungsberechtigt gewesen sei. Gemäß § 94 Abs 1 Z 2 GBG dürfe das Grundbuchsgericht eine bucherliche Eintragung aber nur dann bewilligen, wenn keine begründeten Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand der Eintragung vorhanden seien. Das Erstgericht wies dieses Grundbuchsgesuch mit der Begründung ab, dass die Pfandbestellungsurkunde von Bernhard A\*\*\*\*\* als Geschäftsführer und Gesellschafter der A\*\*\*\*\* GmbH zwar beglaubigt unterfertigt worden sei, es aber an einem Nachweis fehle, dass er laut Firmenbuch zum damaligen Zeitpunkt für diese Firma zeichnungsberechtigt gewesen sei. Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG dürfe das Grundbuchsgericht eine bucherliche Eintragung aber nur dann bewilligen, wenn keine begründeten Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand der Eintragung vorhanden seien.

Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge, wobei es nicht nur die Einverleibung, sondern auch die Vormerkung des Höchstbetragspfandrechts verweigerte.

Nach § 94 Abs 1 GBG dürfe das Grundbuchsgericht eine begehrte grundbücherliche Eintragung ua nur dann bewilligen, wenn keine begründeten Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, oder gegen die Befugnisse der Antragsteller zum Einschreiten vorhanden seien, das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheine und die Urkunden in jener Form vorlägen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich seien. Ein Ansuchen könne daher nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger sei, dass er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheine, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lasse. Nach Paragraph 94, Absatz eins, GBG dürfe das Grundbuchsgericht eine begehrte grundbücherliche Eintragung ua nur dann bewilligen, wenn keine begründeten Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, oder gegen die Befugnisse der Antragsteller zum Einschreiten vorhanden seien, das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheine und die Urkunden in jener Form vorlägen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich seien. Ein Ansuchen könne daher nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger sei, dass er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheine, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lasse.

Nach § 26 Abs 2 GBG setze die Eintragung eines Pfandrechts einen gültigen Rechtsgrund voraus. Bei zweiseitigen Rechtsgeschäften - so auch beim Pfandbestellungsvertrag - müsse ein von beiden Seiten unterfertiger Vertrag vorgelegt werden. Nach Paragraph 26, Absatz 2, GBG setze die Eintragung eines Pfandrechts einen gültigen Rechtsgrund voraus. Bei zweiseitigen Rechtsgeschäften - so auch beim Pfandbestellungsvertrag - müsse ein von beiden Seiten unterfertiger Vertrag vorgelegt werden.

Sowohl für die Befugnis zum Einschreiten als auch für die Befugnis zur Verfügung fordere die Rechtsprechung dann, wenn eine bucherliche Einverleibung zu Gunsten einer juristischen Person erfolgen solle, den urkundlichen Nachweis der Zeichnungsberechtigung der einschreitenden Organe nur bei begründeten Bedenken (RdW 1985, 109 ua). In dem Fall jedoch, dass eine Eintragung einer juristischen Person zum Nachteil gereiche, bedürfe es stets des Nachweises der Zeichnungsberechtigung durch das einschreitende Organ, der im Zusammenhang mit der erforderlichen Beglaubigung der Unterschriften der Parteien nach § 31 Abs 1 GBG durch eine Registerbescheinigung des Notars (§ 89a NO) erfolgen könne oder durch Vorlage eines Firmenbuchauszuges (5 Ob 110/00w). Sowohl für die Befugnis zum Einschreiten als auch für die Befugnis zur Verfügung fordere die Rechtsprechung dann, wenn eine bucherliche Einverleibung zu Gunsten einer juristischen Person erfolgen solle, den urkundlichen Nachweis der Zeichnungsberechtigung der einschreitenden Organe nur bei begründeten Bedenken (RdW 1985, 109 ua). In dem Fall jedoch, dass eine Eintragung einer juristischen Person zum Nachteil gereiche, bedürfe es stets des Nachweises der Zeichnungsberechtigung durch das einschreitende Organ, der im Zusammenhang mit der erforderlichen Beglaubigung der Unterschriften der Parteien nach Paragraph 31, Absatz eins, GBG durch eine Registerbescheinigung des Notars (Paragraph 89 a, NO) erfolgen könne oder durch Vorlage eines Firmenbuchauszuges (5 Ob 110/00w).

Eine Vormerkung des begehrten Pfandrechts nach § 35 GBG sei allerdings auch dann zulässig, wenn die beigebrachten Urkunden nicht alle in den §§ 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung aufwiesen, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse der §§ 26, 27 GBG zur grundbücherlichen Eintragung. So sei die Zulässigkeit der Vormerkung etwa bei Fehlen der Voraussetzungen des § 31 Abs 6 GBG bejaht worden (5 Ob 316/00g), auch bei einer unterbliebenen Beglaubigung der Unterschriften der Parteien im Sinn des § 31 Abs 1 GBG (5 Ob 2199/96k). Eine Vormerkung des begehrten Pfandrechts nach Paragraph 35, GBG sei allerdings auch dann zulässig, wenn die beigebrachten Urkunden nicht alle in den Paragraphen 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung aufwiesen, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse der Paragraphen 26., 27 GBG zur grundbücherlichen Eintragung. So sei die Zulässigkeit der Vormerkung etwa bei Fehlen der Voraussetzungen des Paragraph 31, Absatz 6, GBG bejaht worden (5 Ob 316/00g), auch bei einer unterbliebenen Beglaubigung der Unterschriften der Parteien im Sinn des Paragraph 31, Absatz eins, GBG (5 Ob 2199/96k).

Allerdings fehle im vorliegenden Fall ein Nachweis der Verfügbungsberechtigung des für die Liegenschaftseigentümerin die Pfandurkunde unterfertigenden Bernhard A\*\*\*\*\*. Die Echtheit der Zeichnung des Bernhard A\*\*\*\*\* sei zwar gemäß § 285 AußStrG beglaubigt worden, doch reiche der in dieser Beglaubigung enthaltene Hinweis auf seine Eigenschaft als Geschäftsführer und Gesellschafter der juristischen Person nicht aus. Das Gericht habe lediglich die Echtheit der Unterschrift zu beglaubigen, nicht aber auch den Stand des Firmenbuchs und eine Zeichnungsberechtigung zu bestätigen. Eine Registerbestätigung als Amtsurkunde sei nicht vorgelegt worden. Damit fehle es aber am Nachweis, dass der gegenständliche Pfandbestellungsvertrag tatsächlich von einem berechtigten Organ der Liegenschaftseigentümerin abgeschlossen worden sei, womit im Sinn des § 94 Abs 1 Z 1 und 3 GBG ein Eintragungshindernis vorliege, das auch die Vormerkung ausschließe. Allerdings fehle im vorliegenden Fall ein Nachweis der Verfügbungsberechtigung des für die Liegenschaftseigentümerin die Pfandurkunde unterfertigenden Bernhard A\*\*\*\*\*. Die Echtheit der Zeichnung des Bernhard A\*\*\*\*\* sei zwar gemäß Paragraph 285, AußStrG beglaubigt worden, doch reiche der in dieser Beglaubigung enthaltene Hinweis auf seine Eigenschaft als Geschäftsführer und Gesellschafter der juristischen Person nicht aus. Das Gericht habe lediglich die Echtheit der Unterschrift zu beglaubigen, nicht aber auch den Stand des Firmenbuchs und eine Zeichnungsberechtigung zu bestätigen. Eine Registerbestätigung als Amtsurkunde sei nicht vorgelegt worden. Damit fehle es aber am Nachweis, dass der gegenständliche Pfandbestellungsvertrag tatsächlich von einem berechtigten Organ der Liegenschaftseigentümerin abgeschlossen worden sei, womit im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins und 3 GBG ein Eintragungshindernis vorliege, das auch die Vormerkung ausschließe.

Im Weiteren genüge die Pfandbestellungsurkunde aber auch nicht den Anforderungen des § 27 Abs 2 GBG, wonach ua Ort, Tag, Monat und Jahr der Ausfertigung der Urkunde enthalten sein müssten. Bei der Unterschrift der für die Antragstellerin einschreitenden Angestellten sei zwar das Datum der Unterfertigung (23. 11. 1999) angeführt, es fehle aber die Angabe des Ortes. Im Weiteren genüge die Pfandbestellungsurkunde aber auch nicht den Anforderungen des Paragraph 27, Absatz 2, GBG, wonach ua Ort, Tag, Monat und Jahr der Ausfertigung der Urkunde enthalten sein müssten. Bei der Unterschrift der für die Antragstellerin einschreitenden Angestellten sei zwar das Datum der Unterfertigung (23. 11. 1999) angeführt, es fehle aber die Angabe des Ortes.

Die fehlenden Angaben zum Ausstellungsort gingen auch nicht aus dem notariellen Beglaubigungsvermerk hervor, weil sich darin kein Hinweis befindet, dass die Unterschrift der beiden Bankangestellten vor dem beteiligten Notar geleistet worden seien (5 Ob 19/91; 5 Ob 120/92).

Aufgrund einer mit einem Mangel nach § 27 GBG behafteten Urkunde sei aber auch die Vormerkung unzulässig (5 Ob 37/71). Aufgrund einer mit einem Mangel nach Paragraph 27, GBG behafteten Urkunde sei aber auch die Vormerkung unzulässig (5 Ob 37/71).

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit einer Vormerkung bei fehlendem Nachweis der Zeichnungsberechtigung eines für eine juristische Person einschreitenden Organs fehle.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses dahin, dass eine Vormerkung der Höchstbetragshypothek zu bewilligen sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig und im Sinn des zuletzt gestellten Begehrens auf Bewilligung der Vormerkung des Simultanpfandrechtes auch berechtigt.

Zunächst macht die Revisionsrekurswerberin geltend, dem Rekursgericht sei eine Aktenwidrigkeit insofern unterlaufen, als es in der Pfandbestellungsurkunde eine Angabe des Orts des Vertragsabschlusses vermisst habe. Das Gesetz regelt nicht, an welcher Stelle der Urkunde sich die Angabe des Ortes der Ausfertigung der Urkunde zu finden habe. Die gegenständliche Pfandbestellungsurkunde weise auf der ersten Seite die Firmenanschrift der Antragstellerin auf. Dadurch sei jedenfalls klargestellt, dass die Urkunde am Sitz des Unternehmens der Antragstellerin in \*\*\*\*\* ausgestellt worden sei.

In Wahrheit handelt es sich dabei um der Rechtsrüge zu unterstellende Ausführungen. Ob im vorliegenden Fall die Voraussetzungen des § 27 Abs 2 GBG eingehalten wurden, wird im Folgenden zu erörtern sein. In Wahrheit handelt es sich dabei um der Rechtsrüge zu unterstellende Ausführungen. Ob im vorliegenden Fall die Voraussetzungen des Paragraph 27, Absatz 2, GBG eingehalten wurden, wird im Folgenden zu erörtern sein.

Zu den einzelnen Abweisungsgründen:

Wenn die beigebrachte Urkunde nicht alle in den §§ 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung besitzt, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse der §§ 26, 27 GBG zur grundbürgerlichen Eintragung, kann aufgrund der Urkunde die Vormerkung bewilligt werden (§ 35 GBG). Wenn die beigebrachte Urkunde nicht alle in den Paragraphen 31 bis 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung besitzt, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse der Paragraphen 26, 27 GBG zur grundbürgerlichen Eintragung, kann aufgrund der Urkunde die Vormerkung bewilligt werden (Paragraph 35, GBG).

Zu der vom Rekursgericht aufgeworfenen Frage ist zunächst klarzustellen, dass die für eine Einverleibung notwendige, beim Abschluss des Titelgeschäfts verwendete, beglaubigte Verfügungsvollmacht im Sinn des § 31 Abs 1 und Abs 5 GBG für die Vormerkung nicht zu fordern ist (vgl 5 Ob 316/00g; implicite auch 5 Ob 2199/96k; RPflSlgG 1052, 1408; Feil, Grundbuchgesetz<sup>3</sup> Rz 11 zu § 31 GBG). Zu der vom Rekursgericht aufgeworfenen Frage ist zunächst klarzustellen, dass die für eine Einverleibung notwendige, beim Abschluss des Titelgeschäfts verwendete, beglaubigte Verfügungsvollmacht im Sinn des Paragraph 31, Absatz eins und Absatz 5, GBG für die Vormerkung nicht zu fordern ist (vergleiche 5 Ob 316/00g; implicite auch 5 Ob 2199/96k; RPflSlgG 1052, 1408; Feil, Grundbuchgesetz<sup>3</sup> Rz 11 zu Paragraph 31, GBG).

Als Grund für die Versagung der Eintragungsbewilligung könnte daher nur die Vorschrift des § 94 Abs 1 Z 2 GBG herangezogen werden, wonach kein begründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den die Eintragung betreffenden Gegenstand bestehen darf. Als Grund für die Versagung der Eintragungsbewilligung könnte daher nur die Vorschrift des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG herangezogen werden, wonach kein begründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den die Eintragung betreffenden Gegenstand bestehen darf.

Bei der Prüfung dieses Eintragungshindernisses darf nicht kleinlich vorgegangen werden. So verweist etwa Hoyer auf

die Vorschrift des § 2 Abs 3 Z 10 AußStrG, die klarstellt, dass in diesem Zusammenhang für Zweifelsucht und Ängstlichkeit kein Platz ist (Anmerkung zu 5 Ob 50/94 = NZ 1995, 94/323). Die Judikatur hat sich zu diesem Grundsatz vor allem dann bekannt, wenn es um Eintragungen zugunsten einer organschaftlich vertretenen juristischen Person und Einschreitervollmachten ging (vgl RIS-Justiz RS0035178), doch ist die Anordnung des § 94 Abs 1 Z 2 GBG, nur bei begründeten Bedenken gegen die Vertretungsmacht des Verfügenden (erster Fall) oder des Einschreiters (zweiter Fall) die begehrte Grundbuchseintragung zu verweigern, nicht auf diese Fälle beschränkt (vgl Rechberger in Anm zu 5 Ob 4/84 = RdW 1985, 109). Gleich einer natürlichen Person ist auch einer juristischen Person im Rechtsverkehr die Handlungsfähigkeit zu unterstellen. Das Einschreiten eines Organs erweckt daher nicht per se gegründete Bedenken im Sinn des § 94 Abs 1 Z 2 GBG (vgl Rechberger aaO). Bei der Prüfung dieses Eintragungshindernisses darf nicht kleinlich vorgegangen werden. So verweist etwa Hoyer auf die Vorschrift des Paragraph 2, Absatz 3, Ziffer 10, AußStrG, die klarstellt, dass in diesem Zusammenhang für Zweifelsucht und Ängstlichkeit kein Platz ist (Anmerkung zu 5 Ob 50/94 = NZ 1995, 94/323). Die Judikatur hat sich zu diesem Grundsatz vor allem dann bekannt, wenn es um Eintragungen zugunsten einer organschaftlich vertretenen juristischen Person und Einschreitervollmachten ging vergleiche RIS-Justiz RS0035178), doch ist die Anordnung des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG, nur bei begründeten Bedenken gegen die Vertretungsmacht des Verfügenden (erster Fall) oder des Einschreiters (zweiter Fall) die begehrte Grundbuchseintragung zu verweigern, nicht auf diese Fälle beschränkt vergleiche Rechberger in Anmerkung zu 5 Ob 4/84 = RdW 1985, 109). Gleich einer natürlichen Person ist auch einer juristischen Person im Rechtsverkehr die Handlungsfähigkeit zu unterstellen. Das Einschreiten eines Organs erweckt daher nicht per se gegründete Bedenken im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG vergleiche Rechberger aaO).

Im vorliegenden Fall hat Bernhard A\*\*\*\*\* die Pfandbestellungsurkunde zwar ohne einen unmittelbaren Hinweis auf sein Vertretungsverhältnis zur Pfandbestellerin unterschrieben, laut Beglaubigungsvermerk des Bezirksgerichtes Abtenau (wenn auch ohne Bezugnahme auf eine Einsicht in das Firmenbuch) "als Geschäftsführer und Gesellschafter" der genannten GmbH. Warum ihm die organschaftliche Vertretungsmacht für die Pfandbestellerin allerdings fehlen sollte, ist den Eintragungsgrundlagen für die in Rede stehende Rechtsvormerkung nicht zu entnehmen. Bedenken im Sinn des § 94 Abs 1 Z 2 GBG sind nicht schlüssig zu begründen. Im vorliegenden Fall hat Bernhard A\*\*\*\*\* die Pfandbestellungsurkunde zwar ohne einen unmittelbaren Hinweis auf sein Vertretungsverhältnis zur Pfandbestellerin unterschrieben, laut Beglaubigungsvermerk des Bezirksgerichtes Abtenau (wenn auch ohne Bezugnahme auf eine Einsicht in das Firmenbuch) "als Geschäftsführer und Gesellschafter" der genannten GmbH. Warum ihm die organschaftliche Vertretungsmacht für die Pfandbestellerin allerdings fehlen sollte, ist den Eintragungsgrundlagen für die in Rede stehende Rechtsvormerkung nicht zu entnehmen. Bedenken im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG sind nicht schlüssig zu begründen.

Der von den Vorinstanzen herangezogene Abweisungsgrund der mangelnden Bestätigung der Organstellung bzw der alleinigen Zeichnungsberechtigung des Bernhard A\*\*\*\*\* für die Pfandbestellerin - etwa durch Vorlage eines beglaubigten Firmenbuchauszugs - trägt daher im Fall der begehrten Vormerkung nicht.

Die beigebrachten Urkunden müssen im Weiteren die allgemeinen Erfordernisse der §§ 26 und 27 GBG aufweisen, damit eine Vormerkung bewilligt werden kann. Aufgrund einer mit einem Mangel nach § 27 GBG behafteten Urkunde ist nämlich auch die Vormerkung der darin begründeten dinglichen Rechte unzulässig (RIS-Justiz RS0060474). Zufolge § 27 Abs 2 GBG müssen Urkunden, aufgrund deren eine bucherliche Eintragung geschehen soll, neben anderen Voraussetzungen auch die Angabe des Ortes, Tages, Monats und Jahres der Ausfertigung der Urkunde enthalten. Die beigebrachten Urkunden müssen im Weiteren die allgemeinen Erfordernisse der Paragraphen 26 und 27 GBG aufweisen, damit eine Vormerkung bewilligt werden kann. Aufgrund einer mit einem Mangel nach Paragraph 27, GBG behafteten Urkunde ist nämlich auch die Vormerkung der darin begründeten dinglichen Rechte unzulässig (RIS-Justiz RS0060474). Zufolge Paragraph 27, Absatz 2, GBG müssen Urkunden, aufgrund deren eine bucherliche Eintragung geschehen soll, neben anderen Voraussetzungen auch die Angabe des Ortes, Tages, Monats und Jahres der Ausfertigung der Urkunde enthalten.

Der Revisionsrekurswerberin ist darin Recht zu geben, dass das Gesetz keine Vorschrift darüber enthält, an welcher Stelle der Urkunde der Ort der Ausfertigung zu nennen ist. Es besteht auch kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln, dass die beiden Angestellten der Pfandgläubigerin an deren Sitz, der zu Beginn der Urkunde mit "5010 Salzburg,

Residenzplatz 7" genannt ist, die Unterschrift auf die Pfandbestellungsurkunde gesetzt haben. Über der Unterschrift der Angestellten der Revisionsrekurswerberin findet sich noch das Datum 23. 11. 1999, welches als späteres und somit maßgebliches Datum der Pfandgläubigerin zugeordnet werden kann.

Dem Erfordernis des § 27 GBG ist auch durch die Pfandschuldnerin entsprochen, weil neben ihrer Unterschrift Ort und Zeit mit "Abtenau am 10. 11. 1999" angegeben sind. Dem Erfordernis des Paragraph 27, GBG ist auch durch die Pfandschuldnerin entsprochen, weil neben ihrer Unterschrift Ort und Zeit mit "Abtenau am 10. 11. 1999" angegeben sind.

Aus dem betreffenden Beglaubigungsvermerk ergibt sich völlig unzweifelhaft, dass die Pfandbestellerin die Pfandbestellungsurkunde einige Tage vor der Antragstellerin (der Pfandgläubigerin) unterschrieben hat. Das ist insofern von Bedeutung, als die im Anlassfall fragliche allgemeine Voraussetzung einer Grundbuchsurkunde gemäß § 27 Abs 2 GBG darin besteht, Ort, Tag, Monat und Jahr "der Ausfertigung der Urkunde" anzuführen. Diese Ausfertigungsdaten können sich im Lichte des § 433 ABGB (der die Angabe des Ortes und der Zeit des Vertragsabschlusses verlangt) bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, zu denen eine Pfandbestellung gehört (5 Ob 211/61 = EvBl 1961/477), nur auf die zeitlich letzte, die Willenseinigung dokumentierende Unterschrift der Vertragsparteien beziehen. Im gegenständlichen Fall ist dies die mit Datum und Ortsangabe versehene Unterschrift der Pfandgläubigerin. Dem Erfordernis des § 27 Abs 2 GBG, Ort und Datum der Ausfertigung der Urkunde anzugeben, wurde daher entsprochen. Aus dem betreffenden Beglaubigungsvermerk ergibt sich völlig unzweifelhaft, dass die Pfandbestellerin die Pfandbestellungsurkunde einige Tage vor der Antragstellerin (der Pfandgläubigerin) unterschrieben hat. Das ist insofern von Bedeutung, als die im Anlassfall fragliche allgemeine Voraussetzung einer Grundbuchsurkunde gemäß Paragraph 27, Absatz 2, GBG darin besteht, Ort, Tag, Monat und Jahr "der Ausfertigung der Urkunde" anzuführen. Diese Ausfertigungsdaten können sich im Lichte des Paragraph 433, ABGB (der die Angabe des Ortes und der Zeit des Vertragsabschlusses verlangt) bei zweiseitig verbindlichen Rechtsgeschäften, zu denen eine Pfandbestellung gehört (5 Ob 211/61 = EvBl 1961/477), nur auf die zeitlich letzte, die Willenseinigung dokumentierende Unterschrift der Vertragsparteien beziehen. Im gegenständlichen Fall ist dies die mit Datum und Ortsangabe versehene Unterschrift der Pfandgläubigerin. Dem Erfordernis des Paragraph 27, Absatz 2, GBG, Ort und Datum der Ausfertigung der Urkunde anzugeben, wurde daher entsprochen.

Zu Unrecht haben daher die Vorinstanzen die begehrte Vormerkung des Höchstbetragspfandrechts verweigert.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin, mit dem richtigerweise nur mehr die Vormerkung des Höchstbetragspfandrechts angestrebt wird, war daher berechtigt.

**Textnummer**

E69005

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00011.03H.0311.000

**Im RIS seit**

10.04.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

03.10.2018

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>