jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/3/15 3Ob26/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.03.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Dr. Angst als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei F*** B*** (Austria) Aktiengesellschaft, früher B*** D*** Aktiengesellschaft, Rathausstraße 20, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Walter Riedl und Dr. Peter Ringhofer, Rechtsanwälte in Wien, wider die verpflichtete Partei Josef E***, Angestellter, Wilhelmstraße 44/1/5/13, 1120 Wien, auch Kohlgasse 42/4, 1050 Wien, vertreten durch Dr. Karl Katary, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 325.451,30 sA, infolge des Revisionsrekurses der beigetretenen betreibenden Pfandgläubigerin

Die E*** Ö*** S***-C*** Bank, Graben 21, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Felix Weigert, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 27. Dezember 1988, GZ 46 R 600/88-140, womit der Beschluß des Exekutionsgerichtes Wien vom 13. April 1988, GZ 21 E 128/84-121, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird dahin abgeändert, daß der erstgerichtliche Beschluß in seinem abweisenden Teil wiederhergestellt wird. Die R*** Gesellschaft m.b.H. hat die Kosten ihres Rekurses gegen den Beschluß des Erstgerichtes selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft EZ 668 KG Margarethen mit dem Mietwohnhaus Kohlgasse 42, 1050 Wien, wurde zu TZ 6803/1980 die Abtretung der Hauptmietzinse angemerkt (A 2-LNR 1 a). Die Liegenschaft wurde zur Hereinbringung vollstreckbarer Geldforderungen der betreibenden Bank am 2. April 1987 versteigert und der R*** Gesellschaft m.b.H. zu den genehmigten Versteigerungsbedingungen, wonach "die Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden" sollte, zugeschlagen.

Zur Verteilung des Meistbots von S 2,150.000,- meldete die Revisionsrekurswerberin im Range ihrer Pfandrechte für Darlehensforderungen von S 220.400,- sA in C-LNR 1 a, S 500.000,- sA in C-LNR 2 a und S 2,095.000,- sA in C-LNR 3 a Kapitalforderungen von S 96.226,-, S 448.560,- und S 1,980.575,- an. Sie beantragte die Zuweisung aus dem Meistbot

durch Barzahlung. Die Ersteherin stimmte der Barberichtigung zu. Darauf erklärte der Rechtsvertreter der Pfandgläubigerin "für den Fall der Gesamtzuweisung des Meistbots, daß die eingetragene Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse gelöscht werden kann" (Protokoll über die Verteilungstagsatzung vom 22. Oktober 1987 ON 109).

Im Meistbotsverteilungsbeschluß vom 28. Oktober 1987 wies das Erstgericht das gesamte Meistbot der in den drei ersten Rängen zum Zug kommenden Revisionsrekurswerberin zu, womit deren Kostenforderung von S 13.565,- und die aushaftenden Kapitalforderungen in C-LNR 1 a von S 96.226,- und in C-LNR 2 a von S 448.560,- zur Gänze, die aushaftende Kapitalforderung in C-LNR 3 a (Schuldschein vom 5. März 1980) jedoch nur teilweise berichtigt werden konnten und die letzte Forderung mit dem Teilbetrag von S 388.926,- unberichtigt blieb.

Am 17. November 1987 nahm die Revisionsrekurswerberin mit einem Schriftsatz ihre Zustimmung zur Löschung der Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse zurück. Sie sei zu der verfehlten Zustimmung durch die Äußerung des Richters veranlaßt worden, die im Lastenblatt eingetragenen Pfandrechte würden nach Ausschöpfung des Meistbots gelöscht, dadurch sei auch "die Anmerkung forderungsentkleidet und zu löschen". In Wahrheit führe die Löschung der Pfandrechte nicht zum Untergang der Forderung. Die Abtretung der Hauptmietzinse bleibe bestehen und wirke auch gegen den Ersteher. Es bestehe kein Anlaß zur Löschung der Anmerkung A 2-LNR 1 a.

Das Erstgericht bewilligte am 13. April 1988 auf Ansuchen der Ersteherin die bücherliche Einverleibung ihres mit dem Zuschlag erworbenen Eigentumsrechtes, die Löschung der auf der versteigerten Liegenschaft eingetragenen, von der Ersteherin nicht übernommenen Lasten und Rechte und die Löschung aller auf das Versteigerungsverfahren bezüglichen bücherlichen Anmerkungen (§ 237 Abs 1 und Abs 3 EO), wies aber den Antrag der Ersteherin auf Löschung der Anmerkung A 2-LNR 1 a der Abtretung der Hauptmietzinse ab, weil nach den Versteigerungsbedingungen diese "Anmerkung ohne Anrechnung auf das Meistbot" zu übernehmen sei und die Begünstigte ihre Zustimmung zur Löschung der Anmerkung (rechtzeitig) zurückgenommen habe.

Das Rekursgericht änderte über den Rekurs der Ersteherin den Beschluß ab und ordnete auch die Löschung der Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse an. Es sprach aus, daß der Wert des von der Abänderung betroffenen Streitgegenstandes S 300.000,-

übersteigt. Da die Gläubigerin in der Meistbotsverteilungstagsatzung am 22. Oktober 1987 für den Fall der Gesamtzuweisung des Meistbots ihre Zustimmung zur Löschung der Anmerkung erteilt hatte, habe sie nach Erlassung des Meistbotsverteilungsbeschlusses am 28. Oktober 1987 diese Erklärung nicht mehr wirksam widerrufen können; Prozeßhandlungen, die nicht schon gesetzlich unwiderruflich sind, könnten nur so lange widerrufen werden, als sie nicht zum Gegenstand einer gerichtlichen Entscheidung geworden seien oder der Gegner daraus unmittelbare Rechte erlangte.

Rechtliche Beurteilung

Der zulässige (§ 78 EO; § 528 Abs 2 und § 502 Abs 4 Z 2 ZPO) Revisionsrekurs der Gläubigerin ist berechtigt.

Die Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse zu TZ 6803/1980 beruht offenbar auf der Bestimmung des § 42 Abs 2 Satz 3 MG, die unverändert im § 42 Abs 2 Satz 3 MRG übernommen wurde. Durch § 42 Abs 2 Satz 1 MG war jede Verfügung über Mietzinse in Gebäuden, soferne auf den Mietvertrag die Bestimmungen des MG Anwendung fanden, für rechtsunwirksam erklärt, dadurch aber die Abtretung (Verpfändung) von Hauptmietzinsen zur Sicherung eines zu Instandhaltungszwecken aufgenommenen Darlehens an den Gläubiger nach § 42 Abs 2 Satz 2 MG nicht ausgeschlossen worden. Dritten Personen gegenüber wird diese Abtretung der Hauptmietzinse erst mit der Anmerkung der Abtretung im öffentlichen Buche wirksam, um die unter Beibringung einer einverleibungsfähigen Urkunde angesucht werden kann (vgl zur Wirkung gegen Dritte § 364 c ABGB; § 1095 ABGB; § 1102 ABGB). Rechtsgeschäftliche Verfügungen über erst einzuziehende Hauptmietzinse sind im Anwendungsbereich des MG bzw MRG rechtsunwirksam, soweit sie nicht zur Sicherstellung der Finanzierung von Erhaltungs- (jetzt auch Verbesserungs-)arbeiten erfolgen. Auch in diesem zugelassenen Fall werden sie gegenüber Dritten erst mit der Anmerkung im Grundbuch wirksam (Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 42 MRG; zur Problematik des § 42 Abs 2 Satz 3 MRG != MG kritisch Frotz in Korinek-Krejci, HBzMRG 781). Die Wirkung der vom Verfügungsverbot des § 42 Abs 2 Satz 1 MG (= MRG) ausgenommenen Mietzinsabtretung zwischen den Vertragsteilen richtet sich nach den allgemeinen Regeln und ist nicht von der Anmerkung im Grundbuch abhängig. Die Anmerkung als Rechtswirksamkeitsvoraussetzung ist auch im Verhältnis zu Dritten nicht zwingend, der Gesetzgeber hat jedoch in diesem Bereich an die Publizität besondere Anforderungen gestellt und läßt eine die Vertragsteile bindende Abtretung ohne Wirkung gegen Dritte, solange sie

nicht im Grundbuch angemerkt ist (Frotz aaO). Die Anmerkung der Hauptmietzinsabtretung ist in ihren Wirkungen von der Abtretung selbst zu unterscheiden. Infolge der Anmerkung war die Abtretung der Hauptmietzinse zur Sicherstellung von zu Instandhaltungszwecken bei der Bank aufgenommener Darlehen nicht nur zwischen den Vertragsteilen, sondern auch gegen jeden Erwerber, also auch die Ersteherin wirksam geworden. Selbst im Fall der Löschung der Anmerkung müßte die Ersteherin die von ihrem Einzelrechtsvorgänger getroffene Verfügung weiter hinnehmen. Die Erklärung des Rechtsanwaltes der Bank in der Meistbotsverteilungstagsatzung, in die Löschung der Anmerkung einzuwilligen, blieb ohne Einfluß auf den zwischen der Bank und dem Ersteher wirksam gewordenen Abtretungsvertrag. Die Bank hat nicht in die Aufhebung dieses Vertrages eingewilligt, sondern nur bedingt der Löschung der Anmerkung zugestimmt. Sie konnte diese verfahrensrechtliche Erklärung widerrufen, solange diese nicht zum Gegenstand der gerichtlichen Entscheidung wurde oder ein Beteiligter daraus unmittelbare Rechte erlangte. Über die Löschung der Anmerkung wurde nicht mit dem Beschluß entschieden, mit dem das Erstgericht das Meistbot verteilt und nach dem bücherlichen Rang zur Gänze an die Revisionsrekurswerberin zugewiesen hat, sondern erst nach dem Widerruf dieser Zustimmung mit dem jetzt zu überprüfenden Beschluß im Sinne des § 237 EO. Die Ersteherin kann sich nicht darauf berufen, sie hätte aus der Erklärung schon unmittelbare Recht erlangt. Die Rechtswirksamkeit der Mietzinsabtretung ihr gegenüber ist unabhängig davon eingetreten, ob die Anmerkung nur aufrecht bleibt oder gelöscht wird. Sie selbst hat daher keinen Rechtsanspruch darauf, daß die Anmerkung gelöscht wird und damit die Wirksamkeit der Abtretung künftig Dritten gegenüber nicht mehr einträte.

Da die Zustimmung rechtzeitig zurückgenommen worden war, durfte sie nicht mehr zur Grundlage der sonst nach den Versteigerungsbedingungen und der Rechtslage unzulässigen Löschung der durch die Zuschlagserteilung unberührt bleibenden Anmerkung genommen werden. Zutreffend hat das Erstgericht den Antrag der Ersteherin auf Löschung der Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse abgewiesen. Inwieweit die Abtretung selbst fortwirkt, der durch die fortbestehende Anmerkung weiterhin Rechtswirksamkeit dritten Personen gegenüber zukommt, ob also das oder die Instandhaltungsdarlehen der Bank, zu deren Rückzahlung die Mietzinsabtretung erfolgte, zur Gänze berichtigt sind, wird zwischen der Bank und der Ersteherin im Rechtswege zu klären sein. Die Anmerkung in A 2-LNR 1 a besteht unabhängig von der neben der Mietzinsabtretung erfolgten Besicherung der Darlehen durch Pfandrechtseinverleibung. Auch wenn infolge Erschöpfung des Meistbots und Barzuweisung das Exekutionsgericht nach § 237 Abs 3 EO auf Antrag der Ersteherin die Löschung der von ihr nicht übernommenen Pfandrechte bewilligt wurde, bleibt davon die Anmerkung der Mietzinsabtretung unberührt. Es ist nicht Sache des Exekutionsgerichtes, darüber zu entscheiden, ob die Abtretung ihren Zweck, nämlich die Tilgung der Darlehensschuld erfüllt hat und daher die Bank auch in die Löschung der Anmerkung einzuwilligen hat. Für den letztlich erfolglos gebliebenen Rekurs steht der Ersteherin kein Kostenersatzanspruch zu.

Eine weitere Kostenentscheidung entfällt, weil die Revisionsrekurswerberin Kosten nicht verzeichnet hat.

Anmerkung

E17013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0030OB00026.89.0315.000

Dokumentnummer

JJT_19890315_OGH0002_0030OB00026_8900000_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