

TE OGH 1970/6/2 8Ob130/70

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.06.1970

Kopf

SZ 43/93

Spruch

Geht die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft der Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens im Range vor, besteht für den durch sie gesicherten Berechtigten keine Gefahr des Verlustes dieser Liegenschaft durch die Zwangsversteigerung

OGH 2. Juni 1970, 8 Ob 130/70 (OLG Wien 7 R 8/70; KG Wr Neustadt 1 Cg 110/69).

Text

Mit Kaufvertrag v 27. April 1966 (Beil F) verkaufte der Kläger an den Beklagten die Liegenschaften EZ 389 KG St und EZ 106 KG G sowie einige Grundstücke der EZ 107 KG G um den Kaufpreis von 5.000.000 S, der zum Teil durch Übernahme von Lasten, zum Teil bei grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechts in bar und im übrigen in 20 Halbjahresraten von 160.000 S zu berichtigen war. Mit dem weiteren Kaufvertrag v 27. April 1966 (Beil B) verkaufte der Kläger an den Beklagten auch die restliche Liegenschaft EZ 107 KG G um den Betrag von 300.000 S, der wertgesichert nach grundbücherlicher Einverleibung des Beklagten fällig sein sollte. Mit einem Schreiben vom gleichen Tage (Beil C) übermittelte der Kläger den zuletzt genannten Kaufvertrag an den an Treuhänder beider Parteien fungierenden Notar Dr Julius Z und ermächtigte ihn, den Beklagten unter bestimmten Bedingungen in das Grundbuch eintragen zu lassen. Als eine solche Bedingung galt neben dem Ableben des Klägers laut P 5 des Schreibens das "Bestehen einer Gefährdung durch Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens". Zur Sicherung wurden Dr Julius Z eine Vorkaufsrechtseinräumung, ein Anbotsschreiben über eine Kautionshypothek und Rangordnungen der Veräußerung übergeben. Diese Regelung wurde getroffen, weil der Kläger noch bis zu seinem Ableben Eigentümer eines etwa 4 ha großen Gutsteils bleiben wollte, weil er Kammerrat der Bezirksbauernkammer und Mitglied der Grundverkehrsbezirkskommission war und auch im dort befindlichen Wohnhaus bleiben wollte; es sollten aber auch Vorkehrungen getroffen werden, daß dem Beklagten auch dieser inmitten des mit Kaufvertrag Beil F erworbenen übrigen Guts gelegten Teil nicht entgehen könne. Den P 5 des Schreibens Beil C formulierte hiebei der vom Beklagten als Rechtsberater beigezogene, bei ihm angestellte Jurist Rudolf E. Laut Schreiben Beil C erhielt Dr Julius Z vereinbarungsgemäß fünf vom Kläger beglaubigt unterfertigte Gesuche um Anmerkung der Rangordnung für die Veräußerung der EZ 107 KG G, mit denen Dr Julius Z Rangordnungsbescheide erwirkte, die er in Verwahrung hielt. Eine solche Rangordnung der Veräußerung wurde bei der EZ 107 KG G, die nur mehr die noch im Eigentum des Klägers verbliebenen Grundstücke umfaßte, am 24. April 1968 mit Wirkung auf die Dauer eines Jahres unter TZ 2749/68 des Bezirksgerichtes N angemerkt.

Der Kläger war auf Grund eines mit seiner geschiedenen Ehefrau Marianne H geführten Rechtsstreites verpflichtet, ihr einen Betrag von 421.072.03 S zu bezahlen. Da nur teilweise Zahlung erfolgte, beantragte der Rechtsvertreter der

Marianne H am 4. Dezember 1968 zur Hereinbringung eines Restbetrages von 264.654,88 S s A die Zwangsversteigerung der Liegenschaft EZ 107 KG G, die mit Beschluß v 11. Dezember 1968 bewilligt wurde. Am 5. Dezember 1968 langte zu TZ 8227/68 des Bezirksgerichtes N ein von Dr Julius Z namens des Beklagten verfaßtes Grundbuchsgesuch auf Einverleibung des Eigentumsrechtes des Beklagten auf Grund des Kaufvertrages v 27. April 1966, Beil B, im Range des vorgelegten Rangordnungsbescheides v 24. April 1968 bei der EZ 107 KG G ein. Diesem Gesuch wurde vom Bezirksgericht N am gleichen Tage stattgegeben. Wegen gänzlicher Begleichung der Forderung der Marianne H aus einem Darlehen der Volksbank G am 10. Dezember 1968 wurde auf Grund einer Exekutionseinstellungsermächtigung der Marianne H v 13. Dezember 1968 und eines am 23. Dezember 1968 eingelangten Exekutionseinstellungsantrages das Zwangsversteigerungsverfahren mit Beschluß v 30. Dezember 1968 eingestellt.

Der Kläger beehrte das Urteil, der Beklagte sei schuldig, in die Löschung seines Eigentumsrechtes an der Liegenschaft EZ 107 KG G und die Einverleibung des Eigentumsrechtes an dieser Liegenschaft für den Kläger einzuwilligen. Eine Bedingung für die bücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes des Beklagten an der Liegenschaft EZ 107 KG G sei nicht eingetreten, da keine Gefährdung des Beklagten durch Zwangsversteigerung bestanden habe.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt und stellte im wesentlichen fest: Am 27. April 1966 sei weder darüber, wann "Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens" noch "Gefährdung" vorliege, gesprochen worden, auch nicht, ob der Begriff "Gefährdung" objektiv oder subjektiv zu verstehen sei. Einwendungen gegen den von Rudolf E gewählten Text seien weder vom Kläger noch von dessen Rechtsbeistand gemacht worden. Rudolf E habe die Absicht verfolgt, mit P 5 des Schreibens Beil C eine Vorkehrung für den Fall zu treffen, daß die Anmerkungen der Rangordnung für die Veräußerung nicht ausreichen sollten, um dem Beklagten die Erlangung des Eigentumsrechtes laut Kaufvertrag Beil B zu sichern. Rechtlich führte das Erstgericht aus, daß die Vereinbarung Beil C P 5 dem Beklagten nur das Recht einräumte, die Eintragung seines Eigentums vorzunehmen, sobald die übrigen Sicherungen, insb die Rangordnungen, nicht mehr ausreichten. Nur dann habe eine Gefährdung angenommen werden können. Mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 57 GBG und die einjährige Gültigkeit der Rangordnungsanmerkung habe weder am 5. Dezember 1968 noch bis zur Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens eine Gefahr für den Beklagten bestanden, den Kaufgegenstand durch Zwangsversteigerung zu verlieren, da er die der Rangordnung nachfolgenden Eintragungen noch bis zum 24. April 1969 löschen lassen hätte können. Dafür, daß der Kläger bis zu diesem Zeitpunkt nicht bezahlen werde (könne oder wolle), hätten keine Anhaltspunkte bestanden. Im übrigen habe sich der Beklagte durch seinen Rechtsberater eines allenfalls undeutlichen Ausdrucks bedient, sodaß er sich eine Auslegung zu seinem Nachteil gefallen lassen müsse; unter "Gefährdung" müsse daher nicht der Eindruck einer Gefahr, sondern eine tatsächliche Gefahrenlage verstanden werden.

Das Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts, übernahm dessen Feststellungen, trat dessen rechtlicher Beurteilung bei und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 15.000 S übersteige.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision des Beklagten nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Nach den Feststellungen der Untergerichte wurde von den Parteien über die Bedeutung des P 5 des Schreibens v 27. April 1966, Beil C, nicht gesprochen. Das Schreiben ist daher, wie es auch die Untergerichte getan haben, nur aus seinem Inhalt auszulegen. Diese Auslegung gehört nach ständiger Rechtsprechung zur rechtlichen Beurteilung (EvBl 1959/184 u v a). Aus dem Wortlaut des P 5 des erwähnten Schreibens ist, wie den Untergerichten beizupflichten ist, zu schließen, daß nicht die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens allein schon genügen sollte, dem Beklagten die Einverleibung seines Eigentumsrechtes bei der EZ 107 KG G zu gestatten; bei einem solchen Vertragswillen hätte es nämlich genügt, den P 5 dahin zu formulieren, daß allein die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens dem Beklagten die Einverleibung seines Eigentumsrechtes ermögliche. Wenn dazu aber noch das Wort "Gefährdung" gebraucht wurde, kann dies, wenn die Parteien nichts anderes vereinbarten, nur dahin verstanden werden, daß zur Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens noch eine hiedurch herbeigeführte konkrete Gefährdung des Beklagten hinzukommen mußte. Allein diese Auslegung entspricht auch der unbestrittenermaßen gegebenen, dem Beklagten bei Abschluß der Verträge vom 27. April 1966 bekannten Sachlage, wonach der Kläger Wert darauf legte, bis

zu seinem Ableben Eigentümer der EZ 107 KG G zu bleiben, sodaß nur echte konkrete Gefährdungssituationen des Beklagten, wie sie im Schreiben Beil C festgehalten wurden, Voraussetzung für die Zustimmung des Klägers zur Einverleibung des Eigentumsrechtes des Beklagten sein konnten.

Eine solche Gefährdung wurde aber für den Monat Dezember 1968, während dessen allein das Zwangsversteigerungsverfahren gegen den Kläger anhängig war, von den Untergerichten mit Recht verneint, weil der Beklagte bis April 1969 durch eine Anmerkung der Rangordnung im Grundbuch gesichert war. Die grundbücherliche Anmerkung der Rangordnung hatte die Wirkung, daß das Recht des Beklagten durch der Rangordnung nachfolgende Eintragungen im Grundbuch bis zum Ablauf der Wirksamkeit der Rangordnungsanmerkung nicht beeinträchtigt werden konnte (Bartsch Grundbuchgesetz[7] 482 nach Anm 25). Der Beklagte konnte daher ohne Rücksicht auf die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens damit rechnen, sein Eigentum noch bis zum April 1969 im Range der Anmerkung eintragen zu lassen (§ 56 Abs 1 GBG) und sodann die Löschung der Eintragungen, die nach Überreichung des Anmerkungsgebietes erwirkt worden wären, begehren zu können (§ 57 Abs 1 GBG). Da der Rang der Rangordnung dem Rang der Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens voranging, hätte der Beklagte diese Anmerkung noch löschen lassen können. Das Exekutionsgericht hätte daraufhin das allenfalls noch anhängige Zwangsversteigerungsverfahren einstellen müssen (Heller - Berger - Stix Komm z EO[4] P 4 dd zu §§ 133 - 138 EO, 1088; vgl auch Feil, Angewandtes Grundbuchsrecht, 176); hätte das Exekutionsgericht dies unterlassen, hätte der Beklagte als Eigentümer der Liegenschaft EZ 107 KG G auch noch gem § 37 EO Widerspruch gegen die Exekutionsführung erheben und so die Einstellung der Exekution erreichen können. Er hätte, wie die Revisionsbeantwortung richtig hervorhebt, gem § 170 Z 5 EO darüber hinaus noch im Versteigerungstermin sein Eigentumsrecht an der Liegenschaft, welches die Versteigerung unzulässig gemacht hätte, anmelden können. Der Beklagte war demnach durch die Bewilligung der Zwangsversteigerung allein noch nicht konkret in seinen Rechten gefährdet und hätte zumindest noch zuwarten können. Bereits sechs Tage nach Bewilligung der Zwangsversteigerung wurde die betreibende Gläubigerin Marianne H voll befriedigt. Gerade der Beklagte konnte annehmen, daß der Kläger in der Lage sein werde, verhältnismäßig rasch das erforderliche Kapital aufzutreiben, da allein die Forderungen gegen den Beklagten aus dem Kaufvertrag Beil F ausreichen mußten, um Sicherheit für ein Darlehen in der Höhe von einigen 100.000 S zu bieten. Es kann somit dem Kläger bei Auslegung der Urkunde Beil C nicht unterstellt werden, daß er allein den formellen Tatbestand der Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens genügen lassen wollte, um die zu seinen Lebzeiten noch nicht gewünschte Einverleibung des Beklagten als Eigentümer der EZ 107 KG G zu ermöglichen.

Anmerkung

Z43093 8Ob130.70

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1970:0080OB00130.7.0602.000

Dokumentnummer

JJT_19700602_OGH0002_0080OB00130_7000000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at