jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2000/10/11 5Ob245/00s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.10.2000

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 Grundbuchssache der Antragstellerin E***** GmbH, *****, vertreten durch Harisch, Brugger, Teufl & Wimmer Rechtanwälte, 5020 Salzburg, Hofhaymerallee 42, betreffend Eintragungen in der Einlage EZ *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg vom 28. Juni 2000, AZ 22 R 178/00f, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 10. April 2000, TZ 5210/00, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Rekursgericht - dem Begehren der Wohnungseigentümergemeinschaft B***** Folge gebend - die vom Erstgericht gemäß § 57 Abs 1 GBG verfügte Löschung einer Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG rückgängig gemacht. Dies aus folgenden Erwägungen:Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Rekursgericht - dem Begehren der Wohnungseigentümergemeinschaft B***** Folge gebend - die vom Erstgericht gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG verfügte Löschung einer Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG rückgängig gemacht. Dies aus folgenden Erwägungen:

Die Klagsanmerkung sei zu TZ 2219/00 erst nach der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaftsanteile des Günther M***** B-LNr 9 zu TZ 15538/99 bewilligt worden. Die Antragstellerin habe diese Rangordnung für die Einverleibung ihres Eigentumsrechts ausgenützt. Sie sei daher nach § 57 Abs 1 GBG berechtigt, die zwischen der Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung und der Eigentumseinverleibung erfolgten Eintragungen löschen zu lassen. Dazu gehöre zeitlich auch die gegenständliche Klagsanmerkung. Inhaltlich werde jedoch die Bestimmung des § 57 GBG nach herrschender Lehre und Rechtsprechung dahin ausgelegt, dass nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen sind, welche nach dem tatsächlichen Buchstand eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden, nicht aber solche, die sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorgeht oder die keine Neubelastung der dinglichen Rechte des bisherigen Berechtigten enthalten. Der Löschung nach § 57 GBG unterliege daher nicht ein gesetzliches Pfandrecht, das die Liegenschaft ohne Rücksicht auf die Person des Eigentümers erfasst, mag es auch erst nach der Anmerkung der Rangordnung im Grundbuch eingetragen worden sei, denn das gesetzliche Pfandrecht wird nicht erst durch die Eintragung geschaffen,

sondern haftet auf der Pfandsache schon Kraft gesetzlicher Bestimmung (RPflSlg E 2622). Wenn auch bisher keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage der Löschung von Klagsanmerkung nach § 13c Abs 3 WEG im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 57 GBG vorliege, habe das Höchstgericht jedoch wiederholt ausgesprochen, dass das gesetzliche Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 WEG in seinem Bestand, abgesehen vom Erfordernis der bücherlichen Anmerkung, nicht von der Grundbuchseintragung abhängig ist, sodass damit der Eintragungsgrundsatz des Grundbuchs lückenlos durchbrochen wird (5 Ob 61/00g). Auch von der Lehre werde die Rechtsauffassung vertreten, dass vertraglich eingeräumte Ranganmerkungen im Sinn des § 53 GBG dem gesetzlichen Vorzugspfandrecht nach § 13c WEG gegenüber keine Wirkung entfalten können (Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht, WoBl 1999, 258 ff; Stabentheiner in WoBl 1999, 285 ff sowie immolex 2000, 116). Dementsprechend hätte das Grundbuchsgericht die Löschung der gegenständlichen Klagsanmerkung nicht bewilligen dürfen.Die Klagsanmerkung sei zu TZ 2219/00 erst nach der Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaftsanteile des Günther M***** B-LNr 9 zu TZ 15538/99 bewilligt worden. Die Antragstellerin habe diese Rangordnung für die Einverleibung ihres Eigentumsrechts ausgenützt. Sie sei daher nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG berechtigt, die zwischen der Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung und der Eigentumseinverleibung erfolgten Eintragungen löschen zu lassen. Dazu gehöre zeitlich auch die gegenständliche Klagsanmerkung. Inhaltlich werde jedoch die Bestimmung des Paragraph 57, GBG nach herrschender Lehre und Rechtsprechung dahin ausgelegt, dass nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen sind, welche nach dem tatsächlichen Buchstand eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden, nicht aber solche, die sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Rang vorgeht oder die keine Neubelastung der dinglichen Rechte des bisherigen Berechtigten enthalten. Der Löschung nach Paragraph 57, GBG unterliege daher nicht ein gesetzliches Pfandrecht, das die Liegenschaft ohne Rücksicht auf die Person des Eigentümers erfasst, mag es auch erst nach der Anmerkung der Rangordnung im Grundbuch eingetragen worden sei, denn das gesetzliche Pfandrecht wird nicht erst durch die Eintragung geschaffen, sondern haftet auf der Pfandsache schon Kraft gesetzlicher Bestimmung (RPflSlg E 2622). Wenn auch bisher keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage der Löschung von Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG im Zusammenhang mit der Bestimmung des Paragraph 57, GBG vorliege, habe das Höchstgericht jedoch wiederholt ausgesprochen, dass das gesetzliche Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG in seinem Bestand, abgesehen vom Erfordernis der bücherlichen Anmerkung, nicht von der Grundbuchseintragung abhängig ist, sodass damit der Eintragungsgrundsatz des Grundbuchs lückenlos durchbrochen wird (5 Ob 61/00g). Auch von der Lehre werde die Rechtsauffassung vertreten, dass vertraglich eingeräumte Ranganmerkungen im Sinn des Paragraph 53, GBG dem gesetzlichen Vorzugspfandrecht nach Paragraph 13 c, WEG gegenüber keine Wirkung entfalten können (Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht, WoBl 1999, 258 ff; Stabentheiner in WoBl 1999, 285 ff sowie immolex 2000, 116). Dementsprechend hätte das Grundbuchsgericht die Löschung der gegenständlichen Klagsanmerkung nicht bewilligen dürfen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs gemäß§ 126 Abs 2 GBG iVm § 14 Abs 1 AußStrG zulässig sei. Zu den Voraussetzungen der Löschung einer Klagsanmerkung nach § 13c WEG liege nämlich noch keine höchstgerichtliche Judikatur vor.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs gemäß Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG zulässig sei. Zu den Voraussetzungen der Löschung einer Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, WEG liege nämlich noch keine höchstgerichtliche Judikatur vor.

Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin die vollinhaltliche Stattgebung ihres Eintragungsbegehrens, also auch die Löschung der erwähnten Klagsanmerkung an. Sie vertritt im Wesentlichen den Standpunkt, durch die Klagsanmerkung in ihren bücherlichen Rechten beeinträchtigt zu sein, weil sie sich erst und nur auf Grund dieser Anmerkung die Exekution in den erworbenen Liegenschaftsanteil wegen Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen ihren Rechtsvorgänger gefallen lassen müsse. Es handle sich um eine grundbücherliche Last, die gemäß § 57 Abs 1 GBG gelöscht werden könne.Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die Antragstellerin die vollinhaltliche Stattgebung ihres Eintragungsbegehrens, also auch die Löschung der erwähnten Klagsanmerkung an. Sie vertritt im Wesentlichen den Standpunkt, durch die Klagsanmerkung in ihren bücherlichen Rechten beeinträchtigt zu sein, weil sie sich erst und nur auf Grund dieser Anmerkung die Exekution in den erworbenen Liegenschaftsanteil wegen Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen ihren Rechtsvorgänger gefallen lassen müsse. Es handle sich um eine grundbücherliche Last, die gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG gelöscht werden könne.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der erkennende Senat hat sich soeben in der Entscheidung 5 Ob 236/00t mit einem vergleichbaren Fall befasst. Die dort angestellten Erwägungen gelten auch hier. Sie stimmen mit der rechtlichen Beurteilung des Rekursgerichtes überein. Im Revisionsrekurs werden dagegen keine zusätzlichen Argumente vorgebracht, sodass es - wie in der genannten Vorentscheidung - mit folgenden Zusatzbemerkungen sein Bewenden haben kann:

Dass mit der umstrittenen Klagsanmerkung ein echtes gesetzliches Vorzugspfandrecht entstanden oder genauer gesagt ausnützbar geworden ist (vgl WoBl 2000, 191/106 mwN), kann nach dem insoweit eindeutigen Gesetzeswortlaut des § 13c Abs 3 WEG und den dazu vorhandenen Gesetzesmaterialien (siehe den AB zu Art III Z 3 der WRN 1999, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 277 f) nicht zweifelhaft sein. Dieses Pfandrecht ist, sieht man von der in § 13c Abs 4 WEG normierten Einschränkung ab, in seinem Bestand weder von einer vertraglichen Einräumung noch von einer Eintragung im Grundbuch abhängig, sodass der grundbücherliche Eintragungsgrundsatz gar nicht greift (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 278; Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 304; Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG, WoBl 1999, 306). Dementsprechend ist auch die in § 13c Abs 4 WEG vorgesehene Anmerkung für den Pfandrang bedeutungslos (WoBl 2000, 242/129).Dass mit der umstrittenen Klagsanmerkung ein echtes gesetzliches Vorzugspfandrecht entstanden oder genauer gesagt ausnützbar geworden ist vergleiche WoBl 2000, 191/106 mwN), kann nach dem insoweit eindeutigen Gesetzeswortlaut des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG und den dazu vorhandenen Gesetzesmaterialien (siehe den AB zu Art römisch III Ziffer 3, der WRN 1999, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 277 f) nicht zweifelhaft sein. Dieses Pfandrecht ist, sieht man von der in Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG normierten Einschränkung ab, in seinem Bestand weder von einer vertraglichen Einräumung noch von einer Eintragung im Grundbuch abhängig, sodass der grundbücherliche Eintragungsgrundsatz gar nicht greift vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 278; Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 304; Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG, WoBl 1999, 306). Dementsprechend ist auch die in Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG vorgesehene Anmerkung für den Pfandrang bedeutungslos (WoBl 2000, 242/129).

Folgerichtig kann, was auch den bisher geäußerten Lehrmeinungen zu dieser Frage entspricht, eine Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung das Entstehen eines Vorzugspfandrechtes nach § 13c Abs 3 WEG nicht verhindern (Call aaO 361; Würth, Die Wohnrechtsnovelle 1999 - kritisch betrachtet, Teil II Wohnungseigentumsrecht, WoBl 2000, 133 [137]; Dirnbacher, WEG 2000, 124). In weiterer Konsequenz besteht auch keine Möglichkeit der Löschung einer nach § 13c Abs 4 WEG erfolgten Klagsanmerkung gemäß § 57 Abs 1 GBG, weil diese Bestimmung ja nur der Umsetzung des Rangprinzips dient (NZ 2000, 156/466 mwN), das beim gesetzlichen Vorzugspfandrecht des § 13c Abs 3 WEG ohnehin nicht greift.Folgerichtig kann, was auch den bisher geäußerten Lehrmeinungen zu dieser Frage entspricht, eine Anmerkung der Rangordnung für eine beabsichtigte Veräußerung das Entstehen eines Vorzugspfandrechtes nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG nicht verhindern (Call aaO 361; Würth, Die Wohnrechtsnovelle 1999 - kritisch betrachtet, Teil römisch II Wohnungseigentumsrecht, WoBl 2000, 133 [137]; Dirnbacher, WEG 2000, 124). In weiterer Konsequenz besteht auch keine Möglichkeit der Löschung einer nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG erfolgten Klagsanmerkung gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG, weil diese Bestimmung ja nur der Umsetzung des Rangprinzips dient (NZ 2000, 156/466 mwN), das beim gesetzlichen Vorzugspfandrecht des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG ohnehin nicht greift.

Diese Rechtsansicht ist auch nicht mit dem Argument zu widerlegen, dass das gesetzliche Vorzugspfandrecht des § 13c Abs 3 WEG gemäß Abs 4 leg cit nur durch eine (fristgerechte) Klage gegen den säumigen Mit- und Wohnungseigentümer samt Antrag auf Anmerkung der Klage im Grundbuch aktiviert, also ausnützbar gemacht werden kann. Die genannte Vorschrift macht die Ausnützbarkeit des Vorzugspfandrechs für den Forderungsberechtigten (zumeist - wie hier - die Wohnungseigentümergemeinschaft) lediglich davon abhängig, dass der Beitragsschuldner im Zeitpunkt der Klage und des Antrags auf Klagsanmerkung (der Überreichung dieser Rechtsschutzanträge bei Gericht) noch grundbücherlicher Eigentümer des latent mit dem Vorzugspfandrecht belasteten Anteils ist. Hat der Forderungsberechtigte sein Vorzugspfandrecht diesen Vorgaben entsprechend ausnützbar gemacht, hat es auch jeder Erwerber des belasteten Miteigentumsanteils gegen sich gelten zu lassen, und zwar unabhängig davon, ob er für seinen Erwerb eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ausnützen

kann, die zeitlich vor der Aktivierung des Pfandrechtes (idR durch die Anmerkung der Klage) angemerkt wurde. Das Vorzugspfandrecht bestand nämlich - bedingt durch die gesetzeskonforme Geltendmachung - schon vorher (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Anm 3 zu § 13c WEG; Call aaO 360).Diese Rechtsansicht ist auch nicht mit dem Argument zu widerlegen, dass das gesetzliche Vorzugspfandrecht des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG gemäß Absatz 4, leg cit nur durch eine (fristgerechte) Klage gegen den säumigen Mit- und Wohnungseigentümer samt Antrag auf Anmerkung der Klage im Grundbuch aktiviert, also ausnützbar gemacht werden kann. Die genannte Vorschrift macht die Ausnützbarkeit des Vorzugspfandrechs für den Forderungsberechtigten (zumeist - wie hier - die Wohnungseigentümergemeinschaft) lediglich davon abhängig, dass der Beitragsschuldner im Zeitpunkt der Klage und des Antrags auf Klagsanmerkung (der Überreichung dieser Rechtsschutzanträge bei Gericht) noch grundbücherlicher Eigentümer des latent mit dem Vorzugspfandrecht belasteten Anteils ist. Hat der Forderungsberechtigte sein Vorzugspfandrecht diesen Vorgaben entsprechend ausnützbar gemacht, hat es auch jeder Erwerber des belasteten Miteigentumsanteils gegen sich gelten zu lassen, und zwar unabhängig davon, ob er für seinen Erwerb eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung ausnützen kann, die zeitlich vor der Aktivierung des Pfandrechtes (idR durch die Anmerkung der Klage) angemerkt wurde. Das Vorzugspfandrecht bestand nämlich - bedingt durch die gesetzeskonforme Geltendmachung - schon vorher vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht 99, Anmerkung 3 zu Paragraph 13 c, WEG; Call aaO 360).

Dem Revisionsrekurs war daher nicht Folge zu geben.

Anmerkung

E60154 05A02450

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00245.00S.1011.000

Dokumentnummer

JJT_20001011_OGH0002_0050OB00245_00S0000_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