

TE OGH 2000/12/12 5Ob305/00i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.12.2000

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 Wohnungseigentümergeinschaft der Häuser G*****, vertreten durch Dipl. Ing. Kurt Dirnbacher, Verwaltungsgesellschaft mbH, 1070 Wien, Westbahnstraße 8, diese vertreten durch Dr. Paul Bachmann, Dr. Eva-Maria Bachmann, Dr. Christian Bachmann, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Dr. Peter P*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der S*****, 41 S 33/00b des Handelsgerichtes Wien, wegen S 90.149,90 s. A., über den Revisionsrekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. August 2000, GZ 46 R 524/00z-8, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 27. April 2000, GZ 26 C 735/00x-3, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die S***** (vormals A***** GmbH), über deren Vermögen am 28. 2. 2000 der Konkurs eröffnet wurde (41 S 33/00b des HG Wien), ist seit 1997 (TZ 6422/1997) im Rang 1347/1997 als Eigentümerin mehrerer mit Wohnungseigentum verbundener Miteigentumsanteile der Liegenschaft EZ ***** vorgemerkt. Als einverleibte Eigentümerin dieser Anteile scheint im Grundbuch nach wie vor die Gerhard B***** Gesellschaft mbH auf.

Am 15. 2. 2000 brachte die Klägerin gegen den Masseverwalter der S***** eine Mahnklage auf Zahlung der vom 1. 10. 1999 bis 1. 2. 2000 offen gebliebenen Beiträge zur Rücklage im Gesamtbetrag von S 90.149,90 s. A. ein. Sie verband damit das Begehren, die Klage gemäß § 13c Abs 3 und Abs 4 WEG bei den Miteigentumsanteilen der S***** anzumerken. Am 15. 2. 2000 brachte die Klägerin gegen den Masseverwalter der S***** eine Mahnklage auf Zahlung der vom 1. 10. 1999 bis 1. 2. 2000 offen gebliebenen Beiträge zur Rücklage im Gesamtbetrag von S 90.149,90 s. A. ein. Sie verband damit das Begehren, die Klage gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 und Absatz 4, WEG bei den Miteigentumsanteilen der S***** anzumerken.

Das Erstgericht wies dieses Anmerkungsgesuch mit der Begründung ab, dass die Klage nach dem Wortlaut des § 13c Abs 4 WEG nur gegen den bürgerlichen Eigentümer angemerkelt werden könne; das Rekursgericht ordnete jedoch aus folgenden Erwägungen die begehrten Klagsanmerkungen an: Das Erstgericht wies dieses Anmerkungsgesuch mit der

Begründung ab, dass die Klage nach dem Wortlaut des Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG nur gegen den bürgerlichen Eigentümer angemerkelt werden könne; das Rekursgericht ordnete jedoch aus folgenden Erwägungen die begehrten Klagsanmerkungen an:

Zutreffend weise die Klägerin darauf hin, dass gemäß §§ 49 und 50 GBG Eintragungen und Anmerkungen gegen den vorgemerkten Eigentümer möglich sind. Es wäre nicht im Sinne der Intention des Gesetzgebers, der durch die WR-Novelle 1999 die Rechte der Miteigentümer gegen den - mit Zahlungen säumigen - Miteigentümer massiv verstärkt hat, die Anmerkung gemäß § 13c (Abs 4) WEG nicht auch gegen den vorgemerkten Eigentümer zuzulassen, der ja zumindest in der Regel auch bereits die Früchte und den Nutzen aus dem vorgemerkten Eigentum zieht. Zutreffend weise die Klägerin darauf hin, dass gemäß Paragraphen 49 und 50 GBG Eintragungen und Anmerkungen gegen den vorgemerkten Eigentümer möglich sind. Es wäre nicht im Sinne der Intention des Gesetzgebers, der durch die WR-Novelle 1999 die Rechte der Miteigentümer gegen den - mit Zahlungen säumigen - Miteigentümer massiv verstärkt hat, die Anmerkung gemäß Paragraph 13 c, (Absatz 4,) WEG nicht auch gegen den vorgemerkten Eigentümer zuzulassen, der ja zumindest in der Regel auch bereits die Früchte und den Nutzen aus dem vorgemerkten Eigentum zieht.

Der Umstand, dass zwischenzeitlich über das Vermögen des vorgemerkten Eigentümers der Konkurs eröffnet wurde, stehe der Klagsanmerkung nicht entgegen, da es sich beim wohnungseigentumsrechtlichen Vorzugspfandrecht um ein Absonderungsrecht im Sinne der §§ 10 ff KO handle. Der Konkurs des Miteigentümers ändere somit an der im § 13c Abs 4 WEG 1975 vorgesehenen Art der Inanspruchnahme des Vorzugsrechtes durch Klage und Klagsanmerkung nur insofern etwas, als diese Klage gegen den Masseverwalter zu richten bzw das vor Konkurseröffnung eingeleitete Verfahren gegen den Masseverwalter fortzusetzen sei (immolex 2000, 116 f). Der Umstand, dass zwischenzeitlich über das Vermögen des vorgemerkten Eigentümers der Konkurs eröffnet wurde, stehe der Klagsanmerkung nicht entgegen, da es sich beim wohnungseigentumsrechtlichen Vorzugspfandrecht um ein Absonderungsrecht im Sinne der Paragraphen 10, ff KO handle. Der Konkurs des Miteigentümers ändere somit an der im Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG 1975 vorgesehenen Art der Inanspruchnahme des Vorzugsrechtes durch Klage und Klagsanmerkung nur insofern etwas, als diese Klage gegen den Masseverwalter zu richten bzw das vor Konkurseröffnung eingeleitete Verfahren gegen den Masseverwalter fortzusetzen sei (immolex 2000, 116 f).

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Zur Frage der Anmerkung einer Klage gemäß § 13c Abs 4 WEG gegen den vorgemerkten Miteigentümer fehle nämlich - soweit ersichtlich - Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Zur Frage der Anmerkung einer Klage gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG gegen den vorgemerkten Miteigentümer fehle nämlich - soweit ersichtlich - Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes.

Der Beschluss des Rekursgerichtes wurde vom Beklagten angefochten, der einerseits die Möglichkeit einer Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG gegen den bloß vorgemerkten Eigentümer bestreitet, andererseits meint, der gegenständlichen Mahnklage stehe das Prozesshindernis des § 6 Abs 1 KO entgegen, sodass auch aus diesem Grund die begehrte Klagsanmerkung nicht in Betracht komme. Zur Geltendmachung eines Absonderungsrechtes hätte sich die Klägerin des Rechtsinstituts der Hypothekarklage bedienen müssen; hier sei lediglich eine Schuldklage erhoben worden. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den Beschluss des Rekursgerichtes entweder iS einer Abweisung des Gesuches um Klagsanmerkung abzuändern oder aber aufzuheben und dem Rekursgericht eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung aufzutragen. Der Beschluss des Rekursgerichtes wurde vom Beklagten angefochten, der einerseits die Möglichkeit einer Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG gegen den bloß vorgemerkten Eigentümer bestreitet, andererseits meint, der gegenständlichen Mahnklage stehe das Prozesshindernis des Paragraph 6, Absatz eins, KO entgegen, sodass auch aus diesem Grund die begehrte Klagsanmerkung nicht in Betracht komme. Zur Geltendmachung eines Absonderungsrechtes hätte sich die Klägerin des Rechtsinstituts der Hypothekarklage bedienen müssen; hier sei lediglich eine Schuldklage erhoben worden. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den Beschluss des Rekursgerichtes entweder iS einer Abweisung des Gesuches um Klagsanmerkung abzuändern oder aber aufzuheben und dem Rekursgericht eine neuerliche, nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende Entscheidung aufzutragen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist im Hinblick auf die aufgeworfene Rechtsfrage zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, dass das in § 13c Abs 3 WEG normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht dem dadurch gesicherten Gläubiger ein Absonderungsrecht gibt, das durch die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Schuldners nicht berührt wird (§ 11 Abs 1 KO). In diesem Sinn hat der Oberste Gerichtshof auch schon entschieden, dass eine Unterbrechung des Hauptverfahrens die nach grundbuchsrechtlichen Prinzipien anzuordnende Klagsanmerkung nicht hindern könnte (vgl 5 Ob 92/00s = EWR II/13c/106; 5 Ob 122/00b). Es besteht aber auch kein Hindernis, Rechtsstreitigkeiten über Absonderungsansprüche nach der Konkurseröffnung einzuleiten. Es ist nur darauf zu achten, den zur Durchsetzung eines Absonderungsrechtes geltend gemachten Anspruch gegen den Masseverwalter zu richten (SZ 27/80; ZIK 1997, 180 mwN ua; Stabentheiner, Zu Einzelfragen des wohnungseigentumsrechtlichen Vorzugspfandrechts, immolex 2000, 116 ff).

Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, dass das in Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht dem dadurch gesicherten Gläubiger ein Absonderungsrecht gibt, das durch die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen des Schuldners nicht berührt wird (Paragraph 11, Absatz eins, KO). In diesem Sinn hat der Oberste Gerichtshof auch schon entschieden, dass eine Unterbrechung des Hauptverfahrens die nach grundbuchsrechtlichen Prinzipien anzuordnende Klagsanmerkung nicht hindern könnte (vergleiche 5 Ob 92/00s = EWR II/13c/106; 5 Ob 122/00b). Es besteht aber auch kein Hindernis, Rechtsstreitigkeiten über Absonderungsansprüche nach der Konkurseröffnung einzuleiten. Es ist nur darauf zu achten, den zur Durchsetzung eines Absonderungsrechtes geltend gemachten Anspruch gegen den Masseverwalter zu richten (SZ 27/80; ZIK 1997, 180 mwN ua; Stabentheiner, Zu Einzelfragen des wohnungseigentumsrechtlichen Vorzugspfandrechts, immolex 2000, 116 ff).

Nun trifft es zu, dass die Geltendmachung eines auf konkursverfangenen Liegenschaften haftenden Pfandrechts in der Regel mit Hypothekarklage zu geschehen hat, deren Wesensmerkmal darin besteht, dass der Gläubiger aus der verpfändeten Sache seine Befriedigung sucht (vgl EvBl 1993/87; EvBl 1993/87). Ein die Realhaftung überschreitendes Begehren ist gemäß §§ 102 ff KO im Wege der Forderungsanmeldung zu stellen (RZ 1958, 139; vgl ZIK 1997, 180). Das in § 13c Abs 3 WEG normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht hat jedoch die Besonderheit, dass von vornherein gar nicht feststeht, in welchem Umfang es realisiert werden kann. Vorrangig aus dem Pfanderlös zu befriedigen sind nämlich nur die aus den letzten drei Jahren vor Erteilung des Zuschlages rückständigen Beträge (samt Zinsen und Kosten). Das Vorzugspfandrecht kommt dem Forderungsberechtigten auch nur dann zu, wenn er die Forderung binnen sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt (§ 13c Abs 4 WEG). Um diesen Besonderheiten Rechnung zu tragen, wurde bereits ausgesprochen, dass es für die Geltendmachung des Vorzugspfandrechts ausreicht, die Anmerkung der Klage nach § 13c Abs 4 WEG zu beantragen, und die Klagsanmerkung schon dann zu bewilligen ist, wenn nur ein Teil der eingeklagten Forderung innerhalb von sechs Monaten vor Einbringung der Klage fällig geworden ist. Es wird deshalb auch nur die Klage und nicht die eingeklagte Forderung angemerkt (WoBl 2000, 191/106). Außerdem genügt die Geltendmachung der privilegierten Forderung mittels Mahnklage (Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 358 [360 f]; WoBl 2000, 191/106). Dementsprechend ist jede Klage, die zur Ausübung des gesetzlichen Vorzugspfandrechts erhoben wird, privilegierte Forderungen zum Gegenstand hat und einen Antrag auf Anmerkung der Klage nach § 13c Abs 4 WEG enthält, ein zulässiger Rechtsbehelf zur Geltendmachung des Absonderungsrechtes, falls man sie mit diesen Besonderheiten nicht ohnehin als Hypothekarklage begreift (vgl ÖBA 2000, 167/853). Die Prozesssperre des § 6 Abs 1 KO besteht für eine solche Klage nicht; es bleibt aber dem durch das Vorzugspfandrecht besicherten Forderungsberechtigten gemäß § 48 Abs 3 KO unbenommen, seine Forderung im Konkurs des Schuldners gleichzeitig als Konkursgläubiger geltend zu machen (vgl Stabentheiner aaO).

Nun trifft es zu, dass die Geltendmachung eines auf konkursverfangenen Liegenschaften haftenden Pfandrechts in der Regel mit Hypothekarklage zu geschehen hat, deren Wesensmerkmal darin besteht, dass der Gläubiger aus der verpfändeten Sache seine Befriedigung sucht (vergleiche EvBl 1993/87; EvBl 1993/87). Ein die Realhaftung überschreitendes Begehren ist gemäß Paragraphen 102, ff KO im Wege der Forderungsanmeldung zu stellen (RZ 1958, 139; vergleiche ZIK 1997, 180). Das in Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG normierte gesetzliche Vorzugspfandrecht hat jedoch die Besonderheit, dass von vornherein gar nicht feststeht, in welchem Umfang es realisiert werden kann. Vorrangig aus dem Pfanderlös zu befriedigen sind nämlich nur die aus den letzten drei Jahren vor Erteilung des Zuschlages rückständigen Beträge (samt Zinsen und Kosten). Das Vorzugspfandrecht kommt dem Forderungsberechtigten auch nur dann zu, wenn er die Forderung binnen sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt (Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG). Um diesen Besonderheiten Rechnung zu tragen, wurde bereits ausgesprochen, dass es für die Geltendmachung des

Vorzugspfandrechts ausreicht, die Anmerkung der Klage nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG zu beantragen, und die Klagsanmerkung schon dann zu bewilligen ist, wenn nur ein Teil der eingeklagten Forderung innerhalb von sechs Monaten vor Einbringung der Klage fällig geworden ist. Es wird deshalb auch nur die Klage und nicht die eingeklagte Forderung angemerkt (WoBI 2000, 191/106). Außerdem genügt die Geltendmachung der privilegierten Forderung mittels Mahnklage (Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBI 1999, 358 [360 f]; WoBI 2000, 191/106). Dementsprechend ist jede Klage, die zur Ausübung des gesetzlichen Vorzugspfandrechts erhoben wird, privilegierte Forderungen zum Gegenstand hat und einen Antrag auf Anmerkung der Klage nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG enthält, ein zulässiger Rechtsbehelf zur Geltendmachung des Absonderungsrechtes, falls man sie mit diesen Besonderheiten nicht ohnehin als Hypothekarklage begreift vergleiche ÖBA 2000, 167/853). Die Prozesssperre des Paragraph 6, Absatz eins, KO besteht für eine solche Klage nicht; es bleibt aber dem durch das Vorzugspfandrecht besicherten Forderungsberechtigten gemäß Paragraph 48, Absatz 3, KO unbenommen, seine Forderung im Konkurs des Schuldners gleichzeitig als Konkursgläubiger geltend zu machen vergleiche Stabentheiner aaO).

Der erkennende Senat teilt darüber hinaus die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass die in § 13c Abs 4 WEG vorgesehene Klagsanmerkung auch gegen den vorgemerkten Eigentümer erwirkt werden kann. Das ergibt sich aus § 49 GBG. Voraussetzung für die Anmerkung des Vorzugspfandrechts und damit dessen Durchsetzbarkeit ist nur, dass der Beklagte, also das mit der Beitragszahlung säumige Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, im Zeitpunkt der Überreichung des Antrags auf Klagsanmerkung mit dem einverleibten bzw vorgemerkten Eigentümer eines Miteigentumsanteils der betreffenden Liegenschaft ident ist (vgl 5 Ob 285/00y). Jede andere Auslegung würde, wie das Rekursgericht zu Recht hervorgehoben hat, der mit dem Vorzugspfandrecht bezweckten Haftungserleichterung der übrigen Miteigentümer zuwiderlaufen. Der erkennende Senat teilt darüber hinaus die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass die in Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG vorgesehene Klagsanmerkung auch gegen den vorgemerkten Eigentümer erwirkt werden kann. Das ergibt sich aus Paragraph 49, GBG. Voraussetzung für die Anmerkung des Vorzugspfandrechts und damit dessen Durchsetzbarkeit ist nur, dass der Beklagte, also das mit der Beitragszahlung säumige Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, im Zeitpunkt der Überreichung des Antrags auf Klagsanmerkung mit dem einverleibten bzw vorgemerkten Eigentümer eines Miteigentumsanteils der betreffenden Liegenschaft ident ist vergleiche 5 Ob 285/00y). Jede andere Auslegung würde, wie das Rekursgericht zu Recht hervorgehoben hat, der mit dem Vorzugspfandrecht bezweckten Haftungserleichterung der übrigen Miteigentümer zuwiderlaufen.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E60163 05A03050

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00305.00I.1212.000

Dokumentnummer

JJT_20001212_OGH0002_0050OB00305_00I0000_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