jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/5/12 5Ob99/98i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.05.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. B***** AG, *****, 2. P***** Betriebsgesellschaft mbH & Co KG, *****, beide vertreten durch Dr.Michael Metzler, Rechtsanwalt in Linz, wegen Urkundenhinterlegung zum Erwerb eines Pfandrechts sowie Ersichtlichmachung eines Superädifikats infolge Revisionsrekurses der P***** Gebäudeleasing Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr.Josef Broinger, Dr.Johannes Hochleitner, Rechtsanwälte in Eferding, gegen den Beschluß des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 8.Jänner 1998, 11 R 66/97w, womit der Rekurs der Rechtsmittelwerberin gegen den Beschluß des Bezirksgerichts Linz-Land vom 12.Juni 1997, Uh 11/97, zurückgewiesen wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die P***** Warenhandels GmbH & Co ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** GB *****, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1667/5 und 1667/13. Im Lastenblatt der EZ ***** ist unter CLNR 7a ein Bestandrecht zugunsten der Rechtsmittelwerberin bis 31.3.2038 im Sinn des Mietvertrages vom 6.6.1988, des Mietvertragnachtrages vom 24.1.1988 und des zweiten Mietvertragnachtrages vom 25.1.1990 hinsichtlich des Grundstückes 1667/5 im Ausmaß von 34.636 m**2 eingetragen. Unter CLNR 3c ist der CLNR 7 der Vorrang vor der CLNR 3, dem im ersten Rang befindlichen Pfandrecht eingeräumt. Im Gutsbestandsblatt ist unter A2LNR 13a ein Superädifikat auf Grundstück 1667/5 und unter A2LNR 14a die Teilung des Grundstücks 1667/5 in sich und das Grundstück 1667/17 eingetragen, letzteres wurde nach EZ ***** abgeschrieben.

Am 26.8.1997 beantragten der Antragsteller

1. die Hinterlegung der Pfandbestellungsurkunde vom 13.5.1997 in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Urkunden zum Erwerb eines Pfandrechts für die Erstantragstellerin für den Höchstbetrag von S 300,000.000,-- an dem angeblich der Zweitantragstellerin gehörenden, in keinem Grundbuch eingetragenen Bauwerk im Sinn des § 435 ABGB "P***** Erweiterung 1997" auf den Grundstücken 1667/5 und 1667/13 der EZ ***** GB ***** und1. die Hinterlegung der Pfandbestellungsurkunde vom 13.5.1997 in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereihten Urkunden zum Erwerb eines Pfandrechts für die Erstantragstellerin für den Höchstbetrag von S

300,000.000,-- an dem angeblich der Zweitantragstellerin gehörenden, in keinem Grundbuch eingetragenen Bauwerk im Sinn des Paragraph 435, ABGB "P***** Erweiterung 1997" auf den Grundstücken 1667/5 und 1667/13 der EZ ***** GB ***** und

2. die Ersichtlichmachung im Gutsbestandsblatt, daß ein Bauwerk im Sinn des§ 435 ABGB "P***** Erweiterung 1997" auf den Grundstücken 1667/5 und 1667/13 besteht. Dem Antrag schlossen sie die Pfandbestellungsurkunde Beilage A und eine Bestätigung des Dipl.Ing.Karl P***** Beilage B an.2. die Ersichtlichmachung im Gutsbestandsblatt, daß ein Bauwerk im Sinn des Paragraph 435, ABGB "P***** Erweiterung 1997" auf den Grundstücken 1667/5 und 1667/13 besteht. Dem Antrag schlossen sie die Pfandbestellungsurkunde Beilage A und eine Bestätigung des Dipl.Ing.Karl P***** Beilage B an.

Die Pfandbestellungsurkunde lautet in ihrem Punkt 1: Die P*****

Betriebs GmbH & Co KG (Zweitantragstellerin) .... ist Bestandnehmer

jener Teile der Grundstücke 1667/5 und 1667/13 vorgetragen in der EZ

***** GB ***** ... die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet sind.

In ihrem Punkt 2.: Mit Bewilligung der Liegenschaftseigentümerin und

nach Maßgabe der bewilligten Einreichpläne ... hat die P*****

Betriebs GmbH & Co KG (Zweitantragstellerin) ... auf den genannten Grundstücken ein Geschäftsgebäude, bei dem es sich um die "P***** Erweiterung 1997" handelt, in der Absicht errichtet, daß es nicht stets darauf bleiben soll. Dieses Geschäftsgebäude ("P***** Erweiterung 1997") ist im beiliegenden Lageplan, der einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, rot schraffiert gekennzeichnet.

In ihrem Punkt 4.: Zur Sicherstellung aller Forderungen und Ansprüche

an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten jeder Art bis zum Höchstbetrag

von S 300,000.000,--, welche der B***** AG (Erstantragstellerin)

gegen die P***** Betriebs GmbH & Co KG (Zweitantragstellerin) ... aus

... bereits gewährten und künftig zu gewährenden Geld- und

Haftungskrediten erwachsen sind und in Hinkunft erwachsen werden,

bestellt die P***** Betriebs GmbH & Co KG (Zweitantragstellerin) ...

das ihr gehörende und als Superädifikat auf den Grundstücken 1667/5

und 1667/13 ... errichtete Geschäftsgebäude laut Punkt 2 dieser

Urkunde ... zum Pfande.

In ihrem Punkt 6.: Die P***** Warenhandels GmbH & Co ... stimmt als

Liegenschaftseigentümerin der Urkundenhinterlegung ... im Sinn des §

19 UHG ob der EZ ***** ... ausdrücklich zu und erklärt ausdrücklich

und unwiderruflich, daß es sich bei dem beschriebenen Gebäude ("P***** Erweiterung 1997") um ein Gebäude handelt, das in der Absicht errichtet wurde, daß es nicht stets darauf bleiben soll, das im Eigentum der P***** Betriebs GmbH & Co KG (Zweitantragstellerin) ... steht.

In ihrem Punkt 7.: Hinsichtlich der Bestandgeberin P***** Warenhandels GmbH & Co liegt ein Kündigungsverzicht bis 28.2.2042 vor.

Mit der Urkunde Beilage B wird bestätigt, daß sich der Erweiterungsbau P***** 1997 in keiner Weise mit dem ebenfalls auf Grundstück 1667/5 befindlichen "Altbestand" des Einkaufzentrums P***** überschneidet.

Das Erstgericht bewilligte die Hinterlegung der Pfandbestellungsurkunde vom 13.5.1997 und die Ersichtlichmachung der "P***** Erweiterung 1997" als Superädifikat auf den Grundstücken 1667/5 und 1667/13 im Gutsbestandsblatt der EZ ***** GB *****.

Das Rekursgericht wies den gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der bücherlichen Bestandnehmerin des Grundstücks 1667/5 als unzulässig zurück und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte folgendes aus:

Der Rekurswerberin könne, soweit sich der Beschluß des Erstgerichts auf das Grundstück 1667/13 bzw den darauf errichteten Teil des Superädifikats beziehe, schon deshalb keine Rekurslegitimation zukommen, weil ihr diesbezüglich keine Rechte zustünden. Ein Bestandrecht werde nur hinsichtlich Grundstück 1667/5 behauptet, was auch dem Grundbuchsstand entspreche. Aber auch betreffend das Grundstück 1667/5 sei die Rekurswerberin durch die Urkundenhinterlegung der Pfandbestellungsurkunde und die Ersichtlichmachung des Superädifikats nicht beschwert.

In Grundbuchssachen sei derjenige rekursberechtigt, der durch die Verfügung des Grundbuchsgerichts beschwert werde, sofern dadurch seine bücherlichen (verbücherten) Rechte verletzt sein könnten, sei es, daß diese Rechte belastet, abgetreten, beschränkt oder aufgehoben werden (MGA Grundbuchsrecht4 § 122 GBG E 19 und 20; RZ 1992/62). Durch die Begründung eines Pfandrechts am Superädifikat werde jedoch in das verbücherte Bestandrecht der Rekurswerberin am (gesamten) Grundstück 1667/5 nicht eingegriffen. Das originäre Eigentum an einem Superädifikat entstehe nämlich unabhängig von einer Urkundenhinterlegung, wenn die hiefür erforderlichen Voraussetzungen zum Zeitpunkt des Beginns der Arbeiten am Bauwerk vorliegen, nämlich die fehlende Belassungsabsicht dokumentiert sei (NZ 1992, 66; NZ 1992, 257; JBl 1994, 252; ecolex 1994, 755). Im Verfahren zur Urkundenhinterlegung sei weder die tatsächliche noch die rechtliche Existenz des Überbaues, auf den die zu hinterlegende Urkunde Bezug nimmt, zu prüfen (NZ 1992, 66; NZ 1997, 406; RIS-Justiz RS0077193). Das über das Hinterlegungsgesuch entscheidungsbefugte Organ habe lediglich eine Prüfung analog § 94 Abs 1 Z 2 bis 4 GBG vorzunehmen. Es habe nur die äußeren Voraussetzungen der beantragten Veränderung zu prüfen; so ob die erforderlichen Urkunden vorliegen, ob sie unbedenklich erscheinen und - soweit nötig - beglaubigt sind; ferner, ob die Eintragung mit dem bisherigen Buchstand vereinbar ist. Der Rechtspfleger habe aber keine Möglichkeit, die materielle Richtigkeit zu prüfen. Lägen alle in der angeführten Gesetzesstelle genannten Voraussetzungen vor, müsse die Urkundenhinterlegung bewilligt werden. Werde aufgrund eines materiellen ungültigen Titels eine Eintragung vorgenommen, habe der Beschwerde nur die Möglichkeit, im streitigen Verfahren Klage zu erheben.In Grundbuchssachen sei derjenige rekursberechtigt, der durch die Verfügung des Grundbuchsgerichts beschwert werde, sofern dadurch seine bücherlichen (verbücherten) Rechte verletzt sein könnten, sei es, daß diese Rechte belastet, abgetreten, beschränkt oder aufgehoben werden (MGA Grundbuchsrecht4 Paragraph 122, GBG E 19 und 20; RZ 1992/62). Durch die Begründung eines Pfandrechts am Superädifikat werde jedoch in das verbücherte Bestandrecht der Rekurswerberin am (gesamten) Grundstück 1667/5 nicht eingegriffen. Das originäre Eigentum an einem Superädifikat entstehe nämlich unabhängig von einer Urkundenhinterlegung, wenn die hiefür erforderlichen Voraussetzungen zum Zeitpunkt des Beginns der Arbeiten am Bauwerk vorliegen, nämlich die fehlende Belassungsabsicht dokumentiert sei (NZ 1992, 66; NZ 1992, 257; JBl 1994, 252; ecolex 1994, 755). Im Verfahren zur Urkundenhinterlegung sei weder die tatsächliche noch die rechtliche Existenz des Überbaues, auf den die zu hinterlegende Urkunde Bezug nimmt, zu prüfen (NZ 1992, 66; NZ 1997, 406; RIS-Justiz RS0077193). Das über das Hinterlegungsgesuch entscheidungsbefugte Organ habe lediglich eine Prüfung analog Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2 bis 4 GBG vorzunehmen. Es habe nur die äußeren Voraussetzungen der beantragten Veränderung zu prüfen; so ob die erforderlichen Urkunden vorliegen, ob sie unbedenklich erscheinen und - soweit nötig - beglaubigt sind; ferner, ob die Eintragung mit dem bisherigen Buchstand vereinbar ist. Der Rechtspfleger habe aber keine Möglichkeit, die materielle Richtigkeit zu prüfen. Lägen alle in der angeführten Gesetzesstelle genannten Voraussetzungen vor, müsse die Urkundenhinterlegung bewilligt werden. Werde aufgrund eines materiellen ungültigen Titels eine Eintragung vorgenommen, habe der Beschwerde nur die Möglichkeit, im streitigen Verfahren Klage zu erheben.

Die Frage, ob ein Superädifikat bestehe oder nicht - dagegen wende sich die Rekurswerberin in Wahrheit - sei daher keine Angelegenheit des Grundbuchs- bzw Urkundenhinterlegungsverfahrens, sondern wäre im streitigen Rechtsweg zu lösen. Im Verfahren nach dem UHG sei infolge der zitierten Rechtsgrundsätze von dem vom Erstantragsteller behaupteten (und vom Liegenschaftseigentümer bestätigten) Eigentum am Superädifikat auszugehen und das Pfandrecht, wenn die übrigen Voraussetzungen für die Pfandrechtseinräumung am Überbau vorliegen, zu begründen. Die Verpfändung bezieht sich also lediglich auf das errichtete Superädifikat und nicht auf das vom Bestandrecht der Rekurswerberin umfaßte Grundstück. Da die Verpfändung somit die Folge eines außerbücherlichen Aktes sei, bedeute die zum Pfandrechtserwerb führende Hinterlegung der Pfandbestellungsurkunde keinen Eingriff in das verbücherte

Bestandrecht der Rekurswerberin am Grundstück 1667/5. Beschwert sei sie auch nicht durch die Ersichtlichmachung des Superädifikats im Gutbestandsblatt des Grundbuchs, weil eine solche Ersichtlichmachung nicht rechtsbegründend wirke (RIS-Justiz RS0077228; 8 Ob 651/84 = SZ 58/89). Damit mangle es der Rekurswerberin aber an der zur Behandlung des Rekurses erforderlichen Rechtsmittellegitimation.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei gemäß § 14 Abs 1 AußStrG zulässig, weil zur Frage der Rekurslegitimation des buchberechtigten Bestandnehmers einer Liegenschaft im Hinblick auf die Begründung eines Pfandrechts am auf einer solchen errichteten Superädifikat keine oberstgerichtliche Judikatur vorhanden sei.Der ordentliche Revisionsrekurs sei gemäß Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG zulässig, weil zur Frage der Rekurslegitimation des buchberechtigten Bestandnehmers einer Liegenschaft im Hinblick auf die Begründung eines Pfandrechts am auf einer solchen errichteten Superädifikat keine oberstgerichtliche Judikatur vorhanden sei.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der bücherlichen Bestandnehmerin des Grundstücks 1667/5 mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß dahin abzuändern, daß das Grundbuchsgesuch der Antragsteller abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, schon durch die Errichtung des Bauwerks sei in ihr verbüchertes Bestandrecht eingegriffen worden. Aber auch durch den bekämpften Grundbuchsbeschluß sei sie in ihrem Bestandrecht verletzt worden, weil sie dadurch in ihrer freien Disposition über den Bestandgegenstand eingeschränkt sei. Diese Verletzung eines bücherlichen Rechts der Rechtsmittelwerberin zeige sich auch in der Zustellung des bekämpften Beschlusses an sie. Der Liegenschaftseigentümer habe gegen die Ersichtlichmachung des Superädifikats ein Rekursrecht, obwohl diese nicht rechtsbegründend sei; gleiches müsse auch für andere Buchberechtigte gelten. Aufgrund des Verfahrensrechtes des UHG sei die Zustimmung jedes Buchberechtigten erforderlich. Sollte es sich um kein Superädifikat im Eigentum der Pfandschuldnerin handeln, wäre es entweder vom Bestandrecht der Rechtsmittelwerberin mitumfaßt oder es handle sich um einen Zubau zu deren auf dem Grundstück bereits bestehenden Superädifikat.

Demgegenüber erachtet der erkennende Senat die rekursgerichtliche Begründung der mangelnden Rekurslegitimation der Rechtsmittelwerberin für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (§ 16 Abs 4 AußStrG iVm § 510 Abs 3 ZPO idF WGN 1997).Demgegenüber erachtet der erkennende Senat die rekursgerichtliche Begründung der mangelnden Rekurslegitimation der Rechtsmittelwerberin für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (Paragraph 16, Absatz 4, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO in der Fassung WGN 1997).

Der Rechtsmittelwerberin ist noch entgegenzuhalten, daß sich ihr

bücherliches Bestandrecht auf das Grundstück und nicht auf ein darauf

allenfalls befindliches Superädifikat (vgl zu Bestandrechten an

solchen etwa § 1 Abs 1 lit c UHG) bezieht. Ob schon durch die

Errichtung des Bauwerks (die allenfalls zum originären

Eigentumserwerb an diesem geführt hat) in ihr Bestandrecht

eingegriffen wurde, ist anläßlich der Hinterlegung der

Pfandbestellungsurkunde zum Erwerb eines Pfandrechts am Bauwerk nicht

zu untersuchen. Der Beschluß über die Ersichtlichmachung des

Bestandes eines Bauwerks im Sinne des § 435 ABGB war der

Rechtsmittelwerberin als Buchberechtigter gemäß § 19 Abs 2 Satz 1 UHG

zuzustellen; diese Zustellung begründete für sich allein aber kein

Anfechtungsrecht (MGA4 § 122 GBG E 38). Zu einer Ausdehnung des

Rekursrechts gegen die Ersichtlichmachung vom Liegenschaftseigentümer auf bücherliche Bestandnehmer besteht kein Anlaß, zumal einem buchberechtigten Bestandnehmer ohnehin das Einsruchsrecht gemäß § 19 Abs 2 UHG zusteht (vgl NZ 1986, 93).Rekursrechts gegen die Ersichtlichmachung vom Liegenschaftseigentümer auf bücherliche Bestandnehmer besteht kein Anlaß, zumal einem buchberechtigten Bestandnehmer ohnehin das Einsruchsrecht gemäß Paragraph 19, Absatz 2, UHG zusteht vergleiche NZ 1986, 93).

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E50220 05A00998

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00099.98I.0512.000

Dokumentnummer

JJT_19980512_OGH0002_0050OB00099_98I0000_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