jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1997/4/22 5Ob120/97a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.04.1997

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Österreichische H*****ges.m.b.H., ***** vertreten durch Dr.Herbert Klinner, Rechtsanwalt in 1010 Wien, betreffend die Löschung eines Pfandrechts in der EZ *****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes Eisenstadt als Rekursgericht vom 3.Feber 1997, AZ 13 R 232/96g, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Oberwart vom 3.Juli 1996, TZ 5312/96, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

**Text**

Begründung:

Bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** mit den Grundstücken 1444/2 und 1445/2 ist Kurt E*****. Unter CLNR 15 a dieser Liegenschaft ist aufgrund einer Pfandurkunde vom 24.8.1995 ein Pfandrecht für einen Höchstbetrag von S 7,8 Millionen zugunsten der Antragstellerin einverleibt (TZ 6474/1995). Diesem Pfandrecht wurde der Vorrang vor den unter CLNR 5, 6, 8 und 9 jeweils zugunsten der R***** einverleibten Pfandrechten im Gesamtbetrag von S 17 Millionen und vor dem unter CLNR 13 a zugunsten der M***** AG einverleibten Pfandrecht für einen Höchstbetrag von S 13 Millionen eingeräumt (TZ 6474/1995). Gleichzeitig wurde in Ansehung des unter CLNR 15 a einverleibten Pfandrechtes der Antragstellerin die Löschungsverpflichtung zugunsten der R*****m.b.H. und zugunsten der M***** AG angemerkt (CLNR 15 c und d).

Gegen den Liegenschaftseigentümer läuft in Ansehung der gegenständlichen Liegenschaft ein Zwangsversteigerungsverfahren zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung von S 5 Millionen s.A. der R*****. Die Anmerkung der Einleitung dieses Versteigerungsverfahrens erfolgte zu TZ 1457/1996 (CLNR 18 a, AZ 4 E 505/96t des Erstgerichts).

Am 11.6.1996 beantragte die Antragstellerin unter Vorlage ihrer Löschungserklärung vom 24.5.1996 die Bewilligung der Einverleibung der Löschung des zu ihren Gunsten unter CLNR 15 a einverleibten Pfandrechtes und der dieses Pfandrecht betreffenden Vorrangseinräumungen und Löschungsverpflichtungen. Die Löschungserklärung war durch zwei Geschäftsführer der Antragstellerin beglaubigt unterfertigt und deren Vertretungsbefugnis im Beglaubigungsvermerk notariell bestätigt (§ 89 a NO). Ihre Einschreiterbefugnis begründete die Antragstellerin mit den

in Ansehung ihres Pfandrechts angemerkten Löschungsverpflichtungen zugunsten der übrigen Pfandgläubiger, weshalb dem Liegenschaftseigentümer im konkreten Fall kein Verfügungsrecht über den Pfandrang zustehe. Überdies bestehe eine rechtsgeschäftliche Verpflichtung der Einschreiterin zur Löschung des gegenständlichen Pfandrechtes gegenüber der Pfandgläubigerin der M***** AG.Am 11.6.1996 beantragte die Antragstellerin unter Vorlage ihrer Löschungserklärung vom 24.5.1996 die Bewilligung der Einverleibung der Löschung des zu ihren Gunsten unter CLNR 15 a einverleibten Pfandrechtes und der dieses Pfandrecht betreffenden Vorrangseinräumungen und Löschungsverpflichtungen. Die Löschungserklärung war durch zwei Geschäftsführer der Antragstellerin beglaubigt unterfertigt und deren Vertretungsbefugnis im Beglaubigungsvermerk notariell bestätigt (Paragraph 89, a NO). Ihre Einschreiterbefugnis begründete die Antragstellerin mit den in Ansehung ihres Pfandrechts angemerkten Löschungsverpflichtungen zugunsten der übrigen Pfandgläubiger, weshalb dem Liegenschaftseigentümer im konkreten Fall kein Verfügungsrecht über den Pfandrang zustehe. Überdies bestehe eine rechtsgeschäftliche Verpflichtung der Einschreiterin zur Löschung des gegenständlichen Pfandrechtes gegenüber der Pfandgläubigerin der M***** AG.

Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab, daß die Einverleibung der Löschung eines Pfandrechtes nur von demjenigen beantragt werden könne, der entweder grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft sei oder es zumindest gleichzeitig werde. Auf die Ausführungen der Einschreiterin bezüglich der von ihr im konkreten Fall geltend gemachten Antragslegitimation ging das Erstgericht nicht näher ein.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Auf wirtschaftliche und vertragliche Gründe des Einschreiters der Antragstellerin könne nicht eingegangen werden, weil dem Grundbuchsgericht eine Befassung mit derartigen "Hintergründen" anläßlich der Prüfung der Berechtigung eines Grundbuchsbegehrens nicht zustehe. Der Umfang der Prüfungspflicht und damit auch des Prüfungsrechtes des Grundbuchsgerichtes bei Entscheidung über einen Grundbuchsantrag ergebe sich aus der Bestimmung des § 94 GBG. Danach habe das Grundbuchsgericht einen Antrag aufgrund der Angaben im Antrag, aufgrund der vorgelegten Urkunden und des Ergebnisses der Vergleichung des Antrages mit dem Grundbuch, allenfalls unter Heranziehung der Urkundensammlung und der sonstigen Grundbuchsbehelfe, zu prüfen, wogegen sonstige Unterlagen nicht herangezogen werden könnten (RPflSlgG 136). Rechtsbeziehungen und Rechtswirkungen, die außerhalb dieser Entscheidungsgrundlagen liegen, habe das Grundbuchsgericht nicht zu berücksichtigen (MGA-GBR4, E 2 zu § 94). Ob die Einschreiterin gegenüber einem anderen Pfandgläubiger verpflichtet ist, die Löschung des zu ihren Gunsten einverleibten Pfandrechtes zu erwirken, sei daher ohne jegliche Relevanz für die Frage, ob das gegenständliche Begehren zu bewilligen sei oder nicht.Auf wirtschaftliche und vertragliche Gründe des Einschreiters der Antragstellerin könne nicht eingegangen werden, weil dem Grundbuchsgericht eine Befassung mit derartigen "Hintergründen" anläßlich der Prüfung der Berechtigung eines Grundbuchsbegehrens nicht zustehe. Der Umfang der Prüfungspflicht und damit auch des Prüfungsrechtes des Grundbuchsgerichtes bei Entscheidung über einen Grundbuchsantrag ergebe sich aus der Bestimmung des Paragraph 94, GBG. Danach habe das Grundbuchsgericht einen Antrag aufgrund der Angaben im Antrag, aufgrund der vorgelegten Urkunden und des Ergebnisses der Vergleichung des Antrages mit dem Grundbuch, allenfalls unter Heranziehung der Urkundensammlung und der sonstigen Grundbuchsbehelfe, zu prüfen, wogegen sonstige Unterlagen nicht herangezogen werden könnten (RPflSlgG 136). Rechtsbeziehungen und Rechtswirkungen, die außerhalb dieser Entscheidungsgrundlagen liegen, habe das Grundbuchsgericht nicht zu berücksichtigen (MGA-GBR4, E 2 zu Paragraph 94,). Ob die Einschreiterin gegenüber einem anderen Pfandgläubiger verpflichtet ist, die Löschung des zu ihren Gunsten einverleibten Pfandrechtes zu erwirken, sei daher ohne jegliche Relevanz für die Frage, ob das gegenständliche Begehren zu bewilligen sei oder nicht.

In der Sache selbst sei von der Bestimmung des§ 469 ABGB auszugehen. Demnach erlösche zwar grundsätzlich ein Pfandrecht durch Tilgung der Schuld, doch werde eine Hypothek nicht allein durch die Tilgung der Schuld aufgehoben, vielmehr bleibe das Hypothekargut so lange verhaftet, bis die Schuld aus den öffentlichen Büchern gelöscht ist. Bis dahin könne der Eigentümer der Liegenschaft unter Dartuung des Erlöschens der ursprünglich eingetragen Pfandschuld das Pfandrecht auf eine neue Forderung übertragen, die den Betrag der eingetragenen Pfandforderung nicht übersteigt. Gemäß § 469a ABGB sei dieses Verfügungsrecht bei Bestellung des Pfandrechtes unverzichtbar, doch könne der Eigentümer über die Hypothek nicht verfügen, wenn er sich einem anderen Gläubiger gegenüber verpflichtete, eine bestimmte Hypothek löschen zu lassen, sofern diese Verpflichtung im öffentlichen Buch bei der Hypothek angemerkt ist. Ohne bücherliche Anmerkung sei eine solche Löschungsverpflichtung zunächst nur

obligatorisch wirksam; sie würde dem Berechtigten gegen den Eigentümer eine Klage auf Löschung des forderungslosen Pfandrechtes gewähren, im Außenverhältnis eine gegenteilige Verfügung jedoch nicht hindern (SZ 34/23). Erst die bücherliche Anmerkung verhindere grundsätzlich die Verfügung des Eigentümers über den Pfandrang, auch dies jedoch nur relativ, weil der Berechtigte darauf ganz oder im Einzelfall verzichten könne (Petrasch in Rummel, Kommentar zum ABGB, Rz 3 zu § 469a). Die weiteren Nachhypothekare hätten hingegen keinen Anspruch auf Erfüllung der Löschungspflicht. Diese erlösche vielmehr mit dem Pfandrecht, zu dessen Gunsten sie angemerkt wurde. Aus der einem Gläubiger gegenüber übernommenen Löschungsverpflichtung könne nicht ein Vorrückungsrecht der übrigen Belastungsberechtigten abgeleitet werden, sodaß eine Anmerkung der Löschungsverpflichtung auch aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung zwischen den betroffenen Vertragsteilen wieder gelöscht werden könnte (Feil, Liegenschaftsrecht II, 1288).In der Sache selbst sei von der Bestimmung des Paragraph 469, ABGB auszugehen. Demnach erlösche zwar grundsätzlich ein Pfandrecht durch Tilgung der Schuld, doch werde eine Hypothek nicht allein durch die Tilgung der Schuld aufgehoben, vielmehr bleibe das Hypothekargut so lange verhaftet, bis die Schuld aus den öffentlichen Büchern gelöscht ist. Bis dahin könne der Eigentümer der Liegenschaft unter Dartuung des Erlöschens der ursprünglich eingetragen Pfandschuld das Pfandrecht auf eine neue Forderung übertragen, die den Betrag der eingetragenen Pfandforderung nicht übersteigt. Gemäß Paragraph 469 a, ABGB sei dieses Verfügungsrecht bei Bestellung des Pfandrechtes unverzichtbar, doch könne der Eigentümer über die Hypothek nicht verfügen, wenn er sich einem anderen Gläubiger gegenüber verpflichtete, eine bestimmte Hypothek löschen zu lassen, sofern diese Verpflichtung im öffentlichen Buch bei der Hypothek angemerkt ist. Ohne bücherliche Anmerkung sei eine solche Löschungsverpflichtung zunächst nur obligatorisch wirksam; sie würde dem Berechtigten gegen den Eigentümer eine Klage auf Löschung des forderungslosen Pfandrechtes gewähren, im Außenverhältnis eine gegenteilige Verfügung jedoch nicht hindern (SZ 34/23). Erst die bücherliche Anmerkung verhindere grundsätzlich die Verfügung des Eigentümers über den Pfandrang, auch dies jedoch nur relativ, weil der Berechtigte darauf ganz oder im Einzelfall verzichten könne (Petrasch in Rummel, Kommentar zum ABGB, Rz 3 zu Paragraph 469 a,). Die weiteren Nachhypothekare hätten hingegen keinen Anspruch auf Erfüllung der Löschungspflicht. Diese erlösche vielmehr mit dem Pfandrecht, zu dessen Gunsten sie angemerkt wurde. Aus der einem Gläubiger gegenüber übernommenen Löschungsverpflichtung könne nicht ein Vorrückungsrecht der übrigen Belastungsberechtigten abgeleitet werden, sodaß eine Anmerkung der Löschungsverpflichtung auch aufgrund einer entsprechenden Vereinbarung zwischen den betroffenen Vertragsteilen wieder gelöscht werden könnte (Feil, Liegenschaftsrecht römisch II, 1288).

Nach nunmehr einhelliger Judikatur (auch des OGH) seien im Grundbuchsverfahren mangels diesbezüglicher Sonderbestimmungen im GBG bezüglich der Antragslegitimation die allgemeinen Anordnungen des Außerstreitgesetzes anzuwenden, sodaß grundsätzlich beide Teile eines Rechtsgeschäftes als antragslegitimiert anzusehen seien. Die Verbücherung vereinbarter Rechte könne demnach grundsätzlich sowohl durch die hiedurch berechtigte als auch durch die hiedurch belastete Person beantragt werden (NZ 1973, 186; RPflSlgG 276, 1346 ua). Wie auch die Antragstellerin zugestehe, bestehe jedoch in Ansehung der Legitimation zur Antragstellung auf Einverleibung der Löschung eines Pfandrechtes eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf das Verfügungsrecht des Eigentümers über einen freiwerdenden Pfandrang. Durch die Einführung des Verfügungsrechtes des Eigentümers über die erloschene Hypothek sei die frühere Streitfrage, ob zum Antrag auf Löschung einer Hypothek nur der Liegenschaftseigentümer oder auch der Hypothekargläubiger berechtigt ist, eindeutig dahin entschieden worden, daß ausschließlich der Liegenschaftseigentümer zum Ansuchen um Löschung einer Hypothek legitimiert sei, weil das vom Gläubiger eingebrachte Löschungsgesuch andernfalls dem Verfügungsrecht des Eigentümers die Grundlage entziehen würde (SZ 40/141; Feil aaO 1283). Da dieser Grundsatz auch für ein Zwangspfandrecht gelte, dürfe auch ein Zwangspfandrecht nicht aufgrund eines vom betreibenden Gläubiger eingebrachten Einstellungsantrages gelöscht werden (EvBl 1968/256 [= SZ 40/141] ua). Auch hiezu sei entweder die Mitfertigung des Eigentümers auf dem Einstellungsantrag oder dessen vorherige Einvernehmung erforderlich (EvBl 1954/7 ua).

Damit könne zwar die Einverleibung eines Pfandrechtes sowohl vom Liegenschaftseigentümer als auch vom Gläubiger beantragt werden (NZ 1956, 73 uva), die Einverleibung der Löschung eines eingetragenen Pfandrechtes nach ständiger Judikatur jedoch nur vom Liegenschaftseigentümer (RPflSlgG 992 ua; Feil aaO 1635). Würde auch der Gläubiger zur Einbringung eines Löschungsgesuches berechtigt sein, könnte er dadurch dem Verfügungsrecht des Eigentümers die Grundlage nehmen, sodaß eine diesbezügliche Antragslegitimation des Hypothekargläubigers verneint werden müsse

(RPflSlgG 371). Die Einverleibung der Löschung eines Pfandrechtes könne vielmehr nur von demjenigen beantragt werden, der entweder grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft ist oder es zumindest gleichzeitig wird (RPflSlgG 1636).

An diesem Rechtsgrundsatz ändere auch der Umstand nichts, daß im vorliegenden Fall in Ansehung des verfahrensgegenständlichen Pfandrechtes im Grundbuch Löschungsverpflichtungen zugunsten nachfolgender Gläubiger eingetragen sind. Wie bereits dargelegt, habe das Grundbuchsgericht die Berechtigung eines Antragsbegehrens lediglich aufgrund der Antragsbehauptungen und der vorgelegten Urkunden, allenfalls in Verbindung mit der Urkundensammlung oder sonstigen Grundbuchsbehelfen, zu prüfen, wobei es keine Schlußfolgerungen über Umstände anzustellen habe, die sich nicht aus den vorgelegten Urkunden ergeben (vgl MGA-GBR4, E 3 zu § 94). Die Berechtigung eines Begehrens müsse sich vielmehr eindeutig und einwandfrei aus dem Antrag und den beigebrachten Urkunden selbst ergeben, ohne daß es notwendig wäre, komplizierte Erwägungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur anzustellen (vgl RPflSlgG 1346, 1696 ua). Allerdings habe das Grundbuchsgericht - auch nach der Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes - nicht nur zu prüfen, ob die für eine Urkunde geltenden Formvorschriften eingehalten wurden und ob der begehrten Eintragung kein Hindernis im Grundbuch entgegensteht, sondern auch, ob der Urkundeninhalt derart ist, daß er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen läßt (EvBl 1976/13; NZ 1986, 90; RPflSlgG 2135 ua).An diesem Rechtsgrundsatz ändere auch der Umstand nichts, daß im vorliegenden Fall in Ansehung des verfahrensgegenständlichen Pfandrechtes im Grundbuch Löschungsverpflichtungen zugunsten nachfolgender Gläubiger eingetragen sind. Wie bereits dargelegt, habe das Grundbuchsgericht die Berechtigung eines Antragsbegehrens lediglich aufgrund der Antragsbehauptungen und der vorgelegten Urkunden, allenfalls in Verbindung mit der Urkundensammlung oder sonstigen Grundbuchsbehelfen, zu prüfen, wobei es keine Schlußfolgerungen über Umstände anzustellen habe, die sich nicht aus den vorgelegten Urkunden ergeben vergleiche MGA-GBR4, E 3 zu Paragraph 94,). Die Berechtigung eines Begehrens müsse sich vielmehr eindeutig und einwandfrei aus dem Antrag und den beigebrachten Urkunden selbst ergeben, ohne daß es notwendig wäre, komplizierte Erwägungen tatsächlicher oder rechtlicher Natur anzustellen vergleiche RPflSlgG 1346, 1696 ua). Allerdings habe das Grundbuchsgericht - auch nach der Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes - nicht nur zu prüfen, ob die für eine Urkunde geltenden Formvorschriften eingehalten wurden und ob der begehrten Eintragung kein Hindernis im Grundbuch entgegensteht, sondern auch, ob der Urkundeninhalt derart ist, daß er nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiell-rechtlichen Frage keine Zweifel aufkommen läßt (EvBl 1976/13; NZ 1986, 90; RPflSlgG 2135 ua).

Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, daß auch eine bücherlich angemerkte Löschungsverpflichtung lediglich relative Wirkung besitzt, da der Berechtigte darauf im Einzelfall verzichten könne, wobei eben kein Anspruch sonstiger Nachhypothekare auf Erfüllung der angemerkten Löschungspflicht bestehe, ihnen also trotz bücherlich angemerkter Löschungsverpflichtung kein generelles "Vorrückungsrecht" zukomme (Petrasch aaO; Feil, Liegenschaftsrecht II, 1288). Daraus folge, daß auch bei bücherlich angemerkter Löschungsverpflichtung nicht zwingend und generell davon ausgegangen werden könne, daß dem Liegenschaftseigentümer ein Verfügungsrecht nicht zusteht bzw nicht zustehen kann. Der Bestand der Löschungsverpflichtung sei vielmehr vom Inhalt der Vereinbarung zwischen dem Liegenschaftseigentümer und jenem Nachhypothekar abhängig, zu dessen Gunsten die Löschungsverpflichtung im Grundbuch angemerkt wurde. Für das Grundbuchsgericht bestehe deshalb kein Anlaß und auch keine Berechtigung, anläßlich des Einschreiters des Vorhypothekars im Zusammenhang mit dem zu seinen Gunsten einverleibten Pfandrecht die Frage des weiterhin aufrechten Bestandes eines zugunsten anderer Gläubiger bücherlich angemerkten Verfügungsrechtes zu prüfen. Auf diesen Umstand wäre allenfalls Bedacht zu nehmen, wenn ein Nachhypothekar einschreitet, zu dessen Gunsten eine Löschungsverpflichtung angemerkt ist und der das Erlöschen des Vorpfandrechtes in verbücherungsfähiger Form nachweist. Die Tatsache der Anmerkung einer Löschungsverpflichtung zugunsten eines anderen Nachhypothekars ändere jedoch nichts daran, daß der Vorhypothekar selbst nicht berechtigt sei, das zu seinen Gunsten bücherlich einverleibte Pfandrecht ohne Zustimmung und Mitwirkung des Liegenschaftseigentümers löschen zu lassen. Bestehe aufgrund der materiellen Rechtslage ein Anspruch des Vorhypothekars gegenüber dem Liegenschaftseigentümer auf Erwirkung der Löschung des Pfandrechtes, wobei sich der Vorhypothekar zur Erwirkung der Löschung seines Pfandrechtes auch zugunsten eines Nachhypothekars verpflichtet haben könnte, so wären derartige Ansprüche durch die Berechtigten allenfalls im Streitverfahren gegenüber dem Liegenschaftseigentümer geltend zu machen, keinesfalls sei jedoch auf derartige Umstände im

Rahmen eines Grundbuchsverfahrens Bedacht zu nehmen.Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, daß auch eine bücherlich angemerkte Löschungsverpflichtung lediglich relative Wirkung besitzt, da der Berechtigte darauf im Einzelfall verzichten könne, wobei eben kein Anspruch sonstiger Nachhypothekare auf Erfüllung der angemerkten Löschungspflicht bestehe, ihnen also trotz bücherlich angemerkter Löschungsverpflichtung kein generelles "Vorrückungsrecht" zukomme (Petrasch aaO; Feil, Liegenschaftsrecht römisch II, 1288). Daraus folge, daß auch bei bücherlich angemerkter Löschungsverpflichtung nicht zwingend und generell davon ausgegangen werden könne, daß dem Liegenschaftseigentümer ein Verfügungsrecht nicht zusteht bzw nicht zustehen kann. Der Bestand der Löschungsverpflichtung sei vielmehr vom Inhalt der Vereinbarung zwischen dem Liegenschaftseigentümer und jenem Nachhypothekar abhängig, zu dessen Gunsten die Löschungsverpflichtung im Grundbuch angemerkt wurde. Für das Grundbuchsgericht bestehe deshalb kein Anlaß und auch keine Berechtigung, anläßlich des Einschreiters des Vorhypothekars im Zusammenhang mit dem zu seinen Gunsten einverleibten Pfandrecht die Frage des weiterhin aufrechten Bestandes eines zugunsten anderer Gläubiger bücherlich angemerkten Verfügungsrechtes zu prüfen. Auf diesen Umstand wäre allenfalls Bedacht zu nehmen, wenn ein Nachhypothekar einschreitet, zu dessen Gunsten eine Löschungsverpflichtung angemerkt ist und der das Erlöschen des Vorpfandrechtes in verbücherungsfähiger Form nachweist. Die Tatsache der Anmerkung einer Löschungsverpflichtung zugunsten eines anderen Nachhypothekars ändere jedoch nichts daran, daß der Vorhypothekar selbst nicht berechtigt sei, das zu seinen Gunsten bücherlich einverleibte Pfandrecht ohne Zustimmung und Mitwirkung des Liegenschaftseigentümers löschen zu lassen. Bestehe aufgrund der materiellen Rechtslage ein Anspruch des Vorhypothekars gegenüber dem Liegenschaftseigentümer auf Erwirkung der Löschung des Pfandrechtes, wobei sich der Vorhypothekar zur Erwirkung der Löschung seines Pfandrechtes auch zugunsten eines Nachhypothekars verpflichtet haben könnte, so wären derartige Ansprüche durch die Berechtigten allenfalls im Streitverfahren gegenüber dem Liegenschaftseigentümer geltend zu machen, keinesfalls sei jedoch auf derartige Umstände im Rahmen eines Grundbuchsverfahrens Bedacht zu nehmen.

Die Abweisung des vorliegenden Antrages durch das Erstgericht sei damit im Ergebnis zu Recht erfolgt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß sich die Judikatur, wonach die Einverleibung der Löschung eines eingetragenen Pfandrechtes nur durch den Liegenschaftseigentümer, nicht aber durch den Pfandgläubiger beantragt werden kann, nicht konkret mit der Frage auseinandersetze, ob dies auch gilt, wenn bezüglich des strittigen Pfandrechtes Löschungsverpflichtungen zugunsten mehrerer Nachhypothekare bücherlich angemerkt sind. Die dazu vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht stütze sich auf Erwägungen der Lehre sowie auf die grundsätzliche Judikatur zum Verfügungsrecht des Eigentümers über einen freiwerdenden Pfandrang und die Antragslegitimation im Grundbuchsverfahren, könne jedoch auf keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes verweisen, ob der Vorhypothekar bei Erlöschen der Schuld auch dann nicht persönlich zur Pfandrechtslöschung berechtigt ist, wenn sich der Liegenschaftseigentümer gegenüber Nachhypothekaren zur Löschung des Pfandrechtes verpflichtet hat und diese Löschungsverpflichtung im Grundbuch angemerkt wurde. Insoweit liege eine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung iSd § 14 Abs 1 AußStrG vor.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß sich die Judikatur, wonach die Einverleibung der Löschung eines eingetragenen Pfandrechtes nur durch den Liegenschaftseigentümer, nicht aber durch den Pfandgläubiger beantragt werden kann, nicht konkret mit der Frage auseinandersetze, ob dies auch gilt, wenn bezüglich des strittigen Pfandrechtes Löschungsverpflichtungen zugunsten mehrerer Nachhypothekare bücherlich angemerkt sind. Die dazu vom Rekursgericht vertretene Rechtsansicht stütze sich auf Erwägungen der Lehre sowie auf die grundsätzliche Judikatur zum Verfügungsrecht des Eigentümers über einen freiwerdenden Pfandrang und die Antragslegitimation im Grundbuchsverfahren, könne jedoch auf keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes verweisen, ob der Vorhypothekar bei Erlöschen der Schuld auch dann nicht persönlich zur Pfandrechtslöschung berechtigt ist, wenn sich der Liegenschaftseigentümer gegenüber Nachhypothekaren zur Löschung des Pfandrechtes verpflichtet hat und diese Löschungsverpflichtung im Grundbuch angemerkt wurde. Insoweit liege eine Rechtsfrage erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG vor.

Die Antragstellerin beharrt in ihrem Revisionsrekurs auf dem Rechtsstandpunkt, zur Löschung "ihres" Pfandrechtes befugt zu sein, zumal sie sich einem Nachhypothekar gegenüber zur Löschung verpflichtet habe. Letztes sei zwar, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, gemäß § 94 GBG nicht direkt für die Entscheidung über das

Eintragungsbegehren relevant, zeige aber doch, daß ganz allgemein ein Sachverhalt vorliegen könne, der es angezeigt erscheinen lasse, die Löschungsbefugnis nicht allein dem Liegenschaftseigentümer zuzugestehen. Der von Judikatur und Lehre für die Einschränkung der Antragsbefugnis auf den Liegenschaftseigentümer angeführte Grund liege im konkreten Fall eben nicht vor. Aus dem Grundbuchsstand ergebe sich, daß der Liegenschaftseigentümer allen Nachhypothekaren gegenüber eine Löschungsverpflichtung eingegangen sei. Wenn das Rekursgericht meint, diese Löschungsverpflichtung könne wieder behoben werden, setze es sich selbst über den Grundsatz hinweg, daß für die Entscheidung über das Löschungsgesuch nur der Grundbuchsstand maßgeblich sei. Erst nach Beseitigung der bücherlichen Löschungsverpflichtung trete wieder der Zustand ein, daß nur der Liegenschaftseigentümer die Pfandrechtslöschung begehren könne. Im übrigen sei unbeachtet geblieben, daß sich die vorgelegte Löschungserklärung als contrarius actus zur Pfandbestellungsurkunde (mit dem Ziel einer Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstandes) darstelle. Ein Verfügungsrecht nach §§ 469, 469a ABGB komme nur bei Vorlage einer Löschungsquittung, also beim Nachweis der Schuldtilgung, nicht in anderen Fällen der Aufhebung des Pfandrechtes in Betracht.Die Antragstellerin beharrt in ihrem Revisionsrekurs auf dem Rechtsstandpunkt, zur Löschung "ihres" Pfandrechtes befugt zu sein, zumal sie sich einem Nachhypothekar gegenüber zur Löschung verpflichtet habe. Letztes sei zwar, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, gemäß Paragraph 94, GBG nicht direkt für die Entscheidung über das Eintragungsbegehren relevant, zeige aber doch, daß ganz allgemein ein Sachverhalt vorliegen könne, der es angezeigt erscheinen lasse, die Löschungsbefugnis nicht allein dem Liegenschaftseigentümer zuzugestehen. Der von Judikatur und Lehre für die Einschränkung der Antragsbefugnis auf den Liegenschaftseigentümer angeführte Grund liege im konkreten Fall eben nicht vor. Aus dem Grundbuchsstand ergebe sich, daß der Liegenschaftseigentümer allen Nachhypothekaren gegenüber eine Löschungsverpflichtung eingegangen sei. Wenn das Rekursgericht meint, diese Löschungsverpflichtung könne wieder behoben werden, setze es sich selbst über den Grundsatz hinweg, daß für die Entscheidung über das Löschungsgesuch nur der Grundbuchsstand maßgeblich sei. Erst nach Beseitigung der bücherlichen Löschungsverpflichtung trete wieder der Zustand ein, daß nur der Liegenschaftseigentümer die Pfandrechtslöschung begehren könne. Im übrigen sei unbeachtet geblieben, daß sich die vorgelegte Löschungserklärung als contrarius actus zur Pfandbestellungsurkunde (mit dem Ziel einer Wiederherstellung des früheren Grundbuchsstandes) darstelle. Ein Verfügungsrecht nach Paragraphen 469,, 469a ABGB komme nur bei Vorlage einer Löschungsquittung, also beim Nachweis der Schuldtilgung, nicht in anderen Fällen der Aufhebung des Pfandrechtes in Betracht.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne einer Stattgebung des Löschungsbegehren abzuändern.

Der Revisionsrekurs erweist sich aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund als zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

**Rechtliche Beurteilung**

Vorweg ist darauf hinzuweisen, daß der erkennende Senat die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, sowohl das Ergebnis als auch dessen rechtliche Ableitung, teilt und daß er die dagegen im Revisionsrekurs vorgebrachten Argumente als nicht stichhältig erachtet. In Anwendung der durch § 126 Abs 3 GBG gewährten Begründungserleichterung genügt daher eine kurze Darstellung bzw Wiederholung der Gründe, aus denen der Antragstellerin die Legitimation zur Löschung "ihres" Pfandrechts trotz verbücherter Löschungsverpflichtung zugunsten aller Nachhypothekare zu versagen ist:Vorweg ist darauf hinzuweisen, daß der erkennende Senat die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, sowohl das Ergebnis als auch dessen rechtliche Ableitung, teilt und daß er die dagegen im Revisionsrekurs vorgebrachten Argumente als nicht stichhältig erachtet. In Anwendung der durch Paragraph 126, Absatz 3, GBG gewährten Begründungserleichterung genügt daher eine kurze Darstellung bzw Wiederholung der Gründe, aus denen der Antragstellerin die Legitimation zur Löschung "ihres" Pfandrechts trotz verbücherter Löschungsverpflichtung zugunsten aller Nachhypothekare zu versagen ist:

Judikatur und Lehre stimmen darin überein, daß das dem Liegenschaftseigentümer durch § 469 letzter Satz ABGB (in der hier noch anzuwendenden Fassung: Art VI § 1 Abs 1 der Grundbuchsnovelle 1997, BGBl I 1997/30) eingeräumte Verfügungsrecht über eine freigewordene Pfandstelle verlangt, nur eben diesem Liegenschaftseigentümer das Recht auf Löschung einer Hypothek einzuräumen (Klang in Klang2 II, 523; Petrasch in Rummel2, Rz 4 zu § 469 ABGB ua; SZ 40/141; vgl auch 2 Ob 615/90 = Jus Z 807, wonach bei Verweigerung der Löschungsquittung nur der Hypothekarschuldner zur Klage legitimiert ist, nicht aber ein im Rang nachfolgender Buchberechtigter). Die

gesetzlichen Ausnahmen von diesem Grundsatz, etwa die Vorschrift des § 59 Abs 4 GBG über die Antragslegitimation des bedingt eingetragenen neuen Gläubigers, belegen diese Rechtsansicht durch einen Umkehrschluß (vgl Klang aaO). Der Liegenschaftseigentümer sollte in seinen Möglichkeiten zur "Konvertierung" von Hypothekarschulden (die der Gesetzgeber erleichtern wollte: Hofmeister in NZ 1985, 115 f) möglichst wenig beschränkt werden.Judikatur und Lehre stimmen darin überein, daß das dem Liegenschaftseigentümer durch Paragraph 469, letzter Satz ABGB (in der hier noch anzuwendenden Fassung: Art römisch VI Paragraph eins, Absatz eins, der Grundbuchsnovelle 1997, BGBl römisch eins 1997/30) eingeräumte Verfügungsrecht über eine freigewordene Pfandstelle verlangt, nur eben diesem Liegenschaftseigentümer das Recht auf Löschung einer Hypothek einzuräumen (Klang in Klang2 römisch II, 523; Petrasch in Rummel2, Rz 4 zu Paragraph 469, ABGB ua; SZ 40/141; vergleiche auch 2 Ob 615/90 = Jus Ziffer 807,, wonach bei Verweigerung der Löschungsquittung nur der Hypothekarschuldner zur Klage legitimiert ist, nicht aber ein im Rang nachfolgender Buchberechtigter). Die gesetzlichen Ausnahmen von diesem Grundsatz, etwa die Vorschrift des Paragraph 59, Absatz 4, GBG über die Antragslegitimation des bedingt eingetragenen neuen Gläubigers, belegen diese Rechtsansicht durch einen Umkehrschluß vergleiche Klang aaO). Der Liegenschaftseigentümer sollte in seinen Möglichkeiten zur "Konvertierung" von Hypothekarschulden (die der Gesetzgeber erleichtern wollte: Hofmeister in NZ 1985, 115 f) möglichst wenig beschränkt werden.

Die von einem Hypothekarschuldner (also dem an sich über die Pfandstelle verfügungsberechtigten Liegenschaftseigentümer) einem anderen Buchberechtigten gegenüber eingegangene Löschungsverpflichtung wirkt selbst bei einer Anmerkung im Grundbuch nur relativ, verschafft also dem daraus Begünstigten eine durchsetzbare bücherliche Rechtsposition (der deshalb von Verfügungen über die Pfandstelle zu verständigen ist: vgl SZ 61/256), nicht jedoch einem anderen - insbesondere dem nachrangigen - Hypothekargläubiger (vgl SZ 15/165; Petrasch aaO, Rz 3 zu § 469a ABGB). Der nicht aus der angemerkten Löschungsverpflichtung begünstigte nachrangige Hypothekargläubiger erhält dadurch eine Nachrückungsmöglichkeit, nicht jedoch, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, ein Nachrückungsrecht. Die Löschungsverpflichtung kann nämlich durch eine Vereinbarung zwischen Hypothekarschuldner und begünstigtem Hypothekargläubiger beseitigt werden, ohne daß dies die anderen Buchberechtigten verhindern könnten. Eben darin liegt auch der Schlüssel zur Lösung der hier aufgeworfenen Rechtsfrage, ob eine zugunsten aller nachrangigen Hypothekargläubiger bestehende Löschungsverpflichtung den Hypothekargläubiger zur Löschung der solcher Art "gebundenen" Hypothek legitimiert. Da der Hypothekarschuldner mit Zustimmung jener Hypothekargläubiger, zu deren Gunsten eine Löschungsverpflichtung angemerkt ist, über die freigewordenen Pfandstelle verfügen könnte (vgl idS schon LGZ Wien = RPflSlgG 992), dieses Verfügungsrecht aber verloren ginge, würde man dem Hypothekargläubiger das Recht zur Löschung des Pfandrechtes zugestehen, hat es bei der ausschließlichen Antragslegitimation des Hypothekarschuldners (Liegenschaftseigentümers) zu bleiben.Die von einem Hypothekarschuldner (also dem an sich über die Pfandstelle verfügungsberechtigten Liegenschaftseigentümer) einem anderen Buchberechtigten gegenüber eingegangene Löschungsverpflichtung wirkt selbst bei einer Anmerkung im Grundbuch nur relativ, verschafft also dem daraus Begünstigten eine durchsetzbare bücherliche Rechtsposition (der deshalb von Verfügungen über die Pfandstelle zu verständigen ist: vergleiche SZ 61/256), nicht jedoch einem anderen - insbesondere dem nachrangigen - Hypothekargläubiger vergleiche SZ 15/165; Petrasch aaO, Rz 3 zu Paragraph 469 a, ABGB). Der nicht aus der angemerkten Löschungsverpflichtung begünstigte nachrangige Hypothekargläubiger erhält dadurch eine Nachrückungsmöglichkeit, nicht jedoch, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, ein Nachrückungsrecht. Die Löschungsverpflichtung kann nämlich durch eine Vereinbarung zwischen Hypothekarschuldner und begünstigtem Hypothekargläubiger beseitigt werden, ohne daß dies die anderen Buchberechtigten verhindern könnten. Eben darin liegt auch der Schlüssel zur Lösung der hier aufgeworfenen Rechtsfrage, ob eine zugunsten aller nachrangigen Hypothekargläubiger bestehende Löschungsverpflichtung den Hypothekargläubiger zur Löschung der solcher Art "gebundenen" Hypothek legitimiert. Da der Hypothekarschuldner mit Zustimmung jener Hypothekargläubiger, zu deren Gunsten eine Löschungsverpflichtung angemerkt ist, über die freigewordenen Pfandstelle verfügen könnte vergleiche idS schon LGZ Wien = RPflSlgG 992), dieses Verfügungsrecht aber verloren ginge, würde man dem Hypothekargläubiger das Recht zur Löschung des Pfandrechtes zugestehen, hat es bei der ausschließlichen Antragslegitimation des Hypothekarschuldners (Liegenschaftseigentümers) zu bleiben.

An dieser Konsequenz ändert auch der Umstand nichts, daß das Pfandrecht der Antragstellerin nicht durch Befriedigung der Pfandforderung, sondern laut Löschungserklärung "auf Grund eines getroffenen Übereinkommens", also offenbar durch Pfandverzicht oder Forderungserlaß untergegangen ist. Schon nach dem Wortlaut des § 469 letzter Satz ABGB ist klar, daß der Eigentümer der Pfandliegenschaft sein Verfügungsrecht auf Grund einer Quittung oder

einer anderen, das Erlöschen der Pfandschuld dartuenden Urkunde ausüben kann. Dementsprechend läßt die Judikatur die Verfügung über das Pfandrecht auch dann zu, wenn der Liegenschaftseigentümer (zB) eine Pfandauflassungserklärung des Gläubigers vorlegt (SZ 11/179), die Lehre anerkennt dafür alle Gründe für das Erlöschen des Pfandrechts (Petrasch aaO, Rz 5 zu § 469 ABGB; vgl auch Klang aaO, 526 f; Koziol/Welser10 II, 140)An dieser Konsequenz ändert auch der Umstand nichts, daß das Pfandrecht der Antragstellerin nicht durch Befriedigung der Pfandforderung, sondern laut Löschungserklärung "auf Grund eines getroffenen Übereinkommens", also offenbar durch Pfandverzicht oder Forderungserlaß untergegangen ist. Schon nach dem Wortlaut des Paragraph 469, letzter Satz ABGB ist klar, daß der Eigentümer der Pfandliegenschaft sein Verfügungsrecht auf Grund einer Quittung oder einer anderen, das Erlöschen der Pfandschuld dartuenden Urkunde ausüben kann. Dementsprechend läßt die Judikatur die Verfügung über das Pfandrecht auch dann zu, wenn der Liegenschaftseigentümer (zB) eine Pfandauflassungserklärung des Gläubigers vorlegt (SZ 11/179), die Lehre anerkennt dafür alle Gründe für das Erlöschen des Pfandrechts (Petrasch aaO, Rz 5 zu Paragraph 469, ABGB; vergleiche auch Klang aaO, 526 f; Koziol/Welser10 römisch II, 140).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

**Anmerkung**

E45944 05A01207

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00120.97A.0422.000

**Dokumentnummer**

JJT_19970422_OGH0002_0050OB00120_97A0000_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