jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/4/27 5Ob246/98g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.04.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Republik Österreich (Finanzamt G*****), vertreten durch die Finanzprokuratur, Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wegen Vormerkung eines Simultanpfandrechtes ob der EZ *****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Korneuburg als Rekursgericht vom 3. März 1998, GZ 22 R 112/97v, womit infolge Rekurses der Antragstellerin der Beschluß des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 29. Oktober 1997, TZ 8727/97, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Mag. Johann S***** ist Eigentümer von 52/5320stel Anteilen an der Liegenschaft EZ ***** KG *****. Auf diesen Liegenschaftsanteilen ist unter C-LNr 1 und 5 ein Belastungsverbot gemäß § 49 Abs 1 WFG 1984 für das Land ***** einverleibt.Mag. Johann S***** ist Eigentümer von 52/5320stel Anteilen an der Liegenschaft EZ ***** KG *****. Auf diesen Liegenschaftsanteilen ist unter C-LNr 1 und 5 ein Belastungsverbot gemäß Paragraph 49, Absatz eins, WFG 1984 für das Land ***** einverleibt.

Zur Sicherstellung einer Abgabenforderung im Betrag von S 6,387.675 beantragte die Antragstellerin die Vormerkung des Simultanpfandrechtes auf mehreren, dem Mag. Johann S***** gehörenden Liegenschaften bzw Anteilen, ua auch hinsichtlich der oben angeführten Anteile an der Liegenschaft EZ ***** KG*****. Das Erstgericht bewilligte die beantragte Vormerkung des Simultanpfandrechtes hinsichtlich mehrerer, dem Mag. Johann S***** gehörenden Liegenschaften bzw Anteile. Das Mehrbegehren, die Vormerkung des Pfandrechtes auch auf der dem Mag. Johann S***** zu 52/5320 gehörenden Liegenschaft EZ ***** KG***** vorzunehmen, wies das Erstgericht mit der Begründung ab, der begehrten Vormerkung stehe das bezeichnete gesetzliche Belastungsverbot für das Land ***** entgegen. Eine Zustimmung des Verbotsberechtigten liege nicht vor.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Bei einem gesetzlich begründeten Belastungsverbot richteten sich die Rechtswirkungen eines solchen nach dem Inhalt der betreffenden Bestimmung mit Rücksicht auf den Sinn und Zweck des Gesetzes. Während das in § 49 Abs 4 WFG 1984

normierte Veräußerungsverbot bloß den Zweck habe, spekulative Veräußerungen rechtsgeschäftlicher Natur zu verhindern, ziele das Belastungsverbot des § 29 Abs 1 WFG schon nach den Gesetzesmaterialien darauf ab, zu verhindern, daß Baugrundstücke mit anderen Pfandrechten belastet würden als solchen, die der Sicherstellung der tatsächlichen Finanzierung der für das Bauvorhaben aufgenommenen Darlehen dienten. Andere, auch exekutive Belastungen habe der Gesetzgeber damit ausschließen wollen. § 49 Abs 1 WFG schränke zum Unterschied von § 49 Abs 4 WFG das Verbot keineswegs auf freiwillige Verfügungen ein, weshalb die Argumentation für die Zulässigkeit der Bewilligung einer Zwangsversteigerung auch im Fall eines Veräußerungsverbots nicht für die Zulässigkeit einer exekutiven Verpfändung bei einem bestehenden Belastungsverbot herangezogen werden könne. Zum Belastungsverbot des BGBl 1921/252 idF BGBl 1967/55 habe der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung RPflE 104/81 ausgesprochen, daß dieses auch das Verbot der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung erfasse. Eine entsprechende ratio stehe auch hinter § 49 WFG.Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Bei einem gesetzlich begründeten Belastungsverbot richteten sich die Rechtswirkungen eines solchen nach dem Inhalt der betreffenden Bestimmung mit Rücksicht auf den Sinn und Zweck des Gesetzes. Während das in Paragraph 49, Absatz 4, WFG 1984 normierte Veräußerungsverbot bloß den Zweck habe, spekulative Veräußerungen rechtsgeschäftlicher Natur zu verhindern, ziele das Belastungsverbot des Paragraph 29, Absatz eins, WFG schon nach den Gesetzesmaterialien darauf ab, zu verhindern, daß Baugrundstücke mit anderen Pfandrechten belastet würden als solchen, die der Sicherstellung der tatsächlichen Finanzierung der für das Bauvorhaben aufgenommenen Darlehen dienten. Andere, auch exekutive Belastungen habe der Gesetzgeber damit ausschließen wollen. Paragraph 49, Absatz eins, WFG schränke zum Unterschied von Paragraph 49, Absatz 4, WFG das Verbot keineswegs auf freiwillige Verfügungen ein, weshalb die Argumentation für die Zulässigkeit der Bewilligung einer Zwangsversteigerung auch im Fall eines Veräußerungsverbots nicht für die Zulässigkeit einer exekutiven Verpfändung bei einem bestehenden Belastungsverbot herangezogen werden könne. Zum Belastungsverbot des BGBl 1921/252 in der Fassung BGBl 1967/55 habe der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung RPflE 104/81 ausgesprochen, daß dieses auch das Verbot der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung erfasse. Eine entsprechende ratio stehe auch hinter Paragraph 49, WFG.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil eine Rechtsprechung des Höchstgerichtes zur ratio des § 49 WFG 1984 nicht vorliege und aufgrund der weitverbreiteten Belastung von Grundstücken mit Verboten nach § 49 WFG der Frage über den Einzelfall hinaus Bedeutung zukomme. Zudem lasse sich die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zum WFG 1954 aufgrund zahlreicher Novellierungen des Wohnbauförderungsrechts nicht bedenkenlos fortschreiben.Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil eine Rechtsprechung des Höchstgerichtes zur ratio des Paragraph 49, WFG 1984 nicht vorliege und aufgrund der weitverbreiteten Belastung von Grundstücken mit Verboten nach Paragraph 49, WFG der Frage über den Einzelfall hinaus Bedeutung zukomme. Zudem lasse sich die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zum WFG 1954 aufgrund zahlreicher Novellierungen des Wohnbauförderungsrechts nicht bedenkenlos fortschreiben.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, der zulässig aber nicht berechtigt ist.

Inhalt und Umfang eines gesetzlichen Veräußerungs- oder

Belastungsverbots sind am Zweck der jeweiligen gesetzlichen Regelung,

die diese Verbote normiert, zu orientieren (SZ 36/123 = EvBl 1963/484

= MietSlg 15.005; ImmZ 1975, 55 = MietSlg 26.394; MietSlg 30.545; SZ

48/66; Spielbüchler in Rummel, Rz 18 zu§ 364c ABGB; Feil, GBG3 Rz 15 zu§ 9 GBG).48/66; Spielbüchler in Rummel, Rz 18 zu Paragraph 364 c, ABGB; Feil, GBG3 Rz 15 zu Paragraph 9, GBG).

Wie das Rekursgericht völlig zutreffend erkannt hat, ergibt sich der Zweck der in § 49 Abs 1 WFG 1984 geregelten Eigentumsbeschränkung des Belastungsverbots eindeutig aus den Gesetzesmaterialien (EB zur RV 246 BlgNR XVI. GP). Die Bestimmungen über das gesetzliche Belastungsverbot sollen gewährleisten, daß Baugrundstücke nur mit solchen Pfandrechten belastet werden, die der Sicherstellung von zur tatsächlichen Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Darlehens dienen. Daraus ergibt sich der Inhalt ebenso wie auch der Umfang des gesetzlichen

Veräußerungsverbots des WFG 1984. Zweck der gesetzlichen Bestimmung ist es nicht, zwischen vertraglichen und exekutiven Pfandrechten zu unterscheiden, sondern ausschließlich sachlich dahin, ob die Pfandrechte der Sicherstellung von Darlehen dienen, die die Finanzierung des Bauvorhabens betreffen. Das ist bei der hier zu sichernden Abgabeverbindlichkeit des Liegenschaftseigentümers naturgemäß zu verneinen.Wie das Rekursgericht völlig zutreffend erkannt hat, ergibt sich der Zweck der in Paragraph 49, Absatz eins, WFG 1984 geregelten Eigentumsbeschränkung des Belastungsverbots eindeutig aus den Gesetzesmaterialien (EB zur RV 246 BlgNR römisch XVI. GP). Die Bestimmungen über das gesetzliche Belastungsverbot sollen gewährleisten, daß Baugrundstücke nur mit solchen Pfandrechten belastet werden, die der Sicherstellung von zur tatsächlichen Finanzierung des Bauvorhabens aufgenommenen Darlehens dienen. Daraus ergibt sich der Inhalt ebenso wie auch der Umfang des gesetzlichen Veräußerungsverbots des WFG 1984. Zweck der gesetzlichen Bestimmung ist es nicht, zwischen vertraglichen und exekutiven Pfandrechten zu unterscheiden, sondern ausschließlich sachlich dahin, ob die Pfandrechte der Sicherstellung von Darlehen dienen, die die Finanzierung des Bauvorhabens betreffen. Das ist bei der hier zu sichernden Abgabeverbindlichkeit des Liegenschaftseigentümers naturgemäß zu verneinen.

Das in § 49 Abs 3 und 4 WFG geregelte Veräußerungsverbot, hat wiederum nach den Gesetzesmaterialien den Zweck, Mißbräuche bei der Veräußerung geförderter Objekte zu vermeiden. Weil der Einsatz beträchtlicher öffentlicher Mittel in Form von Annuitätenzuschüssen und Förderungsdarlehen, die auch bei nominell vollständiger Darlehensrückzahlung wertmäßig nicht annähernd zurückfließt, es angemessen erscheinen lassen, wurde ein Veräußerungsverbot für die Dauer der Förderung, jedenfalls aber für die Dauer von 20 Jahren vorgesehen. Damit soll sichergestellt werden, daß während dieses Zeitraums die geförderten Wohnungen nicht zweckentsfremdet werden und ausschließlich begünstigten Personen zukommen (vgl EB zur RV 246 BlgNR XVI. GP S 36).Das in Paragraph 49, Absatz 3 und 4 WFG geregelte Veräußerungsverbot, hat wiederum nach den Gesetzesmaterialien den Zweck, Mißbräuche bei der Veräußerung geförderter Objekte zu vermeiden. Weil der Einsatz beträchtlicher öffentlicher Mittel in Form von Annuitätenzuschüssen und Förderungsdarlehen, die auch bei nominell vollständiger Darlehensrückzahlung wertmäßig nicht annähernd zurückfließt, es angemessen erscheinen lassen, wurde ein Veräußerungsverbot für die Dauer der Förderung, jedenfalls aber für die Dauer von 20 Jahren vorgesehen. Damit soll sichergestellt werden, daß während dieses Zeitraums die geförderten Wohnungen nicht zweckentsfremdet werden und ausschließlich begünstigten Personen zukommen vergleiche EB zur RV 246 BlgNR römisch XVI. GP S 36).

Daraus ergibt sich, daß die Regelungszwecke der in § 49 WFG 1984 vorgesehenen Eigentumsbeschränkungen des Veräußerungsverbotes und des Belastungsverbotes einander zwar ergänzen, in den beabsichtigten Wirkungen jedoch voneinander abzugrenzen sind.Daraus ergibt sich, daß die Regelungszwecke der in Paragraph 49, WFG 1984 vorgesehenen Eigentumsbeschränkungen des Veräußerungsverbotes und des Belastungsverbotes einander zwar ergänzen, in den beabsichtigten Wirkungen jedoch voneinander abzugrenzen sind.

Zusammengefaßt ergibt sich, daß es nach dem telos der hier in Frage stehenden Norm des § 49 Abs 1 WFG 1984 keinen Unterschied macht, ob es sich um vertragliche oder exekutive Pfandrechte handelt, sondern es ausschließlich darauf ankommt, welchem Sicherungszweck diese dienen. Ausnahmen für vertragliche Belastungen sieht diese Bestimmung zum Unterschied von jener des § 49 Abs 4 WFG 1984 nicht vor. Es ist daher für die Antragstellerin aus jener Rechtsprechung nichts zu gewinnen, die, weil ein Belastungsverbot nicht denknotwendig auch ein Veräußerungsverbot umfaßt, dann, wenn zwar schlechthin die Belastung aber nur die freiwillige Veräußerung untersagt war (§ 26 Abs 1 WBFG 1954), die Zulässigkeit eines Zwangsversteigerungsverfahrens trotz Bestehen eines Belastungsverbotes bejahte (vgl MietSlg 36.394 = ImmZ 1975, 55).Zusammengefaßt ergibt sich, daß es nach dem telos der hier in Frage stehenden Norm des Paragraph 49, Absatz eins, WFG 1984 keinen Unterschied macht, ob es sich um vertragliche oder exekutive Pfandrechte handelt, sondern es ausschließlich darauf ankommt, welchem Sicherungszweck diese dienen. Ausnahmen für vertragliche Belastungen sieht diese Bestimmung zum Unterschied von jener des Paragraph 49, Absatz 4, WFG 1984 nicht vor. Es ist daher für die Antragstellerin aus jener Rechtsprechung nichts zu gewinnen, die, weil ein Belastungsverbot nicht denknotwendig auch ein Veräußerungsverbot umfaßt, dann, wenn zwar schlechthin die Belastung aber nur die freiwillige Veräußerung untersagt war (Paragraph 26, Absatz eins, WBFG 1954), die Zulässigkeit eines Zwangsversteigerungsverfahrens trotz Bestehen eines Belastungsverbotes bejahte vergleiche MietSlg 36.394 = ImmZ 1975, 55).

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen dem gesetzlichen Belastungsverbot des § 49 Abs 1 WFG 1984 die grundbuchsrechtliche Wirkung als Eintragungssperre gegen die begehrte Vormerkung gewertet und das Begehren in

diesem Umfang abgewiesen.Zu Recht haben daher die Vorinstanzen dem gesetzlichen Belastungsverbot des Paragraph 49, Absatz eins, WFG 1984 die grundbuchsrechtliche Wirkung als Eintragungssperre gegen die begehrte Vormerkung gewertet und das Begehren in diesem Umfang abgewiesen.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E53802 05A02468

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00246.98G.0427.000

Dokumentnummer

JJT_19990427_OGH0002_0050OB00246_98G0000_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