

# TE OGH 2003/1/28 5Ob303/02y

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 28.01.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätiinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses G\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Moser & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die beklagte Partei Roland M\*\*\*\*\*\*, wegen Euro 910,66 sA und ([hier] wegen Anmerkung der Klage nach § 13c Abs 4 WEG 1975) über den Revisionsrekurs der Raiffeisenkasse K\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Reinhard Ratschiller, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 26. September 2002, GZ 53 R 256/02g-9, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Hallein vom 10. Juli 2002, GZ 2 C 1177/02k-3, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätiinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses G\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Moser & Partner, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die beklagte Partei Roland M\*\*\*\*\*\*, wegen Euro 910,66 sA und ([hier] wegen Anmerkung der Klage nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG 1975) über den Revisionsrekurs der Raiffeisenkasse K\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Reinhard Ratschiller, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 26. September 2002, GZ 53 R 256/02g-9, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Hallein vom 10. Juli 2002, GZ 2 C 1177/02k-3, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Mit der am 24. 6. 2002 beim Erstgericht eingebrachten Klage begehrte die Klägerin vom Beklagten die Zahlung von Euro 910,66 sA, und zwar je Euro 152,61 an rückständigen Betriebskosten-Akonto für den Zeitraum Februar 2002 bis Mai 2002 sowie Euro 299,83 als Betriebskostennachzahlung für das Jahr 2001. Der Beklagte sei Wohnungseigentümer der Wohnung G\*\*\*\*\*straße Nr 30/Top 1 in \*\*\*\* gewesen. Die ihm gehörigen 182/1736 Anteile der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* seien zu 22 E 23/01f des Bezirksgerichtes Hallein zwangsversteigert und mit Beschluss dieses Gerichtes vom 23. 5. 2002 der Raiffeisenkasse K\*\*\*\*\* reg GenmbH zugeschlagen worden. Die klagsgegenständlichen Forderungen bezügen sich auf einen Zeitraum, in dem der Beklagte noch Eigentümer der Wohnung gewesen sei und in der er sie auch benutzt habe.

Mit dieser Klage verband die Klägerin den Antrag, die Klage gemäß § 13c Abs 3 und 4 WEG 1975 idF WRN 1999 beim

betreffenden Miteigentumsanteil anzumerken. Mit dieser Klage verband die Klägerin den Antrag, die Klage gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 und 4 WEG 1975 in der Fassung WRN 1999 beim betreffenden Miteigentumsanteil anzumerken.

Das Erstgericht bewilligte die Klagsanmerkung; dem dagegen von der Ersteherin des verfahrensgegenständlichen Miteigentumsanteils erhobenen Rekurs gab das Rekursgericht nicht Folge. Es führte - zunächst zur Rechtsmittellegitimation der Rekurswerberin, dann in der Sache selbst - aus:

Über einen Antrag auf Anmerkung der Klage im Grundbuch nach § 13c Abs 4 WEG (künftig§ 27 Abs 2 WEG 2002) sei im Grundbuchsverfahren nach den Vorschriften des GBG zu entscheiden, auch wenn dieser Antrag im Zuge eines Rechtsstreites beim Prozessgericht gestellt wird (vgl 5 Ob 70/02h). In Grundbuchssachen komme die Rekurslegitimation grundsätzlich nur denjenigen Personen zu, die durch die bekämpfte Eintragung in ihren bucherlichen Rechten verletzt sein könnten, wobei der grundbürgerliche Interessensstand zur Zeit der angefochtenen Entscheidung maßgebend sei (5 Ob 51/94; Dittrich/Angst/Auer, MGA4 E 19 und 20 zu§ 122 GBG). Gerade im Zusammenhang mit der Anmerkung einer Klage der Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c Abs 4 WEG müsse auch die Rekurslegitimation des Erstehers der Liegenschaft bejaht werden, da er mit der Erteilung des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren bereits auflösendes bedingtes Eigentum erworben habe (vgl auch 5 Ob 51/94; NZ 1992/229). Über einen Antrag auf Anmerkung der Klage im Grundbuch nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG (künftig Paragraph 27, Absatz 2, WEG 2002) sei im Grundbuchsverfahren nach den Vorschriften des GBG zu entscheiden, auch wenn dieser Antrag im Zuge eines Rechtsstreites beim Prozessgericht gestellt wird vergleiche 5 Ob 70/02h). In Grundbuchssachen komme die Rekurslegitimation grundsätzlich nur denjenigen Personen zu, die durch die bekämpfte Eintragung in ihren bucherlichen Rechten verletzt sein könnten, wobei der grundbürgerliche Interessensstand zur Zeit der angefochtenen Entscheidung maßgebend sei (5 Ob 51/94; Dittrich/Angst/Auer, MGA4 E 19 und 20 zu Paragraph 122, GBG). Gerade im Zusammenhang mit der Anmerkung einer Klage der Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG müsse auch die Rekurslegitimation des Erstehers der Liegenschaft bejaht werden, da er mit der Erteilung des Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren bereits auflösendes bedingtes Eigentum erworben habe vergleiche auch 5 Ob 51/94; NZ 1992/229).

Der von der Ersteherin vertretenen Auffassung, nach Anmerkung der Zuschlagserteilung sei eine Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG nicht mehr zulässig, könne jedoch nicht gefolgt werden. Der von der Ersteherin vertretenen Auffassung, nach Anmerkung der Zuschlagserteilung sei eine Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG nicht mehr zulässig, könne jedoch nicht gefolgt werden.

In der Entscheidung 5 Ob 27/00b = JBI 2002, 467 habe das Höchstgericht die Auffassung vertreten, dass auch gegen den Ersteher eine Klagsanmerkung gemäß § 13c Abs 4 WEG ab Anmerkung des Zuschlags im Grundbuch zulässig sei. Die damit gegebene Durchbrechung des § 21 GBG sei notwendig, um die Einbringlichkeit der Liegenschaftsaufwendungen seitens der Gemeinschaft gegen den mit der bucherlichen Einverleibung seines Eigentumsrechts säumigen Ersteher zu ermöglichen. In der Entscheidung 5 Ob 27/00b = JBI 2002, 467 habe das Höchstgericht die Auffassung vertreten, dass auch gegen den Ersteher eine Klagsanmerkung gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG ab Anmerkung des Zuschlags im Grundbuch zulässig sei. Die damit gegebene Durchbrechung des Paragraph 21, GBG sei notwendig, um die Einbringlichkeit der Liegenschaftsaufwendungen seitens der Gemeinschaft gegen den mit der bucherlichen Einverleibung seines Eigentumsrechts säumigen Ersteher zu ermöglichen.

Damals sei die Klage auf Zahlung rückständiger Betriebskosten gegen die Ersteherin gerichtet gewesen. Es könne aber kein Zweifel bestehen, dass bei einer Klage, mit der vor dem Zuschlag und dem Übergang der Nutzungen und Lasten auf den Ersteher (§ 156 EO) entstandene Liegenschaftsaufwendungen gegen den bisherigen Wohnungseigentümer (den Verpflichteten im Zwangsversteigerungsverfahren) geltend gemacht werden, gleichfalls eine Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG zulässig sein müsse. Voraussetzung für die Geltendmachung des Vorzugspfandrechtes iSd § 13c Abs 3 WEG sei, dass der Forderungsberechtigte die Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt. Zur Wahrung des Vorzugspfandrechtes sei daher nicht nur die Klage erforderlich, sondern auch die Anmerkung der Klage im Grundbuch, wobei zur Wahrung der Sechsmonatsfrist eine Klagsausdehnung nur dann in Betracht komme, wenn ein vorangehendes Verfahren noch nicht beendet sei (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Anm 5 zu § 13c WEG; vgl auch 5 Ob 70/02h). Dem Zuschlag und dem Übergang der Lasten auf den Ersteher komme daher nur insoweit Bedeutung zu, als bei nach diesem Zeitpunkt entstandenen Forderungen die Klage gegen den Ersteher gerichtet werden müsse,

für Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft vor diesem Zeitpunkt richte sich die Klage hingegen gegen den Verpflichteten als bisherigen Eigentümer. Damals sei die Klage auf Zahlung rückständiger Betriebskosten gegen die Ersteherin gerichtet gewesen. Es könne aber kein Zweifel bestehen, dass bei einer Klage, mit der vor dem Zuschlag und dem Übergang der Nutzungen und Lasten auf den Erstehher (Paragraph 156, EO) entstandene Liegenschaftsaufwendungen gegen den bisherigen Wohnungseigentümer (den Verpflichteten im Zwangsversteigerungsverfahren) geltend gemacht werden, gleichfalls eine Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG zulässig sein müsse. Voraussetzung für die Geltendmachung des Vorzugspfandrechtes ist Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG sei, dass der Forderungsberechtigte die Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt. Zur Wahrung des Vorzugspfandrechtes sei daher nicht nur die Klage erforderlich, sondern auch die Anmerkung der Klage im Grundbuch, wobei zur Wahrung der Sechsmonatsfrist eine Klagsausdehnung nur dann in Betracht komme, wenn ein vorangehendes Verfahren noch nicht beendet sei (vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Anmerkung 5 zu Paragraph 13 c, WEG; vergleiche auch 5 Ob 70/02h). Dem Zuschlag und dem Übergang der Lasten auf den Erstehher komme daher nur insoweit Bedeutung zu, als bei nach diesem Zeitpunkt entstandenen Forderungen die Klage gegen den Erstehher gerichtet werden müsse, für Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft vor diesem Zeitpunkt richte sich die Klage hingegen gegen den Verpflichteten als bisherigen Eigentümer.

Die Rechtsfolgen der Anmerkung der Erteilung des Zuschlages seien im § 72 GBG geregelt, und zwar auf der Grundlage, dass das durch den Zuschlag erworbene Eigentum des Erstehers auflösend bedingt ist (SZ 51/121; 5 Ob 27/00b). Dies bedeute, dass im Grundbuch gegen den Verpflichteten weiterhin Eintragungen vorgenommen werden können, mögen sie dann auch nur für den Fall der rechtskräftigen Versagung des Zuschlages entsprechend der Bestimmung des § 72 Abs 2 GBG gegen den bisherigen Eigentümer ein Recht bewirken (vgl auch Angst in Angst, EO § 183 Rz 3). Auch wenn solche Eintragungen gemäß § 72 Abs 3 GBG nach Rechtskraft der Zuschlagserteilung auf Ansuchen der Beteiligten, worunter in erster Linie der Erstehher zu verstehen sei, zu löschen sind, ändere dies nichts an der Zulässigkeit der Anmerkung. Wurde die Klage erst nach der Zuschlagserteilung im Grundbuch angemerkt, so komme eine Übernahme durch den Erstehher nach § 216 Abs 5 EO (gemeint ist: § 13c Abs 5 WEG 1975) und damit seine Haftung nicht in Betracht (vgl Angst aaO, Rz 13 zu § 216). Dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Klagsanmerkung bzw die Eignung der Forderung hiefür nicht gegeben sei, treffe nicht zu. In der Klage sei zwar von Betriebskosten-Akonto für die Monate Februar 2002 bis Mai 2002 und einer Betriebskostennachzahlung für das Jahr 2001 die Rede, doch seien damit erkennbar offene Bewirtschaftungskosten als Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c Abs 3 Z 1 WEG gemeint. Die Frist von sechs Monaten (§ 13 Abs 4 WEG) sei gewahrt, weil nach den Klagsbehauptungen jedenfalls von einer Fälligkeit der gesamten geltend gemachten Aufwendungen im Jahr 2002 auszugehen sei. Die Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG wäre überdies schon dann zu bewilligen, wenn auch nur ein Teil der eingeklagten Forderung innerhalb von sechs Monaten vor Klagseinbringung fällig geworden ist (5 Ob 81/00y). Ob das durch die Anmerkung aktualisierte Vorzugspfandrecht für die eingeklagte Forderung ausgenutzt werden kann, entscheide sich letztlich erst im Exekutionsverfahren. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich Rechtsprechung des OGH zur Zulässigkeit einer Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG nach Anmerkung des Zuschlages bei rückständigen Liegenschaftsaufwendungen des Verpflichteten. Der Frage der Zulässigkeit dieser Anmerkung und ihrer Wirkungen komme die im § 14 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG genannte Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu, weil Wohnungseigentümer bei einer Zwangsversteigerung ihrer Miteigentumsanteile häufig auch ihren Verpflichtungen zur Tragung der laufenden Aufwendungen für die Liegenschaft gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht mehr nachkommen. Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Ersteherin auf ihrem Rechtsstandpunkt, dass die Klagsanmerkung nicht zu bewilligen gewesen wäre. Da eine Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG dem Vorzugspfandrecht unter Durchbrechung des Rangordnungsprinzips Geltung verschaffe, sei fraglich, ob sie gemäß § 237 EO auf Antrag des Erstehers gelöscht werden könne, wenn dieser die vollständige Erfüllung der Versteigerungsbedingungen nachweise. Die Klagsanmerkung vertrage sich aber auch nicht mit dem Grundsatz, dass der Erstehher mit dem Zuschlag außerbücherliches Eigentum erwerbe und die (auf den Tag der Zuschlagserteilung zurückwirkende) grundbücherliche Eintragung seines Eigentums nur noch deklaratorische Bedeutung habe. Unproblematisch wäre die Klagsanmerkung nur dann, wenn sie wie jede andere grundbücherliche Eintragung nach Zuschlagserteilung behandelt werde, also nur dann ein Recht bewirke, wenn die Versteigerung für unwirksam erklärt werde. Hier aber stelle sich das Problem, ob nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft das Vorzugspfandrecht

zufolge der einmal erfolgten Klagsanmerkung jedenfalls beanspruchen könne. Zu bedenken sei auch, dass der Ersteher von der Möglichkeit einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung (praktisch) nicht Gebrauch machen könne, wenn dem dadurch zu erzielenden Rang die Klagsanmerkung vorgehe. Aus diesen Gründen wurde beantragt, die Entscheidungen der Vorinstanzen so abzuändern, dass der Antrag auf grundbürgerliche Anmerkung der gegenständlichen Klage zurück- oder abgewiesen werde; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Rechtsfolgen der Anmerkung der Erteilung des Zuschlages seien im Paragraph 72, GBG geregelt, und zwar auf der Grundlage, dass das durch den Zuschlag erworbene Eigentum des Erstehers auflösend bedingt ist (SZ 51/121; 5 Ob 27/00b). Dies bedeute, dass im Grundbuch gegen den Verpflichteten weiterhin Eintragungen vorgenommen werden können, mögen sie dann auch nur für den Fall der rechtskräftigen Versagung des Zuschlages entsprechend der Bestimmung des Paragraph 72, Absatz 2, GBG gegen den bisherigen Eigentümer ein Recht bewirken vergleiche auch Angst in Angst, EO Paragraph 183, Rz 3). Auch wenn solche Eintragungen gemäß Paragraph 72, Absatz 3, GBG nach Rechtskraft der Zuschlagserteilung auf Ansuchen der Beteiligten, worunter in erster Linie der Ersteher zu verstehen sei, zu löschen sind, ändere dies nichts an der Zulässigkeit der Anmerkung. Wurde die Klage erst nach der Zuschlagserteilung im Grundbuch angemerkt, so komme eine Übernahme durch den Ersteher nach Paragraph 216, Absatz 5, EO (gemeint ist: Paragraph 13 c, Absatz 5, WEG 1975) und damit seine Haftung nicht in Betracht vergleiche Angst aaO, Rz 13 zu Paragraph 216,). Dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Klagsanmerkung bzw die Eignung der Forderung hiefür nicht gegeben sei, treffe nicht zu. In der Klage sei zwar von Betriebskosten-Akonto für die Monate Februar 2002 bis Mai 2002 und einer Betriebskostennachzahlung für das Jahr 2001 die Rede, doch seien damit erkennbar offene Bewirtschaftungskosten als Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, Absatz 3, Ziffer eins, WEG gemeint. Die Frist von sechs Monaten (Paragraph 13, Absatz 4, WEG) sei gewahrt, weil nach den Klagsbehauptungen jedenfalls von einer Fälligkeit der gesamten geltend gemachten Aufwendungen im Jahr 2002 auszugehen sei. Die Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG wäre überdies schon dann zu bewilligen, wenn auch nur ein Teil der eingeklagten Forderung innerhalb von sechs Monaten vor Klagseinbringung fällig geworden ist (5 Ob 81/00y). Ob das durch die Anmerkung aktualisierte Vorzugspfandrecht für die eingeklagte Forderung ausgenützt werden kann, entscheide sich letztlich erst im Exekutionsverfahren. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich Rechtsprechung des OGH zur Zulässigkeit einer Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG nach Anmerkung des Zuschlages bei rückständigen Liegenschaftsaufwendungen des Verpflichteten. Der Frage der Zulässigkeit dieser Anmerkung und ihrer Wirkungen komme die im Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG genannte Bedeutung über den Einzelfall hinaus zu, weil Wohnungseigentümer bei einer Zwangsversteigerung ihrer Miteigentumsanteile häufig auch ihren Verpflichtungen zur Tragung der laufenden Aufwendungen für die Liegenschaft gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht mehr nachkämen. Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Ersteherin auf ihrem Rechtsstandpunkt, dass die Klagsanmerkung nicht zu bewilligen gewesen wäre. Da eine Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG dem Vorzugspfandrecht unter Durchbrechung des Rangordnungsprinzips Geltung verschaffe, sei fraglich, ob sie gemäß Paragraph 237, EO auf Antrag des Erstehers gelöscht werden könne, wenn dieser die vollständige Erfüllung der Versteigerungsbedingungen nachweise. Die Klagsanmerkung vertrage sich aber auch nicht mit dem Grundsatz, dass der Ersteher mit dem Zuschlag außerbürgerliches Eigentum erwerbe und die (auf den Tag der Zuschlagserteilung zurückwirkende) grundbürgerliche Eintragung seines Eigentums nur noch deklaratorische Bedeutung habe. Unproblematisch wäre die Klagsanmerkung nur dann, wenn sie wie jede andere grundbürgerliche Eintragung nach Zuschlagserteilung behandelt werde, also nur dann ein Recht bewirke, wenn die Versteigerung für unwirksam erklärt werde. Hier aber stelle sich das Problem, ob nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft das Vorzugspfandrecht zufolge der einmal erfolgten Klagsanmerkung jedenfalls beanspruchen könne. Zu bedenken sei auch, dass der Ersteher von der Möglichkeit einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung (praktisch) nicht Gebrauch machen könne, wenn dem dadurch zu erzielenden Rang die Klagsanmerkung vorgehe. Aus diesen Gründen wurde beantragt, die Entscheidungen der Vorinstanzen so abzuändern, dass der Antrag auf grundbürgerliche Anmerkung der gegenständlichen Klage zurück- oder abgewiesen werde; hilfsweise wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Ersteherin ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt. In Anwendung der in § 126 Abs 3 GBG vorgesehenen Begründungserleichterung kann sich die Erledigung eines Revisionsrekurses in Grundbuchssachen auf kurze Zusatzbemerkungen beschränken, wenn der erkennende

Senat die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes teilt und im Revisionsrekurs keine stichhältigen Gegenargumente zu erkennen vermag (5 Ob 236/00t = RPflSlgG 2698 mwN). Das ist hier der Fall. Zutreffend hat das Rekursgericht ausgeführt, dass das vom Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren durch Zuschlag erworbene außerbücherliche Eigentum an einer Liegenschaft auflösend bedingt ist (1 Ob 679/86 = SZ 60/2 mwN). Das unbeschränkte Eigentum erwirbt er erst mit Rechtskraft des Zuschlags und nach vollständiger Erfüllung der Versteigerungsbedingungen (4 Ob 214/98v = NZ 2000, 206 mwN). Jedenfalls bis zu diesem Zeitpunkt bleiben grundbürgerliche Eintragungen gegen den Verpflichteten möglich, genauer gesagt sogar bis Einverleibung des Eigentumsrechts des Erstehers im Grundbuch, da ja bis zu diesem Grundbuchsakt nach wie vor der Verpflichtete iSd § 21 GBG als Eigentümer der Liegenschaft erscheint. Nach § 72 GBG steht nicht einmal die Anmerkung des Zuschlags weiteren Eintragungen gegen den bisherigen Eigentümer der versteigerten Liegenschaft entgegen. Demnach kann der Ersteher eine gegen den noch im Grundbuch als Eigentümer einverleibten Verpflichteten erwirkte grundbürgerliche Eintragung nicht erfolgreich mit dem Argument bekämpfen, er sei schon durch die Erteilung des Zuschlags Eigentümer geworden. Nach Rechtskraft des Zuschlags kann er lediglich die Löschung der gegen den bisherigen Eigentümer erwirkten Eintragungen verlangen (§ 72 Abs 3 GBG; vgl § 237 Abs 1 EO). Der Revisionsrekurs der Ersteherin ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt. In Anwendung der in Paragraph 126, Absatz 3, GBG vorgesehenen Begründungserleichterung kann sich die Erledigung eines Revisionsrekurses in Grundbuchssachen auf kurze Zusatzbemerkungen beschränken, wenn der erkennende Senat die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes teilt und im Revisionsrekurs keine stichhältigen Gegenargumente zu erkennen vermag (5 Ob 236/00t = RPflSlgG 2698 mwN). Das ist hier der Fall. Zutreffend hat das Rekursgericht ausgeführt, dass das vom Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren durch Zuschlag erworbene außerbücherliche Eigentum an einer Liegenschaft auflösend bedingt ist (1 Ob 679/86 = SZ 60/2 mwN). Das unbeschränkte Eigentum erwirbt er erst mit Rechtskraft des Zuschlags und nach vollständiger Erfüllung der Versteigerungsbedingungen (4 Ob 214/98v = NZ 2000, 206 mwN). Jedenfalls bis zu diesem Zeitpunkt bleiben grundbürgerliche Eintragungen gegen den Verpflichteten möglich, genauer gesagt sogar bis Einverleibung des Eigentumsrechts des Erstehers im Grundbuch, da ja bis zu diesem Grundbuchsakt nach wie vor der Verpflichtete iSd Paragraph 21, GBG als Eigentümer der Liegenschaft erscheint. Nach Paragraph 72, GBG steht nicht einmal die Anmerkung des Zuschlags weiteren Eintragungen gegen den bisherigen Eigentümer der versteigerten Liegenschaft entgegen. Demnach kann der Ersteher eine gegen den noch im Grundbuch als Eigentümer einverleibten Verpflichteten erwirkte grundbürgerliche Eintragung nicht erfolgreich mit dem Argument bekämpfen, er sei schon durch die Erteilung des Zuschlags Eigentümer geworden. Nach Rechtskraft des Zuschlags kann er lediglich die Löschung der gegen den bisherigen Eigentümer erwirkten Eintragungen verlangen (Paragraph 72, Absatz 3, GBG; vergleiche Paragraph 237, Absatz eins, EO).

Die hier in Rede stehende Klagsanmerkung wurde am 24. 6. 2002 beim Erstgericht beantragt, am 10. 7. 2002 bewilligt und am 11. 7. 2002 im Grundbuch vollzogen. Sie wurde nach dem vorhin Gesagten zu Recht bewilligt, weil der am 23. 5. 2002 erteilte Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren noch nicht zu einer Extabulation des Eigentumsrechts des Verpflichteten geführt hatte. Der Grundbuchsstand und die dem Erstgericht als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung stehende Klage mit dem Antrag auf Klagsanmerkung ließen nach den eingeschränkten grundbuchsrechtlichen Kognitionsmöglichkeiten (die auch bei Bewilligung der Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG 1975 durch das Prozessgericht zu beachten sind: 5 Ob 308/00f = EvBl 2001/102 ua) gar keinen anderen Beschluss zu. Ob der Ersteher (die Rechtsmittelwerberin) nach Maßgabe des § 72 Abs 3 GBG (§ 237 Abs 1 EO) betrifft nur die auf das Versteigerungsverfahren bezüglichen Anmerkungen) die Löschung der Klagsanmerkung erwirken und damit der Sachhaftung für die verfahrensgegenständlichen Beitragsschulden des Verpflichteten nach § 13c Abs 5 WEG 1975 iVm § 216 Abs 1 Z 3 EO entgehen kann (dazu Angst in Angst, EO § 216 Rz 13), hatte das Erstgericht nicht zu entscheiden. Die hier in Rede stehende Klagsanmerkung wurde am 24. 6. 2002 beim Erstgericht beantragt, am 10. 7. 2002 bewilligt und am 11. 7. 2002 im Grundbuch vollzogen. Sie wurde nach dem vorhin Gesagten zu Recht bewilligt, weil der am 23. 5. 2002 erteilte Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren noch nicht zu einer Extabulation des Eigentumsrechts des Verpflichteten geführt hatte. Der Grundbuchsstand und die dem Erstgericht als Entscheidungsgrundlage zur Verfügung stehende Klage mit dem Antrag auf Klagsanmerkung ließen nach den eingeschränkten grundbuchsrechtlichen Kognitionsmöglichkeiten (die auch bei Bewilligung der Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG 1975 durch das Prozessgericht zu beachten sind: 5 Ob 308/00f = EvBl 2001/102 ua) gar keinen anderen Beschluss zu. Ob der Ersteher (die Rechtsmittelwerberin) nach Maßgabe des Paragraph 72, Absatz 3, GBG (Paragraph 237, Absatz eins, EO) betrifft nur die auf das Versteigerungsverfahren bezüglichen Anmerkungen) die Löschung der Klagsanmerkung

erwirken und damit der Sachhaftung für die verfahrensgegenständlichen Beitragsschulden des Verpflichteten nach Paragraph 13 c, Absatz 5, WEG 1975 in Verbindung mit Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO entgehen kann (dazu Angst in Angst, EO Paragraph 216, Rz 13), hatte das Erstgericht nicht zu entscheiden.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes war daher zu bestätigen.

**Anmerkung**

E68755 5Ob303.02y

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00303.02Y.0128.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20030128\_OGH0002\_0050OB00303\_02Y0000\_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](http://www.jusline.at)