

TE OGH 2003/6/12 8Ob219/02t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.06.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer, Dr. Spenling, Dr. Kuras und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Lovrek als weitere Richter im Konkurs über das Vermögen des Stefan M*****, vertreten durch Dr. Norbert Novak, Rechtsanwalt in Wien, infolge Revisionsrekurses der Gläubigerin Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Ploil Krepp & Partner, Rechtsanwälte in Wien, gegen den Beschluss des Oberlandesgerichtes Wien als Rekursgericht vom 22. August 2002, GZ 28 R 75/02h-46, womit infolge Rekurses der Gläubigerin K*****, vertreten durch Prunbauer Themmer & Toth, Rechtsanwälte in Wien, der Meistbotsverteilungsbeschluss des Handelsgerichtes Wien vom 18. Februar 2002, GZ 3 S 500/00z-43, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text

Begründung:

Der Gemeinschuldner in dem mit Beschluss des Erstgerichts vom 9. 11. 2000 eröffneten Konkursverfahren war Eigentümer mehrerer Eigentumswohnungen, darunter der Wohnungen W 8 und W 27 in einem Wiener Wohnhaus. Die diesen Wohnungen entsprechenden Miteigentumsanteile sind im besten Pfandrang auf Grund Pfandurkunde vom 24. 10. 1996 mit einem Pfandrechte über EUR 784.866,61 zugunsten jener Bank belastet, die in der Folge gegen den erstinstanzlichen Beschluss rekurriert hat. Diese Gläubigerin meldete ihre Forderung mit ON 4 an. Die Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses, in dem sich die beiden oben genannten Wohnungen befinden, meldete unter ON 19 eine Forderung von ATS 180.568,33 (= EUR 13.122,41) an. Sie brachte vor, der Gemeinschuldner schulde aus monatlichen Zahlungsvorschreibungen der Hausverwaltung für insgesamt acht Wohnungseigentumsobjekte bis einschließlich September 1999 den zu 5 C 1554/99a des Bezirksgerichtes Fünfhaus eingeklagten Betrag von ATS 85.124,88 samt 4 % Zinsen von ATS 3.941,14 und der Kosten des Zahlungsbefehls von ATS 5.703,12, insgesamt daher ATS 94.769,81, abzüglich der am 5. 7. 2000 vom Bezirksgericht Fünfhaus eingegangenen Zahlung "aus dem Meistbot" von ATS 11.622,80, sohin ATS 83.147,01. Dem beigeschlossenen mit der Vollstreckbarkeitsbestätigung versehenen Zahlungsbefehl des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 28. 9. 1999 ist zu entnehmen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft mit Klage vom 22. 9. 1999 in Ansehung der in der Forderungsanmeldung genannten Eigentumswohnungen rückständige Zahlungen für die Monate April bis September

1999 von monatlich insgesamt ATS 14.187,47, insgesamt daher ATS 85.124,88 geltend gemacht und die Anmerkung der Klage bei den jeweiligen Miteigentumsanteilen beantragt hat. Eine Aufschlüsselung der monatlich geschuldeten Beträge auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte findet sich nicht. Die weiters beiliegende Aufstellung einer Immobilienverwaltung vom 20. 12. 2000 umfasst die ab Oktober 1999 aufgelaufenen Rückstände und dient zur Bescheinigung des in der Forderungsanmeldung für den Zeitraum Oktober 1999 bis Dezember 2000 ausgewiesenen Rückstandes von ATS 54.934,49 sowie eines weiteren Rückstandes aus der Zeit der Verwaltungstätigkeit einer anderen Hausverwaltung in der Höhe von ATS 42.486,83. Mit rechtskräftigem Beschluss vom 10. 12. 2001 genehmigte das Erstgericht den vom Masseverwalter hinsichtlich der beiden Eigentumswohnungen W 8 und W 27 am 8. 10. 2001 abgeschlossenen Kaufvertrag. Zur Verteilung des Verkaufserlöses meldete die erstrangige Pfandgläubigerin eine Forderung an Kapital und Zinsen von insgesamt EUR 785.151,88 an. In der am 13. 2. 2002 durchgeführten Verteilungstagsatzung meldete der für die Wohnungseigentümergeinschaft einschreitende Rechtsanwalt "eine Forderung von ATS 85.124,88 samt 4 % Zinsen vom 1. 9. 99 bis 13. 2. 02 (ATS 7.557,45 und Kosten ATS 5.703,12 abzüglich ATS 11.622,80), sohin insgesamt ATS 86.762,65" an, ohne weiteres Vorbringen zu erstatten oder Urkunden vorzulegen.

Mit dem Meistbotsverteilungsbeschluss verteilte das Erstgericht den Verkaufserlös von EUR 20.348,39 dergestalt, dass es als Vorzugsposten (Punkt I.1.) dem Masseverwalter die mit EUR 976,71 bestimmten Sondermassekosten sowie in der bürgerlichen Rangordnung (Punkt I.2.) der Wohnungseigentümergeinschaft unter Hinweis auf das Verfahren 5 C 1554/99a des Bezirksgerichtes Fünfhaus "im Rang des Vorzugspfandrechtes nach § 13c WEG" EUR 6.305,29 zur vollständigen Berichtigung durch Barzahlung und der Pfandgläubigerin auf Abschlag der in CLNr 13 pfandrechtlich sichergestellten Forderung den Kaufpreisrest von EUR 13.066,39 zur teilweisen Berichtigung der Zinsen durch Barzahlung zuwies und aussprach, dass damit das Meistbot erschöpft sei. Die Fruktifikationszinsen verteilte es nach Maßgabe der bar zu bezahlenden Beträge. Zur Begründung verwies das Erstgericht auf §§ 119 ff KO und § 49 KO iVm §§ 216 ff EO. Mit dem angefochtenen Beschluss änderte das Gericht zweiter Instanz infolge Rekurses der Pfandgläubigerin diesen Beschluss dahin ab, dass es nach Zuweisung der Kosten des Masseverwalters der Pfandgläubigerin in der bürgerlichen Rangordnung den Meistbotsrest von EUR 19.371,68 zur teilweisen Abdeckung der offenen Zinsen durch Barzahlung zuwies und die Auszahlungsanordnung dem Erstgericht vorbehielt. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Der durch die außergerichtliche Verwertung einer mit Absonderungsrechten belasteten Sache erzielte Erlös sei nach einhelliger Auffassung nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung - hier in der Fassung der EO-Novelle 2000, BGBl I 2000/59 - zu verteilen. Gemäß § 13c Abs 3 Z 1 WEG bestehe an jedem Miteigentumsanteil in dem durch § 216 Abs 1 Z 3 EO bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten der Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Eigentümer des Anteils. Dieses Vorzugspfandrecht komme dem Forderungsberechtigten nur zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten mit Klage geltend mache und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantrage. Seien diese formellen Voraussetzungen erfüllt, genüge für die Geltendmachung der bevorrangten Forderung die Anmeldung zur Meistbotsverteilungstagsatzung. Da gemäß § 216 Abs 1 Z 3 EO nur die aus den letzten drei Jahren vor dem Tag der Erteilung des Zuschlags, dem bei freihändiger Veräußerung im Konkurs der Tag der konkursgerichtlichen Genehmigung des Kaufvertrags entspricht, rückständigen Forderungen gemäß § 13c Abs 3 WEG samt Zinsen und Kosten vorrangig aus dem Pfanderlös zu befriedigen seien, andererseits das Vorzugspfandrecht für vor dem Inkrafttreten des § 13c Abs 3 WEG am 1. 9. 1999 entstandene Forderungen nicht in Anspruch genommen werden könne, müsse in der Anmeldung neben dem Betrag auch der Rechtsgrund für die Forderung in einer Weise dargelegt werden, welche die Beurteilung ermögliche, seit wann die Forderung "rückständig" sei. Ebenso müsse ein für die Beurteilung des Zeitpunktes der Fälligkeit ausreichendes Vorbringen erstattet werden. Der Gläubiger habe eine mit dem Eingangsvermerk des Gerichtes versehene Gleichschrift der Klage oder eine mit der Bestätigung der Rechtskraft versehene gerichtliche Entscheidung sowie die auf die Forderung Bezug habenden Belege vorzulegen. Mit dem Meistbotsverteilungsbeschluss verteilte das Erstgericht den Verkaufserlös von EUR 20.348,39 dergestalt, dass es als Vorzugsposten (Punkt römisch eins.1.) dem Masseverwalter die mit EUR 976,71 bestimmten Sondermassekosten sowie in der bürgerlichen Rangordnung (Punkt römisch eins.2.) der Wohnungseigentümergeinschaft unter Hinweis auf das Verfahren 5 C 1554/99a des Bezirksgerichtes Fünfhaus "im Rang des Vorzugspfandrechtes nach Paragraph 13 c, WEG" EUR 6.305,29 zur vollständigen Berichtigung durch Barzahlung und der Pfandgläubigerin auf Abschlag der in CLNr 13 pfandrechtlich sichergestellten Forderung den Kaufpreisrest von EUR 13.066,39 zur teilweisen Berichtigung der Zinsen durch Barzahlung zuwies und aussprach, dass

damit das Meistbot erschöpft sei. Die Fruktifikationszinsen verteilte es nach Maßgabe der bar zu bezahlenden Beträge. Zur Begründung verwies das Erstgericht auf Paragraphen 119, ff KO und Paragraph 49, KO in Verbindung mit Paragraphen 216, ff EO. Mit dem angefochtenen Beschluss änderte das Gericht zweiter Instanz infolge Rekurses der Pfandgläubigerin diesen Beschluss dahin ab, dass es nach Zuweisung der Kosten des Masseverwalters der Pfandgläubigerin in der bürgerlichen Rangordnung den Meistbotsrest von EUR 19.371,68 zur teilweisen Abdeckung der offenen Zinsen durch Barzahlung zuwies und die Auszahlungsanordnung dem Erstgericht vorbehielt. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Der durch die außergerichtliche Verwertung einer mit Absonderungsrechten belasteten Sache erzielte Erlös sei nach einhelliger Auffassung nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung - hier in der Fassung der EO-Novelle 2000, BGBl. römisch eins 2000/59 - zu verteilen. Gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3, Ziffer eins, WEG bestehe an jedem Miteigentumsanteil in dem durch Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten der Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Eigentümer des Anteils. Dieses Vorzugspfandrecht komme dem Forderungsberechtigten nur zu, wenn er die Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten mit Klage geltend mache und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantrage. Seien diese formellen Voraussetzungen erfüllt, genüge für die Geltendmachung der bevorrangten Forderung die Anmeldung zur Meistbotsverteilungssatzung. Da gemäß Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO nur die aus den letzten drei Jahren vor dem Tag der Erteilung des Zuschlags, dem bei freihändiger Veräußerung im Konkurs der Tag der konkursgerichtlichen Genehmigung des Kaufvertrags entspricht, rückständigen Forderungen gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG samt Zinsen und Kosten vorrangig aus dem Pfanderlös zu befriedigen seien, andererseits das Vorzugspfandrecht für vor dem Inkrafttreten des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG am 1. 9. 1999 entstandene Forderungen nicht in Anspruch genommen werden könne, müsse in der Anmeldung neben dem Betrag auch der Rechtsgrund für die Forderung in einer Weise dargelegt werden, welche die Beurteilung ermögliche, seit wann die Forderung "rückständig" sei. Ebenso müsse ein für die Beurteilung des Zeitpunktes der Fälligkeit ausreichendes Vorbringen erstattet werden. Der Gläubiger habe eine mit dem Eingangsvermerk des Gerichtes versehene Gleichschrift der Klage oder eine mit der Bestätigung der Rechtskraft versehene gerichtliche Entscheidung sowie die auf die Forderung Bezug habenden Belege vorzulegen.

Die anmeldende Wohnungseigentümergeinschaft habe in der Verteilungssatzung nicht einmal das Vorliegen der Voraussetzungen eines gesetzlichen Vorzugspfandrechts behauptet geschweige denn einen Nachweis hierfür erbracht. Die Forderungsanmeldung in der Verteilungssatzung beziehe sich zweifelsfrei nur auf den im September 1999 beim Bezirksgericht Fünfhaus eingeklagten Zahlungsrückstand samt Zinsen und Kosten, in dessen Ansehung auch ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl erwirkt worden sei, sodass die Anmeldung ON 19 nur insoweit zur Verdeutlichung heranzuziehen sei. Ein relevantes gesetzliches Vorzugspfandrecht habe aber insoweit nur für den Monat September 1999 begründet werden können. Die Höhe der solcherart gesicherten Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft lasse sich aber auch der Anmeldung ON 19 und den gleichzeitig vorgelegten Bescheinigungsmitteln nicht entnehmen, mangle es doch an einer Aufschlüsselung der monatlich geschuldeten Beträge auf die einzelnen Objekte.

In der Verhandlung über die Verteilung des Meistbots sei der Richter gemäß § 78 EO, § 182 ZPO verpflichtet, auf allfällige Mängel einer Anmeldung hinzuweisen. Diese Anleitungspflicht werde nunmehr auch gegenüber Rechtsanwälten angenommen. Dem Protokoll der Verteilungssatzung sei nicht zu entnehmen, dass die anmeldende Wohnungseigentümergeinschaft durch das Erstgericht zur Verbesserung ihrer Anmeldung angeleitet worden sei. Mangels Zweiseitigkeit des Rekursverfahrens sei es der Wohnungseigentümergeinschaft nicht möglich gewesen, diesen Umstand als Verfahrensmangel zu rügen. Dies stehe einer abändernden Rekursentscheidung aber dennoch nicht entgegen, weil die Verletzung der Anleitungspflicht in keinem Fall von Amts wegen zur Aufhebung des Meistbotsverteilungsbeschlusses führen könne. Auch wenn die Anmeldung zu Unrecht als ausreichend angesehen worden sei und dies auf unrichtige rechtliche Beurteilung des aktenkundigen Sachverhalts zurückgeführt werden könne, sei zu bedenken, dass gemäß § 211 Abs 4 EO nach Beendigung der Verteilungssatzung eine Ergänzung der Anmeldung unstatthaft sei. Es könne unter diesen Umständen wohl kaum als dem Willen des Gesetzgebers entsprechend angesehen werden, wenn dem Erstgericht auf Grund eines Rechtsmittels die Anberaumung einer neuen Verteilungssatzung aufgetragen werde, um dem Gläubiger die Ergänzung seiner Anmeldung zu ermöglichen. In der Verhandlung über die Verteilung des Meistbots sei der Richter gemäß Paragraph 78, EO, Paragraph 182, ZPO verpflichtet, auf allfällige Mängel einer Anmeldung hinzuweisen. Diese Anleitungspflicht werde nunmehr auch

gegenüber Rechtsanwälten angenommen. Dem Protokoll der Verteilungstagsatzung sei nicht zu entnehmen, dass die anmeldende Wohnungseigentümergeinschaft durch das Erstgericht zur Verbesserung ihrer Anmeldung angeleitet worden sei. Mangels Zweiseitigkeit des Rekursverfahrens sei es der Wohnungseigentümergeinschaft nicht möglich gewesen, diesen Umstand als Verfahrensmangel zu rügen. Dies stehe einer abändernden Rekursentscheidung aber dennoch nicht entgegen, weil die Verletzung der Anleitungspflicht in keinem Fall von Amts wegen zur Aufhebung des Meistbotsverteilungsbeschlusses führen könne. Auch wenn die Anmeldung zu Unrecht als ausreichend angesehen worden sei und dies auf unrichtige rechtliche Beurteilung des aktenkundigen Sachverhalts zurückgeführt werden könne, sei zu bedenken, dass gemäß Paragraph 211, Absatz 4, EO nach Beendigung der Verteilungstagsatzung eine Ergänzung der Anmeldung unstatthaft sei. Es könne unter diesen Umständen wohl kaum als dem Willen des Gesetzgebers entsprechend angesehen werden, wenn dem Erstgericht auf Grund eines Rechtsmittels die Anberaumung einer neuen Verteilungstagsatzung aufgetragen werde, um dem Gläubiger die Ergänzung seiner Anmeldung zu ermöglichen.

Rechtliche Beurteilung

Der dagegen erhobene Revisionsrekurs der Wohnungseigentümergeinschaft ist berechtigt.

Wie bereits in der Rekursentscheidung zutreffend dargestellt wurde, richtet sich das konkursgerichtliche Verteilungsverfahren nach den Vorschriften der Exekutionsordnung, die hier in Anbetracht des nach dem 30. 9. 2000 liegenden Datums des Einlangens des Antrages des Masseverwalters auf Bewilligung der freihändigen Liegenschaftsveräußerung bei Gericht in der Fassung der EO-Novelle 2000 (BGBl I 2000/59) anzuwenden ist (ZIK 2002, 67; 8 Ob 199/01z). Wie bereits in der Rekursentscheidung zutreffend dargestellt wurde, richtet sich das konkursgerichtliche Verteilungsverfahren nach den Vorschriften der Exekutionsordnung, die hier in Anbetracht des nach dem 30. 9. 2000 liegenden Datums des Einlangens des Antrages des Masseverwalters auf Bewilligung der freihändigen Liegenschaftsveräußerung bei Gericht in der Fassung der EO-Novelle 2000 (BGBl römisch eins 2000/59) anzuwenden ist (ZIK 2002, 67; 8 Ob 199/01z).

§ 13c Abs 3 bis 5 WEG 1975 wurde mit Art III Z 3 der Wohnrechtsnovelle 1999 BGBl I 1999/147 in das WEG 1975 eingefügt und trat mit 1. 9. 1999 in Kraft. Den Vorschriften des § 13c Abs 3 bis 5 WEG 1975 entspricht nun - der hier noch nicht anzuwendende - § 27 WEG 2002 BGBl I 2002/70. Das im § 13c Abs 3 WEG 1975 idF WRN 1999 normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht kann für vor dem 1. 9. 1999 begründete Forderungen nicht in Anspruch genommen werden, weil mangels Übergangsvorschriften die Abs 3 bis 5 leg cit mit 1. September 1999 in Kraft traten und eine Rückwirkung gemäß § 5 ABGB ausgeschlossen ist (EvBl 2000/140; ZIK 2001, 98; 3 Ob 164/01s ua). Vor dem 1. 9. 1999 entstandene Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft genießen daher kein Vorzugspfandrecht. Forderungen, für die das Vorzugspfandrecht besteht, werden nicht von Amts wegen berücksichtigt. Sie müssen gemäß § 210 EO spätestens in der Verteilungstagsatzung angemeldet werden, wenn der Miteigentumsanteil des säumigen Miteigentümers versteigert wurde. In der Anmeldung muss neben dem Betrag auch der Rechtsgrund für die Forderung in einer Weise dargelegt werden, welche die Beurteilung ermöglicht, seit wann die Forderung "rückständig" ist, auch muss ein für die Beurteilung des Zeitpunkts der Fälligkeit ausreichendes Vorbringen enthalten sein. Zusätzlich muss noch eine mit dem Eingangsvermerk des Gerichts versehene Gleichschrift der Klage und - falls die Klage in der mündlichen Verhandlung ausgedehnt wurde (was eine neuerliche Klagsanmerkung nicht erforderlich macht) - eine Abschrift des Verhandlungsprotokolls angeschlossen werden. Das Erfordernis der Vorlage der Klage und von die Forderung bescheinigenden Belegen entfällt, wenn eine mit der Bestätigung der Rechtskraft versehene Entscheidung vorgelegt wird (Angst in Angst EO § 216 Rz 11). Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG 1975 wurde mit Art römisch III Ziffer 3, der Wohnrechtsnovelle 1999 BGBl römisch eins 1999/147 in das WEG 1975 eingefügt und trat mit 1. 9. 1999 in Kraft. Den Vorschriften des Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG 1975 entspricht nun - der hier noch nicht anzuwendende - Paragraph 27, WEG 2002 BGBl römisch eins 2002/70. Das im Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG 1975 in der Fassung WRN 1999 normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht kann für vor dem 1. 9. 1999 begründete Forderungen nicht in Anspruch genommen werden, weil mangels Übergangsvorschriften die Absatz 3 bis 5 leg cit mit 1. September 1999 in Kraft traten und eine Rückwirkung gemäß Paragraph 5, ABGB ausgeschlossen ist (EvBl 2000/140; ZIK 2001, 98; 3 Ob 164/01s ua). Vor dem 1. 9. 1999 entstandene Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft genießen daher kein Vorzugspfandrecht. Forderungen, für die das Vorzugspfandrecht besteht, werden nicht von Amts wegen berücksichtigt. Sie müssen gemäß Paragraph 210, EO spätestens in der Verteilungstagsatzung angemeldet werden, wenn der Miteigentumsanteil des säumigen Miteigentümers versteigert wurde. In der Anmeldung muss neben dem

Betrag auch der Rechtsgrund für die Forderung in einer Weise dargelegt werden, welche die Beurteilung ermöglicht, seit wann die Forderung "rückständig" ist, auch muss ein für die Beurteilung des Zeitpunkts der Fälligkeit ausreichendes Vorbringen enthalten sein. Zusätzlich muss noch eine mit dem Eingangsvermerk des Gerichts versehene Gleichschrift der Klage und - falls die Klage in der mündlichen Verhandlung ausgedehnt wurde (was eine neuerliche Klagsanmerkung nicht erforderlich macht) - eine Abschrift des Verhandlungsprotokolls angeschlossen werden. Das Erfordernis der Vorlage der Klage und von die Forderung bescheinigenden Belegen entfällt, wenn eine mit der Bestätigung der Rechtskraft versehene Entscheidung vorgelegt wird (Angst in Angst EO Paragraph 216, Rz 11).

Der Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG 1975 kommt nur Warnfunktion zu. Inwieweit das damit aktualisierte Vorzugspfandrecht realisiert, also für die eingeklagte Forderung ausgenützt werden kann, entscheidet sich definitiv erst im Exekutionsverfahren. Die Klagsanmerkung kann daher die erforderliche Aufschlüsselung der angemeldeten Forderung nicht ersetzen. Gemäß § 210 EO haben die mit ihren Ansprüchen auf das Meistbot gewiesenen Personen ihre Ansprüche an Kapital, Zinsen, Kosten ua vor oder bei der Meistbotsverteilungstagsatzung anzumelden und durch Urkunden in Urschrift oder Abschrift nachzuweisen. Wortlaut und Sinn des § 13c Abs 3 WEG 1975 und des § 216 Abs 1 Z 3 EO ergeben, dass ein Vorzugspfandrecht jeweils nur für die Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend ein konkretes Wohnungseigentumsobjekt gegenüber dessen Eigentümer entsteht. Ein Vorzugspfandrecht an allen Wohnungseigentumsobjekten desselben Eigentümers für die auf andere Wohnungseigentumsobjekte derselben Liegenschaft desselben Eigentümers entfallenden Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft besteht nicht. Folglich setzt auch im Fall des § 216 Abs 1 Z 3 EO die ordnungsgemäße Anmeldung von durch Vorzugspfandrechte besicherten Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Meistbotsverteilung die genaue Aufschlüsselung der auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallenden Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft voraus. Eine bloß globale Anmeldung, die auf mehrere Wohnungseigentumsobjekte entfallende Forderungen unaufgeschlüsselt enthält, ist somit zur Geltendmachung des Vorzugspfandrechts des § 216 Abs 1 Z 3 EO nicht geeignet (3 Ob 81/98b; 3 Ob 164/01s). Der Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG 1975 kommt nur Warnfunktion zu. Inwieweit das damit aktualisierte Vorzugspfandrecht realisiert, also für die eingeklagte Forderung ausgenützt werden kann, entscheidet sich definitiv erst im Exekutionsverfahren. Die Klagsanmerkung kann daher die erforderliche Aufschlüsselung der angemeldeten Forderung nicht ersetzen. Gemäß Paragraph 210, EO haben die mit ihren Ansprüchen auf das Meistbot gewiesenen Personen ihre Ansprüche an Kapital, Zinsen, Kosten ua vor oder bei der Meistbotsverteilungstagsatzung anzumelden und durch Urkunden in Urschrift oder Abschrift nachzuweisen. Wortlaut und Sinn des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG 1975 und des Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO ergeben, dass ein Vorzugspfandrecht jeweils nur für die Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend ein konkretes Wohnungseigentumsobjekt gegenüber dessen Eigentümer entsteht. Ein Vorzugspfandrecht an allen Wohnungseigentumsobjekten desselben Eigentümers für die auf andere Wohnungseigentumsobjekte derselben Liegenschaft desselben Eigentümers entfallenden Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft besteht nicht. Folglich setzt auch im Fall des Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO die ordnungsgemäße Anmeldung von durch Vorzugspfandrechte besicherten Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Meistbotsverteilung die genaue Aufschlüsselung der auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallenden Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft voraus. Eine bloß globale Anmeldung, die auf mehrere Wohnungseigentumsobjekte entfallende Forderungen unaufgeschlüsselt enthält, ist somit zur Geltendmachung des Vorzugspfandrechts des Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO nicht geeignet (3 Ob 81/98b; 3 Ob 164/01s).

Wie bereits das Rekursgericht zutreffend erkannt hat, entspricht die Anmeldung der Revisionsrekurswerberin in der Verteilungstagsatzung auch unter Berücksichtigung des gesamten Akteninhalts diesen Erfordernissen in keiner Weise. Von der Anmeldung ist offenkundig nur die Forderung auf Grund des vollstreckbaren Zahlungsbefehls des Bezirksgerichtes Fünfhaus für die Zeit von April bis September 1999 erfasst, hinsichtlich derer - wie bereits ausgeführt - ein Vorzugspfandrecht nur für den Monat September 1999 in Anspruch genommen werden könnte. Auch insoweit liegt allerdings eine unzulässige Globalanmeldung vor, weil eine Aufschlüsselung auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte nicht erfolgt ist. Insoweit die Revisionsrekurswerberin in ihrem Rechtsmittel versucht, Forderungen bis 13. 2. 2002 als der Verteilung zugrunde zu legend darzustellen, entfernt sie sich nicht nur vom Inhalt ihrer Forderungsanmeldung, sondern übersieht auch, dass es über die Sechsmonatsfrist des § 13c Abs 4 WEG hinaus einer - weder behaupteten noch nachgewiesenen - Klagsausdehnung bedürfte, um das Vorzugspfandrecht lukrieren zu können (Würth/Zingher, Wohnrecht 2000 § 13c WEG, 304; Angst aaO § 216 Rz 11). Wie bereits das Rekursgericht

zutreffend erkannt hat, entspricht die Anmeldung der Revisionsrekurswerberin in der Verteilungstagsatzung auch unter Berücksichtigung des gesamten Akteninhalts diesen Erfordernissen in keiner Weise. Von der Anmeldung ist offenkundig nur die Forderung auf Grund des vollstreckbaren Zahlungsbefehls des Bezirksgerichtes Fünfhaus für die Zeit von April bis September 1999 erfasst, hinsichtlich derer - wie bereits ausgeführt - ein Vorzugspfandrecht nur für den Monat September 1999 in Anspruch genommen werden könnte. Auch insoweit liegt allerdings eine unzulässige Globalanmeldung vor, weil eine Aufschlüsselung auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte nicht erfolgt ist. Insoweit die Revisionsrekurswerberin in ihrem Rechtsmittel versucht, Forderungen bis 13. 2. 2002 als der Verteilung zugrunde zu legend darzustellen, entfernt sie sich nicht nur vom Inhalt ihrer Forderungsanmeldung, sondern übersieht auch, dass es über die Sechsmonatsfrist des Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG hinaus einer - weder behaupteten noch nachgewiesenen - Klagsausdehnung bedürfte, um das Vorzugspfandrecht lukrieren zu können (Würth/Zingher, Wohnrecht 2000 Paragraph 13 c, WEG, 304; Angst aaO Paragraph 216, Rz 11).

Kommt es gemäß § 212 Abs 1 EO zu einer Verhandlung über die bei der Verteilung des Meistbots zu berücksichtigenden Ansprüche, so ist der Richter gemäß § 78 EO, § 182 ZPO verpflichtet, auf die Mängel einer Anmeldung hinzuweisen, um deren Verbesserung zu erreichen. Dies gilt auch, wenn für den betreffenden Berechtigten ein Rechtsanwalt einschreitet (ZIK 2002, 67 mwH). Diese Rechtsansicht wurde bereits in SZ 54/53 festgeschrieben, wo ausgeführt wurde, es genüge nicht, dass in der Verteilungstagsatzung lediglich die Anmeldungen protokolliert werden. Der Verhandlungsleiter habe alle seiner Ansicht nach zum Zug gelangenden Ansprüche ziffernmäßig genau festzustellen und im Tagsatzungsprotokoll anzuführen. Dass den Richter gegenüber dem anwesenden Berechtigten die Anleitungs- und Erörterungspflicht trifft, ist seitdem gesicherte Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0111111; RS0002650). Der Verhandlungsrichter hat im hier zu beurteilenden Fall durch die kritiklose Protokollierung der in mehrfacher Hinsicht unzureichenden Forderungsanmeldung der Wohnungseigentümergeinschaft gegen diese ihn treffenden Verpflichtungen verstoßen. Auch das Rekursgericht hat den in der unterbliebenen Erörterung und Anleitung liegenden Verfahrensmangel klar erkannt, jedoch unter Berufung auf Angst aaO § 210 Rz 18 die Rechtsansicht vertreten, es sei nicht befugt, diesen Mangel von Amts wegen aufzugreifen. Angst nimmt an der zitierten Stelle kritisch zur Entscheidung 3 Ob 81/98b Stellung, die - obiter - die Unterlassung der Anleitung auf unrichtige rechtliche Beurteilung zurückführt, sodass auch das Unterlassen einer Mängelrüge im Rechtsmittel desjenigen, dessen fehlerhafte Anmeldung zu verbessern gewesen wäre (dort: ebenfalls eine Wohnungseigentümergeinschaft) nicht schädlich sei. Nur in diesem engen Kontext sind die weiteren Ausführungen von Angst zu verstehen, dass die Verletzung der Anleitungspflicht in keinem Fall von Amts wegen zur Aufhebung des Meistbotsverteilungsbeschlusses führen könne, weil gemäß § 211 Abs 4 EO nach Beendigung der Verteilungstagsatzung eine Ergänzung der Anmeldung unstatthaft sei. In diesem Sinne argumentierte auch jüngst der Oberste Gerichtshof in 3 Ob 113/02t, in welcher er ausführte, es dürften in erster Instanz nicht von Amts wegen Maßnahmen zur Aufklärung oder Ergänzung fehlerhafter Anmeldungen angeordnet werden, wenn der davon Betroffene nicht zur Verteilungstagsatzung erschienen sei. Auch in Ansehung der Anmeldung im Meistbotsverteilungsverfahren sei eine erweiterte Fürsorgepflicht des Richters nicht anzunehmen. Ein derartiger Fall, in dem der fehlerhaft Anmeldende ein ihm zustehendes Teilnahme- bzw Rechtsmittelrecht nicht oder nicht im erforderlichen Umfang ausübt, liegt aber hier nicht vor, weil - wie das Rekursgericht zutreffend erkennt - die mit ihren Ansprüchen in erster Instanz voll durchgedrungene Revisionsrekurswerberin keinen Anlass hatte, ein Rechtsmittel zu erheben und am einseitigen Verfahren über den Rekurs der Pfandgläubigerin nicht beteiligt war. Hat in einem solchen Fall das Erstgericht eine ihm obliegende Anleitungspflicht zur Verbesserung nicht wahrgenommen und dem fehlerhaften Antrag stattgegeben, darf das Rekursgericht diesen Antragsteller nicht dadurch schlechter stellen als bei pflichtgemäßem Verhalten des Erstgerichts, dass es auf Grund des Rechtsmittels eines weiteren Gläubigers den Antrag wegen dessen Fehlerhaftigkeit sofort abweist. In diesem Sinne hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach zur Wahrnehmung der Unschlüssigkeit einer Klage ausgesprochen, dass das Berufungsgericht, wenn es im Gegensatz zum Erstgericht das Klagebegehren für zu wenig bestimmt erachtet, dessen Urteil aufzuheben und es anzuweisen hat, dem Kläger die Verbesserung des Begehrens im Sinn der §§ 84 und 85 ZPO aufzutragen (ÖBA 1991, 671; ÖBl 1991, 105; RZ 1993/8; 4 Ob 551/95; 1 Ob 1607/95). Das Rekursgericht hätte daher der von ihm selbst erkannten Notwendigkeit der Durchführung eines Verbesserungsverfahrens Rechnung tragen und dem Erstgericht die Erörterung der fehlerhaften Anmeldung auftragen müssen. Kommt es gemäß Paragraph 212, Absatz eins, EO zu einer Verhandlung über die bei der Verteilung des Meistbots zu berücksichtigenden Ansprüche, so ist der Richter gemäß Paragraph 78, EO, Paragraph 182, ZPO verpflichtet, auf die Mängel einer Anmeldung hinzuweisen, um deren Verbesserung zu erreichen. Dies gilt auch, wenn

für den betreffenden Berechtigten ein Rechtsanwalt einschreitet (ZIK 2002, 67 mwH). Diese Rechtsansicht wurde bereits in SZ 54/53 festgeschrieben, wo ausgeführt wurde, es genüge nicht, dass in der Verteilungstagsatzung lediglich die Anmeldungen protokolliert werden. Der Verhandlungsleiter habe alle seiner Ansicht nach zum Zug gelangenden Ansprüche ziffernmäßig genau festzustellen und im Tagsatzungsprotokoll anzuführen. Dass den Richter gegenüber dem anwesenden Berechtigten die Anleitungs- und Erörterungspflicht trifft, ist seitdem gesicherte Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0111111; RS0002650). Der Verhandlungsrichter hat im hier zu beurteilenden Fall durch die kritiklose Protokollierung der in mehrfacher Hinsicht unzureichenden Forderungsanmeldung der Wohnungseigentümergeinschaft gegen diese ihn treffenden Verpflichtungen verstoßen. Auch das Rekursgericht hat den in der unterbliebenen Erörterung und Anleitung liegenden Verfahrensmangel klar erkannt, jedoch unter Berufung auf Angst aaO Paragraph 210, Rz 18 die Rechtsansicht vertreten, es sei nicht befugt, diesen Mangel von Amts wegen aufzugreifen. Angst nimmt an der zitierten Stelle kritisch zur Entscheidung 3 Ob 81/98b Stellung, die - obiter - die Unterlassung der Anleitung auf unrichtige rechtliche Beurteilung zurückführt, sodass auch das Unterlassen einer Mängelrüge im Rechtsmittel desjenigen, dessen fehlerhafte Anmeldung zu verbessern gewesen wäre (dort: ebenfalls eine Wohnungseigentümergeinschaft) nicht schädlich sei. Nur in diesem engen Kontext sind die weiteren Ausführungen von Angst zu verstehen, dass die Verletzung der Anleitungspflicht in keinem Fall von Amts wegen zur Aufhebung des Meistbotsverteilungsbeschlusses führen könne, weil gemäß Paragraph 211, Absatz 4, EO nach Beendigung der Verteilungstagsatzung eine Ergänzung der Anmeldung unstatthaft sei. In diesem Sinne argumentierte auch jüngst der Oberste Gerichtshof in 3 Ob 113/02t, in welcher er ausführte, es dürften in erster Instanz nicht von Amts wegen Maßnahmen zur Aufklärung oder Ergänzung fehlerhafter Anmeldungen angeordnet werden, wenn der davon Betroffene nicht zur Verteilungstagsatzung erschienen sei. Auch in Ansehung der Anmeldung im Meistbotsverteilungsverfahren sei eine erweiterte Fürsorgepflicht des Richters nicht anzunehmen. Ein derartiger Fall, in dem der fehlerhaft Anmeldende ein ihm zustehendes Teilnahme- bzw Rechtsmittelrecht nicht oder nicht im erforderlichen Umfang ausübt, liegt aber hier nicht vor, weil - wie das Rekursgericht zutreffend erkennt - die mit ihren Ansprüchen in erster Instanz voll durchgedrungene Revisionsrekurswerberin keinen Anlass hatte, ein Rechtsmittel zu erheben und am einseitigen Verfahren über den Rekurs der Pfandgläubigerin nicht beteiligt war. Hat in einem solchen Fall das Erstgericht eine ihm obliegende Anleitungspflicht zur Verbesserung nicht wahrgenommen und dem fehlerhaften Antrag stattgegeben, darf das Rekursgericht diesen Antragsteller nicht dadurch schlechter stellen als bei pflichtgemäßem Verhalten des Erstgerichts, dass es auf Grund des Rechtsmittels eines weiteren Gläubigers den Antrag wegen dessen Fehlerhaftigkeit sofort abweist. In diesem Sinne hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach zur Wahrnehmung der Unschlüssigkeit einer Klage ausgesprochen, dass das Berufungsgericht, wenn es im Gegensatz zum Erstgericht das Klagebegehren für zu wenig bestimmt erachtet, dessen Urteil aufzuheben und es anzuweisen hat, dem Kläger die Verbesserung des Begehrens im Sinn der Paragraphen 84 und 85 ZPO aufzutragen (ÖBA 1991, 671; ÖBl 1991, 105; RZ 1993/8; 4 Ob 551/95; 1 Ob 1607/95). Das Rekursgericht hätte daher der von ihm selbst erkannten Notwendigkeit der Durchführung eines Verbesserungsverfahrens Rechnung tragen und dem Erstgericht die Erörterung der fehlerhaften Anmeldung auftragen müssen.

Dem Revisionsrekurs ist Folge zu geben. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren die Anmeldung zu erörtern haben, wobei die Teilnahme auf die Personen zu beschränken ist, die die gegenständliche Forderung geltend gemacht haben bzw ihrer Berücksichtigung entgegengetreten sind.

Anmerkung

E70106 8Ob219.02t

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0080OB00219.02T.0612.000

Dokumentnummer

JJT_20030612_OGH0002_0080OB00219_02T0000_000

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