

# TE OGH 1993/2/2 50b7/93

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 02.02.1993

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin K\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* N\*\*\*\*\* B\*\*\*\*\*straße 26, vertreten durch Dr.Oskar Rauchenwald, öffentlicher Notar, 9360 Friesach, betreffend Eintragungen in der EZ \*\*\*\*\* des Grundbuchs \*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschuß des Landesgerichtes Klagenfurt vom 28.Oktober 1992, GZ 2 R 463/92-8, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Völkermarkt vom 21. September 1992, TZ 2259/92-2, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Im B-Blatt der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* des Grundbuchs \*\*\*\*\* S\*\*\*\*\* sind Anton und Maria N\*\*\*\*\* je zur Hälfte als Eigentümer eingetragen; unter lit. c dieser Eintragungen findet sich jedoch bereits die Anmerkung der Erteilung des Zuschlages an die nunmehrige Antragstellerin im Zwangsversteigerungsverfahren E 10.102/90 des Bezirksgesichtes Völkermarkt.

Am 14.9.1992 stellte die Antragstellerin beim Grundbuchsgericht mittels beglaubigt unterfertigtem Grundbuchsgesuch den Antrag, ihr als "Eigentümerin" die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft im Sinne des § 53 GBG zu bewilligen.

Beide Vorinstanzen wiesen diesen Antrag ab, wobei sich das Rekursgericht bereits mit dem Argument der Antragstellerin zu befassen hatte, daß gleich dem eingeantworteten Erben (vgl JBI 1991, 51) auch dem Erstehher einer Liegenschaft im Hinblick auf den außerbücherlichen Erwerb seines Eigentums zugebilligt werden müsse, die dem Eigentümer durch § 53 GBG eingeräumte Möglichkeit einer Rangordnungsanmerkung wahrzunehmen. Das Rekursgericht stimmte dieser Rechtsansicht grundsätzlich zu, hielt jedoch die Erfüllung weiterer Eintragungsvoraussetzungen für erforderlich:

Die Anmerkung der Erteilung des Zuschlages an die Antragstellerin besage noch nicht, daß der Zuschlag rechtskräftig ist und sämtliche Versteigerungsbedingungen erfüllt wurden. Dafür fehle auch jeglicher Nachweis. Verlange aber ein Erstehher eine Rangordnungsanmerkung im Sinne des § 53 GBG, ohne vorher sein Eigentumsrecht verbüchert zu haben, sei die Bewilligung - wie beim Erben, bei dem die Rechtskraft der Einantwortung abgewartet weden müsse -

vom Nachweis der Rechtskraft der Zuschlagserteilung sowie der vollständigen Erfüllung der Versteigerungsbedingungen abhängig zu machen. Nur mit diesen Vorbehalten erwerbe nämlich der Ersteherrückbezogen auf den Zuschlagszeitpunkt - das Eigentum an der Liegenschaft. Würde man auf die Erfüllung dieser Anmerzungsvoraussetzungen verzichten, könnte dies bei Nichterfüllung der Versteigerungsbedingungen eine Rückgängigmachung der vom Ersteherr bereits erwirkten bucherlichen Eintragungen notwendig machen. Auch § 237 Abs 1 EO setzt für die Verbücherung des Liegenschaftseigentums des Erstehers die rechtzeitige und ordnungsgemäße Erfüllung der Versteigerungsbedingungen voraus.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält im Hinblick auf den Einheitswert der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft (§ 60 Abs 2 JN) den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt; außerdem wurde der Revisionsrekurs für zulässig erklärt, weil zur Frage, welche Nachweise der Ersteherr einer Liegenschaft für eine Rangordnungsanmerkung zu erbringen habe, noch keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs hält die Antragstellerin an ihrer Rechtsansicht fest, daß die Legitimationswirkung einer Anmerkung der Zuschlagserteilung ausreiche, um dem Ersteherr der Liegenschaft ohne weiteres - auch schon vor Rechtskraft des Zuschlags und noch vor Erfüllung der Versteigerungsbedingungen - eine Rangordnungsanmerkung iSd § 53 GBG zu ermöglichen. Wenn gemäß § 38 lit a GBG auf Grund eines noch nicht rechtskräftigen gerichtlichen Erkenntnisses um die Vormerkung eines bucherlichen Rechts angesucht werden könne, dann müsse - als Minus - dem durch die Zuschlagserteilung legitimierten Ersteherr auch die Erwirkung einer Rangordnungsanmerkung möglich sein. Im Hinblick auf die häufige Finanzierung des Meistbotes durch dritte Geldgeber oder auch den Fall einer Weiterveräußerung der ersteigerten Liegenschaft sei das entsprechende Schutzbedürfnis des Erstehers höher zu bewerten als die seltene Gefahr, die von einem nicht rechtswirksam gewordenen Zuschlag ausgeht.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschuß aufzuheben und dem Erstgericht eine dem Eintragungsgesuch stattgebende Beschußfassung aufzutragen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Auszugehen ist davon, daß die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung grundsätzlich nur vom bucherlich eingetragenen Eigentümer begehrt werden kann (vgl Hofmeister, Das moderne Grundbuch, Materiellrechtliche und verfahrensrechtliche Grundsatzfragen, 77). Die von der Judikatur zugunsten des rechtskräftig eingeantworteten Erben wegen seines außerbücherlichen Eigentums zugelassene Ausnahme (SZ 63/79) wird zwar von der Lehre auch für den Ersteherr einer Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren in Betracht gezogen (Hoyer in WoBI 1991, 54; derselbe in ÖBA 1993, 70; Hofmeister in NZ 1990, 239;

derselbe in NZ 1992, 118), weil auch er bereits durch die Zuschlagserteilung resolutiv bedingtes Eigentum erwirbt (JBl 1966, 255; SZ 51/123; NZ 1992, 114/229 ua; Heller-Berger-Stix, 1242 f;

Holzhammer, Zwangsvollstreckungsrecht3, 175; Karollus, Zur Rechtsstellung des Liegenschaftserstehers; JBl 1989, 23 ff), doch wird dabei stets die rechtzeitige und ordnungsgemäße Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen als selbstverständlich vorausgesetzt (Hoyer aaO; Hofmeister, NZ 1990, 157). Sie wäre gemäß § 156 Abs 2 EO iVm § 237 Abs 1 EO auch für die bucherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes des Erstehers zu fordern, sodaß erst beim Nachweis dieser Tatsache von einer dem (bücherlichen) "Eigentümer" iSd § 53 Abs 1 GBG vergleichbaren Rechtsstellung des Erstehers gesprochen werden kann. Schon das Fehlen dieses Nachweises bildet einen Abweisungsgrund.

Eine weitere Eintragungsvoraussetzung für das Eigentumsrecht des Erstehers ist die Rechtskraft des Zuschlages, weil erst damit der Erwerb des Erstehers feststeht (Heller-Berger-Stix, 1607), mag auch der Eigentumserwerb bereits mit der Verkündung bzw Zustellung des die Zuschlagserteilung aussprechenden Beschlusses eingetreten sein (Heller-Berger-Stix, 1242; SZ 6/333; vgl NZ 1968, 138; NZ 1992, 114/229). Letzteres unterscheidet zwar den Eigentumserwerb des Erstehers von jenem des eingeantworteten Erben, bei dem die Übertragungswirkung des Einantwortungsbeschlusses erst mit dessen formeller Rechtskraft eintritt (Kralik, Erbrecht, 324), doch ist dem Rekursgericht beizupflichten, daß auch beim Ersteherr - will er im Grundbuchsverfahren die Rechte des Liegenschaftseigentümers für sich in Anspruch nehmen - besondere Kautelen für die Endgültigkeit seines Rechtserwerbs vorhanden sein müssen, um das Grundbuch nicht unnötig (über die im Gesetz vorgesehenen Fälle

hinaus) mit der Dokumentation einer noch unsicheren Rechtslage zu belasten. Neben der Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen ist daher vom Ersteher auch zu verlangen, daß er die Rechtskraft der Zuschlagserteilung urkundlich belegt, wenn er vor der bucherlichen Einverleibung seines Eigentums um eine Ranganmerkung für die beabsichtigte Veräußerung ansucht. Erst die Erfüllung dieser Eintragungsvoraussetzungen würde dem Ersteher gemäß §§ 156 Abs 2, 237 Abs 1 EO die Verbücherung seines unbedingten Eigentumsrechtes ermöglichen (vgl Holzhammer aaO, 175 und 178), also jene auch formell abgesicherte Rechtsposition eines Eigentümers verschaffen, an die § 53 Abs 1 GBG die Antragslegitimation für die dort vorgesehenen Rangordnungsanmerkungen knüpft. Ob der Ersteher auch die Vormerkung seines Eigentumsrechtes verlangen könnte (vgl Hofmeister, NZ 1987, 300 f und NZ 1990, 157 f), und welchen Nachweis er diesfalls zu führen hätte, ist hier nicht zu entscheiden.

Wie das Rekursgericht richtig erkannte, stehen dem Eintragungsbegehr der Antragstellerin daher sowohl der mangelnde Nachweis der Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen als auch der mangelnde Nachweis der Rechtskraft der Zuschlagserteilung entgegen. Das im Revisionsrekurs vorgetragene Gegenargument, schon die grundbücherliche Anmerkung der Zuschlagserteilung sei ein so starkes Indiz für den Eigentumsübergang an den Ersteher, daß sie ihn zur Erwirkung der Rangordnungsanmerkung legitimiere, wird dem gemäß §§ 156 Abs 2, 237 Abs 1 EO bis zur Erfüllung aller Verbücherungsvoraussetzungen anhaltenden Schwebezustand nicht gerecht. Zu beachten ist weiters, daß ja die dem Ersteher durch die Anmerkung der Zuschlagserteilung verschaffte grundbücherliche Legitimation mit jener des nach wie vor als Eigentümer eingetragenen Verpflichteten kollidiert. Daß letzterer grundsätzlich nicht gehindert ist, verbücherungsfähige Rechtsgeschäfte über die Liegenschaft abzuschließen, ergibt sich aus den Bestimmungen des § 72 Abs 2 und 3 GBG, die regeln, wie mit Eintragungen gegen den bisherigen Eigentümer zu verfahren ist, die nach der Anmerkung des Zuschlages erwirkt wurden. Ein Teil der Lehre leitet daraus sogar ab, daß bis zur Verbücherung des Erstehers nur der Verpflichtete mit dinglicher Wirkung über die Liegenschaft verfügen und um Rangordnungsanmerkungen ansuchen kann (Heller-Berger-Stix, 1343 f). Dagegen läßt sich einwenden, daß das Recht, eine Rangordnungsanmerkung für die beabsichtigte Veräußerung zu erwirken, gemäß § 53 Abs 1 GBG nur dem Eigentümer der Liegenschaft zukommt, der ab Erteilung des Zuschlages an den Ersteher eben nicht mehr der im Grundbuch eingetragene Verpflichtete ist (NZ 1968, 138; NZ 1992, 114/229; 5 Ob 56/91). Andererseits hat die bloße Anmerkung des Zuschlags nach der nunmehrigen Rechtsprechung nicht die Wirkung, daß gegen den Ersteher schon vor der Einverleibung seines Eigentums grundbücherliche Eintragungen erfolgen können (SZ 25/315; EvBl 1961/156 mwN; abw die E bei Bartsch, GBG7, 76). Um dem Ersteher als außerbücherlichem Eigentümer die Antragslegitimation für eine Rangordnungsanmerkung zuzugestehen, muß er daher die in §§ 156 Abs 2, 237 Abs 1 EO normierten Voraussetzungen für die Einverleibung seines Eigentums erfüllt haben.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E34213

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

ECLI:AT:OGH0002:1993:0050OB00007.93.0202.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19930202\_OGH0002\_0050OB00007\_9300000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>