

TE OGH 2000/12/19 5Ob308/00f

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.12.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft EZ *****, vertreten durch Schauersberg Immobilien GesmbH, 8010 Graz, Schießstattgasse 3 - 5, diese vertreten durch Dr. Helmut Klement und Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner, Rechtsanwälte in 8010 Graz, gegen die beklagte Partei Ing. Ilse K*****, vertreten durch Dr. Franz Unterasinger, Rechtsanwalt in 8010 Graz, wegen S 22.524,03 s. A., infolge Revisionsrekurses der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 6. Juli 2000, GZ 3 R 155/00m-10, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 28. April 2000, GZ 5 C 59/00w-2, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat die Kosten des Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Klägerin hat beim Erstgericht gemäß § 13c Abs 4 WEG bei dem mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteil der Beklagten an der im Spruch angeführten Liegenschaft die Anmerkung der Klage wegen eines vom Februar 1998 bis einschließlich März 2000 aufgelaufenen Betriebskostenrückstandes erwirkt, was vom Rekursgericht bestätigt wurde. Die Klägerin hat beim Erstgericht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG bei dem mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteil der Beklagten an der im Spruch angeführten Liegenschaft die Anmerkung der Klage wegen eines vom Februar 1998 bis einschließlich März 2000 aufgelaufenen Betriebskostenrückstandes erwirkt, was vom Rekursgericht bestätigt wurde.

Mit dem jetzt vorliegenden, vom Rekursgericht nachträglich für zulässig erklärteten Revisionsrekurs werden an den Obersten Gerichtshof zwei Rechtsfragen herangetragen, deren Lösung nach Ansicht der Beklagten entweder zu einer Abweisung des Antrags auf Klagsanmerkung oder zur Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheidungen zwecks Einleitung eines Verbesserungsverfahrens führen müsse: Die Klagsanmerkung wurde nämlich bewilligt, obwohl auf dem Miteigentumsanteil der Beklagten ein Veräußerungs- und Belastungsverbot eingetragen ist; außerdem ist der bewilligten Anmerkung nicht zu entnehmen, für welchen Betrag der Klagsforderung (die sich auch auf vor dem

1.9.1999 aufgelaufene Beitragsrückstände bezieht) das in Anspruch genommene Vorzugspfandrecht besteht. Beide Einwendungen hatte das Rekursgericht - einerseits mit Bezug auf Call in WoBl 1999, 361 (Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999), anderseits mit dem Hinweis auf die Entscheidung WoBl 2000/106 - verworfen. Mit dem jetzt vorliegenden, vom Rekursgericht nachträglich für zulässig erklärteten Revisionsrekurs werden an den Obersten Gerichtshof zwei Rechtsfragen herangetragen, deren Lösung nach Ansicht der Beklagten entweder zu einer Abweisung des Antrags auf Klagsanmerkung oder zur Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheidungen zwecks Einleitung eines Verbesserungsverfahrens führen müsse: Die Klagsanmerkung wurde nämlich bewilligt, obwohl auf dem Miteigentumsanteil der Beklagten ein Veräußerungs- und Belastungsverbot eingetragen ist; außerdem ist der bewilligten Anmerkung nicht zu entnehmen, für welchen Betrag der Klagsforderung (die sich auch auf vor dem 1.9.1999 aufgelaufene Beitragsrückstände bezieht) das in Anspruch genommene Vorzugspfandrecht besteht. Beide Einwendungen hatte das Rekursgericht - einerseits mit Bezug auf Call in WoBl 1999, 361 (Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999), anderseits mit dem Hinweis auf die Entscheidung WoBl 2000/106 - verworfen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist wegen der vom Obersten Gerichtshof noch nicht behandelten Frage, ob ein Veräußerungs- und Belastungsverbot der Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG entgegensteht, zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs ist wegen der vom Obersten Gerichtshof noch nicht behandelten Frage, ob ein Veräußerungs- und Belastungsverbot der Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG entgegensteht, zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Dass das bestehende Veräußerungs- und Belastungsverbot ein Eintragungshindernis für die begehrte Klagsanmerkung darstelle, versucht die Revisionsrekurswerberin einerseits mit der von Oberhammer in Schwimann2 Rz 17 zu § 364c ABGB geäußerten Kritik an der Judikatur zum Wesen der gesetzlichen Pfandhaftung, andererseits mit dem Argument zu belegen, dass das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach § 13c Abs 3 WEG seine Wirkung nur im Fall einer Versteigerung der Liegenschaft entfalten könne, gerade diese Versteigerung jedoch wegen des eingetragenen Veräußerungs- und Belastungsverbotes gar nicht möglich sei. Dem ist Folgendes entgegen zu halten: Dass das bestehende Veräußerungs- und Belastungsverbot ein Eintragungshindernis für die begehrte Klagsanmerkung darstelle, versucht die Revisionsrekurswerberin einerseits mit der von Oberhammer in Schwimann2 Rz 17 zu Paragraph 364 c, ABGB geäußerten Kritik an der Judikatur zum Wesen der gesetzlichen Pfandhaftung, andererseits mit dem Argument zu belegen, dass das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG seine Wirkung nur im Fall einer Versteigerung der Liegenschaft entfalten könne, gerade diese Versteigerung jedoch wegen des eingetragenen Veräußerungs- und Belastungsverbotes gar nicht möglich sei. Dem ist Folgendes entgegen zu halten:

Der Gesetzgeber der Wohnrechtsnovelle 1999 hat zur Verringerung des Risikos von Mit- und Wohnungseigentümern, für Beitragsrückstände anderer Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft haftbar zu werden, mit Bedacht ein "gesetzliches" Vorzugspfandrecht für die in § 13c Abs 3 WEG angeführten Forderungen geschaffen. Das Pfandrecht sollte grundsätzlich unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch bestehen (siehe dazu den AB zu Art III Z 3 der WRN 1999, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 277 f). Die Eintragung derartiger Pfandrechte wird nach herrschender Meinung durch ein verbüchertes Veräußerungs- und Belastungsverbot nicht gehindert (SZ 12/57; ZBl 1934/410; SZ 16/242; SZ 23/255; NZ 1995, 69; Spielbüchler in Rummel3, Rz 8 zu § 364c ABGB). Es ist daher nur folgerichtig, wenn sowohl Call (aaO) als auch Stabentheiner (Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 285 [304]) es als geradezu selbstverständlich (vom Gesetzgeber intendiert) ansehen, dass die Geltendmachung des in § 13c Abs 3 WEG normierten gesetzlichen Vorzugspfandrechtes - wie jedes anderen gesetzlichen Pfandrechtes - durch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot nicht vereitelt wird. Ein gesetzliches Pfandrecht eröffnet trotz eingetragenen Veräußerungs- und Belastungsverbot auch die Möglichkeit einer Zwangsversteigerung der Liegenschaft (SZ 12/57; SZ 23/255), was dem Argument der Revisionsrekurswerberin, das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach § 13c Abs 3 WEG könne bei einem "vorrangigen" Veräußerungs- und Belastungsverbot gar nicht zum Tragen kommen, den Boden entzieht. Die Meinung Oberhammers (in Schwimann2 Rz 17 zu § 364c ABGB), es könnten nur ex lege vorrangige Pfandrechte an einer verbotsbetroffenen Liegenschaft begründet werden, stellt diese Rechtsansicht zumindest im gegenständlichen Fall nicht in Frage, weil der Gesetzgeber die Vorrangigkeit des gesetzlichen Pfandrechtes für die in § 13c Abs 3 WEG angeführten Forderungen ohnehin

klarstellte, indem er auf Basis der herrschenden Meinung (siehe nochmals Spielbüchler aaO, der sie offenbar durch die Ausführungen Oberhammers nicht widerlegt sieht) ein "Vorzugspfandrecht" normierte (vgl das in § 42a MRG normierte Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten). Die Judikatur hat idS auch schon klargestellt, dass das Prinzip des bücherlichen Rangs für das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach § 13c Abs 3 WEG keine Bedeutung hat (vgl 5 Ob 236/00t; 5 Ob 245/00s), weshalb ein "vorrangiges" Veräußerungs- und Belastungsverbot einer Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG nicht entgegenstehen kann. Der Gesetzgeber der Wohnrechtsnovelle 1999 hat zur Verringerung des Risikos von Mit- und Wohnungseigentümern, für Beitragsrückstände anderer Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft haftbar zu werden, mit Bedacht ein "gesetzliches" Vorzugspfandrecht für die in Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG angeführten Forderungen geschaffen. Das Pfandrecht sollte grundsätzlich unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch bestehen (siehe dazu den AB zu Art römisch III Ziffer 3, der WRN 1999, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 277 f). Die Eintragung derartiger Pfandrechte wird nach herrschender Meinung durch ein verbüchertes Veräußerungs- und Belastungsverbot nicht gehindert (SZ 12/57; ZBl 1934/410; SZ 16/242; SZ 23/255; NZ 1995, 69; Spielbüchler in Rummel3, Rz 8 zu Paragraph 364 c, ABGB). Es ist daher nur folgerichtig, wenn sowohl Call (aaO) als auch Stabentheiner (Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 285 [304]) es als geradezu selbstverständlich (vom Gesetzgeber intendiert) ansehen, dass die Geltendmachung des in Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG normierten gesetzlichen Vorzugspfandrechtes - wie jedes anderen gesetzlichen Pfandrechtes - durch ein Veräußerungs- und Belastungsverbot nicht vereitelt wird. Ein gesetzliches Pfandrecht eröffnet trotz eingetragenen Veräußerungs- und Belastungsverbot auch die Möglichkeit einer Zwangsversteigerung der Liegenschaft (SZ 12/57; SZ 23/255), was dem Argument der Revisionsrekurswerberin, das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG könne bei einem "vorrangigen" Veräußerungs- und Belastungsverbot gar nicht zum Tragen kommen, den Boden entzieht. Die Meinung Oberhammers (in Schwimann2 Rz 17 zu Paragraph 364 c, ABGB), es könnten nur ex lege vorrangige Pfandrechte an einer verbotsbetroffenen Liegenschaft begründet werden, stellt diese Rechtsansicht zumindest im gegenständlichen Fall nicht in Frage, weil der Gesetzgeber die Vorrangigkeit des gesetzlichen Pfandrechtes für die in Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG angeführten Forderungen ohnehin klarstellte, indem er auf Basis der herrschenden Meinung (siehe nochmals Spielbüchler aaO, der sie offenbar durch die Ausführungen Oberhammers nicht widerlegt sieht) ein "Vorzugspfandrecht" normierte vergleiche das in Paragraph 42 a, MRG normierte Vorzugspfandrecht für Erhaltungsarbeiten). Die Judikatur hat idS auch schon klargestellt, dass das Prinzip des bücherlichen Rangs für das gesetzliche Vorzugspfandrecht nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG keine Bedeutung hat vergleiche 5 Ob 236/00t; 5 Ob 245/00s), weshalb ein "vorrangiges" Veräußerungs- und Belastungsverbot einer Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG nicht entgegenstehen kann.

Was die zweite im Revisionsrekurs relevierte Rechtsfrage betrifft, wurde sie schon vom Rekursgericht auf Basis einer gefestigten Judikatur gelöst. Demnach ist die Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG schon dann zu bewilligen, wenn nur ein Teil der eingeklagten Forderung innerhalb von sechs Monaten vor Klagseinbringung fällig geworden ist. Der Anmerkung kommt nämlich zunächst einmal nur Warnfunktion zu. Inwieweit das damit aktualisierte Vorzugspfandrecht realisiert, also für die eingeklagte Forderung ausgenutzt werden kann, entscheidet sich definitiv erst im Exekutionsverfahren. Was die zweite im Revisionsrekurs relevierte Rechtsfrage betrifft, wurde sie schon vom Rekursgericht auf Basis einer gefestigten Judikatur gelöst. Demnach ist die Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG schon dann zu bewilligen, wenn nur ein Teil der eingeklagten Forderung innerhalb von sechs Monaten vor Klagseinbringung fällig geworden ist. Der Anmerkung kommt nämlich zunächst einmal nur Warnfunktion zu. Inwieweit das damit aktualisierte Vorzugspfandrecht realisiert, also für die eingeklagte Forderung ausgenutzt werden kann, entscheidet sich definitiv erst im Exekutionsverfahren.

Dementsprechend wird auch nur die Klage, nicht aber die eingeklagte Forderung angemerkt, auf die sich das Vorzugspfandrecht bezieht (5 Ob 81/00y = WoBl 2000, 191/106 mit Anm von Call = immolex 2000, 249/147 = EWr II/13c/101; idS auch 5 Ob 95/00g = EWr II/13c/108 = WoBl 2000, 332/179).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Zur Kostenentscheidung sei lediglich angemerkt, dass über den Antrag auf Bewilligung der Klagsanmerkung auch dann

im Grundbuchsverfahren zu entscheiden ist, wenn er im Zuge eines Rechtsstreits beim Prozessgericht gestellt wird. Schon aus diesen Erwägungen kommt - wie auch in zweiter Instanz - der Ersatz von Verfahrenskosten nicht in Frage.

Anmerkung

E60566 05A03080

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00308.00F.1219.000

Dokumentnummer

JJT_20001219_OGH0002_0050OB00308_00F0000_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