

TE OGH 2004/5/25 5Ob78/04p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.05.2004

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, 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*****, und 3. Jürgen G*****, alle *****, alle vertreten durch Eckert Lob & Partner, Rechtsanwälte GmbH in Wien, betreffend Eintragungen in der Einlage EZ *****, über den Revisionsrekurs der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft J*****, 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 789/03g, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. August 2003, TZ 7283/03, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, dass das Begehren der Antragsteller, die in der Einlage EZ ***** unter C-LNR 142, 143, 144, 145, 151, 158, 164 (hinsichtlich C-LNR 25], 167, 177, 179, 191 und 193 eingetragenen Anmerkungen gemäß § 49 Abs 2 GBG zu löschen, abgewiesen wird. Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, dass das Begehren der Antragsteller, die in der Einlage EZ ***** unter C-LNR 142, 143, 144, 145, 151, 158, 164 (hinsichtlich C-LNR 25], 167, 177, 179, 191 und 193 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. Walter G*****
5. Eckert Löb & Partner Rechtsanwälte GmbH, 1060 Wien, Maria Hilferstraße 1b;
6. Finanzamt für den 5. Bezirk;
7. A***** AG, *****
8. Dr. Friedrich Petri, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Marxergasse 34;

9. Bezirksgericht Innere Stadt Wien zu den Akten 31 C 443/02g, 31 C 449/02s, 31 C 442/02k, 35 C 447/02z, 50 E 130/02y, 50 E 183/02t, 34 C 1770/02a, 50 E 7/03m, 37 C 720/03p, 50 E 67/03k.

Die durch diesen Beschluss notwendigen Grundbuchseintragungen und die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Jochen G*****, war im Grundbuch ***** unter B-LNR 25 lit d zu 332/1100 Anteilen als Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** einverleibt. In der Folge kam es (unter lit j, TZ 606/1998) zu einer Teilung seines Miteigentumsanteils. Unter B-LNR 25 lit o wurde dann im Rang 8573/1998 aufgrund des Kaufvertrages vom 2. 3. 1999 das Eigentumsrecht für Jürgen G*****, geboren 18. 9. 1970 zu 49/1100 Anteilen und 41/1100 Anteilen vorgemerkt (TZ 3427/1999). Unter B-LNR 25 lit u (TZ 6044/2001) findet sich im Rang 5796/200 die Vormerkung des Eigentumsrechts für Lore G*****, geboren 6. 9. 1951 zu insgesamt 242/1100 Anteilen (22/1100, 30/1100 und 68/1100 und 62/1100 und 60/1100), darüber hinaus unter B-LNR 25 lit x (TZ 6045/2001) aufgrund des Kaufvertrages vom 7. 6. 2000 die Vormerkung Eigentumsrechts der Lore G***** gegen den vorgemerkten Eigentümer Jürgen G***** (B-LNR 25 lit o) zu 49/1100 und 41/1100 Anteilen. Jochen G*****, war im Grundbuch ***** unter B-LNR 25 Litera d, zu 332/1100 Anteilen als Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** einverleibt. In der Folge kam es (unter Litera j,, TZ 606/1998) zu einer Teilung seines Miteigentumsanteils. Unter B-LNR 25 Litera o, wurde dann im Rang 8573/1998 aufgrund des Kaufvertrages vom 2. 3. 1999 das Eigentumsrecht für Jürgen G*****, geboren 18. 9. 1970 zu 49/1100 Anteilen und 41/1100 Anteilen vorgemerkt (TZ 3427/1999). Unter B-LNR 25 Litera u, (TZ 6044/2001) findet sich im Rang 5796/200 die Vormerkung des Eigentumsrechts für Lore G*****, geboren 6. 9. 1951 zu insgesamt 242/1100 Anteilen (22/1100, 30/1100 und 68/1100 und 62/1100 und 60/1100), darüber hinaus unter B-LNR 25 Litera x, (TZ 6045/2001) aufgrund des Kaufvertrages vom 7. 6. 2000 die Vormerkung Eigentumsrechts der Lore G***** gegen den vorgemerkten Eigentümer Jürgen G***** (B-LNR 25 Litera o,) zu 49/1100 und 41/1100 Anteilen.

Zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft J***** waren gegen den unter B-LNR 25 einverlebten Eigentümer Jochen G***** unter C-LNR 142 lit a (TZ 2514/2002), C-LNR 143 lit a (TZ 2515/2002), C-LNR 145 lit a (TZ 2517/2002), C-LNR 151 lit a (TZ 3858/2002), C-LNR 164 lit a (TZ 8753/2002), C-LNR 177 lit a (TZ 11739/2002) und C-LNR 191 lit a (TZ 3406/2003) Klagen gemäß § 13c Abs 3 WEG 1975 bzw § 27 WEG 2002 angemerk. Zugunsten der Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft J***** waren gegen den unter B-LNR 25 einverlebten Eigentümer Jochen G***** unter C-LNR 142 Litera a, (TZ 2514/2002), C-LNR 143 Litera a, (TZ 2515/2002), C-LNR 145 Litera a, (TZ 2517/2002), C-LNR 151 Litera a, (TZ 3858/2002), C-LNR 164 Litera a, (TZ 8753/2002), C-LNR 177 Litera a, (TZ 11739/2002) und C-LNR 191 Litera a, (TZ 3406/2003) Klagen gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG 1975 bzw Paragraph 27, WEG 2002 angemerk.

Nach Erwirkung rechtskräftig und vollstreckbarer Leistungsbefehle betrieb die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Forderungen in der Folge exekutiv, sodass ob der dem Jochen G***** gehörenden 332/1100 Anteilen der streitgegenständlichen Liegenschaft die Einleitung diverser Zwangsversteigerungsverfahren angemerk wurde, und zwar unter C-LNR 158 lit a (TZ 7060/2002 im Rang C-LNR 142 und 146), C-LNR 167 lit a (TZ 9536/2002), C-LNR 179 lit a (TZ 191/2003) und C-LNR 193 lit a (TZ 4362/2003). Nach Erwirkung rechtskräftig und vollstreckbarer Leistungsbefehle betrieb die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Forderungen in der Folge exekutiv, sodass ob der dem Jochen G***** gehörenden 332/1100 Anteilen der streitgegenständlichen Liegenschaft die Einleitung diverser Zwangsversteigerungsverfahren angemerk wurde, und zwar unter C-LNR 158 Litera a, (TZ 7060/2002 im Rang C-LNR 142 und 146), C-LNR 167 Litera a, (TZ 9536/2002), C-LNR 179 Litera a, (TZ 191/2003) und C-LNR 193 Litera a, (TZ 4362/2003).

Auf Grund eines am 31. 7. 2003 eingebrachten Eintragungsgesuches der Antragsteller bewilligte das Erstgericht, soweit dies für das Rechtsmittelverfahren von Bedeutung ist, die Anmerkung der Rechtfertigung des Eigentumsrechtes für Jürgen G***** hinsichtlich 41/1100 und 49/1100 Anteilen sowie für Lore G***** hinsichtlich 22/1100, 30/1100, 68/1100, 62/1100 und 60/1100 Anteilen (B-LNR 25 lit u), desgleichen die Anmerkung der Rechtfertigung des Eigentumsrechts für Lore G***** hinsichtlich 49/1100 und 41/1100 Anteilen (B-LNR 25 lit x). Auf Grund eines am 31. 7. 2003 eingebrachten Eintragungsgesuches der Antragsteller bewilligte das Erstgericht, soweit dies für das Rechtsmittelverfahren von Bedeutung ist, die Anmerkung der Rechtfertigung des Eigentumsrechtes für Jürgen G*****

hinsichtlich 41/1100 und 49/1100 Anteilen sowie für Lore G***** hinsichtlich 22/1100, 30/1100, 68/1100, 62/1100 und 60/1100 Anteilen (B-LNR 25 Litera u.), desgleichen die Anmerkung der Rechtfertigung des Eigentumsrechts für Lore G***** hinsichtlich 49/1100 und 41/1100 Anteilen (B-LNR 25 Litera x.).

Gemäß § 49 Abs 2 GBG wurde außerdem antragsgemäß die Löschung der Eintragungen C-LNR 142, 143, 144, 145, 151, 158, 167, 164, 177, 179, 191 und 193 bewilligt. Es sind dies die genannten Klagsanmerkungen sowie die Anmerkungen der Einleitung des Versteigerungsverfahrens infolge Rechtfertigung der im Rang vorgehenden Vormerkungen des Eigentumsrechts zu TZ 3427/1999 und 6044/2001 und 6045/2001. Gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GBG wurde außerdem antragsgemäß die Löschung der Eintragungen C-LNR 142, 143, 144, 145, 151, 158, 167, 164, 177, 179, 191 und 193 bewilligt. Es sind dies die genannten Klagsanmerkungen sowie die Anmerkungen der Einleitung des Versteigerungsverfahrens infolge Rechtfertigung der im Rang vorgehenden Vormerkungen des Eigentumsrechts zu TZ 3427/1999 und 6044/2001 und 6045/2001.

Nur gegen diese Löschungen hat die Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft J***** Rekurs an die zweite Instanz erhoben. Das Rekursgericht bestätigte jedoch den erstgerichtlichen Beschluss, wobei es sich von folgenden Erwägungen leiten ließ:

Die Antragsteller Jürgen und Lore G***** hätten die Rechtfertigung ihrer bereits im Grundbuch vorgemerkten Eigentumsrechte begehrt, wobei diese Vormerkungen den verfahrensgegenständlichen Klagsanmerkungen und den in der Folge eingetragenen Anmerkungen der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens im Rang vorgehen.

Der Oberste Gerichtshof habe zu 5 Ob 13/01z ausdrücklich zu der hier vorliegenden Problematik Stellung genommen. Er habe ausgesprochen, dass anders als die Rangordnung im Sinne des § 53 ff GBG die Vormerkung nach den §§ 35 ff GBG durch die Rechtfertigung ein davor bedingtes Eigentum ex tunc bewirke und insoweit auch die Wirkung auf das gesetzliche Vorzugspfandrecht der Wohnungseigentümergeinschaft oder einzelner Miet- und Wohnungseigentümer für Rückforderungen aus der Liegenschaftsverwaltung entfalte, als seit dem Einlangen des Vormerkungsgesuches alle gegen den einverleibten Eigentümer erwirkten bürgerlichen Eintragungen (dort Klagsanmerkung nach § 13c Abs 3 WEG) von Amtswegen zu löschen seien. Die gegenüber der Ranganmerkung andere juristische Qualität, nämlich der Verfügungscharakter der Vormerkung, erkläre das unterschiedliche Ergebnis. Der Oberste Gerichtshof habe zu 5 Ob 13/01z ausdrücklich zu der hier vorliegenden Problematik Stellung genommen. Er habe ausgesprochen, dass anders als die Rangordnung im Sinne des Paragraph 53, ff GBG die Vormerkung nach den Paragraphen 35, ff GBG durch die Rechtfertigung ein davor bedingtes Eigentum ex tunc bewirke und insoweit auch die Wirkung auf das gesetzliche Vorzugspfandrecht der Wohnungseigentümergeinschaft oder einzelner Miet- und Wohnungseigentümer für Rückforderungen aus der Liegenschaftsverwaltung entfalte, als seit dem Einlangen des Vormerkungsgesuches alle gegen den einverleibten Eigentümer erwirkten bürgerlichen Eintragungen (dort Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG) von Amtswegen zu löschen seien. Die gegenüber der Ranganmerkung andere juristische Qualität, nämlich der Verfügungscharakter der Vormerkung, 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 Amtswegen zu löschen seien, die gegen den einverleibten Eigentümer nach dem Einlangen 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. Daran könnten die von der Wohnungseigentümergeinschaft herangezogenen Argumente nichts ändern. Die unterschiedliche Behandlung der Zwischeneintragungen bei Rechtfertigung einer Vormerkung (§ 49 Abs 2 GBG) im Vergleich zur Ausnutzung einer Rangordnung (§ 57 Abs 2 GBG) sei durch die unterschiedliche Wirkung der Vormerkung im Vergleich zur Ranganmerkung zu rechtfertigen. Erstere bewirke nämlich ein durch die Rechtfertigung bedingtes Eigentumsrecht, wobei die Rechtfertigung der Vormerkung ex tunc wirke (siehe etwa SZ 28/170; NZ 1996, 91). Nach § 57 GBG seien die zwischen der Anmerkung der Rangordnung und der Eigentumseinverleibung erfolgten Eintragungen nur dann zu löschen, wenn sie eine neue Verfügung oder Belastung enthalten, nicht aber dann, wenn sie sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorgeht (RIS-Justiz RS19510330). Es besteht aber keine Möglichkeit der Löschung einer nach § 13c Abs 4 WEG erfolgten Klagsanmerkung gemäß § 57 Abs I GBG, weil diese Bestimmung nur der Umsetzung des Rangprinzips diene, das beim gesetzlichen Vorzugspfandrecht des § 13c Abs 3 WEG nicht greife (siehe 5 Ob 236/00t). Demgegenüber komme aber nach den ausdrücklichen Ausführungen des Obersten Gerichtshofes der Vormerkung eines Eigentumsrechtes nicht

bloß rangsichernder Charakter, sondern Verfügungscharakter zu, was die unterschiedliche Behandlung der zwischenzeitig vorgenommenen Eintragungen, etwa wie hier der Klagsanmerkungen gemäß § 13c Abs 4 WEG, 27 WEG 2002) erkläre. Daran ändere auch nichts, dass nach den Ausführungen des Obersten Gerichtshofes in 5 Ob 236/00t das Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 4 WEG/27 WEG 2002 mit der Klagsanmerkung nicht erst entstehe, sondern bloß ausnützbar gemacht werde, das Vorzugspfandrecht somit bedingt durch die gesetzeskonforme Geltendmachung schon vorher bestehe (Würth/Zingher Wohnrecht 1999, 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 im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 358) habe sich ausführlich mit den grundbuchsrechtlichen Wirkungen des Vorzugspfandrechtes auseinandergesetzt. Auch er habe Anlass für eine unterschiedliche Beurteilung der Wirkungen einer Klagsanmerkung im Hinblick auf eine rangvorgehende Ranganmerkung bzw Vormerkung gesehen. Dieser Auffassung habe sich der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 13/01z angeschlossen und daran sei auch festzuhalten. 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 Amtswegen zu löschen seien, die gegen den einverleibten Eigentümer nach dem Einlangen 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. Daran könnten die von der Wohnungseigentümergeinschaft herangezogenen Argumente nichts ändern. Die unterschiedliche Behandlung der Zwischeneintragungen bei Rechtfertigung einer Vormerkung (Paragraph 49, Absatz 2, GBG) im Vergleich zur Ausnutzung einer Rangordnung (Paragraph 57, Absatz 2, GBG) sei durch die unterschiedliche Wirkung der Vormerkung im Vergleich zur Ranganmerkung zu rechtfertigen. Erstere bewirke nämlich ein durch die Rechtfertigung bedingtes Eigentumsrecht, wobei die Rechtfertigung der Vormerkung ex tunc wirke (siehe etwa SZ 28/170; NZ 1996, 91). Nach Paragraph 57, GBG seien die zwischen der Anmerkung der Rangordnung und der Eigentumseinverleibung erfolgten Eintragungen nur dann zu löschen, wenn sie eine neue Verfügung oder Belastung enthalten, nicht aber dann, wenn sie sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorgeht (RIS-Justiz RS19510330). Es besteht aber keine Möglichkeit der Löschung einer nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG erfolgten Klagsanmerkung gemäß Paragraph 57, Abs 1 GBG, weil diese Bestimmung nur der Umsetzung des Rangprinzips diene, das beim gesetzlichen Vorzugspfandrecht des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG nicht greife (siehe 5 Ob 236/00t). Demgegenüber komme aber nach den ausdrücklichen Ausführungen des Obersten Gerichtshofes der Vormerkung eines Eigentumsrechtes nicht bloß rangsichernder Charakter, sondern Verfügungscharakter zu, was die unterschiedliche Behandlung der zwischenzeitig vorgenommenen Eintragungen, etwa wie hier der Klagsanmerkungen gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG, 27 WEG 2002) erkläre. Daran ändere auch nichts, dass nach den Ausführungen des Obersten Gerichtshofes in 5 Ob 236/00t das Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG/27 WEG 2002 mit der Klagsanmerkung nicht erst entstehe, sondern bloß ausnützbar gemacht werde, das Vorzugspfandrecht somit bedingt durch die gesetzeskonforme Geltendmachung schon vorher bestehe (Würth/Zingher Wohnrecht 1999, 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 im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 358) habe sich ausführlich mit den grundbuchsrechtlichen Wirkungen des Vorzugspfandrechtes auseinandergesetzt. Auch er habe Anlass für eine unterschiedliche Beurteilung der Wirkungen einer Klagsanmerkung im Hinblick auf eine rangvorgehende Ranganmerkung bzw Vormerkung gesehen. Dieser Auffassung habe sich der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung 5 Ob 13/01z angeschlossen und daran sei auch festzuhalten.

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 habe nämlich der OGH - soweit ersichtlich - nur in der Entscheidung 5 Ob 13/01z ausdrücklich Stellung genommen. Eine einheitliche, ständige Rechtsprechung zu dieser Frage fehle bislang. Darüber hinaus fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob das Grundbuchs- oder das Exekutionsgericht im Falle der Rechtfertigung einer Eigentumsvormerkung zur Löschung der exekutionsrechtlichen Eintragungen (Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens) zuständig ist. Nach Angst (in Angst EO Rz 23 zu § 133) habe § 207 Abs 1 EO den Bestimmungen des § 49 Abs 2 GBG derogiert; Heller/Berger/Stix [II, 1088] hätten für den vergleichbaren Fall der Rangordnungsanmerkung die Zuständigkeit des Grundbuchsgerichtes gemäß § 49 Abs 2 GWG für gegeben erachtet. In einem eine Streitanmerkung betreffenden Fall habe der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 120/99d im Sinne der Meinung von Angst entschieden. 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 habe nämlich der OGH - soweit ersichtlich - nur in der Entscheidung 5 Ob 13/01z ausdrücklich Stellung genommen. Eine einheitliche, ständige Rechtsprechung zu dieser Frage fehle bislang. Darüber hinaus fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob das Grundbuchs- oder das Exekutionsgericht im Falle der Rechtfertigung einer Eigentumsvormerkung zur Löschung der exekutionsrechtlichen Eintragungen (Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens) zuständig ist. Nach Angst (in Angst EO Rz 23 zu Paragraph 133,) habe Paragraph 207, Absatz eins, EO den Bestimmungen des Paragraph 49, Absatz 2, GBG derogiert; Heller/Berger/Stix [II, 1088] hätten für den vergleichbaren Fall der Rangordnungsanmerkung die Zuständigkeit des Grundbuchsgerichtes gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GWG für gegeben erachtet. In einem eine Streitanmerkung betreffenden Fall habe der Obersten Gerichtshof in 5 Ob 120/99d im Sinne der Meinung von Angst entschieden.

Gegen den rekursgerichtlichen Beschluss hat die Wohnungseigentümergeinschaft der Liegenschaft J***** Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn so abzuändern, dass das Eintragungsbegehren der Antragsteller hinsichtlich der im Spruch angeführten Anmerkungen abgewiesen wird; hilfsweise wurden Aufhebungsanträge gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grundzulässig; er erweist sich auch als berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin hält die Rechtsansicht der Vorinstanzen für unzutreffend, dass 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 ihr Vorzugspfandrecht nach der einschlägigen Judikatur immer schon bestand (insbesondere vor Vormerkung bzw Rechtfertigung des neuen Eigentümers), den Vorrang vor allen anderen bürgerlichen 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 die Rechtfertigung seiner zeitlich älteren Eigentumsvormerkung erwirkt. Wie bei der Anmerkung der Rangordnung gelte hier der Grundsatz, dass nur neu entstandene bürgerliche Rechte zu löschen sind. Zur Vermeidung einer Rechtsschutzlücke müsste sonst neben dem einverleibten Eigentümer immer auch der vorgemerkte Eigentümer wegen rückständiger Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen geklagt und für Klagsanmerkungen gegen beide gesorgt werden. Das könne nicht in der Absicht des Gesetzgebers gelegen sein. Die Rechtsmittelwerberin hält die Rechtsansicht der Vorinstanzen für unzutreffend, dass 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 ihr Vorzugspfandrecht nach der einschlägigen Judikatur immer schon bestand (insbesondere vor Vormerkung bzw Rechtfertigung des neuen Eigentümers), den Vorrang vor allen anderen bürgerlichen 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 die Rechtfertigung seiner zeitlich älteren Eigentumsvormerkung erwirkt. Wie bei der Anmerkung der Rangordnung gelte hier der Grundsatz, dass nur neu entstandene bürgerliche Rechte zu löschen sind. Zur Vermeidung einer Rechtsschutzlücke müsste sonst neben dem einverleibten Eigentümer immer auch der vorgemerkte Eigentümer wegen rückständiger Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen geklagt und für Klagsanmerkungen gegen beide gesorgt werden. Das könne nicht in der Absicht des Gesetzgebers gelegen sein.

Dazu wurde erwogen:

Richtig ist, dass der Obersten 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 Eintragungsgesuches 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 = WoBI 2001/86 [Call] = NZ 2001/509 [Hoyer]) mit dem Verfügungscharakter der Vormerkung gerechtfertigt hatte (Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG, WoBI 1999, 361; vgl auch die Anm von Call zu 5 Ob 13/01z = WoBI 2001/88). Diese Rechtsansicht kann jedoch nach nochmaliger Überprüfung an Hand der Probleme des vorliegenden Falls nicht aufrecht erhalten werden. Durch den langen zeitlichen Abstand zwischen der Vormerkung und Rechtfertigung der Eigentumsübertragung hätte sich bei Aufrechterhaltung der bisherigen Judikatur eine Rechtsschutzlücke aufgetan, was nicht dem Sinn der gesetzlichen Regelung entsprechen kann. Richtig ist, dass der Obersten 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 Eintragungsgesuches beim Grundbuchgericht) 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 Paragraph 57, Absatz eins, GBG (5 Ob 236/00t = WoBI 2001/86 [Call] = NZ 2001/509 [Hoyer]) mit dem Verfügungscharakter der Vormerkung gerechtfertigt hatte (Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG, WoBI 1999, 361; vergleiche auch die Anmerkung von Call zu 5 Ob 13/01z = WoBI 2001/88). Diese Rechtsansicht kann jedoch nach nochmaliger Überprüfung an Hand der Probleme des vorliegenden Falls nicht aufrecht erhalten werden. Durch den langen zeitlichen Abstand zwischen der Vormerkung und 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 sein. 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 sein.

Als Schuldner der Beiträge nennt § 32 Abs 1 WEG 2002 grundsätzlich die Wohnungseigentümer (zu hier nicht relevanten gleichgestellten Personen siehe E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 4 f zu § 32 WEG 2002). Darunter sind die im Grundbuch einverleibten Personen (allenfalls Eigentümerpartnerschaften) gemeint (E. M. Hausmann aaO, Rz 27 zu § 32 WEG 2002). Die Beitragspflicht eines vorgemerkten Eigentümers steht unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtfertigung seines Eigentumsrechts (E. M. Hausmann aaO, Rz 28 zu § 32 WEG 2002). Als Schuldner der Beiträge nennt Paragraph 32, Absatz eins, WEG 2002 grundsätzlich die Wohnungseigentümer (zu hier nicht relevanten gleichgestellten Personen siehe E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 4 f zu Paragraph 32, WEG 2002). Darunter sind die im Grundbuch einverleibten Personen (allenfalls Eigentümerpartnerschaften) gemeint (E. M. Hausmann aaO, Rz 27 zu Paragraph 32, WEG 2002). Die Beitragspflicht eines vorgemerkten Eigentümers steht unter der aufschiebenden Bedingung der Rechtfertigung seines Eigentumsrechts (E. M. Hausmann 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 § 27 Abs 2 WEG 2002 primär dazu, Beitragsforderungen gegen den (noch) einverleibten Eigentümer zu sichern. Die Löschung der Klagsanmerkung aus Anlass der auf den Zeitpunkt der Überreichung des Eintragungsgesuches zurückwirkenden Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsübergangs hätte bei einem mehr als sechs Monate dauernden Schwebezustand zur Folge, dass eine Lücke in der Sachhaftung entsteht, weil das Vorzugspfandrecht gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 nur für Forderungen ausgenützt werden kann, die innerhalb von sechs Monaten (unter Ausnützung der hierfür vorgesehenen bürgerlichen Anmerkung) eingeklagt werden. Damit wäre der den Wohnungseigentümern vom Gesetzgeber zugedachte Schutz vor einer Ausfallhaftung unterlaufen. 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) einverleibten Eigentümer zu sichern. Die Löschung der Klagsanmerkung aus Anlass der auf den Zeitpunkt der Überreichung des Eintragungsgesuches zurückwirkenden Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsübergangs hätte bei einem mehr als sechs Monate dauernden Schwebezustand zur Folge, dass eine Lücke in der Sachhaftung entsteht, weil das Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002 nur für Forderungen ausgenützt werden kann, die innerhalb von sechs Monaten (unter Ausnützung der hierfür vorgesehenen bürgerlichen Anmerkung) eingeklagt werden. Damit wäre der den Wohnungseigentümern vom Gesetzgeber zugedachte Schutz vor einer Ausfallhaftung unterlaufen.

Tatsächlich ist das in § 27 WEG 2002 (früher § 13c Abs 3 und Abs 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 nicht "nachrangig" sein (vgl 5 Ob 61/00g = WoBI 2000/129; 5 Ob 236/00t und 5 Ob 245/00s = WoBI 2001/86 [Call]; 5 Ob 308/00f = EvBI 2001/102 ua). 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 (vgl 5 Ob 61/00g ua). Tatsächlich ist das in Paragraph 27, WEG 2002 (früher Paragraph 13 c, Absatz 3, und Absatz 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 nicht "nachrangig" sein vergleiche 5 Ob 61/00g = WoBI 2000/129; 5 Ob 236/00t und 5 Ob 245/00s = WoBI 2001/86 [Call]; 5 Ob 308/00f = EvBI 2001/102 ua). 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 vergleiche 5 Ob 61/00g ua).

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 RS0112058, insbesondere 5 Ob 125/99i = NZ 2000/466 [Hoyer]). Da das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach § 27 WEG 2002 keinen grundbücherlichen Rang hat, ist für die angesprochene Löschung kein Raum. Da der vorgemerkte Eigentümer mit der Rechtfertigung seiner Eintragung rückwirkend bürgerlicher Eigentümer des mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteils und damit Schuldner der Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen wird, besteht auch kein Grund, ihn aus der Sachhaftung zu entlassen, die durch Klagsanmerkungen gegen seinen Vormann ausnützbar gemacht wurde. Dass den Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts keine persönliche Haftung für Beitragsschulden seines Rechtsvorgängers trifft (vgl 5 Ob 248/02k = WoBI 2004/5 [Call]), steht damit nicht im Widerspruch. Persönlich, wenn auch vorerst aufschiebend bedingt durch die spätere Rechtfertigung, haftet nämlich der vorgemerkte Eigentümer schon ab Überreichung des Eintragungsgesuches 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, Österr. 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 RS0112058, insbesondere 5 Ob 125/99i = NZ 2000/466 [Hoyer]). Da das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach Paragraph 27, WEG 2002 keinen grundbücherlichen Rang hat, ist für die angesprochene Löschung kein Raum. Da der vorgemerkte Eigentümer mit der Rechtfertigung seiner Eintragung rückwirkend bürgerlicher Eigentümer des mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteils und damit Schuldner der Beiträge zu den Liegenschaftsaufwendungen wird, besteht auch kein Grund, ihn aus der Sachhaftung zu entlassen, die durch Klagsanmerkungen gegen seinen Vormann ausnützbar gemacht wurde. Dass den Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts keine persönliche Haftung für Beitragsschulden seines Rechtsvorgängers trifft vergleiche 5 Ob 248/02k = WoBI 2004/5 [Call]), steht damit nicht im Widerspruch. Persönlich, wenn auch vorerst aufschiebend bedingt durch die spätere Rechtfertigung, haftet nämlich der vorgemerkte Eigentümer schon ab Überreichung des Eintragungsgesuches 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, Österr. Wohnrecht, Rz 18 zu Paragraph 27, WEG 2002).

Dass damit auch die Löschung der Anmerkungen der Einleitung von Zwangsversteigerungsverfahren gegen den noch einverleibten Eigentümer nicht in Betracht kommt, ist eine zwangsläufige Folge dieser 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 der Anmerkung zu NZ 2001/500), kann dahingestellt werden. Dass damit auch die Löschung der Anmerkungen der Einleitung von Zwangsversteigerungsverfahren gegen den noch einverleibten Eigentümer nicht in Betracht kommt, ist eine zwangsläufige Folge dieser 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 der Anmerkung zu NZ 2001/500), kann dahingestellt werden.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E73665

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00078.04P.0525.000

Im RIS seit

24.06.2004

Zuletzt aktualisiert am

18.11.2021

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