jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2001/12/11 5Ob284/01b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.12.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 L*****, vertreten durch Wolf Theiss & Partner, Rechtsanwälte, 1010 Wien, Schubertring 6, wegen Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung eines angeblich auf den Liegenschaften EZ ***** je Grundbuch ***** errichteten Superädifikats durch Urkundeneinreihung, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 8. August 2001, AZ 22 R 187/01f, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 20. April 2001, Uh 8/01, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird eine dem Einreihungsbegehren der Antragstellerin

stattgebende Entscheidung aufgetragen.

Von dieser Entscheidung ist eine einzige Ausfertigung herzustellen und der E***** AG zuzustellen.

Für den Vollzug der Einreihung ist eine Kopie der Urschrift des Bewilligungsbeschlusses zu verwenden.

Text

Begründung:

Mit einem beglaubigt unterfertigten Gesuch begehrte die Antragstellerin die Bewilligung der Anmerkung der Rangordnung bis zu dem vom Erstgericht festzusetzenden Zeitpunkt für die bis zu einem Höchstbetrag von S 450,000.000,-- beabsichtigte Verpfändung des angeblich ihr gehörigen Superädifikats, nämlich eines Einrichtungshauses, das auf den jeweils der S***** Leasing GesmbH zur Gänze gehörigen Liegenschaften EZ ***** Grundbuch ***** errichtet wurde, durch Einreihung dieses Beschlusses in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Urkunden, und zwar mit der Bedingung des § 53 Abs 1 letzter Satz GBG. Die Zustellung der einzigen Ausfertigung dieses Beschlusses soll an die E***** AG erfolgen.Mit einem beglaubigt unterfertigten Gesuch begehrte die Antragstellerin die Bewilligung der Anmerkung der Rangordnung bis zu dem vom Erstgericht festzusetzenden Zeitpunkt für die bis zu einem Höchstbetrag von S 450,000.000,-- beabsichtigte Verpfändung des angeblich ihr gehörigen Superädifikats, nämlich eines Einrichtungshauses, das auf den jeweils der S***** Leasing GesmbH zur Gänze gehörigen Liegenschaften EZ ***** Grundbuch ***** errichtet wurde, durch Einreihung dieses Beschlusses in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Urkunden, und zwar mit der Bedingung des Paragraph 53,

Absatz eins, letzter Satz GBG. Die Zustellung der einzigen Ausfertigung dieses Beschlusses soll an die E***** AG erfolgen.

Liegenschafts- und Bauwerkskarteikarten sind laut Vermerk des Erstgerichtes vorhanden; desgleichen eine Namenskarteikarte der Antragstellerin.

Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Eine Einreihung könne nach § 1 Abs 1 Z 2 f UHG nur vorgenommen werden, wenn für die Eintragung eine Urkunde erforderlich wäre. Diese Voraussetzung sei bei einem Antrag auf Anmerkung der Rangordnung gemäß § 53 GBG nicht gegeben, weil beim Grundbuchsgericht nach Zustellung der einzigen Ausfertigung des dem Anmerkungsantrag stattgebenden Beschlusses nur mehr das Gesuch bliebe. Das Gesuch selbst stelle aber keine Urkunde iSd § 1 Abs 1 Z 2 f UHG dar. Für die Unzulässigkeit einer Anmerkung der Rangordnung im Urkundenhinterlegungsverfahren spreche auch § 1 Abs 2 letzter Satz UHG, wonach sich die Rangordnung einer Eintragung nach dem Zeitpunkt richte, in dem die Eingabe beim Grundbuchsgericht einlangt. Die Anwendung des § 53 GBG sei ausdrücklich nicht vorgesehen. Überdies bestimme § 12 Abs 1 UHG, dass der Beschluss, mit dem eine Hinterlegung oder Einreihung bewilligt wird, wenn diese ein Bauwerk betreffe, stets auch dem bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft zu eigenen Händen zuzustellen sei.Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Eine Einreihung könne nach Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, f UHG nur vorgenommen werden, wenn für die Eintragung eine Urkunde erforderlich wäre. Diese Voraussetzung sei bei einem Antrag auf Anmerkung der Rangordnung gemäß Paragraph 53, GBG nicht gegeben, weil beim Grundbuchsgericht nach Zustellung der einzigen Ausfertigung des dem Anmerkungsantrag stattgebenden Beschlusses nur mehr das Gesuch bliebe. Das Gesuch selbst stelle aber keine Urkunde iSd Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, f UHG dar. Für die Unzulässigkeit einer Anmerkung der Rangordnung im Urkundenhinterlegungsverfahren spreche auch Paragraph eins, Absatz 2, letzter Satz UHG, wonach sich die Rangordnung einer Eintragung nach dem Zeitpunkt richte, in dem die Eingabe beim Grundbuchsgericht einlangt. Die Anwendung des Paragraph 53, GBG sei ausdrücklich nicht vorgesehen. Überdies bestimme Paragraph 12, Absatz eins, UHG, dass der Beschluss, mit dem eine Hinterlegung oder Einreihung bewilligt wird, wenn diese ein Bauwerk betreffe, stets auch dem bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft zu eigenen Händen zuzustellen sei.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

In der Rechtsprechung der Gerichte zweiter Instanz sei strittig, ob eine Anmerkung der Rangordnung nach §§ 53 ff GBG auch bei Superädifikaten zulässig ist. Während das Landesgericht St. Pölten zuletzt die Auffassung vertrat, nach § 1 Abs 1 Z 2 lit f UHG könne auch ein Beschluss über die Anmerkung der Rangordnung eingereiht werden (NZ 1993/267), habe dies das LGZ Wien sowohl für die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung als auch für die Verpfändung abgelehnt (NZ 1987, 23; NZ 1992, 254). Seine ablehnende Haltung habe das LGZ Wien im Wesentlichen damit begründet, dass eine Einreihung nur dann vorgenommen werden könne, wenn eine Urkunde für die Eintragung erforderlich wäre. Eine Einreihung ohne Urkunde sei im Gesetz nur für Rekurse vorgesehen, nicht aber für Kaufvorbehalte, Ranganmerkungen, Anmerkungen des Gesuches bis zum Einlangen des Originales oder der Übersetzung. Damit sei das LGZ Wien dem in diesem Zusammenhang gegebenen Hinweis von Hermann (Das neue Urkundenhinterlegungsgesetz, AnwBl 1975, 283) gefolgt, dass jedes Gesuch immer den Rang seines Einlangens genieße. Hofmeister habe hingegen stets die Auffassung vertreten, auch im Urkundenhinterlegungsverfahren sei die Anmerkung der Rangordnung zulässig (Glossen zu NZ 1987, 23 und NZ 1992, 254). Die Bestimmung des § 1 Abs 1 Z 2 lit f) UHG über die Einreihung von Urkunden "über sonstige Umstände" erfasse auch diesen Fall einer Anmerkung, wobei die grundbuchstechnische Durchführung in der Einreihung einer Beschlussabschrift bestehe. Auch Hofmeister/ Rechberger/Zitta (Bauten auf fremdem Grund, 139) hätten mit dem Hinweis auf Hofmeister und die daran anknüpfende Entscheidung des LG St. Pölten die Möglichkeit einer Anwendung der §§ 53, 54 GBG auch bei Superädifikaten bejaht. Durch das Bundesgesetz vom 21. 5. 1974, BGBl Nr 326, sei erstmals eine gesetzliche Grundlage für die Hinterlegung und Einreihung von Urkunden über Rechte an nicht verbücherten Liegenschaften und Bauwerken geschaffen worden. Damit sollten - ohne wesentliche Rechtsänderungen - die Verordnungen des BMfJ vom 18. 11. 1927 (BGBl Nr 326) und vom 23. 11. 1927 (BGBl Nr 327) ersetzt werden, wovon die erste wiederum ihr Vorbild in der Durchführungsverordnung zur dritten Teilnovelle zum ABGB vom 26. 3. 1916, BGBl Nr 87, gehabt habe. Die beiden Verordnungen aus dem Jahre 1927 hätten grundsätzlich verschiedene Regelungsbereiche gehabt. Während sich die erste mit dem Erwerb dinglicher Rechte an nicht verbücherten Liegenschaften und an Bauwerken befasst habe, habe die zweite Vorschriften für den Fall der Vernichtung von Grundbüchern enthalten. Im UHG sei diesen unterschiedlichen Regelungsbereichen durch die Bildung von zwei Abschnitten Rechnung getragen worden. Die systematische

Interpretation einzelner Vorschriften des UHG habe sich daher grundsätzlich im Rahmen des jeweiligen Abschnittes zu halten (SZ 64/59).In der Rechtsprechung der Gerichte zweiter Instanz sei strittig, ob eine Anmerkung der Rangordnung nach Paragraphen 53, ff GBG auch bei Superädifikaten zulässig ist. Während das Landesgericht St. Pölten zuletzt die Auffassung vertrat, nach Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, UHG könne auch ein Beschluss über die Anmerkung der Rangordnung eingereiht werden (NZ 1993/267), habe dies das LGZ Wien sowohl für die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung als auch für die Verpfändung abgelehnt (NZ 1987, 23; NZ 1992, 254). Seine ablehnende Haltung habe das LGZ Wien im Wesentlichen damit begründet, dass eine Einreihung nur dann vorgenommen werden könne, wenn eine Urkunde für die Eintragung erforderlich wäre. Eine Einreihung ohne Urkunde sei im Gesetz nur für Rekurse vorgesehen, nicht aber für Kaufvorbehalte, Ranganmerkungen, Anmerkungen des Gesuches bis zum Einlangen des Originales oder der Übersetzung. Damit sei das LGZ Wien dem in diesem Zusammenhang gegebenen Hinweis von Hermann (Das neue Urkundenhinterlegungsgesetz, AnwBl 1975, 283) gefolgt, dass jedes Gesuch immer den Rang seines Einlangens genieße. Hofmeister habe hingegen stets die Auffassung vertreten, auch im Urkundenhinterlegungsverfahren sei die Anmerkung der Rangordnung zulässig (Glossen zu NZ 1987, 23 und NZ 1992, 254). Die Bestimmung des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f,) UHG über die Einreihung von Urkunden "über sonstige Umstände" erfasse auch diesen Fall einer Anmerkung, wobei die grundbuchstechnische Durchführung in der Einreihung einer Beschlussabschrift bestehe. Auch Hofmeister/ Rechberger/Zitta (Bauten auf fremdem Grund, 139) hätten mit dem Hinweis auf Hofmeister und die daran anknüpfende Entscheidung des LG St. Pölten die Möglichkeit einer Anwendung der Paragraphen 53,, 54 GBG auch bei Superädifikaten bejaht. Durch das Bundesgesetz vom 21. 5. 1974, BGBl Nr 326, sei erstmals eine gesetzliche Grundlage für die Hinterlegung und Einreihung von Urkunden über Rechte an nicht verbücherten Liegenschaften und Bauwerken geschaffen worden. Damit sollten - ohne wesentliche Rechtsänderungen - die Verordnungen des BMfJ vom 18. 11. 1927 (BGBl Nr 326) und vom 23. 11. 1927 (BGBl Nr 327) ersetzt werden, wovon die erste wiederum ihr Vorbild in der Durchführungsverordnung zur dritten Teilnovelle zum ABGB vom 26. 3. 1916, BGBl Nr 87, gehabt habe. Die beiden Verordnungen aus dem Jahre 1927 hätten grundsätzlich verschiedene Regelungsbereiche gehabt. Während sich die erste mit dem Erwerb dinglicher Rechte an nicht verbücherten Liegenschaften und an Bauwerken befasst habe, habe die zweite Vorschriften für den Fall der Vernichtung von Grundbüchern enthalten. Im UHG sei diesen unterschiedlichen Regelungsbereichen durch die Bildung von zwei Abschnitten Rechnung getragen worden. Die systematische Interpretation einzelner Vorschriften des UHG habe sich daher grundsätzlich im Rahmen des jeweiligen Abschnittes zu halten (SZ 64/59).

Nach § 1 Abs 1 Z 2 lit f UHG seien in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Liegenschafts- und Bauwerksurkunden durch Einreihung Urkunden über sonstige Umstände aufzunehmen, die im Fall der Verbücherung Gegenstand einer Anmerkung, Ersichtlichmachung oder Löschung sein könnten. Damit habe der Gesetzgeber einen Ersatz für die dem Grundbuchsrecht bekannten Anmerkungen und Ersichtlichmachungen schaffen wollen (erläuternde Bemerkungen 1106 BlgNR XIII. GP). Fraglich sei allerdings, ob der Gesetzgeber unter diesen "sonstigen Umständen" auch die Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung verstanden hat. Nach § 20 GBG könnten grundbücherliche Anmerkungen einerseits zur Ersichtlichmachung persönlicher Verhältnisse, so zB der Anmerkung der Minderjährigkeit, erfolgen (lit a) oder zur Begründung bestimmter, nach den Vorschriften dieses oder eines anderen Gesetzes damit verbundener Rechtswirkungen, zB die Anmerkung der Rangordnung, der Abschreibung von Grundstücken, der Simultanhaftung, der Aufkündigung einer Hypothekarforderung, der Streitanhängigkeit, der Zwangsverwaltung, der Erteilung des Zuschlages (lit b). Bei den Bestimmungen des Urkundenhinterlegungsgesetzes sei nun zu bedenken, dass die Urkundenhinterlegung, soweit ihre Wirkungen nicht bereits in anderen Vorschriften geregelt sind, für die dingliche Wirkung der in § 1 Abs 1 Z 1 UHG genannten Rechte und Lasten auf Grund der ausdrücklichen Vorschrift des § 1 Abs 2 UHG konstitutiv wirkt. § 29 GBG, wonach sich die Rangordnung einer Eintragung nach dem Zeitpunkt richtet, in dem die Eingabe bei einem Grundbuchsgericht eingelangt ist (§§ 438, 440 ABGB), sei sinngemäß anzuwenden. Die Urkundeneinreihung für die unter § 1 Abs 1 Z 2 UHG genannten Fälle werde dabei nicht erwähnt.§ 1 Abs 3 UHG bestimme lediglich, dass die folgenden Bestimmungen über die Hinterlegung für die Einreihung sinngemäß gelten, soweit diese nicht gesondert genannt wird. Die Einreihung habe demnach nur deklarative Wirkung und zugleich auch Rangwirkung, niemals aber eine konstitutive Wirkung (vgl auch Hofmeister/Rechberger/Zitta aaO, 138).Nach Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, UHG seien in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Liegenschafts- und Bauwerksurkunden durch Einreihung Urkunden über sonstige Umstände aufzunehmen, die im Fall der Verbücherung Gegenstand einer

Anmerkung, Ersichtlichmachung oder Löschung sein könnten. Damit habe der Gesetzgeber einen Ersatz für die dem Grundbuchsrecht bekannten Anmerkungen und Ersichtlichmachungen schaffen wollen (erläuternde Bemerkungen 1106 BlgNR römisch XIII. GP). Fraglich sei allerdings, ob der Gesetzgeber unter diesen "sonstigen Umständen" auch die Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung verstanden hat. Nach Paragraph 20, GBG könnten grundbücherliche Anmerkungen einerseits zur Ersichtlichmachung persönlicher Verhältnisse, so zB der Anmerkung der Minderjährigkeit, erfolgen (Litera a,) oder zur Begründung bestimmter, nach den Vorschriften dieses oder eines anderen Gesetzes damit verbundener Rechtswirkungen, zB die Anmerkung der Rangordnung, der Abschreibung von Grundstücken, der Simultanhaftung, der Aufkündigung einer Hypothekarforderung, der Streitanhängigkeit, der Zwangsverwaltung, der Erteilung des Zuschlages (Litera b,). Bei den Bestimmungen des Urkundenhinterlegungsgesetzes sei nun zu bedenken, dass die Urkundenhinterlegung, soweit ihre Wirkungen nicht bereits in anderen Vorschriften geregelt sind, für die dingliche Wirkung der in Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, UHG genannten Rechte und Lasten auf Grund der ausdrücklichen Vorschrift des Paragraph eins, Absatz 2, UHG konstitutiv wirkt. Paragraph 29, GBG, wonach sich die Rangordnung einer Eintragung nach dem Zeitpunkt richtet, in dem die Eingabe bei einem Grundbuchsgericht eingelangt ist (Paragraphen 438,, 440 ABGB), sei sinngemäß anzuwenden. Die Urkundeneinreihung für die unter Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, UHG genannten Fälle werde dabei nicht erwähnt. Paragraph eins, Absatz 3, UHG bestimme lediglich, dass die folgenden Bestimmungen über die Hinterlegung für die Einreihung sinngemäß gelten, soweit diese nicht gesondert genannt wird. Die Einreihung habe demnach nur deklarative Wirkung und zugleich auch Rangwirkung, niemals aber eine konstitutive Wirkung vergleiche auch Hofmeister/Rechberger/Zitta aaO, 138).

Die Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung (§ 53 GBG) begründe bei im Grundbuch eintragenden Liegenschaften grundsätzlich den Rang für die infolge dieser Veräußerung oder Verpfändung einzutragenden Rechte. Hier werde also der Inhalt der Eintragung selbst zum Gegenstand der bezeichneten Rechtsfolge, ähnlich wie bei der Einverleibung oder Vormerkung, während etwa im Falle der Streitanmerkung nach § 61 GBG die angemerkte Tatsache selbst nur deklarativ zum Ausdruck gebracht werde (vgl auch Eccher, Aktuelle Probleme des Grundbuchsrechtes, Bd 1/2, 76 f). Die Anmerkungen nach § 20 lit a GBG bezögen sich hingegen ausschließlich auf die Ersichtlichmachung persönlicher Verhältnisse, womit Verfügungsbeschränkungen zum Ausdruck gebracht würden. Der Gesetzgeber habe nun unter § 1 Abs 1 Z 2 UHG verschiedene Fälle der Einreihung geregelt, die zum Teil auch rangbegründend wirken, namentlich zB die Erteilung des Zuschlages nach § 183 EO unter lit a oder die Einreihung von Beschlüssen, mit denen ein Antrag auf Hinterlegung oder Einreihung abgewiesen wird (lit d). Wenn der Gesetzgeber unter lit f von Urkunden über "sonstige Umstände" spricht, so könne darunter eine Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung nicht verstanden werden. Der Begriff "sonstige Umstände" mache deutlich, dass damit nicht die unmittelbare Begründung von Rechten gemeint ist, die zu einer wesentlichen Einschränkung der Verfügungsmöglichkeiten durch den Eigentümer der nicht verbücherten Liegenschaft oder des Bauwerkes führt.Die Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung (Paragraph 53, GBG) begründe bei im Grundbuch eintragenden Liegenschaften grundsätzlich den Rang für die infolge dieser Veräußerung oder Verpfändung einzutragenden Rechte. Hier werde also der Inhalt der Eintragung selbst zum Gegenstand der bezeichneten Rechtsfolge, ähnlich wie bei der Einverleibung oder Vormerkung, während etwa im Falle der Streitanmerkung nach Paragraph 61, GBG die angemerkte Tatsache selbst nur deklarativ zum Ausdruck gebracht werde vergleiche auch Eccher, Aktuelle Probleme des Grundbuchsrechtes, Bd 1/2, 76 f). Die Anmerkungen nach Paragraph 20, Litera a, GBG bezögen sich hingegen ausschließlich auf die Ersichtlichmachung persönlicher Verhältnisse, womit Verfügungsbeschränkungen zum Ausdruck gebracht würden. Der Gesetzgeber habe nun unter Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, UHG verschiedene Fälle der Einreihung geregelt, die zum Teil auch rangbegründend wirken, namentlich zB die Erteilung des Zuschlages nach Paragraph 183, EO unter Litera a, oder die Einreihung von Beschlüssen, mit denen ein Antrag auf Hinterlegung oder Einreihung abgewiesen wird (Litera d,). Wenn der Gesetzgeber unter Litera f, von Urkunden über "sonstige Umstände" spricht, so könne darunter eine Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung nicht verstanden werden. Der Begriff "sonstige Umstände" mache deutlich, dass damit nicht die unmittelbare Begründung von Rechten gemeint ist, die zu einer wesentlichen Einschränkung der Verfügungsmöglichkeiten durch den Eigentümer der nicht verbücherten Liegenschaft oder des Bauwerkes führt.

Aber auch die Bestimmung des § 53 Abs 1 GBG selbst spreche gegen eine Anwendung bei Superädifikaten. Die Rechtswirkungen einer Urkundenhinterlegung reichten grundsätzlich nicht an jene einer Grundbuchseintragung

heran. Für die Hinterlegung bedürfe es nämlich nicht des Nachweises, dass der, gegen den sich der durch die Hinterlegung beabsichtigte Rechtserwerb richtet, Eigentümer der Liegenschaft oder sonst zur Bestellung des Rechtes befugt ist (§ 9 Abs 2 UHG). Das wiederum schließe jegliche positive Publizitätswirkung selbst der Urkundenhinterlegung aus. Aus diesen Erwägungen habe daher auch der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 24/91 die Auffassung vertreten, dass eine Hinterlegung nur mit den Folgen einer unbedingten Rechtsänderung zulässig sei, nicht jedoch für eine bloße Vormerkung (veröffentlicht SZ 64/59 = NZ 1991/218). Gerade die Anmerkung der Rangordnung setze aber nach dem klaren Gesetzeswortlaut voraus, dass der Antrag vom berechtigten Eigentümer gestellt wird. Eine dahingehende Prüfung sei im Urkundenhinterlegungsverfahren nicht vorgesehen, denn nach § 9 Abs 2 UHG bedürfe es selbst für die Hinterlegung nicht des Nachweises, dass der, gegen den sich der durch die Hinterlegung beabsichtigte Rechtserwerb richtet, Eigentümer der Liegenschaft oder sonst zur Bestellung des Rechtes befugt ist.Aber auch die Bestimmung des Paragraph 53, Absatz eins, GBG selbst spreche gegen eine Anwendung bei Superädifikaten. Die Rechtswirkungen einer Urkundenhinterlegung reichten grundsätzlich nicht an jene einer Grundbuchseintragung heran. Für die Hinterlegung bedürfe es nämlich nicht des Nachweises, dass der, gegen den sich der durch die Hinterlegung beabsichtigte Rechtserwerb richtet, Eigentümer der Liegenschaft oder sonst zur Bestellung des Rechtes befugt ist (Paragraph 9, Absatz 2, UHG). Das wiederum schließe jegliche positive Publizitätswirkung selbst der Urkundenhinterlegung aus. Aus diesen Erwägungen habe daher auch der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 24/91 die Auffassung vertreten, dass eine Hinterlegung nur mit den Folgen einer unbedingten Rechtsänderung zulässig sei, nicht jedoch für eine bloße Vormerkung (veröffentlicht SZ 64/59 = NZ 1991/218). Gerade die Anmerkung der Rangordnung setze aber nach dem klaren Gesetzeswortlaut voraus, dass der Antrag vom berechtigten Eigentümer gestellt wird. Eine dahingehende Prüfung sei im Urkundenhinterlegungsverfahren nicht vorgesehen, denn nach Paragraph 9, Absatz 2, UHG bedürfe es selbst für die Hinterlegung nicht des Nachweises, dass der, gegen den sich der durch die Hinterlegung beabsichtigte Rechtserwerb richtet, Eigentümer der Liegenschaft oder sonst zur Bestellung des Rechtes befugt ist.

Auch wenn den Erwägungen der Antragstellerin und Hofmeisters darin beizutreten sei, dass eine Einreihung zum Zwecke der Anmerkung der Rangordnung im Urkundenhinterlegungsverfahren an sich noch nicht an der technischen Durchführbarkeit scheitern müsste, so könnten doch die damit verbundenen Schwierigkeiten im Rahmen der Auslegung zur Auffassung führen, der Gesetzgeber habe im Urkundenhinterlegungsverfahren keine Anmerkung der Rangordnung vorsehen wollen. Nach § 54 GBG dürfe von dem Beschluss, mit dem das Gesuch bewilligt wird, nur eine Ausfertigung erteilt werden. Demgegenüber schreibe § 12 Abs 1 UHG vor, dass der Beschluss, mit dem eine Hinterlegung oder Einreihung bewilligt wird, allen Personen, gegen die hiedurch die Übertragung, die Aufhebung, die Beschränkung oder die Belastung eines ihnen zustehenden dinglichen Rechtes bewirkt werden soll, dem Antragsteller und, wenn die Hinterlegung oder die Einreihung ein Bauwerk betrifft, stets auch dem bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft zu eigenen Händen zuzustellen ist. Auch eine Einreihung zum Zwecke der Anmerkung einer Rangordnung würde - deren Zulässigkeit vorausgesetzt - zur Belastung der Rechte des Eigentümers am Superädifikat führen, womit sich Schwierigkeiten bei der gewünschten Zustellung eines Beschlusses über die Einreihung der Anmerkung der Rangordnung an einen Dritten ergäben. Betrifft die Einreihung ein Bauwerk, müsste (der dem Einreihungsantrag stattgebende Beschluss) stets auch dem bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft zu eigenen Händen zugestellt werden, wobei das Gesetz keine Einschränkungen auf bestimmte Beschlüsse vorsehe. Auch diese Erwägungen sprechen gegen die von der Antragstellerin gewünschte Auslegung des § 1 Abs 1 Z 2 lit f UHG. Dem Antrag auf Anmerkung der Rangordnung komme zwar auch die Funktion einer Grundbuchsurkunde zu, sodass eine Urkunde vorläge, die in Verbindung mit dem Grundbuchsbeschluss in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Liegenschafts- und Bauwerksurkunden aufgenommen werden könnte, doch bleibe als gewichtiger Grund für die Abweisung des gegenständlichen Einreihungsbegehrens, dass eine Anmerkung der Rangordnung nicht unter die "sonstige Umstände" iSd § 1 Abs 1 Z 2 lit f UHG falle.Auch wenn den Erwägungen der Antragstellerin und Hofmeisters darin beizutreten sei, dass eine Einreihung zum Zwecke der Anmerkung der Rangordnung im Urkundenhinterlegungsverfahren an sich noch nicht an der technischen Durchführbarkeit scheitern müsste, so könnten doch die damit verbundenen Schwierigkeiten im Rahmen der Auslegung zur Auffassung führen, der Gesetzgeber habe im Urkundenhinterlegungsverfahren keine Anmerkung der Rangordnung vorsehen wollen. Nach Paragraph 54, GBG dürfe von dem Beschluss, mit dem das Gesuch bewilligt wird, nur eine Ausfertigung erteilt werden. Demgegenüber schreibe Paragraph 12, Absatz eins, UHG vor, dass der Beschluss, mit dem eine Hinterlegung oder Einreihung bewilligt wird, allen Personen, gegen die hiedurch die Übertragung, die Aufhebung, die Beschränkung oder

die Belastung eines ihnen zustehenden dinglichen Rechtes bewirkt werden soll, dem Antragsteller und, wenn die Hinterlegung oder die Einreihung ein Bauwerk betrifft, stets auch dem bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft zu eigenen Händen zuzustellen ist. Auch eine Einreihung zum Zwecke der Anmerkung einer Rangordnung würde - deren Zulässigkeit vorausgesetzt - zur Belastung der Rechte des Eigentümers am Superädifikat führen, womit sich Schwierigkeiten bei der gewünschten Zustellung eines Beschlusses über die Einreihung der Anmerkung der Rangordnung an einen Dritten ergäben. Betrifft die Einreihung ein Bauwerk, müsste (der dem Einreihungsantrag stattgebende Beschluss) stets auch dem bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft zu eigenen Händen zugestellt werden, wobei das Gesetz keine Einschränkungen auf bestimmte Beschlüsse vorsehe. Auch diese Erwägungen sprechen gegen die von der Antragstellerin gewünschte Auslegung des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, UHG. Dem Antrag auf Anmerkung der Rangordnung komme zwar auch die Funktion einer Grundbuchsurkunde zu, sodass eine Urkunde vorläge, die in Verbindung mit dem Grundbuchsbeschluss in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Liegenschafts- und Bauwerksurkunden aufgenommen werden könnte, doch bleibe als gewichtiger Grund für die Abweisung des gegenständlichen Einreihungsbegehrens, dass eine Anmerkung der Rangordnung nicht unter die "sonstige Umstände" iSd Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, UHG falle.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs ausgehend von der Bestimmung des § 14 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG und § 17 UHG zulässig sei. Bei der Zulässigkeit einer Anmerkung der Rangordnung durch Einreihung im Urkundenhinterlegungsverfahren handle es sich nämlich um eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung für die Rechtssicherheit und Rechtsentwicklung. Eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes hiezu fehle; von den Gerichten zweiter Instanz würden unterschiedliche Rechtsauffassungen vertreten. Im Hinblick auf die weitreichende wirtschaftliche Bedeutung der Sicherungsmöglichkeit durch die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung auch bei Superädifikaten komme der Entscheidung auch Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs ausgehend von der Bestimmung des Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG und Paragraph 17, UHG zulässig sei. Bei der Zulässigkeit einer Anmerkung der Rangordnung durch Einreihung im Urkundenhinterlegungsverfahren handle es sich nämlich um eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung für die Rechtssicherheit und Rechtsentwicklung. Eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes hiezu fehle; von den Gerichten zweiter Instanz würden unterschiedliche Rechtsauffassungen vertreten. Im Hinblick auf die weitreichende wirtschaftliche Bedeutung der Sicherungsmöglichkeit durch die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung auch bei Superädifikaten komme der Entscheidung auch Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu.

In ihrem Revisionsrekurs gegen die zweitinstanzliche Entscheidung beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, dass die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung auch bei Bauwerken möglich und zulässig sei. Das UHG sehe hiefür in § 1 Abs 1 Z 2 lit f die Einreihung einer Urkunde vor; die Zulässigkeit und technische Möglichkeit einer solchen Einreihung habe Hofmeister in den bereits vom Rekursgericht zitierten Entscheidungsanmerkungen aufgezeigt. Es wurde daher beantragt, den zweitinstanzlichen Beschluss aufzuheben und dem Erstgericht die Beschlussfassung iS einer Stattgebung des Einreihungsbegehrens aufzutragen.In ihrem Revisionsrekurs gegen die zweitinstanzliche Entscheidung beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, dass die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung auch bei Bauwerken möglich und zulässig sei. Das UHG sehe hiefür in Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, die Einreihung einer Urkunde vor; die Zulässigkeit und technische Möglichkeit einer solchen Einreihung habe Hofmeister in den bereits vom Rekursgericht zitierten Entscheidungsanmerkungen aufgezeigt. Es wurde daher beantragt, den zweitinstanzlichen Beschluss aufzuheben und dem Erstgericht die Beschlussfassung iS einer Stattgebung des Einreihungsbegehrens aufzutragen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist mangels höchstgerichtlicher Judikatur zum Problem der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung eines Superädifikats zulässig; er erweist sich auch als berechtigt.

Da die unterschiedlichen Rechtsstandpunkte zum angesprochenen Problem bereits vom Rekursgericht ausführlich dargestellt wurden (einerseits LGZ Wien in NZ 1992, 254, andererseits LG St. Pölten in NZ 1993, 133/267 und Hofmeister in Anmerkungen zu diesen Entscheidungen) kann insoweit auf dessen Entscheidungsgründe verwiesen werden. Der erkennende Senat schließt sich der von Hofmeister vertretenen Rechtsmeinung an. Anders als für die Vormerkung eines Rechtserwerbs an Bauwerken (für die der Oberste Gerichtshof im ersten Abschnitt des UHG keine Rechtsgrundlage fand: SZ 64/59) wurde nämlich für die aus dem Grundbuchsrecht bekannten Anmerkungen in § 1 Abs

1 Z 2 lit f UHG die Einreihung von Urkunden vorgesehen. Demnach sind in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Liegenschafts- und Bauwerksurkunden (auch) Urkunden über Umstände aufzunehmen, die im Fall der Verbücherung Gegenstand einer Anmerkung, Ersichtlichmachung oder Löschung sein könnten. Dazu gehört nach § 20 lit b GBG auch die in § 53 GBG geregelte Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung. Da sie zur Wahrung des Rangs eines erst zu begründenden Pfandrechts dient und das Gesetz die Pfandrechtsbegründung an Bauwerken durch Urkundenhinterlegung ausdrücklich vorsieht (§ 451 Abs 2 ABGB iVm § 1 Abs 1 Z 1 lit a UHG), könnten angesichts der gleichen Interessenlage des um ein Darlehen bemühten Liegenschafts- bzw Bauwerkseigentümers nur solche Argumente gegen die Zulässigkeit der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung eines Bauwerks ins Treffen geführt werden, die auf die technische oder rechtliche Unmöglichkeit der Urkundeneinreihung hinauslaufen. Derartige Hinderungsgründe liegen nicht vor.Da die unterschiedlichen Rechtsstandpunkte zum angesprochenen Problem bereits vom Rekursgericht ausführlich dargestellt wurden (einerseits LGZ Wien in NZ 1992, 254, andererseits LG St. Pölten in NZ 1993, 133/267 und Hofmeister in Anmerkungen zu diesen Entscheidungen) kann insoweit auf dessen Entscheidungsgründe verwiesen werden. Der erkennende Senat schließt sich der von Hofmeister vertretenen Rechtsmeinung an. Anders als für die Vormerkung eines Rechtserwerbs an Bauwerken (für die der Oberste Gerichtshof im ersten Abschnitt des UHG keine Rechtsgrundlage fand: SZ 64/59) wurde nämlich für die aus dem Grundbuchsrecht bekannten Anmerkungen in Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, UHG die Einreihung von Urkunden vorgesehen. Demnach sind in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Liegenschafts- und Bauwerksurkunden (auch) Urkunden über Umstände aufzunehmen, die im Fall der Verbücherung Gegenstand einer Anmerkung, Ersichtlichmachung oder Löschung sein könnten. Dazu gehört nach Paragraph 20, Litera b, GBG auch die in Paragraph 53, GBG geregelte Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung. Da sie zur Wahrung des Rangs eines erst zu begründenden Pfandrechts dient und das Gesetz die Pfandrechtsbegründung an Bauwerken durch Urkundenhinterlegung ausdrücklich vorsieht (Paragraph 451, Absatz 2, ABGB in Verbindung mit Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, UHG), könnten angesichts der gleichen Interessenlage des um ein Darlehen bemühten Liegenschafts- bzw Bauwerkseigentümers nur solche Argumente gegen die Zulässigkeit der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung eines Bauwerks ins Treffen geführt werden, die auf die technische oder rechtliche Unmöglichkeit der Urkundeneinreihung hinauslaufen. Derartige Hinderungsgründe liegen nicht vor.

Zunächst einmal unterscheidet sich eine Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung in ihren Rechtswirkungen doch deutlich von einem rechtsbegründenden Verbücherungs- bzw Hinterlegungsvorgang. Es trifft daher nicht zu, dass die in § 1 Abs 1 Z 2 lit f UHG im Zusammenhang mit der Einreihung von Urkunden erwähnten "sonstigen Umstände", die sich aus der Urkundensammlung ergeben sollen, nicht auf eine rangwahrende Anmerkung zugeschnitten sein können. Eine dem § 53 GBG entsprechende Rangordnung hat ihren Platz bei der Einreihung (§ 1 Abs 1 Z 2 UHG) und nicht bei der Hinterlegung von Urkunden (§ 1 Abs 1 Z 1 UHG); die Norm des § 1 Abs 1 Z 2 lit f UHG trifft daher sehr wohl (auch) diesen Fall.Zunächst einmal unterscheidet sich eine Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung in ihren Rechtswirkungen doch deutlich von einem rechtsbegründenden Verbücherungs- bzw Hinterlegungsvorgang. Es trifft daher nicht zu, dass die in Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, UHG im Zusammenhang mit der Einreihung von Urkunden erwähnten "sonstigen Umstände", die sich aus der Urkundensammlung ergeben sollen, nicht auf eine rangwahrende Anmerkung zugeschnitten sein können. Eine dem Paragraph 53, GBG entsprechende Rangordnung hat ihren Platz bei der Einreihung (Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, UHG) und nicht bei der Hinterlegung von Urkunden (Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, UHG); die Norm des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera f, UHG trifft daher sehr wohl (auch) diesen Fall.

Dass der gemäß § 53 GBG im Grundbuchsverfahren erforderliche Nachweis der Identität zwischen Antragsteller und Liegenschaftseigentümer im Verfahren zur Hinterlegung bzw Einreihung von Urkunden nicht erbracht werden muss, ergibt sich aus § 1 Abs 3 iVm § 9 Abs 2 UHG. Demnach bedarf es für die Hinterlegung nicht des Nachweises, dass der, gegen den sich der durch die Hinterlegung beabsichtigte Rechtserwerb richtet (der Vormann iSd § 21 GBG), Eigentümer der Liegenschaft oder des sonst zu bestellenden Rechtes befugt ist. Übertragen auf die Einreihung einer Urkunde zur Begründung der einer Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung zukommenden Rechtswirkungen (wobei nochmals auf die Bestimmung des § 1 Abs 3 UHG verwiesen sei) bedeutet dies, dass der fehlende Nachweis des Bauwerkseigentums durch den Antragsteller kein Grund ist, sein Einreihungsgesuch abzuweisen.Dass der gemäß Paragraph 53, GBG im Grundbuchsverfahren erforderliche Nachweis der Identität

zwischen Antragsteller und Liegenschaftseigentümer im Verfahren zur Hinterlegung bzw Einreihung von Urkunden nicht erbracht werden muss, ergibt sich aus Paragraph eins, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 9, Absatz 2, UHG. Demnach bedarf es für die Hinterlegung nicht des Nachweises, dass der, gegen den sich der durch die Hinterlegung beabsichtigte Rechtserwerb richtet (der Vormann iSd Paragraph 21, GBG), Eigentümer der Liegenschaft oder des sonst zu bestellenden Rechtes befugt ist. Übertragen auf die Einreihung einer Urkunde zur Begründung der einer Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung zukommenden Rechtswirkungen (wobei nochmals auf die Bestimmung des Paragraph eins, Absatz 3, UHG verwiesen sei) bedeutet dies, dass der fehlende Nachweis des Bauwerkseigentums durch den Antragsteller kein Grund ist, sein Einreihungsgesuch abzuweisen.

Dass § 54 GBG, wonach von dem die Rangordnungsanmerkung bewilligenden Beschluss nur eine Ausfertigung erteilt werden darf und diese mit der Bestätigung der vollzogenen Anmerkung (hier: Einreihung) zu versehen ist, kein Hindernis für die Bewilligung einer die bücherliche Anmerkung ersetzende Urkundeneinreihung ist, hat schon Hofmeister überzeugend dargelegt (Anmerkung zu NZ 1992, 254 und NZ 1993, 133/267). Demnach bietet sich für die Einreihung eine Kopie der Urschrift des gerichtlichen Bewilligungsbeschlusses an, die - dem § 54 GBG entsprechend - keinerlei Möglichkeit der missbräuchlichen Verwendung eröffnet.Dass Paragraph 54, GBG, wonach von dem die Rangordnungsanmerkung bewilligenden Beschluss nur eine Ausfertigung erteilt werden darf und diese mit der Bestätigung der vollzogenen Anmerkung (hier: Einreihung) zu versehen ist, kein Hindernis für die Bewilligung einer die bücherliche Anmerkung ersetzende Urkundeneinreihung ist, hat schon Hofmeister überzeugend dargelegt (Anmerkung zu NZ 1992, 254 und NZ 1993, 133/267). Demnach bietet sich für die Einreihung eine Kopie der Urschrift des gerichtlichen Bewilligungsbeschlusses an, die - dem Paragraph 54, GBG entsprechend - keinerlei Möglichkeit der missbräuchlichen Verwendung eröffnet.

Schließlich trifft nicht zu, dass § 12 Abs 1 UHG die Zustellung des die Einreihung bewilligenden Beschlusses an den bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft gebietet (was nach Ansicht des Rekursgerichtes mit dem in § 54 GBG normierten Verbot der Mehrfachausfertigung kollidieren würde). Da nach dem Einleitungssatz dieser Gesetzesbestimmungen von einem die Hinterlegung oder Einreihung bewilligenden Beschluss nur solche Personen zu verständigen sind, gegen die hierdurch die Übertragung, die Aufhebung, die Beschränkung oder die Belastung eines ihnen zustehenden dinglichen Rechts bewirkt werden soll, ist auch die in weiterer Folge angeordnete Ausdehnung dieser Verständigungspflicht auf den bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft nur auf solche Beschlüsse zu beziehen. Die bloße Rangwahrung für eine beabsichtigte Verpfändung des Bauwerks löst demnach - wie im Grundbuchsverfahren - keine Pflicht zur Verständigung Dritter, auch nicht des Eigentümers der Liegenschaft, auf der das Bauwerk steht, aus. Der normative Gehalt des Wortes "stets" im letzten Halbsatz des § 12 Abs 1 UHG ist idS teleologisch zu reduzieren.Schließlich trifft nicht zu, dass Paragraph 12, Absatz eins, UHG die Zustellung des die Einreihung bewilligenden Beschlusses an den bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft gebietet (was nach Ansicht des Rekursgerichtes mit dem in Paragraph 54, GBG normierten Verbot der Mehrfachausfertigung kollidieren würde). Da nach dem Einleitungssatz dieser Gesetzesbestimmungen von einem die Hinterlegung oder Einreihung bewilligenden Beschluss nur solche Personen zu verständigen sind, gegen die hierdurch die Übertragung, die Aufhebung, die Beschränkung oder die Belastung eines ihnen zustehenden dinglichen Rechts bewirkt werden soll, ist auch die in weiterer Folge angeordnete Ausdehnung dieser Verständigungspflicht auf den bücherlichen Eigentümer der Liegenschaft nur auf solche Beschlüsse zu beziehen. Die bloße Rangwahrung für eine beabsichtigte Verpfändung des Bauwerks löst demnach - wie im Grundbuchsverfahren - keine Pflicht zur Verständigung Dritter, auch nicht des Eigentümers der Liegenschaft, auf der das Bauwerk steht, aus. Der normative Gehalt des Wortes "stets" im letzten Halbsatz des Paragraph 12, Absatz eins, UHG ist idS teleologisch zu reduzieren.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E64358 5Ob284.01b

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00284.01B.1211.000

Dokumentnummer

JJT_20011211_OGH0002_0050OB00284_01B0000_000

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at