jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/3/3 5Ob13/09m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.03.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. R***** G***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, 2. R***** L*****, wegen Eintragungen in der EZ ***** Grundbuch S*****, über die Revisionsrekurse der Erstantragstellerin und der R***** Y***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, beide vertreten durch Dr. Norbert Hillerbrandt, öffentlicher Notar in Waidhofen an der Ybbs, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 16. September 2008, AZ 53 R 281/08t, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 20. Mai 2008, TZ 5150/08, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Der Revisionsrekurs der R***** Y***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung wird zurückgewiesen.

2. Der Revisionsrekurs der Erstantragstellerin wird mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Zweitantragsteller ist zu 231/16252 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB 56537 Salzburg (B-LNR 1). Mit diesen Anteilen ist untrennbar Wohnungseigentum an der Wohnung W1 verbunden. Im Lastenblatt ist ob diesem Miteigentumsanteil zu C-LNR 93 (TZ 8804/2005) das Pfandrecht für die R***** Y***** registrierte Genossenschaft mbH (in der Folge: R***** Y*****) im Höchstbetrag von 50.000 EUR einverleibt.

Unter Vorlage einer Pfandurkunde vom 31. März 2008 sowie einer Löschungserklärung vom 17. April 2008 begehrten die Antragsteller ob dem genannten Miteigentumsanteil die Einverleibung eines Pfandrechts für den Höchstbetrag von 60.000 EUR zur Sicherstellung aller Kredit- und Darlehensforderungen für die Erstantragstellerin, weiters die Einverleibung der Löschung des zu C-LNR 93 bestehenden Pfandrechts.

Die vorgelegte Löschungserklärung ist von R***** S***** und Ing. E***** L***** als Handlungsbevollmächtigte der R***** Y***** unterfertigt. Neben der Bestätigung der Echtheit der Zeichnung durch diese Personen findet sich auf der Urkunde ein Beglaubigungsvermerk nach § 89b NO, mit dem auf Grund vorgenommener Einsichtnahme in die in der Amtskanzlei urschriftlich aufliegende, beglaubigt unterfertigte Handlungsvollmacht vom 2. Februar 2006 bestätigt wird, dass die genannten Personen „am heutigen Tage" als Handlungsbevollmächtigte berechtigt seien, die unter FN

***** eingetragene R***** Y***** „kollektiv zu vertreten und zu zeichnen". Zugleich wird unter Bezugnahme auf § 89a NO bestätigt, dass die Handlungsvollmacht vom 2. Februar 2006 von den beiden an jenem Tag gemeinsam zur Vertretung der R***** Y***** berechtigten Geschäftsleitern Direktor G***** und Direktor H***** gezeichnet wurde.

Mit Beschluss vom 20. Mai 2008 bewilligte das Erstgericht antragsgemäß die Einverleibung des Höchstbetragspfandrechts für die Erstantragstellerin. Den Antrag auf Löschung des Pfandrechts der R***** Y***** wies es mit der Begründung ab, aus der Bestätigung gemäß § 89a NO gehe nicht hervor, ob die Handlungsbevollmächtigten zur Unterfertigung von Löschungserklärungen berechtigt seien.

Das Rekursgericht wies den gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der R***** Y***** zurück und jenen der Erstantragstellerin ab.

Die R***** Y***** sei weder Antragstellerin, noch werde sie durch die angefochtene Entscheidung in ihren bücherlichen Rechten beeinträchtigt.

Der Erstantragstellerin fehle als Hypothekargläubigerin die Antragslegitimation für eine Löschung des vorrangigen Pfandrechts, darüber hinaus liege aber auch der vom Erstgericht herangezogene Abweisungsgrund vor. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs dürfe die Beurkundung nach § 89b NO nur Tatsachen, aber keine rechtlichen Schlüsse auf das Vorliegen einer Vollmachtserteilung betreffen. Allein aus der Bezeichnung einer Urkunde als „Handlungsvollmacht" und der Bestätigung, dass zwei Personen danach berechtigt seien, eine Bank kollektiv zu vertreten und zu zeichnen, könne noch nicht auf das Bestehen einer Vollmacht zur Abgabe einer Erklärung zur Löschung eines Pfandrechts geschlossen werden.

Gemäß § 54 Abs 1 UGB, der auch auf Genossenschaften Anwendung finde, gebe es neben der allgemeinen Handlungsvollmacht auch noch die Gattungs- sowie die Einzelhandlungsvollmacht, so dass der Umfang der erteilten Handlungsvollmacht im Allgemeinen erst dann beurteilt werden könne, wenn ihr wesentlicher Inhalt in der notariellen Bestätigung wiedergegeben werde. Allein aus der Bezeichnung als „Handlungsvollmacht" könne noch nicht geschlossen werden, dass es sich dabei um eine allgemeine, also solche handelt, die zu sämtlichen Geschäften berechtigt, die der Betrieb eines derartigen Handelsgewerbes gewöhnlich mit sich bringt.

Darüber hinaus sei zur Löschung eines Pfandrechts im Grundbuch nach Auffassung des Rekursgerichts eine besondere Ermächtigung erforderlich. Die Immobiliarklausel des § 54 Abs 2 UGB nenne zwar ausdrücklich nur die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken, die Eingehung von Wechselverbindlichkeiten, die Aufnahme von Darlehen und die Prozessführung, nach dem Zweck des Gesetzes sei diese Bestimmung jedoch auch auf Rechtshandlungen zu beziehen, mit denen bücherliche Sicherheiten aufgegeben werden. Es sei durchaus der Belastung eines Grundstücks des Geschäftsherrn gleichzusetzen, wenn Hypotheken des Geschäftsherrn an einem fremden Grundstück gelöscht würden. Die Immobiliarklausel des § 54 Abs 2 UGB, die jener eines Prokuristen nach § 49 Abs 2 UGB entspreche, sei auf alle als unbeweglich geltenden Rechte, auch Hypotheken, auszudehnen. Entgegen den Ausführungen des Rekurses werde gerade durch die Löschung von Hypotheken in dingliche Rechte des Geschäftsherrn eingegriffen und allenfalls eine Verschlechterung seiner Vermögenssituation durch die Aufgabe von Sicherheiten herbeigeführt.

Der Revisionsrekurs sei zuzulassen, weil sowohl zur Rekurs- als auch zur Antragslegitimation im Zusammenhang mit einer Pfandrechtslöschung eine jüngere Rechtsprechung unter Bedachtnahme auf die Änderung des Verfügungsrechts des Eigentümers bei Hypotheken fehle, aber auch zu der Frage, ob die Immobiliarklausel bei Handlungsvollmachten auch für Löschungserklärungen gilt.

Rechtliche Beurteilung

Der angefochtene Beschluss wurde dem zustellbevollmächtigten Vertreter der Revisionsrekurswerber nach dem Akteninhalt am 4. Dezember 2008 zugestellt. Zuvor erlangte er nach seinem Vorbringen am 5. November 2008 durch eine von der Erstantragstellerin übermittelte Telefaxkopie vom Inhalt der Entscheidung Kenntnis. Der am 3. Dezember 2008 beim Erstgericht eingebrachte Rekurs ist daher gemäß § 24 Abs 1 AußStrG iVm § 87 ZPO, § 9 ZustG zulässig und jedenfalls rechtzeitig (vgl RIS-Justiz RS0041679 und RS0041748).

1. Zum Revisionsrekurs der R***** Y*****

Gegenstand der Anfechtung ist hier die Zurückweisung des Rekurses gemäß § 54 Abs 2 AußStrG wegen fehlender Rechtsmittellegitimation. Auf die vom Rekursgericht für die Zulässigkeit des Revisionsrekurses angeführten Gründe muss hier jedoch nicht weiter eingegangen werden, weil es ihm schon an den allgemeinen Voraussetzungen für eine

meritorische Erledigung mangelt.

Die R***** Y***** erklärt nämlich in ihrem Rechtsmittel ausdrücklich, auf die vom Rekursgericht angeführten Gründe im Hinblick auf „mangelnde Entscheidungsrelevanz" nicht einzugehen. Sie wolle nur anmerken, dass ihr bei Richtigkeit der Rechtsansicht des Rekursgerichts der erstgerichtliche Beschluss nach dem Gesetz gar nicht zugestellt werden hätte dürfen.

Gemäß § 47 Abs 3 AußStrG iVm § 75 Abs 2 GBG muss ein Rechtsmittel im Verfahren außer Streitsachen zwar kein bestimmtes Begehren enthalten, aber doch hinreichend erkennen lassen, aus welchen Gründen sich die Partei beschwert erachtet und welche andere Entscheidung sie anstrebt. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein sogenannter „leerer Rekurs" nicht sofort zurückzuweisen, sondern ein Verbesserungsverfahren entsprechend den Bestimmungen der §§ 10 Abs 4 und 47 Abs 3 AußStrG einzuleiten, sofern der Rekurs nicht offenbar bewusst mangelhaft eingebracht wurde, um eine Verlängerung der Rechtsmittelfrist zu erreichen (Klicka in Rechberger, AußStrG § 47 Rz 3; Fucik/Kloiber AußStrG § 47 Rz 3, jeweils mwN; RIS-JustizRS0052784).

Für einen Verdacht auf rechtsmissbräuchliches Vorgehen bietet der vorliegende Fall keinen Anhaltspunkt. Bringt ein rechtskundig vertretener Rechtsmittelwerber aber ausdrücklich vor, auf eine den Erfordernissen des § 65 Abs 3 AußStrG entsprechende Begründung der Anfechtung „mangels Entscheidungsrelevanz" zu verzichten, kann diese Erklärung letztlich nur so verstanden werden, dass er die Entscheidung in Wahrheit gar nicht bekämpfen wollte.

Unter diesen Umständen kommt aber ein Verbesserungsverfahren nicht in Betracht. Der Revisionsrekurs der R***** Y***** entzieht sich vielmehr einer sachlichen Behandlung und ist mangels gesetzmäßiger Ausführung zurückzuweisen.

2. Zum Revisionsrekurs der Erstantragstellerin:

Dieser ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) wegen Fehlens einer im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig.

2.1. Vor Inkrafttreten der Grundbuchsnovelle 1997, BGBl I 1997/30, wurde in Lehre und Rechtsprechung einhellig die auch vom Rekursgericht dargelegte Rechtsansicht vertreten, das durch § 469 letzter Satz ABGB eingeräumte Verfügungsrecht des Liegenschaftseigentümers über eine freigewordene Pfandstelle verlange es, nur diesem ein Antragsrecht auf Löschung einer Hypothek einzuräumen (Klang in Klang² II, 523; Petrasch in Rummel², Rz 4 zu § 469 ABGB ua; 6 Ob 259/67 = SZ 40/141; vgl auch 2 Ob 615/90 = JusZ 807). Dies gelte auch im Fall einer angemerkten Löschungsverpflichtung, weil es dem Eigentümer dennoch frei stehe, aufgrund einer Vereinbarung mit den betroffenen Hypothekargläubigern über die freiwerdende Pfandstelle zu verfügen (5 Ob 120/97a = SZ 70/75 = JBl 1997, 661).

Durch die Grundbuchsgesetznovelle 1997 BGBl I 1997/30 wurde die Rechtslage insofern geändert, als zur Entlastung des Grundbuchs das bis dahin geltende Regel- Ausnahme-Verhältnis in § 469a ABGB umgekehrt wurde. Nunmehr kann der Eigentümer, wenn ein der Hypothek im Range nachfolgendes oder gleichgestelltes rechtsgeschäftlich bestelltes Recht eingetragen ist, über die Hypothek nur dann verfügen, wenn er sich das Verfügungsrecht gegenüber dem Buchberechtigten vorbehalten hat und dieser Vorbehalt bei der Hypothek angemerkt ist (ErlRV 561 BlgNR 20. GP, 6 f; Koziol in Koziol/Welser, Grundriss des bürgerlichen Rechts I13 400; Hofmann in Rummel ABGB I³ Rz 3a zu § 469a; S. Bydlinski, immolex 1997, 125 f; 8 Ob 279/00p = ÖBA 2002/1071 [Hofmann]). Ohne Anmerkung des Vorbehalts kann der Liegenschaftseigentümer das Verwertungsrecht über die freigewordene Pfandstelle nach § 469 ABGB - anders als bei der früheren Anmerkung der Löschungsverpflichtung - selbst mit Zustimmung der nachfolgenden Buchberechtigten nicht in Anspruch nehmen.

Die daraus abgeleitete, von der Erstantragstellerin ins Treffen geführte Schlussfolgerung Kodeks (in Kodek, Grundbuchsrecht § 77 Rz 17), die Argumentation der Entscheidung 5 Ob 120/97a (JBl 1997, 661) lasse sich auf die neue Rechtslage nicht übertragen, berücksichtigt allerdings nicht alle Interessensaspekte (vgl § 470 S 2 ABGB).

Die in § 469a ABGB nF normierte Beschränkung des Verfügungsrechts bezieht sich zudem nur auf nachfolgende rechtsgeschäftlich bestellte bücherliche Rechte und nicht auf andere Belastungen, insbesondere exekutive Pfandrechte (Kodek, aaO). Der Eigentümer einer auch exekutiv belasteten Liegenschaft kann im Zuge einer

Umschuldung die nachrangige(n) Hypothek(en) tilgen und löschen lassen, dadurch das Verwertungshindernis des § 469a ABGB beseitigen und für den Umschuldungskredit eine freigewordene, dem exekutiven Pfandrecht im Rang vorgehende Pfandstelle ausnützen.

Letztlich kann im vorliegenden Fall aber die vom Rekursgericht zur Begründung der Zulassung des Revisionsrekurses angeführte Rechtsfrage auf sich beruhen. Der gegenständliche Antrag auf Einverleibung der Löschung des Pfandrechts C-LNR 93 wurde nicht nur von der Erstantragstellerin, sondern auch vom Liegenschaftseigentümer persönlich gestellt. Auf die Frage, ob die Erstantragstellerin als nachfolgende Pfandgläubigerin nach der Grundbuchsgesetznovelle 1997 auch allein zum Antrag auf Löschung der vorrangigen Hypothek berechtigt gewesen wäre, kommt es damit für das Ergebnis nicht an. Die Rechtsmittellegitimation der Erstantragstellerin ergibt sich schon aus ihrer formellen Parteistellung (vgl Kodek aaO § 122 GBG Rz 18).

2.2. Gemäß § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn kein gegründetes 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). Eine Berücksichtigung von Umständen, die erst außerhalb des Urkundenbeweises liegende Tatsachen durch eine bestimmte Auslegung ergeben, sowie eine Bedachtnahme auf einen nicht urkundlich erwiesenen, sondern allenfalls zu erschließenden Willen der Vertragsparteien kommt schon im Hinblick auf § 96 GBG nicht in Betracht (RIS-Justiz RS0060573; RS0060878; 5 Ob 45/90 = NZ 1990/192, 308 [Hofmeister]; 5 Ob 130/07i = wobl 1008/10 [Call] = JBl 2008, 109 [Rummel]).

Durch den unbestimmten Begriff „Bedenken" wird dem Grundbuchsgericht ein gewisser Beurteilungsspielraum eröffnet. Bewegt sich die Beurteilung der Vorinstanzen in diesem Rahmen, liegt keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG vor (Kodek aaO § 94 Rz 40).

Das Rekursgericht bewegt sich auf der Grundlage einer ständigen Rechtsprechung, wenn es darauf verweist, dass der vermutete Vollmachtsumfang nach § 26 GenG sich im Wesentlichen mit der Handlungsvollmacht des § 54 Abs 1 UGB (HGB) deckt (Kastner, Gesellschaftsrecht [4], 348; ÖRV, Genossenschaftsrecht, 79; 6 Ob 769/81 ua; RS0059587). An der Anwendbarkeit des § 54 Abs 1 UGB (HGB) auf Genossenschaften hat sich auch durch das Außerkrafttreten des in der Rekursentscheidung versehentlich noch zitierten § 13 GenG, der durch § 4 UGB obsolet wurde, nichts geändert.

Der Inhalt der Handlungsvollmacht nach § 54 Abs 1 UGB ist aber nicht abschließend definiert. Sie kann unterschiedliche Befugnisse umfassen (Allgemeine Handlungsvollmacht, Arthandlungsvollmacht, Einzelhandlungsvollmacht), sodass allein die Bezeichnung „Handlungsvollmacht" ohne weitere Erläuterungen keine verlässliche Auskunft über den im konkreten Fall erteilten Berechtigungsumfang geben kann. Ob das Original der gegenständlichen Handlungsvollmacht nähere Bestimmungen über den Berechtigungsumfang enthält, ist der vorliegenden Bestätigung gemäß § 89b NO nicht zu entnehmen. Die von der Rechtsmittelwerberin angestrebte Auslegung, es liege eine unbeschränkte, die Unterfertigung von Löschungserklärungen jedenfalls umfassende Handlungsvollmacht vor, könnte sich daher nur auf einen nicht urkundlich erwiesenen, sondern bestenfalls zu erschließenden Willen des Vollmachtgebers stützen.

In der Beurteilung der Vorinstanzen, die aufgrund der vorgelegten Urkunden begründete Bedenken gegen die wirksame Bevollmächtigung der in Vertretung der R***** Y***** zeichnenden Personen hegten, kann nach den Umständen des Einzelfalls keine vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende krasse Fehlbeurteilung erkannt werden.

Mangels Relevanz für die gegenständliche Entscheidung ist auf die zusätzliche Begründung des Rekursgerichts über die Reichweite der Immobiliarklausel des § 54 Abs 2 UGB nicht einzugehen.

Mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG war auch der Revisionsrekurs der Erstantragstellerin zurückzuweisen.

Textnummer

E90296

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00013.09M.0303.000

Im RIS seit

02.04.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

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