

TE OGH 2014/9/26 5Ob45/14z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.09.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. O***** A***** GmbH & Co KG, *****, 2. O***** B***** GmbH & Co KG, *****, 3. O***** P***** GmbH & Co KG, *****, 4. G***** GmbH, *****, alle *****, 5. S***** GmbH & Co KG, *****, 6. G***** D*****, 7. R***** A*****, 8. J***** S*****, 9. I***** A*****, 10. Dr. A***** T*****, 11. N***** GmbH, *****, 12. H***** U*****, 13. Dr. K***** A*****, 14. I***** T*****, 15. E***** T*****, 16. Dipl.-Ing. M***** W***** und 17. Dipl.-Ing. M***** W*****, beide *****, 18. Ing. C***** O*****, 19. E***** S*****, 20. Mag. I***** V*****, 21. H***** M***** S*****, 22. B***** G*****, 23. Ing. J***** N***** und 24. R***** N*****, beide *****, 25. D***** W*****, 26. H***** S***** und 27. G***** S*****, beide *****, 28. M***** GmbH, *****, 29. Mag. E***** H*****, 30. Mag. (FH) N***** K*****, 31. W***** L*****, 32. J***** W***** und 33. M***** W*****, beide *****, 34. Mag. J***** S*****, 35. E***** H***** und 36. B***** H*****, beide *****, 37. R***** K*****, 38. G***** O*****, 39. F***** L*****, 40. J***** M*****, 41. Dr. K***** M***** S*****, 42. A***** S***** und 43. M***** S*****, beide *****, 44. Mag. G***** O*****, 45. E***** A*****, 46. H***** J*****, 47. Dr. P***** K*****, 48. E***** R*****, 49. R***** S*****, 50. Dr. M***** S***** und 51. B***** S*****, beide *****, 52. J***** E*****, 53. Dipl.-Ing. P***** G*****, 54. Mag. A***** T*****, 55. W***** T*****, 56. H***** H*****, 57. Ing. K***** H*****, 58. S***** M*****, 59. A***** B*****, 60. T***** G*****, 61. Dr. T***** F***** und 62. I***** F*****, beide *****, 63. Dr. E***** F*****, 64. G***** K*****, 65. Mag. E***** R*****, 66. Dipl.-Ing. G***** S*****, 67. D***** Z*****, 68. Dr. G***** N*****, 69. Dr. H***** K*****, alle vertreten durch Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner und Dr. Helmut Klement, Rechtsanwälte in Graz, wegen Grundbuchhandlungen ob der EZ 436 Grundbuch GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 17. Jänner 2014, AZ 4 R 251/13f, mit dem infolge Rekurses der Antragsteller der Beschluss des Bezirksgerichts Graz-Ost vom 3. September 2013, TZ 11722/13, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Erstgericht bewilligte - soweit für das Revisionsrekursverfahren relevant - antragsgemäß die Einverleibung der jeweiligen Wohnungseigentumsrechte der Antragsteller im Rang der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2 WEG 2002). Das auf § 40 Abs 4 WEG 2002, § 57 Abs 1 GBG gestützte Begehren der

Antragsteller auf Löschung der - der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nachfolgenden - Anmerkung (C-LNR 26a) Das Erstgericht bewilligte - soweit für das Revisionsrekursverfahren relevant - antragsgemäß die Einverleibung der jeweiligen Wohnungseigentumsrechte der Antragsteller im Rang der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002). Das auf Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002, Paragraph 57, Absatz eins, GBG gestützte Begehren der Antragsteller auf Löschung der - der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nachfolgenden - Anmerkung (C-LNR 26a)

„Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr je EUR 159.058,03, Kosten EUR 795,-- für Stadt G***** (A8/2-G-K-11/2012/1-2013) (244 E 1/13y)“

wies das Erstgericht mit der Begründung ab, dass für die der Stadt G***** aufgrund ihres vollstreckbaren Bescheids vom 29. 2. 2012, A8/2-G-K-11/2012/1, zustehenden Kanalisationsbeiträge von 159.058,03 EUR sA, zu deren Hereinbringung das Versteigerungsverfahren zu AZ 244 E 1/13y eingeleitet worden sei, nach § 5 Abs 3 KanalabgabenG 1955 ein gesetzliches Pfandrecht hafte und damit im Zusammenhang stehende Eintragungen nicht der Löschung nach § 40 Abs 4 WEG 2002, § 57 Abs 1 GBG 1955 unterliegen würden. wies das Erstgericht mit der Begründung ab, dass für die der Stadt G***** aufgrund ihres vollstreckbaren Bescheids vom 29. 2. 2012, A8/2-G-K-11/2012/1, zustehenden Kanalisationsbeiträge von 159.058,03 EUR sA, zu deren Hereinbringung das Versteigerungsverfahren zu AZ 244 E 1/13y eingeleitet worden sei, nach Paragraph 5, Absatz 3, KanalabgabenG 1955 ein gesetzliches Pfandrecht hafte und damit im Zusammenhang stehende Eintragungen nicht der Löschung nach Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002, Paragraph 57, Absatz eins, GBG 1955 unterliegen würden.

Das Rekursgericht gab dem gegen die Abweisung des Begehrens auf Löschung der Anmerkung C-LNR 26a erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Das Rekursgericht führte rechtlich aus, dass die Antragsteller eine Aktenwidrigkeit mit der Begründung geltend machten, das Erstgericht sei weder verpflichtet noch berechtigt gewesen, aus dem Exekutionsakt zu erheben, dass der Anmerkung C-LNR 26a ein Kanalisationsbeitrag zugrundeliege. Damit werde aber nicht behauptet, dass Feststellungen auf einem bei der Darstellung der Beweisergebnisse unterlaufenen Irrtum beruhten bzw ein Widerspruch zwischen einer Feststellung und dem zu ihrer Begründung angeführten Beweismittel bestehe. Vielmehr werde dem Erstgericht vorgeworfen, dass es „zuviel“ erhoben und seiner Entscheidung zugrunde gelegt habe. Es möge zwar zutreffen, dass im Grundbuch- als Urkundenverfahren der Antrag nur nach dessen Angaben, den vorgelegten Urkunden und dem Grundbuchstand sowie allenfalls unter Heranziehung der Urkundensammlung zu prüfen sei, während grundsätzlich andere Akten oder Amtswissen nicht heranzuziehen seien. Nach Ansicht des Rekursgerichts sei aber das Erstgericht für die Anwendung des § 40 Abs 4 WEG 2002 (iVm § 57 Abs 1 GBG) verhalten gewesen, den Inhalt der in der Zwangsversteigerung betriebenen Forderung im Hinblick auf ihre Löschungsfähigkeit amtswegig zu prüfen/zu erheben. Das Rekursgericht gab dem gegen die Abweisung des Begehrens auf Löschung der Anmerkung C-LNR 26a erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge. Das Rekursgericht führte rechtlich aus, dass die Antragsteller eine Aktenwidrigkeit mit der Begründung geltend machten, das Erstgericht sei weder verpflichtet noch berechtigt gewesen, aus dem Exekutionsakt zu erheben, dass der Anmerkung C-LNR 26a ein Kanalisationsbeitrag zugrundeliege. Damit werde aber nicht behauptet, dass Feststellungen auf einem bei der Darstellung der Beweisergebnisse unterlaufenen Irrtum beruhten bzw ein Widerspruch zwischen einer Feststellung und dem zu ihrer Begründung angeführten Beweismittel bestehe. Vielmehr werde dem Erstgericht vorgeworfen, dass es „zuviel“ erhoben und seiner Entscheidung zugrunde gelegt habe. Es möge zwar zutreffen, dass im Grundbuch- als Urkundenverfahren der Antrag nur nach dessen Angaben, den vorgelegten Urkunden und dem Grundbuchstand sowie allenfalls unter Heranziehung der Urkundensammlung zu prüfen sei, während grundsätzlich andere Akten oder Amtswissen nicht heranzuziehen seien. Nach Ansicht des Rekursgerichts sei aber das Erstgericht für die Anwendung des Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 57, Absatz eins, GBG) verhalten gewesen, den Inhalt der in der Zwangsversteigerung betriebenen Forderung im Hinblick auf ihre Löschungsfähigkeit amtswegig zu prüfen/zu erheben.

Auszugehen sei hier davon, dass Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum begründet worden und dass im Rang nach dieser Anmerkung die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Hereinbringung der bezeichneten Beträge angemerkt gewesen sei. Nach der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum erfolgte Eintragungen könnten nach § 40 Abs 4 WEG 2002 (iVm § 57 Abs 1 GBG) grundsätzlich gelöscht werden. Es sei den Antragstellern auch dahin beizupflichten, dass die Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht zu den in § 40 Abs 4 Z 1 bis 3 WEG 2002

genannten, von der Löschung ausgenommenen Eintragungen gehöre, doch sei daraus für den Standpunkt der Antragsteller nichts zu gewinnen. Infolge des Verweises auf § 57 Abs 1 GBG seien die zu dieser Bestimmung entwickelten Grundsätze auch hier heranzuziehen. Nach § 57 Abs 1 GBG sei etwa eine Klagsanmerkung nach dem (früheren) § 13c Abs 4 WEG 1975 (jetzt § 27 Abs 2 WEG 2002) von der Löschung ausgenommen, weil diese der Umsetzung des gesetzlichen, die Liegenschaft ohne Rücksicht auf die Person des Eigentümers erfassenden Pfandrechts diene. Daraus folge, dass dann, wenn die Zwangsversteigerung der Durchsetzung des auf einer Liegenschaft haftenden gesetzlichen Pfandrechts diene, die betreffende Anmerkung auch von der Löschung nach § 57 Abs 1 GBG, hier nach § 40 Abs 4 WEG 2002, ausgenommen sei. Gemäß § 5 Abs 3 Satz 2 des (Steiermärkischen) KanalabgabenG 1955, Stmk LGBI 1955/71 idF Stmk LGBI 2005/81, hafte für den Kanalisationsbeitrag samt Nebengebühren, nicht aber für laufende Benützungsgebühren, auf dem betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht. Ausgehend von dieser Rechtslage habe das Erstgericht erheben müssen, ob eine Forderung betrieben werde, der ein gesetzliches Pfandrecht an der in Exekution gezogenen Liegenschaft zugrundeliege, weil erst danach die Löschungsfähigkeit der Anmerkung habe beurteilt werden können. Da hier Forderungen betrieben würden, für die auf der in Exekution gezogenen Liegenschaft tatsächlich ein gesetzliches Pfandrecht hafte (155.909,83 EUR aufgrund des Bescheids vom 29. 2. 2012 als für die Liegenschaft vorgeschriebener Kanalisationsbeitrag und 3.148,20 EUR aufgrund des Bescheids vom 25. 5. 2012 als Nebengebühren [Säumniszuschlag und Mahngebühr]), sei auch die Rechtsrüge der Antragsteller nicht stichhältig. Ihrem Rekurs habe daher ein Erfolg versagt bleiben müssen. Auszugehen sei hier davon, dass Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum begründet worden und dass im Rang nach dieser Anmerkung die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Hereinbringung der bezeichneten Beträge angemerkt gewesen sei. Nach der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum erfolgte Eintragungen könnten nach Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 57, Absatz eins, GBG grundsätzlich gelöscht werden. Es sei den Antragstellern auch dahin beizupflichten, dass die Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht zu den in Paragraph 40, Absatz 4, Ziffer eins bis 3 WEG 2002 genannten, von der Löschung ausgenommenen Eintragungen gehöre, doch sei daraus für den Standpunkt der Antragsteller nichts zu gewinnen. Infolge des Verweises auf Paragraph 57, Absatz eins, GBG seien die zu dieser Bestimmung entwickelten Grundsätze auch hier heranzuziehen. Nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG sei etwa eine Klagsanmerkung nach dem (früheren) Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG 1975 (jetzt Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002) von der Löschung ausgenommen, weil diese der Umsetzung des gesetzlichen, die Liegenschaft ohne Rücksicht auf die Person des Eigentümers erfassenden Pfandrechts diene. Daraus folge, dass dann, wenn die Zwangsversteigerung der Durchsetzung des auf einer Liegenschaft haftenden gesetzlichen Pfandrechts diene, die betreffende Anmerkung auch von der Löschung nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG, hier nach Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002, ausgenommen sei. Gemäß Paragraph 5, Absatz 3, Satz 2 des (Steiermärkischen) KanalabgabenG 1955, Stmk LGBI 1955/71 in der Fassung Stmk LGBI 2005/81, hafte für den Kanalisationsbeitrag samt Nebengebühren, nicht aber für laufende Benützungsgebühren, auf dem betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht. Ausgehend von dieser Rechtslage habe das Erstgericht erheben müssen, ob eine Forderung betrieben werde, der ein gesetzliches Pfandrecht an der in Exekution gezogenen Liegenschaft zugrundeliege, weil erst danach die Löschungsfähigkeit der Anmerkung habe beurteilt werden können. Da hier Forderungen betrieben würden, für die auf der in Exekution gezogenen Liegenschaft tatsächlich ein gesetzliches Pfandrecht hafte (155.909,83 EUR aufgrund des Bescheids vom 29. 2. 2012 als für die Liegenschaft vorgeschriebener Kanalisationsbeitrag und 3.148,20 EUR aufgrund des Bescheids vom 25. 5. 2012 als Nebengebühren [Säumniszuschlag und Mahngebühr]), sei auch die Rechtsrüge der Antragsteller nicht stichhältig. Ihrem Rekurs habe daher ein Erfolg versagt bleiben müssen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Das Höchstgericht sei - soweit überblickbar - noch nicht mit der Frage befasst gewesen, ob eine nachrangige Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer Forderung, für die ein gesetzliches Pfandrecht bestehe, von der Löschung gemäß § 40 Abs 4 WEG 2002 ausgenommen sei, wenn im Rang der Anmerkung das Wohnungseigentum einverleibt werde. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Das Höchstgericht sei - soweit überblickbar - noch nicht mit der Frage befasst gewesen, ob eine nachrangige Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer Forderung, für die ein gesetzliches Pfandrecht bestehe, von der Löschung gemäß Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002 ausgenommen sei, wenn im Rang der Anmerkung das Wohnungseigentum einverleibt werde.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller wegen Aktenwidrigkeit

und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass die Löschung der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 26a bewilligt werde.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1.1. Der rechtlichen Beurteilung der Vorinstanzen haftet - entgegen der im Revisionsrekurs wiederholten Behauptung - keine Aktenwidrigkeit an. Eine solche liegt (nur) dann vor, wenn Feststellungen auf aktenwidriger Grundlage getroffen wurden, indem der Inhalt einer Urkunde, eines Protokolls oder eines sonstigen Aktenstücks unrichtig wiedergegeben und infolge dessen ein fehlerhaftes Sachverhaltsbild der rechtlichen Beurteilung unterzogen wurde (jüngst 5 Ob 221/13f; RIS-Justiz RS0043347). Das ist hier nicht der Fall.

1.2. Die Antragsteller beanstanden unter dem Rechtsmittelgrund der Aktenwidrigkeit in Wahrheit die amtswegige Erhebung der rechtlichen Qualität der im angemerkten Versteigerungsverfahren betriebenen Forderung. Es ist allerdings anerkannt, dass das Grundbuchgericht in bestimmten Fällen über § 94 Abs 1 GBG hinaus amtswegige Prüfungen vorzunehmen hat (vgl dazu etwa Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht1.01 § 94 GBG Rz 10 f). Ein solcher Fall muss auch dann angenommen werden, wenn es - wie hier - zu prüfen gilt, ob im Fall des Ansuchens der Partei auf Löschung einer Eintragung nach § 57 Abs 1 GBG (hier: iVm § 40 Abs 4 WEG 2002) eine nicht löschbare Eintragung vorliegt. Gerade in solchen Fällen ist ja naturgemäß nicht zu erwarten, dass sich aus dem Gesuch der Partei und den damit vorgelegten Urkunden Umstände ergeben, die die allfällige Unzulässigkeit der Löschung der Eintragung erweisen könnten. Eine amtswegige Prüfung dient daher in solchen Fällen dem Schutz der aus der gegebenenfalls (nicht) zu löschenden Eintragung (bücherlich) Berechtigten. Das Vorgehen des Erstgerichts ist in diesem Licht nicht zu beanstanden.

1.2. Die Antragsteller beanstanden unter dem Rechtsmittelgrund der Aktenwidrigkeit in Wahrheit die amtswegige Erhebung der rechtlichen Qualität der im angemerkten Versteigerungsverfahren betriebenen Forderung. Es ist allerdings anerkannt, dass das Grundbuchgericht in bestimmten Fällen über Paragraph 94, Absatz eins, GBG hinaus amtswegige Prüfungen vorzunehmen hat vergleiche dazu etwa Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht1.01 Paragraph 94, GBG Rz 10 f). Ein solcher Fall muss auch dann angenommen werden, wenn es - wie hier - zu prüfen gilt, ob im Fall des Ansuchens der Partei auf Löschung einer Eintragung nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG (hier: in Verbindung mit Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002) eine nicht löschbare Eintragung vorliegt. Gerade in solchen Fällen ist ja naturgemäß nicht zu erwarten, dass sich aus dem Gesuch der Partei und den damit vorgelegten Urkunden Umstände ergeben, die die allfällige Unzulässigkeit der Löschung der Eintragung erweisen könnten. Eine amtswegige Prüfung dient daher in solchen Fällen dem Schutz der aus der gegebenenfalls (nicht) zu löschenden Eintragung (bücherlich) Berechtigten. Das Vorgehen des Erstgerichts ist in diesem Licht nicht zu beanstanden.

2.1. Gesetzliche Pfandrechte entstehen aufgrund der jeweiligen spezialgesetzlichen Anordnung ipso iure durch Verwirklichung des gesetzlichen Tatbestands (Oberhammer/Domej in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.01 §§ 449, 450 Rz 4). Ihre Entstehung erfordert regelmäßig keinen eigenen Begründungsakt und keine Eintragung im Grundbuch (Hofmann in Rummel3 § 450 ABGB Rz 1; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht1.01 § 13 GBG Rz 62); deren allfällige Eintragung wirkt nach in der Lehre vertretener Ansicht nur deklarativ (so etwa Rassi, Grundbuchsrecht2 Rz 246).

2.1. Gesetzliche Pfandrechte entstehen aufgrund der jeweiligen spezialgesetzlichen Anordnung ipso iure durch Verwirklichung des gesetzlichen Tatbestands (Oberhammer/Domej in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.01 Paragraphen 449, 450, Rz 4). Ihre Entstehung erfordert regelmäßig keinen eigenen Begründungsakt und keine Eintragung im Grundbuch (Hofmann in Rummel3 Paragraph 450, ABGB Rz 1; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht1.01 Paragraph 13, GBG Rz 62); deren allfällige Eintragung wirkt nach in der Lehre vertretener Ansicht nur deklarativ (so etwa Rassi, Grundbuchsrecht2 Rz 246).

2.2. Gemäß § 5 Abs 1 stmk KanalabgabenG 1955 (idgF) ist zur Entrichtung des einmaligen Kanalisationsbeitrags der Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft, sofern dieser aber mit dem Bauwerkseigentümer nicht identisch ist, der Eigentümer der anschlusspflichtigen Baulichkeit verpflichtet. Nach § 5 Abs 2 leg cit ist der Kanalisationsbeitrag nach Ablauf der in der Abgabenfestsetzung bestimmten Zahlungsfrist fällig und kann in den in der Abgabenfestsetzung festzulegenden Teilzahlungen entrichtet werden. Gemäß § 5 Abs 3 stmk KanalabgabenG 1955 ist der Kanalisationsbeitrag eine ausschließliche Gemeindeabgabe, für den samt Nebengebühren auf dem Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht haftet.

2.2. Gemäß Paragraph 5, Absatz eins, stmk KanalabgabenG 1955 (idgF) ist zur Entrichtung des einmaligen Kanalisationsbeitrags der Eigentümer der anschlusspflichtigen Liegenschaft, sofern dieser

aber mit dem Bauwerkseigentümer nicht identisch ist, der Eigentümer der anschlusspflichtigen Baulichkeit verpflichtet. Nach Paragraph 5, Absatz 2, leg cit ist der Kanalisationsbeitrag nach Ablauf der in der Abgabenfestsetzung bestimmten Zahlungsfrist fällig und kann in den in der Abgabenfestsetzung festzulegenden Teilzahlungen entrichtet werden. Gemäß Paragraph 5, Absatz 3, stmk KanalabgabenG 1955 ist der Kanalisationsbeitrag eine ausschließliche Gemeindeabgabe, für den samt Nebengebühren auf dem Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht haftet.

2.3. Nach der vom Erstgericht vorgenommenen Überprüfung dient das hier sub C-LNR 26a angemerkte Versteigerungsverfahren zur Hereinbringung von Forderungen, für die gemäß § 5 Abs 3 stmk KanalabgabenG 1955 ein gesetzliches Pfandrecht besteht. Für die Entstehung dieses Pfandrechts genügt die Rechtsbeständigkeit nach der bezeichneten gesetzlichen Grundlage. Eine grundbücherliche Eintragung ist für die Entstehung (Aktivierung) dieses Pfandrechts nicht erforderlich und hier auch nicht erfolgt. 2.3. Nach der vom Erstgericht vorgenommenen Überprüfung dient das hier sub C-LNR 26a angemerkte Versteigerungsverfahren zur Hereinbringung von Forderungen, für die gemäß Paragraph 5, Absatz 3, stmk KanalabgabenG 1955 ein gesetzliches Pfandrecht besteht. Für die Entstehung dieses Pfandrechts genügt die Rechtsbeständigkeit nach der bezeichneten gesetzlichen Grundlage. Eine grundbücherliche Eintragung ist für die Entstehung (Aktivierung) dieses Pfandrechts nicht erforderlich und hier auch nicht erfolgt.

3. Wird an den in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekten - wie hier - Wohnungseigentum begründet, so ordnet § 40 Abs 4 WEG 2002 die entsprechende Anwendung des § 57 Abs 1 GBG an. Von der Löschung sind allerdings bestimmte in § 40 Abs 4 Z 1 bis 3 WEG 2002 näher bezeichnete, hier allerdings nicht einschlägige Eintragungen ausdrücklich ausgenommen. § 40 WEG 2002 liefert keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei der Liste der in § 40 Abs 4 Z 1 bis 3 WEG 2002 genannten Eintragungen um eine taxative Aufzählung handelt. Es bleibt daher zu prüfen, ob die hier fragliche Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens nach dem ausdrücklich „entsprechend“ anzuwendenden § 57 Abs 1 GBG (nicht) zu löschen ist. 3. Wird an den in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekten - wie hier - Wohnungseigentum begründet, so ordnet Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002 die entsprechende Anwendung des Paragraph 57, Absatz eins, GBG an. Von der Löschung sind allerdings bestimmte in Paragraph 40, Absatz 4, Ziffer eins bis 3 WEG 2002 näher bezeichnete, hier allerdings nicht einschlägige Eintragungen ausdrücklich ausgenommen. Paragraph 40, WEG 2002 liefert keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei der Liste der in Paragraph 40, Absatz 4, Ziffer eins bis 3 WEG 2002 genannten Eintragungen um eine taxative Aufzählung handelt. Es bleibt daher zu prüfen, ob die hier fragliche Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens nach dem ausdrücklich „entsprechend“ anzuwendenden Paragraph 57, Absatz eins, GBG (nicht) zu löschen ist.

4. Die Vorschrift des § 57 GBG ist nach vorliegender Rechtsprechung einschränkend dahin auszulegen, dass nach dieser Gesetzesstelle über Antrag des Erwerbers nur jene Zwischeneintragungen zu löschen sind, welche eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden, nicht aber solche, die sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorausgeht, oder die keine - neue - Belastung der dinglichen Rechte des bisher Berechtigten enthalten (RIS-Justiz RS0060997). § 57 Abs 1 GBG dient demnach der Umsetzung des Rangprinzips (5 Ob 236/00t NZ 2001/509 [GBSlg] [Hoyer] = wobl 2001/86 [Call]; 5 Ob 125/99i NZ 2000/466 [GBSlg] [Hoyer]). Gleiches gilt für die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002 (5 Ob 18/09x mwN NZ 2010/AGS 752 [Hoyer, NZ 2010, 190] = wobl 2010/35 [Böhm] = immolex 2010/20 [Stibi]). Gerade das Rangprinzip greift aber bei einem gesetzlichen Pfandrecht nicht (5 Ob 236/00t [zum Vorzugspfandrecht des § 13c Abs 3 WEG 1975] NZ 2001/509 [GBSlg] [Hoyer] = wobl 2001/86 [Call]). 4. Die Vorschrift des Paragraph 57, GBG ist nach vorliegender Rechtsprechung einschränkend dahin auszulegen, dass nach dieser Gesetzesstelle über Antrag des Erwerbers nur jene Zwischeneintragungen zu löschen sind, welche eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden, nicht aber solche, die sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorausgeht, oder die keine - neue - Belastung der dinglichen Rechte des bisher Berechtigten enthalten (RIS-Justiz RS0060997). Paragraph 57, Absatz eins, GBG dient demnach der Umsetzung des Rangprinzips (5 Ob 236/00t NZ 2001/509 [GBSlg] [Hoyer] = wobl 2001/86 [Call]; 5 Ob 125/99i NZ 2000/466 [GBSlg] [Hoyer]). Gleiches gilt für die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 (5 Ob 18/09x mwN NZ 2010/AGS 752 [Hoyer, NZ 2010,

190] = wobl 2010/35 [Böhm] = immolex 2010/20 [Stibi]). Gerade das Rangprinzip greift aber bei einem gesetzlichen Pfandrecht nicht (5 Ob 236/00t [zum Vorzugspfandrecht des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG 1975] NZ 2001/509 [GBSlg] [Hoyer] = wobl 2001/86 [Call]).

5. Aufgrund der zuvor beschriebenen Rechtslage wird in der Lehre die Ansicht vertreten, dass ein gesetzliches Pfandrecht nicht der Löschung nach § 57 GBG unterliegt (Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 § 57 GBG Rz 16). Diese Rechtsansicht hat der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 3 Ob 946/33 SZ 15/226 allerdings nicht geteilt und den Rechtssatz formuliert, dass gemäß § 57 GBG auf Begehren des neuen Eigentümers das nach der Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung erworbene bürgerliche Pfandrecht auch dann zu löschen ist, wenn die Pfandrechtseinverleibung zugunsten einer Forderung bewirkt wurde, der ein gesetzliches Pfandrecht gebührt. Der Oberste Gerichtshof begründete diese Rechtsansicht damit, dass die Wirkung der bürgerlichen Einverleibung über die bloße Feststellung eines bestehenden gesetzlichen Pfandrechts hinausgehe. Sie erweitere die Dauer des Vorzugspfandrechts. Insoweit die gesetzlichen Voraussetzungen für ein gesetzliches Pfandrecht fehlten, begründe sie ein selbständiges bürgerliches Pfandrecht. Es müsse daher zwischen der Wirkung des schon bestehenden gesetzlichen Pfandrechts gegenüber dem neuen Eigentümer und Wirkung der nach der Anmerkung der Rangordnung geschehenen bürgerlichen Pfandrechtseinverleibung unterschieden werden. Die Wirkungen der bürgerlichen Eintragung müssten infolge der Bestimmung des § 57 GBG hinfällig werden. Diese vom Obersten Gerichtshof zu 3 Ob 946/33 SZ 15/226 vertretene Rechtsansicht muss hier allerdings nicht überprüft werden und ist für die vorzunehmende Beurteilung auch nicht einschlägig, geht es doch hier nicht um die Löschung eines - eingetragenen - gesetzlichen Pfandrechts, sondern um die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung für die ein - nicht eingetragenes - gesetzliches Pfandrecht besteht.

5. Aufgrund der zuvor beschriebenen Rechtslage wird in der Lehre die Ansicht vertreten, dass ein gesetzliches Pfandrecht nicht der Löschung nach Paragraph 57, GBG unterliegt (Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 Paragraph 57, GBG Rz 16). Diese Rechtsansicht hat der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 3 Ob 946/33 SZ 15/226 allerdings nicht geteilt und den Rechtssatz formuliert, dass gemäß Paragraph 57, GBG auf Begehren des neuen Eigentümers das nach der Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung erworbene bürgerliche Pfandrecht auch dann zu löschen ist, wenn die Pfandrechtseinverleibung zugunsten einer Forderung bewirkt wurde, der ein gesetzliches Pfandrecht gebührt. Der Oberste Gerichtshof begründete diese Rechtsansicht damit, dass die Wirkung der bürgerlichen Einverleibung über die bloße Feststellung eines bestehenden gesetzlichen Pfandrechts hinausgehe. Sie erweitere die Dauer des Vorzugspfandrechts. Insoweit die gesetzlichen Voraussetzungen für ein gesetzliches Pfandrecht fehlten, begründe sie ein selbständiges bürgerliches Pfandrecht. Es müsse daher zwischen der Wirkung des schon bestehenden gesetzlichen Pfandrechts gegenüber dem neuen Eigentümer und Wirkung der nach der Anmerkung der Rangordnung geschehenen bürgerlichen Pfandrechtseinverleibung unterschieden werden. Die Wirkungen der bürgerlichen Eintragung müssten infolge der Bestimmung des Paragraph 57, GBG hinfällig werden. Diese vom Obersten Gerichtshof zu 3 Ob 946/33 SZ 15/226 vertretene Rechtsansicht muss hier allerdings nicht überprüft werden und ist für die vorzunehmende Beurteilung auch nicht einschlägig, geht es doch hier nicht um die Löschung eines - eingetragenen - gesetzlichen Pfandrechts, sondern um die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung für die ein - nicht eingetragenes - gesetzliches Pfandrecht besteht.

6. Nach § 137 Abs 1 EO hat das Bewilligungsgericht von Amts wegen anzuordnen, dass die Bewilligung der Zwangsversteigerung bei der betreffenden Liegenschaft unter Angabe des betreibenden Gläubigers und der betriebenen Forderung bürgerlich angemerkt wird (Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens). Gemäß § 138 Abs 1 EO hat die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens die Folge, dass die bewilligte Versteigerung gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft durchgeführt werden kann und dass der Gläubiger, zu dessen Gunsten die Anmerkung erfolgt, in Bezug auf die Befriedigung seiner vollstreckbaren Forderung samt Nebengebühren aus dem Versteigerungserlös allen Personen vorgeht, welche erst später bürgerliche Rechte an der Liegenschaft erwerben oder die Versteigerung dieser Liegenschaft erwirken.

6. Nach Paragraph 137, Absatz eins, EO hat das Bewilligungsgericht von Amts wegen anzuordnen, dass die Bewilligung der Zwangsversteigerung bei der betreffenden Liegenschaft unter Angabe des betreibenden Gläubigers und der betriebenen Forderung bürgerlich angemerkt wird (Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens). Gemäß Paragraph 138, Absatz eins, EO hat die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens die Folge, dass die bewilligte Versteigerung gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft durchgeführt werden kann und dass der Gläubiger, zu dessen Gunsten die

Anmerkung erfolgt, in Bezug auf die Befriedigung seiner vollstreckbaren Forderung samt Nebengebühren aus dem Versteigerungserlös allen Personen vorgeht, welche erst später bürgerliche Rechte an der Liegenschaft erwerben oder die Versteigerung dieser Liegenschaft erwirken.

7. Die Anmerkung einer Rangordnung (für die beabsichtigte Veräußerung oder die beabsichtigte Verpfändung) hindert die Bewilligung der Zwangsversteigerung grundsätzlich nicht. Deren Rechtsfolgen sind unterschiedlich je nachdem, ob für die betriebene Forderung auf der zu versteigernden Liegenschaft ein (vertragliches) Pfandrecht einverleibt ist, das der Rangordnungsanmerkung im Rang vorgeht, oder ob dies nicht zutrifft. Im Fall eines vorrangigen Pfandrechts ist grundsätzlich die Zwangsversteigerung gegen den im angemerkten Rang einverlebten Eigentümer fortzuführen (vgl. 5 Ob 125/99i JUS-Extra OGH-Z 2779 = ÖBA 2000, 89), andernfalls ist sie einzustellen (vgl. Angst in Angst2 § 133 EO Rz 22b und 24). Damit zeigt sich, dass durch die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens selbst kein Pfandrecht begründet, sondern (nur) der Rang des exekutiven Befriedigungsrechts für die Hereinbringung einer Forderung gesichert wird (Angst in Angst2 § 138 EO Rz 1 und 1a). Genau diese Wirkung kommt besagter Anmerkung aber gerade bei der exekutiven Hereinbringung eines gesetzlichen Pfandrechts, und zwar im speziellen Fall des § 5 Abs 3 stmk KanalabgabenG 1955, nicht zu (vgl. Punkt 2.3.). In diesem Fall kann daher die (nur) der Umsetzung des Rangprinzips dienenden Regelung des § 57 Abs 1 GBG nicht zum Tragen kommen. Daraus folgt: 7. Die Anmerkung einer Rangordnung (für die beabsichtigte Veräußerung oder die beabsichtigte Verpfändung) hindert die Bewilligung der Zwangsversteigerung grundsätzlich nicht. Deren Rechtsfolgen sind unterschiedlich je nachdem, ob für die betriebene Forderung auf der zu versteigernden Liegenschaft ein (vertragliches) Pfandrecht einverleibt ist, das der Rangordnungsanmerkung im Rang vorgeht, oder ob dies nicht zutrifft. Im Fall eines vorrangigen Pfandrechts ist grundsätzlich die Zwangsversteigerung gegen den im angemerkten Rang einverlebten Eigentümer fortzuführen (vergleiche 5 Ob 125/99i JUS-Extra OGH-Z 2779 = ÖBA 2000, 89), andernfalls ist sie einzustellen (vergleiche Angst in Angst2 Paragraph 133, EO Rz 22b und 24). Damit zeigt sich, dass durch die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens selbst kein Pfandrecht begründet, sondern (nur) der Rang des exekutiven Befriedigungsrechts für die Hereinbringung einer Forderung gesichert wird (Angst in Angst2 Paragraph 138, EO Rz 1 und 1a). Genau diese Wirkung kommt besagter Anmerkung aber gerade bei der exekutiven Hereinbringung eines gesetzlichen Pfandrechts, und zwar im speziellen Fall des Paragraph 5, Absatz 3, stmk KanalabgabenG 1955, nicht zu (vergleiche Punkt 2.3.). In diesem Fall kann daher die (nur) der Umsetzung des Rangprinzips dienenden Regelung des Paragraph 57, Absatz eins, GBG nicht zum Tragen kommen. Daraus folgt:

8. Die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer Forderung, für die ein gesetzliches, aber grundbücherlich nicht eingetragenes Pfandrecht besteht, ist keine Eintragung, die im Fall der Inanspruchnahme des § 40 Abs 2 WEG 2002 (iVm § 57 Abs 1 GBG) zu löschen wäre. 8. Die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer Forderung, für die ein gesetzliches, aber grundbücherlich nicht eingetragenes Pfandrecht besteht, ist keine Eintragung, die im Fall der Inanspruchnahme des Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 in Verbindung mit Paragraph 57, Absatz eins, GBG) zu löschen wäre.

Dem Revisionsrekurs ist daher ein Erfolg zu versagen.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E108874

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00045.14Z.0926.000

Im RIS seit

06.11.2014

Zuletzt aktualisiert am

15.03.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at