

TE OGH 2003/3/11 5Ob10/03m

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 die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin S***** AG, *****, wegen Einverleibung (Vormerkung) eines Pfandrechts, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 11. September 2002, AZ 22 R 207/02y, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 20. Juni 2002, TZ 4596/02, bestätigt wurde, den 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 wie folgt abgeändert:

"Auf Grund der Pfandbestellungsurkunde vom 2. 1. 2001/25. 1. 2001, des zu TZ 4985/01 ergangenen Rangordnungsbeschlusses vom 12. 4. 2001 und der Spezialvollmacht vom 4. 4. 2000 werden in den Einlagen EZ ***** des Grundbuchs ***** folgende Eintragungen bewilligt:

1. im Rang der Rangordnung TZ 4985/01 die Vormerkung des Höchstbetragspfandrechts bis zu EUR 680.000,-- für die S***** Aktiengesellschaft;
2. die Anmerkung des Kautionsbandes;
3. die Anmerkung der Simultanhaftung der Liegenschaft EZ ***** als Haupteinlage mit den Liegenschaften EZ ***** als Nebeneinlagen.

Hievon werden verständigt:

1. S***** , unter Anschluss der Originalurkunden;
2. LGPräs. Dr. Walter Grafinger, 5020 Salzburg, Rudolfsplatz 2, als Pfandbrieftreuhänder;
3. Finanzamt Salzburg-Land;
4. A***** GmbH, *****."

Text

Begründung:

Die Liegenschaften EZ ***** des Grundbuchs 56.508 Elsbethen stehen im grundbürgerlichen Eigentum der A*****

GmbH in G****. Auf allen drei Liegenschaften ist zu TZ 4985/2001 die bis einschließlich 12. 4. 2002 wirksame Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung für eine Forderung von ATS 39,200.000,-- angemerkt.

Die Antragstellerin (eine Bank) begehrte am 5. 4. 2002 auf Grund der Pfandbestellungsurkunde vom 2. 1./25. 1. 2001, des Rangordnungsbeschlusses vom 12. 4. 2001 und der Spezialvollmacht vom 4. 4. 2002 die Einverleibung eines Höchstbetragspfandrechtes von EUR 680.000,-- auf den drei Liegenschaften im Range der Rangordnung TZ 4985/01 samt Anmerkung des Kautionsbandes und der Simultanhaftung, wobei als Haupteinlage die Liegenschaft EZ **** und als Nebeneinlagen die Liegenschaften EZ **** haften sollten. Dem Grundbuchsgesuch waren sowohl das Original der Pfandbestellungsurkunde als auch der Rangordnungsbeschluss angeschlossen, nicht jedoch die erwähnte Spezialvollmacht.

Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch mit der Begründung ab, dass die Pfandbestellungsurkunde zwar von Bernhard A**** als Geschäftsführer und Gesellschafter der A**** GesmbH beglaubigt unterfertigt worden sei, jedoch der Nachweis fehle, dass er laut Firmenbuch für diese Firma zeichnungsberechtigt gewesen sei. Gemäß § 94 Abs 1 Z 2 GBG dürfe das Grundbuchsgericht eine bucherliche Eintragung aber nur dann bewilligen, wenn kein begründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, vorhanden sei. Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch mit der Begründung ab, dass die Pfandbestellungsurkunde zwar von Bernhard A**** als Geschäftsführer und Gesellschafter der A**** GesmbH beglaubigt unterfertigt worden sei, jedoch der Nachweis fehle, dass er laut Firmenbuch 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 kein begründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, vorhanden sei.

Die Antragstellerin wollte bei der zweiten Instanz auf Grund der vorgelegten Urkunden wenigstens die Vormerkung ihres Höchstbetragspfandrechts erreichen, ist jedoch auch mit diesem Begehrten nicht durchgedrungen. Das Rekursgericht bestätigte vielmehr die Abweisung des Eintragungsgesuches aus folgenden Erwägungen:

Nach § 94 Abs 1 GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen; es dürfe grundbücherliche Eintragungen unter anderem nur dann bewilligen, wenn kein begründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, oder gegen die Befugnis der Antragsteller zum Einschreiten vorhanden ist (Z 2.), das Begehrten durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Z 3.) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Z 4.). Das Ansuchen könne daher nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger ist, dass er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lässt (vgl Dittrich/Angst/Auer, MGA4 E 6 zu § 94 GBG). Nach Paragraph 94, Absatz eins, GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen; es dürfe grundbücherliche Eintragungen unter anderem nur dann bewilligen, wenn kein begründetes Bedenken gegen die persönliche Fähigkeit der bei der Eintragung Beteiligten zur Verfügung über den Gegenstand, den die Eintragung betrifft, oder gegen die Befugnis der Antragsteller zum Einschreiten vorhanden ist (Ziffer 2.), das Begehrten durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Ziffer 3,) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Ziffer 4.). Das Ansuchen könne daher nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger ist, dass er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lässt vergleiche Dittrich/Angst/Auer, MGA4 E 6 zu Paragraph 94, GBG).

Die Eintragung eines Pfandrechtes setze nach § 26 Abs 2 GBG einen gültigen Rechtsgrund voraus. Bei zweiseitigen Rechtsgeschäften müsse grundsätzlich ein von beiden Seiten unterfertigter Vertrag vorgelegt werden. Die Rechtsprechung der Gerichte zweiter Instanz vertrete auch beim Pfandvertrag die Auffassung, dass die Pfandbestellungsurkunde sowohl die Unterschrift des Schuldners als auch jene des Gläubigers zu tragen habe (NZ 1990/166, 43; NZ 1988, 53 ua). Davon sei der OGH auch in der Entscheidung SZ 68/172 ausgegangen, der die Unterfertigung einer Schuld- und Pfandbestellungsurkunde durch Dienstnehmer einer juristischen Person als Pfandgläubigerin zu Grunde gelegen sei. Die Eintragung eines Pfandrechtes setze nach Paragraph 26, Absatz 2, GBG einen gültigen Rechtsgrund voraus. Bei zweiseitigen Rechtsgeschäften müsse grundsätzlich ein von beiden Seiten

unterfertiger Vertrag vorgelegt werden. Die Rechtsprechung der Gerichte zweiter Instanz vertrete auch beim Pfandvertrag die Auffassung, dass die Pfandbestellungsurkunde sowohl die Unterschrift des Schuldners als auch jene des Gläubigers zu tragen habe (NZ 1990/166, 43; NZ 1988, 53 ua). Davon sei der OGH auch in der Entscheidung SZ 68/172 ausgegangen, der die Unterfertigung einer Schuld- und Pfandbestellungsurkunde durch Dienstnehmer einer juristischen Person als Pfandgläubigerin zu Grunde gelegen sei.

Das Grundbuchsgesetz enthalte nun keine näheren Vorschriften, ob und in welcher Form ein urkundlicher Nachweis der Zeichnungsberechtigung der für eine juristische Person einschreitenden Organe zu erbringen ist. Dem § 94 Abs 1 Z 2 GBG seien an sich auch begründete Bedenken gegen das Bestehen und den Umfang der Vertretungsmacht dessen zu unterstellen, der eine Vertragsurkunde als Organ einer juristischen Person oder im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigt. Es dürfe aber nicht übersehen werden, dass Unklarheiten in dieser Richtung auch Zweifel am Vorhandensein eines gültigen Rechtsgrundes aufkommen lassen könnten, womit der begehrten Eintragung auch nach § 94 Abs 1 Z 3 GBG ein Hindernis entgegenstehe. Das Grundbuchsgesetz enthalte nun keine näheren Vorschriften, ob und in welcher Form ein urkundlicher Nachweis der Zeichnungsberechtigung der für eine juristische Person einschreitenden Organe zu erbringen ist. Dem Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG seien an sich auch begründete Bedenken gegen das Bestehen und den Umfang der Vertretungsmacht dessen zu unterstellen, der eine Vertragsurkunde als Organ einer juristischen Person oder im Vollmachtsnamen eines Vertragspartners unterfertigt. Es dürfe aber nicht übersehen werden, dass Unklarheiten in dieser Richtung auch Zweifel am Vorhandensein eines gültigen Rechtsgrundes aufkommen lassen könnten, womit der begehrten Eintragung auch nach Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG ein Hindernis entgegenstehe.

Soll zu Gunsten einer juristischen Person eine grundbürgerliche Eintragung erfolgen, so sei nach der Rechtsprechung ein urkundlicher Nachweis der Zeichnungsberechtigung der einschreitenden Organe nur bei begründeten Bedenken zu fordern. Dies gelte sowohl für die Befugnis zum Einschreiten als auch für die Unterfertigung der den Rechtsgrund enthaltenden Urkunden (RdW 1985, 109 ua). Anders verhalte sich der Fall hingegen, wenn eine juristische Person als Vertragspartner auftritt und nicht deren vertretungsbefugte Organe, sondern deren Angestellte eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen der juristischen Person unterfertigen. Dann müsse dem Grundbuchsgericht grundsätzlich eine Urkunde vorgelegt werden, aus deren Inhalt sich überprüfbar das Bestehen und der Umfang der Vertretungsmacht ergibt, wozu auch die Bevollmächtigung durch befugte Organe zähle (SZ 68/172). Ähnlich verhalte sich der Fall, dass die Eintragung der juristischen Person zum Nachteil gereicht, denn dann 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) oder durch Vorlage eines Firmenbuchauszugs erfolgen könne (5 Ob 116/00w). Soll zu Gunsten einer juristischen Person eine grundbürgerliche Eintragung erfolgen, so sei nach der Rechtsprechung ein urkundlicher Nachweis der Zeichnungsberechtigung der einschreitenden Organe nur bei begründeten Bedenken zu fordern. Dies gelte sowohl für die Befugnis zum Einschreiten als auch für die Unterfertigung der den Rechtsgrund enthaltenden Urkunden (RdW 1985, 109 ua). Anders verhalte sich der Fall hingegen, wenn eine juristische Person als Vertragspartner auftritt und nicht deren vertretungsbefugte Organe, sondern deren Angestellte eine Vertragsurkunde im Vollmachtsnamen der juristischen Person unterfertigen. Dann müsse dem Grundbuchsgericht grundsätzlich eine Urkunde vorgelegt werden, aus deren Inhalt sich überprüfbar das Bestehen und der Umfang der Vertretungsmacht ergibt, wozu auch die Bevollmächtigung durch befugte Organe zähle (SZ 68/172). Ähnlich verhalte sich der Fall, dass die Eintragung der juristischen Person zum Nachteil gereicht, denn dann 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) oder durch Vorlage eines Firmenbuchauszugs erfolgen könne (5 Ob 116/00w).

Die Antragstellerin gehe selbst davon aus, dass auf Grund der vorgelegten Pfandbestellungsurkunde jedenfalls die Einverleibung des Höchstbetragspfandrechtes auf den genannten Liegenschaften nicht erfolgen konnte. Die mit dem Rekurs begehrte Vormerkung wäre hingegen nach § 35 GBG zulässig, wenn die beigebrachte Urkunde zwar nicht alle in den §§ 31 - 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (§§ 26, 27 GBG) zur grundbürgerlichen Eintragung besitzt. Die Vormerkung komme also nur bei den im Gesetz genannten Mängeln von Urkunden in Betracht, während im Zusammenhang mit den genannten allgemeinen Erfordernissen auch bei der Vormerkung stets ein gültiger Rechtsgrund gegeben sein müsse (SZ 24/95). Die

Zulässigkeit der Vormerkung sei etwa bei Fehlen der Voraussetzungen des § 31 Abs 6 GBG bejaht worden (5 Ob 316/00 g), dazu auch bei einer unterbliebenen Beglaubigung der Unterschriften der Parteien iSd § 31 Abs 1 GBG (5 Ob 2199/96 k). Im Zusammenhang mit Vollmachtmängeln sei von Gerichten zweiter Instanz in diesem Zusammenhang die Auffassung vertreten worden, dass auch bei Vorliegen einer Bevollmächtigung in einer Urkunde, auf Grund deren eine Vormerkung bewilligt werden soll, das Vollmachtsverhältnis nachgewiesen werden müsse (RPfISlgG 201 und 307). Die Antragstellerin gehe selbst davon aus, dass auf Grund der vorgelegten Pfandbestellungsurkunde jedenfalls die Einverleibung des Höchstbetragspfandrechtes auf den genannten Liegenschaften nicht erfolgen konnte. Die mit dem Rekurs begehrte Vormerkung wäre hingegen nach Paragraph 35, GBG zulässig, wenn die beigebrachte Urkunde zwar nicht alle in den Paragraphen 31, - 34 GBG festgesetzten besonderen Erfordernisse zur Einverleibung, wohl aber die allgemeinen Erfordernisse (Paragraphen 26., 27 GBG) zur grundbürgerlichen Eintragung besitzt. Die Vormerkung komme also nur bei den im Gesetz genannten Mängeln von Urkunden in Betracht, während im Zusammenhang mit den genannten allgemeinen Erfordernissen auch bei der Vormerkung stets ein gültiger Rechtsgrund gegeben sein müsse (SZ 24/95). Die Zulässigkeit der Vormerkung sei etwa bei Fehlen der Voraussetzungen des Paragraph 31, Absatz 6, GBG bejaht worden (5 Ob 316/00 g), dazu auch bei einer unterbliebenen Beglaubigung der Unterschriften der Parteien iSd Paragraph 31, Absatz eins, GBG (5 Ob 2199/96 k). Im Zusammenhang mit Vollmachtmängeln sei von Gerichten zweiter Instanz in diesem Zusammenhang die Auffassung vertreten worden, dass auch bei Vorliegen einer Bevollmächtigung in einer Urkunde, auf Grund deren eine Vormerkung bewilligt werden soll, das Vollmachtsverhältnis nachgewiesen werden müsse (RPfISlgG 201 und 307).

Die vorgelegte Pfandbestellungsurkunde sei auf Seiten der einschreitenden Bank als Pfandgläubigerin von Margit D***** und Ronald H***** unterfertigt worden. Bei diesen Personen handle es sich nach dem notariellen Beglaubigungsvermerk der Unterschriften um Bankangestellte. Die im Antrag angeführte Spezialvollmacht vom 4. 4. 2000 sei nicht vorgelegt worden, wobei sich aus der durch den Notar erfolgten Beglaubigung der Echtheit der Zeichnungen nach § 79 NO auch nicht ergebe, wer als vertretungsbefugtes Organ der juristischen Person den beiden Bankangestellten Vollmacht erteilt und welchen Inhalt diese Vollmacht hat. Dies schade allerdings nicht, denn unmittelbar über dem Beglaubigungsvermerk finde sich im Kleindruck der Hinweis, dass die Original-Spezialvollmacht vom 4. 4. 2000 beim Bezirksgericht Salzburg zu TZ 6011/2000 erliege. Von der Antragstellerin wäre in diesem Fall zwar entsprechend der Bestimmung des § 87 Abs 2 GBG eine Abschrift beizubringen und im Grundbuchsantrag anzugeben gewesen, wo sich das Original befindet, doch könne in der Nichteinhaltung dieser Vorschriften kein Abweisungsgrund gesehen werden (vgl auch LGZ Wien RPfISlgG 1365). Beim Bezirksgericht Salzburg erliege nämlich tatsächlich zu TZ 6011/00 die genannte Spezialvollmacht in der Urkundensammlung, die nach ihrem Inhalt das Einschreiten der beiden Bankangestellten für die Antragstellerin bei Unterfertigung der Pfandurkunde decke. Ein Hindernis für eine Einverleibung oder Vormerkung sei daher insoweit nicht gegeben, wovon erkennbar auch das Erstgericht ausgegangen sei. Die vorgelegte Pfandbestellungsurkunde sei auf Seiten der einschreitenden Bank als Pfandgläubigerin von Margit D***** und Ronald H***** unterfertigt worden. Bei diesen Personen handle es sich nach dem notariellen Beglaubigungsvermerk der Unterschriften um Bankangestellte. Die im Antrag angeführte Spezialvollmacht vom 4. 4. 2000 sei nicht vorgelegt worden, wobei sich aus der durch den Notar erfolgten Beglaubigung der Echtheit der Zeichnungen nach Paragraph 79, NO auch nicht ergebe, wer als vertretungsbefugtes Organ der juristischen Person den beiden Bankangestellten Vollmacht erteilt und welchen Inhalt diese Vollmacht hat. Dies schade allerdings nicht, denn unmittelbar über dem Beglaubigungsvermerk finde sich im Kleindruck der Hinweis, dass die Original-Spezialvollmacht vom 4. 4. 2000 beim Bezirksgericht Salzburg zu TZ 6011/2000 erliege. Von der Antragstellerin wäre in diesem Fall zwar entsprechend der Bestimmung des Paragraph 87, Absatz 2, GBG eine Abschrift beizubringen und im Grundbuchsantrag anzugeben gewesen, wo sich das Original befindet, doch könne in der Nichteinhaltung dieser Vorschriften kein Abweisungsgrund gesehen werden vergleiche auch LGZ Wien RPfISlgG 1365). Beim Bezirksgericht Salzburg erliege nämlich tatsächlich zu TZ 6011/00 die genannte Spezialvollmacht in der Urkundensammlung, die nach ihrem Inhalt das Einschreiten der beiden Bankangestellten für die Antragstellerin bei Unterfertigung der Pfandurkunde decke. Ein Hindernis für eine Einverleibung oder Vormerkung sei daher insoweit nicht gegeben, wovon erkennbar auch das Erstgericht ausgegangen sei.

Anders verhalte es sich hingegen mit der Unterfertigung der Pfandurkunde durch die Liegenschaftseigentümerin, die A***** GesmbH. Die Echtheit der Zeichnung des Bernd A***** sei zwar vom Bezirksgericht Abtenau nach § 285 AußStrG beglaubigt worden, doch reiche der darin enthaltene Hinweis auf die Eigenschaft als Geschäftsführer und Gesellschafter der juristischen Person nicht aus. Nach der bereits genannten Gesetzesstelle habe das Gericht lediglich

die Echtheit der Unterschrift zu beglaubigen, nicht aber den Stand des Firmenbuchs und eine Zeichnungsberechtigung zu bestätigen. Eine derartige Registerbestätigung als Amtsurkunde liege auch nicht vor. Damit fehle es aber am Nachweis, dass der gegenständliche Pfandbestellungsvertrag tatsächlich von einem berechtigten Organ der Liegenschaftseigentümerin abgeschlossen wurde, womit im Sinne des § 94 Abs 1 Z 2 und 3 GBG ein Eintragungshindernis vorliege, das auch die Vormerkung ausschließe. Das Fehlen des Nachweises der Zeichnungsberechtigung bei Abschluss eines Vertrages zu Lasten einer juristischen Person könne nicht anders gesehen werden wie die unterbliebene Vorlage einer Vollmacht, die das Einschreiten als Vertreter für einen Dritten rechtfertigen soll. Anders verhalte es sich hingegen mit der Unterfertigung der Pfandurkunde durch die Liegenschaftseigentümerin, die A ***** GesmbH. Die Echtheit der Zeichnung des Bernd A***** sei zwar vom Bezirksgericht Abtenau nach Paragraph 285, AußStrG beglaubigt worden, doch reiche der darin enthaltene Hinweis auf die Eigenschaft als Geschäftsführer und Gesellschafter der juristischen Person nicht aus. Nach der bereits genannten Gesetzesstelle habe das Gericht lediglich die Echtheit der Unterschrift zu beglaubigen, nicht aber den Stand des Firmenbuchs und eine Zeichnungsberechtigung zu bestätigen. Eine derartige Registerbestätigung als Amtsurkunde liege auch nicht vor. Damit fehle es aber am Nachweis, dass der gegenständliche Pfandbestellungsvertrag tatsächlich von einem berechtigten Organ der Liegenschaftseigentümerin abgeschlossen wurde, womit im Sinne des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2 und 3 GBG ein Eintragungshindernis vorliege, das auch die Vormerkung ausschließe. Das Fehlen des Nachweises der Zeichnungsberechtigung bei Abschluss eines Vertrages zu Lasten einer juristischen Person könne nicht anders gesehen werden wie die unterbliebene Vorlage einer Vollmacht, die das Einschreiten als Vertreter für einen Dritten rechtfertigen soll.

Die Pfandbestellungsurkunde genüge aber entgegen der Auffassung der Antragstellerin auch den Anforderungen des § 27 Abs 2 GBG nicht. Nach der genannten Bestimmung müssten Urkunden, auf Grund deren eine bucherliche Eintragung geschehen soll, auch eine solche Bezeichnung der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen, dass sie nicht mit anderen verwechselt werden können, einschließlich des Geburtsdatums natürlicher Personen sowie die Angabe des Ortes, Tages, Monats und Jahres der Ausfertigung der Urkunde enthalten. Bei der Unterschrift der für die Antragstellerin einschreitenden Bankbeamten sei zwar das Datum der Unterfertigung (25. 1. 2001) angeführt, es fehle aber die Angabe des Ortes. Bei der Unterschrift unter der Stampiglie der A***** GesmbH fehlten Ort und Datum, womit ein Urkundenmangel nach § 27 Abs 2 GBG vorliege. Die fehlenden Angaben gingen auch aus dem gerichtlichen bzw notariellen Beglaubigungsvermerk nicht hervor, denn aus beiden ergebe sich kein Hinweis, dass die Unterschrift vor Gericht bzw dem beteiligten Notar geleistet wurde (vgl 5 Ob 19/91; 5 Ob 120/92). Auf Grund einer mit einem Mangel nach § 27 GBG behafteten Urkunde sei aber auch die Vormerkung der darin begründeten dinglichen Rechte unzulässig (5 Ob 37/71). Die Pfandbestellungsurkunde genüge aber entgegen der Auffassung der Antragstellerin auch den Anforderungen des Paragraph 27, Absatz 2, GBG nicht. Nach der genannten Bestimmung müssten Urkunden, auf Grund deren eine bucherliche Eintragung geschehen soll, auch eine solche Bezeichnung der an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen, dass sie nicht mit anderen verwechselt werden können, einschließlich des Geburtsdatums natürlicher Personen sowie die Angabe des Ortes, Tages, Monats und Jahres der Ausfertigung der Urkunde enthalten. Bei der Unterschrift der für die Antragstellerin einschreitenden Bankbeamten sei zwar das Datum der Unterfertigung (25. 1. 2001) angeführt, es fehle aber die Angabe des Ortes. Bei der Unterschrift unter der Stampiglie der A***** GesmbH fehlten Ort und Datum, womit ein Urkundenmangel nach Paragraph 27, Absatz 2, GBG vorliege. Die fehlenden Angaben gingen auch aus dem gerichtlichen bzw notariellen Beglaubigungsvermerk nicht hervor, denn aus beiden ergebe sich kein Hinweis, dass die Unterschrift vor Gericht bzw dem beteiligten Notar geleistet wurde vergleiche 5 Ob 19/91; 5 Ob 120/92). Auf Grund einer mit einem Mangel nach Paragraph 27, GBG behafteten Urkunde sei aber auch die Vormerkung der darin begründeten dinglichen Rechte unzulässig (5 Ob 37/71).

Aus diesen Erwägungen habe dem Rekurs der einschreitenden Bank ein Erfolg versagt bleiben müssen. Anzumerken sei, dass die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen der Liegenschaftseigentümerin am 19. 6. 2002 kein Eintragungshindernis wäre, weil der Grundbuchsantrag bereits am 5. 4. 2002 überreicht wurde und zuvor eine Anmerkung der Rangordnung erwirkt worden sei.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich - soweit überblickbar - eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit einer Vormerkung bei fehlendem Nachweis der Zeichnungsberechtigung eines für eine juristische Person einschreitenden Organs (§ 14 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG). Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs

zulässig sei. Es fehle nämlich - soweit überblickbar - eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage der Zulässigkeit einer Vormerkung bei fehlendem Nachweis der Zeichnungsberechtigung eines für eine juristische Person einschreitenden Organs (Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG).

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin wie schon in zweiter Instanz die Vormerkung des Simultanpfandrechts für ihre Forderung von höchstens EUR 680.000,- im Rang TZ 4985/01 unter gleichzeitiger Anmerkung des Kautionsbandes an, und zwar in EZ ***** als Haupteinlage, in den beiden anderen Einlagen als Nebeneinlagen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

Wie die Rechtsmittelwerberin zutreffend ausführt, stellen sich nach den rechtlichen Darlegungen des Rekursgerichtes hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit der begehrten Pfandrechtswormerkung nur mehr drei Fragen:

- 1.) Stellt die mangelnde Bestätigung der Organstellung bzw der alleinigen Zeichnungsberechtigung des Bernhard A***** für die Pfandbestellerin - etwa durch Vorlage eines beglaubigten Firmenbuchauszugs - ein Eintragungshindernis dar;
- 2.) fehlt in der Pfandbestellungsurkunde die Angabe des Ortes, an dem die Pfandgläubigerin ihre Unterschrift leistete, und
- 3.) kann die bei der Unterschrift der Pfandbestellerin fehlende Angabe des Orts (und des Datums) der Unterfertigung aus dem Beglaubigungsvermerk des Bezirksgerichtes Abtenau geschlossen werden und stellen die fehlenden Angaben überhaupt ein Eintragungshindernis dar?

Was die erste Frage betrifft, ist daran zu erinnern, dass die Antragstellerin nur mehr die Vormerkung des Pfandrechts anstrebt. Gemäß § 35 GBG ist daher nur zu untersuchen, ob die vorgelegte Pfandbestellungsurkunde die in §§ 26 und 27 GBG normierten allgemeinen Erfordernisse einer Grundbuchsuekunde erfüllt; die für eine Einverleibung notwendige Beglaubigung einer beim Abschluss des Titelgeschäfts verwendeten Verfügungsvollmacht iSd 31 Abs 1 und Abs 6 GBG ist nicht zu fordern (vgl 5 Ob 316/00g = NZ 2001/515; 5 Ob 2199/96k = SZ 69/242 implicite). Als Grund für die Versagung der Eintragungsbewilligung könnte demnach 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. Was die erste Frage betrifft, ist daran zu erinnern, dass die Antragstellerin nur mehr die Vormerkung des Pfandrechts anstrebt. Gemäß Paragraph 35, GBG ist daher nur zu untersuchen, ob die vorgelegte Pfandbestellungsurkunde die in Paragraphen 26 und 27 GBG normierten allgemeinen Erfordernisse einer Grundbuchsuekunde erfüllt; die für eine Einverleibung notwendige Beglaubigung einer beim Abschluss des Titelgeschäfts verwendeten Verfügungsvollmacht iSd 31 Absatz eins und Absatz 6, GBG ist nicht zu fordern vergleiche 5 Ob 316/00g = NZ 2001/515; 5 Ob 2199/96k = SZ 69/242 implicite). Als Grund für die Versagung der Eintragungsbewilligung könnte demnach 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. Hoyer etwa verweist auf die Vorschrift des § 2 Abs 3 Z 10 AußStrG, die klarstellt, dass in diesem Zusammenhang für Zweifelsucht und Ängstlichkeit kein Platz ist (Anm 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 organisch 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 leg cit) oder des Einschreibers (zweiter Fall leg cit) die begehrte Grundbuchsuetragung zu verweigern, nicht auf diese Fälle beschränkt (vgl Rechberger in der 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 begründete Bedenken iSd § 94 Abs 1 Z 2 GBG (vgl Rechberger aaO). Bei der Prüfung dieses Eintragungshindernisses darf nicht kleinlich vorgegangen werden. Hoyer etwa verweist 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 leg cit) oder des Einschreiters (zweiter Fall leg cit) die begehrte Grundbuchseintragung zu verweigern, nicht auf diese Fälle beschränkt vergleiche Rechberger in der 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 iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG vergleiche Rechberger aaO).

Im gegenständlichen Fall sind derartige Bedenken nicht schlüssig zu begründen. Bernhard A***** hat die Pfandbestellungsurkunde für die "A***** GmbH" (deren Stampiglie sich auf der Urkunde befindet) unterschrieben, und zwar 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 behauptete organschaftliche Vertretungsmacht für die Pfandbestellerin fehlen sollte, ist den Eintragungsgrundlagen für die in Rede stehende Pfandrechtsvormerkung nicht zu entnehmen. Das Eintragungshindernis des § 94 Abs 1 Z 2 GBG liegt somit nicht vor. Im gegenständlichen Fall sind derartige Bedenken nicht schlüssig zu begründen. Bernhard A***** hat die Pfandbestellungsurkunde für die "A***** GmbH" (deren Stampiglie sich auf der Urkunde befindet) unterschrieben, und zwar 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 behauptete organschaftliche Vertretungsmacht für die Pfandbestellerin fehlen sollte, ist den Eintragungsgrundlagen für die in Rede stehende Pfandrechtsvormerkung nicht zu entnehmen. Das Eintragungshindernis des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG liegt somit nicht vor.

Auch die zweite Frage lässt sich so beantworten, dass kein Eintragungshindernis vorliegt. An jener Stelle der Pfandbestellungsurkunde, wo sich unter dem Datum "25. Jan. 2001" die Unterschrift der Pfandgläubigerin (ihrer mit Vollmacht ausgestatteten Angestellten) befindet, ist zwar kein Ausstellungsort angegeben, doch enthält die Urkunde selbst eine Ortsangabe, und zwar "5010 Salzburg, R*****" als Bestandteil der Firmendaten der Pfandgläubigerin am Anfang des Dokuments. Es besteht kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln, dass die beiden Angestellten der Pfandgläubigerin an deren Sitz die Unterschrift auf die Pfandbestellungsurkunde gesetzt haben. Der notarielle Beglaubigungsvermerk besagt nämlich, dass sie die Echtheit ihrer schon auf der Urkunde befindlichen Urkunden anerkannt und nicht etwa vor dem Notar unterschrieben haben. Selbst die eingeschränkten grundbuchsrichterlichen Kognitionsmöglichkeiten lassen also die Annahme zu, als Ort der Unterschriftenleistung der Pfandgläubigerin sei iSd § 27 Abs 2 GBG die Stadt Salzburg belegt. Das ist, wie noch auszuführen sein wird, auch der Ausfertigungsstandort der Urkunde. Auch die zweite Frage lässt sich so beantworten, dass kein Eintragungshindernis vorliegt. An jener Stelle der Pfandbestellungsurkunde, wo sich unter dem Datum "25. Jan. 2001" die Unterschrift der Pfandgläubigerin (ihrer mit Vollmacht ausgestatteten Angestellten) befindet, ist zwar kein Ausstellungsort angegeben, doch enthält die Urkunde selbst eine Ortsangabe, und zwar "5010 Salzburg, R*****" als Bestandteil der Firmendaten der Pfandgläubigerin am Anfang des Dokuments. Es besteht kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln, dass die beiden Angestellten der Pfandgläubigerin an deren Sitz die Unterschrift auf die Pfandbestellungsurkunde gesetzt haben. Der notarielle Beglaubigungsvermerk besagt nämlich, dass sie die Echtheit ihrer schon auf der Urkunde befindlichen Urkunden anerkannt und nicht etwa vor dem Notar unterschrieben haben. Selbst die eingeschränkten grundbuchsrichterlichen Kognitionsmöglichkeiten lassen also die Annahme zu, als Ort der Unterschriftenleistung der Pfandgläubigerin sei iSd Paragraph 27, Absatz 2, GBG die Stadt Salzburg belegt. Das ist, wie noch auszuführen sein wird, auch der Ausfertigungsstandort der Urkunde.

Was den in der dritten Frage angesprochenen Mangel der Grundbuchsunterschrift anlangt, ist es zwar richtig, dass sich mit der Unterschrift der Pfandbestellerin weder eine Orts- noch eine Datumsangabe direkt in Verbindung bringen lässt, doch ist auch daraus kein Eintragungshindernis ableitbar.

Unter dem (mit Stampiglie angebrachten) Firmenwortlaut der Pfandbestellerin und einer unleserlichen Unterschrift befindet sich ein Beglaubigungsvermerk mit folgendem Wortlaut:

"G 2/01

Die Echtheit der Zeichnung des Herrn Bernhard A*****, geboren am 11. 9. 1966, als Geschäftsführer und Gesellschafter der A***** GmbH, *****, wird bestätigt.

Bezirksgericht Abtenau

GA, am 2. Jänner 2001"

Dem Rekursgericht ist beizupflichten, dass sich daraus nicht mit der im Grundbuchsverfahren erforderlichen Eindeutigkeit ergibt, wann und an welchem Ort die Pfandbestellerin (das für sie einschreitende Organ) die Pfandbestellungsurkunde unterschrieben hat. Es sei insoweit auf die schon vom Rekursgericht zitierte Judikatur verwiesen (5 Ob 19/91 = NZ 1991, 250/214 mit Anm von Hofmeister; 5 Ob 120/92 = NZ 1994, 42/285; 5 Ob 63/02d = EvBl 2002/149). Da dem Grundbuchsgericht eine Auslegung, die wertend zwischen mehreren vernünftig in Betracht zu ziehenden Möglichkeiten abwägt, verwehrt ist (vgl 5 Ob 115/92 = SZ 65/123 ua), könnte etwa die in der Eintragungsurkunde vergessene Ortsangabe nur dann mit ausreichender Sicherheit dem Beglaubigungsvermerk entnommen werden, wenn sich aus ihm ergibt, dass der die Unterschrift Leistende vor der Urkundsperson unterschrieben hat (Hofmeister zu LGZ Wien 46 R 2087/87, NZ 1988, 117; 5 Ob 19/91 = NZ 1991, 250/214 mit Anm von Hofmeister). Ähnliches hätte für die Datumsangabe zu gelten. Die schlichte Bestätigung der Echtheit der Unterschrift ließe sowohl bei der notariellen als auch bei der gerichtlichen Unterschriftsbeglaubigung Auslegungsfragen offen, die das Grundbuchsgericht nicht lösen kann, weil die Echtheit der Unterschrift von deren Urheber auch nur persönlich bestätigt worden sein könnte (5 Ob 120/92 = NZ 1994, 42/285; zur insoweit übereinstimmenden Regelung in § 9 Abs 1 NotO und § 285 AußStrG siehe 6 Ob 575/76 = JBI 1977, 372). Dem Rekursgericht ist beizupflichten, dass sich daraus nicht mit der im Grundbuchsverfahren erforderlichen Eindeutigkeit ergibt, wann und an welchem Ort die Pfandbestellerin (das für sie einschreitende Organ) die Pfandbestellungsurkunde unterschrieben hat. Es sei insoweit auf die schon vom Rekursgericht zitierte Judikatur verwiesen (5 Ob 19/91 = NZ 1991, 250/214 mit Anmerkung von Hofmeister; 5 Ob 120/92 = NZ 1994, 42/285; 5 Ob 63/02d = EvBl 2002/149). Da dem Grundbuchsgericht eine Auslegung, die wertend zwischen mehreren vernünftig in Betracht zu ziehenden Möglichkeiten abwägt, verwehrt ist (vgl 5 Ob 115/92 = SZ 65/123 ua), könnte etwa die in der Eintragungsurkunde vergessene Ortsangabe nur dann mit ausreichender Sicherheit dem Beglaubigungsvermerk entnommen werden, wenn sich aus ihm ergibt, dass der die Unterschrift Leistende vor der Urkundsperson unterschrieben hat (Hofmeister zu LGZ Wien 46 R 2087/87, NZ 1988, 117; 5 Ob 19/91 = NZ 1991, 250/214 mit Anmerkung von Hofmeister). Ähnliches hätte für die Datumsangabe zu gelten. Die schlichte Bestätigung der Echtheit der Unterschrift ließe sowohl bei der notariellen als auch bei der gerichtlichen Unterschriftsbeglaubigung Auslegungsfragen offen, die das Grundbuchsgericht nicht lösen kann, weil die Echtheit der Unterschrift von deren Urheber auch nur persönlich bestätigt worden sein könnte (5 Ob 120/92 = NZ 1994, 42/285; zur insoweit übereinstimmenden Regelung in Paragraph 9, Absatz eins, NotO und Paragraph 285, AußStrG siehe 6 Ob 575/76 = JBI 1977, 372).

Aus dem gegenständlichen Beglaubigungsvermerk ergibt sich jedoch 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 Grundbuchsurdke 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 gegenständlichen Beglaubigungsvermerk ergibt sich jedoch 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 Grundbuchsurdke 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.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E69004

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00010.03M.0311.000

Im RIS seit

10.04.2003

Zuletzt aktualisiert am

20.09.2012

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