jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/4/7 5Ob81/00y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.04.2000

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 *****, vertreten durch Dr. Stefan Brandacher, Rechtsanwalt in 6130 Schwaz, gegen die beklagte Partei C***** Gesellschaft m. b. H. & Co KG, *****, vertreten durch Mag. Mathias Kapferer, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, wegen S 66.869,52 s. A., über den Revisionsrekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 14. Jänner 2000, GZ 2 R 7/00v-6, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Kufstein vom 23. November 1999, GZ 5 C 1930/99y-2, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mit der am 18. 11. 1999 eingebrachten Mahnklage (die zur Erlassung eines mittlerweile von der Beklagten beeinspruchten Zahlungsbefehls führte) macht die Klägerin gegen die Beklagte als Wohnungseigentümerin der Anteile 3 und 6 der Liegenschaft ***** "rückständige Aufwendungen im Sinn des § 19 WEG" aus der Zeit vom 1. 1. 1998 bis 1. 11. 1999 im Gesamtbetrag von S 66.869,52 s. A. geltend. Dazu wird behauptet, die Beklagte habe die von der Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen und jeweils zum Ersten des Monats im Vorhinein zur Zahlung fälligen, auf die genannten Wohnungseigentumseinheiten entfallenden laufenden Aufwendungen nur unregelmäßig beglichen. Der offene Saldo zum 1. 11. 1999 belaufe sich auf den eingeklagten Betrag.Mit der am 18. 11. 1999 eingebrachten Mahnklage (die zur Erlassung eines mittlerweile von der Beklagten beeinspruchten Zahlungsbefehls führte) macht die Klägerin gegen die Beklagte als Wohnungseigentümerin der Anteile 3 und 6 der Liegenschaft ***** "rückständige Aufwendungen im Sinn des Paragraph 19, WEG" aus der Zeit vom 1. 1. 1998 bis 1. 11. 1999 im Gesamtbetrag von S 66.869,52 s. A. geltend. Dazu wird behauptet, die Beklagte habe die von der Hausverwaltung monatlich vorgeschriebenen und jeweils zum Ersten des Monats im Vorhinein zur Zahlung fälligen, auf die genannten Wohnungseigentumseinheiten entfallenden laufenden Aufwendungen nur unregelmäßig beglichen. Der offene Saldo zum 1. 11. 1999 belaufe sich auf den eingeklagten Betrag.

Gleichzeitig beantragte die Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 13c Abs 4 WEG die Anmerkung der Klage bei den betroffenen Miteigentumsanteilen der Beklagten.Gleichzeitig beantragte die Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG die Anmerkung der Klage bei den betroffenen Miteigentumsanteilen der

Beklagten.

Diesen Antrag hat das Erstgericht mit dem angefochtenen Beschluss mit der Begründung abgewiesen, nach der angeführten Bestimmung bedürfe es der klagsweisen Geltendmachung der Forderung und des Pfandrechts, sodass eine bloße Zahlungsklage nicht auf der Grundlage dieser Bestimmung im Grundbuch angemerkt werden könne. Die Geltendmachung des Pfandrechts nur im Rahmen der Klagsbehauptungen ersetze die notwendige Geltendmachung im Klagebegehren nicht. Außerdem bestehe das Vorzugspfandrecht nur für Forderungen, die nicht älter als sechs Monate seien; in der Klage würden aber bis 1. 1. 1998 zurückreichende Forderungen geltend gemacht, also die Anmerkung eines "teilweise nicht bestehenden Vorzugspfandrechts" begehrt.

Das Rekursgericht hingegen bewilligte die beantragte Klagsanmerkung, und zwar mit folgender Begründung:

Gemäß dem mit 1. September 1999 in Kraft getretenen § 13c Abs 3 WEG bestehe an jedem Miteigentumsanteil einer Liegenschaft, an welcher Wohnungseigentum begründet ist, in dem durch § 216 Abs 1 Z 3 der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten der näher angeführten Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw einzelner Miteigentümer. Zu diesen bevorzugten Forderungen gehörten unzweifelhaft auch die in der Klage behaupteten Ansprüche (rückständige Aufwendungen im Sinne des § 19 WEG für die betroffenen Eigentumswohnungen der beklagten Partei).Gemäß dem mit 1. September 1999 in Kraft getretenen Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG bestehe an jedem Miteigentumsanteil einer Liegenschaft, an welcher Wohnungseigentum begründet ist, in dem durch Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, der Exekutionsordnung bestimmten Ausmaß ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten der näher angeführten Forderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft bzw einzelner Miteigentümer. Zu diesen bevorzugten Forderungen gehörten unzweifelhaft auch die in der Klage behaupteten Ansprüche (rückständige Aufwendungen im Sinne des Paragraph 19, WEG für die betroffenen Eigentumswohnungen der beklagten Partei).

Der Bestand des Vorzugspfandrechts sei gemäß § 13 Abs 4 WEG davon abhängig, dass der Forderungsberechtigte die Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt.Der Bestand des Vorzugspfandrechts sei gemäß Paragraph 13, Absatz 4, WEG davon abhängig, dass der Forderungsberechtigte die Forderung samt dem Pfandrecht binnen sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt.

Ist der Beklagte - wie hier - zugleich auch persönlicher Schuldner, der mit seinem gesamten Vermögen für die bevorrechtete Forderung haftet, so genüge zum Zweck der Streitanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG der Hinweis auf seine gleichzeitige Haftung mit seinen Miteigentumsanteilen in der Schuldklage, welche auch schon im bloßen Antrag auf Anmerkung der Klage gelegen sei (vgl Call in WoBl 1999, 360/61; Hausmann in ecolex 1999, 674 ff; Petrasch in Rummel ABGB2 Rz 4 zu § 466; aA offenbar Stabentheiner in WoBl 1999, 304 - "Hypothekarklage"), wenngleich es zweifellos nicht geschadet hätte, im Rahmen des Urteilsantrages klarzustellen, dass auch die Vollstreckung in die betroffenen Miteigentumsanteile begehrt wird. Es sei also davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft hier im Sinne des § 13c Abs 4 WEG die Forderung samt Pfandrecht mit ihrer Klage geltend gemacht hat.Ist der Beklagte - wie hier - zugleich auch persönlicher Schuldner, der mit seinem gesamten Vermögen für die bevorrechtete Forderung haftet, so genüge zum Zweck der Streitanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG der Hinweis auf seine gleichzeitige Haftung mit seinen Miteigentumsanteilen in der Schuldklage, welche auch schon im bloßen Antrag auf Anmerkung der Klage gelegen sei vergleiche Call in WoBl 1999, 360/61; Hausmann in ecolex 1999, 674 ff; Petrasch in Rummel ABGB2 Rz 4 zu Paragraph 466 ;, aA offenbar Stabentheiner in WoBl 1999, 304 - "Hypothekarklage"), wenngleich es zweifellos nicht geschadet hätte, im Rahmen des Urteilsantrages klarzustellen, dass auch die Vollstreckung in die betroffenen Miteigentumsanteile begehrt wird. Es sei also davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft hier im Sinne des Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG die Forderung samt Pfandrecht mit ihrer Klage geltend gemacht hat.

Die Bevorrechtung der Forderung sei weiters davon abhängig, dass die binnen sechs Monaten (ab ihrer Fälligkeit) mit Klage geltend gemacht wird. Hier sei schon aus den Klagsbehauptungen offenkundig, dass die Eigentümergemeinschaft auch ältere als sechs Monate vor Klagseinbringung fällig gewordene Ansprüche geltend macht.

Nach Ansicht des Erstgerichts müsse dies zur Abweisung des Antrages auf Anmerkung der Klage führen, weil damit

eine der kumulativen Voraussetzungen des § 13c Abs 4 WEG nicht erfüllt sei; es bedürfe einer Anführung der in den letzten sechs Monaten fällig gewordenen Ansprüche. Dies wäre aber nur dann erforderlich, wenn im Grundbuch nicht nur die bloße Klage, sondern auch der als bevorzugt geltend gemachte Betrag - dessen Bestand nicht im Titelverfahren erst zu prüfen ist - anzumerken wäre, was aber nicht zutreffe. Durch die Ausgestaltung des Pfandrechts als gesetzliches Vorzugspfandrecht, das nicht von der Verbücherung abhängt, sei die Anmerkung des Streits über den Bestand der Forderung ihrer sonst wesentlichen Funktion entkleidet, die Sachhaftung gegen jeden späteren Eigentümer durchsetzen zu können. Als Zweck der Klagsanmerkung verbleibe die auch sonst im Wesen der Streitanmerkung gelegene Warnfunktion für den Liegenschaftsverkehr. Diese mag zwar einerseits für eine Offenlegung des als bevorzugt streitigen Betrages im Grundbuch sprechen, andererseits müsste dann aber auch jede zur Pfandrechtsbegründung nötige Klagsausdehnung (siehe hiezu Würth/Zingher, Wohnrecht'99, Anm 5 zu § 13c WEG) angemerkt werden. Eine besondere Sicherheit über die Höhe der bevorrechteten Forderung wäre daraus ohnehin nicht zu gewinnen, weil diese einerseits vom Verfahrensausgang und andererseits zudem von der Einhaltung des Zeitraums nach § 216 Abs 1 Z 3 EO abhänge.Nach Ansicht des Erstgerichts müsse dies zur Abweisung des Antrages auf Anmerkung der Klage führen, weil damit eine der kumulativen Voraussetzungen des Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG nicht erfüllt sei; es bedürfe einer Anführung der in den letzten sechs Monaten fällig gewordenen Ansprüche. Dies wäre aber nur dann erforderlich, wenn im Grundbuch nicht nur die bloße Klage, sondern auch der als bevorzugt geltend gemachte Betrag - dessen Bestand nicht im Titelverfahren erst zu prüfen ist - anzumerken wäre, was aber nicht zutreffe. Durch die Ausgestaltung des Pfandrechts als gesetzliches Vorzugspfandrecht, das nicht von der Verbücherung abhängt, sei die Anmerkung des Streits über den Bestand der Forderung ihrer sonst wesentlichen Funktion entkleidet, die Sachhaftung gegen jeden späteren Eigentümer durchsetzen zu können. Als Zweck der Klagsanmerkung verbleibe die auch sonst im Wesen der Streitanmerkung gelegene Warnfunktion für den Liegenschaftsverkehr. Diese mag zwar einerseits für eine Offenlegung des als bevorzugt streitigen Betrages im Grundbuch sprechen, andererseits müsste dann aber auch jede zur Pfandrechtsbegründung nötige Klagsausdehnung (siehe hiezu Würth/Zingher, Wohnrecht'99, Anmerkung 5 zu Paragraph 13 c, WEG) angemerkt werden. Eine besondere Sicherheit über die Höhe der bevorrechteten Forderung wäre daraus ohnehin nicht zu gewinnen, weil diese einerseits vom Verfahrensausgang und andererseits zudem von der Einhaltung des Zeitraums nach Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 3, EO abhänge.

Das Rekursgericht sei daher der Ansicht, dass die Klage nicht mit einem bestimmten Forderungsbetrag anzumerken ist. Für die Bewilligung der Klagsanmerkung genüge die schlüssige Behauptung, dass zumindest auch bevorrechtete Forderungen aus den letzten sechs Monaten vor Einbringung der Klage geltend gemacht werden. Eine solche Behauptung könne hier nicht bezweifelt werden.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies mit dem Fehlen einschlägiger Judikatur zu der erst am 1. 9. 1999 in Kraft getretenen Bestimmung des § 13c Abs 4 WEG.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies mit dem Fehlen einschlägiger Judikatur zu der erst am 1. 9. 1999 in Kraft getretenen Bestimmung des Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG.

In ihrem Revisionsrekurs, der primär darauf abzielt, den Antrag auf Klagsanmerkung abzuweisen, aber auch einen Aufhebungsantrag enthält, vertritt die Beklagte im Wesentlichen den vom Erstgericht eingenommenen Rechtsstandpunkt. Die in § 13c Abs 4 WEG geforderte Geltendmachung des Pfandrechts habe im Urteilsantrag zu erfolgen (der bloße Antrag auf Anmerkung der Klage genüge also nicht); außerdem sei die Klagsanmerkung auf jene Forderungen zu beschränken, die innerhalb von sechs Monaten vor der Klagseinbringung entstanden sind. Unabhängig davon sei es bedenklich, in die grundbücherliche Rechtsposition eines Miteigentümers einzugreifen, ohne dem Betroffenen die Möglichkeit von Einwendungen zu geben. Die Mahnklage, deren Behauptungen "ungeprüft" zu übernehmen sind, sei auf die rasche und einfache Durchsetzung von reinen Geldleistungsansprüchen zugeschnitten und daher kein geeigneter Rechtsbehelf zur Durchsetzung des Vorzugspfandrechtes der Wohnungseigentümergemeinschaft. Über den Antrag auf Klagsanmerkung müsse in einem zweiseitigen Verfahren - nach vorheriger Anhörung des Beklagten - entschieden werden.In ihrem Revisionsrekurs, der primär darauf abzielt, den Antrag auf Klagsanmerkung abzuweisen, aber auch einen Aufhebungsantrag enthält, vertritt die Beklagte im Wesentlichen den vom Erstgericht eingenommenen Rechtsstandpunkt. Die in Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG geforderte Geltendmachung des Pfandrechts habe im Urteilsantrag zu erfolgen (der bloße Antrag auf Anmerkung der Klage genüge also nicht); außerdem sei die Klagsanmerkung auf jene Forderungen zu beschränken, die innerhalb von

sechs Monaten vor der Klagseinbringung entstanden sind. Unabhängig davon sei es bedenklich, in die grundbücherliche Rechtsposition eines Miteigentümers einzugreifen, ohne dem Betroffenen die Möglichkeit von Einwendungen zu geben. Die Mahnklage, deren Behauptungen "ungeprüft" zu übernehmen sind, sei auf die rasche und einfache Durchsetzung von reinen Geldleistungsansprüchen zugeschnitten und daher kein geeigneter Rechtsbehelf zur Durchsetzung des Vorzugspfandrechtes der Wohnungseigentümergemeinschaft. Über den Antrag auf Klagsanmerkung müsse in einem zweiseitigen Verfahren - nach vorheriger Anhörung des Beklagten - entschieden werden.

Rechtliche Beurteilung

Dieses Rechtsmittel ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; es ist jedoch nicht berechtigt.

Da der erkennende Senat die überzeugend begründete Rechtsmeinung des Rekursgerichtes teilt und die im Revisionsrekurs vorgebrachten Gegenargumente als nicht stichhältig erachtet, kann gemäß § 126 Abs 3 GBG auf die Rechtsausführungen der zweiten Instanz verwiesen werden. Als Ergebnis ist nochmals fest zu halten, dass die Forderung, für die nach § 13c Abs 3 WEG ein gesetzliches Vorzugspfandrecht besteht, auch mit Mahnklage geltend gemacht werden kann (idS auch Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 358 [360 f]) und dass es für die in § 13c Abs 4 WEG geforderte Geltendmachung des Vorzugspfandrechts (die Einklagung der privilegierten Forderung "samt dem Pfandrecht") ausreicht, gestützt auf § 13c Abs 4 WEG die grundbücherliche Anmerkung der Klage beim Miteigentumsanteil des Beklagten zu beantragen. Eines in das Urteilsbegehren aufzunehmenden Zusatzes, dass bei Nichtzahlung Exekution in die Pfandsache geführt wird, bedarf es wegen der sich ohnehin auf das ganze Vermögen erstreckende Haftung des beklagten Wohnungseigentümers nicht (vgl Petrasch in Rummel2, Rz 4 zu § 466 ABGB). Schließlich ist zu bekräftigen, dass die Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG schon dann zu bewilligen ist, 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 (vgl Würth/Zingher, Wohnrecht'99, Anm 5 zu § 13c WEG; Call aaO). Inwieweit das damit aktualisierte Vorzugspfandrecht realisiert, also für die eingeklagte Forderung ausgenützt werden kann, entscheidet sich letztlich erst im Exekutionsverfahren. Dementsprechend wird auch nur die Klage, nicht aber die eingeklagte Forderung angemerkt, auf die sich das Vorzugspfandrecht bezieht.Da der erkennende Senat die überzeugend begründete Rechtsmeinung des Rekursgerichtes teilt und die im Revisionsrekurs vorgebrachten Gegenargumente als nicht stichhältig erachtet, kann gemäß Paragraph 126, Absatz 3, GBG auf die Rechtsausführungen der zweiten Instanz verwiesen werden. Als Ergebnis ist nochmals fest zu halten, dass die Forderung, für die nach Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG ein gesetzliches Vorzugspfandrecht besteht, auch mit Mahnklage geltend gemacht werden kann (idS auch Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 358 [360 f]) und dass es für die in Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG geforderte Geltendmachung des Vorzugspfandrechts (die Einklagung der privilegierten Forderung "samt dem Pfandrecht") ausreicht, gestützt auf Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG die grundbücherliche Anmerkung der Klage beim Miteigentumsanteil des Beklagten zu beantragen. Eines in das Urteilsbegehren aufzunehmenden Zusatzes, dass bei Nichtzahlung Exekution in die Pfandsache geführt wird, bedarf es wegen der sich ohnehin auf das ganze Vermögen erstreckende Haftung des beklagten Wohnungseigentümers nicht vergleiche Petrasch in Rummel2, Rz 4 zu Paragraph 466, ABGB). Schließlich ist zu bekräftigen, dass die Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG schon dann zu bewilligen ist, 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 vergleiche Würth/Zingher, Wohnrecht'99, Anmerkung 5 zu Paragraph 13 c, WEG; Call aaO). Inwieweit das damit aktualisierte Vorzugspfandrecht realisiert, also für die eingeklagte Forderung ausgenützt werden kann, entscheidet sich letztlich erst im Exekutionsverfahren. Dementsprechend wird auch nur die Klage, nicht aber die eingeklagte Forderung angemerkt, auf die sich das Vorzugspfandrecht bezieht.

Zu bemerken bleibt, dass das von der Beklagten gerügte Rechtsschutzdefizit keine Bedenken gegen die Zulässigkeit einer Klagsanmerkung nach § 13c Abs 4 WEG ohne vorherige Anhörung des Betroffenen erweckt. Es liegt im Wesen einer Klagsanmerkung, dass über sie nach grundbuchsrechtlichen Grundsätzen in einem einseitigen Verfahren entschieden wird und der Beklagte seine Einwendungen nur in einem Rekurs gegen den Bewilligungsbeschluss vorbringen kann. Diese Möglichkeit bestand auch hier.Zu bemerken bleibt, dass das von der Beklagten gerügte Rechtsschutzdefizit keine Bedenken gegen die Zulässigkeit einer Klagsanmerkung nach Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG

ohne vorherige Anhörung des Betroffenen erweckt. Es liegt im Wesen einer Klagsanmerkung, dass über sie nach grundbuchsrechtlichen Grundsätzen in einem einseitigen Verfahren entschieden wird und der Beklagte seine Einwendungen nur in einem Rekurs gegen den Bewilligungsbeschluss vorbringen kann. Diese Möglichkeit bestand auch hier.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E57857 05A00810

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00081.00Y.0407.000

Dokumentnummer

JJT_20000407_OGH0002_0050OB00081_00Y0000_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