

# TE OGH 2025/1/30 5Ob98/24h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.01.2025

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A\* K\*, 2. B\* K\*, beide vertreten durch Dr. Thomas Gratzl, Rechtsanwalt in Wels, wegen Einverleibung der Übertragung eines Pfandrechts ob der Liegenschaft EZ \* KG \*, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 10. Jänner 2024, AZ 32 R 98/23x, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Perg vom 11. September 2023, TZ 2240/2023, über den Rekurs der Einschreiterin A\* GmbH, \*, vertreten durch die Poduschka Partner Anwaltsgesellschaft mbH in Linz, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A\* K\*, 2. B\* K\*, beide vertreten durch Dr. Thomas Gratzl, Rechtsanwalt in Wels, wegen Einverleibung der Übertragung eines Pfandrechts ob der Liegenschaft EZ \* KG \*, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 10. Jänner 2024, AZ 32 R 98/23x, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Perg vom 11. September 2023, TZ 2240 aus 2023,, über den Rekurs der Einschreiterin A\* GmbH, \*, vertreten durch die Poduschka Partner Anwaltsgesellschaft mbH in Linz, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

- I. Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.römisch eins. Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.
- II. Die „Stellungnahme zum Revisionsrekurs“ der Einschreiterin vom 6. 5. 2024 wird zurückgewiesenrömisch zwei. Die „Stellungnahme zum Revisionsrekurs“ der Einschreiterin vom 6. 5. 2024 wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

[1] Der Erstantragsteller ist Alleineigentümer einer Liegenschaft, in deren Lastenblatt unter C-LNr 3a ein Pfandrecht für die Einschreiterin über die vollstreckbare Forderung von 171.040,55 EUR samt Zinsen/Kosten laut Exekutionsbewilligung 2023-06-05 (2 E 1637/23m) einverleibt ist.

[2] In dem der zwangsweise Begründung dieses Pfandrechts (§ 88 ff EO) zugrunde liegenden Exekutionsverfahren stellten die Antragsteller den auf einen Forderungsübergang nach § 1422 ABGB gestützten Antrag auf Übertragung des Pfandrechts der Einschreiterin auf den Zweitanspruchsteller und deren Durchführung im Grundbuch. [2] In dem der zwangsweise Begründung dieses Pfandrechts (Paragraph 88, ff EO) zugrunde liegenden

Exekutionsverfahren stellten die Antragsteller den auf einen Forderungsübergang nach Paragraph 1422, ABGB gestützten Antrag auf Übertragung des Pfandrechts der Einschreiterin auf den Zweitantragsteller und deren Durchführung im Grundbuch.

[3] Die Einschreiterin als (bisherige) Pfandgläubigerin stimmte der Übertragung des Pfandrechts auf den Zweitantragsteller nicht zu.

[4] Das Erstgericht als Exekutionsgericht stellte mit Beschluss fest, dass der Antrag auf Übertragung des im Grundbuch eingetragenen exekutiven Pfandrechts zugunsten der bisherigen Gläubigerin auf den neuen Gläubiger als (reine Grundbuchssache) im Grundbuchsverfahren zu entscheiden und zu erledigen sei.

[5] Das Erstgericht als Grundbuchsgericht bewilligte die Einverleibung der Übertragung des zugunsten der Einschreiterin zu C-LNr 3a eingetragenen Pfandrechts auf den Zweitantragsgegner.

[6] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Einschreiterin Folge und wies den Antrag ab.

[7] Im Fall der Einlösung der Forderung nach § 1422 ABGB gehe auch das Pfandrecht ipso jure auf den Zahlenden über. Die den Pfandrechtsübergang grundbücherlich nachvollziehende Eintragung habe nur deklarative Bedeutung zur Berichtigung des Grundbuchs. Es handle sich also um einen Fall des § 136 Abs 1 GBG. [7] Im Fall der Einlösung der Forderung nach Paragraph 1422, ABGB gehe auch das Pfandrecht ipso jure auf den Zahlenden über. Die den Pfandrechtsübergang grundbücherlich nachvollziehende Eintragung habe nur deklarative Bedeutung zur Berichtigung des Grundbuchs. Es handle sich also um einen Fall des Paragraph 136, Absatz eins, GBG.

[8] Als Grundlage der Eintragung genüge im Fall des § 136 GBG der „Nachweis der Unrichtigkeit“; dieser Nachweis sei nur dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen sei. Lasse sich der Nachweis der Unrichtigkeit iSd § 136 GBG sonst nicht erweisen, bedürfe es zur Antragstellung zusätzlich einer Zustimmung derjenigen Person, in deren bücherliche Rechte eingegriffen werden soll. Werde eine solche Erklärung nicht außergerichtlich abgegeben, sei deren Abgabe im Rechtsweg zu erzwingen. [8] Als Grundlage der Eintragung genüge im Fall des Paragraph 136, GBG der „Nachweis der Unrichtigkeit“; dieser Nachweis sei nur dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen sei. Lasse sich der Nachweis der Unrichtigkeit iSd Paragraph 136, GBG sonst nicht erweisen, bedürfe es zur Antragstellung zusätzlich einer Zustimmung derjenigen Person, in deren bücherliche Rechte eingegriffen werden soll. Werde eine solche Erklärung nicht außergerichtlich abgegeben, sei deren Abgabe im Rechtsweg zu erzwingen.

[9] Nach der Rechtsprechung habe die den Gläubigerwechsel zufolge Einlösung der Forderung nach § 1422 ABGB dokumentierende Eintragung in Gestalt einer Einverleibung zu geschehen. Zum Zweck der Einverleibung des Neugläubigers habe die Altgläubigerin eine beglaubigte Zustimmungserklärung abzugeben. Diese könne durch ein Urteil ersetzt werden. Die erleichterten Eintragungsvoraussetzungen für eine Grundbuchsberichtigung iSd § 136 GBG erlaubten es nicht, sich ohne urkundlichen Nachweis der Zustimmung eines von der Eintragung betroffenen Buchberechtigten oder ein diese Zustimmung ersetzendes Urteil über bücherliche Rechtspositionen hinwegzusetzen. [9] Nach der Rechtsprechung habe die den Gläubigerwechsel zufolge Einlösung der Forderung nach Paragraph 1422, ABGB dokumentierende Eintragung in Gestalt einer Einverleibung zu geschehen. Zum Zweck der Einverleibung des Neugläubigers habe die Altgläubigerin eine beglaubigte Zustimmungserklärung abzugeben. Diese könne durch ein Urteil ersetzt werden. Die erleichterten Eintragungsvoraussetzungen für eine Grundbuchsberichtigung iSd Paragraph 136, GBG erlaubten es nicht, sich ohne urkundlichen Nachweis der Zustimmung eines von der Eintragung betroffenen Buchberechtigten oder ein diese Zustimmung ersetzendes Urteil über bücherliche Rechtspositionen hinwegzusetzen.

[10] Im vorliegenden Fall liege die für eine Einverleibung nach § 136 GBG notwendige Mitwirkung der bisherigen Pfandgläubigerin (Einschreiterin), etwa durch Zustimmungserklärung oder durch (Ergänzungs-)Urteil gegen den Zedenten, jedoch nicht vor. [10] Im vorliegenden Fall liege die für eine Einverleibung nach Paragraph 136, GBG notwendige Mitwirkung der bisherigen Pfandgläubigerin (Einschreiterin), etwa durch Zustimmungserklärung oder durch (Ergänzungs-)Urteil gegen den Zedenten, jedoch nicht vor.

[11] Das Rekursgericht ließ den Revisionsrekurs zu, weil es zur Frage, inwiefern in einem Fall der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung die Zustimmung des Altgläubigers für die grundbücherliche Eintragung des Pfandrechtsübergangs auf den Einlösenden notwendig sei, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs gebe.

[12] Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Sie beantragen, den angefochtenen Beschluss abzuändern und den Beschluss des Erstgerichts wiederherzustellen.

### **Rechtliche Beurteilung**

[13] Die Einschreiterin bestritt in einer von ihr erstatteten „Stellungnahme zum Revisionsrekurs“ vom 6. 5. 2024 die Zulässigkeit und Berechtigung des Revisionsrekurses.

[14] I. Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, aber nicht berechtigt.[14] römisch eins. Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, aber nicht berechtigt.

[ 1 5 ] 1.1. Gibt das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wieder, so ist auf Ansuchen die zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen, ohne dass die sonst für eine solche Eintragung vom GBG 1955 geforderten Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Soweit dieser Nachweis durch die Erklärung eines Beteiligten erbracht werden kann, genügt eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde (§ 136 Abs 1 GBG). [15] 1.1. Gibt das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wieder, so ist auf Ansuchen die zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen, ohne dass die sonst für eine solche Eintragung vom GBG 1955 geforderten Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Soweit dieser Nachweis durch die Erklärung eines Beteiligten erbracht werden kann, genügt eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde (Paragraph 136, Absatz eins, GBG).

[16] Würden durch die Berichtigung bestehende bürgerliche Rechte Dritter betroffen, kann die Berichtigung nur unter Wahrung dieser Rechte bewilligt werden (§ 136 Abs 2 GBG). [16] Würden durch die Berichtigung bestehende bürgerliche Rechte Dritter betroffen, kann die Berichtigung nur unter Wahrung dieser Rechte bewilligt werden (Paragraph 136, Absatz 2, GBG).

[ 1 7 ] 1.2. Die Anwendung des § 136 GBG erfolgt nach ständiger Rechtsprechung in der Regel nur dann, wenn nachträglich eine Rechtsänderung außerbüchlich eingetreten ist (RS0079847 [T1]; RS0060992 [T1]) und mit der Grundbuchsberichtigung die Nachführung des Grundbuchstands an die wahre, außerbüchlich eingetretene Rechtslage vorgenommen wird (RS0060992 [T3]; RS0061010). Eine nach dieser Bestimmung erwirkte Eintragung hat, weil lediglich die tatsächliche Rechtslage nachvollzogen wird, bloß deklarative Bedeutung (RS0079847 [T3]). [17] 1.2. Die Anwendung des Paragraph 136, GBG erfolgt nach ständiger Rechtsprechung in der Regel nur dann, wenn nachträglich eine Rechtsänderung außerbüchlich eingetreten ist (RS0079847 [T1]; RS0060992 [T1]) und mit der Grundbuchsberichtigung die Nachführung des Grundbuchstands an die wahre, außerbüchlich eingetretene Rechtslage vorgenommen wird (RS0060992 [T3]; RS0061010). Eine nach dieser Bestimmung erwirkte Eintragung hat, weil lediglich die tatsächliche Rechtslage nachvollzogen wird, bloß deklarative Bedeutung (RS0079847 [T3]).

[18] Zweck des Berichtigungsverfahrens ist die erleichterte Nachführung des Grundbuchstands an die wahre Rechtslage. Als Grundlage der Eintragung genügt im Fall des § 136 GBG der Nachweis der Unrichtigkeit. Dieser Nachweis tritt an die Stelle der sonst (§§ 31 ff GBG) geforderten urkundlichen Unterlagen und ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist (RS0061010 [T5]). Soweit dieser Nachweis durch die Erklärung eines Beteiligten erbracht werden kann, genügt eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde (§ 136 Abs 1 Satz 2 GBG). [18] Zweck des Berichtigungsverfahrens ist die erleichterte Nachführung des Grundbuchstands an die wahre Rechtslage. Als Grundlage der Eintragung genügt im Fall des Paragraph 136, GBG der Nachweis der Unrichtigkeit. Dieser Nachweis tritt an die Stelle der sonst (Paragraphen 31, ff GBG) geforderten urkundlichen Unterlagen und ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist (RS0061010 [T5]). Soweit dieser Nachweis durch die Erklärung eines Beteiligten erbracht werden kann, genügt eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde (Paragraph 136, Absatz eins, Satz 2 GBG).

[19] Lässt sich der Nachweis der Unrichtigkeit iSd § 136 GBG sonst nicht erbringen, bedarf es zur Antragstellung zusätzlich einer Erklärung derjenigen Person, in deren bürgerliche Rechte eingegriffen werden soll, dahin, dass sie in eine Richtigstellung einwilligt. Wird eine solche Erklärung nicht außergerichtlich abgegeben, ist deren Abgabe nur im Rechtsweg zu erzwingen (RS0045887). [19] Lässt sich der Nachweis der Unrichtigkeit iSd Paragraph 136, GBG sonst nicht erbringen, bedarf es zur Antragstellung zusätzlich einer Erklärung derjenigen Person, in deren bürgerliche Rechte

eingegriffen werden soll, dahin, dass sie in eine Richtigstellung einwilligt. Wird eine solche Erklärung nicht außergerichtlich abgegeben, ist deren Abgabe nur im Rechtsweg zu erzwingen (RS0045887).

[20] 1.3. Soweit es als Grundlage für die Berichtigung des Nachweises durch Urkunden bedarf, ist § 94 Abs 1 GBG zu berücksichtigen, wonach das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen darf, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Der Urkundeninhalt muss nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheinen, sondern darf auch materiell-rechtlich nicht irgendwelche Zweifel aufkommen lassen (vgl RS0060878; RS0060573). [20] 1.3. Soweit es als Grundlage für die Berichtigung des Nachweises durch Urkunden bedarf, ist Paragraph 94, Absatz eins, GBG zu berücksichtigen, wonach das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen darf, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Der Urkundeninhalt muss nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheinen, sondern darf auch materiell-rechtlich nicht irgendwelche Zweifel aufkommen lassen vergleiche RS0060878; RS0060573).

[21] Im Fall des Berichtigungsverfahrens nach § 136 Abs 1 GBG darf daher kein Zweifel daran bestehen, dass die begehrte Eintragung nur dazu dient, den Grundbuchstand mit der tatsächlichen Rechtslage in Einklang zu bringen (5 Ob 111/19p). [21] Im Fall des Berichtigungsverfahrens nach Paragraph 136, Absatz eins, GBG darf daher kein Zweifel daran bestehen, dass die begehrte Eintragung nur dazu dient, den Grundbuchstand mit der tatsächlichen Rechtslage in Einklang zu bringen (5 Ob 111/19p).

[ 2 2 ] 2.1. Wer die Schuld eines anderen, für die er nicht haftet (§ 1358 ABGB), bezahlt, kann vor oder bei der Zahlung vom Gläubiger die Abtretung seiner Rechte verlangen; hat er dies getan, so wirkt die Zahlung als Einlösung der Forderung („notwendige Zession“; § 1422 ABGB). [22] 2.1. Wer die Schuld eines anderen, für die er nicht haftet (Paragraph 1358, ABGB), bezahlt, kann vor oder bei der Zahlung vom Gläubiger die Abtretung seiner Rechte verlangen; hat er dies getan, so wirkt die Zahlung als Einlösung der Forderung („notwendige Zession“; Paragraph 1422, ABGB).

[23] Für den Forderungsübergang nach § 1422 ABGB ist es wesentlich, dass der Einlösende vor oder bei der Zahlung vom Gläubiger die Abtretung der Rechte verlangt (RS0033441 [T3]); dieses Verlangen kann – materiell-rechtlich – auch konkludent erfolgen oder nach den Umständen des Falls als selbstverständlich vorausgesetzt werden (RS0033441 [T2, T4, T5]). [23] Für den Forderungsübergang nach Paragraph 1422, ABGB ist es wesentlich, dass der Einlösende vor oder bei der Zahlung vom Gläubiger die Abtretung der Rechte verlangt (RS0033441 [T3]); dieses Verlangen kann – materiell-rechtlich – auch konkludent erfolgen oder nach den Umständen des Falls als selbstverständlich vorausgesetzt werden (RS0033441 [T2, T4, T5]).

[ 2 4 ] 2.2. Die „notwendige“ Zession des § 1422 ABGB hat dieselben Wirkungen wie die Legalzession nach § 1358 ABGB (RS0033405). Insbesondere gehen in beiden Fällen Hypotheken in Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes mit der Zession ex lege, ohne weiteren sachenrechtlichen Übertragungsakt über (8 Ob 99/11h; RS0033420; RS0011276; RS0016154; RS0011476). [24] 2.2. Die „notwendige“ Zession des Paragraph 1422, ABGB hat dieselben Wirkungen wie die Legalzession nach Paragraph 1358, ABGB (RS0033405). Insbesondere gehen in beiden Fällen Hypotheken in Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes mit der Zession ex lege, ohne weiteren sachenrechtlichen Übertragungsakt über (8 Ob 99/11h; RS0033420; RS0011276; RS0016154; RS0011476).

[25] Bei der Einlösung einer Hypothekarschuld geht die Hypothek demnach ohne bürgerliche Eintragung auf den Zahler über, der die Forderung einlöst (RS0033420, RS0011276 [T3]). Der bürgerlichen Eintragung dieses Vorgangs kommt nur deklarative Bedeutung zu, sie dient nur zur Berichtigung des Grundbuchs (5 Ob 111/19p; RS0011276).

[26] Der Übergang ist zwar durch eine Berichtigung iSd § 136 GBG und nur mit deklarativer Wirkung im Grundbuch einzutragen (RS0016154; RS0011276 [T8]; RS0033420 [T2]). Nach der Rechtsprechung hat diese den Gläubigerwechsel ersichtlich machende Eintragung aber dennoch in Gestalt einer Einverleibung – und nicht etwa in Form einer Anmerkung – zu geschehen (RS0016154; RS0011276 [T4]). [26] Der Übergang ist zwar durch eine Berichtigung iSd Paragraph 136, GBG und nur mit deklarativer Wirkung im Grundbuch einzutragen (RS0016154; RS0011276 [T8]; RS0033420 [T2]). Nach der Rechtsprechung hat diese den Gläubigerwechsel ersichtlich machende Eintragung aber dennoch in Gestalt einer Einverleibung – und nicht etwa in Form einer Anmerkung – zu geschehen (RS0016154; RS0011276 [T4]).

[ 2 7 ] 2.3. Diese Grundsätze gelten sowohl für vertraglich, als auch für richterliche Pfandrechte nach der EO, wie insbesondere Zwangshypotheken (§ 88 ff EO; 3 Ob 140/87 = RS0033428 [Übergang eines richterlichen Pfandrechts gemäß § 1422 ABGB]; vgl P. Bydlinski in KBB7 § 1358 ABGB Rz 12 „wie auch immer entstandene“). [27] 2.3. Diese Grundsätze gelten sowohl für vertraglich, als auch für richterliche Pfandrechte nach der EO, wie insbesondere Zwangshypotheken (Paragraph 88, ff EO; 3 Ob 140/87 = RS0033428 [Übergang eines richterlichen Pfandrechts gemäß Paragraph 1422, ABGB]; vergleiche P. Bydlinski in KBB7 Paragraph 1358, ABGB Rz 12 „wie auch immer entstandene“).

[28] Gründe dafür, in diesem Zusammenhang nach dem Titel des Pfandrechts zu differenzieren, gibt es nicht. Sowohl die vertraglich begründete Hypothek als auch die auf einem Richterspruch beruhende Hypothek führen ein Buchleben, soweit es ihre Begründung, ihren Fortbestand und ihr Ende betrifft. Geht das Pfandrecht außerbücherlich (etwa im Weg des § 1358 ABGB oder § 1422 ABGB) über, so ist die Liegenschaft aufgrund der Bucheintragung weiterhin verhaftet. Der Buchstand ist nur bezüglich des Berechtigten falsch, nicht aber bezüglich des Verhaftetseins der Liegenschaft als solche (Reischauer in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1422 Rz 70). [28] Gründe dafür, in diesem Zusammenhang nach dem Titel des Pfandrechts zu differenzieren, gibt es nicht. Sowohl die vertraglich begründete Hypothek als auch die auf einem Richterspruch beruhende Hypothek führen ein Buchleben, soweit es ihre Begründung, ihren Fortbestand und ihr Ende betrifft. Geht das Pfandrecht außerbücherlich (etwa im Weg des Paragraph 1358, ABGB oder Paragraph 1422, ABGB) über, so ist die Liegenschaft aufgrund der Bucheintragung weiterhin verhaftet. Der Buchstand ist nur bezüglich des Berechtigten falsch, nicht aber bezüglich des Verhaftetseins der Liegenschaft als solche (Reischauer in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 1422, Rz 70).

[ 2 9 ] 3.1. Nach der Entscheidung des Fachsenats zu 5 Ob 94/95 erfordert eine Grundbuchsberichtigung zur Dokumentation eines Forderungsübergangs nach § 1422 ABGB den urkundlichen Nachweis der Zustimmung des von der Eintragung betroffenen Altgläubigers. Die erleichterten Eintragungsvoraussetzungen für eine Grundbuchsberichtigung iSd § 136 GBG erlaubten es nicht, sich ohne urkundlichen Nachweis der Zustimmung eines von der Eintragung betroffenen Buchberechtigten oder ein diese Zustimmung ersetzendes Urteil über bücherliche Rechtspositionen hinwegzusetzen. § 136 Abs 2 GBG ordne vielmehr ausdrücklich an, dass die Berichtigung nur unter Wahrung der hievon betroffenen bücherlichen Rechte Dritter bewilligt werden könne. Hier würde durch die Einverleibung des Forderungsübergangs die bisherige Pfandgläubigerin ihre bücherliche Rechtsposition verlieren, sodass diese in den Nachweis des Forderungsübergangs einzubeziehen sei. Das könne durch eine beglaubigte Zustimmungserklärung der Zedentin, aber auch dadurch geschehen, dass gemäß § 10 EO ein Ergänzungsurteil gegen die Zedentin erwirkt werde (5 Ob 94/95). [29] 3.1. Nach der Entscheidung des Fachsenats zu 5 Ob 94/95 erfordert eine Grundbuchsberichtigung zur Dokumentation eines Forderungsübergangs nach Paragraph 1422, ABGB den urkundlichen Nachweis der Zustimmung des von der Eintragung betroffenen Altgläubigers. Die erleichterten Eintragungsvoraussetzungen für eine Grundbuchsberichtigung iSd Paragraph 136, GBG erlaubten es nicht, sich ohne urkundlichen Nachweis der Zustimmung eines von der Eintragung betroffenen Buchberechtigten oder ein diese Zustimmung ersetzendes Urteil über bücherliche Rechtspositionen hinwegzusetzen. Paragraph 136, Absatz 2, GBG ordne vielmehr ausdrücklich an, dass die Berichtigung nur unter Wahrung der hievon betroffenen bücherlichen Rechte Dritter bewilligt werden könne. Hier würde durch die Einverleibung des Forderungsübergangs die bisherige Pfandgläubigerin ihre bücherliche Rechtsposition verlieren, sodass diese in den Nachweis des Forderungsübergangs einzubeziehen sei. Das könne durch eine beglaubigte Zustimmungserklärung der Zedentin, aber auch dadurch geschehen, dass gemäß Paragraph 10, EO ein Ergänzungsurteil gegen die Zedentin erwirkt werde (5 Ob 94/95).

[ 3 0 ] 3.2. Hoyer (in seiner Glosse zu 5 Ob 94/95, NZ 1996/357) stimmte dieser Entscheidung nur im Ergebnis zu. Die Entscheidung könne sich [nur] auf das Prinzip des bücherlichen Vormannes (§§ 21 ff GBG) stützen. Der Hinweis auf § 136 Abs 2 GBG gehe fehl; die Norm beziehe sich ihrer systematischen Stellung nach nur auf Rechte, die von dem zu löschenden abhängig seien. Im zu 5 Ob 94/95 entschiedenen Fall gehe es aber um das Recht selbst. [30] 3.2. Hoyer (in seiner Glosse zu 5 Ob 94/95, NZ 1996/357) stimmte dieser Entscheidung nur im Ergebnis zu. Die Entscheidung könne sich [nur] auf das Prinzip des bücherlichen Vormannes (Paragraphen 21, ff GBG) stützen. Der Hinweis auf Paragraph 136, Absatz 2, GBG gehe fehl; die Norm beziehe sich ihrer systematischen Stellung nach nur auf Rechte, die von dem zu löschenden abhängig seien. Im zu 5 Ob 94/95 entschiedenen Fall gehe es aber um das Recht selbst.

[ 3 1 ] Stabentheiner/Kolbitsch-Franz (in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.05 § 1422 Rz 8) konstatieren zwar, dass die Rechtsprechung den urkundlichen Nachweis der Zustimmung des Altgläubigers zu dieser Eintragung oder ein diese Zustimmung ersetzendes Urteil verlangt. Ihrer Ansicht nach müsste es aufgrund des automatischen

Pfandrechtsübergangs aber ausreichen, dass der bisherige Gläubiger, der verpflichtet sei, an der deklarativen Eintragung des Übergangs der Hypothek in der dafür erforderlichen Weise mitzuwirken, in grundbuchsfähiger Form die für den Rechtsübergang maßgebenden Tatsachen [Bezahlung der besicherten Forderung durch den Dritten und rechtzeitige Abgabe der Einlösungserklärung] bestätige. [31] Stabentheiner/Kolbitsch-Franz (in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.05 Paragraph 1422, Rz 8) konstatieren zwar, dass die Rechtsprechung den urkundlichen Nachweis der Zustimmung des Altgläubigers zu dieser Eintragung oder ein diese Zustimmung ersetzendes Urteil verlangt. Ihrer Ansicht nach müsste es aufgrund des automatischen Pfandrechtsübergangs aber ausreichen, dass der bisherige Gläubiger, der verpflichtet sei, an der deklarativen Eintragung des Übergangs der Hypothek in der dafür erforderlichen Weise mitzuwirken, in grundbuchsfähiger Form die für den Rechtsübergang maßgebenden Tatsachen [Bezahlung der besicherten Forderung durch den Dritten und rechtzeitige Abgabe der Einlösungserklärung] bestätige.

[32] Reischauer (in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1422 Rz 45) schloss sich dieser Auffassung ausdrücklich an; W. Faber (in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar4 § 1423 ABGB Rz 19) referiert diese, ohne selbst dazu Stellung zu nehmen. [32] Reischauer (in Rummel/Lukas, ABGB4 Paragraph 1422, Rz 45) schloss sich dieser Auffassung ausdrücklich an; W. Faber (in Schwimann/Kodek, ABGB Praxiskommentar4 Paragraph 1423, ABGB Rz 19) referiert diese, ohne selbst dazu Stellung zu nehmen.

[ 3 3 ] 3.3. Der erkennende Senat teilt diese in der Literatur vertretene Auffassung, dass es nicht jedenfalls (des urkundlichen Nachweises) der Zustimmung des Altgläubigers oder eines diese Zustimmung ersetzenden Urteils bedarf.

[34] Nach ständiger Rechtsprechung ist § 136 Abs 1 GBG dann anzuwenden, wenn nachträglich eine Rechtsänderung außerbücherlich eingetreten ist und mit der Grundbuchsberichtigung der Grundbuchstand an die wahre Rechtslage nachgeführt wird. Als Grundlage der Eintragung genügt im Fall des § 136 GBG der „Nachweis der Unrichtigkeit“; dieser Nachweis ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Soweit dieser Nachweis durch die Erklärung eines Beteiligten erbracht werden kann, genügt freilich eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde (Nachweise oben zu Punkt 1.2.). [34] Nach ständiger Rechtsprechung ist Paragraph 136, Absatz eins, GBG dann anzuwenden, wenn nachträglich eine Rechtsänderung außerbücherlich eingetreten ist und mit der Grundbuchsberichtigung der Grundbuchstand an die wahre Rechtslage nachgeführt wird. Als Grundlage der Eintragung genügt im Fall des Paragraph 136, GBG der „Nachweis der Unrichtigkeit“; dieser Nachweis ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist. Soweit dieser Nachweis durch die Erklärung eines Beteiligten erbracht werden kann, genügt freilich eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde (Nachweise oben zu Punkt 1.2.).

[35] Als offenkundig kann nur gelten, was sich unmittelbar aus dem Gesetz oder aus dem Nachweis gewisser Tatsachen in Verbindung mit dem Gesetz ergibt (RS0040040 [T7]). Als öffentliche Urkunden iSd § 136 GBG gelten alle öffentlichen Urkunden (§ 292 ZPO), also nicht nur die öffentlichen Urkunden nach der taxativen Aufzählung der für eine Einverleibung tauglichen öffentlichen Urkunden in § 33 GBG. Um als öffentliche Urkunde iSd § 292 ZPO zu gelten, müssen Urkunden von einer öffentlichen Behörde ausgestellt, von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person errichtet oder durch besondere gesetzliche Vorschrift als öffentliche Urkunde erklärt worden sein (5 Ob 204/06w mwN). So sind Notare (unter anderem) befugt, über Rechtserklärungen und Tatsachen, aus welchen Rechte abgeleitet werden, öffentliche Urkunden auszufertigen (§ 1 NO). Die Notariatsordnung (NO) regelt dazu in ihrem I. Teil, V. Hauptstück, III. Abschnitt die Beurkundung von Tatsachen und Erklärungen. Den nach diesem Abschnitt ausgestellten Bestätigungen kommt nach § 76 Abs 2 NO die Beweiskraft öffentlicher Urkunden zu, wenn sie den Vorschriften der §§ 77 bis 90 NO entsprechen. Sie begründen vollen Beweis dessen, was amtlich erklärt oder vom Notar bezeugt wird (5 Ob 63/14x). [35] Als offenkundig kann nur gelten, was sich unmittelbar aus dem Gesetz oder aus dem Nachweis gewisser Tatsachen in Verbindung mit dem Gesetz ergibt (RS0040040 [T7]). Als öffentliche Urkunden iSd Paragraph 136, GBG gelten alle öffentlichen Urkunden (Paragraph 292, ZPO), also nicht nur die öffentlichen Urkunden nach der taxativen Aufzählung der für eine Einverleibung tauglichen öffentlichen Urkunden in Paragraph 33, GBG. Um als öffentliche Urkunde iSd Paragraph 292, ZPO zu gelten, müssen Urkunden von einer öffentlichen Behörde ausgestellt, von einer mit öffentlichem Glauben versehenen Person errichtet oder durch besondere gesetzliche Vorschrift als öffentliche Urkunde erklärt worden sein (5 Ob 204/06w mwN). So sind Notare (unter anderem) befugt, über Rechtserklärungen und Tatsachen, aus welchen Rechte abgeleitet werden, öffentliche Urkunden auszufertigen (Paragraph eins, NO). Die Notariatsordnung (NO) regelt dazu in ihrem römisch eins. Teil, römisch fünf. Hauptstück,

römisch drei. Abschnitt die Beurkundung von Tatsachen und Erklärungen. Den nach diesem Abschnitt ausgestellten Bestätigungen kommt nach Paragraph 76, Absatz 2, NO die Beweiskraft öffentlicher Urkunden zu, wenn sie den Vorschriften der Paragraphen 77 bis 90 NO entsprechen. Sie begründen vollen Beweis dessen, was amtlich erklärt oder vom Notar bezeugt wird (5 Ob 63/14x).

[36] Mit einer in diesem Sinn in grundbuchsfähiger Form erfolgten Bestätigung (als öffentliche Urkunde oder gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde) der für den Rechtsübergang nach § 1422 ABGB maßgebenden Tatsachen der Bezahlung der besicherten Forderung durch den Dritten und rechtzeitige Abgabe der Einlösungserklärung lässt sich der für die Anwendung des § 136 GBG erforderliche Nachweis der außerbücherlich eingetretenen Rechtsänderung erbringen. [36] Mit einer in diesem Sinn in grundbuchsfähiger Form erfolgten Bestätigung (als öffentliche Urkunde oder gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde) der für den Rechtsübergang nach Paragraph 1422, ABGB maßgebenden Tatsachen der Bezahlung der besicherten Forderung durch den Dritten und rechtzeitige Abgabe der Einlösungserklärung lässt sich der für die Anwendung des Paragraph 136, GBG erforderliche Nachweis der außerbücherlich eingetretenen Rechtsänderung erbringen.

[ 3 7 ] 4.1. Damit ist für den Standpunkt der Antragsteller aber letztlich nichts gewonnen. Die von ihnen vorgelegten Urkunden erfüllen die genannten Form- und Inhaltserfordernisse nämlich nicht.

[ 3 8 ] 4.2. Die Antragsteller verweisen zum Nachweis der Zession auf zwei Schreiben des die Einschreiterin vertretenden Rechtsanwalts vom 5. 7. 2023 und 12. 7. 2023 sowie auf den Schuld- und Pfandbestellungsvertrag vom 28. 6. 2023.

[39] In den genannten, nicht beglaubigten Schreiben bestätigt der Vertreter der Einschreiterin zwar, dass ihre durch das Zwangspfandrecht besicherten Forderungen durch Zahlung („offenbar vom Sohn“ des Verpflichteten) vollständig erfüllt worden seien. Diesen Urkunden ist aber nicht zu entnehmen, dass der Zweitantragsteller spätestens bei der Zahlung das Einlösungsbegehren iSd § 1422 ABGB gestellt hätte. In dem (nur) von den beiden Antragstellern in Notariatsaktsform abgeschlossenen Schuld- und Pfandbestellungsvertrag hielten diese zwar fest, dass die Forderung samt Pfandrecht durch Einlösung von der Einschreiterin auf den Zweitantragsteller übergegangen sei, die Einschreiterin (als Altgläubigerin) wurde in diese Vereinbarung aber in keiner Form eingebunden. [39] In den genannten, nicht beglaubigten Schreiben bestätigt der Vertreter der Einschreiterin zwar, dass ihre durch das Zwangspfandrecht besicherten Forderungen durch Zahlung („offenbar vom Sohn“ des Verpflichteten) vollständig erfüllt worden seien. Diesen Urkunden ist aber nicht zu entnehmen, dass der Zweitantragsteller spätestens bei der Zahlung das Einlösungsbegehren iSd Paragraph 1422, ABGB gestellt hätte. In dem (nur) von den beiden Antragstellern in Notariatsaktsform abgeschlossenen Schuld- und Pfandbestellungsvertrag hielten diese zwar fest, dass die Forderung samt Pfandrecht durch Einlösung von der Einschreiterin auf den Zweitantragsteller übergegangen sei, die Einschreiterin (als Altgläubigerin) wurde in diese Vereinbarung aber in keiner Form eingebunden.

[40] Der Nachweis der „Unrichtigkeit“ iSd § 136 Abs 1 letzter Satz GBG ist damit demnach nicht erbracht. [40] Der Nachweis der „Unrichtigkeit“ iSd Paragraph 136, Absatz eins, letzter Satz GBG ist damit demnach nicht erbracht.

[41] 4.3. Dem Revisionsrekurs kommt damit keine Berechtigung zu.

[ 4 2 ] II. Die von der Einschreiterin erstattete Stellungnahme vom 6. 5. 2024 ist im Zweifel als Revisionsrekursbeantwortung zu deuten. [42] römisch zwei. Die von der Einschreiterin erstattete Stellungnahme vom 6. 5. 2024 ist im Zweifel als Revisionsrekursbeantwortung zu deuten.

[43] Das Rechtsmittelverfahren in Grundbuchsachen ist einseitig (RS0116902). Eine Rechtsmittelbeantwortung ist daher jedenfalls unzulässig (§ 124 letzter Satz, § 126 Abs 2 letzter Satz GBG) und zurückzuweisen (RS0116902 [T1]). [43] Das Rechtsmittelverfahren in Grundbuchsachen ist einseitig (RS0116902). Eine Rechtsmittelbeantwortung ist daher jedenfalls unzulässig (Paragraph 124, letzter Satz, Paragraph 126, Absatz 2, letzter Satz GBG) und zurückzuweisen (RS0116902 [T1]).

#### **Textnummer**

E143787

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2025:00500B00098.24H.0130.000

**Im RIS seit**

26.03.2025

**Zuletzt aktualisiert am**

10.10.2025

**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](http://www.jusline.at)