jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1979/3/14 3Ob611/78

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.03.1979

Norm

ABGB §986
ABGB §1369
ABGB §1415
ABGB §1425
ABGB §1426
Grundbuchsgesetz §14

Kopf

SZ 52/40

Spruch

Steht dem Gläubiger ein Anspruch auf einen ziffernmäßig bestimmten - hypothekarisch sichergestellten - Betrag zuzüglich eines Erhöhungsbetrages auf Grund einer vereinbarten Wertsicherung zu, so bilden Erhöhungsbetrag und Hauptforderung eine einzige und einheitliche Forderung; bei Erlag nur der Hauptforderung weder Anspruch auf Löschungsquittung noch Löschungserklärung, noch rechtmäßiger, schuldbefreiender Gerichtserlag

OGH 14. März 1979, 3 Ob 611/78 (OLG Linz 4 R 179/77; LG Linz 1 Cg 55/76)

Text

Die aus dem Spruch ersichtliche Pfandrechtseinverleibung ob der dort näher bezeichneten Liegenschaft des Klägers zugunsten des Beklagten grundet sich auf die Pfandbestellungsurkunde vom 26. September 1974.

Diese lautet in ihren wesentlichen Punkten wie folgt:

"1. Mit Kaufvertrag vom 2. April 1974 haben Sie (gemeint der Beklagte) von mir (gemeint der Kläger) die Liegenschaft EZ 20 KG L um einen Kaufpreis von einer Millionsiebenhunderttausend erworben. Der gegenständliche Kaufvertrag wurde von der Grundverkehrskommission noch nicht genehmigt und liegt derzeit bei der Berufungsinstanz in Linz.

2. Ich bestätige, von Ihnen folgende Kaufpreisteilzahlungen erhalten zu haben:

a) im Mai 1974 400 000 S, b) im Juli 1974 300 000 S, c) im Oktober 1974 400 000 S.

3. Sollte daher der gegenständliche Kaufvertrag von der Landesgrundverkehrskommission in Linz als Berufungsinstanz nicht genehmigt werden und sohin dieser Kaufvertrag ungültig sein, bekenne und bestätige ich, als Anzahlung für diesen Kaufvertrag einen Betrag insgesamt 1 100 000 S von Ihnen bar erhalten zu haben und Ihnen sohin diesen Betrag aufrecht schuldig zu sein.

4. Laut Mitteilung der Grundverkehrskommission sollen sich für das Kaufobjekt auch andere Interessenten gemeldet haben, für welche die Genehmigung durch die Grundverkehrskommission zu erwarten ist. Ich verpflichte mich daher,

für den Fall, daß ich gezwungen sein sollte, das Kaufobjekt an einen anderen Interessenten zu verkaufen, Ihnen den anbezahlten Kaufpreis in Höhe von 1 100 000 S unverzüglich mit Abschluß des neuen Kaufvertrages zu bezahlen.

5. Bis zur Rückzahlung der Kaufpreisanzahlungen werden keine Zinsen, jedoch Wertsicherung nach dem Verbraucherpreisindex 1966 vereinbart. Als Ausgangsbasis für die Berechnung der Wertsicherung gelten für die oben angeführten Einzelbeträge auch jene Monate, in denen diese Beträge an mich bezahlt wurden, sohin für 400 000 S die Indexziffer für Mai 1974, für 300 000 S die Indexziffer für Juli 1974 und für 400 000 S jene für Oktober 1974.

6. Als Sicherheit für die Ihnen mir gegenüber zustehende Forderung im Betrag von 1 100 000 S (in Worten: Einemillioneinhunderttausend) und einer hiemit vereinbarten Nebengebührensicherstellung im Betrag von 110 000 S bestelle ich, Eduard K, die mir alleingehörige Liegenschaft EZ 20 KG L zum Pfande und erteile hiemit meine ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Anbotes durch erfolgter Annahme durch Sie, das Pfandrecht für die Forderung des Matthias T im Betrag von 1 100 000 S und einer Nebengebührenkaution im Betrag von 1 100 000 S ob dieser Liegenschaft einverleibt werden könne.

7. Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren gehen zu meinen Lasten .....

In Abänderung des Punktes 4 verpflichte ich mich, die bereits erhaltenen Beträge zurückzubezahlen, sobald der Kaufvertrag, mit dem ich die vertragsgegenständliche Liegenschaft an einen anderen Interessenten verkaufe, rechtskräftig grundverkehrsbehördlich genehmigt ist. Jedenfalls sind diese Beträge jedoch spätestens am 1. Dezember 1975 zur Rückzahlung fällig. In Abänderung des Punktes 7 verpflichte ich mich, die anläßlich der allfälligen grundbücherlichen Durchführung dieses Pfandrechtes auflaufenden Gebühren, also die staatliche Schuldscheinsgebühr und die bücherliche Eintragungsgebühr, zu bezahlen. Die Kosten der Errichtung dieser Urkunde sowie der Rangordnungsgesuche samt Beglaubigungsgebühren, sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr auf Grund des Rangordnungsgesuches tragen hingegen Sie ....."

Die Pfandrechtseinverleibung laut Punkt 6 der eben wiedergegebenen Urkunde wurde grundbücherlich durchgeführt.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger, den Beklagten zur Einwilligung in die Löschung dieses Pfandrechtes zu verurteilen. Hiezu wurde im wesentlichen vorgebracht, der Kläger habe dem Beklagten die Rückzahlung des Betrages von 1 100 000 S mit Rücksicht auf die Nichtigkeit des Kaufvertrages angeboten; der Beklagte habe die Annahme des Betrages jedoch verweigert. Der Betrag sei daher vom Kläger beim Bezirksgericht Urfahr-Umgebung zu 1 Nc 502/76 gemäß § 1425 ABGB gerichtlich hinterlegt worden. Der Beklagte weigere sich, trotz dieser Zahlung eine Freilassungserklärung auszustellen.

Der Beklagte wendete ein, daß über den Liegenschaftskauf noch nicht endgültig - von der Grundverkehrsbehörde - abgesprochen worden sei. Damit das Pfandrecht des Klägers zur Löschung kommen könnte, müßten auch die Wertsicherungsbeträge (328 943 S bis einschließlich Juli 1977) sowie eine spätere, pfandrechtlich nicht sichergestellte Kaufpreisteilzahlung von 420 000 S zurückgezahlt werden.

Zu einer Bezifferung der dem Kläger angelasteten Nebengebühren sah sich der Beklagte "derzeit" nicht in der Lage.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren eingeschränkt, nämlich dahin statt, daß es dem Beklagten zur Einwilligung in die Einverleibung der Löschung seines Pfandrechtes Zug um Zug gegen Zahlung von 1 100 000 S nebst dem sich aus der Wertsicherung gemäß Punkt 5 der Pfandbestellungsurkunde vom 26. September 1974 bis zum Zahlungstage ergebenden Erhöhungsbeträge verpflichtete; das Mehrbegehren, der Beklagte sei zur Ausstellung einer Löschungsquittung unbedingtverpflichtet, wurde abgewiesen.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den von ihm festgestellten Sachverhalt dahin gehend, daß sich der Beklagte im Punkt 4 der Pfandbestellungsurkunde vom 26. September 1974 verpflichtet habe, vom Kläger ab 1. Dezember 1975 die Rückzahlung derjenigen Beträge anzunehmen, die dieser nach dem Inhalt der Pfandbestellungsurkunde dem Beklagten schuldete, gleichgültig, ob bis dahin über die Wirksamkeit der Kaufverträge endgültig abgesprochen sei. Der Beklagte hätte daher ab dem genannten Zeitpunkt den Empfang des Betrages von 1 100 000 S zuzüglich Wertsicherungsbeträge nicht mehr ablehnen dürfen; es handle sich insofern um eine einheitliche Forderung. Der Kläger habe auf diese Forderung jedoch nur einen Teilbetrag von 1 100 000 S, den der Beklagte für sich allein anzunehmen nicht verpflichtet gewesen sei, angeboten bzw. gerichtlich hinterlegt; Anspruch auf Zustimmung des Beklagten zur Löschung der Hypothek habe der Kläger aber nur in dem Falle, daß die Gesamtforderung des Beklagten

einschließlich der Wertsicherungsbeträge, deren Errechnung dem Kläger zugemutet werden könne, getilgt sei. Insofern sei der Klagsanspruch von einer Gegenleistung des Klägers abhängig. Da dieser seine grundsätzliche Bereitschaft, die Gegenleistung zu erbringen, habe erkennen lassen, sei seinem Begehren mit der Einschränkung stattzugeben gewesen, daß es Zug um Zug gegen Zahlung von 1 100 000 S sowie der Wertsicherungsbeträge seitens des Klägers zu erfüllen sei. Auf Nebenforderungen des Beklagten sei hingegen nicht Bedacht zu nehmen gewesen, weil dieser zum Bestand derartiger Forderungen trotz ausdrücklicher Aufforderung keine Prozeßbehauptungen aufgestellt habe; die weiteren Zahlungen des Beklagten von 420 000 S seien nicht hypothekarisch sichergestellt worden.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil mit dem Ausspruch, daß der Wert des Streitgegenstandes 60 000 S übersteigt. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens und einer unbedenklichen Beweiswürdigung. Es billigte ferner im wesentlichen die Rechtsansicht des Erstgerichtes.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Beklagten Folge. Das angefochtene Urteil wurde dahin abgeändert, daß die Entscheidung über das Klagebegehren wie folgt zu lauten hat:

"Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, in die Einverleibung der Löschung des zu ihren Gunsten in COZ 68 im Range COZ 66 ob der Liegenschaft EZ 20 KG einverleibten Pfandrechtes für die Forderung im Betrage von 1 100 000 S einzuwilligen, wird abgewiesen."

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Von primärer Bedeutung bei der Beurteilung der Berechtigung der vorliegenden Rechtsmittel und darüber hinaus des Klagebegehrens ist, daß der Rückforderungsanspruch von 1 100 000 S samt dem Erhöhungsbetrag auf Grund der vereinbarten Wertsicherung - daß eine solche Werterhöhung eingetreten ist, wird vom Beklagten nicht bestritten - eine einzige und einheitliche Forderung darstellt (vgl. SZ 34/106; NZ 1973, 79). Da der Kläger die Einverleibung der Löschung des gegenständlichen Pfandrechtes infolge Schuldtilgung (durch Gerichtserlag des Betrages von 1 100 000 S nach § 1425 ABGB wegen Verweigerung der Annahme der Zahlung dieses Betrages) begehrt, ist hier nicht von ausschlaggebender Bedeutung, ob das Pfandrecht ausdrücklich nur zur Besicherung des ursprünglichen Forderungsbetrages von 1 100 000 S eingeräumt wurde (vgl. NZ 1973, 79) oder ob mit "obligatorischer Wirkung" darüber hinaus auch zur Sicherung der jeweils sich aus allenfalls eingetretenen Wertänderungen ergebenden Gesamtforderung (vgl. SZ 10/88). Entscheidend ist hier vielmehr, ob dem Gerichtserlag schuldtilgende Wirkung zukommt. Zufolge § 1369 ABGB hat der Pfandgläubiger nach Tilgung der sichergestellten Forderung das Pfand zurückzustellen bzw. bei Hypotheken eine Löschungsurkunde zur Bewirkung der Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes auszustellen (Klang [2] VI, 253; 255; NZ 1973, 79 u. a.). Die mangelnde Bereitschaft des Pfandgläubigers, die hypothekarisch sichergestellte Forderung anzunehmen, begrundet demnach - entgegen den Revisionsausführungen des Klägers - noch keinen Anspruch auf Ausstellung einer Löschungsquittung. Der Pfandschuldner hat in diesem Fall vielmehr die Schuldtilgung nach Maßgabe des § 1425 ABGB herbeizuführen. Der Kläger hat im vorliegenden Fall nach dieser Vorschrift den Betrag von 1 100 000 S gerichtlich hinterlegt. Geht man hier davon aus, daß sich die ursprüngliche Forderung von 1 100 000 S infolge eingetretener Wertänderungen erhöht hat, so stellt der Erlag des Betrages von 1 100 000 S nur eine Teilzahlung dar. Eine solche braucht der Gläubiger gemäß § 1415 ABGB aber - mangels gegenteiliger Vereinbarung mit dem Schuldner - nicht annehmen. Allerdings könnte eine solche Vereinbarung ausdrücklich oder schlüssig erfolgen. In der Regel wird nun zwar - abgesehen von den sonstigen Umständen des Einzelfalles - die Vereinbarung der Teilbesicherung einer Forderung für eine solche schlüssige Vereinbarung sprechen. Diese Schlußfolgerung wird aber, wieder abgesehen von - den sonstigen Umständen des Einzelfalles, dann nicht berechtigt sein, wenn die Teilbesicherung nur deshalb erfolgte, weil eine Besicherung der Gesamtforderung nach Grundbuchsrecht oder sonstigen Rechtsvorschriften unzulässig ist, wie dies auch auf den hier vorliegenden Fall der Besicherung des valorisierten Teiles der Gesamtforderung zutrifft. Im vorliegenden Fall wurde eine ausdrückliche Verpflichtung des Beklagten zur Annahme einer Teilzahlung (1 100 000 S) nicht einmal behauptet. Das Erstgericht hat diesbezüglich festgestellt, daß bei der Errichtung der Pfandbestellungsurkunde nichts darüber gesprochen wurde, ob vor einer Löschung der Hypothek auch "alle Nebengebühren und Valorisierungsbeträge" zu tilgen seien. Aber auch eine schlüssige Vereinbarung kann aus der Pfandbestellungsurkunde allein - zusätzliche Abmachungen wurden weder behauptet noch festgestellt - nach den vorstehenden Ausführungen nicht abgeleitet werden.

Zur Rechtmäßigkeit des Erlages einer Forderung nach § 1425 ABGB ist - mangels gegenteiliger Vereinbarung der Parteien - der Erlag des vollen geschuldeten Betrages erforderlich (Gschnitzer in Klang[2] VI, 413; JBl. 1937, 411 u. a.; zuletzt 7 Ob 539/78). Beachtet man die oben dargelegten Rechtsgrundsätze, so ergibt sich, daß der Kläger im vorliegenden Fall durch die Zahlung des Betrages von 1 100 000 S nur eine Teilzahlung geleistet hätte. Der Kläger war aber mangels einer gegenteiligen Vereinbarung der Parteien nicht verpflichtet, diese Teilzahlung anzunehmen. Der Gerichtserlag von 1 100 000 S hat daher keine schuldbefreiende Wirkung. Daraus ergibt sich weiter, daß der Kläger überhaupt noch keine schuldtilgende Zahlung auf die Pfandforderung geleistet hat. Der Kläger kann daher vom Beklagten noch nicht die Einwilligung in die Einverleibung der Löschung des Pfandrechtes (samt Nebengebührensicherung) begehren. Mangels eines -fälligen - Anspruches muß das Klagebegehren abgewiesen werden. Eine Verurteilung des Beklagten zur Einwilligung in die Pfandrechtslöschung Zug um Zug gegen volle Zahlung der besicherten Forderung kommt zufolge der Bestimmung des § 1369 ABGB nicht in Frage (vgl. Klang[2] V, 253, 255; Rspr. 1935/212 u. a.), zumal der Kläger hier ein derartiges Begehren nicht gestellt, vielmehr die in diese Richtung gehenden Entscheidungen der Vorinstanzen sogar ausdrücklich in zweiter und dritter Instanz bekämpft hat.

Da das Klagebegehren schon aus vorstehenden Erwägungen - Rechtsunwirksamkeit des Gerichtserlages - abzuweisen ist, kann unerörtert bleiben, ob zur Erwirkung der Löschung des gegenständlichen Pfandrechtes eine rechtswirksame, d. h. angenommene Zahlung des Teilbetrages von 1 100 000 S genügen würde (vgl. NZ 1973, 79) oder ob hiezu auch, wie dies die Vorinstanzen meinen, der entsprechende Valorisierungsbetrag, also die Gesamtforderung, bezahlt werden müßte (vgl. SZ 10/88). Es kann aber auch unerörtert bleiben, ob und welche "Nebengebühren" als Voraussetzung für die gänzliche Pfandrechtslöschung bezahlt werden müßten sowie ob hier überhaupt eine rechtswirksame Nebengebührensicherstellung vorliegt (vgl. hiezu etwa SZ 37/123; EvBl. 1973/221).

Es erweist sich sohin das Klagebegehren aus vorstehenden Erwägungen als gänzlich unberechtigt. Es erübrigt sich demnach, auf die weiteren Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsmittelschriften noch einzugehen.

Anmerkung

Z52040

Schlagworte

Wertsicherung und Hauptforderung

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1979:0030OB00611.78.0314.000

Dokumentnummer

JJT_19790314_OGH0002_0030OB00611_7800000_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