

TE OGH 2001/6/12 5Ob207/00b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.06.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Dr. Robert Steiner, Mag. Boris Knirsch und Mag. Michael Braun, Rechtsanwälte in Wien, wegen Klagsanmerkung gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG ob der Liegenschaft *****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 29. März 2000, AZ 46 R 281/00i, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 11. Februar 2000, GZ 26 C 247/00v-3, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Dr. Robert Steiner, Mag. Boris Knirsch und Mag. Michael Braun, Rechtsanwälte in Wien, wegen Klagsanmerkung gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG ob der Liegenschaft *****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 29. März 2000, AZ 46 R 281/00i, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 11. Februar 2000, GZ 26 C 247/00v-3, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben und der angefochtene Beschluss dahin abgeändert, dass er zu lauten hat:

"Die Anmerkung der zu 26 C 247/00v beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien von der Wohnungseigentümergeinschaft der ***** gegen Regina K***** wegen S 4.508,48 erhobenen Klage wird gemäß § 13c Abs 4 WEG ob den 20/852-Anteilen der Blazenka S***** (BLNr 27), womit Wohnungseigentum an W 22 untrennbar verbunden ist, bewilligt". "Die Anmerkung der zu 26 C 247/00v beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien von der Wohnungseigentümergeinschaft der ***** gegen Regina K***** wegen S 4.508,48 erhobenen Klage wird gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG ob den 20/852-Anteilen der Blazenka S***** (BLNr 27), womit Wohnungseigentum an W 22 untrennbar verbunden ist, bewilligt".

Der Vollzug und die Verständigung der Verfahrensbeteiligten obliegt dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Zu 26 C 247/00v des BG Innere Stadt Wien erhob die klagende Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses *****, gegen Regina K***** eine Klage auf Zahlung von S 4.508,48 an rückständigen Betriebskosten für die Monate April 1999 bis Dezember 1999 für die Wohnung W 22. Regine K***** habe aufgrund der Erteilung des Zuschlags im Verfahren 13 E 174/97s des BG Favoriten die 20/852-Anteile der Liegenschaft *****, Grundstücksadresse *****, erworben. Mit diesen Anteilen sei untrennbar Wohnungseigentum an W 22 verbunden. Die Klägerin mache für die Forderungen ab Oktober 1999 von dem Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG Gebrauch und beantrage die Anmerkung der Klage im Grundbuch ob den der Beklagten gehörigen Anteilen. Zu 26 C 247/00v des BG Innere Stadt Wien erhob die klagende Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses *****, gegen Regina K***** eine Klage auf Zahlung von S 4.508,48 an rückständigen Betriebskosten für die Monate April 1999 bis Dezember 1999 für die Wohnung W 22. Regine K***** habe aufgrund der Erteilung des Zuschlags im Verfahren 13 E 174/97s des BG Favoriten die 20/852-Anteile der Liegenschaft *****, Grundstücksadresse *****, erworben. Mit diesen Anteilen sei untrennbar Wohnungseigentum an W 22 verbunden. Die Klägerin mache für die Forderungen ab Oktober 1999 von dem Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG Gebrauch und beantrage die Anmerkung der Klage im Grundbuch ob den der Beklagten gehörigen Anteilen.

Das Erstgericht wies das Begehren um Klagsanmerkung mit der Begründung ab, dass die Beklagte nicht als bürgerliche Eigentümerin der bezeichneten Anteile einverleibt sei.

Einem dagegen von der klagenden Partei erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Zum Entscheidungszeitpunkt sei als Eigentümerin des in Rede stehenden Anteils BLNr 27 Blazenka S***** bürgerlich einverleibt gewesen. Zu TZ 1273/1999 sei die Erteilung des Zuschlags an die Beklagte angemerkt. Die Beklagte habe aufgrund einer rechtskräftig bewilligten Wiederversteigerung Eigentum erworben. Gemäß § 21 GBG seien Eintragungen, somit auch die beantragte Anmerkung der Klage nach § 13c Abs 4 WEG nur gegen denjenigen zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechtes, in Ansehung dessen die Eintragung erfolgen solle, im Grundbuch erscheine oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt werde. Daraus folge, dass die angestrebte Anmerkung der Klage vor der Einverleibung des Eigentumsrechts der Ersterin nicht in Betracht komme (SZ 25/315; SZ 26/68; EvBl 1961/156, 215). Zum Entscheidungszeitpunkt sei als Eigentümerin des in Rede stehenden Anteils BLNr 27 Blazenka S***** bürgerlich einverleibt gewesen. Zu TZ 1273/1999 sei die Erteilung des Zuschlags an die Beklagte angemerkt. Die Beklagte habe aufgrund einer rechtskräftig bewilligten Wiederversteigerung Eigentum erworben. Gemäß Paragraph 21, GBG seien Eintragungen, somit auch die beantragte Anmerkung der Klage nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG nur gegen denjenigen zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechtes, in Ansehung dessen die Eintragung erfolgen solle, im Grundbuch erscheine oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt werde. Daraus folge, dass die angestrebte Anmerkung der Klage vor der Einverleibung des Eigentumsrechts der Ersterin nicht in Betracht komme (SZ 25/315; SZ 26/68; EvBl 1961/156, 215).

Über Antrag der klagenden Partei änderte das Rekursgericht seinen Ausspruch, dass ein ordentlicher Revisionsrekurs nicht zulässig sei, dahin ab, dass der ordentliche Revisionsrekurs nach § 126 Abs 2 GBG iVm § 14 Abs 1 AußStrG zulässig sei. Über Antrag der klagenden Partei änderte das Rekursgericht seinen Ausspruch, dass ein ordentlicher Revisionsrekurs nicht zulässig sei, dahin ab, dass der ordentliche Revisionsrekurs nach Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG zulässig sei.

Nach jüngerer Judikatur des Obersten Gerichtshofes werde dem Ersteher einer Liegenschaft als außerbücherlichem Eigentümer das Recht zuerkannt, die Anmerkung der Rangordnung zu begehren (5 Ob 7/93). Eine Anmerkung der Klage werde auch gegen denjenigen bewilligt, der kraft Einantwortung Liegenschaftseigentümer geworden sei, als solcher aber noch nicht im Grundbuch einverleibt sei (5 Ob 5/86). Ausgehend davon sei die Auffassung vertretbar, dass die Anmerkung einer Klage nach § 13c WEG auch gegen den Ersteher einer Liegenschaft als außerbücherlichen Eigentümer in Betracht komme. Nach jüngerer Judikatur des Obersten Gerichtshofes werde dem Ersteher einer Liegenschaft als außerbücherlichem Eigentümer das Recht zuerkannt, die Anmerkung der Rangordnung zu begehren (5 Ob 7/93). Eine Anmerkung der Klage werde auch gegen denjenigen bewilligt, der kraft Einantwortung Liegenschaftseigentümer geworden sei, als solcher aber noch nicht im Grundbuch einverleibt sei (5 Ob 5/86). Ausgehend davon sei die Auffassung vertretbar, dass die Anmerkung einer Klage nach Paragraph 13 c, WEG auch gegen den Ersteher einer Liegenschaft als außerbücherlichen Eigentümer in Betracht komme.

Rechtliche Beurteilung

Gegen den Beschluss des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Klägerin, der aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig ist. Er ist im Sinne einer Stattgebung des Begehrens um Klagsanmerkung auch berechtigt.

Zunächst ist aus dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen hervorzuheben, dass der Zuschlag an die Beklagte jedenfalls vor Dezember 1999 erfolgte, dass also jedenfalls die Betriebskostenrückstände für Dezember 1999 bereits vom Vorzugspfandrecht der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 13c Abs 3 WEG umfasst sind. Zunächst ist aus dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen hervorzuheben, dass der Zuschlag an die Beklagte jedenfalls vor Dezember 1999 erfolgte, dass also jedenfalls die Betriebskostenrückstände für Dezember 1999 bereits vom Vorzugspfandrecht der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG umfasst sind.

Der Ersteher einer Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren erwirbt durch die Zuschlagserteilung resolutiv bedingtes Eigentum (JBl 1966, 255; SZ 51/121; NZ 1992, 114/229 ua). Er hat gemäß § 156 Abs 1 Satz 3 EO ab Zuschlag die Liegenschaftsaufwendungen zu tragen (vgl 5 Ob 21/00z). Der Ersteher einer Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren erwirbt durch die Zuschlagserteilung resolutiv bedingtes Eigentum (JBl 1966, 255; SZ 51/121; NZ 1992, 114/229 ua). Er hat gemäß Paragraph 156, Absatz eins, Satz 3 EO ab Zuschlag die Liegenschaftsaufwendungen zu tragen vergleiche 5 Ob 21/00z).

Durch Art III Z 3 der WRN 1999 wurde mit § 13c Abs 3 bis 5 WEG ein Vorzugspfandrecht ua der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Anteilseigentümer geschaffen, das die Einbringung der Liegenschaftsaufwendungen sichern soll. Voraussetzung für die Geltendmachung dieses Vorzugspfandrechtes ist ua die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten. Es entspricht dabei ständiger Rechtsprechung, dass eine solche Anmerkung für den Rang bedeutungslos ist (RIS-Justiz RS0113379). Durch Art römisch III Ziffer 3, der WRN 1999 wurde mit Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG ein Vorzugspfandrecht ua der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Anteilseigentümer geschaffen, das die Einbringung der Liegenschaftsaufwendungen sichern soll. Voraussetzung für die Geltendmachung dieses Vorzugspfandrechtes ist ua die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten. Es entspricht dabei ständiger Rechtsprechung, dass eine solche Anmerkung für den Rang bedeutungslos ist (RIS-Justiz RS0113379).

Ohne eine Durchbrechung des § 21 GBG, der das bürgerliche Eigentum oder doch die gleichzeitige Einverleibung oder Vormerkung des Eigentums für Eintragungen voraussetzt, könnte der durch § 13c Abs 3 WEG beabsichtigte Gesetzeszweck (vgl die Wiedergabe des AB 99 zu Art III Z 3 in Würth/Zingher Wohnrecht 2000, 304) nicht erfüllt werden. Um diese vom Gesetzgeber offenbar nicht beabsichtigte Rechtsschutzlücke zu füllen, bedarf es daher der Zulassung einer Klagsanmerkung gemäß § 13c Abs 4 WEG auch gegen den Ersteher ab Anmerkung des Zuschlags im Grundbuch. Ohne eine Durchbrechung des Paragraph 21, GBG, der das bürgerliche Eigentum oder doch die gleichzeitige Einverleibung oder Vormerkung des Eigentums für Eintragungen voraussetzt, könnte der durch Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG beabsichtigte Gesetzeszweck vergleiche die Wiedergabe des AB 99 zu Art römisch III Ziffer 3, in Würth/Zingher Wohnrecht 2000, 304) nicht erfüllt werden. Um diese vom Gesetzgeber offenbar nicht beabsichtigte Rechtsschutzlücke zu füllen, bedarf es daher der Zulassung einer Klagsanmerkung gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG auch gegen den Ersteher ab Anmerkung des Zuschlags im Grundbuch.

Jede andere rechtliche Lösung würde eine Einbringlichkeit der Liegenschaftsaufwendungen seitens der Gemeinschaft gegen den mit der bürgerlichen Einverleibung seines Eigentumsrechts säumigen Ersteher erschweren und damit den Zweck der neu eingeführten Bestimmung des Vorzugspfandrechtes zugunsten der Gemeinschaft vereiteln.

Weil das Vorzugspfandrecht auf dem Liegenschaftsteil, dessen Eigentümerin die Beklagte ist, ex lege besteht und wie erwähnt das Intabulationsprinzip dadurch durchbrochen wird, steht der Bewilligung der Anmerkung auch nicht der Umstand entgegen, dass noch der frühere Wohnungseigentümer bürgerlich einverleibt ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Anmerkung

E62362 05A02070

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00207.00B.0612.000

Dokumentnummer

JJT_20010612_OGH0002_0050OB00207_00B0000_000

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at