

# TE OGH 2001/1/30 5Ob13/01z

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.01.2001

## **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 Hofräatinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin B\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Hans Spohn, Rechtsanwalt in Wien, wegen Löschung von Zwischeneintragungen ob der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. Oktober 2000, AZ 46 R 1122/00s, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 3. Juli 2000, TZ 2606/2000, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## **Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

## **Text**

Begründung:

Die zu B-LNr 62 als Eigentümerin des 150/4000-Anteiles der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* vorgemerkte Antragstellerin begehrte gleichzeitig mit der in der Folge rechtskräftig bewilligten Rechtfertigung des vorgemerktens Eigentumsrechts für sie ua gemäß § 49 GBG die Löschung der Anmerkung C-LNr 62. Bei dieser Anmerkung handelt es sich um die einer Klage gemäß § 13c WEG über S 128.394,33 sA zu 35 C 728/00w des BG Innere Stadt Wien. Die zu B-LNr 62 als Eigentümerin des 150/4000-Anteiles der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* vorgemerkte Antragstellerin begehrte gleichzeitig mit der in der Folge rechtskräftig bewilligten Rechtfertigung des vorgemerktens Eigentumsrechts für sie ua gemäß Paragraph 49, GBG die Löschung der Anmerkung C-LNr 62. Bei dieser Anmerkung handelt es sich um die einer Klage gemäß Paragraph 13 c, WEG über S 128.394,33 sA zu 35 C 728/00w des BG Innere Stadt Wien.

Das Erstgericht bewilligte antragsgemäß die Löschung der Klagsanmerkung.

Einem dagegen von der Wohnungseigentümergemeinschaft des Hauses \*\*\*\*\* in\*\*\*\*\* erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und änderte den erstgerichtlichen Beschluss dahin ab, dass die Löschung der Anmerkung C-LNr 62 zu entfallen habe.

In rechtlicher Hinsicht bejahte es die Rekurslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft im Sinne des § 13c WEG, weil infolge mehrfacher Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 24a WEG gemäß § 23 Abs 4 WEG idF WRN 1999 bezüglich der Verwaltung der Liegenschaft die Bestimmung des § 13c WEG bereits zur Anwendung komme. In rechtlicher Hinsicht bejahte es die Rekurslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft

im Sinne des Paragraph 13 c, WEG, weil infolge mehrfacher Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß Paragraph 24 a, WEG gemäß Paragraph 23, Absatz 4, WEG in der Fassung WRN 1999 bezüglich der Verwaltung der Liegenschaft die Bestimmung des Paragraph 13 c, WEG bereits zur Anwendung komme.

Zugunsten der Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer eines Anteils bestehe nach § 13c Abs 3 WEG ein gesetzliches Vorzugspfandrecht, das unabhängig von einer vertraglichen Einräumung und grundsätzlich auch unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch bestehe. Erforderlich sei nur, dass eine entsprechende Klage binnen sechs Monaten eingebracht und diese Klage im Grundbuch angemerkt werde. Der grundbuchsrechtliche Eintragungsgrundsatz werde also durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht durchbrochen. Das Vorzugspfandrecht hafte auf dem Miteigentumsanteil unabhängig vom jeweiligen Eigentümer, weshalb eine Löschung als Zwischeneintragung nicht in Betracht komme. Zugunsten der Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Eigentümer eines Anteils bestehe nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG ein gesetzliches Vorzugspfandrecht, das unabhängig von einer vertraglichen Einräumung und grundsätzlich auch unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch bestehe. Erforderlich sei nur, dass eine entsprechende Klage binnen sechs Monaten eingebracht und diese Klage im Grundbuch angemerkt werde. Der grundbuchsrechtliche Eintragungsgrundsatz werde also durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht durchbrochen. Das Vorzugspfandrecht hafte auf dem Miteigentumsanteil unabhängig vom jeweiligen Eigentümer, weshalb eine Löschung als Zwischeneintragung nicht in Betracht komme.

Nach § 49 Abs 2 GBG seien wie nach § 57 Abs 1 GBG nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen, die eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bzw gerechtfertigten Eigentümers bedeuten würden, nicht aber solche, die sich auf ein Recht bezögen, das der Anmerkung im Rang vorgehe oder die keine Neubelastung der dinglichen Rechte der bisherigen Berechtigten enthielten. Der gerechtfertigte Eigentümer müsse sich also jene Zwischeneintragungen gefallen lassen, die auch ohne seine Zustimmung erwirkt hätten werden können, wenn er schon im Zeitpunkt der Anmerkung einverleibt gewesen wäre. Nach Paragraph 49, Absatz 2, GBG seien wie nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen, die eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bzw gerechtfertigten Eigentümers bedeuten würden, nicht aber solche, die sich auf ein Recht bezögen, das der Anmerkung im Rang vorgehe oder die keine Neubelastung der dinglichen Rechte der bisherigen Berechtigten enthielten. Der gerechtfertigte Eigentümer müsse sich also jene Zwischeneintragungen gefallen lassen, die auch ohne seine Zustimmung erwirkt hätten werden können, wenn er schon im Zeitpunkt der Anmerkung einverleibt gewesen wäre.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs gemäß § 14 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG für zulässig, weil zur Frage, ob eine Klagsanmerkung gemäß § 13c Abs 4 WEG als Zwischeneintragung gemäß § 49 Abs 2 GBG zu löschen sei, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle. Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs gemäß Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG für zulässig, weil zur Frage, ob eine Klagsanmerkung gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG als Zwischeneintragung gemäß Paragraph 49, Absatz 2, GBG zu löschen sei, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, der zulässig und berechtigt ist.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der erkennende Senat hat kürzlich in den Entscheidungen 5 Ob 236/00t und 5 Ob 245/00s ausgesprochen, dass keine Möglichkeit der Löschung einer nach § 13c Abs 4 WEG erfolgten Klagsanmerkung gemäß § 57 Abs 1 GBG bestehe, weil diese Bestimmung nur der Umsetzung des Rangprinzips diene, das beim gesetzlichen Vorzugspfandrecht des § 13c Abs 3 WEG ohnedies nicht greife. Der erkennende Senat hat kürzlich in den Entscheidungen 5 Ob 236/00t und 5 Ob 245/00s ausgesprochen, dass keine Möglichkeit der Löschung einer nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG erfolgten Klagsanmerkung gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG bestehe, weil diese Bestimmung nur der Umsetzung des Rangprinzips diene, das beim gesetzlichen Vorzugspfandrecht des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG ohnedies nicht greife.

Anders als die Ranganmerkung entfaltet die Vormerkung gemäß §§ 35 ff GBG Wirkung auf das gesetzliche Vorzugspfandrecht. Die Vormerkung des Eigentumsrechts bewirkt nämlich durch die Rechtfertigung bedingtes Eigentumsrecht, wobei die Rechtfertigung der Vormerkung ex tunc wirkt (SZ 28/170 = NZ 1955, 170; NZ 1996, 91 [Hoyer]). Anders als die Ranganmerkung entfaltet die Vormerkung gemäß Paragraphen 35, ff GBG Wirkung auf das

gesetzliche Vorzugspfandrecht. Die Vormerkung des Eigentumsrechts bewirkt nämlich durch die Rechtfertigung bedingtes Eigentumsrecht, wobei die Rechtfertigung der Vormerkung ex tunc wirkt (SZ 28/170 = NZ 1955, 170; NZ 1996, 91 [Hoyer]).

Das bedeutet, dass dann, wenn das Eigentumsrecht zugunsten einer Person auf einer Liegenschaft vorgemerkt ist, sowohl gegen den noch einverleibten Eigentümer als auch gegen den vorgemerkteten Eigentümer weitere Eintragungen bewilligt werden können (NZ 1996, 43 [Hoyer]). Dass die in § 13c Abs 4 WEG vorgesehene Klagsanmerkung auch gegen den vorgemerkteten Eigentümer erwirkt werden kann, hat der erkennende Senat kürzlich ausgesprochen (5 Ob 305/00i). Der rechtliche Bestand der bewilligten Eintragungen hängt allerdings davon ab, ob die Vormerkung später gerechtfertigt wird oder nicht (ecolex 1995, 24 = SZ 67/163). Wird die Vormerkung gerechtfertigt, sind alle gegen den einverleibten Eigentümer seit dem Einlangen des Vormerkungsgesuchs erwirkten bucherlichen Eintragungen von Amts wegen zu löschen. Die gegenüber der Ranganmerkung andere juristische Qualität, nämlich der Verfügungscharakter der Vormerkung, erklärt das unterschiedliche Ergebnis (vgl Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG in WoBl 1999, 361). Das bedeutet, dass dann, wenn das Eigentumsrecht zugunsten einer Person auf einer Liegenschaft vorgemerkt ist, sowohl gegen den noch einverleibten Eigentümer als auch gegen den vorgemerkteten Eigentümer weitere Eintragungen bewilligt werden können (NZ 1996, 43 [Hoyer]). Dass die in Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG vorgesehene Klagsanmerkung auch gegen den vorgemerkteten Eigentümer erwirkt werden kann, hat der erkennende Senat kürzlich ausgesprochen (5 Ob 305/00i). Der rechtliche Bestand der bewilligten Eintragungen hängt allerdings davon ab, ob die Vormerkung später gerechtfertigt wird oder nicht (ecolex 1995, 24 = SZ 67/163). Wird die Vormerkung gerechtfertigt, sind alle gegen den einverleibten Eigentümer seit dem Einlangen des Vormerkungsgesuchs erwirkten bucherlichen Eintragungen von Amts wegen zu löschen. Die gegenüber der Ranganmerkung andere juristische Qualität, nämlich der Verfügungscharakter der Vormerkung, erklärt das unterschiedliche Ergebnis vergleiche Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG in WoBl 1999, 361).

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin kommt daher Berechtigung zu, ohne dass auf die von ihr aufgeworfene Frage der Rekurslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Abwehr der Löschung der von sämtlichen Wohnungseigentümern erwirkten Klagsanmerkung gemäß § 13c Abs 4 WEG eingegangen werden müsste. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin kommt daher Berechtigung zu, ohne dass auf die von ihr aufgeworfene Frage der Rekurslegitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Abwehr der Löschung der von sämtlichen Wohnungseigentümern erwirkten Klagsanmerkung gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG eingegangen werden müsste.

#### **Anmerkung**

E60705 05A00131

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00013.01Z.0130.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20010130\_OGH0002\_0050OB00013\_01Z0000\_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)