

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. M***** M*****, geboren am 2. April 1937, *****, 2. C***** M*****, geboren am 31. Oktober 1957, *****, 3. E***** E*****, geboren am 28. März 1923, *****, 4. F***** H***** E*****, Drittantragstellerin vertreten durch den Viertantragsteller, alle vertreten durch Dr. Moritz Stix & Partner öffentliche Notare in G*****, wegen Grundbucheintragungen ob der EZ 490 GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 23. Jänner 2013, AZ 22 R 11/13v, womit über Rekurs der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Vöcklabruck vom 13. November 2012, TZ 23431/2012, bestätigt wurde, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

B e g r ü n d u n g :

Die Antragsteller sind grundbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft EZ 490 GB *****. Die Drittantragstellerin E***** E***** errichtete am 20. 4. 2009 vor einem Rechtsanwalt eine Vorsorgevollmacht, worin sie ihrem Sohn F***** H***** E*****, dem Viertantragsteller, Vollmacht iSd § 284f ABGB erteilte.

Insbesondere wurde er in dieser Vollmacht auch berechtigt, „Rechtsgeschäfte zur Verwaltung meines Vermögens abzuschließen, die wegen ihres großen Umfanges nach meinen Vermögensverhältnissen unüblich sind (Angelegenheiten, die nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehören, insbesondere Kauf und Verkauf von Haus und Wohnung, Verkauf und/oder Belastung meiner Liegenschaften, meines Unternehmens usw)“. Weiters wurde er bevollmächtigt, „sämtliche notwendigen Veranlassungen für erforderliche Eintragungen im Grundbuch, bezogen auf meine Liegenschaften, vorzunehmen“.

Diese Vorsorgevollmacht wurde von E***** E***** eigenhändig unterfertigt, und zwar in gleichzeitiger Gegenwart dreier unbefangener, eigenberechtigter und sprachkundiger Zeugen, die mit ihrer eigenen Unterschrift jeweils ausdrücklich bekräftigten, dass der Inhalt der von ihr unterschriebenen Vollmachtsurkunde auch dem Willen der nunmehrigen Drittantragstellerin entspricht. Weiters enthält die Urkunde die Erklärung des Urkundenerrichters (Rechtsanwalts) über die der Vollmachtsgeberin erteilte Rechtsbelehrung und Vergewisserung, dass diese die Tragweite und die Auswirkungen dieser rechtsgeschäftlichen Verfügung sowie seine Belehrungen verstanden habe.

Eine gerichtliche oder notarielle Beurkundung der Unterschrift der E***** E***** erfolgte nicht.

Mit Registrierungsdatum der Vorsorgevollmacht im Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis (ÖZVV) vom 16. 8. 2012 wurde die Wirksamkeit dieser Vorsorgevollmacht mit Beginn des 16. 8. 2012 bestätigt.

Mit dem verfahrenseinleitenden **Antrag** begehren die Antragsteller als Miteigentümer der bezeichneten Liegenschaft die Bewilligung der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, wobei die Unterschriften der Erst- und Zweit Antragstellerin sowie des Viert Antragstellers jeweils notariell beglaubigt sind. Hinsichtlich der Drittantragstellerin erfolgte eine Berufung auf die „Vorsorgevollmacht in beglaubigter Kopie samt Registrierung der Wirksamkeit“. In das Urkundenregister eingestellt war allerdings nur eine Kopie der Vorsorgevollmacht.

Das **Erstgericht** wies diesen Antrag mit der Begründung ab, die Unterschrift der Drittantragstellerin auf der Vorsorgevollmacht sei weder notariell noch gerichtlich beglaubigt. Ein Rangordnungsgesuch für die beabsichtigte Veräußerung gehöre zu den in § 27 GBG angeführten Urkunden. Es sei Antrag und materielle Grundlage der begehrten Eintragung zugleich. Die Unterschrift des Machtgebers auf einer Vollmacht bedürfe - wie das Rangordnungsgesuch selbst - zufolge § 53 Abs 3 GBG der gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung.

Dem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das **Gericht zweiter Instanz** nicht Folge.

Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass eine Vorsorgevollmacht iSd § 284f ABGB eine Einverleibung gegen den Machtgeber nur dann zulasse, wenn nicht nur die

Voraussetzungen für die materiell-rechtliche Wirksamkeit der Vollmachtserteilung erfüllt seien, sondern die Vollmachtsurkunde iSd § 94 Abs 1 Z 2 GBG sowie § 53 Abs 3 GBG iVm § 31 Abs 1 GBG gerichtlich oder notariell beglaubigt sei. Das gelte für ein Ansuchen um bücherliche Anmerkung eines Rangordnungsgesuchs auch dann, wenn die zugrundeliegende Privaturkunde eine Vorsorgevollmacht sei, in deren Rahmen der Vollmachtsnehmer auch zur Veräußerung einer Liegenschaft des Machtgebers bevollmächtigt worden sei. Eine teleologische Reduktion des § 31 Abs 1 GBG auf solche Vollmachten, die keine Vorsorgevollmachten seien, sei nicht vorzunehmen.

Daran ändere auch die mit der Grundbuchsnovelle 2012 eingefügte Bestimmung des § 53 Abs 4 GBG nichts, die eine Rangordnungserklärung vorsehe, weil auch diese wiederum einer gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung bedürfe. Diesfalls bedürfe nur das Gesuch selbst keiner beglaubigten Unterschrift mehr.

Im Weiteren seien gemäß § 87 Abs 1 GBG Urkunden, aufgrund derer eine Eintragung erfolgen solle und dementsprechend auch Vollmachtsurkunden, aufgrund derer eine Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung begehrt werde, im Original beizulegen. Gemäß § 10 Abs 2 ERV habe die elektronische Übermittlung von Beilagen, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen im Original oder in beglaubigter Abschrift vorzulegen seien, so zu erfolgen, dass auf die Einstellung in einem Urkundenarchiv einer Körperschaft öffentlichen Rechts (§ 91c GOG) hingewiesen werde. Die im beigelegten Gesuch ausdrücklich als „Vorsorgevollmacht in beglaubigter Kopie“ erfolgte Bezeichnung sei offenkundig nur ein Hinweis auf eine

unbeglaubigte Kopie. Damit sei auch der Vorschrift des § 87 Abs 1 GBG nicht entsprochen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, weil höchstgerichtliche Judikatur zur Frage fehle, ob auch eine Vorsorgevollmacht, die den Voraussetzungen des § 284f ABGB entspreche, iSd § 53 Abs 3 bzw § 31 Abs 1 GBG einer gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung bedürfe.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der **Revisionsrekurs der Antragsteller** mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinn einer Bewilligung des Ansuchens um Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung; hilfsweise wird auch ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Revisionsrekurs ist zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Die Antragsteller halten in ihrem Rechtsmittel den Standpunkt aufrecht, eine den Vorschriften des § 284f ABGB entsprechende Vorsorgevollmacht bedürfe bei einem Antrag auf Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung keiner weiteren gerichtlichen oder notariellen Beglaubigung. Aus der Novellierung des § 31 Abs 6 GBG lasse sich ableiten, dass die sonst einzuhaltenden besonderen Vorschriften, so auch die des § 31 Abs 1 GBG, für den Fall der Vorlage einer Vorsorgevollmacht nicht anzuwenden seien.

Dem ist Folgendes zu entgegnen:

1. Bei der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung einer Liegenschaft handelt es sich nicht um eine Eintragung zugunsten des Antragstellers, sodass dafür eine allgemeine Vollmacht nicht ausreicht. Die

Anmerkung der Rangordnung zur beabsichtigten Veräußerung dient vielmehr der Vorbereitung einer Veräußerung der Liegenschaft und damit der Vorbereitung der Aufgabe bürgerlicher Rechte (RIS-Justiz RS0060809 [insbesondere T1]).

2. Die Besonderheit des Gesuchs um Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung besteht darin, dass es eine Eintragungsgrundlage im eigentlichen Sinn nicht gibt und das Gesuch an deren Stelle tritt. Es ist daher Antrag und materielle Grundlage zugleich.

Der Einschreiter, der das Rangordnungsgesuch im Namen des grundbücherlichen Liegenschaftseigentümers unterfertigt und einbringt, muss mit der Vollmacht ausgestattet sein, die Grundbuchsurkunde auszustellen (RIS-Justiz RS0060461; zuletzt 5 Ob 14/08g, NZ 2009, 57 [Hoyer]).

3. § 53 Abs 3 GBG verlangt, dass die Unterschrift auf dem Rangordnungsgesuch der gerichtlichen und notariellen Beglaubigung bedarf.

4. Mit dem dargestellten grundbuchsrechtlichen Erfordernis darf die Frage der materiell-rechtlichen Wirksamkeit einer Vorsorgevollmacht gemäß § 284f ABGB nicht gleichgesetzt werden.

4.1. Eine Vorsorgevollmacht stellt nämlich nur einen Anwendungsfall der zivilrechtlichen Vollmacht dar (*Schauer*, Schwerpunkte des Sachwalterrechts-Änderungsgesetzes [SWRÄG 2006] Teil II in ÖJZ 2007/20, 217 [218]), auch wenn sie zu ihrer Wirksamkeit vorweg der Einhaltung von Formvorschriften bedarf.

4.2. Die fremdhändige Vorsorgevollmacht muss zufolge § 284f Abs 2 ABGB vom Vollmachtgeber eigenhändig unterschrieben werden und müssen drei Zeugen eine

Bekräftigung abgeben, dass die Vollmacht dem wirklichen Willen des Vollmachtgebers entspricht. Unterschreibt der Vollmachtgeber die Vollmachturkunde nicht, muss ein Notar die Bekräftigung durch den Vollmachtgeber beurkunden.

Eine sogenannte „qualifizierte“ Vorsorgevollmacht stellt hinsichtlich der Form erhöhte Anforderungen (§ 284f Abs 3 ABGB). Eine Vollmacht, die unter anderem auch die Besorgung von Vermögensangelegenheiten, die nicht zum ordentlichen Wirtschaftsbetrieb gehören, umfasst, muss unter ausdrücklicher Bezeichnung dieser Angelegenheiten vor einem Rechtsanwalt, Notar oder Gericht errichtet werden (vgl. *Schauer aaO 221*).

5. Zum Zweck der Sicherheit im Rechtsverkehr besteht die Möglichkeit einer Registrierung einer Vorsorgevollmacht im Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis (ÖZVV; vgl. § 140b Abs 1 Z 6 NO). Dem Bevollmächtigten ist eine Bestätigung über die Registrierung des Wirksamwerdens auszustellen (§ 140h Abs 6 NO).

Der besondere Vertrauensschutz nach § 284h Abs 2 ABGB, wonach ein (gutgläubiger) Dritter auf den Eintritt des Vorsorgefalls vertrauen darf, wenn ihm diese Bestätigung vorgelegt wird, gilt auch für das Grundbuchsgericht. Legt der Bevollmächtigte zusammen mit dem Grundbuchsgesuch um Einverleibung gegen den Machthaber die Vorsorgevollmacht samt Bestätigung über ihr Wirksamwerden vor, darf das Grundbuchsgericht, solange ihm nichts Gegenteiliges bekannt oder fahrlässig unbekannt ist, auf die Wirksamkeit der Vorsorgevollmacht vertrauen (*Jud/Seidl, Grundbuchsrechtliche Hürden der Vorsorgevollmacht? ecolex 2007, 495 [498]*). Daran ändert

der Umstand nichts, dass der Registrierung im ÖZVV nur deklarative Wirkung zukommt (vgl. *Jud/Seidl* aaO; 5 Ob 214/09w SZ 2009/140 = NZ 2010, 251 [*Hoyer*]).

6. Nach diesen Grundsätzen bestehen an der materiell-rechtlichen Wirksamkeit der errichteten und hier verfahrensgegenständlichen Vorsorgevollmacht auch ohne notarielle oder gerichtliche Beglaubigung der Unterschrift der Vollmachtgeberin keine Bedenken. Selbst eine wirksam erteilte Vollmacht bedarf aber im Anlassfall der oben dargestellten grundbuchsrechtlichen Voraussetzungen.

Es ist daher **zusammenzufassen**, dass die Bewilligung einer Anmerkung der Rangordnung zur beabsichtigten Veräußerung über Antrag einer Person, die Vorsorgevollmacht erteilt hat, über die Wirksamkeit der Vorsorgevollmacht hinaus einer notariellen oder gerichtlichen Beglaubigung der Unterschrift des Vollmachtgebers bedarf. Das trifft auch auf eine „qualifizierte“ Vorsorgevollmacht iSd § 284f Abs 3 ABGB zu, die vor einem Rechtsanwalt, einem Notar oder bei Gericht errichtet wurde und deren Registrierung im ÖZVV erfolgt ist.

7. Entgegen der Ansicht der Revisionsrekurswerber bedeutet die Novellierung des § 31 Abs 6 GBG durch die Grundbuchs-Novelle 2008 BGBl I 2008/100 nicht, dass damit **sämtliche** grundbuchsrechtliche Voraussetzungen einer Eintragung zum Nachteil des Antragstellers, insbesondere jene des § 53 Abs 3 GBG und § 31 Abs 1 GBG im Fall der Vorlage einer Vorsorgevollmacht, entfallen. Mit dieser Novellierung hat der Gesetzgeber vielmehr bloß einen konkreten Vorschlag der Lehre aufgegriffen (vgl. *Jud/Seidl* aaO 495; *Barth/Ganner*, Wie errichte ich eine Vorsorgevollmacht?, ÖJZ 2007, 475 [490]), die Vorsorgevollmacht von der dreijährigen Befristung

des § 31 Abs 6 GBG auszunehmen (*Rassi* in *Kodek Grundbuchsrecht-Ergänzungsband* mit Grundbuchs-Novelle 2008, § 31 GBG Rz 1 unter Hinweis auf die RV 542 BlgNR 23. GP). Eine Erneuerung einer Vorsorgevollmacht kommt nämlich nur solange in Betracht, als der Vollmachtsgeber noch über die erforderliche Geschäftsfähigkeit verfügt, weshalb ihr Zweck bei notwendiger Erneuerung alle drei Jahre unterlaufen wäre (vgl. *Jud/Seidl* aaO 495 f). Nur insoweit war eine Ausnahmeregelung für Vorsorgevollmachten in Grundbuchsverfahren erforderlich und beabsichtigt. Eine teleologische Erweiterung auf andere grundbuchsrechtliche Vorschriften verbietet sich daher.

Es trifft auch nicht zu, dass die dargestellte Rechtslage, nämlich die Beibehaltung des Erfordernisses der notariellen oder gerichtlichen Beglaubigung der Unterschrift des die Vorsorgevollmacht Erteilenden, den Zweck der Vorsorgevollmacht unterläuft und in jedem Fall die Einleitung eines Sachwalterschaftsverfahrens erforderlich machte. Die Revisionsrekurswerber verweisen insoweit unzutreffenderweise auf bloß jene Lehrmeinungen, die gerade zur dargestellten Novellierung führten.

Dem unberechtigten Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 28. August 2013
Dr. D a n z l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: