

# TE OGH 2021/4/20 5Ob44/21p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.04.2021

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin R\*\*\*\*\* eGen, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Norbert Zeger & Partner, öffentlicher Notar in Krems, wegen Einverleibung eines Pfandrechts ob der EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Jänner 2021, AZ 7 R 280/20d, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Meidling vom 23. Oktober 2020, TZ 2811/2020, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts zu lauten hat:

Urkunde

Pfandurkunde vom 8. 10. 2020

Bewilligt wird

in EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*

auf Anteil BLNr 1 der R\*\*\*\*\* GmbH \*\*\*\*\*,

ADR: \*\*\*\*\*

die Einverleibung des Pfandrechts im Höchstbetrag von EUR 340.000

für R\*\*\*\*\* eGen, \*\*\*\*\*

und Anmerkung des Kautionsbandes.

Hievon werden verständigt:

1. R\*\*\*\*\* eGen
2. M\*\*\*\*\* p.A \*\*\*\*\* als Regierungskommissär
3. R\*\*\*\*\* GmbH

Der Vollzug und die Verständigung der Beteiligten obliegt dem Erstgericht.

**Text**

Begründung:

[1] Die Antragstellerin beehrte aufgrund der Pfandurkunde vom 8. Oktober 2020 die Einverleibung des Pfandrechts im Höchstbetrag von 340.000 EUR samt Anmerkung des Kautionsbandes ob der verpfändeten Liegenschaft. Die Unterschriften der beiden kollektivvertretungsbefugten Geschäftsführer der Liegenschaftseigentümerin samt deren Geburtsdaten sind notariell beglaubigt. Für die Antragstellerin und Pfandnehmerin haben zwei Gesamtprokuristen unterschrieben. Notariell beglaubigt ist ihre Vertretungsbefugnis, weder die Pfandurkunde selbst noch der Beglaubigungsvermerk enthalten aber ihre Geburtsdaten.

[2] Das Erstgericht bewilligte die Vormerkung des Höchstbetragspfandrechts samt Anmerkung des Kautionsbandes, wies das Mehrbegehren auf Einverleibung jedoch mit der Begründung ab, im Beglaubigungsvermerk fehlten die Geburtsdaten der für die Antragstellerin zeichnungsberechtigten Personen.

[3] Das Rekursgericht gab dem gegen den abweisenden Teil dieser Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Nach § 27 Abs 2 GBG müssten die Urkunden, aufgrund derer eine bücherliche Eintragung geschehen soll, eine solche Bezeichnung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden können; bei natürlichen Personen müsse das Geburtsdatum angegeben werden, bei Rechtsträgern, die im Firmenbuch eingetragen sind, die Firmenbuchnummern, und bei inländischen Vereinen die Vereinsregisterzahl (ZVR-Zahl). Im Fall der Vollmachtserteilung durch eine juristische Person seien die Organe der Machtgeberin am Rechtsgeschäft beteiligte natürliche Personen, sodass der Beglaubigungsvermerk auf der von der juristischen Person erteilten Vollmacht zum Abschluss eines Liegenschafts Kaufvertrags die Geburtsdaten der vertretungsbefugten Organe enthalten müsse. Dies gelte auch für die Prokuristen der Antragstellerin.

[4] Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zu, weil die Entscheidung 5 Ob 261/15s, an der es sich orientiert habe, von der älteren Rechtsprechung zu § 27 Abs 2 GBG abgewichen und in der Lehre kritisiert worden sei.

[5] Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, in der sie eine Abänderung im Sinn einer vollständigen Stattgebung ihres Grundbuchantrags anstrebt.

[6] Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig.

### **Rechtliche Beurteilung**

[7] Er ist auch berechtigt.

[8] 1. Die Antragstellerin führt unter Berufung auf die Kritik von Rechberger (Das Geburtsdatum im Grundbuch – Ein Déjà-vu zur E OGH 5 Ob 261/15s – NZ 2017/1) im Wesentlichen aus, §§ 27 und 31 GBG hätten den Zweck, die Eintragung des richtigen Berechtigten im Grundbuch sicherzustellen. Dies sei aber der anhand seiner Firmenbuchnummer identifizierbare Rechtsträger und nicht dessen Machthaber, der weder Partei noch am Rechtsgeschäft im Sinn des § 27 Abs 2 GBG Beteiligter sei. Die Aufnahme seiner Geburtsdaten in die Urkunde und deren Beglaubigung sei daher nicht erforderlich.

[9] Hiezu wurde erwogen:

[10] 2.1. Eine Einverleibung kann gemäß § 31 Abs 1 GBG nur aufgrund öffentlicher Urkunden oder solcher Privaturkunden geschehen, auf denen die Unterschriften der Parteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält.

[11] 2.2. Nach § 27 Abs 2 GBG müssen die Urkunden, aufgrund derer eine bücherliche Eintragung geschehen soll, überdies eine solche Bezeichnung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen enthalten, dass diese nicht mit anderen verwechselt werden können; dazu muss bei der natürlichen Person das Geburtsdatum angegeben werden. Seit der GB-Novelle 2008 (BGBl I 2008/100) sind bei Rechtsträgern, die im Firmenbuch eingetragen sind, die Firmenbuchnummer, und bei inländischen Vereinen die Vereinsregisterzahl (ZVR-Zahl) anzuführen. Dies gilt für alle ab 1. 1. 2009 errichteten Urkunden (Hagleitner in Kodek Grundbuchsrecht 2 § 27 GBG Rz 1).

[12] 2.3. Nach den Materialien zur Regierungsvorlage (542 BlgNR 23. GP 6) soll durch die Angabe der Firmenbuchnummer (der Vereinsregisterzahl) eine eindeutige Bezugnahme auf diese Register geschaffen werden. Der Zweck des § 27 Abs 2 GBG besteht darin, eine eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen

zu ermöglichen (RIS-Justiz RS0060482 [T7]; 5 Ob 144/13g mwN). Das Gesetz enthält zwar keine Vorschrift über die Identitätsprüfung, aber das Erfordernis der Anführung des Geburtsdatums dient der Vermeidung von Zweifeln in diese Richtung (5 Ob 195/08z; Kodek in Kodek Grundbuchsrecht § 94 GBG Rz 25 mwN; 5 Ob 261/15s).

[13] 3.1. Die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu § 27 Abs 2 GBG in der Fassung noch vor der GB-Novelle 2008 beurteilte die Frage, ob dem formellen Erfordernis des § 27 Abs 2 GBG entsprochen wurde, am Normzweck der Bestimmung, die eindeutige Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen zu erfüllen (RS0060482 [T1]). Sie ging davon aus, dass es der Angabe des Geburtsdatums eines Vertreters einer Partei hierfür nicht bedarf, zumal die Auslegung des Begriffs „natürliche Personen“ in § 27 Abs 2 GBG dahin, es seien sämtliche am Rechtsgeschäft auch nur irgendwie faktisch Beteiligten damit gemeint, weder formal noch grammatikalisch zwingend sei (5 Ob 17/07x – Unterfertigung einer Pfandbestellungsurkunde durch die Vertreter der antragstellenden Bank).

[14] 3.2. In der bereits zur Rechtslage nach Inkrafttreten der GB-Novelle 2008 ergangenen Entscheidung 5 Ob 259/09p befasste sich der Fachsenat mit der Frage, wo die Angabe der Firmenbuchnummer des Rechtsträgers nach § 27 Abs 2 GBG zu erfolgen hat. Er sprach aus, dass dies an jeder Stelle der die Eintragungsgrundlage bildenden Urkunde bis zu der diese abschließenden firmenmäßigen Unterfertigung erfolgen kann, die Angabe einer Firmenbuchnummer nur im Beglaubigungsvermerk hingegen § 27 Abs 2 GBG idF der GB-Novelle 2008 nicht genügt. Dort wies der Senat unter Hinweis auf die Materialien zur GB-Novelle 2008 darauf hin, dass die Angabe des Geburtsdatums der natürlichen Person einerseits und der Firmenbuchnummer des Rechtsträgers andererseits demselben Zweck dienen, nämlich der eindeutigen Identifizierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen. Die Frage der Notwendigkeit der Anführung und/oder Beglaubigung des Geburtsdatums der für die kreditgebende Bank dort einschreitenden Vertreterin thematisierte diese Entscheidung nicht.

[15] 3.3. In der Entscheidung 5 Ob 261/15s hatte der Fachsenat eine von der Antragstellerin erteilte, im Ausland errichtete Spezialvollmacht als Eintragungsgrundlage für den Verkauf einer Liegenschaft zu beurteilen. Selbständig vertretungsbefugte Geschäftsführer einer luxemburgischen Gesellschaft hatten zwei Machthaber bevollmächtigt, die den Kaufvertrag unterfertigten. Die Unterschriften der Geschäftsführer und der Machthaber auf der Spezialvollmacht waren zwar von einem luxemburgischen Notar beglaubigt worden, der Beglaubigungsvermerk enthielt die Geburtsdaten jedoch nicht. Der Fachsenat sprach aus, im Fall der Vollmachtserteilung durch eine juristische Person seien die Organe der Machtgeberin als am Rechtsgeschäft beteiligte natürliche Personen im Sinn des § 27 Abs 2 GBG anzusehen, weshalb der Beglaubigungsvermerk auf der Spezialvollmacht das Geburtsdatum der vertretungsbefugten Organe der Machtgeberin enthalten hätte müssen.

[16] 3.4. Diese Entscheidung stieß in der Literatur auf Kritik:

[17] Rechberger – Das Geburtsdatum im Grundbuch – Ein Déjà-vu – zur E OGH5 Ob 261/15s (NZ 2017/1) hielt fest, vor dem Hintergrund der herrschenden Meinung zum (nicht erforderlichen) Geburtsdatum des Machthabers sowie der aktuellen Fassung des § 27 Abs 2 GBG idF GB-Novelle 2008 sprächen bei der organschaftlichen Vertretung kaum gute Gründe für die Lösung dieser Entscheidung. Zu berücksichtigen sei, dass jedenfalls nur der Machtgeber Partei im Sinn von § 31 Abs 1 GBG sei, während die Organe einer juristischen Person nicht in grundbücherlichen Rechten betroffen seien. Am Rechtsgeschäft beteiligt im Sinn des § 27 Abs 2 GBG sei nur die juristische Person als Machtgeberin, deren Organe seien nur „hilfsweise beteiligt“, weil juristische Personen nicht selbst handlungsfähig seien. Dem Gesetzgeber der GB-Novelle 2008 sei nicht zuzusinnen, die Qualifizierung von organschaftlichen Vertretern einer juristischen Person als am Rechtsgeschäft beteiligte natürliche Personen mit der ohnedies nun verlangten Identifizierung anhand der Firmenbuchnummer oder Vereinsregisterzahl kombinieren zu wollen. Die leichte Identifizierung des Rechtsträgers sei vielmehr über diese Möglichkeiten erlaubt und zulässig, den Umweg über die organschaftlichen Vertreter brauche es nicht.

[18] Bittner (wobl 2016, 441) kritisiert an 5 Ob 261/15s, dort würden Personen, die an den Urkunden nur formell beteiligt werden, dem grundbuchsrechtlichen Parteibegriff und damit den Erfordernissen des § 27 Abs 2 GBG unterworfen. Dies widerspreche nicht nur der herrschenden Lehre, sondern auch der früheren einhelligen Rechtsprechung.

[19] Wagner/Ecker in Fenyves/Kerschner/Vonkilch ABGB3 (Klang) § 433 ABGB Rz 2 referieren die Entscheidung mit dem Hinweis, sie sei von Rechberger (aaO) zu Recht kritisiert worden.

[20] Hagleitner in Kodek Grundbuchsrecht2 § 27 GBG Rz 20 vertrat bereits vor Veröffentlichung der Entscheidung

5 Ob 261/15s die Auffassung, Beteiligte im Sinn des § 27 Abs 2 GBG seien nur die Parteien des Rechtsgeschäfts und nicht ihre Vertreter, weshalb die Angabe des Geburtsdatums des Machthabers der Partei nicht erforderlich sei. Jedoch müsse die Vollmacht, auf welche sich der Machthaber stütze, als wesentlicher Bestandteil der Haupturkunde wie diese selbst den Anforderungen des § 27 GBG entsprechen und daher das Geburtsdatum der natürlichen Personen enthalten. Zum Erfordernis der genauen Bezeichnung der am Rechtsgeschäft beteiligten Personen bei juristischen Personen verweist Hagleitner (aaO Rz 22) auf die für ab dem 1. 1. 2009 errichtete Urkunden erforderliche verpflichtende Angabe der Firmenbuchnummer von im Firmenbuch eingetragenen Rechtsträgern bzw der Vereinsregisterzahl bei inländischen Vereinen. Damit werde der gleiche Zweck wie mit den Erfordernissen des Geburtsdatums bei natürlichen Personen erfüllt, nämlich die bestmögliche Individualisierung der am Rechtsgeschäft beteiligten Parteien. Zur Frage der Anführung des Geburtsdatums des organschaftlichen Vertreters der juristischen Person nimmt Hagleitner nicht explizit Stellung.

[21] 4.1. Nach neuerlicher Prüfung kann die der Entscheidung 5 Ob 261/15s entnehmbare allgemeine Aussage, die Organe einer juristischen Person seien in jedem Fall als am Rechtsgeschäft beteiligte natürliche Personen im Sinn des § 27 Abs 2 GBG anzusehen, sodass deren Geburtsdatum jedenfalls zu beglaubigen sei, nicht aufrecht erhalten werden.

[22] 4.2. Die Frage des Parteibegriffs im Grundbuchsverfahren ist in der Lehre seit längerem umstritten (vgl die Nachweise bei Bittner aaO und Rechberger aaO). Grundsätzlich wird die Partei auch im Grundbuchsverfahren durch § 2 AußStrG bestimmt, wonach dem Antragsteller und dem Antragsgegner Parteistellung zukommt (formelle Parteistellung). Daneben gilt im Grundbuchsverfahren auch der materielle Parteibegriff; jene Person ist Partei, deren rechtlich geschützte Stellung durch die begehrte und vom Gericht in Aussicht genommene Entscheidung unmittelbar beeinflusst würde (§ 2 Abs 1 Z 3 AußStrG). Im Grundbuchsverfahren ist darauf abzustellen, ob die bürgerliche Rechtsposition einer Partei tangiert wird (vgl Rassi Grundbuchsrecht<sup>3</sup> Rz 5.31, 5.33 mwN).

[23] 4.3. Jüngst hat der erkennende Senat (5 Ob 22/20a) zum Parteibegriff in § 31 Abs 1 GBG ausgesprochen, Partei im Sinn dieser Bestimmung seien die Beteiligten, deren unmittelbare Mitwirkung bei der Errichtung jener Grundbuchsurkunde notwendig ist, die die beabsichtigte Rechtsänderung im Grundbuch herbeiführen soll. Parteien sind daher sowohl diejenigen Personen, deren bürgerliche Rechte beschränkt, belastet, aufgehoben oder auf eine andere Person übertragen werden sollen, als auch jene Personen, denen ein bürgerliches Recht eingeräumt wird.

[24] 4.4. Antragstellerin im hier zu beurteilenden Fall ist die juristische Person selbst, die aber (so auch Rechberger aaO) nur durch ihre Organe (bzw im konkreten Fall ihre Prokuristen) faktisch handeln kann. Weder die organschaftlichen Vertreter noch die Prokuristen der antragstellenden Genossenschaft sind aber Parteien im formellen oder materiellen Sinn, ihre bürgerliche Rechtsstellung wird durch die begehrte Einverleibung in keiner Weise berührt.

[25] 4.5. Im nächsten Schritt ist zu fragen, ob sie – über den in § 31 Abs 1 GBG genannten Parteibegriff hinaus – allenfalls als am Rechtsgeschäft beteiligte natürliche Person im Sinn des § 27 Abs 2 GBG anzusehen sind, was die Verpflichtung zur Angabe und Beglaubigung ihres Geburtsdatums begründen könnte. Dies ist nach Sinn und Zweck der Bestimmung des § 27 GBG unter Berücksichtigung der Änderungen durch die GB-Novelle 2008 zu verneinen.

[26] 4.6. Nach den Materialien zur Änderung des § 31 Abs 1 und § 27 Abs 2 GBG sollte durch die GB-Novelle 2008 (ErläutRV 334 BlgNr 15. GP 6) sichergestellt werden, dass der „richtige Berechtigte“ in das Grundbuch eingetragen wird, also mit dem richtigen Namen und Geburtsdatum. Darauf weist die ausdrückliche Regelung in § 27 Abs 2 letzter Satz GBG hin, wonach bei Rechtsträgern die im Firmenbuch eingetragen sind, die Firmenbuchnummer und bei inländischen Vereinen die Vereinsregisterzahl anzugeben sind. Da dem Gesetzgeber ohne Zweifel bewusst war, dass Rechtsträger oder Vereine nur durch natürliche Personen faktisch handeln (so etwa Verträge unterfertigen) können, ist in grammatikalischer und logisch-systematischer Hinsicht davon auszugehen, dass die Verpflichtung zur Angabe der Firmenbuchnummer bzw Vereinsregisterzahl nicht zu der im Halbsatz davor verlangten Angabe des Geburtsdatums einer natürlichen Person hinzutreten, sondern diese ersetzen sollte. Dies stimmt mit dem deklarierten Zweck der Bestimmung überein, die Eintragung des richtigen Berechtigten zu gewährleisten – während eine berechtigte natürliche Person durch ihr Geburtsdatum zweifelsfrei zu identifizieren ist, braucht es beim Rechtsträger dafür Firmenbuchnummer oder Vereinsregisterzahl. Das Geburtsdatum organschaftlicher oder auch rechtsgeschäftlich bevollmächtigter Vertreter eines Rechtsträgers hat demgegenüber für die Identifizierung des richtigen Berechtigten

kaum Aussagewert, zumal es im Grundbuch auch nicht einzutragen ist. Die Identität des Vertreters selbst anlässlich der Beglaubigung seiner Unterschrift zu prüfen, obliegt ohnedies dem beglaubigenden Notar nach § 79 Abs 1 Z 1 iVm § 55 Abs 1 NO.

[27] 5. Dies ist wie folgt zusammenzufassen:

[28] Als am Rechtsgeschäft beteiligte Personen im Sinn des § 27 Abs 2 GBG sind nur diejenigen natürlichen Personen anzusehen, die tatsächlich Partei im grundbuchsrechtlichen Sinn sind. Organschaftliche Vertreter oder Prokuristen eines Rechtsträgers, die im Firmenbuch eingetragen sind und für diesen einen – Eintragungsgrundlage bildenden – Vertrag unterschreiben, sind weder Parteien im grundbuchsrechtlichen Sinn noch am Rechtsgeschäft beteiligte Personen im Sinn des § 27 Abs 2 GBG. Der Angabe ihres Geburtsdatums (im Sinn des § 27 Abs 2 zweiter Satz GBG) und dessen Beglaubigung im Sinn des § 31 GBG bedarf es nicht. Soweit 5 Ob 261/15s Abweichendes zu entnehmen ist, wird diese Entscheidung nicht aufrecht erhalten.

[29] 6. Daraus folgt für den hier zu beurteilenden Fall, dass die Beglaubigung des Geburtsdatums der für die Antragstellerin einschreitenden Prokuristen im Gegensatz zur Auffassung der Vorinstanzen nicht erforderlich war. Die Firmenbuchnummern der Antragstellerin und der Liegenschaftseigentümerin waren in der Pfandbestellungsurkunde angeführt und die Vertretungsbefugnis der für die Parteien des Pfandbestellungsvertrags einschreitenden natürlichen Personen wurde ordnungsgemäß beglaubigt. Weitere Eintragungshindernisse sind nicht ersichtlich, sodass in Stattgebung des Revisionsrekurses die beantragte Einverleibung in teilweiser Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen zu bewilligen war.

**Textnummer**

E131862

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2021:00500B00044.21P.0420.000

**Im RIS seit**

24.06.2021

**Zuletzt aktualisiert am**

25.01.2022

**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](http://www.jusline.at)