

TE OGH 2009/3/24 5Ob10/09w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin U***** B***** A***** AG (vormals B***** A***** C***** AG), *****, wegen Eintragungen in der EZ ***** Grundbuch 83020 Wörgl-Kufstein, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin, vertreten durch Brandstetter Pritz & Partner Rechtsanwälte KEG in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 22. September 2008, GZ 51 R 78/08g, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Kufstein vom 28. Mai 2008, TZ 2324/08-3, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Ob der EZ ***** GB 83020 Wörgl-Kufstein ist zu B-LNR 60 und 61 das mit Wohnungseigentum an Top 44 verbundene Eigentumsrecht für Petra und Helmut F***** einverleibt. Im Lastenblatt dieser Liegenschaft ist ob diesen Anteilen zu C-LNR 120a zu Gunsten der Antragstellerin das Pfandrecht im Höchstbetrag von 97.500 EUR einverleibt.

Unter Vorlage einer als „Berichtigungsurkunde“ bezeichneten Erklärung vom 2. Mai 2008 begehrt die Antragstellerin, beim Pfandrecht C-LNR 120a die Anmerkung der Umwandlung in eine Festbetragshypothek im Betrag von 97.500 EUR zu bewilligen. Die genannte Urkunde enthält die Erklärung der Antragstellerin und der beiden Kreditnehmer und Pfandbesteller, dass mit dem Höchstbetragspfandrecht C-LNR 120a nur ein einmaliger, nicht wieder ausnützbarer Kredit über 75.000 EUR besichert worden sei. Aus diesem Grund hätten die Vertragsteile mit dinglicher Wirkung vereinbart, den haftenden Kreditrahmen auf die einzelne durch den genannten Kredit begründete Forderung zu reduzieren und das eingetragene Höchstbetragspfandrecht in eine Festbetragshypothek im eingetragenen Umfang von 97.500 EUR umzuwandeln.

Mit Beschluss vom 28. Mai 2008 wies das Erstgericht den Antrag auf Anmerkung der Umwandlung des Höchstbetragspfandrechts ab. Die Abänderung, Aufhebung oder Beschränkung eines dinglichen Rechts bedürfe eines Antrags auf Einverleibung. Mit der beantragten Anmerkung könne nach herrschender Ansicht keine Rechtsänderung herbeigeführt werden. Ein Fall der Einlösung iSd §§ 1422, 1358 ABGB liege nicht vor.

Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragstellerin nicht Folge.

Die Eintragung einer Höchstbetragshypothek nach § 14 Abs 2 GBG diene nicht nur der Sicherung einer einzelnen

Forderung, sondern der Sicherung aller im Rahmen eines ganzen Schuldverhältnisses für die Dauer seines Bestands jeweils entstehenden Forderungen. Es erlösche daher auch nicht bereits durch Tilgung oder teilweise Tilgung entstandener (Einzel-)Forderungen, sondern erst mit Beendigung des gesamten Grundverhältnisses.

Im Schrifttum werde überwiegend die Meinung vertreten, dass die Umwandlung einer Höchstbetragshypothek in eine Verkehrshypothek durch Einverleibung des Pfandrechts für die tatsächlich entstandene Forderung im Rang der Höchstbetragshypothek zu erfolgen habe und die von einzelnen Autoren vertretene Alternative einer bloßen Anmerkung der Wirksamkeit des Pfandrechts für den erschöpften Teil des Höchstbetrags mangels gesetzlicher Grundlage unzulässig sei. Das Rekursgericht schließe sich der ersteren, von Klang (in Klang² II 420), Goldschmidt (in Goldschmidt/Diettrich/Peters, Die Verfassung von Grundbucheintragungen S 159 und 333) sowie Feil (in Feil, Angewandtes Grundbuchsrecht S 113), weiters von den Rechtsmittelsenaten der Landesgerichte Linz und für Zivilrechtssachen Wien vertretenen Auffassung an. Die beantragte bloße Anmerkung der Umwandlung finde weder im § 20 lit b GBG noch sonst im Gesetz Deckung; nicht zuletzt bedürfe auch die bloß deklarative Eintragung eines außerbücherlichen Hypothekenübergangs nach der Rechtsprechung der Eintragsart der Einverleibung (RIS-Justiz RS0011276; 5 Ob 94/95).

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige, und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage der bücherlichen Durchführungsart der Umwandlung einer Höchstbetrags- in eine Festbetragshypothek - soweit überblickbar - keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe.

Der wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revisionsrekurs macht zunächst geltend, dass es nach der Rechtsprechung im Falle einer Forderungseinlösung ohne weiteres zur Umwandlung der Höchstbetrags- in eine Verkehrshypothek komme. Der bücherlichen Eintragung komme in diesen Fällen nur deklarative Bedeutung zu.

Die in der Rekursentscheidung zitierten, den Standpunkt der Antragstellerin stützenden Literatur- und Judikaturstimmen (Bartsch GBG7, 265 [welcher allerdings einräumt, dass die Einverleibung die gewöhnliche Art der Eintragung des Pfandrechts für die existent gewordene Forderung sei, die den Bestimmungen des Grundbuchgesetzes nicht entgegenstehe]; Jaksch, Handbuch des Kreditwesens, 105; LG Eisenstadt 13 R 12/97f) seien überzeugender als die der angefochtenen Entscheidung zugrunde liegende Gegenposition.

Dem Rekursgericht sei insbesondere nicht beizupflichten, dass die begehrte Anmerkung im Gesetz keine Deckung finde, weil § 20 lit b GBG keine erschöpfende Aufzählung der für eine Anmerkung in Frage kommenden Umstände enthalte. Allgemein werde über den Wortlaut des Gesetzes hinaus eine Anmerkung für zulässig erachtet, wenn sie wegen des Prinzips der Grundbuchwahrheit geboten erscheine (Dittich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht 4 § 20 E 22, 23).

Schließlich hätten auch die gesetzlich vorgesehenen Anmerkungen der Aufkündigung einer Hypothekarforderung, der Hypothekarklage und der Vollstreckbarkeit die Wirkung der Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine gewöhnliche Festbetragshypothek. Es sei daher kein Grund ersichtlich, weshalb ein- und dieselbe Wirkung einmal mit Anmerkung und ein anderes Mal ausschließlich mit Einverleibung erzielt werden könne. Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, dass mangels Wiederausnützbarkeit des Kredits inhaltlich von vorne herein eine Festbetragshypothek begründet gewesen sei und die begehrte Anmerkung daher lediglich deklarativ wirke.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht angeführten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

1. Das Rekursgericht hat die unterschiedlichen Lehrmeinungen und die Rechtsprechung der Gerichte erster und zweiter Instanz zur Frage der grundbücherlichen Durchführung der Umwandlung einer Höchstbetragshypothek eingehend dargestellt (vgl auch Kodek in Kodek Grundbuchsrecht § 14 GBG Rz 90, § 136 Rz 49). Wird bei einer Höchstbetragshypothek das ursprüngliche Grundverhältnis zwischen Altgläubiger und Hauptschuldner beendet, etwa durch Kündigung des Kreditgebers fällig gestellt, somit der Kreditrahmen ausdrücklich auf eine einzelne fällige Forderung reduziert und damit klar, dass eine Wiederausnützung nicht mehr stattfinden soll, hat dies zur Folge, dass auch die Höchstbetragshypothek bei Einlösung als Festbetragshypothek behandelt wird und bei Einlösung als Verkehrshypothek auf den Drittzahler übergeht (3 Ob 108/03h = ÖBA 2004/1218, 640; 5 Ob 285/05f). Diese Umwandlung und der Übergang werden ex lege und nicht erst durch eine (allfällige) Verbücherung begründet, woraus aber für die verfahrensrechtliche Frage der Art der bücherlichen Eintragung noch nichts abzuleiten ist.

2. Grundbücherliche Anmerkungen können zur Ersichtlichmachung persönlicher Verhältnisse § 20 lit a GBG), oder zur Begründung bestimmter, nach den Vorschriften dieses oder eines anderen Gesetzes damit verbundener Rechtswirkungen eingetragen werden (lit b leg cit).

2.1. Vielfach werden drei Gruppen von Anmerkungen nach § 20 lit b GBG unterschieden (Hoyer NZ 1996, 76; Feil GBG³ § 20 Rz 1 mwN; Kodek aaO § 20 Rz 8 ff). Sie umfassen zunächst die im weiteren Sinne rangwahrenden, wie die Anmerkung der Rangordnung oder der Abschreibung von Grundstücken. Eine zweite Gruppe bilden jene Anmerkungen, die den aus ihnen ersichtlichen Vorgängen und deren Ergebnissen volle Wirksamkeit gegen nach der Anmerkung erlangte bürgerliche Rechte verleihen, etwa die Anmerkungen der Streitanhängigkeit und der Löschungsklage. Ihre Wirkung ist nicht vom Rang der zeitlich nachfolgenden Eintragungen, sondern von der Nachträglichkeit des Erlangens bürgerlicher Rechte - selbst in einem besseren Rang geschehend - abhängig. Eine dritte Gruppe bilden jene Anmerkungen, die bestimmte Tatsachen, rechtliche Vorgänge und gerichtliche Entscheidungen mit der Wirkung bekannt machen, dass sich niemand auf deren Unkenntnis berufen kann. Dazu zählen beispielsweise die Eintragungen von Bestandverträgen, die Anmerkungen der Mietzinsvorauszahlung oder der Simultanhaftung.

2.2. Von der Einverleibung oder Vormerkung unterscheiden sich die Anmerkungen generell dadurch, dass sie zur Feststellung von Tatsachen dienen, die gewisse rechtliche Folgen nach sich ziehen. Sie können keine dinglichen Rechte begründen, abändern oder aufheben, sondern haben den Zweck, im Interesse Dritter bestimmte tatsächliche und für den Realverkehr interessante Verhältnisse bekannt zu machen oder bestimmte gesetzlich besonders geregelte Rechtswirkungen herbeizuführen. So bewirkt die von der Revisionsrekurswerberin ins Treffen geführte bürgerliche Anmerkung der Aufkündigung einer Hypothekarforderung (der Hypothekarklage, der Vollstreckbarkeit) nicht die Umwandlung der Höchstbetrags- in eine Festbetragshypothek, sondern stellt lediglich die Publizität der zu Grunde liegenden Tatsachen mit ihren weiteren gesetzlich geregelten Folgen her.

2.3. Nach überwiegender Lehre und Rechtsprechung sind Anmerkungen, die in keinem Gesetz vorgesehen sind und deren Wirkungen auch gesetzlich nicht geregelt sind, unzulässig (Kodek aaO § 20 Rz 1 [relativierend: aaO Rz 42]; Feil/Marent/Preis § 20 Rz 1; RIS-Justiz RS0060628; RS0060679; 5 Ob 9/99f = wobl 1999/101 [Call] = NZ 2000, 455 [präzisierend Hoyer]; 5 Ob 132/94 = NZ 1995/336; aber: NZ 1902, 383; KG [LG] Krems RPfISlg 251; KG [LG] St. Pölten, RPfISlg 227; Hoyer, NZ 1996, 76 [zum Problem der Abweisungsanmerkung]).

3. Der Erwerb von Rechten, die nur durch Bucheintrag erworben, aufgehoben oder beschränkt werden können, erfolgt durch Einverleibung (§ 8 Z 1 GBG). Auch Rechte, deren Erwerb in Durchbrechung des Intabulationsprinzips erfolgt, sind durch Einverleibung einzutragen, ebenso die Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 136 GBG zur Herstellung der Übereinstimmung des Grundbuchsstands mit der wahren Rechtslage, wenn damit ein bürgerlicher Rechtserwerb verbunden ist (Kodek aaO § 136 Rz 49 je mwN; RIS-Justiz RS0016154).

3.1. Für den Erwerb von Pfandrechten an verbücherten Liegenschaften gilt das Eintragungsprinzip § 451 Abs 1 ABGB; Hofmann in Rummel³ § 451 Rz 5; 3 Ob 13/86 = SZ 59/75), das Pfandrecht wird daher durch Einverleibung erworben.

3.2. Dem vorliegenden Antrag liegt, soweit aus der vorgelegten Urkunde erkennbar, nur eine Novation des verbücherten Pfandbestellungsvertrags zugrunde. Weder wurde ein Wechsel in der Person des Schuldners oder Gläubigers noch eine Änderung oder Beendigung des dem eingetragenen Höchstbetragspfandrecht zugrundeliegenden Titelgeschäfts behauptet.

Die Rechtsmittelwerberin vermengt die Voraussetzungen für die Übertragbarkeit eines Höchstbetragspfandrechts mit jenen für seine Bestellung, wenn sie folgert, zur Besicherung eines nicht wiederausnützbaren Einmalkredits sei von vorne herein nur eine Festbetragshypothek möglich und die Einverleibung einer Höchstbetragshypothek daher eine der materiellen Rechtslage widersprechende Fehlbezeichnung. Auch aus einem Einmalkreditverhältnis können verschiedene Forderungen entstehen, insbesondere laufende Zinsen, Verzugszinsen und vereinbarte Spesen, die - auch über den Dreijahreszeitraum nach § 17 GBG hinaus - im Rahmen des Limits einer Höchstbetragshypothek gedeckt sind.

3.3. Die Änderung des Pfandbestellungsvertrags dahin, dass an Stelle der Haftung für einen Höchstbetrag die Haftung für eine bestimmte Geldsumme treten soll, stellt daher keine bloße Berichtigung, sondern eine Abänderung der wechselseitigen Rechte und Verbindlichkeiten dar. Aufgrund einer derartigen Vereinbarung mit dem Schuldner kann zwar nach den für Fälle der Einlösung entwickelten Grundsätzen die Umwandlung der Höchstbetragshypothek in eine gleichrangige Verkehrshypothek bewilligt werden, sie hat jedoch als rechtsbegründender Vorgang im Wege der

Einverleibung zu erfolgen (Hofmann in Rummel³ § 451 Rz 12; 5 Ob 58/75 = SZ 48/58; 5 Ob 53/86 = SZ 59/67).

3.4. Dem rein wirtschaftlichen Interesse an einer Vermeidung der Eintragungsgebühr kommt keine selbstständige Bedeutung zu.

4. Lediglich zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass dem Eintragungsbegehren der Revisionsrekurswerberin aufgrund der vorgelegten Urkunde auch weitere Einwände entgegenstünden.

4.1. Gemäß § 94 Abs 1 Z 3 GBG darf das Grundbuchsgericht eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint. Der hier vorgelegten „Berichtigungsurkunde“ ist zu entnehmen, dass das umzuwandelnde Pfandrecht der Besicherung eines vor mehreren Jahren gewährten, nicht wieder ausnützbaren Abstattungskredits von 75.000 EUR diene; allfällige Zinsen oder Nebengebühren finden keine Erwähnung. Eine Begründung für die Einverleibung eines Festbetragspfandrechts für einen 75.000 EUR übersteigenden Betrag wäre daher aus der vorgelegten Beilage nicht abzuleiten.

4.2. Die Ausnützung des Rangs einer Höchstbetragshypothek ist mit dem Höchstbetrag begrenzt. An ihrer Stelle kann daher nur eine Festbetragshypothek mit einem Kapitalsbetrag einverleibt werden, der erst unter Hinzurechnung der drei Jahre rückständigen Zinsen den Höchstbetrag erreicht (Kodek, aaO § 14 Rz 89; Jaksch Handbuch 101 f; vgl 8 Ob 618/87 = JBl 1988, 379). Werden neben dem Kapital keine vereinbarten Zinsen eingetragen § 14 Abs 1 GBG), dann deckt ein Festbetragspfandrecht im Zweifel die gesetzlichen, insbesondere Verzugszinsen (Kodek aaO § 17 GBG Rz 7). Mit der Einverleibung eines Festbetragspfandrechts im Betrag von 97.500 EUR würde daher im vorliegenden Fall auch der maximal ausnützbare Höchstbetragsrahmen überschritten.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Textnummer

E90295

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00010.09W.0324.000

Im RIS seit

23.04.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

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