

# TE OGH 1991/8/28 3Ob79/91

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.08.1991

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Warta, Dr. Klinger, Dr. Angst und Dr. Graf als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei Bankhaus K\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Guido Held, Rechtsanwalt in Graz, und anderer betreibender Gläubiger wider die verpflichteten Parteien 1.) Jurica R\*\*\*\*\*, 2.) Monika R\*\*\*\*\*, und 3.) Brigitte H\*\*\*\*\*, vertreten durch

Dr. Barbara-Cecil Prasthofer, Rechtsanwältin in Graz, wegen S 2,000.000 sA und anderer Forderungen, infolge Revisionsrekurses der drittverpflichteten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Graz als Rekursgerichtes vom 24.Mai 1991, GZ 4 R 230/91-87, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 15.März 1991, GZ 9 E 7/89-82, teils bestätigt, teils abgeändert und teils aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird in seinem bestätigenden Teil, nämlich der Erledigung des Antrages auf Ausscheidung der in Punkt I Z 1 bis 5 des erstgerichtlichen Beschlusses angeführten Gegenstände, dahin abgeändert, daß auch alle diese Gegenstände nicht Liegenschaftszubehör sind.

In seinem aufhebenden Teil, nämlich der Festsetzung des Schätzwertes für die Liegenschaftsanteile der drittverpflichteten Partei, wird der Beschluß des Gerichtes zweiter Instanz bestätigt. Die Entscheidung über die Kosten des Zwischenstreites zwischen der betreibenden Partei und der drittverpflichteten Partei aller drei Instanzen wird der Endentscheidung über den Schätzwert vorbehalten.

## Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 11.7.1985 erwarben der Erst- und die Zweitverpflichtete je zur Hälfte eine Liegenschaft in Graz. Ihr Eigentumsrecht wurde grundbücherlich eingetragen. Auf Grund des in Form eines vollstreckbaren Notariatsaktes errichteten Schuldscheines vom gleichen Tag wurde die Liegenschaft (ein städtisches Wohnhaus) mit dem Pfandrecht für eine Darlehensforderung der betreibenden Bank von S 3,500.000,- s.A. belastet. Mit Vereinbarung vom 4.7./9.9.1986 begründeten der Erst- und die Zweitverpflichtete hinsichtlich der gesamten Liegenschaft Wohnungseigentum. Sie verkauften zunächst einige Wohnungen an Dritte, deren Liegenschaftsanteile von der betreibenden Partei lastenfrei gestellt wurden. Mit Vertrag vom 1./19.2.1988 erwarb die Drittverpflichtete einen Anteil

an der Liegenschaft, mit dem Wohnungseigentum verbunden ist. Ihr Liegenschaftsanteil blieb jedoch durch das Pfandrecht der betreibenden Partei belastet, obwohl auch mit ihr ausdrücklich Lastenfreistellung vereinbart worden war.

Mit Beschluß des Erstgerichtes vom 8.2.1989 wurde der betreibenden Partei zur Hereinbringung einer Teilforderung von S 2 Mill. s.A. die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung der dem Erst- und der Zweitverpflichteten gehörigen Anteile an der Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, sowie der der Drittverpflichteten gehörigen mit Wohnungseigentum verbundenen Anteile bewilligt.

Nach Vorliegen des Schätzungsgutachtens stellte die Drittverpflichtete den Antrag, hinsichtlich verschiedener näher bezeichneter Einrichtungsgegenstände ihrer Wohnung die mangelnde Zubehörereigenschaft festzustellen. Sie habe die Wohnung als "Ruine" erworben und bedeutende Investitionen getätigt; sie sei daher berechtigt, jene Gegenstände zu entfernen, bei denen dies ohne Verletzung der Substanz des Gebäudes möglich sei. Die Investitionen habe sie nur zum persönlichen, nicht zum Gebrauch allfälliger Rechtsnachfolger getätigt und gewidmet (ON 34 und 60).

Mit Beschluß ON 82 stellte das Erstgericht als Zubehör der zu versteigernden Liegenschaftsanteile der Drittverpflichteten fest (Punkt I der Entscheidung):

1) Einen eingepaßten, aus einem Korpus bestehenden

Einbauküchenschrank mit mehreren integrierten Geräten

(Waschmaschine, Einbauherd mit Backrohr, Geschirrspüler,

Kühlschrank und Tiefkühlschrank) S 76.500,--

2) drei gekachelte Nachtspeicher-

öfen S 81.800,--

3) ein eingebautes Holzregal S 3.600,--

4) Badezimmereinrichtung bestehend

aus Waschtisch, Keramiketagere,

Brausevorhang, Mischbatterie, Seifen-

schale und Wandstrahler S 8.100,--

5) Toiletteinrichtung S 6.800,--

In Punkt II. der Entscheidung, der unangefochten geblieben ist, führte das Erstgericht mehrere Gegenstände an, die nicht Liegenschaftszubehör seien; in Punkt III. bewertete es das gesamte Zubehör mit S 176.800,-- und die zu versteigernden Liegenschaftsanteile der Drittverpflichteten samt Zubehör mit S 1,447.000,--.

Mit dem angefochtenen Beschluß des Rekursgerichtes wurden die Punkte I. und III. dieser Entscheidung dahin "bestätigt und abgeändert", daß zusätzlich zu den in Punkt II. angeführten Gegenständen auch noch der im Badezimmer befindliche Brausevorhang im Wert von S 300,-- ausgeschieden und dementsprechend das Zubehör der Liegenschaftsanteile der Drittverpflichteten mit S 176.500,-- bewertet wird. Der Beschluß wurde durch die "Festlegung" ergänzt, daß die in einzelnen Räumen vorhandenen Styroporstuckleisten unselbständiger Bestandteil sind. Der Ausspruch auf Festsetzung des Schätzwertes der Liegenschaftsanteile der Drittverpflichteten wurde ebenso wie die Kostenentscheidung aufgehoben. Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes, über den es entschieden habe, S 50.000,-- übersteige und daß der Revisionsrekurs zulässig sei.

Es spreche für den Standpunkt der Drittverpflichteten, daß das Pfandrecht für die Forderung der betreibenden Partei bereits vor der Begründung von Wohnungseigentum einverleibt worden sei und sich somit auf schlichtes Miteigentum bezogen habe. Es habe daher nur umfaßt, was als Zubehör der Liegenschaft in ihrer Gesamtheit, nicht auch, was als Zubehör einzelner Wohnungen anzusehen sei. Die Einrichtung in der Wohnung des Hauseigentümers sei nicht Zubehör des Hauses, weil sie seinem persönlichen Gebrauch diene und mit der Verwendung des Hauses nichts zu tun habe. Wohnungseigentum vermittle das Recht auf ausschließliche Benützung einer Wohnung (oder einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit); doch habe der Wohnungseigentümer weitgehend nur die Stellung eines Fruchtnießers, er sei nicht Eigentümer gerade jenes physischen Teils, den er benütze. Es fehle daher so gesehen an der

Eigentümeridentität als Voraussetzung für die Begründung von Zubehörseigenschaft. Die vom Wohnungseigentümer stammende Einrichtung sei deshalb nicht Zubehör seines anteiligen Liegenschaftseigentums, sondern seines Gebrauchsrechtes. Damit sei aber für die Drittverpflichtete nichts gewonnen, weil gemäß § 7 Abs 2 WEG bürgerliche Eintragungen und somit auch Hypotheken auf dem Mindestanteil sich auch dann auf das Wohnungseigentum erstrecken, wenn sie diesem im Rang vorgehen. Gegenstand der Zwangsversteigerung einer Eigentumswohnung seien daher nicht nur die Miteigentumsanteile, sondern sei auch das ausschließliche Gebrauchsrecht, sodaß von ihr nicht nur das Zubehör der Gesamtliegenschaft, sondern auch das Zubehör des Gebrauchsrechtes und somit auch die jeweilige Wohnungseinrichtung erfaßt werde, soweit die übrigen Voraussetzungen gegeben seien. Die Drittverpflichtete habe die in Punkt I. des Beschlusses des Erstgerichtes genannten Einrichtungsgegenstände der Wohnung auf Dauer zur Ermöglichung und Verbesserung ihres Gebrauchs gewidmet. Eingebaute Wand- und Küchenverbauten seien, solange mangels gegenteiliger Anhaltspunkte von keinen anderen Umständen auszugehen sei, zufolge der objektivierten (fortdauernden) Zweckwidmung als Zubehör anzusehen. Seien die in Punkt I. des erstgerichtlichen Beschlusses angeführten Gegenstände durch ihre Einpassung oder Befestigung auch nicht zu unselbständigen Bestandteilen der Wohnung geworden, weil sie ohne Verletzung der Substanz des Hauses abgetragen oder abgeschraubt werden könnten, und somit selbständige Bestandteile und an sich sonderrechtsfähig geblieben, seien doch selbständige Bestandteile wie Zubehör zu behandeln. Auszuscheiden aus Punkt I. sei lediglich der Brausevorhang im Badezimmer gewesen, der schon auf Grund seiner Kurzlebigkeit und seines stets vom Geschmack des jeweiligen Benützers abhängigen Aussehens als nur dem persönlichen Gebrauch und nicht der Wohnung gewidmet anzusehen sei. Sei demnach dieser Punkt im wesentlichen zu bestätigen gewesen, erscheine vor der endgültigen Festsetzung des Schätzwertes des Versteigerungsobjektes eine Ergänzung des Gutachtens des Sachverständigen erforderlich. Dabei sei zu klären, ob die im Sinne des Punktes II. des erstinstanzlichen Beschlusses ausgeschiedenen Gegenstände bei der Schätzung der Eigentumswohnung der Drittverpflichteten unberücksichtigt geblieben seien, und ob sich eine Änderung des Schätzwertes dadurch ergebe, daß der Kaufpreis der Wohnung nicht S 300.000,-- (wie angenommen), sondern S 650.000,-- (wie von der Drittverpflichteten angegeben) betragen habe.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Drittverpflichteten, in dem diese weiterhin die Ansicht vertritt, die "Gegenstände" in ihrer Eigentumswohnung seien vom Pfandrecht und vom Zwangsversteigerungsverfahren nicht erfaßt, weil an der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Verpfändung schlichtes Miteigentum des Erst- und der Zweitverpflichteten bestanden habe; es dürfe auch nicht übersehen werden, daß die betreibende Partei hinsichtlich des Liegenschaftsanteils der Drittverpflichteten eine Löschungsquittung ausgestellt hätte, wäre der Kaufschilling direkt an sie geflossen; das Pfandrecht der betreibenden Partei umfasse nur den schlichten Miteigentumsanteil der Drittverpflichteten an der gesamten Liegenschaft, ist hinsichtlich der Zubehörsfeststellung berechtigt.

Nach § 294 ABGB versteht man unter Zubehör dasjenige, was mit der Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören.... auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt hat. Daß die Nebensache infolge besonders enger (körperlicher) Verbindung im Verkehr bereits als Bestandteil der Hauptsache angesehen wird, ändert ihre Behandlung als Zubehör nicht, wenn die Absonderung ohne Verletzung der Substanz möglich bleibt; der (selbständige) Bestandteil bleibt sonderrechtsfähig. Nur unselbständige Bestandteile, die nicht ohne Verletzung (Änderung) der Substanz abgesondert werden können, teilen sachenrechtlich notwendig das Schicksal der Hauptsache (Spielbüchler in Rummel, ABGB2, Rz 6 und 7 zu § 294). Die Nebensache muß zur fortdauernden Benützung der Hauptsache und nicht bloß für die individuellen Bedürfnisse ihres jeweiligen Inhabers bestimmt sein (Heller-Berger-Stix 1674).

Der Oberste Gerichtshof teilt die Ansicht des Rekursgerichtes, daß die in Punkt I. des erstinstanzlichen Beschlusses angeführten Einrichtungsgegenstände als Zubehör der Eigentumswohnung der Drittverpflichteten anzusehen sind. Badezimmer-, Toilette- sowie Kücheneinrichtung und dergleichen dienen offensichtlich nicht nur individuellen Bedürfnissen der Drittverpflichteten, sondern der fortdauernden Benützung der Wohnung; es liegt eine objektivierte Zweckwidmung vor (vgl RPFISlGE 1968/213).

Nach § 457 ABGB erstreckt sich das Pfandrecht auch auf das zu dem freien Eigentume des Verpfänders gehörige Zugehör des Pfandes. Maßgebend dafür, auf welche Zubehörstücke sich das Pfandrecht erstreckt, ist nicht der Zeitpunkt der Verpfändung, sondern jener der Geltendmachung des Pfandrechtes; der Pfandschuldner kann daher

nach der Verpfändung die Verbindung der Zubehörstücke mit der Hauptsache lösen, sie verbringen oder sie veräußern; dann erlischt an ihnen das Pfandrecht. Dieses Verfügungsrecht wird ihm erst durch die Einleitung der Zwangsverwaltung, sonst durch die Beschreibung im Schätzungsprotokoll im Versteigerungsverfahren entzogen (Klang in Klang<sup>2</sup> II 459; Ehrenzweig<sup>2</sup> I/2, 44).

Dem schließt sich auch Petrasch in Rummel, ABGB<sup>2</sup>, Rz 2 zu § 457, im wesentlichen an. Auch nach ihm erweitert sich das Pfandrecht um hinzukommende Nebensachen; eine Einschränkung findet sich bei ihm allerdings bei der Trennung von Nebensachen: das Pfandrecht an Zubehör erlösche nur "mangels besonderer Vereinbarung" zugleich mit Trennung von der Hauptsache.

Dem Parteiwillen wird aber auch beim nachträglichen Hinzutreten selbständiger Bestandteile und Zubehörstücke wesentliche Bedeutung beigemessen. So meint schon Ernst Demelius, "Das Pfandrecht an beweglichen Sachen", 178 f, die Annahme, der Verpfänder habe schon im vorhinein auch alle etwaigen späteren Pertinenzen verpfänden wollen, sei eine haltlose Fiktion, weil sich die Pertinenz im Moment der Verpfändung noch gar nicht im Bereich des Geschäftswillens befunden habe. Das Pfandrecht erstrecke sich nur auf jenes Zugehör des Pfandes, wo die Pertinenz schon zur Zeit der Verpfändung vorhanden gewesen sei. Doch könne sich das Pfandrecht unter besonderen Umständen auch auf nachträglich hinzukommende Nebensachen erstrecken, wie etwa, wenn schadhaft gewordenes Zubehör durch neues ersetzt oder nachträglich hinzutretende Pertinenzsachen schon zur Zeit der Verpfändung der Hauptsache "gleichsam in Sicht" gewesen seien.

Dieser Argumentation wird in der neueren Lehre mehrfach gefolgt. So führt Frotz, "Aktuelle Probleme des Kreditsicherungsrechtes", 83, - wie Demelius - aus, bei vorgesehener "Ergänzung" der Pfandsache und bei bloßem Bestandteils- oder Zubehörsaustausch dürfe man im Zweifel annehmen, das Pfandrecht solle nach dem Willen der Parteien auch das neue Objekt erfassen, und vertritt im übrigen uneingeschränkt die Ansicht, die Frage, ob sich das Pfandrecht auch "auf das Hinzugekommene" erstrecke, hänge von der Parteienvereinbarung ab. Auch nach Koziol-Welser, Grundriß<sup>8</sup> II, 113, entscheidet über die Erstreckung des Pfandrechtes auf hinzukommende selbständige Bestandteile und Zubehörstücke der Parteiwille. In gleicher Weise teilen nach Pimmer in Schwimann, ABGB, II, Rz 4 zu § 457, selbständige Bestandteile und Zubehör der Pfandsache nicht automatisch deren rechtliches Schicksal; maßgeblich sei der erklärte Parteiwille. Zwar seien bei der Verpfändung vorhandene selbständige Bestandteile und Zubehör im Zweifel mitverpfändet und würden mit ihrer Trennung im Zweifel pfandfrei. Bei nachträglichem Hinzutreten jedoch sei die Parteienvereinbarung maßgebend, und nur bei schon vorgesehener Ergänzung der Pfandsache oder bloßem Austausch erfasse das Pfandrecht im Zweifel auch das neue Objekt.

Der erkennende Senat schließt sich den zuletzt wiedergegebenen Lehrmeinungen an.

Der Parteiwille ist im Falle einer reinen Sachhaftung in erster Linie aus den im Grundbuch ersichtlichen Urkunden zu erschließen. Nach der Pfandbestellungsurkunde (enthalten im Notariatsakt vom 11.7.1985) wurde die Liegenschaft "samt allem Zubehör" verpfändet. Einen Hinweis darauf, daß künftig neues Zubehör eingebracht werde und sich das Pfandrecht auch hierauf erstrecken solle, enthält die Urkunde nicht. Ein Indiz im gegenteiligen Sinn findet sich in dem auch für die Errichtung des Wohnungseigentums an der strittigen Wohnung der drittverpflichteten Partei maßgeblichen Wohnungseigentumsvertrag vom 4.7.1986

(Gz 11549/1987). In den dort zugleich mit dem Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossenen Kaufverträgen ist nämlich jeweils die Erwirkung einer Abtrennungsbewilligung und der Lastenfreistellung für die verkauften Miteigentumsanteile vorgesehen. Hierauf nimmt übrigens auch Punkt 15 der Pfandbestellungsurkunde vom 11.7.1985 dadurch Bezug, daß für solche Vorgänge ein Treuhänder bestellt wurde. Die betreibende Partei hat nie geltend gemacht, mit den früheren Eigentümern der strittigen Miteigentumsanteile oder mit der drittverpflichteten Partei je eine andere Vereinbarung abgeschlossen zu haben. Wäre das Miteigentumsrecht der drittverpflichteten Partei noch nicht verbüchert, würde das von ihr eingebrachte Zubehör jedenfalls nicht vom Pfandrecht erfaßt sein (siehe die oben wiedergegebenen Ausführungen des Gerichtes zweiter Instanz). Mangels jeglicher Anhaltspunkte dafür, daß das Darlehen nur gewährt wurde, wenn in die einzelnen Wohnungen entsprechende Zubehörsstücke eingebracht würden, erscheint es daher nicht sachgerecht, der betreibenden Partei jetzt ohne ihr Zutun und ohne entsprechende Vereinbarung plötzlich eine Verbesserung ihrer Deckung zu verschaffen. Es ist daher das gesamte strittige Zubehör als nicht vom Pfandrecht erfaßt auszuscheiden.

Zur Entscheidung über den Schätzwert ist das Rechtsmittel der drittverpflichteten Partei inhaltsleer, sodaß es hier bei der Aufhebung iSd Entscheidung der zweiten Instanz, die ja nicht nur mit der Zubehörsentscheidung zusammenhängt, zu verbleiben hat.

Der Kostenvorbehalt erfolgte nach § 78 EO, § 52 ZPO (Zwischenstreit).

**Anmerkung**

E27413

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0030OB00079.91.0828.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19910828\_OGH0002\_0030OB00079\_9100000\_000

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)