

# TE OGH 2005/4/5 5Ob293/04f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 05.04.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1) Waltraud K\*\*\*\*\*, und 2) G\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Norbert Klatil, öffentlicher Notar in Villach, wegen Vormerkung des Eigentumsrechts und anderer Grundbuchshandlungen ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Klagenfurt vom 21. Oktober 2004, AZ 2 R 284/04y, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Villach vom 24. August 2004, TZ 6039/04, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss, der im Übrigen als unangefochten unberührt bleibt, wird betreffend die beantragte Löschung eines exekutiven Pfandrechts dahin abgeändert, dass die Entscheidung der Vorinstanzen insoweit wie folgt zu lauten haben:

„Ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* wird die Löschung des zu TZ 2423/2004 sub C-LNR 22a einverleibten Pfandrechts für die vollstreckbare Forderung von EUR 4.689,28 und der Kosten von EUR 143 der Stadt V\*\*\*\*\* (14 E 1667/04z Bezirksgericht Villach) gemäß § 57 GBG bewilligt.“ „Ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* wird die Löschung des zu TZ 2423/2004 sub C-LNR 22a einverleibten Pfandrechts für die vollstreckbare Forderung von EUR 4.689,28 und der Kosten von EUR 143 der Stadt V\*\*\*\*\* (14 E 1667/04z Bezirksgericht Villach) gemäß Paragraph 57, GBG bewilligt.“

Der Beschluss ist zuzustellen an:

- 1) Dr. Norbert Klatil, öffentlicher Notar, 9500 Villach, Rathausplatz 2,
- 2) Stadt V\*\*\*\*\*
- 3) Bezirksgericht Villach zu 14 E 1667/04z."

## Text

Begründung:

Die Antragsteller (die im Grundbuch [damals] eingetragene Eigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* als Erstantragstellerin und ihre [inzwischen eingetragene] Rechtsnachfolgerin als Zweitantragstellerin) stellten am 14. 7. 2004 beim Erstgericht als Grundbuchsgericht den Antrag, für die Zweitantragstellerin im Rang der zu TZ 7845/2003 angemerkten Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung das Eigentumsrecht an der genannten

Liegenschaft vorzumerken und das zu TZ 2423/2004 unter C-LNR 22a eingetragene Zwangspfandrecht gemäß § 57 GBG (bedingt) zu löschen. Die Antragsteller (die im Grundbuch [damals] eingetragene Eigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* als Erstantragstellerin und ihre [inzwischen eingetragene] Rechtsnachfolgerin als Zweitantragstellerin) stellten am 14. 7. 2004 beim Erstgericht als Grundbuchsgericht den Antrag, für die Zweitantragstellerin im Rang der zu TZ 7845/2003 angemerkten Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung das Eigentumsrecht an der genannten Liegenschaft vorzumerken und das zu TZ 2423/2004 unter C-LNR 22a eingetragene Zwangspfandrecht gemäß Paragraph 57, GBG (bedingt) zu löschen.

Das Erstgericht bewilligte die (die mittlerweile gerechtfertigte) Vormerkung des Eigentumsrechts für die Zweitantragstellerin, wies aber den Antrag auf Löschung des Pfandrechts ab. Der neue Eigentümer trete anstelle des bisherigen Verpflichteten in das Exekutionsverfahren ein. Da eine unlösbare Einheit zwischen der Einstellung der Exekution und der Löschung des exekutiven Pfandrechts bestehe, obliege diese - wie vergleichbar die Löschung der Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens - dem Exekutionsgericht.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Die dem neu einverleibten oder vorgemerkten Eigentümer in § 57 Abs 1 GBG eingeräumte Möglichkeit, gegen den Voreigentümer erwirkte Zwischeneintragungen löschen zu lassen, diene der Umsetzung des Rangprinzips. § 57 Abs 1 GBG sei daher einschränkend dahin auszulegen, dass nur jene Zwischeneintragungen zu löschen seien, welche eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden. Nicht zu löschen seien dagegen solche Eintragungen, die sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Range vorgehe, oder die keine neue Belastung der dinglichen Rechte des bisher Berechtigten enthielten; dies gelte insbesondere für Eintragungen, die der Durchsetzung eines schon vor der Rangordnungsanmerkung begründeten bürgerlichen Rechts dienten, etwa für die Anmerkung der Hypothekarklage eines Gläubigers mit besserem Pfandrang, für die Streitmerkung, die Anmerkung der Teilungsklage, die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vorrangig gesicherten Hypothekarforderung oder für die Anmerkung der Vollstreckbarkeit eines vorrangigen Pfandrechts. Auch (nachrangige) Pfandrechte, die aufgrund gesetzlicher Anordnung Vorzugspfandrechte seien, wie z.B. jenes nach § 27 WEG 2002, seien nicht zu löschen. Im vorliegenden Fall sei das zwangsweise Pfandrecht zu TZ 2423/2004 erst einverleibt worden, als die Anmerkung der Rangordnung zu TZ 7845/2003 schon auf der Liegenschaft haftete. Die Einhaltung der Rangordnung würde daher grundsätzlich die Löschung des späteren Pfandrechts als Zwischeneintragung gebieten. Da dieses Pfandrecht aber auf Grund eines Exekutionsverfahrens einverleibt worden sei, gelte es zu prüfen, ob dieser Umstand die Löschung hindere. Dem Erstgericht sei darin beizupflichten, dass derjenige, der vom Ersterer die in Zwangsversteigerung gezogenen Liegenschaft kaufe, in das Exekutionsverfahren eintrete und die Bereinigung des Grundbuchs nach § 237 EO erst dann beantragen könne, wenn die Versteigerungsbedingungen erfüllt seien. Diese Beurteilung obliege allein dem Exekutionsgericht, wo auch die bürgerlichen Eintragungen zu beantragen seien. Der Oberste Gerichtshof habe ausgesprochen, dass bei der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung das Exekutionsverfahren erst mit der Einstellung ende, weil sich aus § 96 EO ergebe, dass das Gesetz das Verfahren durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung auch nach dem Vollzug der grundbücherlichen Eintragung noch für anhängig halte. Daraus folge, dass das auf das Exekutionsverfahren gegründete zwangsweise Pfandrecht - vergleichbar mit den Löschungen bei der Grundbuchbereinigung nach § 237 EO - erst dann gelöscht werden dürfe, wenn das Exekutionsverfahren beendet sei. Da vorliegend die Beendigung des dem Zwangspfandrecht zugrunde liegenden Exekutionsverfahren nicht dargetan sei, sei das Pfandrecht nicht zu löschen. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Die dem neu einverleibten oder vorgemerkten Eigentümer in Paragraph 57, Absatz eins, GBG eingeräumte Möglichkeit, gegen den Voreigentümer erwirkte Zwischeneintragungen löschen zu lassen, diene der Umsetzung des Rangprinzips. Paragraph 57, Absatz eins, GBG sei daher einschränkend dahin auszulegen, dass nur jene Zwischeneintragungen zu löschen seien, welche eine Beeinträchtigung der dinglichen Rechte des Erwerbers bedeuten würden. Nicht zu löschen seien dagegen solche Eintragungen, die sich auf ein Recht beziehen, das der Anmerkung im Range vorgehe, oder die keine neue Belastung der dinglichen Rechte des bisher Berechtigten enthielten; dies gelte insbesondere für Eintragungen, die der Durchsetzung eines schon vor der Rangordnungsanmerkung begründeten bürgerlichen Rechts dienten, etwa für die Anmerkung der Hypothekarklage eines Gläubigers mit besserem Pfandrang, für die Streitmerkung, die Anmerkung der Teilungsklage, die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vorrangig gesicherten Hypothekarforderung oder für die Anmerkung der Vollstreckbarkeit eines vorrangigen Pfandrechts. Auch (nachrangige) Pfandrechte, die aufgrund gesetzlicher Anordnung Vorzugspfandrechte seien, wie z.B. jenes nach Paragraph 27, WEG 2002, seien nicht zu löschen. Im vorliegenden Fall sei das zwangsweise Pfandrecht zu TZ 2423/2004

erst einverleibt worden, als die Anmerkung der Rangordnung zu TZ 7845/2003 schon auf der Liegenschaft haftete. Die Einhaltung der Rangordnung würde daher grundsätzlich die Löschung des späteren Pfandrechts als Zwischeneintragung gebieten. Da dieses Pfandrecht aber auf Grund eines Exekutionsverfahrens einverleibt worden sei, gelte es zu prüfen, ob dieser Umstand die Löschung hindere. Dem Erstgericht sei darin beizupflichten, dass derjenige, der vom Ersteher die in Zwangsversteigerung gezogenen Liegenschaft kaufe, in das Exekutionsverfahren eintrete und die Bereinigung des Grundbuchs nach Paragraph 237, EO erst dann beantragen könne, wenn die Versteigerungsbedingungen erfüllt seien. Diese Beurteilung obliege allein dem Exekutionsgericht, wo auch die bürgerlichen Eintragungen zu beantragen seien. Der Oberste Gerichtshof habe ausgesprochen, dass bei der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung das Exekutionsverfahren erst mit der Einstellung ende, weil sich aus Paragraph 96, EO ergebe, dass das Gesetz das Verfahren durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung auch nach dem Vollzug der grundbücherlichen Eintragung noch für anhängig halte. Daraus folge, dass das auf das Exekutionsverfahren gegründete zwangsweise Pfandrecht - vergleichbar mit den Löschungen bei der Grundbuchbereinigung nach Paragraph 237, EO - erst dann gelöscht werden dürfe, wenn das Exekutionsverfahren beendet sei. Da vorliegend die Beendigung des dem Zwangspfandrecht zugrunde liegenden Exekutionsverfahren nicht dargetan sei, sei das Pfandrecht nicht zu löschen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes zur Frage, ob das dem Rangordnungsbeschluss nachfolgende Zwangspfandrecht im Fall der Vormerkung des Eigentumsrechts für den Erwerber im Rang der Anmerkung wie ein Vertragspfand als Zwischeneintragung gemäß § 57 Abs 1 GBG gelöscht werden könne, ohne den Nachweis der Beendigung (Einstellung) des Exekutionsverfahrens erbringen zu müssen. Die Löschung des Zwangspfandrechts als Zwischeneintragung im Grundbuchverfahren würde im Fall der Vormerkung des Eigentumsrechtes für den Erwerber wohl bedeuten, dass das dem Pfandrecht zugrundeliegende Exekutionsverfahren als (durch einen Beschluss des Grundbuchsrichters) beendet anzusehen wäre, sodass auch eine neuerliche Eintragung in dem Fall, dass keine Rechtfertigung der Vormerkung erfolge, nicht zulässig wäre. Die Problematik des Verhältnisses zwischen Exekutions- und Grundbuchverfahren stelle sich aber auch bei einer sofortigen Einverleibung des Eigentumsrechts des Erwerbers. Andererseits sei zu bedenken, dass bereits zum Zeitpunkt der Einverleibung des Zwangspfandrechts die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft angemerkt gewesen sei. Schon damals sei daher offenkundig gewesen, dass ein Eigentümerwechsel bevorstehen könne. Der Pfandgläubiger habe daher unter Berücksichtigung des Rangprinzips nur ein durch die Möglichkeit des Verkaufs der Liegenschaft eingeschränktes Sicherungsrecht gegen den Schuldner als Liegenschaftseigentümer erworben; die Sachhaftung der Liegenschaft sei bereits bei Einverleibung des Pfandrechts durch die Möglichkeit der Ausnutzung der Ranganmerkung eingeschränkt gewesen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass diese Einschränkung im Exekutionsverfahren bzw im Exekutionsbewilligungsbeschluss üblicherweise nicht zum Ausdruck komme. Diese grundbücherlichen Grundsätze des Rangprinzips seien mit der Judikatur nicht in Einklang zu bringen, wonach das Verfahren über die zwangsweise Pfandrechtsbegründung erst durch die Einstellung der Exekution ende und dass über Grundbuchseintragungen, die aus einem Exekutionsverfahren resultierten, grundsätzlich vom Exekutionsgericht zu entscheiden sei. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es fehle nämlich eine Judikatur des Obersten Gerichtshofes zur Frage, ob das dem Rangordnungsbeschluss nachfolgende Zwangspfandrecht im Fall der Vormerkung des Eigentumsrechts für den Erwerber im Rang der Anmerkung wie ein Vertragspfand als Zwischeneintragung gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG gelöscht werden könne, ohne den Nachweis der Beendigung (Einstellung) des Exekutionsverfahrens erbringen zu müssen. Die Löschung des Zwangspfandrechts als Zwischeneintragung im Grundbuchverfahren würde im Fall der Vormerkung des Eigentumsrechtes für den Erwerber wohl bedeuten, dass das dem Pfandrecht zugrundeliegende Exekutionsverfahren als (durch einen Beschluss des Grundbuchsrichters) beendet anzusehen wäre, sodass auch eine neuerliche Eintragung in dem Fall, dass keine Rechtfertigung der Vormerkung erfolge, nicht zulässig wäre. Die Problematik des Verhältnisses zwischen Exekutions- und Grundbuchverfahren stelle sich aber auch bei einer sofortigen Einverleibung des Eigentumsrechts des Erwerbers. Andererseits sei zu bedenken, dass bereits zum Zeitpunkt der Einverleibung des Zwangspfandrechts die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft angemerkt gewesen sei. Schon damals sei daher offenkundig gewesen, dass ein Eigentümerwechsel bevorstehen könne. Der Pfandgläubiger habe daher unter Berücksichtigung des Rangprinzips nur ein durch die Möglichkeit des Verkaufs der Liegenschaft eingeschränktes Sicherungsrecht gegen den Schuldner als Liegenschaftseigentümer erworben; die Sachhaftung der Liegenschaft sei bereits bei Einverleibung des Pfandrechts

durch die Möglichkeit der Ausnutzung der Ranganmerkung eingeschränkt gewesen. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass diese Einschränkung im Exekutionsverfahren bzw im Exekutionsbewilligungsbeschluss üblicherweise nicht zum Ausdruck komme. Diese grundbücherlichen Grundsätze des Rangprinzips seien mit der Judikatur nicht in Einklang zu bringen, wonach das Verfahren über die zwangsweise Pfandrechtsbegründung erst durch die Einstellung der Exekution ende und dass über Grundbuchseintragungen, die aus einem Exekutionsverfahren resultierten, grundsätzlich vom Exekutionsgericht zu entscheiden sei.

Gegen den Beschluss des Revisionsgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Begehren auf Abänderung im Sinne der Bewilligung der Löschung des im Spruch bezeichneten exekutiven Pfandrechts gemäß § 57 GBG. Die Antragsteller machen - zusammengefasst - geltend, die Anmerkung der Rangordnung iSd §§ 53 ff GBG ermögliche die sichere Abwicklung von schuldrechtlichen Grundgeschäften. Im Vordergrund stehe der Schutz des im Rang der Anmerkung einzutragenden Erwerbers, der gemäß § 57 GBG zwischenzeitig erfolgte Eintragung löschen lassen könne. Diese Bestimmung mache keinen Unterschied zwischen vertragsmäßig oder exekutiv erworbenen Pfandrechten. Auch nach § 88 EO seien für die Pfandrechtsbegründung die Bestimmungen des GBG maßgeblich und es existierten in der EO auch sonst keine gegen das Rangprinzip oder die Rangordnung sprechenden Bestimmungen. Der im vorgehenden Rang einverleibte neue Eigentümer sei eben kein „späterer Erwerber“ iSd § 88 Abs 3 EO, gegen den aufgrund des exekutiven Pfandrechts Exekution geführt werden könne, weshalb dieser auch nicht ins Exekutionsverfahren zu verweisen sei. Ein vollstreckbares Pfandrecht sei mit der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens nicht vergleichbar, sondern eine „klassische Zwischeneintragung“, die vom Grundbuchgericht gemäß § 57 GBG zu löschen sei. Gegen den Beschluss des Revisionsgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Begehren auf Abänderung im Sinne der Bewilligung der Löschung des im Spruch bezeichneten exekutiven Pfandrechts gemäß Paragraph 57, GBG. Die Antragsteller machen - zusammengefasst - geltend, die Anmerkung der Rangordnung iSd Paragraphen 53, ff GBG ermögliche die sichere Abwicklung von schuldrechtlichen Grundgeschäften. Im Vordergrund stehe der Schutz des im Rang der Anmerkung einzutragenden Erwerbers, der gemäß Paragraph 57, GBG zwischenzeitig erfolgte Eintragung löschen lassen könne. Diese Bestimmung mache keinen Unterschied zwischen vertragsmäßig oder exekutiv erworbenen Pfandrechten. Auch nach Paragraph 88, EO seien für die Pfandrechtsbegründung die Bestimmungen des GBG maßgeblich und es existierten in der EO auch sonst keine gegen das Rangprinzip oder die Rangordnung sprechenden Bestimmungen. Der im vorgehenden Rang einverleibte neue Eigentümer sei eben kein „späterer Erwerber“ iSd Paragraph 88, Absatz 3, EO, gegen den aufgrund des exekutiven Pfandrechts Exekution geführt werden könne, weshalb dieser auch nicht ins Exekutionsverfahren zu verweisen sei. Ein vollstreckbares Pfandrecht sei mit der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens nicht vergleichbar, sondern eine „klassische Zwischeneintragung“, die vom Grundbuchgericht gemäß Paragraph 57, GBG zu löschen sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Entscheidungskompetenz für die Löschung eines exekutiven Pfandrechts gemäß § 57 GBG einer - ausdrücklichen - Klarstellung bedarf; der Revisionsrekurs ist auch berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Entscheidungskompetenz für die Löschung eines exekutiven Pfandrechts gemäß Paragraph 57, GBG einer - ausdrücklichen - Klarstellung bedarf; der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.

1. Gemäß § 87 EO kann zugunsten einer vollstreckbaren Geldforderung auf Antrag des betreibenden Gläubigers ein Pfandrecht an einer Liegenschaft des Verpflichteten oder einem diesem gehörigen Liegenschaftsanteile begründet werden. Die Pfandrechtsbegründung an einer im Grundbuch eingetragenen Liegenschaft erfolgt durch bürgerliche Einverleibung des Pfandrechts (§ 88 Abs 1 EO), wobei für die Bewilligung und den Vollzug der Einverleibung grundsätzlich die Bestimmungen des GBG gelten (§ 88 Abs 2 EO). Gemäß § 88 Abs 3 EO ist bei der bürgerlichen Einverleibung des Pfandrechts die Forderung, für die das Pfandrecht eingetragen wird, als vollstreckbare zu bezeichnen. Diese Einverleibung hat die Wirkung, dass wegen der vollstreckbaren Forderung auf die Liegenschaft oder den Liegenschaftsanteil unmittelbar gegen jeden späteren Erwerber derselben Exekution geführt werden kann. 1. Gemäß Paragraph 87, EO kann zugunsten einer vollstreckbaren Geldforderung auf Antrag des betreibenden Gläubigers ein Pfandrecht an einer Liegenschaft des Verpflichteten oder einem diesem gehörigen Liegenschaftsanteile begründet werden. Die Pfandrechtsbegründung an einer im Grundbuch eingetragenen Liegenschaft erfolgt durch bürgerliche Einverleibung des Pfandrechts (Paragraph 88, Absatz eins, EO), wobei für die Bewilligung und den Vollzug der Einverleibung grundsätzlich die Bestimmungen des GBG gelten (Paragraph 88, Absatz 2, EO). Gemäß Paragraph 88,

Absatz 3, EO ist bei der bürgerlichen Einverleibung des Pfandrechts die Forderung, für die das Pfandrecht eingetragen wird, als vollstreckbar zu bezeichnen. Diese Einverleibung hat die Wirkung, dass wegen der vollstreckbaren Forderung auf die Liegenschaft oder den Liegenschaftsanteil unmittelbar gegen jeden späteren Erwerber derselben Exekution geführt werden kann.

2. Ist eine Forderung vollstreckbar geworden, für die schon auf Grund einer dem Eintritt der Vollstreckbarkeit vorausgehenden Bestellung ein Pfandrecht einverleibt war, so ist gemäß § 89 Abs 1 EO auf Antrag des betreibenden Gläubigers die bürgerliche Anmerkung der Vollstreckbarkeit zu bewilligen. Auch in Ansehung der Bewilligung und des Vollzugs dieser Anmerkung haben grundsätzlich die Bestimmungen des GBG zu gelten. Durch diese Anmerkung erlangt die Forderung unmittelbare Vollstreckbarkeit gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft oder des Liegenschaftsanteils (§ 89 Abs 2 EO). 2. Ist eine Forderung vollstreckbar geworden, für die schon auf Grund einer dem Eintritt der Vollstreckbarkeit vorausgehenden Bestellung ein Pfandrecht einverleibt war, so ist gemäß Paragraph 89, Absatz eins, EO auf Antrag des betreibenden Gläubigers die bürgerliche Anmerkung der Vollstreckbarkeit zu bewilligen. Auch in Ansehung der Bewilligung und des Vollzugs dieser Anmerkung haben grundsätzlich die Bestimmungen des GBG zu gelten. Durch diese Anmerkung erlangt die Forderung unmittelbare Vollstreckbarkeit gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft oder des Liegenschaftsanteils (Paragraph 89, Absatz 2, EO).

3. Wird die Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung bewilligt, so ist gemäß § 57 Abs 1 GBG auf Ansuchen der Partei, für die die Einverleibung vorgenommen worden ist, die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die in Ansehung dieser Liegenschaft nach Überreichung des Anmerkungs-gesuches erwirkt worden sind. Für den - zulässigen (§ 56 Abs 1 Satz 2 GBG) und auch hier zunächst vorgelegenen - Fall, dass in der angemerkten Rangordnung bloß die Vormerkung des Eigentumsrechts bewilligt wird, enthält § 57 Abs 1 GBG betreffend Zwischeneintragungen keine ausdrückliche Regelung. Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes hat allerdings § 57 Abs 1 GBG dahin ausgelegt, dass - wie hier von den Antragstellern in Anspruch genommen - zugleich mit der Vormerkung des Eigentumsrechts in der angemerkten Rangordnung auch die - durch die spätere Rechtfertigung der Vormerkung bedingte - Löschung der Zwischeneintragungen beantragt und bewilligt werden kann (5 Ob 39/93 = NZ 1994, 138 [Hofmeister]; 5 Ob 88/90 = NZ 1991, 41 [Hofmeister] = JBl 1991, 723 = SZ 63/180; RIS-Justiz RS0060752). 3. Wird die Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung bewilligt, so ist gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG auf Ansuchen der Partei, für die die Einverleibung vorgenommen worden ist, die Löschung der Eintragungen zu verfügen, die in Ansehung dieser Liegenschaft nach Überreichung des Anmerkungs-gesuches erwirkt worden sind. Für den - zulässigen (Paragraph 56, Absatz eins, Satz 2 GBG) und auch hier zunächst vorgelegenen - Fall, dass in der angemerkten Rangordnung bloß die Vormerkung des Eigentumsrechts bewilligt wird, enthält Paragraph 57, Absatz eins, GBG betreffend Zwischeneintragungen keine ausdrückliche Regelung. Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes hat allerdings Paragraph 57, Absatz eins, GBG dahin ausgelegt, dass - wie hier von den Antragstellern in Anspruch genommen - zugleich mit der Vormerkung des Eigentumsrechts in der angemerkten Rangordnung auch die - durch die spätere Rechtfertigung der Vormerkung bedingte - Löschung der Zwischeneintragungen beantragt und bewilligt werden kann (5 Ob 39/93 = NZ 1994, 138 [Hofmeister]; 5 Ob 88/90 = NZ 1991, 41 [Hofmeister] = JBl 1991, 723 = SZ 63/180; RIS-Justiz RS0060752).

4. Das Rekursgericht hat zutreffend dargestellt, dass die für den vorgemerkten Eigentümer nach Rechtfertigung der Vormerkung in § 49 Abs 2 GBG vorgesehene Möglichkeit der Löschung der gegen den Voreigentümer erwirkten Zwischeneintragungen gleich der Löschungsmöglichkeit nach § 57 Abs 1 GBG der Umsetzung des Rangprinzips dient (5 Ob 79/04k = WoBl 2004/94 = ecollex 2004/440). Demnach sind Zwischeneintragungen, die der mit dem Rang der Vormerkung oder Rangordnungsanmerkung einverleibte Eigentümer auch dann gegen sich gelten lassen müsste, wäre sein Eigentum schon im Zeitpunkt der Vormerkung oder Anmerkung einverleibt gewesen, nicht zu löschen (5 Ob 125/99i = ÖBA 2000/845 = NZ 2000, 156/466 [Hoyer]; zu § 57 GBG vgl auch 5 Ob 76/84 = NZ 1985/49; RIS-Justiz RS0060997); dies gilt namentlich für Eintragungen, die der Durchsetzung eines schon vor der Vormerkung oder Rangordnungsanmerkung begründeten bürgerlichen Rechts dienen, etwa für die Anmerkung der Hypothekarklage eines Gläubigers mit besserem Pfandrang (GIU 12.296), für die Streit-anmerkung zu einem bürgerlich eingetragenen Recht (NZ 1968, 172), für die Anmerkung der Teilungsklage (SZ 39/106), für die Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vorrangig gesicherten Hypothekarforderung (Hofmeister in NZ 1985, 196) oder für die Anmerkung der Vollstreckbarkeit eines vorrangigen Pfandrechts nach § 89 Abs 1 EO (Hoyer in NZ 1996, 286 zu 5 Ob 104/94). 4. Das Rekursgericht hat zutreffend dargestellt, dass die für den vorgemerkten

Eigentümer nach Rechtfertigung der Vormerkung in Paragraph 49, Absatz 2, GBG vorgesehene Möglichkeit der Löschung der gegen den Voreigentümer erwirkten Zwischeneintragungen gleich der Löschungsmöglichkeit nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG der Umsetzung des Rangprinzips dient (5 Ob 79/04k = WoBl 2004/94 = ecolex 2004/440). Demnach sind Zwischeneintragungen, die der mit dem Rang der Vormerkung oder Rangordnungsanmerkung einverleibte Eigentümer auch dann gegen sich gelten lassen müsste, wäre sein Eigentum schon im Zeitpunkt der Vormerkung oder Anmerkung einverleibt gewesen, nicht zu löschen (5 Ob 125/99i = ÖBA 2000/845 = NZ 2000, 156/466 [Hoyer]; zu Paragraph 57, GBG vergleiche auch 5 Ob 76/84 = NZ 1985/49; RIS-Justiz RS0060997); dies gilt namentlich für Eintragungen, die der Durchsetzung eines schon vor der Vormerkung oder Rangordnungsanmerkung begründeten bürgerlichen Rechts dienen, etwa für die Anmerkung der Hypothekarklage eines Gläubigers mit besserem Pfandrang (GIU 12.296), für die Streitnanmerkung zu einem bürgerlich eingetragenen Recht (NZ 1968, 172), für die Anmerkung der Teilungsklage (SZ 39/106), für die Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vorrangig gesicherten Hypothekarforderung (Hofmeister in NZ 1985, 196) oder für die Anmerkung der Vollstreckbarkeit eines vorrangigen Pfandrechts nach Paragraph 89, Absatz eins, EO (Hoyer in NZ 1996, 286 zu 5 Ob 104/94).

5. Im vorliegenden Fall geht das zu TZ 2423/2004 unter C-LNR 22a eingetragene Zwangspfandrecht, dessen Löschung von den Antragstellern gemäß § 57 GBG angestrebt wird, aber gerade nicht dem Rang der Rangordnungsanmerkung vor, sondern folgt dieser im Rang nach. Nun hat die Einverleibung des Eigentumsrechts unter Ausnützung der Rangordnung nicht zur Folge, dass das Eigentum auf den Zeitpunkt der Anmerkung zurückbezogen wird. Das Eigentum entsteht auch in diesem Fall - entsprechend dem in § 431 ABGB verankerten Eintragungsgrundsatz - erst mit seiner Einverleibung. Der durch die Rangordnungsanmerkung beabsichtigte Schutz des späteren Erwerbers wird aber durch seinen (befristeten) Anspruch gesichert, die Löschung der der Rangordnung nachfolgenden Zwischeneintragungen zu erwirken. Nur dann, wenn er von diesem Anspruch nicht (rechtzeitig) Gebrauch macht, entfällt die Sicherung durch die Rangordnungsanmerkung und der Erwerber ist so zu behandeln, als hätte er in Bezug auf die nicht gelöschte nachrangige Eintragung sein Eigentum im laufenden Range erworben (RIS-Justiz RS0060981). Da hier also die Vormerkung des Eigentums in der angemerkten, dem exekutiven Pfandrecht vorgehenden Rangordnung erfolgt und rechtzeitig (zugleich) die Löschung dieser Zwischeneintragung beantragt worden war, ist dieses auf § 57 Abs 1 GBG beruhende Begehren der Antragsteller grundsätzlich berechtigt (vgl 3 Ob 98/85 = SZ 58/133 = NZ 1985, 236 [Hofmeister]).

5. Im vorliegenden Fall geht das zu TZ 2423/2004 unter C-LNR 22a eingetragene Zwangspfandrecht, dessen Löschung von den Antragstellern gemäß Paragraph 57, GBG angestrebt wird, aber gerade nicht dem Rang der Rangordnungsanmerkung vor, sondern folgt dieser im Rang nach. Nun hat die Einverleibung des Eigentumsrechts unter Ausnützung der Rangordnung nicht zur Folge, dass das Eigentum auf den Zeitpunkt der Anmerkung zurückbezogen wird. Das Eigentum entsteht auch in diesem Fall - entsprechend dem in Paragraph 431, ABGB verankerten Eintragungsgrundsatz - erst mit seiner Einverleibung. Der durch die Rangordnungsanmerkung beabsichtigte Schutz des späteren Erwerbers wird aber durch seinen (befristeten) Anspruch gesichert, die Löschung der der Rangordnung nachfolgenden Zwischeneintragungen zu erwirken. Nur dann, wenn er von diesem Anspruch nicht (rechtzeitig) Gebrauch macht, entfällt die Sicherung durch die Rangordnungsanmerkung und der Erwerber ist so zu behandeln, als hätte er in Bezug auf die nicht gelöschte nachrangige Eintragung sein Eigentum im laufenden Range erworben (RIS-Justiz RS0060981). Da hier also die Vormerkung des Eigentums in der angemerkten, dem exekutiven Pfandrecht vorgehenden Rangordnung erfolgt und rechtzeitig (zugleich) die Löschung dieser Zwischeneintragung beantragt worden war, ist dieses auf Paragraph 57, Absatz eins, GBG beruhende Begehren der Antragsteller grundsätzlich berechtigt vergleiche 3 Ob 98/85 = SZ 58/133 = NZ 1985, 236 [Hofmeister]).

6. Zweifelhaft erscheint den Vorinstanzen die Zuständigkeit des Grundbuchsgerichtes für die Bewilligung der Löschung des exekutiven Pfandrechts als Zwischenanmerkung iSd § 57 Abs 1 GBG; sie verweisen auf die bestehende Anhängigkeit des daraus resultierenden Exekutionsverfahrens und leiten daraus die Entscheidungskompetenz des Exekutionsgerichts ab. Das Erstgericht verweist auch auf die - vermeintlich eine ähnlich gelagerte Situation betreffende - Entscheidung des erkennenden Senates 5 Ob 120/99d = NZ 2001/500 = MietSlg 52/13 = immolex 2000/171, nach der über die Löschung der Anmerkung der Zwangsversteigerung als Zwischenanmerkung nicht im Grundbuchs- sondern im Exekutionsverfahren zu entscheiden sei. Dazu ist Folgendes zu erwägen:

6. Zweifelhaft erscheint den Vorinstanzen die Zuständigkeit des Grundbuchsgerichtes für die Bewilligung der Löschung des exekutiven Pfandrechts als Zwischenanmerkung iSd Paragraph 57, Absatz eins, GBG; sie verweisen auf die bestehende Anhängigkeit des daraus resultierenden Exekutionsverfahrens und leiten daraus die Entscheidungskompetenz des Exekutionsgerichts ab. Das

Erstgericht verweist auch auf die - vermeintlich eine ähnlich gelagerte Situation betreffende - Entscheidung des erkennenden Senates 5 Ob 120/99d = NZ 2001/500 = MietSlg 52/13 = immolex 2000/171, nach der über die Löschung der Anmerkung der Zwangsversteigerung als Zwischeneintragung nicht im Grundbuchs- sondern im Exekutionsverfahren zu entscheiden sei. Dazu ist Folgendes zu erwägen:

6.1. Richtig ist, dass nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes auch bei der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung das Exekutionsverfahren erst mit der Einstellung beendet ist (RIS-Justiz RS0001043), doch betreffen die unter diesem Rechtssatz ausgewiesenen Entscheidungen - wie auch jene zu (RIS-Justiz RS0001451) - die Frage, wie lange nach Einverleibung des Zwangspfandes exekutionsrechtliche Klagen nach den §§ 35, 37 EO zulässig sind, wie lange also das Exekutionsverfahren (iSd § 35 Abs 1 EO) „im Zuge“ ist. Konkrete Schlussfolgerungen für die Entscheidungskompetenz zur Löschung einer Zwischeneintragung sind daraus nicht zu ziehen. 6.1. Richtig ist, dass nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes auch bei der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung das Exekutionsverfahren erst mit der Einstellung beendet ist (RIS-Justiz RS0001043), doch betreffen die unter diesem Rechtssatz ausgewiesenen Entscheidungen - wie auch jene zu (RIS-Justiz RS0001451) - die Frage, wie lange nach Einverleibung des Zwangspfandes exekutionsrechtliche Klagen nach den Paragraphen 35,, 37 EO zulässig sind, wie lange also das Exekutionsverfahren (iSd Paragraph 35, Absatz eins, EO) „im Zuge“ ist. Konkrete Schlussfolgerungen für die Entscheidungskompetenz zur Löschung einer Zwischeneintragung sind daraus nicht zu ziehen.

6.2. Der erkennende Senat hat in seiner - allerdings zur Rechtslage vor der EO-Novelle 2000 (BGBl I 2000/59) ergangenen - Entscheidung 5 Ob 120/99d = NZ 2001/500 = MietSlg 52/13 = immolex 2000/171 zur Löschung der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens als Zwischeneintragung ausgesprochen, es sei darüber nicht im Grundbuchs- sondern im Exekutionsverfahren zu entscheiden. Der erkennende Senat hat diese Entscheidung insbesondere damit begründet, dass gemäß § 134 Abs 3 iVm § 101 EO [idF vor der EO-Novelle 2000] dem betreibenden Gläubiger zum Nachweis eines vorrangigen Pfandrechts die Beseitigung des in der Streit'anmerkung gelegenen Hindernisses unter Setzung einer Frist aufzutragen sei; werde dieser Nachweis erbracht, sei das Zwangsversteigerungsverfahren fortzusetzen, sonst sei es gemäß § 134 Abs 3 iVm § 101 EO [idF vor der EO-Novelle 2000] einzustellen. Da die Löschung der Anmerkung der Zwangsversteigerung auch gleichzeitig darüber entscheide, dass der Betreibende seine Forderung nicht mehr im Rang der Anmerkung der Zwangsversteigerung fortführen könne, sei darüber im Exekutionsverfahren zu entscheiden. Die Entscheidung 5 Ob 120/99d ist in der Lehre teilweise auf Zustimmung (vgl Angst in Angst, § 133 EO Rz 23), teilweise auf Ablehnung (vgl Hoyer in seiner Glosse zu 5 Ob 120/99d, NZ 2001, 320) gestoßen. Der erkennende Senat hat für den genannten Fall der Anmerkung der Zwangsversteigerung als Zwischeneintragung erst jüngst in seinen Entscheidungen 5 Ob 280/04v und 5 Ob 281/04s die Frage der Entscheidungskompetenz insbesondere unter dem Gesichtspunkt des durch die EO-Novelle 2000 (BGBl I 2000/59) geänderten § 137 Abs 3 EO nochmals überprüft; in den genannten Entscheidungen gelangt der erkennende Senat zum Ergebnis, dass bei einer Vormerkung des Eigentums, die der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang vorgehe, deren Löschung als Zwischeneintragung durch des Grundbuchsgericht erfolgen könne, wenn dagegen nach dem Buchstand kein Hindernis bestehe; dabei wird betont, dass § 49 Abs 2 und 3 GBG wie auch der hier maßgebliche § 57 Abs 1 GBG gleichsam der Grundbuchsbereinigung dienen und durchaus eine gewisse Parallele zu § 94 Abs 2 GBG (so auch Hoyer, Grundbuchsrecht und Grundbuchspraxis V, NZ 2003/50, 193 [200]) in dem Sinn erkannt werden kann, dass diese Bestimmungen im Fall der Rechtfertigung (oder Löschung) der Vormerkung bzw hier im Fall der Wahrnehmung der angemerkten Rangordnung die Bereinigung des Buchstandes nach Maßgabe der „Zulässigkeit der (zwischenzeitigen) Eintragung mit Rücksicht auf den Grundbuchsstand“ vorsieht. In diesem Sinn ist der Oberste Gerichtshof - wenngleich ohne ausdrücklich Auseinandersetzung mit dieser Frage - auch schon in den Entscheidungen 5 Ob 88/90 = NZ 1991, 41 [Hofmeister] = JBl 1991, 723 = SZ 63/180, und 5 Ob 89/94 = NZ 1996, 43 [Hoyer], (implizit) von der Kompetenz des Grundbuchsgerichtes zur Bewilligung der Löschung eines exekutiven Pfandrechts gemäß § 57 Abs 1 GBG ausgegangen; daran soll - ausdrücklich - festgehalten werden. 6.2. Der erkennende Senat hat in seiner - allerdings zur Rechtslage vor der EO-Novelle 2000 (BGBl römisch eins 2000/59) ergangenen - Entscheidung 5 Ob 120/99d = NZ 2001/500 = MietSlg 52/13 = immolex 2000/171 zur Löschung der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens als Zwischeneintragung ausgesprochen, es sei darüber nicht im Grundbuchs- sondern im Exekutionsverfahren zu entscheiden. Der erkennende Senat hat diese Entscheidung insbesondere damit begründet, dass gemäß Paragraph 134, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 101, EO [idF vor der EO-Novelle 2000] dem betreibenden Gläubiger zum Nachweis eines vorrangigen Pfandrechts die Beseitigung des in der Streit'anmerkung

gelegenen Hindernisses unter Setzung einer Frist aufzutragen sei; werde dieser Nachweis erbracht, sei das Zwangsversteigerungsverfahren fortzusetzen, sonst sei es gemäß Paragraph 134, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 101, EO [idF vor der EO-Novelle 2000] einzustellen. Da die Löschung der Anmerkung der Zwangsversteigerung auch gleichzeitig darüber entscheide, dass der Betreibende seine Forderung nicht mehr im Rang der Anmerkung der Zwangsversteigerung fortführen könne, sei darüber im Exekutionsverfahren zu entscheiden. Die Entscheidung 5 Ob 120/99d ist in der Lehre teilweise auf Zustimmung vergleiche Angst in Angst, Paragraph 133, EO Rz 23), teilweise auf Ablehnung vergleiche Hoyer in seiner Glosse zu 5 Ob 120/99d, NZ 2001, 320) gestoßen. Der erkennende Senat hat für den genannten Fall der Anmerkung der Zwangsversteigerung als Zwischeneintragung erst jüngst in seinen Entscheidungen 5 Ob 280/04v und 5 Ob 281/04s die Frage der Entscheidungskompetenz insbesondere unter dem Gesichtspunkt des durch die EO-Novelle 2000 (BGBl römisch eins 2000/59) geänderten Paragraph 137, Absatz 3, EO nochmals überprüft; in den genannten Entscheidungen gelangt der erkennende Senat zum Ergebnis, dass bei einer Vormerkung des Eigentums, die der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang vorgehe, deren Löschung als Zwischeneintragung durch des Grundbuchsgericht erfolgen könne, wenn dagegen nach dem Buchstand kein Hindernis bestehe; dabei wird betont, dass Paragraph 49, Absatz 2 und 3 GBG wie auch der hier maßgebliche Paragraph 57, Absatz eins, GBG gleichsam der Grundbuchsbereinigung dienen und durchaus eine gewisse Parallele zu Paragraph 94, Absatz 2, GBG (so auch Hoyer, Grundbuchsrecht und Grundbuchspraxis römisch fünf, NZ 2003/50, 193 [200]) in dem Sinn erkannt werden kann, dass diese Bestimmungen im Fall der Rechtfertigung (oder Löschung) der Vormerkung bzw hier im Fall der Wahrnehmung der angemerkten Rangordnung die Bereinigung des Buchstandes nach Maßgabe der „Zulässigkeit der (zwischenzeitigen) Eintragung mit Rücksicht auf den Grundbuchsstand" vorsieht. In diesem Sinn ist der Oberste Gerichtshof - wenngleich ohne ausdrücklich Auseinandersetzung mit dieser Frage - auch schon in den Entscheidungen 5 Ob 88/90 = NZ 1991, 41 [Hofmeister] = JBl 1991, 723 = SZ 63/180, und 5 Ob 89/94 = NZ 1996, 43 [Hoyer], (implizit) von der Kompetenz des Grundbuchsgerichtes zur Bewilligung der Löschung eines exekutiven Pfandrechts gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG ausgegangen; daran soll - ausdrücklich - festgehalten werden.

7. Im Ergebnis folgt für den vorliegenden Fall:

Die (mittlerweile gerechtfertigte) Vormerkung des Eigentumsrechts erfolgte im Rang der für die beabsichtigte Veräußerung angemerkten Rangordnung; das exekutive Pfandrecht folgte dieser Rangordnungsanmerkung nach und war daher, weil nach dem Buchstand keinerlei entgegenstehende Hindernisse bestanden, dem Rangprinzip folgend gemäß § 57 Abs 1 GBG zu löschen. Die §§ 87 ff EO enthalten keine Regelungen, die die Entscheidungskompetenz des Grundbuchsgerichtes insoweit beschränken. Die (mittlerweile gerechtfertigte) Vormerkung des Eigentumsrechts erfolgte im Rang der für die beabsichtigte Veräußerung angemerkten Rangordnung; das exekutive Pfandrecht folgte dieser Rangordnungsanmerkung nach und war daher, weil nach dem Buchstand keinerlei entgegenstehende Hindernisse bestanden, dem Rangprinzip folgend gemäß Paragraph 57, Absatz eins, GBG zu löschen. Die Paragraphen 87, ff EO enthalten keine Regelungen, die die Entscheidungskompetenz des Grundbuchsgerichtes insoweit beschränken.

**Textnummer**

E76880

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:00500B00293.04F.0405.000

**Im RIS seit**

05.05.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

23.03.2012

**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](http://www.jusline.at)