jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/5/30 5Ob29/06k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.05.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller

1. Karin S*****, geboren 18. Jänner 1966, 2. Ronald S*****, geboren 30. August 1966, beide *****, beide vertreten durch Dr. Hans Rant, Dr. Kurt Freyler, Rechtsanwälte in Wien, wegen Grundbuchshandlungen ob der EZ 423 GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. November 2005, AZ 47 R 772/05k, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 9. September 2005, TZ 4212/2005, bestätigt wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Zweitantragsteller war Eigentümer von 108/3518-Anteilen an der Liegenschaft EZ 423 GB *****, Grundstücksadresse R*****, womit Wohnungseigentum an W C 3 (Haus C/Top 3) verbunden war. Aufgrund seines Antrags vom 11. 5. 2005 wurde die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ob seiner Anteile im Range TZ 2305/2005 bewilligt.

Im Range TZ 2306/2005 wurde auf dem Anteil des Zweitantragstellers ein Pfandrecht zugunsten der E***** AG vorgemerkt.

Mit Kaufvertrag vom 24. 4. 2005 erwarb die Erstantragstellerin die Hälfte der 108/3518-Anteile an der genannten Liegenschaft vom Zweitantragsteller unter gleichzeitiger Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002. Ihr Eigentumsrecht wurde im Rang TZ 2305/2005 unter Begründung der neuen B-LNR 45 und 46 einverleibt. Gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG wurde die Verbindung der Anteile angemerkt. Gleichzeitig wurde das Pfandrecht der E***** AG ob C-LNR 98 auf den Anteilen der neubegründeten Eigentümerpartnerschaft vorgemerkt.Mit Kaufvertrag vom 24. 4. 2005 erwarb die Erstantragstellerin die Hälfte der 108/3518-Anteile an der genannten Liegenschaft vom Zweitantragsteller unter gleichzeitiger Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß Paragraph 13, WEG 2002. Ihr Eigentumsrecht wurde im Rang TZ 2305/2005 unter Begründung der neuen B-LNR 45 und 46 einverleibt. Gemäß Paragraphen 5, Absatz 3,, 13 Absatz 3, WEG wurde die Verbindung der Anteile angemerkt. Gleichzeitig wurde das Pfandrecht der E***** AG ob C-LNR 98 auf den Anteilen der neubegründeten Eigentümerpartnerschaft vorgemerkt.

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten beide Antragsteller die Löschung dieses Pfandrechts gemäß§ 57 GBG als Zwischeneintragung, weil es - im Rang TZ 2306/2005 begründet - dem Rang der Rangordnungsanmerkung (TZ 2305/2005) nachfolge. Das Erstgericht wies das Begehren ab. Eine ungleiche Belastung der verbundenen Anteile durch Löschung eines Pfandrechts auf dem halben Mindestanteil sei gemäß §§ 5 Abs 3, 13 Abs 3 WEG 2002 unzulässig. Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrten beide Antragsteller die Löschung dieses Pfandrechts gemäß Paragraph 57, GBG als Zwischeneintragung, weil es - im Rang TZ 2306/2005 begründet - dem Rang der Rangordnungsanmerkung (TZ 2305/2005) nachfolge. Das Erstgericht wies das Begehren ab. Eine ungleiche Belastung der verbundenen Anteile durch Löschung eines Pfandrechts auf dem halben Mindestanteil sei gemäß Paragraphen 5, Absatz 3,, 13 Absatz 3, WEG 2002 unzulässig. Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Gemäß § 13 Abs 2 WEG 2002 dürften Anteile der Partner einer Eigentümerpartnerschaft nicht verschieden belastet sein. Gemäß Abs 3 leg cit würden durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürften.Gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WEG 2002 dürften Anteile der Partner einer Eigentümerpartnerschaft nicht verschieden belastet sein. Gemäß Absatz 3, leg cit würden durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürften.

Zufolge § 57 Abs 1 GBG seien nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen, die nach dem tatsächlichen Buchstand eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden, nicht aber solche, die sich auf ein Recht bezögen, das der Anmerkung vorgehe oder die keine neue Belastung der dinglichen Rechte des bisherigen Berechtigten enthielten. Der Erwerber müsse sich auch solche Zwischeneintragungen gefallen lassen, die ohne seine Zustimmung hätten erwirkt werden können, wenn er schon im Zeitpunkt der Ranganmerkung einverleibt gewesen wäre.Zufolge Paragraph 57, Absatz eins, GBG seien nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen, die nach dem tatsächlichen Buchstand eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden, nicht aber solche, die sich auf ein Recht bezögen, das der Anmerkung vorgehe oder die keine neue Belastung der dinglichen Rechte des bisherigen Berechtigten enthielten. Der Erwerber müsse sich auch solche Zwischeneintragungen gefallen lassen, die ohne seine Zustimmung hätten erwirkt werden können, wenn er schon im Zeitpunkt der Ranganmerkung einverleibt gewesen wäre.

Der Zweitantragsteller habe bei Veräußerung an die Erstantragstellerin die bestehende Rangordnung nur zur Hälfte ausgenützt. Das bedeute, dass er mit seinem halben Mindestanteil Miteigentümer der Liegenschaft geblieben sei und, wäre nicht das Hindernis des § 13 Abs 3 WEG 2002, das in Frage stehende Pfandrecht gegen sich gelten lassen müsse.Der Zweitantragsteller habe bei Veräußerung an die Erstantragstellerin die bestehende Rangordnung nur zur Hälfte ausgenützt. Das bedeute, dass er mit seinem halben Mindestanteil Miteigentümer der Liegenschaft geblieben sei und, wäre nicht das Hindernis des Paragraph 13, Absatz 3, WEG 2002, das in Frage stehende Pfandrecht gegen sich gelten lassen müsse.

Zwar würde es bei einem Erfolg des Löschungsbegehrens zu keiner unterschiedlichen Belastung der Mindestanteile kommen, doch stehe die Tatsache, dass der Zweitantragsteller die Zwischeneintragung gegen sich gelten lassen müsse und daher § 57 GBG nicht Anspruch nehmen könne, der begehrten Löschung entgegen. Daher müsse auch die Erstantragstellerin das Pfandrecht gegen sich gelten lassen. Der Oberste Gerichtshof habe bereits erkannt, dass im Fall des Konkurses gegen nur einen der Eigentumspartner und der erfolgreichen Anfechtung der Rechtshandlung des insolvent gewordenen Eigentumspartners die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 2 erster Satz WEG 1975 (nunmehr § 13 Abs 3 WEG 2002) bewirke, dass ein Weiterbestand eines Pfandrechts nur auf dem Anteil des nicht insolventen Eigentumspartners nicht in Betracht komme. Daher habe die wirksame Anfechtung der Verfügung eines Eigentumspartners die Unwirksamkeit der gesamten Verfügung gegenüber den Konkursgläubigern zur Folge.Zwar würde es bei einem Erfolg des Löschungsbegehrens zu keiner unterschiedlichen Belastung der Mindestanteile kommen, doch stehe die Tatsache, dass der Zweitantragsteller die Zwischeneintragung gegen sich gelten lassen müsse und daher Paragraph 57, GBG nicht Anspruch nehmen könne, der begehrten Löschung entgegen. Daher müsse auch die Erstantragstellerin das Pfandrecht gegen sich gelten lassen. Der Oberste Gerichtshof habe bereits erkannt, dass im Fall des Konkurses gegen nur einen der Eigentumspartner und der erfolgreichen Anfechtung der Rechtshandlung des

insolvent gewordenen Eigentumspartners die zwingende Bestimmung des Paragraph 9, Absatz 2, erster Satz WEG 1975 (nunmehr Paragraph 13, Absatz 3, WEG 2002) bewirke, dass ein Weiterbestand eines Pfandrechts nur auf dem Anteil des nicht insolventen Eigentumspartners nicht in Betracht komme. Daher habe die wirksame Anfechtung der Verfügung eines Eigentumspartners die Unwirksamkeit der gesamten Verfügung gegenüber den Konkursgläubigern zur Folge.

Auf den vorliegenden Fall angewendet, habe das zur Konsequenz, dass die Erstantragstellerin die Zwischeneintragung gegen sich gelten lassen müsse, weil diese dem Zweitantragsteller gegenüber nicht gelöscht werden könne.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Löschung einer Zwischeneintragung gemäß § 57 GBG, die nur den Anteil eines der Partner einer Eigentümergemeinschaft betreffe, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der Löschung einer Zwischeneintragung gemäß Paragraph 57, GBG, die nur den Anteil eines der Partner einer Eigentümergemeinschaft betreffe, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller, der aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig ist. Er ist jedoch nicht berechtigt.

In der vom Rekursgericht und den Revisionsrekurswerbern zitierten Entscheidung5 Ob 2403/96k (= SZ 70/191) hat der erkennende Senat ausgesprochen, dass die erfolgreiche Anfechtung der Verfügungshandlung eines Eigentumspartners (dort gemäß § 31 Abs 1 Z 2 KO hinsichtlich eines von den Eigentumspartnern gemeinsam begründeten Pfandrechts) zur Unwirksamkeit der gesamten Verfügung gegenüber den Konkursgläubigern führt, weil ein Weiterbestand des Pfandrechtes auf nur dem Hälfteanteil eines Mindestanteils zufolge § 9 Abs 2 und 3 WEG 1975 (§ 13 Abs 2 und 3 WEG 2002) unmöglich ist.In der vom Rekursgericht und den Revisionsrekurswerbern zitierten Entscheidung5 Ob 2403/96k (= SZ 70/191) hat der erkennende Senat ausgesprochen, dass die erfolgreiche Anfechtung der Verfügungshandlung eines Eigentumspartners (dort gemäß Paragraph 31, Absatz eins, Ziffer 2, KO hinsichtlich eines von den Eigentumspartnern gemeinsam begründeten Pfandrechts) zur Unwirksamkeit der gesamten Verfügung gegenüber den Konkursgläubigern führt, weil ein Weiterbestand des Pfandrechtes auf nur dem Hälfteanteil eines Mindestanteils zufolge Paragraph 9, Absatz 2 und 3 WEG 1975 (Paragraph 13, Absatz 2 und 3 WEG 2002) unmöglich ist.

Der von den Revisionsrekurswerbern daraus gezogene Schluss, das Vorliegen der Löschungsvoraussetzungen des§ 57 GBG nur hinsichtlich eines von zwei Eigentumspartner führe daher notwendigerweise zufolge § 13 Abs 2 und 3 WEG 2002 dazu, dass die Voraussetzungen des § 57 GBG auch für den anderen Eigentumspartner zu bejahen seien, ist nicht zulässig. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass es sich hier nicht um die Frage der Unwirksamkeit einer (teilweisen) Verfügung handelt, die nach ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats zur Unwirksamkeit der gesamten Verfügung führt (vgl 5 Ob 2403/96k; 5 Ob 65/00w = JBl 2001, 170; 5 Ob 196/00k = SZ 73/193). Durch § 13 Abs 2 und 3 WEG werden durch das gemeinsame Wohnungseigentum von Eigentumspartnern ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt, sondern nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen (5 Ob 196/00k ua). Dementsprechend kommt eine teilweise, nur den Anteil eines Eigentumspartners am Mindestanteil erfassende pfandrechtliche Belastung nicht in Betracht (3 Ob 296/00a = wobl 2003/33). Wo nur gemeinsame, einheitliche Verfügungen der Eigentumspartner zulässig sind (vgl SZ 51/4; wobl 1991/15, 18; wobl 1992/54, 69; 5 Ob 196/00k; 5 Ob 65/00w), wird auch prozessual nur ein gemeinsames einheitliches Vorgehen zugelassen (wobl 1992/54, 69: nur gemeinsame Legitimation zur Stellung eines Rangordnungsgesuchs zur beabsichtigten Veräußerung; MietSlg 31.553/40: Klage nach § 25 WEG 1975; vgl MietSlg 34.529; 34.693; 35.746 ua). Prozessual führt diese gesamthänderische Verknüpfung der Eigentümerpartnerschaft zur einheitlichen Streitpartei iSd § 14 ZPO (5 Ob 196/00k). Im Grundbuchsverfahren bedarf es eines einheitlichen Vorgehens der Eigentümerpartner, soweit davon Beschränkungen, Belastungen oder die Veräußerung des Mindestanteils betroffen sind. So steht auch das Recht, die Löschung aller Zwischeneintragung gemäß § 57 GBG hinsichtlich einer Belastung der Liegenschaft zu verlangen, nur beiden Eigentümerpartner gemeinsam zu. Dann müssen aber auch hinsichtlich beider Antragsteller die Voraussetzungen des § 57 GBG bewirkt sein, um die Löschung einer Zwischeneintragung durchzusetzen. Hinsichtlich des Zweitantragstellers sind die Voraussetzungen, wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte, nicht verwirklicht, hat er doch den Rangordnungsbeschluss nur teilweise ausgenützt. Hinsichtlich des ihm verbliebenen

Anteils am Mindestanteil fand keine Veräußerung statt, die ihn zur Vorgehensweise nach § 57 GBG legitimieren würde.Der von den Revisionsrekurswerbern daraus gezogene Schluss, das Vorliegen der Löschungsvoraussetzungen des Paragraph 57, GBG nur hinsichtlich eines von zwei Eigentumspartner führe daher notwendigerweise zufolge Paragraph 13, Absatz 2 und 3 WEG 2002 dazu, dass die Voraussetzungen des Paragraph 57, GBG auch für den anderen Eigentumspartner zu bejahen seien, ist nicht zulässig. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass es sich hier nicht um die Frage der Unwirksamkeit einer (teilweisen) Verfügung handelt, die nach ständiger Rechtsprechung des erkennenden Senats zur Unwirksamkeit der gesamten Verfügung führt vergleiche 5 Ob 2403/96k; 5 Ob 65/00w = JBl 2001, 170; 5 Ob 196/00k = SZ 73/193). Durch Paragraph 13, Absatz 2 und 3 WEG werden durch das gemeinsame Wohnungseigentum von Eigentumspartnern ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt, sondern nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen (5 Ob 196/00k ua). Dementsprechend kommt eine teilweise, nur den Anteil eines Eigentumspartners am Mindestanteil erfassende pfandrechtliche Belastung nicht in Betracht (3 Ob 296/00a = wobl 2003/33). Wo nur gemeinsame, einheitliche Verfügungen der Eigentumspartner zulässig sind vergleiche SZ 51/4; wobl 1991/15, 18; wobl 1992/54, 69; 5 Ob 196/00k; 5 Ob 65/00w), wird auch prozessual nur ein gemeinsames einheitliches Vorgehen zugelassen (wobl 1992/54, 69: nur gemeinsame Legitimation zur Stellung eines Rangordnungsgesuchs zur beabsichtigten Veräußerung; MietSlg 31.553/40: Klage nach Paragraph 25, WEG 1975; vergleiche MietSlg 34.529; 34.693; 35.746 ua). Prozessual führt diese gesamthänderische Verknüpfung der Eigentümerpartnerschaft zur einheitlichen Streitpartei iSd Paragraph 14, ZPO (5 Ob 196/00k). Im Grundbuchsverfahren bedarf es eines einheitlichen Vorgehens der Eigentümerpartner, soweit davon Beschränkungen, Belastungen oder die Veräußerung des Mindestanteils betroffen sind. So steht auch das Recht, die Löschung aller Zwischeneintragung gemäß Paragraph 57, GBG hinsichtlich einer Belastung der Liegenschaft zu verlangen, nur beiden Eigentümerpartner gemeinsam zu. Dann müssen aber auch hinsichtlich beider Antragsteller die Voraussetzungen des Paragraph 57, GBG bewirkt sein, um die Löschung einer Zwischeneintragung durchzusetzen. Hinsichtlich des Zweitantragstellers sind die Voraussetzungen, wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte, nicht verwirklicht, hat er doch den Rangordnungsbeschluss nur teilweise ausgenützt. Hinsichtlich des ihm verbliebenen Anteils am Mindestanteil fand keine Veräußerung statt, die ihn zur Vorgehensweise nach Paragraph 57, GBG legitimieren würde.

Liegen also die Voraussetzungen einer Löschung von Zwischeneintragungen gemäß § 57 GBG nicht hinsichtlich sämtlicher Eigentümerpartner vor, kann die begehrte Löschung nicht bewilligt werden. Eine Teillöschung einer Zwischeneintragung kommt infolge der zwingenden Anordnung des § 13 Abs 3 WEG 2002 nicht in Betracht. Zu Recht hat daher das Rekursgericht das Löschungsbegehren abgewiesen.Liegen also die Voraussetzungen einer Löschung von Zwischeneintragungen gemäß Paragraph 57, GBG nicht hinsichtlich sämtlicher Eigentümerpartner vor, kann die begehrte Löschung nicht bewilligt werden. Eine Teillöschung einer Zwischeneintragung kommt infolge der zwingenden Anordnung des Paragraph 13, Absatz 3, WEG 2002 nicht in Betracht. Zu Recht hat daher das Rekursgericht das Löschungsbegehren abgewiesen.

Dem Revisionsrekurs der Antragsteller war der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E80761 5Ob29.06k

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/576 S 335 - Zak 2006,335 = immolex 2006,317/126 - immolex 2006/126 = RZ 2006,281 EÜ387 - RZ 2006 EÜ387 = wobl 2006,370/150 (Call) - wobl 2006/150 (Call) = NZ 2007,61 (Hoyer, NZ 2007,64) = SZ 2006/83 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00029.06K.0530.000

Zuletzt aktualisiert am

23.07.2008

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at