

Die Rangordnung



Der Begriff „Rangordnung“ taucht fast zwangsläufig beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie auf. Meist wird er recht salopp als „Sperrung“ oder „Reservierung“ im Grundbuch erklärt.

Aber was ist das genau?

In den allermeisten Fällen ist damit die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung gemeint (es gibt auch noch eine solche Anmerkung für die beabsichtigte Verpfändung, die hier aber nicht besprochen wird).

Um die Funktion der – nennen wir sie nun – Veräußerungsrangordnung zu verstehen, muss man wissen, dass im Grundbuch das Prinzip gilt „wer zuerst kommt, mahlt zuerst“, es wird also streng darauf geachtet, dass Grundbuchsgesuche nach ihrem zeitlichen Einlangen bei Gericht abgearbeitet werden.

Jede Eingabe bekommt eine Aktenzahl, im Grundbuch heißt diese Tagebuchzahl.

Folgendes Beispiel, bei dem Herr Max Vendor seine Immobilie an Herrn Moritz Buyer verkauft. Dazu der (fiktive und vereinfachte) Grundbuchsauzug vor dem Verkauf:

```
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
KATASTRALGEMEINDE 01234 Entenhausen                               EINLAGEZAHL 423
*****
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Vendor Max, geb. 1990-01-01
  ADR: Entenhausen 10
  a 3939/2000 Kaufvertrag 2000-03-16 Eigentumsrecht
***** C *****
*****###
```

Wir sehen aus dem Grundbuch, dass Herr Vendor die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 16.3.2000 gekauft und sein Eigentumsrecht mit der Tagebuchzahl 3939/2000 eingetragen wurde.

Herr Vendor kann als Eigentümer beantragen, dass bei seiner Immobilie eine Veräußerungsrangordnung eingetragen wird. Die Eintragung erfolgt am 16.7.2021 und erhält ebenfalls eine Tagebuchzahl:

```
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01234 Entenhausen                               EINLAGEZAHL 423
*****
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Vendor Max, geb. 1990-01-01
  ADR: Entenhausen 10
  a 3939/2000 Kaufvertrag 2020-03-16 Eigentumsrecht
  b 1500/2021 Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung bis 2022-07-15
***** C *****
```

Die Anmerkung der Rangordnung ist 1 Jahr gültig. Das Gericht stellt einen Beschluss aus und diesen erhält Herr Vendor. Auf einen solchen Beschluss muss man besonders gut aufpassen. Er wird nur einmal vom Gericht ausgestellt. Sollte man diesen verlieren, kann kein Ersatz ausgestellt werden!

Wenn Herr Vendor nun einen Käufer findet und der Kaufvertrag abgeschlossen wird, dann kann er das Original des Rangordnungsbeschlusses an den Käufer bzw. den Vertragserrichter übergeben und wenn sodann das Eigentumsrecht des Käufers ins Grundbuch eingetragen wird, dann erfolgt dies - unjuristisch ausgedrückt - „rückwirkend“, mit der Tagebuchzahl der Ranganmerkung. Im Grundbuch sieht das dann so aus:

```
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01234 Entenhausen                               EINLAGEZAHL 423
*****
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
  Buyer Moritz, geb. 1995-02-01
  ADR: Kirchenweg 15
      a 1600/2021 im Rang 1500/2021
      Kaufvertrag 2021-07-25 Eigentumsrecht
***** C *****
```

Diese „rückwirkende“ Eintragung ist deshalb von Bedeutung, weil damit Eintragungen, die nach der Ranganmerkung erfolgt sind, und die der Käufer nicht akzeptieren möchte, gelöscht werden können!

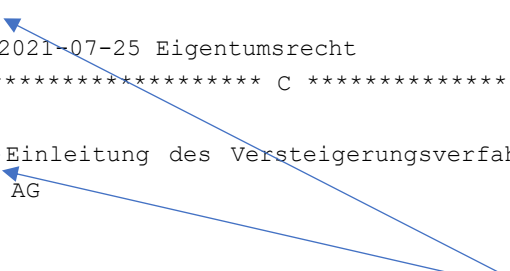
Stellen Sie sich vor, dass – in unserem Beispiel – Herr Vendor Schulden bei einer Bank, der Goldbank AG hat, von denen er aber weder dem Käufer noch dem Vertragserrichter erzählte. Es kommt soweit, dass die Goldbank AG zur Hereinbringung der Schulden die Liegenschaft des Herrn Vendor versteigern lassen möchte.

Dieser Antrag auf Zwangsversteigerung langt am 15.8.2021 beim Grundbuch ein und bekommt die Tagebuchzahl 1525/2021, noch am selben Tag, aber 2 Stunden später, bringt der Vertragserrichter den Antrag auf Eintragung des Eigentumsrechtes für den Käufer, Herrn Buyer beim Grundbuch ein, dieser Antrag bekommt die Tagebuchzahl 1600/2021.

Beide Anträge werden bewilligt und dann sieht es im Grundbuch – ohne Ranganmerkung – so aus:

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01234 Entenhausen EINLAGEZAHL 423

***** B *****
Buyer Moritz, geb. 1995-02-01
ADR: Kirchenweg 15
a 1600/2021
Kaufvertrag 2021-07-25 Eigentumsrecht
***** C *****
1
a 1525/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens wegen € 120.000,-- s.A.
für Goldbank AG



Die Zwangsversteigerung wurde mit niedrigerer Tagebuchzahl als das Eigentumsrecht des Herrn Buyer eingetragen und ist daher auch gegenüber Herrn Buyer wirksam!

Herr Buyer ist jetzt zwar Eigentümer, muss aber befürchten, dass die ihm gehörige Immobilie wegen der Schulden des Herrn Vendor versteigert wird!!

Gibt es hingegen eine Ranganmerkung, dann „nützt man diese“ aus und man beantragt bei der Eintragung des Eigentumsrechtes des Herrn Buyer, dass dessen Eigentumsrecht „im Range der Ranganmerkung“ eingetragen wird. Bei der selben Ausgangslage wie beim obigen Beispiel sähe das Grundbuch dann so aus:

```
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01234 Entenhausen                               EINLAGEZAHL 423
*****
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
  Buyer Moritz, geb. 1995-02-01
  ADR: Kirchenweg 15
  a 1600/2021 im Rang 1500/2021
  Kaufvertrag 2021-07-25 Eigentumsrecht
***** C *****
1
a 1525/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens wegen € 120.000,-- s.A.
für Goldbank AG
```

Auch hier ist die Zwangsversteigerung eingetragen, allerdings ist die Tagebuchzahl der Zwangsversteigerung höher als die Eintragung des Eigentumsrechtes, weil dieses ja „rückwirkend“ mit der Tagebuchzahl 1500/2021 eingetragen wurde.

Herr Buyer, bzw. der Vertragserrichter kann nun mit einem einfachen Antrag bei Gericht verlangen, dass die Zwangsversteigerung aus dem Grundbuch wieder gelöscht wird, danach sieht das Grundbuch so aus:

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01234 Entenhausen EINLAGEZAHL 423

***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Buyer Moritz, geb. 1995-02-01
ADR: Kirchenweg 15
a 1600/2021 im Rang 1500/2021
Kaufvertrag 2021-07-25 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a
b gelöscht

Die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ist eine wichtige Absicherung für den Käufer.