

Nicht deklarierte Veranlagungen im Ausland

Summer-Splash
Verleitung zur Selbstschädigung

Urkundenvorlage im
Internationalen Schiedsverfahren

Änderungen im Syndikat und
Angebotspflicht

Ausgliederte Bedienstete
Versetzung

Mehrwertsteuer-Paket und
Freie Berufe

Glücksspiel
Europarechtliches Transparenzprinzip

Verkaufsvollmachten an Pfandgläubiger sind im Grundbuchsverfahren nunmehr praktisch wertlos (Überlegungen zu 5 Ob 258/09 s)

WOLFGANG KIECHL

In der Praxis kommt es häufig vor, dass Pfandgläubiger sich selbst um die Verwertung verpfändeter Liegenschaften bemühen, da bei freihändigen Veräußerungen oft ein besserer Erlös erzielt werden kann, als in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Zu diesem Zwecke werden meist Verkaufsvollmachten eingeholt, wobei die Rechtsabteilungen in der Kreditwirtschaft zuletzt folgende oder ähnliche Klauseln verwendeten: „Aus dieser Geschäftsverbindung haften bereits fällige Forderungen aus, in diesem Zusammenhang erteilen wir diese Vollmacht:“. Derartige Vollmachten sind auf Basis der nunmehr ständigen Judikatur des 5. Sen des OGH, die sich bereits zu den meisten Grundbuchsgerichten durchgesprochen hat, nicht mehr geeignet, um Anträge im Namen des Liegenschaftseigentümers erstatten zu können. Dies gilt nicht nur für Einverleibungsgesuche, sondern auch für die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung.

Die Verwendung einer Verkaufsvollmacht sei im Grundbuchsverfahren nämlich im Lichte der Bestimmungen des § 94/1/2 GBG und § 1371 ABGB zu prüfen, um dem Schutzbedürfnis des Pfandschuldners Rechnung zu tragen. Die Judikaturlinie wurde sukzessive strenger.¹⁾ Während der OGH es anfänglich noch offen ließ, ob die Verbotsnorm des § 1371 ABGB auch nach Fälligkeit der Pfandforderung ausgestellte Verkaufsvollmachten erfasse, wird nun definitiv der Nachweis an das Grundbuchsgericht verlangt, dass die behauptete Fälligkeit der pfandrechtlich sicher gestellten Forderung bereits eingetreten sei. Dieser Nachweis könne nicht einmal durch die Einbringung einer Klage erbracht werden, weil auch daraus die Berechtigung noch nicht ersichtlich sei. Die bislang übliche Formulierung in den Vollmachten „im Zusammenhang mit dieser fälligen Forderung erteilen wir folgende Vollmacht“ sei daher keineswegs dahingehend

eindeutig, dass die Verkaufsvollmacht ausschließlich für fällige Forderungen vereinbart worden sei. Da es bereits am „Ausschließlichkeitsgrundsatz scheiterte“, ging der OGH (obiter) bislang nicht weiter auf die Rechtsansicht des LG für ZRS Wien²⁾ ein, wie bei der Verkaufsabrede eine inhaltlich ausreichende Vorsorge für die Wahrung der Interessen des Pfandschuldners getroffen werden müsse. Es sei ein strenger Maßstab anzulegen. Nach Ansicht des Rekursgerichts deute nämlich bereits der Umstand, dass einer Bank eine umfassende Vollmacht zur Vorbereitung und Durchführung des privaten Verkaufs einer Liegenschaft erteilt werde, auf die Umgehung der Verbotsnorm des § 1371 ABGB hin.³⁾ Nur wenn sich aus den beim Grundbuchsantrag vorgelegten Urkunden ergebe, dass die Vereinbarung nicht dieser Bestimmung widerspreche, weil dem Schutzbedürfnis des Pfandbestellers ausreichend Rechnung getragen sei, etwa durch das Abstellen auf den jeweiligen Marktpreis oder durch Einräumung des Rechtes an den Verkäufer selbst einen Käufer namhaft zu machen, sei der Antrag zu bewilligen.

Wenn man nun Überlegungen anstellt, wie eine Vereinbarung gefasst werden muss, damit das Grundbuchsgericht keine „begründeten“ Bedenken haben könnte, bedürfte es wohl eines konstitutiven Schuldanerkenntnisses und der Klarstellung, dass die Vollmacht ausschließlich zur Befriedigung und Verrechnung mit dieser Forderung erteilt werde. Falls sich der OGH der Rechtsansicht des LG für ZRS Wien anschließt, müsste zudem ein Mindestkaufpreis auf Basis

Dr. Wolfgang Kiechl ist Rechtsanwalt in Wien.

- 1) Vgl 5 Ob 16/08 a; 5 Ob 139/08 i und nunmehr aktuell 5 Ob 258/09 s ecolex 2010/190.
- 2) 47 R 335/09 a.
- 3) *Klang/Klang* 6² 257.

eines objektiven Bewertungsverfahrens (Sachverständigengutachten) festgelegt werden. Selbst dann besteht noch ein Restrisiko. Um derartige Risiken zu vermeiden, wird es sinnvoll sein, dass die Liegenschaftseigentümer künftig selbst die entsprechenden Anträge und Urkunden fertigen, was allerdings voraussetzt, dass diese fortlaufend an der Verwertung der bestellten Sicherheit mitwirken.

Die Judikaturlinie des OGH ist bereits aus praktischen Erwägungen zu kritisieren, da die freihändige Veräußerung in den allermeisten Fällen die bessere Alternative ist als eine Zwangsversteigerung, die erfahrungsgemäß oft geringe Erlöse (halber Schätzwert) bringt. Die Judikatur versucht eine „abstrakte Gefährdung“ des Pfandbestellers zu vermeiden, nimmt aber in Kauf, dass in vielen Fällen konkrete Nachteile für Liegenschaftseigentümer entstehen, die die Verkaufsvollmacht freiwillig erteilen. So liegt der E 5 Ob 258/09s kein Einverleibungsgesuch (Kaufvertrag) zugrunde, sondern lediglich ein Antrag auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung. Ein derartiger Antrag kann dem Vollmachtsgeber nur nützen, da ihm keine rechtsgeschäftlichen Dispositionen über sein Vermögen zugrunde liegen, sondern lediglich ein Sicherungsmittel, um nachrangig begründete Lasten gem § 57 GBG löschen zu können. Die

Grenzen der materiellen Kontrolle des § 94 GBG werden durch das Ansuchen selbst abgesteckt.⁴⁾ Die Gefahr der willkürlichen Veräußerung des Pfandgegenstands besteht bei einem schlichten Rangordnungsgesuch nicht. Zu diesem konkreten Argument kontert der OGH, dass eine „Restgültigkeit“ der Vollmacht in diesem Sinne nicht gegeben sei, da der Umfang der Verkaufsvollmacht und der dort eingeräumten Rechte die Vermutung nahe lege, es könne damit ein gesetzliches Verbot umgangen werden. Damit verkennt der OGH allerdings den Kern der Argumentation: Er setzt nämlich (unrichtig) voraus, dass durch das Gesuch auf Anmerkung der Rangordnung das gesetzliche Verbot nach § 1371 ABGB verletzt werden könne. Diese Verbotsnorm bezieht sich allerdings ausschließlich auf die Willkür bei der Pfandverwertung. Die Verwertungshandlung selbst ist aber der Verkauf oder die Anschließung des Pfandes, was vom Grundbuchsgericht erstmals mit dem Einverleibungsgesuch geprüft werden kann. Gerade mit der Verhinderung der Anmerkung derartiger Rangordnungsbeschlüsse baut die Judikatur eine sinnlose Hürde auf, da Liegenschaftseigentümern durch solche Gesuche denkmöglich kein wie immer gearteter Schaden entstehen kann.

4) Vgl. *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht 1999 Rz 209.