

TE OGH 2004/6/15 50b79/04k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.06.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) Jochen G*****, 2.) Lore G*****, 3.) Jürgen G*****, alle vertreten durch Eckert Löb & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Eintragungen in der EZ ***** Grundbuch *****, infolge des Revisionsrekurses der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft *****, vertreten durch Georg Wiesbauer, Hausverwalter, Burggasse 33, 1070 Wien, dieser vertreten durch Dr. Friedrich Petri, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. November 2003, AZ 47 R 790/03d, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 6. August 2003, TZ 7284/03, bestätigt wurde, nachstehenden Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, dass das Begehren der Antragsteller, die in der EZ ***** GB ***** unter C-LNr 146, 164, 168, 177, 179, 191 und 193 (hinsichtlich Anteil B-LNr 28) eingetragenen Anmerkungen gemäß § 49 Abs 2 GBG zu löschen,Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, dass das Begehren der Antragsteller, die in der EZ ***** GB ***** unter C-LNr 146, 164, 168, 177, 179, 191 und 193 (hinsichtlich Anteil B-LNr 28) eingetragenen Anmerkungen gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GBG zu löschen, abgewiesen wird.

Hievon sind zu verständigen:

- 1.)Lore G*****
- 2.)Jochen G*****
- 3.)Jürgen G*****
- 4.) Eckert Löb & Partner Rechtsanwälte GmbH, 1060 Wien, Mariahilfer Straße 1b,
- 5.) Finanzamt für den 5. Bezirk,
- 6.) A***** AG, *****
- 7.) Dr. Friedrich Petri, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Marxergasse 64,

8.) Bezirksgericht Innere Stadt Wien zu den Verfahren 28 C 340/02b, 35 C 1881/02g, 50 E 184/02i, 34 C 1770/02a, 50 E 7/03m, 37 C 720/03p.

Die durch diesen Beschluss erforderlichen Grundbucheintragungen und die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Jochen G*****, geboren am 18. 1. 1977, war im Grundbuch ***** Margareten unter B-LNr 28 zu 82/1100 Anteilen als Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** einverleibt. In der Folge wurde auf Grund des Kaufvertrages vom 7. 7. 1998 wurde zu B-LNr 28l das Eigentumsrecht für Jürgen G*****, geboren am 18. 9. 1970 und zu B-LNr 25q auf Grund des Kaufvertrages vom 7. 6. 2000 das Eigentumsrecht für Lore G***** geboren am 6. 9. 1951 gegen den vorgemerkten Eigentümer vorgemerkt.

Weiters sind zu C-LNr 146a (TZ 2518/2002), 164a (TZ 8753/2003), 177a (TZ11739/2002), 191a (TZ 3406/2003), Klagen gemäß § 13c WEG 1975 bzw § 27 WEG 2002 gegen den einverleibten Eigentümer zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses angemerkt. Weiters sind zu C-LNr 146a (TZ 2518/2002), 164a (TZ 8753/2003), 177a (TZ11739/2002), 191a (TZ 3406/2003), Klagen gemäß Paragraph 13 c, WEG 1975 bzw Paragraph 27, WEG 2002 gegen den einverleibten Eigentümer zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses angemerkt.

Nach Erwirkung rechtskräftiger und vollstreckbarer Leistungsbefehle betrieb die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Forderungen in der Folge exekutiv, sodass ob der dem Jochen G***** gehörenden 82/1100 Anteilen (B-LNr 28) der streitgegenständlichen Liegenschaft die Einleitung diverser Zwangsversteigerungsverfahren angemerkt wurde und zwar zu C-LNr 146b (TZ 7060/2002), 146c (TZ 9537/2002), 164c (TZ 191/2003), 168a (TZ 9537/2002), 179a (TZ 191/2003) und 193a (TZ 4362/2003).

Mit Beschluss vom 6. 8. 2003, TZ 728403 bewilligte das Erstgericht die Anmerkung der Rechtfertigung des zu B-LNr 28 lit l vorgemerkten Eigentumsrechts für Jürgen G*****, geboren 18. 9. 1970 und zu B-LNr 28 lit q die Anmerkung der Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsrechts für Lore G***** geboren am 6. 9. 1951. Mit Beschluss vom 6. 8. 2003, TZ 728403 bewilligte das Erstgericht die Anmerkung der Rechtfertigung des zu B-LNr 28 Litera l, vorgemerkten Eigentumsrechts für Jürgen G*****, geboren 18. 9. 1970 und zu B-LNr 28 Litera q, die Anmerkung der Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsrechts für Lore G***** geboren am 6. 9. 1951.

Gemäß § 49 Abs 2 GBG wurde antragsgemäß die Löschung der Eintragungen C-LNr 146, 164, 168, 177, 179, 191 und 193 infolge Rechtfertigung der Vormerkungen B-LNr 28 lit l (TZ 7234/1998) und B-LNr 28 lit q (TZ 6045/2001) bewilligt. Gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GBG wurde antragsgemäß die Löschung der Eintragungen C-LNr 146, 164, 168, 177, 179, 191 und 193 infolge Rechtfertigung der Vormerkungen B-LNr 28 Litera l, (TZ 7234/1998) und B-LNr 28 Litera q, (TZ 6045/2001) bewilligt.

Einem nur gegen die Löschung gemäß § 49 Abs 2 GBG der genannten Eintragungen von der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Einem nur gegen die Löschung gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GBG der genannten Eintragungen von der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Unter Orientierung an der zu 5 Ob 13/01z dargelegten Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes vertrat das Rekursgericht die Ansicht, dass die Vormerkung nach den §§ 35 ff GBG durch die Rechtfertigung ein davor bedingtes Eigentum ex nunc bewirke und insoweit auch Wirkung auf das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach § 13c WEG 1975 bzw § 27 WEG 2002 entfalte. Alle seit dem Einlangen des Vormerkungsgesuches gegen den einverleibten Eigentümer erwirkten bücherlichen Eintragungen wie eine Klagsanmerkung nach § 13c Abs 3 WEG seien von Amts wegen zu löschen. Die gegenüber der Ranganmerkung (§ 53 ff GBG) andere juristische Qualität der Vormerkung, nämlich ihr Verfügungscharakter, erkläre das unterschiedliche Ergebnis. Von dieser Rechtsprechung abzugehen bestehe kein Anlass. Zum einen gebiete der Wortlaut des § 49 Abs 2 GBG, dass bei Eintragung der Rechtfertigung vorgemerkten Eigentums zugleich alle Eintragungen von Amts wegen zu löschen seien, die gegen den einverleibten Eigentümer nach dem Einlangen des Vormerkungsgesuches erwirkt wurden. Im vorliegenden Fall handle es sich bei den begehrten Löschungen der Eintragungen im C-Blatt ausschließlich um Eintragungen gegen den einverleibten Eigentümer.

Dagegen könnten die von der Wohnungseigentümergeinschaft herangezogenen Argumente nicht überzeugen. Die unterschiedliche Behandlung von Zwischeneintragungen bei Rechtfertigung einer Vormerkung (§ 49 Abs 2 GBG) im Vergleich zu jenen bei Ausnützung einer Rangordnung (§ 57 Abs 2 GBG) werde nach mittlerweile herrschender Ansicht durch die unterschiedliche Wirkung der Vormerkung im Vergleich zur Ranganmerkung gerechtfertigt. Erstere bewirke nämlich ein durch die Rechtfertigung bedingtes Eigentumsrecht, wobei die Rechtfertigung der Vormerkung ex tunc wirke (vgl etwa SZ 28/170; NZ 1996, 91). Nach § 57 GBG seien die zwischen der Anmerkung er Rangordnung und der Eigentumseinverleibung erfolgten Eintragungen nur dann zu löschen, wenn sie eine neue Verfügung oder Belastung enthielten, nicht aber dann, wenn sie sich auf ein Recht bezögen, dass der Anmerkung im Rang vorgehe (RIS-Justiz RS1951033). Es bestehe aber keine Möglichkeit der Löschung einer nach § 13c Abs 4 WEG erfolgten Klagsanmerkung gemäß § 57 Abs 1 GBG, weil diese Bestimmung nur der Umsetzung des Rangprinzipes diene, das beim gesetzlichen Vorzugspfandrecht des § 13c Abs 3 WEG nicht greife (vgl 5 Ob 236/00t). Demgemäß komme aber der Vormerkung eines Eigentumsrechts nicht bloß rangsichernder Charakter, sondern Verfügungscharakter zu, womit die unterschiedliche Behandlung erklärt werde. Daran ändere sich auch dadurch nichts, dass das Vorzugspfandrecht nach § 13c Abs 4 WEG 1975 bzw § 27 WEG 2002 nicht erst mit der Klagsanmerkung entstehe, sondern bloß ausnützbar gemacht werde, das Vorzugsrecht also bedingt durch die gesetzeskonforme Geltendmachung schon vorher bestanden habe (Würth/Zingher Wohnrecht 99 Anm 3 zu § 13c WEG). Auch in der Lehre werde diese Auffassung geteilt. Call (Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG, WoBl 1999, 358) habe diese Ansicht vertreten, der sich dann in der Folge der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 13/01z angeschlossen habe. Unter Orientierung an der zu 5 Ob 13/01z dargelegten Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes vertrat das Rekursgericht die Ansicht, dass die Vormerkung nach den Paragraphen 35, ff GBG durch die Rechtfertigung ein davor bedingtes Eigentum ex nunc bewirke und insoweit auch Wirkung auf das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach Paragraph 13 c, WEG 1975 bzw Paragraph 27, WEG 2002 entfalte. Alle seit dem Einlangen des Vormerkungsgesuches gegen den einverleibten Eigentümer erwirkten bücherlichen Eintragungen wie eine Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG seien von Amts wegen zu löschen. Die gegenüber der Ranganmerkung (Paragraph 53, ff GBG) andere juristische Qualität der Vormerkung, nämlich ihr Verfügungscharakter, erkläre das unterschiedliche Ergebnis. Von dieser Rechtsprechung abzugehen bestehe kein Anlass. Zum einen gebiete der Wortlaut des Paragraph 49, Absatz 2, GBG, dass bei Eintragung der Rechtfertigung vorgemerkten Eigentums zugleich alle Eintragungen von Amts wegen zu löschen seien, die gegen den einverleibten Eigentümer nach dem Einlangen des Vormerkungsgesuches erwirkt wurden. Im vorliegenden Fall handle es sich bei den begehrten Löschungen der Eintragungen im C-Blatt ausschließlich um Eintragungen gegen den einverleibten Eigentümer. Dagegen könnten die von der Wohnungseigentümergeinschaft herangezogenen Argumente nicht überzeugen. Die unterschiedliche Behandlung von Zwischeneintragungen bei Rechtfertigung einer Vormerkung (Paragraph 49, Absatz 2, GBG) im Vergleich zu jenen bei Ausnützung einer Rangordnung (Paragraph 57, Absatz 2, GBG) werde nach mittlerweile herrschender Ansicht durch die unterschiedliche Wirkung der Vormerkung im Vergleich zur Ranganmerkung gerechtfertigt. Erstere bewirke nämlich ein durch die Rechtfertigung bedingtes Eigentumsrecht, wobei die Rechtfertigung der Vormerkung ex tunc wirke vergleiche etwa SZ 28/170; NZ 1996, 91). Nach Paragraph 57, GBG seien die zwischen der Anmerkung er Rangordnung und der Eigentumseinverleibung erfolgten Eintragungen nur dann zu löschen, wenn sie eine neue Verfügung oder Belastung enthielten, nicht aber dann, wenn sie sich auf ein Recht bezögen, dass der Anmerkung im Rang vorgehe (RIS-Justiz RS1951033). Es bestehe aber keine Möglichkeit der Löschung einer nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG erfolgten Klagsanmerkung gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG, weil diese Bestimmung nur der Umsetzung des Rangprinzipes diene, das beim gesetzlichen Vorzugspfandrecht des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG nicht greife vergleiche 5 Ob 236/00t). Demgemäß komme aber der Vormerkung eines Eigentumsrechts nicht bloß rangsichernder Charakter, sondern Verfügungscharakter zu, womit die unterschiedliche Behandlung erklärt werde. Daran ändere sich auch dadurch nichts, dass das Vorzugspfandrecht nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG 1975 bzw Paragraph 27, WEG 2002 nicht erst mit der Klagsanmerkung entstehe, sondern bloß ausnützbar gemacht werde, das Vorzugsrecht also bedingt durch die gesetzeskonforme Geltendmachung schon vorher bestanden habe (Würth/Zingher Wohnrecht 99 Anmerkung 3 zu Paragraph 13 c, WEG). Auch in der Lehre werde diese Auffassung geteilt. Call (Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG, WoBl 1999, 358) habe diese Ansicht vertreten, der sich dann in der Folge der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 13/01z angeschlossen habe.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zur

Frage der Löschung von Vorzugspfandrechten gemäß § 13c Abs 4 WEG 1975 bzw § 27 WEG 2002 nach § 49 Abs 2 GBG liege nämlich bisher nur eine höchstgerichtliche Entscheidung vor. Darüber hinaus fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob das Grundbuchs- oder das Exekutionsgericht im Falle der Rechtfertigung einer Eigentumsvormerkung zur Löschung der exekutionsrechtlichen Eintragungen wie hier der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zuständig sei. Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Zur Frage der Löschung von Vorzugspfandrechten gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG 1975 bzw Paragraph 27, WEG 2002 nach Paragraph 49, Absatz 2, GBG liege nämlich bisher nur eine höchstgerichtliche Entscheidung vor. Darüber hinaus fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob das Grundbuchs- oder das Exekutionsgericht im Falle der Rechtfertigung einer Eigentumsvormerkung zur Löschung der exekutionsrechtlichen Eintragungen wie hier der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zuständig sei.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft ***** in *****, mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn einer Abweisung des Begehrens um Löschung der bezeichneten Anmerkungen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er erweist sich auch als berechtigt.

Die Revisionsrekurswerberin hält die Rechtsansicht der Vorinstanzen für unzutreffend, wonach die Rechtfertigung einer Eigentumsvormerkung gemäß § 49 Abs 2 GBG zur Löschung all jener nach § 27 Abs 2 WEG 2002 gegen den früheren Eigentümer erwirkten Klagsanmerkungen zu führen habe, die sich gegenüber der Vormerkung in einem schlechteren Rang befinden. Sie begründet diese Meinung im Wesentlichen damit, dass nach der einschlägigen Judikatur ihr Vorzugspfandrecht immer schon bestanden habe, insbesondere vor Vormerkung bzw Rechtfertigung des neuen Eigentümers, dass dieses Vorrang vor allen anderen bücherlichen Belastungen bzw Rechtsänderungen habe und den Eintragungsgrundsatz lückenlos durchbreche. Folgerichtig dürfe die das Vorzugspfandrecht für Forderungen gegen den früheren Eigentümer aktualisierende Klagsanmerkung nicht gelöscht werden, wenn der neue Eigentümer eine Rechtfertigung seiner zeitlich älteren Eigentumsvormerkung erwirke. Wie bei der Anmerkung der Rangordnung gelte hier der Grundsatz, dass nur neu entstandene bücherliche Rechte zu löschen seien. Zur Vermeidung einer Rechtsschutzlücke müsste sonst neben dem einverleibten Eigentümer immer auch der vorgemerkte Eigentümer wegen rückständiger Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen geklagt und für eine entsprechende Klagsanmerkung gegen beide gesorgt werden. Das könne nicht in der Absicht des Gesetzgebers gelegen sein. Die Revisionsrekurswerberin hält die Rechtsansicht der Vorinstanzen für unzutreffend, wonach die Rechtfertigung einer Eigentumsvormerkung gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GBG zur Löschung all jener nach Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002 gegen den früheren Eigentümer erwirkten Klagsanmerkungen zu führen habe, die sich gegenüber der Vormerkung in einem schlechteren Rang befinden. Sie begründet diese Meinung im Wesentlichen damit, dass nach der einschlägigen Judikatur ihr Vorzugspfandrecht immer schon bestanden habe, insbesondere vor Vormerkung bzw Rechtfertigung des neuen Eigentümers, dass dieses Vorrang vor allen anderen bücherlichen Belastungen bzw Rechtsänderungen habe und den Eintragungsgrundsatz lückenlos durchbreche. Folgerichtig dürfe die das Vorzugspfandrecht für Forderungen gegen den früheren Eigentümer aktualisierende Klagsanmerkung nicht gelöscht werden, wenn der neue Eigentümer eine Rechtfertigung seiner zeitlich älteren Eigentumsvormerkung erwirke. Wie bei der Anmerkung der Rangordnung gelte hier der Grundsatz, dass nur neu entstandene bücherliche Rechte zu löschen seien. Zur Vermeidung einer Rechtsschutzlücke müsste sonst neben dem einverleibten Eigentümer immer auch der vorgemerkte Eigentümer wegen rückständiger Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen geklagt und für eine entsprechende Klagsanmerkung gegen beide gesorgt werden. Das könne nicht in der Absicht des Gesetzgebers gelegen sein.

Rechtliche Beurteilung

Dazu hat der erkennende Senat erwoogen:

Richtig ist, dass der Oberste Gerichtshof in der zu 5 Ob 13/01z ergangenen Entscheidung vom 30. 1. 2001 den Standpunkt vertreten hat, die auf den Zeitpunkt der Vormerkung eines Eigentumserwerbs zurückwirkende Rechtfertigung dieser Eintragung habe gemäß § 49 Abs 2 GBG zur Löschung jener Klagsanmerkungen nach § 13c Abs 4 WEG 1975 (jetzt § 27 Abs 2 WEG 2002) zu führen, die nach der Vormerkung (dem Zeitpunkt des Einlangens des diesbezüglichen Gesuches beim Grundbuchsgericht) gegen den früheren (noch einverleibten) Eigentümer

erwirkt wurden. Er folgte damit der Lehrmeinung von Call, der den Unterschied zur fehlenden Löschungsmöglichkeit für die einer Rangordnungsanmerkung nachfolgenden Klagsanmerkungen nach § 57 Abs 1 GBG (5 Ob 236/00t = WoBl 2001/86 [Call] = NZ 2001/509 [Hoyer]) mit dem Verfügungscharakter der Vormerkung gerechtfertigt hatte (vgl auch Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG in WoBl 1999, 361; ders in Anm zu 5 Ob 13/01z in WoBl 2001/88). Richtig ist, dass der Oberste Gerichtshof in der zu 5 Ob 13/01z ergangenen Entscheidung vom 30. 1. 2001 den Standpunkt vertreten hat, die auf den Zeitpunkt der Vormerkung eines Eigentumserwerbs zurückwirkende Rechtfertigung dieser Eintragung habe gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GBG zur Löschung jener Klagsanmerkungen nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG 1975 (jetzt Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002) zu führen, die nach der Vormerkung (dem Zeitpunkt des Einlangens des diesbezüglichen Gesuches beim Grundbuchsgericht) gegen den früheren (noch einverlebten) Eigentümer erwirkt wurden. Er folgte damit der Lehrmeinung von Call, der den Unterschied zur fehlenden Löschungsmöglichkeit für die einer Rangordnungsanmerkung nachfolgenden Klagsanmerkungen nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG (5 Ob 236/00t = WoBl 2001/86 [Call] = NZ 2001/509 [Hoyer]) mit dem Verfügungscharakter der Vormerkung gerechtfertigt hatte (vergleiche auch Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG in WoBl 1999, 361; ders in Anmerkung zu 5 Ob 13/01z in WoBl 2001/88).

Diese Rechtsansicht kann jedoch nach nochmaliger Überprüfung anhand der Probleme des vorliegenden Falls nicht aufrechterhalten werden. Durch den langen zeitlichen Abstand zwischen der Vormerkung und der Rechtfertigung der Eigentumsübertragung hätte sich bei Aufrechterhaltung der bisherigen Judikatur eine Rechtsschutzlücke aufgetan, was nicht dem Sinn der gesetzlichen Regelung entsprechen kann.

Die gesetzlichen Bestimmungen über das Vorzugspfandrecht der Eigentümergemeinschaft (jetzt § 27 WEG 2002) bezwecken vor allem die Sicherung der von den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern geschuldeten Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen. Diese Forderungen sollen - wenn sich exekutive Schritte gegen den Beitragsschuldner als notwendig erweisen - zumindest teilweise durch den Wert (Erlös) des Wohnungseigentumsobjekts gedeckt seien. Als Schuldner der Beiträge nennt § 32 Abs 1 WEG 2002 grundsätzlich die Wohnungseigentümer (zu hier nicht relevanten gleichgestellten Personen vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 4 f zu § 32 WEG 2002). Darunter sind die im Grundbuch einverlebten Personen gemeint (vgl derselbe aaO Rz 27 zu § 32 WEG 2002). Die Beitragspflicht eines vorgemerkten Eigentümers steht unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtfertigung seines Eigentumsrechts (vgl ders aaO Rz 28 zu § 32 WEG 2002). Vor der Rechtfertigung einer vorgemerkten Eigentumsübertragung dient demnach das Vorzugspfandrecht und die dieses Pfandrecht aktualisierende Klagsanmerkung nach § 27 Abs 2 WEG 2002 primär dazu, Beitragsforderungen gegen den (noch) einverlebten Eigentümer zu sichern. Die Löschung der Klagsanmerkung aus Anlass der auf den Zeitpunkt der Überreichung des Eintragungsgesuches zur rückwirkenden Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsübergangs hätte bei einem mehr als sechs Monate dauernden Schwebezustand zur Folge, dass eine Lücke in der Sachhaftung entstünde, weil das Vorzugspfandrecht nur für Forderungen ausgenützt werden kann, die innerhalb von sechs Monaten eingeklagt werden. Damit wäre der den Wohnungseigentümern vom Gesetzgeber zugedachte Schutz unterlaufen. Die gesetzlichen Bestimmungen über das Vorzugspfandrecht der Eigentümergemeinschaft (jetzt Paragraph 27, WEG 2002) bezwecken vor allem die Sicherung der von den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern geschuldeten Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen. Diese Forderungen sollen - wenn sich exekutive Schritte gegen den Beitragsschuldner als notwendig erweisen - zumindest teilweise durch den Wert (Erlös) des Wohnungseigentumsobjekts gedeckt seien. Als Schuldner der Beiträge nennt Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 grundsätzlich die Wohnungseigentümer (zu hier nicht relevanten gleichgestellten Personen vergleiche E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 4 f zu Paragraph 32, WEG 2002). Darunter sind die im Grundbuch einverlebten Personen gemeint (vergleiche derselbe aaO Rz 27 zu Paragraph 32, WEG 2002). Die Beitragspflicht eines vorgemerkten Eigentümers steht unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtfertigung seines Eigentumsrechts (vergleiche ders aaO Rz 28 zu Paragraph 32, WEG 2002). Vor der Rechtfertigung einer vorgemerkten Eigentumsübertragung dient demnach das Vorzugspfandrecht und die dieses Pfandrecht aktualisierende Klagsanmerkung nach Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002 primär dazu, Beitragsforderungen gegen den (noch) einverlebten Eigentümer zu sichern. Die Löschung der Klagsanmerkung aus Anlass der auf den Zeitpunkt der Überreichung des Eintragungsgesuches zur rückwirkenden Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsübergangs hätte bei einem mehr als sechs Monate dauernden Schwebezustand zur Folge, dass eine Lücke in der Sachhaftung

entstünde, weil das Vorzugspfandrecht nur für Forderungen ausgenützt werden kann, die innerhalb von sechs Monaten eingeklagt werden. Damit wäre der den Wohnungseigentümern vom Gesetzgeber zugedachte Schutz unterlaufen.

Tatsächlich ist das in § 27 WEG 2002 (zuvor § 13c Abs 3 und 4 WEG 1975) normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht so konstruiert, dass eine solche Rechtsschutzlücke vermieden wird. Es entsteht schon bei Gründung der Eigentümergemeinschaft, hängt nicht von der Eintragung im Grundbuch ab und kann schon seinem Wesen nach nicht "nachrangig" sein (vgl. WoBI 2000/129; 5 Ob 236/00t; WoBI 2001/86 [Call]; EvBI 2001/102 u.a.). Für die Ausnützung des Pfandrechts ist zwar die grundbücherliche Anmerkung der Klage erforderlich, doch wirkt sich dies nicht auf die Existenz des Pfandrechts aus und weist ihm auch keinen Befriedigungsrang zu (5 Ob 61/00g u.a.). Tatsächlich ist das in Paragraph 27, WEG 2002 (zuvor Paragraph 13 c, Absatz 3, und 4 WEG 1975) normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht so konstruiert, dass eine solche Rechtsschutzlücke vermieden wird. Es entsteht schon bei Gründung der Eigentümergemeinschaft, hängt nicht von der Eintragung im Grundbuch ab und kann schon seinem Wesen nach nicht "nachrangig" sein vergleiche WoBI 2000/129; 5 Ob 236/00t; WoBI 2001/86 [Call]; EvBI 2001/102 u.a.). Für die Ausnützung des Pfandrechts ist zwar die grundbücherliche Anmerkung der Klage erforderlich, doch wirkt sich dies nicht auf die Existenz des Pfandrechts aus und weist ihm auch keinen Befriedigungsrang zu (5 Ob 61/00g u.a.).

Wie die Rechtsmittelwerberin zutreffend bemerkt, dient die dem vorgemerkten Eigentümer in § 49 Abs 2 GBG eingeräumte Möglichkeit, nach Rechtfertigung der Vormerkung die gegen den Voreigentümer erwirkten Zwischeneintragungen löschen zu lassen, gleich der Löschungsmöglichkeit nach § 57 Abs 1 GBG der Umsetzung des Rangprinzips (RIS-Justiz RS00112058; insb 5 Ob 125/99i = NZ 2000/466 [Hoyer]). Weil also das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach § 27 WEG 2002 keinen grundbücherlichen Rang hat, ist für die begehrte Löschung kein Raum. Der vorgemerkte Eigentümer wird mit der Rechtfertigung seiner Eintragung rückwirkend bürgerlicher Eigentümer und damit Schuldner der Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen. Deshalb besteht auch kein Grund, ihn aus der Sachhaftung zu entlassen, die durch eine Klagsanmerkung gegen seinen Vormann ausnutzbar gemacht wurde. Dass den Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts keine persönliche Haftung für Beitragsschulden seines Rechtsvorgängers trifft (WoBI 2004/5 [Call]), steht damit nicht in Widerspruch. Persönlich, wenn auch vorerst aufschiebend bedingt durch die spätere Rechtfertigung, haftet der vorgemerkte Eigentümer schon ab der Überreichung seines Eintragungsgesuchs um Vormerkung seines Eigentums. Dass ihn dann auch die Sachhaftung für Beitragsschulden trifft, die zwischen der Vormerkung und der Rechtfertigung seines Eigentums entstehen, ist durchaus sachgerecht (idS auch Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 18 zu § 27 WEG 2002). Wie die Rechtsmittelwerberin zutreffend bemerkt, dient die dem vorgemerkten Eigentümer in Paragraph 49, Absatz 2, GBG eingeräumte Möglichkeit, nach Rechtfertigung der Vormerkung die gegen den Voreigentümer erwirkten Zwischeneintragungen löschen zu lassen, gleich der Löschungsmöglichkeit nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG der Umsetzung des Rangprinzips (RIS-Justiz RS00112058; insb 5 Ob 125/99i = NZ 2000/466 [Hoyer]). Weil also das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach Paragraph 27, WEG 2002 keinen grundbücherlichen Rang hat, ist für die begehrte Löschung kein Raum. Der vorgemerkte Eigentümer wird mit der Rechtfertigung seiner Eintragung rückwirkend bürgerlicher Eigentümer und damit Schuldner der Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen. Deshalb besteht auch kein Grund, ihn aus der Sachhaftung zu entlassen, die durch eine Klagsanmerkung gegen seinen Vormann ausnutzbar gemacht wurde. Dass den Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts keine persönliche Haftung für Beitragsschulden seines Rechtsvorgängers trifft (WoBI 2004/5 [Call]), steht damit nicht in Widerspruch. Persönlich, wenn auch vorerst aufschiebend bedingt durch die spätere Rechtfertigung, haftet der vorgemerkte Eigentümer schon ab der Überreichung seines Eintragungsgesuchs um Vormerkung seines Eigentums. Dass ihn dann auch die Sachhaftung für Beitragsschulden trifft, die zwischen der Vormerkung und der Rechtfertigung seines Eigentums entstehen, ist durchaus sachgerecht (idS auch Löcker in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 18 zu Paragraph 27, WEG 2002).

Damit kommt auch die Löschung der Anmerkungen der Einleitung von Zwangsversteigerungsverfahren gegen den noch eingetragenen Eigentümer nicht in Betracht. Das ist eine zwangsläufige Folge der oben dargestellten Rechtsansicht. Ob im Fall einer Löschungsmöglichkeit nach § 49 Abs 2 GBG die Entscheidung hierüber dem Exekutionsgericht vorzubehalten wäre, weil sie die Einstellung des Exekutionsverfahrens voraussetzt (so Angst, Kommentar zur EO Rz 23 zu § 133; aA Hoyer in NZ 2001/500) kann dahingestellt bleiben (vgl. im Übrigen auch 5 Ob 78/04p). Damit kommt auch die Löschung der Anmerkungen der Einleitung von Zwangsversteigerungsverfahren

gegen den noch eingetragenen Eigentümer nicht in Betracht. Das ist eine zwangsläufige Folge der oben dargestellten Rechtsansicht. Ob im Fall einer Löschungsmöglichkeit nach Paragraph 49, Absatz 2, GBG die Entscheidung hierüber dem Exekutionsgericht vorzubehalten wäre, weil sie die Einstellung des Exekutionsverfahrens voraussetzt (so Angst, Kommentar zur EO Rz 23 zu Paragraph 133 ;, aA Hoyer in NZ 2001/500) kann dahingestellt bleiben vergleiche im Übrigen auch 5 Ob 78/04p).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Textnummer

E73816

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00079.04K.0615.000

Im RIS seit

15.07.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.02.2012

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