

# TE OGH 2000/10/11 50b236/00t

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 Antragsteller 1.) Mag. Bernhard D\*\*\*\*\*, 2.) Dipl.Ing. Tatjana D\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Heidi Bernhart, Rechtsanwältin, 1170 Wien, Dornbacherstraße 62, betreffend Eintragungen in der Einlage EZ \*\*\*\*\* über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 28. Juli 2000, AZ 46 R 258/00g, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 26. Jänner 2000, TZ 300/2000, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Im Zuge der Verbücherung des Erwerbs von 91/2832 mit Wohnungseigentum an top 401 des Hauses S\*\*\*\*\*gasse 23 in 1070 Wien verbundenen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* durch die Antragsteller hat das Erstgericht deren Antrag abgewiesen, die unter CLNR 31 zu TZ 4774/1999 eingetragene Anmerkung der Klage gemäß § 13c WEG (34 Cg 251/99i des Handelsgerichtes Wien) gemäß § 57 GBG zu löschen. Die Einverleibung des Eigentums der Antragsteller ist im Rang der zu TZ 1859/1999 angemerkten Rangordnung für die Veräußerung erfolgt. Im Zuge der Verbücherung des Erwerbs von 91/2832 mit Wohnungseigentum an top 401 des Hauses S\*\*\*\*\*gasse 23 in 1070 Wien verbundenen Miteigentumsanteilen an der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* durch die Antragsteller hat das Erstgericht deren Antrag abgewiesen, die unter CLNR 31 zu TZ 4774/1999 eingetragene Anmerkung der Klage gemäß Paragraph 13 c, WEG (34 Cg 251/99i des Handelsgerichtes Wien) gemäß Paragraph 57, GBG zu löschen. Die Einverleibung des Eigentums der Antragsteller ist im Rang der zu TZ 1859/1999 angemerkten Rangordnung für die Veräußerung erfolgt.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Zutreffend habe schon das Erstgericht ausgeführt, dass Lasten, die kraft gesetzlicher Bestimmung auf einer Liegenschaft haften, von der Löschungsmöglichkeit nach § 57 Abs 1 GBG ausgenommen sind. Die Anmerkung der Klage gemäß § 13c WEG begründe ein gesetzliches Vorzugspfandrecht. Zutreffend habe schon das Erstgericht ausgeführt, dass Lasten, die kraft gesetzlicher Bestimmung auf einer Liegenschaft haften, von der Löschungsmöglichkeit nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG ausgenommen sind. Die Anmerkung der Klage gemäß Paragraph 13 c, WEG begründe ein gesetzliches Vorzugspfandrecht.

Ebenso zu folgen sei dem Erstgericht darin, dass § 13c Abs 5 WEG der begehrten Löschung entgegensteht. Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung sei nämlich im Fall einer Zwangsversteigerung durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Ebenso zu folgen sei dem Erstgericht darin, dass Paragraph 13 c, Absatz 5, WEG der begehrten Löschung entgegensteht. Die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung sei nämlich im Fall einer Zwangsversteigerung durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

§ 57 Abs 1 GBG sehe vor, auf Ansuchen der Partei, der die Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft (bzw von Liegenschaftsanteilen) im Rang der angemerkten Rangordnung bewilligt wird, die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die in Ansehung dieser Liegenschaft oder Forderung nach Überreichung des Anmerkungsgebietes bewirkt worden sind. Das sei so zu verstehen, dass nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen sind, welche 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 neue Belastung der dinglichen Rechte des bisherigen Berechtigten enthalten. Der Erwerber müsse sich auch jene Zwischeneintragungen gefallen lassen, die ohne seine Zustimmung hätten erwirkt werden können, wenn er schon im Zeitpunkt der Anmerkung einverleibt gewesen wäre (JBl 1991, 241 mwN). Paragraph 57, Absatz eins, GBG sehe vor, auf Ansuchen der Partei, der die Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft (bzw von Liegenschaftsanteilen) im Rang der angemerkten Rangordnung bewilligt wird, die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die in Ansehung dieser Liegenschaft oder Forderung nach Überreichung des Anmerkungsgebietes bewirkt worden sind. Das sei so zu verstehen, dass nur diejenigen Zwischeneintragungen zu löschen sind, welche 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 neue Belastung der dinglichen Rechte des bisherigen Berechtigten enthalten. Der Erwerber müsse sich auch jene Zwischeneintragungen gefallen lassen, die ohne seine Zustimmung hätten erwirkt werden können, wenn er schon im Zeitpunkt der Anmerkung einverleibt gewesen wäre (JBl 1991, 241 mwN).

Der Löschung nach § 57 GBG unterliege 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 sein, denn das gesetzliche Pfandrecht werde nicht erst durch die Eintragung geschaffen, sondern hafte auf der Pfandsache schon kraft gesetzlicher Bestimmung (Feil, Grundbuchsgesetz<sup>3</sup> Rz 2 zu § 57 mwN). Der Löschung nach Paragraph 57, GBG unterliege 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 sein, denn das gesetzliche Pfandrecht werde nicht erst durch die Eintragung geschaffen, sondern hafte auf der Pfandsache schon kraft gesetzlicher Bestimmung (Feil, Grundbuchsgesetz<sup>3</sup> Rz 2 zu Paragraph 57, mwN).

Der mit der WRN 1999 neu geschaffene § 13c Abs 3 WEG normierte ein gesetzliches Vorzugspfandrecht auf jedem Miteigentumsanteil einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zu Gunsten von Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Verwaltung der Liegenschaft sowie zu Gunsten dreier verschiedener Typen von Rückgriffsforderungen der anderen Miteigentümer, ebenfalls im Zusammenhang mit der Verwaltung. Die Bedeutung des gesetzlichen Pfandrechts sei vor allem darin zu sehen, dass es unabhängig von einer vertraglichen Einräumung und grundsätzlich unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch besteht. Der grundbuchsrechtliche Eintragungsgrundsatz werde also durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht durchbrochen. Der mit der WRN 1999 neu geschaffene Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG normierte ein gesetzliches Vorzugspfandrecht auf jedem Miteigentumsanteil einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft zu Gunsten von Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Verwaltung der Liegenschaft sowie zu Gunsten dreier verschiedener Typen von Rückgriffsforderungen der anderen Miteigentümer, ebenfalls im Zusammenhang mit der Verwaltung. Die Bedeutung des gesetzlichen Pfandrechts sei vor allem darin zu sehen, dass es unabhängig von einer vertraglichen Einräumung und grundsätzlich unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch besteht. Der grundbuchsrechtliche Eintragungsgrundsatz werde also durch das gesetzliche Vorzugspfandrecht durchbrochen.

Das Vorzugspfandrecht komme gemäß § 13 Abs 4 WEG der Wohnungseigentümergeinschaft oder dem Miteigentümer allerdings nur zu, wenn die dadurch besicherte Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten ab Fälligkeit der Forderung klagsweise geltend gemacht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beantragt wird. Das Vorzugspfandrecht komme gemäß Paragraph 13, Absatz 4, WEG der Wohnungseigentümergeinschaft

oder dem Miteigentümer allerdings nur zu, wenn die dadurch besicherte Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten ab Fälligkeit der Forderung klagsweise geltend gemacht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beantragt wird.

Eine weitere Beschränkung ergebe sich durch das in § 216 Abs 1 Z 3 EO bestimmte Ausmaß der Besicherung durch das Vorzugspfandrecht. Darunter fielen nur jene Forderungen, die in den letzten drei Jahren vor der Zuschlagserteilung rückständig geworden sind (vgl. Stabentheiner in immolex 2000, 116 ff; Bericht und Antrag des Bautenausschusses [2056 der Beilagen zu den stenografischen Protokollen des Nationalrates XX. GP], Seite 9). Eine weitere Beschränkung ergebe sich durch das in Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO bestimmte Ausmaß der Besicherung durch das Vorzugspfandrecht. Darunter fielen nur jene Forderungen, die in den letzten drei Jahren vor der Zuschlagserteilung rückständig geworden sind (vergleiche Stabentheiner in immolex 2000, 116 ff; Bericht und Antrag des Bautenausschusses [2056 der Beilagen zu den stenografischen Protokollen des Nationalrates römisch XX. GP], Seite 9).

Durch § 13c Abs 4 WEG sollte wohl trotz Durchbrechung des Intabulationsprinzips zumindest in gewissem Maß dem Schutz des Vertrauens in das Grundbuch Rechnung getragen werden, doch könne der Ansicht der Antragsteller nicht gefolgt werden, dass der Anmerkung der Klage gemäß § 13c Abs 3 WEG bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteiles nur Warncharakter zukomme und das gesetzliche Vorzugspfandrecht an den Miteigentumsanteilen erst damit (mit Rechtskraft des Urteils) entstehe. Durch Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG sollte wohl trotz Durchbrechung des Intabulationsprinzips zumindest in gewissem Maß dem Schutz des Vertrauens in das Grundbuch Rechnung getragen werden, doch könne der Ansicht der Antragsteller nicht gefolgt werden, dass der Anmerkung der Klage gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteiles nur Warncharakter zukomme und das gesetzliche Vorzugspfandrecht an den Miteigentumsanteilen erst damit (mit Rechtskraft des Urteils) entstehe.

Wohl unterscheidet sich das durch § 13c Abs 3 WEG neu geschaffene gesetzliche Pfandrecht in verschiedener Hinsicht von anderen gesetzlichen Vorzugspfandrechten. Der Unterschied bestehe jedoch nicht darin, dass der Gesetzgeber im Fall des § 13c Abs 3 WEG lediglich die Anmerkung der Klage und nicht die Eintragung eines vollstreckbaren Pfandrechtes vorsehe. Vorzugspfandrechte bestünden generell unabhängig von ihrer Eintragung im Grundbuch. Unrichtig sei auch, dass die Klagsanmerkung als solche mangels Vorliegens eines rechtskräftigen Titels noch kein Pfandrecht bewirke. Wohl unterscheidet sich das durch Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG neu geschaffene gesetzliche Pfandrecht in verschiedener Hinsicht von anderen gesetzlichen Vorzugspfandrechten. Der Unterschied bestehe jedoch nicht darin, dass der Gesetzgeber im Fall des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG lediglich die Anmerkung der Klage und nicht die Eintragung eines vollstreckbaren Pfandrechtes vorsehe. Vorzugspfandrechte bestünden generell unabhängig von ihrer Eintragung im Grundbuch. Unrichtig sei auch, dass die Klagsanmerkung als solche mangels Vorliegens eines rechtskräftigen Titels noch kein Pfandrecht bewirke.

Entscheidend sei, ob das Vorzugspfandrecht des § 13c Abs 3 WEG auf dem Miteigentumsanteil unabhängig vom jeweiligen Eigentümer haftet oder ob es nur gegen den jeweiligen Miteigentümer besteht. Für die erste Auffassung spreche die bereits erwähnte Bestimmung des § 13 Abs 5 WEG, wonach der Ersteher die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung im Fall der Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen oder ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen hat. Auch die Textierung des § 13c WEG spreche dafür. Immerhin bestehe der Zweck der neuen Bestimmung primär darin, dem Pfandgläubiger eine bevorzugte Stellung hinsichtlich seiner Befriedigungsmöglichkeit zu verschaffen (Dirnbacher, WEG 2000, 124). Aus § 216 Abs 1 Z 3 EO wiederum lasse sich ableiten, dass die Geltendmachung des Vorzugspfandrechtes nicht die rechtskräftige Feststellung der Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft bzw der Miteigentümer voraussetzt. Das Fehlen einer rechtskräftigen Entscheidung über die geltend gemachte Forderung hindere zwar die Einleitung eines Versteigerungsverfahrens oder idR auch den Beitritt zu einem hinsichtlich der Liegenschaftsanteile von einem anderen Gläubiger eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren, weil die Forderung noch nicht vollstreckbar ist; dem solcher Art Forderungsberechtigten stehe jedoch die Beteiligung an der Meistbotsverteilung offen. Derjenige, dessen Klage gemäß § 13c Abs 4 WEG bereits angemerkt ist, sei gemäß § 209 Abs 2 EO zur Verteilungstagsatzung zu laden. In der Verteilungstagsatzung könne der Gläubiger, dem das Vorzugspfandrecht zugutekommt, gemäß § 210 EO seinen Anspruch unter Vorlage von Urkunden, die ihn belegen, anmelden. Das Gericht habe dann das Bestehen und die Fälligkeit des angemeldeten Anspruchs anhand der vorgelegten Urkunden von Amts wegen zu entscheiden. Entscheidend sei, ob das Vorzugspfandrecht des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG auf dem Miteigentumsanteil unabhängig vom jeweiligen Eigentümer haftet oder ob es nur gegen den jeweiligen Miteigentümer besteht. Für die erste Auffassung spreche die

bereits erwähnte Bestimmung des Paragraph 13, Absatz 5, WEG, wonach der Ersterer die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung im Fall der Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen oder ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen hat. Auch die Textierung des Paragraph 13 c, WEG spreche dafür. Immerhin bestehe der Zweck der neuen Bestimmung primär darin, dem Pfandgläubiger eine bevorzugte Stellung hinsichtlich seiner Befriedigungsmöglichkeit zu verschaffen (Dirnbacher, WEG 2000, 124). Aus Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO wiederum lasse sich ableiten, dass die Geltendmachung des Vorzugspfandrechtes nicht die rechtskräftige Feststellung der Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft bzw der Miteigentümer voraussetzt. Das Fehlen einer rechtskräftigen Entscheidung über die geltend gemachte Forderung hindere zwar die Einleitung eines Versteigerungsverfahrens oder idR auch den Beitritt zu einem hinsichtlich der Liegenschaftsanteile von einem anderen Gläubiger eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren, weil die Forderung noch nicht vollstreckbar ist; dem solcher Art Forderungsberechtigten stehe jedoch die Beteiligung an der Meistbotsverteilung offen. Derjenige, dessen Klage gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG bereits angemerkt ist, sei gemäß Paragraph 209, Absatz 2, EO zur Verteilungstagsatzung zu laden. In der Verteilungstagsatzung könne der Gläubiger, dem das Vorzugspfandrecht zugutekommt, gemäß Paragraph 210, EO seinen Anspruch unter Vorlage von Urkunden, die ihn belegen, anmelden. Das Gericht habe dann das Bestehen und die Fälligkeit des angemeldeten Anspruchs anhand der vorgelegten Urkunden von Amts wegen

- -Strichaufzählung  
also unabhängig von der Erhebung eines Widerspruchs gemäß § 213 EO also unabhängig von der Erhebung eines Widerspruchs gemäß Paragraph 213, EO
- -Strichaufzählung  
zu prüfen. Erachtet das Gericht auf Grund dieser Prüfung den angemeldeten Anspruch für ausreichend nachgewiesen und wird gegen diesen kein Widerspruch im Sinn des § 213 EO erhoben, so sei dieser Anspruch bei der Verteilung in dem durch § 216 Abs 1 Z 3 EO gewährten Rang - also noch vor den Vertragspfandrechten - zu berücksichtigen (vgl Stabentheiner aaO). zu prüfen. Erachtet das Gericht auf Grund dieser Prüfung den angemeldeten Anspruch für ausreichend nachgewiesen und wird gegen diesen kein Widerspruch im Sinn des Paragraph 213, EO erhoben, so sei dieser Anspruch bei der Verteilung in dem durch Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO gewährten Rang - also noch vor den Vertragspfandrechten - zu berücksichtigen vergleiche Stabentheiner aaO).

Damit sei das Begehren der Antragsteller, die unter CLNR 31 eingetragene Klagsanmerkung zu löschen, zu Recht abgewiesen worden.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Der offenbar vom Obersten Gerichtshof noch nicht entschiedenen Rechtsfrage, ob das einmal begründete Vorzugspfandrecht gemäß § 13 Abs 3 WEG auf dem Miteigentumsanteil unabhängig vom Eigentümerwechsel haftet, komme nämlich eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Der offenbar vom Obersten Gerichtshof noch nicht entschiedenen Rechtsfrage, ob das einmal begründete Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13, Absatz 3, WEG auf dem Miteigentumsanteil unabhängig vom Eigentümerwechsel haftet, komme nämlich eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Mit ihrem Revisionsrekurs streben die Antragsteller so wie in erster Instanz die gänzliche Stattgebung ihres Eintragungsgesuches, also auch die Löschung der fraglichen Klagsanmerkung an. Sie wiederholen dabei im Wesentlichen ihre schon dem Rekursgericht vorgetragenen Argumente, wonach nicht schon die Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG, sondern erst die rechtskräftige Entscheidung über das Bestehen des eingeklagten Anspruchs das Vorzugspfandrecht entstehen lasse und dass das Erfordernis einer Klage gegen den säumigen Mit- und Wohnungseigentümer für die Annahme spreche, es gehe nicht um eine den üblichen gesetzlichen Pfandrechten eigentümliche Sachhaftung, sondern um eine Besicherung der Forderung gegen den Anteilseigner, der die Beiträge schuldig geblieben ist. Es handle sich bei den in § 13c Abs 3 bis 5 WEG vorgesehenen Sicherungsmitteln um gar kein Pfandrecht, sondern um eine Anmerkung mit Warncharakter, die den Käufer eines mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteils bzw den Schriftenverfasser dazu veranlassen soll, entsprechende Sicherheiten (für den Fall der persönlichen Inanspruchnahme für Beitragsschulden) zurückzuhalten. Bei dem vom Rekursgericht unterstellten Gesetzesverständnis würden die bisher üblichen Treuhandlungen bei der Abwicklung eines Liegenschaftskaufs - Aushändigung des Kaufpreises bei Lastenfreistellung des Kaufobjekts - de facto

undurchführbar. Mit ihrem Revisionsrekurs streben die Antragsteller so wie in erster Instanz die gänzliche Stattgebung ihres Eintragungsgesuches, also auch die Löschung der fraglichen Klagsanmerkung an. Sie wiederholen dabei im Wesentlichen ihre schon dem Rekursgericht vorgetragenen Argumente, wonach nicht schon die Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG, sondern erst die rechtskräftige Entscheidung über das Bestehen des eingeklagten Anspruchs das Vorzugspfandrecht entstehen lasse und dass das Erfordernis einer Klage gegen den säumigen Mit- und Wohnungseigentümer für die Annahme spreche, es gehe nicht um eine den üblichen gesetzlichen Pfandrechten eigentümliche Sachhaftung, sondern um eine Besicherung der Forderung gegen den Anteilseigner, der die Beiträge schuldig geblieben ist. Es handle sich bei den in Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG vorgesehenen Sicherungsmitteln um gar kein Pfandrecht, sondern um eine Anmerkung mit Warncharakter, die den Käufer eines mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteils bzw den Schriftenverfasser dazu veranlassen soll, entsprechende Sicherheiten (für den Fall der persönlichen Inanspruchnahme für Beitragsschulden) zurückzuhalten. Bei dem vom Rekursgericht unterstellten Gesetzesverständnis würden die bisher üblichen Treuhandlösungen bei der Abwicklung eines Liegenschaftskaufs - Aushändigung des Kaufpreises bei Lastenfreistellung des Kaufobjekts - de facto undurchführbar.

### **Rechtliche Beurteilung**

Dieser Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Da der erkennende Senat die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes teilt und im Revisionsrekurs keine stichhaltigen Gegenargumente zu erkennen vermag, kann sich die Erledigung des Rechtsmittels in Anwendung der Begründungserleichterung des § 126 Abs 3 GBG auf kurze Zusatzbemerkungen beschränken (SZ 70/4; NZ 1999, 61/436; NZ 2000, 24/455 ua). Da der erkennende Senat die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes teilt und im Revisionsrekurs keine stichhaltigen Gegenargumente zu erkennen vermag, kann sich die Erledigung des Rechtsmittels in Anwendung der Begründungserleichterung des Paragraph 126, Absatz 3, GBG auf kurze Zusatzbemerkungen beschränken (SZ 70/4; NZ 1999, 61/436; NZ 2000, 24/455 ua).

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, 360). 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, 360). 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 Vorzugspfandrechts für den Forderungsberechtigten (zumeist - wie hier - die Wohnungseigentümergeinschaft) 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 Pfandrechts (idR durch die Anmerkung der Klage) angemerkte 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). Ob im Fall der Rechtfertigung einer "rangbesseren" Vormerkung des Eigentums eines Erwerbers anders zu verfahren wäre (so Call aao 361 und Dirnbacher aaO), ist hier nicht zu entscheiden, weil dieser Fall nicht vorliegt. 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 Vorzugspfandrechts für den Forderungsberechtigten (zumeist - wie hier - die Wohnungseigentümergeinschaft) 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 Pfandrechts (idR durch die Anmerkung der Klage) angemerkte 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). Ob im Fall der Rechtfertigung einer "rangbesseren" Vormerkung des Eigentums eines Erwerbers anders zu verfahren wäre (so Call aao 361 und Dirnbacher aaO), ist hier nicht zu entscheiden, weil dieser Fall nicht vorliegt.

Dem Revisionsrekurs war daher nicht Folge zu geben.

#### **Anmerkung**

E60153 05A02360

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

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00236.00T.1011.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20001011\_OGH0002\_0050OB00236\_00T0000\_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](http://www.jusline.at)