jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/9/29 5Ob115/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin H*****bank***** registrierte Genossenschaft mbH, ***** V*****, S*****platz 34, betreffend Eintragungen in der EZ ***** des Grundbuches ***** O*****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Wels als Rekursgericht vom 15.April 1992, GZ R 174/92, TZ 2952/92, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Gmunden vom 15.Jänner 1992, TZ 6121/91, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben; die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, daß sie zu lauten haben:

Auf Grund der Pfandurkunde vom 16.12.1991 wird im Lastenblatt der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuches ***** O***** auf den 2657/100.000 Anteilen (BLNR 40, verbunden mit Wohnungseigentum an W 15) sowie den 262/100.000 Anteilen (BLNR 41, verbunden mit Wohnungseigentum an der Garage 53) des Heinz F***** die Einverleibung des Pfandrechtes für den Höchstbetrag von S 140.000,-- zugunsten der H*****bank V***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung bewilligt.

Hingegen wird das Begehren der Antragstellerin, auf Grund der Pfandurkunde vom 16.12.1991 in der EZ ***** des Grundbuches ***** O***** auch die Löschungsverpflichtung hinsichtlich CLNR 1, 2, 5, 6, 8, 9, 11 und 12 anzumerken, abgewiesen.

Hievon sind zu verständigen:

1. Heinz F*****, ***** A*****, A***** 1/15;

2. H*****bank V***** registrierte Genossenschaft mbH, ***** V*****, S*****platz 34, mit der Pfandurkunde in Original;

3. Finanzamt G***** mit dem Hinweis auf die Abrechnungsliste Nr.7-74, Nr.935/1985 der Aufschreibung.

Text

Begründung:

Heinz F***** ist zu 2657/100.000 und zu 262/100.000 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ ***** des Grundbuches ***** O*****. Mit den zuerst genannten Anteilen (BLNR 40) ist Wohnungseigentum an der Wohnung

Nr. 15 des Hauses Am N***** Nr. 3 verbunden, mit den anderen Anteilen Wohnungseigentum an der Garage Nr. 53 (BLNR 41). Unter CLNR 1 a, 2 a, 5 a, 6 a, 8 a, 9 a, 11 b und 12 b sind auf beiden Anteilen Pfandrechte einverleibt.

Laut Pfandurkunde vom 16.Dezember 1991 hat Heinz F***** der nunmehrigen Antragstellerin "die ihm zu 2919/100.000 Anteilen gehörige Liegenschaft EZ ***** der KG O***** (Bezirksgericht G*****) BLNR 40 und 41" zur Sicherstellung aller Forderungen aus einem gewährten Kredit bis zum Höchstbetrag von S 140.000,-- verpfändet. Unter Vorlage dieser Urkunde, die auch das Einverständnis des Pfandbestellers dokumentiert, die dem neuen Pfandrecht vorangehenden Hypotheken nach Maßgabe der Tilgung vorbehaltlos löschen zu lassen, begehrte die Antragstellerin am 19.Dezember 1991, im "Grundbuch ***** O***** - EZ ***** (2919/100.000 Anteile des Heinz F***** - BLNR 40 und 41)" nachstehende Eintragungen zu bewilligen:

"1. Pfandrecht Höchstbetrag von S 140.000,-- für die H*****bank***** reg.Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

2. Löschungsverpflichtung hinsichtlich CLNR 1, 2, 5, 6, 8, 9, 11 und 12."

Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab, daß die Antragstellerin die von ihrem Eintragungsgesuch betroffenen Eigentumsanteile nicht ausreichend genau bezeichnet habe. Die Eigentumsanteile des Pfandbestellers seien unzulässigerweise zusammengezogen worden; außerdem fehle der Hinweis auf das mit den Liegenschaftsanteilen verbundene Wohnungseigentum. Schließlich hätten für die Anmerkung der Löschungsverpflichtungen die betreffenden Pfandrechte konkret genannt werden müssen. Die bloße Anführung der CL-Nummern reiche nicht aus, weil sich die Löschungsverpflichtung nicht auf laufende Nummern, sondern nur auf ein konkretes Pfandrecht beziehen könne.

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Da keine ausdrückliche gesetzliche Bestimmung existiere, wie die mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteile im Grundbuchsverfahren zu bezeichnen sind, sei von den allgemeinen Grundsätzen des Grundbuchsrechts für die Bezeichnung von Eintragungsobjekten auszugehen. Für die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden gelte daher § 32 Abs 1 GBG, für das Eintragungsbegehren selbst § 85 GBG iVm § 98 GBG. Die zuletzt genannte Norm wende sich zwar primär an das Grundbuchsgericht selbst, sei aber auch für das Eintragungsbegehren wesentlich, weil dieses den Inhaltserfordernissen des Grundbuchsbeschlusses entsprechen müsse (vgl. SZ 41/141). Nach §§ 85, 98 GBG seien nun die Grundbuchseinlagen, in denen eine Eintragung geschehen soll, genau und mit der nämlichen Bezeichnung anzuführen, unter der sie im Grundbuch erscheinen. Eine ungenaue Bezeichnung der Grundbuchseinlage habe die Abweisung des Gesuches zur Folge, und zwar unabhängig davon, ob aus dem übrigen Inhalt des Antrages das vom Antragsteller Gewollte entnommen werden kann (LG für ZRS Graz in RPflSlgG 1476). Es sei nicht Sache des Grundbuchsgerichtes, den Gesuchsinhalt zu interpretieren, um daraus die Grundlagen für den Bewilligungsbeschluß zu ermitteln. Eine notwendige Konkretisierung dürfe aber auch nicht dem Vollzug der Eintragung überlassen werden, weil dieser gemäß § 102 Abs 2 GBG nur nach dem Inhalt des schriftlichen Auftrages des Grundbuchsgerichtes vorgenommen werden dürfe (LG für ZRS Wien in RPflSlgG 2050).

Das Gesuch der Antragstellerin werde der dargestellten Notwendigekit einer genauen Bezeichnung des Eintragungsobjektes nicht gerecht. Das Rekursgericht folge insoweit der Meinung des Landesgerichtes Klagenfurt (NZ 1988/129 und NZ 1989/152), wonach wegen der im Grundbuchsverfahren geltenden Formstrenge, aber auch wegen der Möglichkeit einer nachträglichen Änderung der materiellen Rechtsverhältnisse bei Liegenschaftsanteilen, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, sowohl für die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung als auch für die Verpfändung eines derartigen Liegenschaftsanteils auf das bestehende Wohnungseigentum und die jeweils zugeordnete Wohnungseigentumseinheit hingewiesen werden müsse.

Unabhängig davon lägen noch weitere Eintragungshindernisse vor. § 85 Abs 1 GBG ordne nämlich an, die Grundbuchseinlagen, in denen eine Eintragung geschehen soll, im Gesuch mit der nämlichen Bezeichnung anzuführen, unter der sie im Grundbuch erscheinen. Dem trage das nunmehr geltende ADV-Grundbuch in Pkt. 3.1.4 lit a, b und c sowie Pkt. 3.1.5.3 dadurch Rechnung, daß jeder Eigentumsanteil (nicht Eigentümer!) gesondert zu erfassen ist und sich auch die Eintragungen im C-Blatt auf die ganze Liegenschaft oder einen Miteigentumsanteil beziehen müssen. Im vorliegenden Gesuch habe nun die Antragstellerin die beiden Miteigentumsanteile des Heinz F***** einfach

zusammengezogen und somit ein Eintragungsobjekt genannt, das in dieser Form im Grundbuch gar nicht existiere. Dieser Widerspruch zu § 85 Abs 1 GBG lasse eine Bewilligung des Gesuches nicht zu. Inwieweit der Wille des Pfandbestellers der vorgelegten Urkunde zu entnehmen ist, spiele keine Rolle.

Schließlich treffe zu, daß sich die Anmerkung der Löschungsverpflichtung nicht auf eine gesamte laufende Nr. des C-Blattes, sondern jeweils nur auf das unter einem weiteren Kleinbuchstaben genannte Pfandrecht beziehen könne. Da auch die unter den übrigen Kleinbuchstaben beim jeweiligen Pfandrecht bestehenden "unselbständigen" Eintragungen durch ihr Ordnungsmerkmal (den Kleinbuchstaben) eindeutig individualisiert sind und diese Ordnungsmerkmale auch nach einer Löschung der betreffenden "unselbständigen" Eintragung nicht mehr neu vergeben werden dürfen (vgl. RPflSlgG 2050), werde man diesem eigenständigen Charakter der weiteren mit einem Pfandrecht verbundenen Eintragungen nur dadurch gerecht, daß man Löschungsverpflichtungen nicht auf die gesamte C-Laufnummer, sondern nur auf das jeweilige Pfandrecht bezieht. Dieses Pfandrecht müsse daher zumindest mit dem kennzeichnenden Kleinbuchstaben bezeichnet werden.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, daß zur immer wieder auftretenden Frage, wie die mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteile in einem Grundbuchsgesuch zu bezeichnen sind, keine veröffentlichte höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

Im nunmehr vorliegenden Revisionsrekurs begehrt die Antragstellerin erneut die Bewilligung ihres Grundbuchsgesuches. Ihrer Meinung nach könne gerade bei Pfandrechtseinverleibungen für die Bezeichnung des Eintragungsobjektes nur so viel gefordert werden, als die Hintanhaltung einer Verwechslungsgefahr erfordere. Die Meinung des Landesgerichtes Klagenfurt, daß die Bezeichnung eines mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteils nur dann den §§ 85 Abs. 1 und 98 GBG entspreche, wenn sie einen Hinweis auf das bestehende Wohnungseigentum und das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt enthalte, werde von der Lehre kraft Größenschlusses aus § 7 Abs 2 WEG nicht geteilt. Auch die Zusammenziehung der Heinz F***** gehörenden Miteigentumsanteile sei durch § 13 Abs 1 GBG gedeckt, weil ja das Pfandrecht nur auf einen ganzen Grundbuchskörper oder - bei Miteigentum - auf den jeweiligen Anteil des Miteigentümers eingetragen werden könne. Es mache keinen Unterschied, wenn mit dem verpfändeten Miteigentumsanteil Wohnungseigentum verbunden ist. Schon wegen der Möglichekit, daß an einer Liegenschaft Wohnungseigentum und schlichtes Miteigentum besteht, müsse für die wirksame Verpfändung die bloße Bezeichnung des betreffenden Miteigentumsanteils ausreichen.

Dieser Revisionsrekurs ist zulässig, weil er bisher nicht oder anders gelöste Rechtsfragen aufwirft; er ist jedoch nur teilweise berechtigt.

Dem Revisionsgericht ist darin zu folgen, daß der hier entscheidungsrelevante Inhalt eines Grundbuchsgesuches durch § 85 Abs 1 GBG iVm § 98 GBG bestimmt wird (vgl. SZ 41/141). Mangels der Möglichkeit von Zwischenerledigungen (§ 95 Abs 1 GBG) stellt es daher grundsätzlich einen Abweisungsgrund dar, wenn die Grundbuchseinlagen, in denen die Eintragung erfolgen soll, nicht so bezeichnet sind, wie sie im Grundbuch aufscheinen.

Auch diese Vorschrift läßt jedoch eine zweckorientierte Auslegung zu. Sie dient der vom Rechtsverkehr vorausgesetzten besonderen Zuverlässigkeit und Übersichtlichekit des Grundbuchs und bietet daher dann keine Handhabe für die Abweisung eines Eintragungsgesuches, wenn jegliche Gefahr einer Verwechslung des Eintragungsobjektes oder Fehlinterpretation des Begehrens auszuschließen ist und auch dem allgemeinen Interesse an der Beibehaltung standardisierter Regeln über Form, Aufbau und Inhalt des grundbücherlichen Informationssystems keinerlei Einbuße droht.

Nicht zu beanstanden ist unter diesen Gesichtspunkten, daß die Antragstellerin in ihrem Eintragungsgesuch den Hinweis auf das mit dem Miteigentumsanteil ihres Pfandbestellers verbundene Wohnungseigentum unterließ. Der Oberste Gerichtshof hat mit Billigung der Lehre bereits entschieden, daß im Hinblick auf § 7 Abs 1 und 2 WEG weder im Grundbuchsgesuch noch in der Erledigung angeführt werden muß, daß mit dem vom Eintragungsbegehren betroffenen Miteigentumsanteil Wohnungseigentum verbunden ist (RPflSlgG 1959; Hofmeister in der Anm zu NZ 1988, 287/129; WoBl. 1992, 69/54). Insoweit haben daher die Vorinstanzen zu Unrecht einen Abweisungsgrund angenommen.

Auch die von der Antragstellerin gewählte Bezeichnung der Objekte des einzutragenden Höchstbetragspfandrechtes gibt keinen Grund, ihr Einverleibungsbegehren abzuweisen. Da nach den Grundsätzen des Realfoliensystems (vgl

Punkt 3.1.4 des ADV-Handbuchs für das Grundbuch) im Grundbuch zwei Miteigentumsanteile des Pfandbestellers an der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft aufscheinen, von denen wegen des damit verbundenen Wohnungseigentums jeder für sich als Pfandobjekt in Frage kommt (vgl. Faistenberger-Barta-Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 3 zu § 7), hätte zwar eine korrekte, den Vorschriften der §§ 85 Abs 1, 98 GBG entsprechende Bezeichnung der Eintragungsobjekte ein Auseinanderhalten der verpfändeten Miteigentumsanteile verlangt (vgl. Dittrich-Pfeiffer, Muster für Grundbuchsanträge2, 51 und 110/63), doch läßt das oben im Wortlaut wiedergegebene Einverleibungsbegehren keine Zweifel offen, daß es der Antragstellerin um die Begründung eines Gesamtpfandrechtes an den beiden Liegenschaftsanteilen ihres Darlehensschuldners ging (siehe zu dieser naheliegenden Konsequenz Hoyer, Die Simultanhypothek2, 20 f).

Das zu erkennen und durch eine entsprechende Formulierung des Bewilligungsbeschlusses umzusetzen, war dem Grundbuchsgericht keineswegs verwehrt, weil die eingeschränkte richterliche Kognition in Grundbuchssachen zwar die Entscheidung von Zweifelsfragen bei der Auslegung von Urkunden oder Anträgen ausschließt (vgl. E 149 ff zu § 94 GBG, MGA4; 5 Ob 39/91; 5 Ob 1098/91), nicht jedoch den logischen Schluß auf das nach juristischer Wertung einzig mögliche Ergebnis. Da eine Zusammenziehung der Miteigentumsanteile des Pfandbestellers mangels der Voraussetzungen des § 582 Geo beim derzeitigen Grundbuchsstand gar nicht möglich ist und nichts im vorliegenden Eintragungsgesuch auf ein derartiges Begehren der Antragstellerin hindeutet, schadet die Zusammenrechnung der ohnehin mit den laufenden Nummern im B-Blatt bezeichneten Liegenschaftsanteile nicht.

Ähnliches gilt zunächst auch für die Bemängelung, die Anmerkung der Löschungsverpflichtung nicht auf konkrete Pfandrechte oder wenigstens ihre grundbücherlichen Ordnungsbegriffe bezogen, sondern ganz einfach bei laufenden Nummern des C-Blattes beantragt zu haben. Auch hier konnten keine Zweifel bestehen, daß die Anmerkung bei den unter den angegebenen Nummern eingetragenen Pfandrechten begehrt wird. Diesen Pfandrechtseintragungen ist zwar zur bleibenden Kennzeichnung neben den laufenden Nummern im C-Blatt jeweils auch ein Kleinbuchstabe zugeordnet (Pkt 3.1.2.1 des ADV-Handbuches für das Grundbuch), doch kann schon die laufende Nummer jeweils nur für ein Pfandrecht stehen, weil es sich dabei um eine selbständige Eintragung handelt (Pkt. 3.1.2.1 iVm Pkt. 3.1.5.1 aaO). Durch den gesetzlich vorgegebenen Inhalt einer Löschungsverpflichtung wiederum ist klargestellt, daß sie immer nur ein Pfandrecht und nicht etwa die bei einer Pfandrechtseinverleibung eingetragenen Anmerkungen zum Gegenstand haben kann (§ 469 a ABGB). Wenn daher die Antragstellerin die Anmerkung der Löschungsverpflcihtung hinsichtlich laufender Nummern des C-Blattes verlangte, konnten trotz des Umstandes, daß bei den betreffenden Nummern nicht nur Hypotheken, sondern auch (andere) Löschungsverpflichtungen und Vorrangseinräumungen eingetragen sind, nur die jeweiligen Pfandrechte gemeint sein.

Dennoch birgt die beantragte Anmerkung der Löschungsverpflichtung bei insgesamt acht Pfandrechten einen Abweisungsgrund. Die betreffende Anmerkung hat nämlich immer auch Aufschluß darüber zu geben, wem die Löschung des Pfandrechts zugute kommen soll (vgl. die Beispiele 63, 64, 67, 70, 203 u.a. bei Dittrich-Pfeiffer, Muster für Grundbuchsanträge2). Dieser Begünstigte, den § 469 a ABGB ausdrücklich nennt, muß keineswegs der Nachhypothekar sein; die Anmerkung der vorbehaltlosen Löschungsverpflichtung ist vielmehr auch zugunsten jedes anderen Buchberechtigten wirksam (Petrasch in Rummel I2, Rz 2 zu § 469 a ABGB; JBl. 1989, 659 mwN). Darum hätte im Eintragungsgesuch angegeben werden müssen, zu wessen gunsten die Löschungsverpflichtung eingetragen werden soll. Die Annahme, die Antragstellerin betrachte sich als Begünstigte und habe die Anmerkung auch nur für sich beantragt, ist zwar naheliegend, aber keineswegs logisch zwingend. Hier liegt tatsächlich ein Versäumnis der Antragstellerin vor.

Anmerkung

E34060

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00115.92.0929.000

Dokumentnummer

JJT_19920929_OGH0002_0050OB00115_9200000_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