

TE OGH 2025/2/26 3Ob183/24v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Höllwerth als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek, den Hofrat Dr. Stefula und die Hofrätin Mag. Fitz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei V* AG *, vertreten durch JAEGER & Partner Rechtsanwälte OG in Linz, und deren Nebenintervenientin Vo* AG *, vertreten durch Dr. Günther Klepp ua, Rechtsanwälte in Linz, gegen die beklagte Partei S* GmbH *, als Masseverwalterin der m* gmbh, wegen 1.248.000 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 31. Juli 2024, GZ 2 R 77/24t-35, mit dem das Urteil des Landesgerichts Wels vom 28. März 2024, GZ 5 Cg 1/23f-30, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 5.187,95 EUR (darin 864,66 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Am 28. Juli 2022 wurde über die m* gmbh (folgend: Schuldnerin) das Konkursverfahren eröffnet und die beklagte Rechtsanwalts-GmbH zur Masseverwalterin bestellt.

[2] Die Schuldnerin ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft. Deren Ankauf hatte die Rechtsvorgängerin der Schuldnerin im Jahr 2013 über einen Einmalbarkredit der Vo* AG (folgend: Nebenintervenientin) finanziert, zu dessen Sicherstellung damals auf der Liegenschaft eine Höchstbetragshypothek in zwei Teilbeträgen (zu C-LNr 9 im Höchstbetrag von 960.000 EUR und zu C-LNr 10 im Höchstbetrag von 288.000 EUR) eingetragen wurde.

[3] Im Frühjahr 2018 kam es zu einer Umschuldung: Die Klägerin und die Schuldnerin vereinbarten, über den noch offenen Außenstand aus dem ursprünglichen Kredit einen (neuen) „Firmenratenkreditvertrag“ abzuschließen, wobei die beiden zu C-LNr 9 und 10 eingetragenen Pfandrechte auf die Klägerin übertragen und ihr als Sicherheit haften sollten. Nach Vertragsabschluss übermittelte die Nebenintervenientin der Klägerin für diese beiden Höchstbetragspfandrechte eine Löschungserklärung per 9. Mai 2018.

[4] Rund drei Jahre später stellte die Nebenintervenientin über eine Anfrage des (damals neuen) Geschäftsführers der Schuldnerin (im Rahmen eines beabsichtigten Verkaufs der Liegenschaft) neuerlich Löschungserklärungen zu den beiden zu C-LNr 9 und 10 einverleibten Höchstbetragshypotheken mit dem Datum 22. Dezember 2021 aus und übermittelte diese an die Schuldnerin. Aufgrund des Grundbuchgesuchs der Schuldnerin vom 10. Jänner 2022 vollzog das Grundbuchsgericht am 13. Jänner 2022 die Löschung dieser beiden Höchstbetragspfandrechte und stellte den Beschluss der Schuldnerin und der Nebenintervenientin zu.

[5] Die Klägerin begehrte mit Klage vom 3. Jänner 2023, die Einverleibung der Löschung der Pfandrechte C-LNr 9 im Höchstbetrag von 960.000 EUR, sowie C-LNr 10 im Höchstbetrag von 288.000 EUR, jeweils ob der näher genannten Liegenschaft für unwirksam zu erklären, „diese Löschung zu löschen“ und dadurch „den früheren Zustand durch Eintragung der (beiden) Pfandrechte wiederherzustellen“. Hilfsweise beantragte sie die (ebenso formulierte) Unwirksamklärung der Löschung der genannten Höchstbetragspfandrechte sowie Wiederherstellung des „früheren Zustands“ durch Eintragung der Pfandrechte zu ihren Gunsten. Die bekämpfte Löschung der Höchstbetragspfandrechte sei nur deshalb möglich gewesen, weil die Nebenintervenientin dem neuerlichen Ersuchen des Geschäftsführers der Schuldnerin auf Ausstellung von Löschungserklärungen irrtümlich entsprochen habe. Tatsächlich sei die Nebenintervenientin aber nicht mehr befugt gewesen, solche Erklärungen auszustellen, weil diese Pfandrechte als Sicherheiten infolge der Forderungseinlösung ex lege auf die Klägerin übergegangen seien. Der Geschäftsführer der Schuldnerin habe davon auch Kenntnis gehabt und sei schlechtgläubig. Die im Rang nach den Höchstbetragshypotheken liegende Insolvenzeröffnung stehe der begehrten Löschung der rechtswidrig erfolgten Löschung der Pfandrechte nicht entgegen.

[6] Die Beklagte wendete im Wesentlichen ein, da das Grundverhältnis nicht übertragen worden sei, lägen die Voraussetzungen für den Übergang der Höchstbetragshypotheken nicht vor und die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert. Mit der Löschung seien die Pfandrechte untergegangen und die Liegenschaft nicht mehr belastet gewesen. Der ursprüngliche Rang sei wegen der Löschung nicht mehr gegeben; nach Insolvenzeröffnung könne schon mangels eines vor dieser liegenden Rangs keine Eintragung mehr erfolgen. Die Beklagte sei nicht passivlegitimiert und außerdem stehe dem Begehren die Prozesssperre nach den §§ 6 und 7 IO entgegen. Das Begehren führe zu einer nachträglichen Besicherung von Insolvenzforderungen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens, was nicht zulässig sei. Die Klägerin habe nach der Forderungseinlösung das Risiko der unterlassenen Grundbuchsberichtigung in Kauf genommen und sei nicht schutzwürdig. Die Klägerin habe auch den Grundbuchsbeschluss über die Löschung nicht bekämpft. [6] Die Beklagte wendete im Wesentlichen ein, da das Grundverhältnis nicht übertragen worden sei, lägen die Voraussetzungen für den Übergang der Höchstbetragshypotheken nicht vor und die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert. Mit der Löschung seien die Pfandrechte untergegangen und die Liegenschaft nicht mehr belastet gewesen. Der ursprüngliche Rang sei wegen der Löschung nicht mehr gegeben; nach Insolvenzeröffnung könne schon mangels eines vor dieser liegenden Rangs keine Eintragung mehr erfolgen. Die Beklagte sei nicht passivlegitimiert und außerdem stehe dem Begehren die Prozesssperre nach den Paragraphen 6 und 7 IO entgegen. Das Begehren führe zu einer nachträglichen Besicherung von Insolvenzforderungen nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens, was nicht zulässig sei. Die Klägerin habe nach der Forderungseinlösung das Risiko der unterlassenen Grundbuchsberichtigung in Kauf genommen und sei nicht schutzwürdig. Die Klägerin habe auch den Grundbuchsbeschluss über die Löschung nicht bekämpft.

[7] Das Erstgericht wies die Klage ab.

[8] Nach der Zession einer Forderung gehe die dafür als Sicherheit haftende Hypothek automatisch über; der Neugläubiger habe das Recht, die – bloß deklarative – Berichtigung des Grundbuchs vornehmen zu lassen, ihn treffe aber keine Pflicht dazu. Er handle aber auf sein eigenes Risiko, wenn er auf eine Berichtigung des Grundbuchsstands verzichte. Wie ein außerbücherlicher Eigentümer sei auch der nach einer Zession nachfolgende Hypothekargläubiger zur Löschungsklage gegen eine sein dingliches Recht beeinträchtigende, materiell rechtswidrige Eintragung legitimiert. Im vorliegenden Fall werde aber durch die im Hauptbegehren begehrte Löschung der gelöschten Höchstbetragspfandrechte ein materiell unrichtiger Grundbuchsstand hergestellt, weshalb dieses Begehren nicht erfolgreich sein könne. Dem Eventualbegehren stehe die Grundbuchsperre nach § 13 IO entgegen, denn auch ein außerbücherlicher Übernehmer könne sich in der Insolvenz nicht gegenüber den Insolvenzgläubigern durchsetzen. Die Klägerin habe sich die Zustellung der Löschung an die Nebenintervenientin „zurechnen zu lassen“. Die Beklagte sei als „gutgläubiger Dritter“ anzusehen und die 60-tägige Frist nach Ablauf der Rekursfrist gegen den Grundbuchsbeschluss gemäß § 63 Abs 1 GBG daher bei Einbringung der Klage längst abgelaufen gewesen. [8] Nach der Zession einer Forderung gehe die dafür als Sicherheit haftende Hypothek automatisch über; der Neugläubiger habe das Recht, die – bloß deklarative – Berichtigung des Grundbuchs vornehmen zu lassen, ihn treffe aber keine Pflicht dazu. Er handle aber auf sein eigenes Risiko, wenn er auf eine Berichtigung des Grundbuchsstands verzichte. Wie ein außerbücherlicher Eigentümer sei auch der nach einer Zession nachfolgende Hypothekargläubiger zur Löschungsklage gegen eine sein dingliches Recht beeinträchtigende, materiell rechtswidrige Eintragung legitimiert. Im vorliegenden Fall werde aber

durch die im Hauptbegehren begehrte Löschung der gelöschten Höchstbetragspfandrechte ein materiell unrichtiger Grundbuchsstand hergestellt, weshalb dieses Begehren nicht erfolgreich sein könne. Dem Eventualbegehren stehe die Grundbuchsperr nach Paragraph 13, IO entgegen, denn auch ein außerbücherlicher Übernehmer könne sich in der Insolvenz nicht gegenüber den Insolvenzgläubigern durchsetzen. Die Klägerin habe sich die Zustellung der Löschung an die Nebenintervenientin „zurechnen zu lassen“. Die Beklagte sei als „gutgläubiger Dritter“ anzusehen und die 60-tägige Frist nach Ablauf der Rekursfrist gegen den Grundbuchsbeschluss gemäß Paragraph 63, Absatz eins, GBG daher bei Einbringung der Klage längst abgelaufen gewesen.

[9] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge.

[10] Die Pfandrechtslöschung sei materiell unrichtig gewesen und die Klägerin daher aktivlegitimiert. Allerdings könne sich der außerbücherliche Übernehmer in der Insolvenz nicht gegenüber den Gläubigern durchsetzen. Die Löschung der Pfandrechte habe Wirkungen für die Insolvenzmasse (gehabt) und die Liegenschaft bleibe „als solche der Masse zugehörig“. Wenn das Erstgericht im Ergebnis dem Schutz der Insolvenzgläubiger „gegenüber dem fahrlässigen Handeln der Klägerin und der Nebenintervenientin (...) den Vorrang gegeben“ habe, so sei dies von den gesetzlichen Bestimmungen gedeckt. Dem Klagebegehren stehe bereits die Grundbuchsperr nach § 13 IO entgegen, sodass sich weitere Erörterungen dazu erübrigten. [10] Die Pfandrechtslöschung sei materiell unrichtig gewesen und die Klägerin daher aktivlegitimiert. Allerdings könne sich der außerbücherliche Übernehmer in der Insolvenz nicht gegenüber den Gläubigern durchsetzen. Die Löschung der Pfandrechte habe Wirkungen für die Insolvenzmasse (gehabt) und die Liegenschaft bleibe „als solche der Masse zugehörig“. Wenn das Erstgericht im Ergebnis dem Schutz der Insolvenzgläubiger „gegenüber dem fahrlässigen Handeln der Klägerin und der Nebenintervenientin (...) den Vorrang gegeben“ habe, so sei dies von den gesetzlichen Bestimmungen gedeckt. Dem Klagebegehren stehe bereits die Grundbuchsperr nach Paragraph 13, IO entgegen, sodass sich weitere Erörterungen dazu erübrigten.

[11] Die Revision sei zur Frage zulässig, ob die Grundbuchsperr nach § 13 IO „angesichts der Praxis der Banken bei Forderungseinlösung einer Hypothek (...) in der nachfolgenden Insolvenz des Kreditschuldners wirksam“ werde. [11] Die Revision sei zur Frage zulässig, ob die Grundbuchsperr nach Paragraph 13, IO „angesichts der Praxis der Banken bei Forderungseinlösung einer Hypothek (...) in der nachfolgenden Insolvenz des Kreditschuldners wirksam“ werde.

[12] In ihrer Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung beantragt die Klägerin die Abänderung im stattgebenden Sinn; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[13] Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[14] Die Revision ist zur Klarstellung zulässig, sie ist jedoch nicht berechtigt.

[15] 1.1 Voraussetzung für eine Löschungsklage nach den §§ 61 ff GBG ist die Verletzung eines im Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechts des Klägers (RS0126087). Das Löschungsbegehren steht nur dem dinglich Berechtigten zu, der schon bücherliche Rechte besaß, als die anzufechtende Eintragung erfolgte (RS0060428). Kläger einer Löschungsklage kann also nur sein, wer im Grundbuch eingetragen ist oder schon eingetragen war, und der durch eine nachfolgende, auf einem materiell unwirksamen Titel beruhende Eintragung aus dem Grundbuch verdrängt oder in seinen bücherlichen Rechten beschränkt (belastet) wurde (8 Ob 48/15i mwN). [15] 1.1 Voraussetzung für eine Löschungsklage nach den Paragraphen 61, ff GBG ist die Verletzung eines im Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechts des Klägers (RS0126087). Das Löschungsbegehren steht nur dem dinglich Berechtigten zu, der schon bücherliche Rechte besaß, als die anzufechtende Eintragung erfolgte (RS0060428). Kläger einer Löschungsklage kann also nur sein, wer im Grundbuch eingetragen ist oder schon eingetragen war, und der durch eine nachfolgende, auf einem materiell unwirksamen Titel beruhende Eintragung aus dem Grundbuch verdrängt oder in seinen bücherlichen Rechten beschränkt (belastet) wurde (8 Ob 48/15i mwN).

[16] 1.2 In den Ausnahmefällen des außerbücherlichen Rechtserwerbs, in denen dingliche Berechtigung und aktueller Grundbuchsstand auseinanderfallen können, gesteht die Rechtsprechung allerdings auch dem noch nicht bücherlich eingetragenen Rechtsnachfolger bereits die Legitimation zur Erhebung einer Löschungsklage nach § 61 GBG zu. So kann etwa der Erbe des Vertragspartners des bücherlichen Scheineigentümers nach der Einantwortung als außerbücherlicher Eigentümer die auf Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäfts gegründete Löschungsklage erheben und als Ergebnis seines Prozess Erfolgs zufolge der Löschung des Eigentumsrechts des Scheineigentümers im

Grundbuch eingetragen werden (2 Ob 155/98b). Der eingetragene Erbe kann auch bereits vor der Einverleibung seines Eigentumsrechts die Löschung gegenstandslos gewordener bürgerlicher Belastungen beantragen (5 Ob 53/94). Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass der noch im Grundbuch eingetragene Rechtsvorgänger selbst in solchen Fällen außerbürgerlichen Eigentumserwerbs den Anspruch auf Löschung einer rechtswidrigen Eintragung überhaupt nicht mehr verfolgen könnte, weil er seine Rechtsfähigkeit (Erblasser), jedenfalls aber seine dingliche Berechtigung bereits verloren hat (8 Ob 99/11h mwN; vgl auch RS0117693 [T5]). [16] 1.2 In den Ausnahmefällen des außerbürgerlichen Rechtserwerbs, in denen dingliche Berechtigung und aktueller Grundbuchstand auseinanderfallen können, gesteht die Rechtsprechung allerdings auch dem noch nicht bürgerlich eingetragenen Rechtsnachfolger bereits die Legitimation zur Erhebung einer Löschungsklage nach Paragraph 61, GBG zu. So kann etwa der Erbe des Vertragspartners des bürgerlichen Scheineigentümers nach der Einantwortung als außerbürgerlicher Eigentümer die auf Nichtigkeit des Verpflichtungsgeschäfts gegründete Löschungsklage erheben und als Ergebnis seines Prozesserfolgs zufolge der Löschung des Eigentumsrechts des Scheineigentümers im Grundbuch eingetragen werden (2 Ob 155/98b). Der eingetragene Erbe kann auch bereits vor der Einverleibung seines Eigentumsrechts die Löschung gegenstandslos gewordener bürgerlicher Belastungen beantragen (5 Ob 53/94). Dies wird im Wesentlichen damit begründet, dass der noch im Grundbuch eingetragene Rechtsvorgänger selbst in solchen Fällen außerbürgerlichen Eigentumserwerbs den Anspruch auf Löschung einer rechtswidrigen Eintragung überhaupt nicht mehr verfolgen könnte, weil er seine Rechtsfähigkeit (Erblasser), jedenfalls aber seine dingliche Berechtigung bereits verloren hat (8 Ob 99/11h mwN; vergleiche auch RS0117693 [T5]).

[17] 1.3 Mit der Entscheidung 8 Ob 99/11h (= RS0127564) wurden diese Grundsätze auch auf den außerbürgerlichen Erwerb einer ex lege übergegangenen Hypothek übertragen: Der aufgrund einer notwendigen Zession nachfolgende Hypothekargläubiger ist daher – wie ein außerbürgerlicher Eigentümer – grundsätzlich bereits vor der nur deklarativen Nachführung des Grundbuchstands zur Löschungsklage gegen eine sein dingliches Recht beeinträchtigende, materiell rechtswidrige Eintragung legitimiert. Dies setzt allerdings voraus, dass der noch nicht erfolgten bürgerlichen Übertragung des Rechts selbst keine rechtlichen Hindernisse (wie etwa eine noch fehlende grundverkehrsbehördliche Genehmigung) mehr entgegen stehen (näher dazu Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 61 Rz 11/2 bis 11/4 mwN). [17] 1.3 Mit der Entscheidung 8 Ob 99/11h (= RS0127564) wurden diese Grundsätze auch auf den außerbürgerlichen Erwerb einer ex lege übergegangenen Hypothek übertragen: Der aufgrund einer notwendigen Zession nachfolgende Hypothekargläubiger ist daher – wie ein außerbürgerlicher Eigentümer – grundsätzlich bereits vor der nur deklarativen Nachführung des Grundbuchstands zur Löschungsklage gegen eine sein dingliches Recht beeinträchtigende, materiell rechtswidrige Eintragung legitimiert. Dies setzt allerdings voraus, dass der noch nicht erfolgten bürgerlichen Übertragung des Rechts selbst keine rechtlichen Hindernisse (wie etwa eine noch fehlende grundverkehrsbehördliche Genehmigung) mehr entgegen stehen (näher dazu Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 61, Rz 11/2 bis 11/4 mwN).

[18] 1.4 Im Wege der gesetzlichen Zession nach § 1422 ABGB erwirbt ein Dritter (Neugläubiger) die Hypothek des bisherigen Gläubigers allerdings nur insoweit, als sie tatsächlich ausschließlich an der eingelösten Forderung haftet, was insbesondere bei der Höchstbetragshypothek zu beachten ist (vgl RS0011369), und wenn seiner bürgerlichen Eintragung auch keine anderen zwingenden Gründe entgegenstehen. Andernfalls geht zwar die eingelöste Forderung, nicht aber das Pfandrecht auf den Neugläubiger über. [18] 1.4 Im Wege der gesetzlichen Zession nach Paragraph 1422, ABGB erwirbt ein Dritter (Neugläubiger) die Hypothek des bisherigen Gläubigers allerdings nur insoweit, als sie tatsächlich ausschließlich an der eingelösten Forderung haftet, was insbesondere bei der Höchstbetragshypothek zu beachten ist (vergleiche RS0011369), und wenn seiner bürgerlichen Eintragung auch keine anderen zwingenden Gründe entgegenstehen. Andernfalls geht zwar die eingelöste Forderung, nicht aber das Pfandrecht auf den Neugläubiger über.

[19] 2.1 Wird eine Höchstbetragshypothek bestellt, so haftet das Pfand nicht an den einzelnen Forderungen, sondern am Kreditrahmen (RS0033415 [T9]; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 14 Rz 25 mwN). Eine Höchstbetragshypothek kann mit Zustimmung des Schuldners durch eine – hier unstrittig nicht vorliegende – Übernahme des zugrunde liegenden Vertragsverhältnisses übertragen werden (5 Ob 40/20y mwN; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 14 Rz 65 ff und § 136 GBG Rz 44 mwN). Ohne Zustimmung des Schuldners geht eine solche Hypothek bei einer Zession nach § 1358 oder § 1422 ABGB als Festbetrags- oder Verkehrshypothek auf den Zahler nur dann über, wenn der Kreditrahmen zuvor ausdrücklich auf eine einzelne Forderung reduziert und damit das

Grundverhältnis zwischen Hypothekargläubiger und Hauptschuldner insoweit beendet wurde und allen Beteiligten klar sein musste, dass eine Wiederausnützung nicht mehr stattfinden sollte (RS0033415; RS0011369; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 14 Rz 74 mwN). Andernfalls geht nur die einzelne Forderung auf den Einlöser über, nicht aber die Hypothek (RS0011331; RS0011369 [T2]). [19] 2.1 Wird eine Höchstbetragshypothek bestellt, so haftet das Pfand nicht an den einzelnen Forderungen, sondern am Kreditrahmen (RS0033415 [T9]; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 14, Rz 25 mwN). Eine Höchstbetragshypothek kann mit Zustimmung des Schuldners durch eine – hier unstrittig nicht vorliegende – Übernahme des zugrunde liegenden Vertragsverhältnisses übertragen werden (5 Ob 40/20y mwN; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 14, Rz 65 ff und Paragraph 136, GBG Rz 44 mwN). Ohne Zustimmung des Schuldners geht eine solche Hypothek bei einer Zession nach Paragraph 1358, oder Paragraph 1422, ABGB als Festbetrags- oder Verkehrshypothek auf den Zahler nur dann über, wenn der Kreditrahmen zuvor ausdrücklich auf eine einzelne Forderung reduziert und damit das Grundverhältnis zwischen Hypothekargläubiger und Hauptschuldner insoweit beendet wurde und allen Beteiligten klar sein musste, dass eine Wiederausnützung nicht mehr stattfinden sollte (RS0033415; RS0011369; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 14, Rz 74 mwN). Andernfalls geht nur die einzelne Forderung auf den Einlöser über, nicht aber die Hypothek (RS0011331; RS0011369 [T2]).

[20] 2.2 Die Beendigung des Grundverhältnisses samt Reduktion des Rahmens auf eine Forderung bewirkt, dass auch die Höchstbetragshypothek bei Einlösung der Forderung als Festbetragshypothek zu behandeln ist und als solche auf den einlösenden Neugläubiger ex lege und nicht erst durch eine Verbücherung übergeht (RS0033415 [T6]; RS0011276; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 136 Rz 43 ff mwN). Allerdings stellt die Änderung des Pfandbestellungsvertrags dahin, dass an Stelle der Haftung für einen Höchstbetrag die Haftung für eine bestimmte Geldsumme treten soll, keine bloße Berichtigung (im Sinn des § 136 GBG) dar, sondern eine Abänderung der wechselseitigen Rechte und Verbindlichkeiten. Aufgrund einer derartigen Vereinbarung mit dem Schuldner kann zwar nach den für Fälle der Einlösung entwickelten Grundsätzen die Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine gleichrangige Verkehrshypothek bewilligt werden, sie hat jedoch grundsätzlich als rechtsbegründender Vorgang im Wege der Einverleibung zu erfolgen (5 Ob 10/09w mwN; 5 Ob 50/15m mwN; näher dazu auch Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 136 Rz 49 mwN). [20] 2.2 Die Beendigung des Grundverhältnisses samt Reduktion des Rahmens auf eine Forderung bewirkt, dass auch die Höchstbetragshypothek bei Einlösung der Forderung als Festbetragshypothek zu behandeln ist und als solche auf den einlösenden Neugläubiger ex lege und nicht erst durch eine Verbücherung übergeht (RS0033415 [T6]; RS0011276; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 136, Rz 43 ff mwN). Allerdings stellt die Änderung des Pfandbestellungsvertrags dahin, dass an Stelle der Haftung für einen Höchstbetrag die Haftung für eine bestimmte Geldsumme treten soll, keine bloße Berichtigung (im Sinn des Paragraph 136, GBG) dar, sondern eine Abänderung der wechselseitigen Rechte und Verbindlichkeiten. Aufgrund einer derartigen Vereinbarung mit dem Schuldner kann zwar nach den für Fälle der Einlösung entwickelten Grundsätzen die Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine gleichrangige Verkehrshypothek bewilligt werden, sie hat jedoch grundsätzlich als rechtsbegründender Vorgang im Wege der Einverleibung zu erfolgen (5 Ob 10/09w mwN; 5 Ob 50/15m mwN; näher dazu auch Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 136, Rz 49 mwN).

[21] 3.1 Die Klägerin hat im Rahmen der Umschuldung im Jahr 2018 von der Nebenintervenientin die Bekanntgabe des offenen Saldos und für den Fall dessen Begleichung sowohl den Übergang der Sicherheiten behauptet als auch die Abtretung der beiden genannten Pfandrechte im jeweiligen „Höchstbetrag“ verlangt. Die Nebenintervenientin teilte der Klägerin den aushaftenden Saldo mit und kündigte für den Fall der Bezahlung die Abtretung bestehender Sicherheiten an.

[22] Der zwischen der Klägerin und der nunmehrigen Schuldnerin per 15. Mai 2018 (neu) abgeschlossene „Firmenratenkreditvertrag“ über einen „einmal ausnutzbaren Kredit von 737.897,82 EUR“ (einschließlich einer einmaligen Bearbeitungsgebühr) regelt näher die Laufzeit sowie die Soll- und Verzugszinsen. Die Inanspruchnahme der „Kundenvaluta“ ist laut Vertrag „aufschiebend bedingt“ durch die „Beibringung nachstehend angeführter Sicherheiten (...)“: Angeführt sind die beiden Höchstbetragshypotheken, jeweils mit dem Zusatz „Mitbesicherung Pfandrecht für einen Höchstbetrag von (...) Forderungseinlösung gemäß § 1422 ABGB“. [22] Der zwischen der Klägerin und der nunmehrigen Schuldnerin per 15. Mai 2018 (neu) abgeschlossene „Firmenratenkreditvertrag“ über einen „einmal ausnutzbaren Kredit von 737.897,82 EUR“ (einschließlich einer einmaligen Bearbeitungsgebühr) regelt näher die Laufzeit sowie die Soll- und Verzugszinsen. Die Inanspruchnahme der „Kundenvaluta“ ist laut Vertrag

„aufschiebend bedingt“ durch die „Beibringung nachstehend angeführter Sicherheiten (...)“: Angeführt sind die beiden Höchstbetragshypotheken, jeweils mit dem Zusatz „Mitbesicherung Pfandrecht für einen Höchstbetrag von (...) Forderungseinlösung gemäß Paragraph 1422, ABGB“.

[23] Die Nebenintervenientin stellte nach Bezahlung des offenen Betrags durch die Klägerin für die beiden Pfandrechte (C-LNr 9 und 10) am 9. Mai 2018 eine Löschungserklärung aus (Beilage ./X), die sie der Klägerin im Original mit einem Begleitschreiben übermittelte, in dem sie darauf hinwies, dass sie „jegliche Haftung nach Ablauf eines Monats ab Eingang des Einlösungsbetrags“ ablehne, weil innerhalb dieser Frist eine (bücherliche) „Anmerkung des Gläubigerwechsels“ möglich sei, und dass nach der Rechtsprechung „den Altgläubiger keine Handlungspflicht hinsichtlich der Weiterleitung von die Hypotheken betreffenden Zustellungen“ treffe (Beilage ./IX).

[24] 3.2 Eine Übertragung des Grundverhältnisses haben die Parteien im Rahmen der Umschuldung 2018 eindeutig nicht vorgenommen. Die Klägerin hat einen neuen Kreditvertrag mit der Schuldnerin über eine bestimmte Summe abgeschlossen und vereinbart, dass die auf der Liegenschaft der Schuldnerin im Grundbuch zu C-LNr 9 und 10 zugunsten der Altgläubigerin einverleibten Höchstbetragspfandrechte auf die Klägerin „gemäß § 1422 ABGB (...) übergehen“ sollten. In der Vereinbarung mit der Schuldnerin ist allerdings jeweils von „Mitbesicherung“ für den jeweiligen schon bisher einverleibten „Höchstbetrag“ die Rede. Demgegenüber sind aber wohl alle Beteiligten davon ausgegangen, dass eine Wiederausnützung des ursprünglichen, durch die beiden Höchstbetragshypotheken besicherten Kreditrahmens ausgeschlossen und das „alte“ Kreditverhältnis beendet wurde. Jedenfalls hätte die Übertragung der beiden bisherigen Höchstbetragspfandrechte auf die Klägerin hier als rechtsbegründender Vorgang im Wege der Einverleibung erfolgen müssen, um sachenrechtlich wirksam zu sein. Auch die für den Fall der Einlösung mögliche und hier allenfalls gewünschte Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine Festbetragshypothek erfordert eine Änderung des Pfandbestellungsvertrags, der durch Einverleibung zu erfolgen hat (5 Ob 10/09w). [24] 3.2 Eine Übertragung des Grundverhältnisses haben die Parteien im Rahmen der Umschuldung 2018 eindeutig nicht vorgenommen. Die Klägerin hat einen neuen Kreditvertrag mit der Schuldnerin über eine bestimmte Summe abgeschlossen und vereinbart, dass die auf der Liegenschaft der Schuldnerin im Grundbuch zu C-LNr 9 und 10 zugunsten der Altgläubigerin einverleibten Höchstbetragspfandrechte auf die Klägerin „gemäß Paragraph 1422, ABGB (...) übergehen“ sollten. In der Vereinbarung mit der Schuldnerin ist allerdings jeweils von „Mitbesicherung“ für den jeweiligen schon bisher einverleibten „Höchstbetrag“ die Rede. Demgegenüber sind aber wohl alle Beteiligten davon ausgegangen, dass eine Wiederausnützung des ursprünglichen, durch die beiden Höchstbetragshypotheken besicherten Kreditrahmens ausgeschlossen und das „alte“ Kreditverhältnis beendet wurde. Jedenfalls hätte die Übertragung der beiden bisherigen Höchstbetragspfandrechte auf die Klägerin hier als rechtsbegründender Vorgang im Wege der Einverleibung erfolgen müssen, um sachenrechtlich wirksam zu sein. Auch die für den Fall der Einlösung mögliche und hier allenfalls gewünschte Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine Festbetragshypothek erfordert eine Änderung des Pfandbestellungsvertrags, der durch Einverleibung zu erfolgen hat (5 Ob 10/09w).

[25] Wie die Beklagte bereits im erstinstanzlichen Verfahren eingewendet und auch das Erstgericht (wenngleich ohne nähere Begründung) erkannt hat, fehlt es daher an einer – die Aktivlegitimation der Klägerin nach § 61 GBG begründenden – Übertragung der beiden Höchstbetragshypotheken. [25] Wie die Beklagte bereits im erstinstanzlichen Verfahren eingewendet und auch das Erstgericht (wenngleich ohne nähere Begründung) erkannt hat, fehlt es daher an einer – die Aktivlegitimation der Klägerin nach Paragraph 61, GBG begründenden – Übertragung der beiden Höchstbetragshypotheken.

[26] 3.3 Die Löschungsklage war daher (auch in Form ihres Eventualbegehrens) wegen fehlender aktiver Klagslegitimation abzuweisen. Ob die Klage hier überdies auch wegen der vom Berufungsgericht herangezogenen Bestimmung des § 13 IO („Grundbuchsperr“) nicht erfolgreich sein konnte, weil sie sich – entgegen der Rechtsansicht der Klägerin – nicht auf einen bürgerlichen „Rang“ stützen konnte, der vor oder spätestens an dem Tag der Bekanntmachung des Inhalts des Edikts der Insolvenzeröffnung (vgl RS0121707 [T1]; RS0034769 [T4]) liegt, ist damit im vorliegenden Fall nur noch von theoretischer Bedeutung (vgl RS0043338 [T29]), weshalb Erörterungen dazu entbehrlich sind. [26] 3.3 Die Löschungsklage war daher (auch in Form ihres Eventualbegehrens) wegen fehlender aktiver Klagslegitimation abzuweisen. Ob die Klage hier überdies auch wegen der vom Berufungsgericht herangezogenen Bestimmung des Paragraph 13, IO („Grundbuchsperr“) nicht erfolgreich sein konnte, weil sie sich – entgegen der Rechtsansicht der Klägerin – nicht auf einen bürgerlichen „Rang“ stützen konnte, der vor oder spätestens

an dem Tag der Bekanntmachung des Inhalts des Edikts der Insolvenzeröffnung vergleiche RS0121707 [T1]; RS0034769 [T4]) liegt, ist damit im vorliegenden Fall nur noch von theoretischer Bedeutung vergleiche RS0043338 [T29]), weshalb Erörterungen dazu entbehrlich sind.

[27] 4. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. [27] 4. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E143918

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0030OB00183.24V.0226.000

Im RIS seit

02.04.2025

Zuletzt aktualisiert am

23.09.2025

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