

TE OGH 2004/2/27 1R55/04m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.02.2004

Kopf

Das Landesgericht Leoben hat als Rekursgericht durch die Richter Dr. Gustav Krempl (Vorsitz), Dr. Michael Roch und Dr. Robert Wrezounik in der Grundbuchsache des Antragstellers S*****, *****, vertreten durch Mag. Leopold Zechner, Rechtsanwalt in 8600 Bruck/Mur, wegen Vormerkung des Eigentumsrechtes sowie Löschung von Pfandrechten in der EZ 360 GB 60004 Bruck/Mur, über den Rekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes Bruck/Mur vom 13.2.2004, TZ 503/2004, beschlossen:

Spruch

Dem Rekurs wird F o l g e gegeben.

Der angefochtene Beschluss, der hinsichtlich der Abweisung des Antrages auf Löschung des zu C-LNR 2a einkommenden Pfandrechtes über S 34.530,- sammt 4 % Zinsen, 6 % Verzugszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von S 7.000,- für G*****, als unbekämpft unberührt bleibt, wird in seinem übrigen abweisenden Teil dahin a b g e ä n d e r t, dass dieser zu lauten hat:

“Auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 15.9.2003, 5 A 501/03v des Bezirksgerichtes Bruck an der Mur, der “Spezialvollmacht” vom 18.11.2003, des Rangordnungsbeschlusses vom 19.12.2003, TZ 4235/2003, und des Kaufvertrages vom 12.2.2004, wird ob der Liegenschaft EZ 360 GB 60004 Bruck/Mur“Auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 15.9.2003, 5 A 501/03v des Bezirksgerichtes Bruck an der Mur, der “Spezialvollmacht” vom 18.11.2003, des Rangordnungsbeschlusses vom 19.12.2003, TZ 4235/2003, und des Kaufvertrages vom 12.2.2004, wird ob der Liegenschaft EZ 360 GB 60004 Bruck/Mur

I.) im Range der Anmerkung TZ 4235/2003 die Vormerkung des Eigentumsrechtes fürömisch eins.) im Range der Anmerkung TZ 4235/2003 die Vormerkung des Eigentumsrechtes für

und

II.) die Einverleibung der Löschung des zu C-LNR 3a einkommenden Pfandrechtes über ATS 34.530,- sammt 4 % Zinsen, 6 % Verzugszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von ATS 7.000,- für Gerhard Frankl, geboren 1958-08-08römisch II.) die Einverleibung der Löschung des zu C-LNR 3a einkommenden Pfandrechtes über ATS 34.530,- sammt 4 % Zinsen, 6 % Verzugszinsen und einer Nebengebührensicherstellung von ATS 7.000,- für Gerhard Frankl, geboren 1958-08-08

b e w i l l i g t .

Hievon werden verständigt:

1.) Mag. Leopold Zechner, Rechtsanwalt, Koloman Wallisch-Platz 22, 8600 Bruck/Mur

1. 2.)2
G*****
2. 3.)3
G*****
3. 4.)4
S*****
4. 5.)5
Finanzamt *****
5. 6.)6
Stadtgemeinde *****

Der Vollzug der bewilligten Eintragungen sowie die Verständigung der Beteiligten obliegt dem Erstgericht.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt insgesamt EUR 20.000,--.

Der ordentliche Revisionsrekurs nach § 126 Abs 2 GBG iVm § 14 Abs 1 AußStrG ist nicht zulässig. Der ordentliche Revisionsrekurs nach Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG ist nicht zulässig.

Begründung:

Text

In der EZ 360 GB 60004 (Anteil B-LNR 1 und 2) ist das Eigentumsrecht für *****einverleibt. Auf dem Anteil B-LNR 1 haften Pfandrechte zugunsten der G***** (C-LNR 2a), und des G***** (C-LNR 3a). F*****. Mit Einantwortungsurkunde vom 15.9.2003 wurde dessen Nachlass der Tochter G*****, und dem Sohn G*****, je zur Hälfte eingewantwortet; demzufolge wäre auch das Eigentumsrecht je zur Hälfte für G***** und G***** in der EZ 360 GB 60004 einzuverleiben.

Mit notariell beglaubigter "Spezialvollmacht" vom 18.11.2003 erteilte G*****, G*****, Vollmacht, seinen außerbücherlichen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ 360 GB 60004 zu verkaufen, die einzelnen Vertragsbedingungen zu vereinbaren, für ihn die Vertragsurkunden einschließlich der Aufsandungserklärungen zu fertigen, Kaufschillinge in Empfang zu nehmen und rechtsgültig zu quittieren sowie überhaupt alles vorzukehren und vorzunehmen, um den Abschluss von Kaufverträgen, deren Genehmigung und grundbücherliche Durchführung zu bewerkstelligen. Mit notariell beglaubigter "Spezialvollmacht" vom 18.11.2003 erteilte G*****, G*****, Vollmacht, seinen außerbücherlichen Hälfteanteil an der Liegenschaft EZ 360 GB 60004 zu verkaufen, die einzelnen Vertragsbedingungen zu vereinbaren, für ihn die Vertragsurkunden einschließlich der Aufsandungserklärungen zu fertigen, Kaufschillinge in Empfang zu nehmen und rechtsgültig zu quittieren sowie überhaupt alles vorzukehren und vorzunehmen, um den Abschluss von Kaufverträgen, deren Genehmigung und grundbücherliche Durchführung zu bewerkstelligen.

Mit Kaufvertrag vom 12.2.2004, abgeschlossen zwischen G***** und G***** als Verkäufer einerseits sowie S***** als Käufer andererseits, verkauften die außerbücherlichen Hälfteeigentümer die Liegenschaft EZ 360 GB 60004 Bruck/Mur um EUR 210.000,--. Die Verkäufer erklärten unter anderem ausdrücklich, die zu ihren Gunsten zu C-LNR 2a und 3a einverleibten Pfandrechte seien forderungsentkleidet. G***** und G***** erteilten ihre Zustimmung, dass auf Grund des Kaufvertrages die Löschung der einverleibten Pfandrechte und das Eigentumsrecht für S***** einverleibt werden könne (Aufsandung Punkt IX). Nach Punkt XI. des Kaufvertrages sei die Erstverkäuferin (G*****) auf Grund der Spezialvollmacht vom 18.11.2003 berechtigt, den Kaufvertrag für den Zweitverkäufer (G*****) zu unterfertigen, den auf ihn entfallenden Anteil am Kaufpreis in Empfang zu nehmen und sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, die für die Durchführung dieses Kaufvertrages, insbesondere der grundbücherlichen Durchführung erforderlich seien. Der Kaufvertrag wurde von G***** und S***** unterfertigt, die Echtheit deren Unterschriften notariell beglaubigt. Mit Kaufvertrag vom 12.2.2004, abgeschlossen zwischen G***** und G***** als Verkäufer einerseits sowie S***** als Käufer andererseits, verkauften die außerbücherlichen Hälfteeigentümer die Liegenschaft EZ 360 GB 60004 Bruck/Mur um EUR 210.000,--. Die Verkäufer erklärten unter anderem ausdrücklich, die zu ihren Gunsten zu C-LNR 2a und 3a einverleibten Pfandrechte seien forderungsentkleidet. G***** und G***** erteilten ihre Zustimmung, dass auf Grund des Kaufvertrages die Löschung der einverleibten Pfandrechte und das Eigentumsrecht für S***** einverleibt werden könne (Aufsandung Punkt römisch IX). Nach Punkt römisch XI. des Kaufvertrages sei die Erstverkäuferin (G*****) auf Grund der Spezialvollmacht vom 18.11.2003 berechtigt, den Kaufvertrag für den Zweitverkäufer (G*****) zu unterfertigen, den auf ihn entfallenden Anteil am Kaufpreis in Empfang zu nehmen und sämtliche Rechtshandlungen

vorzunehmen, die für die Durchführung dieses Kaufvertrages, insbesondere der grundbücherlichen Durchführung erforderlich seien. Der Kaufvertrag wurde von G*****und S*****unterfertigt, die Echtheit deren Unterschriften notariell beglaubigt.

Mit Grundbuchsgesuch vom 12.2.2004 beantragte S*****, auf Grund der Einantwortungsurkunde vom 15.9.2003, der Spezialvollmacht vom 18.11.2003, des Rangordnungsbeschlusses TZ 4235/2003 vom 19.12.2003 und des Kaufvertrages vom 12.2.2004 ob der Liegenschaft EZ 360 GB 60004 Bruck/Mur sein Eigentumsrecht im Range der Rangordnung TZ 4235/2003 vorzumerken sowie die zu C-LNR 2a und 3a einverlebten Pfandrechte zu löschen.

Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Erstgericht das Grundbuchsgesuch ab. Begründend verwies es darauf, G*****hätte den Kaufvertrag für sich selbst und auch als Bevollmächtigte des G*****unterfertigen müssen. Darüber hinaus erfülle die Spezialvollmacht nicht alle notwendigen Voraussetzungen, da sie für einen Verkauf das Grundstück, den Käufer und den Kaufpreis enthalten müsse. Die begehrte Einverleibung der Löschung der Pfandrechte sei Folge der Abweisung des Antrages auf Einverleibung des Eigentumsrechtes. Es werde darauf hingewiesen, dass das Pfandrecht für G*****, nicht aber für G*****eingetragen sei, sodass für die Löschung die Vorlage einer Heiratsurkunde erforderlich wäre. Dagegen richtet sich ein fristgerechter Rekurs des Antragstellers. Er beantragt, den angefochtenen Beschluss dahin abzuändern, dass die beantragten Grundbuchshandlungen - mit Ausnahme der Einverleibung der Löschung des zugunsten der Erstverkäuferin einverlebten Pfandrechtes - bewilligt werde.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist berechtigt.

Gemäß § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Das Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger ist, daß er nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Frage irgendwelche Zweifel nicht aufkommen läßt (RIS-Justiz RS0060878). Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Das Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger ist, daß er nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Frage irgendwelche Zweifel nicht aufkommen läßt (RIS-Justiz RS0060878).

Derartige Hindernisse liegen jedoch, wie auch der Rekurswerber argumentiert, nicht vor.

Aus dem auszugsweise wiedergegebenen Inhalt des Kaufvertrages vom 12.2.2004 (insbesondere dessen Punkt XI.) ergibt sich, dass dort ausdrücklich unter anderem die Berechtigung der Erstverkäuferin festgehalten ist, den Kaufvertrag namens des Zweitverkäufers zu unterfertigen. Wenn G*****dies tat, so wird damit hinreichend klar, sie sei dabei nicht nur im eigenen Namen, sondern auch für den Zweitverkäufer G*****aufgetreten. Wenn das Erstgericht bemängelt G*****hätte "auch als Bevollmächtigte des G*****" unterfertigen müssen, so stellt dies einen übertriebenen Formalismus dar (Vgl OGH 5 Ob 316/00 g). Aus dem auszugsweise wiedergegebenen Inhalt des Kaufvertrages vom 12.2.2004 (insbesondere dessen Punkt römisch XI.) ergibt sich, dass dort ausdrücklich unter anderem die Berechtigung der Erstverkäuferin festgehalten ist, den Kaufvertrag namens des Zweitverkäufers zu unterfertigen. Wenn G*****dies tat, so wird damit hinreichend klar, sie sei dabei nicht nur im eigenen Namen, sondern auch für den Zweitverkäufer G*****aufgetreten. Wenn das Erstgericht bemängelt G*****hätte "auch als Bevollmächtigte des G*****" unterfertigen müssen, so stellt dies einen übertriebenen Formalismus dar (Vgl OGH 5 Ob 316/00 g).

§ 31 Abs 6 GBG normiert, dass auf Grund von Urkunden eines Machthabers eine Einverleibung gegen den Machtgeber nur dann bewilligt werden kann, wenn die von diesem ausgefertigte Vollmacht entweder auf das bestimmte Geschäft lautet oder doch nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen um die Einverleibung ausgestellt ist. Die in der zitierten Bestimmung vorgesehenen Vollmachtserfordernisse sind alternativ zu verstehen: dh, dass eine Vollmacht, die nicht älter als drei Jahre ist, nicht auch noch eine Spezialvollmacht sein muss (OGH 5 Ob 35/95). Paragraph 31, Absatz 6, GBG normiert, dass auf Grund von Urkunden eines Machthabers eine Einverleibung gegen den Machtgeber nur dann bewilligt werden kann, wenn die von diesem ausgefertigte Vollmacht entweder auf das bestimmte Geschäft lautet oder

doch nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen um die Einverleibung ausgestellt ist. Die in der zitierten Bestimmung vorgesehenen Vollmachtserfordernisse sind alternativ zu verstehen: dh, dass eine Vollmacht, die nicht älter als drei Jahre ist, nicht auch noch eine Spezialvollmacht sein muss (OGH 5 Ob 35/95).

Dem Erstgericht ist beizupflichten, dass als eine auf das bestimmte Geschäft lautende (Spezial-)Vollmacht außer den Gegenstand des Vertrages auch die Vertragspartner und den Preis zu bezeichnen hat. Da G*****aber nur allgemein zum Verkauf seines Hälfteanteils an der Liegenschaft EZ 360 GB 60004 Bruck/Mur bevollmächtigte, die Vollmacht also nicht auf ein bestimmtes Geschäft lautete, ist zu prüfen, ob die im Gesetz alternativ vorgesehene Möglichkeit - Ausstellung der Vollmacht nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen um Einverleibung - erfüllt ist. Dies ist zu bejahen, wobei auch der Bestimmung des § 1008 ABGB entsprochen ist, indem der Vollmachtgeber ausdrücklich auf die Veräußerung seines Liegenschaftsanteils Bezug nahm (RS0019376). Dem Erstgericht ist beizupflichten, dass als eine auf das bestimmte Geschäft lautende (Spezial-)Vollmacht außer den Gegenstand des Vertrages auch die Vertragspartner und den Preis zu bezeichnen hat. Da G*****aber nur allgemein zum Verkauf seines Hälfteanteils an der Liegenschaft EZ 360 GB 60004 Bruck/Mur bevollmächtigte, die Vollmacht also nicht auf ein bestimmtes Geschäft lautete, ist zu prüfen, ob die im Gesetz alternativ vorgesehene Möglichkeit - Ausstellung der Vollmacht nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen um Einverleibung - erfüllt ist. Dies ist zu bejahen, wobei auch der Bestimmung des Paragraph 1008, ABGB entsprochen ist, indem der Vollmachtgeber ausdrücklich auf die Veräußerung seines Liegenschaftsanteils Bezug nahm (RS0019376).

Die im Akt erliegende, als "Spezialvollmacht" bezeichnete, beglaubigt unterfertigte Vollmacht vom 18.11.2003 genügt, da sie nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen ausgestellt wurde, den Erfordernissen einer Vollmacht iS des § 31 Abs 6 zweiter Fall GBG iVm § 1008 ABGB. Die Bezeichnung als "Spezialvollmacht", ohne den Inhaltserfordernissen einer solchen zu entsprechen, stellt sich als unschädliche Fehlbezeichnung dar (OGH 5 Ob 35/95 = NZ 1995/343). Letztlich ist anzumerken, dass eine Vollmacht selbst nach Ablauf von drei Jahren nicht von selbst ihre Gültigkeit verliert, sodass ein auf Grund der Vollmacht abgeschlossenes Rechtsgeschäft nicht aus dem Grund des Zeitablaufs ungültig ist. Es geht nur die Eigenschaft der Vollmacht als Grundlage einer Einverleibung verloren. Die - auch hier begehrte - Vormerkung kann jedoch bewilligt werden (Dittrich - Angst - Auer GBG4, § 31 E 69, 58; RZ 1997/66; 5 Ob 316/00 g). Demnach wäre jedenfalls die begehrte Eintragung der Vormerkung des Eigentumsrechtes für S*****vorzunehmen gewesen. Die im Akt erliegende, als "Spezialvollmacht" bezeichnete, beglaubigt unterfertigte Vollmacht vom 18.11.2003 genügt, da sie nicht früher als drei Jahre vor dem Ansuchen ausgestellt wurde, den Erfordernissen einer Vollmacht iS des Paragraph 31, Absatz 6, zweiter Fall GBG in Verbindung mit Paragraph 1008, ABGB. Die Bezeichnung als "Spezialvollmacht", ohne den Inhaltserfordernissen einer solchen zu entsprechen, stellt sich als unschädliche Fehlbezeichnung dar (OGH 5 Ob 35/95 = NZ 1995/343). Letztlich ist anzumerken, dass eine Vollmacht selbst nach Ablauf von drei Jahren nicht von selbst ihre Gültigkeit verliert, sodass ein auf Grund der Vollmacht abgeschlossenes Rechtsgeschäft nicht aus dem Grund des Zeitablaufs ungültig ist. Es geht nur die Eigenschaft der Vollmacht als Grundlage einer Einverleibung verloren. Die - auch hier begehrte - Vormerkung kann jedoch bewilligt werden (Dittrich - Angst - Auer GBG4, Paragraph 31, E 69, 58; RZ 1997/66; 5 Ob 316/00 g). Demnach wäre jedenfalls die begehrte Eintragung der Vormerkung des Eigentumsrechtes für S*****vorzunehmen gewesen.

Aber auch der vom Antragsteller begehrten Löschung des zugunsten des G*****einverleibten Pfandrechtes C-LNR 3a stehen keine Hindernisse entgegen.

Mit Einantwortung kam es zur Vereinigung (Konfusion) von Schuldner- (grundbücherlicher Eigentümer) und Gläubiger- (dessen Erben) stellung und damit zur Aufhebung der Verbindlichkeit (Reischauer in Rummel3 § 1445 Rz1). Hypotheken bleiben aber darüber hinaus bis zur Löschung im Grundbuch formell bestehen; zum Löschungsgesuch legitimiert ist wegen seines Verfügungsrechtes grundsätzlich nur der Eigentümer (Hofmann aaO § 496 Rz4). Im Kaufvertrag vom 12.2.2004 erteilten nun die eingewantworteten Erben (als Universalsukzessoren und Verkäufer) dem Antragsteller (und Käufer) im Rahmen der Aufsandung (Punkt IX) ihre ausdrückliche Einwilligung in die Löschung der (forderungsentkleideten) Hypothek (§ 496 ABGB). Jedenfalls unter diesen Voraussetzungen war die Antragslegitimation des Gesuchwerbers für die Löschung des zu Lasten des eingetragenen Eigentümers haftenden Pfandrechtes für G***** (C-LNR 3a) schon im Zuge der Vormerkung seines Eigentumsrechtes zu bejahen (vgl Dittrich/Angst/Auer GBG4 § 49 E 1 = NZ 1990/176, NZ 1990,157 [Anmerkung von Hofmeister], vgl EvBl 1993/152). Mit Einantwortung kam es zur Vereinigung (Konfusion) von Schuldner- (grundbücherlicher Eigentümer) und Gläubiger- (dessen Erben) stellung und damit zur Aufhebung der Verbindlichkeit (Reischauer in Rummel3 Paragraph 1445, Rz1). Hypotheken bleiben aber

darüber hinaus bis zur Löschung im Grundbuch formell bestehen; zum Löschungsgesuch legitimiert ist wegen seines Verfügungsrechtes grundsätzlich nur der Eigentümer (Hofmann aaO Paragraph 496, Rz4). Im Kaufvertrag vom 12.2.2004 erteilten nun die eingetragenen Erben (als Universalsukzessoren und Verkäufer) dem Antragsteller (und Käufer) im Rahmen der Aufsandung (Punkt römisch IX) ihre ausdrückliche Einwilligung in die Löschung der (forderungsentkleideten) Hypothek (Paragraph 496, ABGB). Jedenfalls unter diesen Voraussetzungen war die Antragslegitimation des Gesuchwerbers für die Löschung des zu Lasten des eingetragenen Eigentümers haftenden Pfandrechtes für G***** (C-LNR 3a) schon im Zuge der Vormerkung seines Eigentumsrechtes zu bejahen vergleiche Dittrich/Angst/Auer GBG4 Paragraph 49, E 1 = NZ 1990/176, NZ 1990,157 [Anmerkung von Hofmeister], vergleiche EvBl 1993/152).

Die Abweisung des Antrages auf Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes zugunsten G***** (C-LNR 2a) blieb unbekämpft. Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt unter Bedachtnahme auf den Einheitswert der streitgegenständlichen Liegenschaft (vgl den Aktenvermerk vom 26.2.2004) EUR 20.000,--. Da keine Rechtsfragen von besonderer Bedeutung iS des § 14 Abs 1 AußStrG zu lösen waren, war der ordentliche Revisionsrekurs nicht zuzulassen. Die Abweisung des Antrages auf Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes zugunsten G***** (C-LNR 2a) blieb unbekämpft. Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt unter Bedachtnahme auf den Einheitswert der streitgegenständlichen Liegenschaft vergleiche den Aktenvermerk vom 26.2.2004) EUR 20.000,--. Da keine Rechtsfragen von besonderer Bedeutung iS des Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG zu lösen waren, war der ordentliche Revisionsrekurs nicht zuzulassen.

Landesgericht Leoben

Anmerkung

ELE00004 1R55.04m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00609:2004:00100R00055.04M.0227.000

Dokumentnummer

JJT_20040227_LG00609_00100R00055_04M0000_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