jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1957/2/13 7Ob45/57

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.02.1957

Norm

Grundbuchsgesetz 1955 §20 litb
Mietengesetz §42

Kopf

SZ 30/12

Spruch

Die Teilabtretung der Hauptmietzinse kann sich auf die Zinse einzelner Bestandobjekte, auf einen Teil des Zinses bis zu einem bestimmten Vielfachen des Friedenskronenzinses oder auf den Anteil eines Miteigentümers beschränken.

Entscheidung vom 13. Februar 1957, 7 Ob 45/57.

I. Instanz: Bezirksgericht Favoriten; II. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien.

Text

Da sich Anna B., Eigentümerin eines Viertelanteiles der Liegenschaft EZ. 1546 Grundbuch F., weigerte, der Aufnahme eines Darlehens von zirka 115.000 S für Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten und der Pfandbestellung zuzustimmen, wandte sich Rudolf F., Eigentümer von drei Viertelanteilen, an das Bezirksgericht Favoriten, das mit Beschluß vom 17. Jänner 1956 diese Verfügungen nach Maßgabe der im Verfahren nach § 7 MietG. zu fällenden Entscheidung bewilligte und die Zustimmung der Anna B. ersetzte. Am 23. Mai 1956 kam zu 5 Msch 67/56 des Bezirksgerichtes Favoriten ein Vergleich zwischen Rudolf F. und den Mietern zustande, worin ein Gesamterfordernis von 114.880 S 69 g für die beabsichtigten Arbeiten festgestellt wurde. Die Z.-Sparkasse gewährte hiefür ein Darlehen von 115.000 S. Der auf beide Miteigentümer lautende, aber nur von Rudolf F. unterfertigte Schuldschein vom 25. Juli 1956 enthält außer der Verpfändung der EZ. 1546 Grundbuch F. die Abtretung der Hauptmietzinse gemäß § 42 Abs. 2 MietG. samt Zustimmung zur bücherlichen Anmerkung und die Verpflichtung zur vorbehaltlosen Löschung eines zugunsten der Z.- Sparkasse haftenden Pfandrechtes gemäß § 469a ABGB. sowie die Einwilligung zur bücherlichen Anmerkung dieser Verpflichtung.

Das Erstgericht bewilligte auf Grund des Beschlusses vom 17. Jänner 1956, 1 Nc 1187/55-20, und der Ausfertigung des am 23. Mai 1956 zu 5 Msch 67/56 geschlossenen Vergleiches auf Antrag der Z.-Sparkasse ob der ganzen Liegenschaft die Einverleibung des Pfandrechtes für die Darlehensforderung von 115.000 S samt Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen sowie einer Nebengebührenkaution, weiters die Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse sowie der Verpflichtung zur vorbehaltlosen Löschung der Vorhypothek.

Infolge Rekurses der Vierteleigentümerin Anna B. bestätigte das Rekursgericht wohl die Pfandrechtseinverleibung, wies aber den Antrag auf Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse und auf Anmerkung der Verpflichtung zur vorbehaltlosen Löschung der Vorhypothek, und zwar in Ansehung der ganzen Liegenschaft, mit der Begründung ab,

diese Eintragungen seien bezüglich der Anna B. urkundenmäßig nicht gedeckt; eine Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse komme nur bezüglich des ganzen Grundbuchskörpers in Betracht; die Anmerkung der Löschungsverpflichtung müsse sich auf jenen Liegenschaftsanteil erstrecken, auf dem das Pfandrecht hafte; dem Akt sei nicht zu entnehmen, daß dies nur der Anteil des Rudolf F. sei.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Revisionsrekurs der Z.-Sparkasse hinsichtlich des der Anna B. zugeschriebenen Viertel-Liegenschaftsanteiles nicht Folge, stellte aber im übrigen den erstgerichtlichen Beschluß wieder her.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Der Revisionsrekurs der Z.-Sparkasse bekämpft die Auffassung des Rekursgerichtes, daß hinsichtlich der Anna B. die urkundenmäßige Verpflichtung fehle. Diese Rüge ist nicht berechtigt. Es mag richtig sein, daß sowohl die Abtretung der Hauptmietzinse als auch die Verpflichtung zur vorbehaltlosen Löschung einer Vorhypothek in der Regel zu den Bedingungen einer Darlehensgewährung, wie sie im vorliegenden Fall erfolgte, gehören. Da der Beschluß des Außerstreitrichters vom 17. Jänner 1956 darüber nichts enthält - der Vergleich vom 23. Mai 1956 scheidet hier schon begrifflich aus -, fehlt die Supplierung einer rechtsgeschäftlichen Erklärung der Anna B. Daran vermag der Hinweis des Revisionsrekurses, die Einverleibung des Pfandrechtes sei auch für die Zinsen- und Nebengebührenforderung bewilligt worden, obgleich der Beschluß vom 17. Jänner 1956 dies nicht ausspreche, nichts zu ändern. Die Zinsabtretung ist eine von der Hypothek durchaus verschiedene, selbständige Sicherstellung und Befriedigungsmöglichkeit; sie kann nach dem Wortlaut des Gesetzes ohne Beibringung einer darauf bezüglichen Urkunde nicht im Grundbuch eingetragen werden. Ebenso ist die Verpflichtung zur Löschung einer Vorhypothek begrifflich von der Bestellung eines neuen Pfandrechtes so verschieden, daß hiefür eine gesonderte Erklärung gefordert werden muß.

Dem Rekurs der Anna B. wurde infolgedessen mit Recht in diesem Belange Folge gegeben, doch vermag der Oberste Gerichtshof die Ansicht des Rekursgerichtes, dies müsse zur Abweisung des Anmerkungsantrages auch bezüglich des Rudolf F. führen, nicht zu teilen.

Was die Abtretung der Hauptmietzinse betrifft, besteht materiellrechtlich kein Hindernis, sie auf einen Teil der Erträgnisse zu beschränken, wie schon die Bestimmungen des § 8 Abs. 2 MietG. erkennen lassen. Die Teilabtretung kann in verschiedenen Formen auftreten (z. B. Abtretung des Zinses einzelner Bestandobjekte, Abtretung bis zu einem bestimmten Vielfachen des Friedenskronenzinses, Abtretung durch einen Quoteneigentümer). Sie anmerken zu lassen, besteht grundbuchsrechtlich kein Hindernis (vgl. hiezu Peter, Die Anmerkung gemäß § 42/2 MietG., S. 27; Hellmer in der GerZ. 1929 S. 323 ff., offenbar unter Bezugnahme auf die Entscheidung NotZ. 1929 S. 238 = MietSlg. 14.168; Bartsch, Das österreichische allgemeine Grundbuchsgesetz, 7. Aufl. S. 537). Rudolf F. hat die erforderliche Urkunde jedenfalls ausgestellt.

Auch hinsichtlich der Anmerkung der Löschungsverpflichtung besteht kein grundbuchsrechtliches Bedenken gegen eine auf einen Miteigentümer beschränkte Bewilligung. Haftet eine Hypothek auf einer mehreren Miteigentümern gehörigen Liegenschaft, bestehen Verhältnisse, die jenen der Simultanhypothek nahekommen (vgl. Klang

2. Aufl. II 459 zu § 457 ABGB.; SZ. XV 192, ZBl. 1935 Nr. 225). Der Gläubiger kann einen Miteigentümer aus der Haftung entlassen (GlU. 4088), er kann volle Befriedigung aus einem der Anteile begehren (SpR. 186 = GlUNF. 3057), es kann aber auch zur Aufteilung der Totalhypothek auf die einzelnen Miteigentumsanteile kommen (vgl. Bartsch a. a. O. S. 395 und die dort angeführte Judikatur). Es ist nicht einzusehen, warum ein Miteigentümer in solchen Fällen - gegebenenfalls unter Berücksichtigung des in §§ 222, 238 EO. normierten Ausgleichungsprinzips - nicht vom Recht des Rangvorbehaltes Gebrauch machen könnte. Daraus ergibt sich aber weiters die Zulässigkeit der Anmerkung der Verpflichtung eines Quoteneigentümers eine Hypothek vorbehaltlos löschen zu lassen.

Da die Vorhypothek auf der ganzen Liegenschaft haftet, war die Z.- Sparkasse berechtigt, auf Grund der im Schuldschein vom 25. Juli 1956 enthaltenen Erklärung des Rudolf F. die Anmerkung der Verpflichtung zur vorbehaltlosen Löschung wenigstens in Ansehung seines Anteiles zu begehren.

Daß sich die Ausführungen des Revisionsrekurses auf die Bekämpfung der Ansicht des Rekursgerichtes beschränkten, die begehrten Anmerkungen seien urkundenmäßig nicht gedeckt, ist kein Hindernis, ihm bezüglich des Anteiles des Rudolf F. Folge zu geben, da der Oberste Gerichtshof die Rechtslage nach allen Seiten zu prüfen hat und damit nichts anderes bewilligt wird als beantragt war (§ 96 GBG. 1955).

Anmerkung

Z30012

Schlagworte

Abtretung der Hauptmietzinse, Beschränkungen, Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse, Teilabtretung, Beschränkung einer Teilabtretung der Hauptmietzinse, Hauptmietzinse, Teilabtretung, Beschränkungen, Mietzins, Teilabtretung, Beschränkungen, Teilabtretung der Hauptmietzinse, Beschränkungen, Zession der Hauptmietzinse, Beschränkungen, Zins Teilabtretung, Beschränkungen

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1957:0070OB00045.57.0213.000

Dokumentnummer

JJT_19570213_OGH0002_0070OB00045_5700000_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