

# TE OGH 2002/10/15 50b158/02z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.10.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Ernst D\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Friedrich Schubert, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechtes in der Einlage EZ \*\*\*\*\* des Grundbuches \*\*\*\*\* über die Revisionsrekurse 1. des Antragstellers, 2. der B\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* und 3. der D\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* alle vertreten durch Dr. Friedrich Schubert, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichtes Krems an der Donau als Rekursgericht vom 25. März 2002, GZ 1 R 39/02v, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Krems an der Donau vom 27. November 2001, TZ 7223/01, teilweise abgeändert wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

1. Den Revisionsrekursen wird Folge gegeben und der erstinstanzliche Beschluss - soweit er nicht schon hinsichtlich der Einverleibung des Eigentumsrechtes und der Löschung der übrigen Pfandrechte in Rechtskraft erwachsen ist - hinsichtlich der Bewilligung der Löschung auch des Pfandrechtes C-LNR 48a wieder hergestellt.
2. Die Verständigung der im erstinstanzlichen Verfahren genannten Beteiligten sowie des Grundbuchgerichtes hinsichtlich der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* , GB \*\*\*\*\* obliegt dem Erstgericht.
2. Die Revisionsrekursbeantwortung wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Soweit für die Entscheidung relevant, lautete der Grundbuchsstand EZ \*\*\*\*\* des Grundbuches \*\*\*\*\* im Zeitpunkt der Antragstellung wie folgt:

\*\*\*\*\* B-LNR 8 \*\*\*\*\*

8 Anteil: 202/4266

D\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH

Adr: ...

...

d 7553/1999 Rangordnung für die Veräußerung bis 2000-12-29

e 7295/2000 IM RANG 7553/1999 Kaufvertrag 2000-12-22 Eigentumsrecht

vorgemerkt für B\*\*\*\*\* GmbH ...

\*\*\*\*\* C zu B-LNR 8 \*\*\*\*\*

....

48 Auf Anteil B-LNR 8 12-15

a 2850/2000 Urkunde 2000-02-15

PFANDRECHT Vollstr 86.904

....

Für Dipl. Ing. Erich K\*\*\*\*\* ...

b 2850/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* c 7295/2000 Löschung gemäß § 57 GBG mit der Bedingung der Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsrechtes B-LNR 8e, ... Mit dem Grundbuchsgesuch TZ 7295/00 gerichtet auf Vormerkung des Eigentumsrechtes der Zweitrevisionsrekurswerberin im Range der Rangordnung TZ 7553/99 wurden der Kaufvertrag vom 22. 12. 2000 in Ur- und Abschrift, der beglaubigte Firmenbuchauszug in Ur- und Abschrift sowie der Beschluss über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung TZ 7553/99 - soweit dies hier von Bedeutung ist - vorgelegt. Für die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Zweitrevisionsrekurswerberin fehlte nur die Unbedenklichkeitsbescheinigung. b 2850/2000 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* c 7295/2000 Löschung gemäß Paragraph 57, GBG mit der Bedingung der Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentumsrechtes B-LNR 8e, ... Mit dem Grundbuchsgesuch TZ 7295/00 gerichtet auf Vormerkung des Eigentumsrechtes der Zweitrevisionsrekurswerberin im Range der Rangordnung TZ 7553/99 wurden der Kaufvertrag vom 22. 12. 2000 in Ur- und Abschrift, der beglaubigte Firmenbuchauszug in Ur- und Abschrift sowie der Beschluss über die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung TZ 7553/99 - soweit dies hier von Bedeutung ist - vorgelegt. Für die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Zweitrevisionsrekurswerberin fehlte nur die Unbedenklichkeitsbescheinigung.

Der Antragsteller begehrt unter Vorlage zweier Unbedenklichkeitsbescheinigungen je vom 26. 11. 2001 betreffend den Erwerb der Liegenschaft (einerseits durch die Zweitrevisionsrekurswerberin und andererseits durch den Antragsteller selbst) und des Kaufvertrages vom 3. 9./22. 10. 2001 zwischen der Zweitrevisionsrekurswerberin als Verkäuferin und dem Antragsteller als Käufer die Einverleibung seines Eigentumsrechtes ob der Liegenschaftsanteile B-LNR 8.

Das Erstgericht bewilligte die beantragte Einverleibung des Eigentumsrechtes zu Gunsten des Antragstellers und ordnete weiters ob diesen Liegenschaftsanteilen (B-LNR 8) die Löschung von Pfandrechten, unter anderem C-LNR 48a, an.

Lediglich gegen die Löschung des ob des Liegenschaftsanteiles B-LNR 8 haftenden Pfandrechtes C-LNR 48a richtete sich der Rekurs des Pfandgläubigers. Das Rekursgericht hob den erstinstanzlichen Beschluss in diesem Umfang auf, da eine bürgerliche Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentümers nicht erfolgt sei, eine solche sei auch nicht beantragt worden, wiewohl dem Letzterwerber eine entsprechende Antragstellung gemäß § 78 GBG möglich gewesen wäre. Nur diese Antragstellung hätte die Rechtsfolge zeitigen können, wie sie unter C-LNR 48 sublit c unter der TZ 7295/00 ersichtlich gemacht worden sei, nämlich die Löschung des Pfandrechtes. Sei aber der im Rang der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung vorgemerkte Eigentümer nicht gerechtfertigt und habe er dadurch nicht bürgerliches Eigentum erworben, so vermöge die Einverleibung des Erwerbers bei einer Sprungeintragung im laufenden Rang die Löschung des ihm gegenüber vorrangigen Pfandrechtes des Rekurswerbers nicht zu begründen. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, da zu der hier zu lösenden Rechtsfrage noch keine gesicherte Judikatur des Obersten Gerichtshofs bestehe. Dagegen richten sich die Revisionsrekurse des Antragstellers, der Zwischenerwerbin und der im Zeitpunkt der Antragstellung bürgerlichen Eigentümerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahingehend abzuändern, "dass der Antrag auf Löschung des ob des Liegenschaftsanteils B-LNR 8 haftenden Pfandrechtes C-LNR 48 abgewiesen wird" (gemeint ist offenbar ein Antrag auf Wiederherstellung des erstinstanzlichen Beschlusses), in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Lediglich gegen die Löschung des ob des Liegenschaftsanteiles B-LNR 8 haftenden Pfandrechtes C-LNR 48a richtete sich der Rekurs des Pfandgläubigers. Das Rekursgericht hob den erstinstanzlichen Beschluss in diesem Umfang auf, da eine bürgerliche Rechtfertigung des vorgemerkten Eigentümers nicht erfolgt sei, eine solche sei auch nicht beantragt worden, wiewohl dem Letzterwerber eine entsprechende Antragstellung gemäß Paragraph 78, GBG möglich gewesen wäre. Nur diese Antragstellung hätte

die Rechtsfolge zeitigen können, wie sie unter C-LNR 48 Sub-Litera, c, unter der TZ 7295/00 ersichtlich gemacht worden sei, nämlich die Löschung des Pfandrechtes. Sei aber der im Rang der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung vorgemerkte Eigentümer nicht gerechtfertigt und habe er dadurch nicht bürgerliches Eigentum erworben, so vermöge die Einverleibung des Erwerbers bei einer Sprungeintragung im laufenden Rang die Löschung des ihm gegenüber vorrangigen Pfandrechtes des Rekurswerbers nicht zu begründen. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, da zu der hier zu lösenden Rechtsfrage noch keine gesicherte Judikatur des Obersten Gerichtshofs bestehe. Dagegen richten sich die Revisionsreklame des Antragstellers, der Zwischenerwerbin und der im Zeitpunkt der Antragstellung bürgerlichen Eigentümerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluss dahingehend abzuändern, "dass der Antrag auf Löschung des ob des Liegenschaftsanteils B-LNR 8 haftenden Pfandrechtes C-LNR 48 abgewiesen wird" (gemeint ist offenbar ein Antrag auf Wiederherstellung des erstinstanzlichen Beschlusses), in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Pfandgläubiger erstattet eine Revisionsreklameantwortung.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revisionsreklame sind zulässig, sie sind auch berechtigt. Der Oberste Gerichtshof hat bereits zu 5 Ob 310/01a ausgesprochen, dass die im § 22 GBG für den Fall einer mehrmaligen Übertragung bürgerlicher Rechte vorgesehene Eintragungserleichterung auch dann in Anspruch genommen werden kann, wenn das Recht eines Zwischenerwerbers vorgemerkt war. Im Zuge einer solchen "Sprungeintragung" ist ohnehin die Einverleibungseignung jedes einzelnen Zwischenerwerbers nachzuweisen. Dem Letzterwerber, der unter diesen Voraussetzungen gemäß § 78 GBG auch die Eintragung der Rechte seines Vormanns verlangen könnte, wird jegliche Zwischeneintragung erspart; eine solche wird - auch zur Wahrung der Übersichtlichkeit des Grundbuchs - lediglich fingiert, aber nicht durchgeführt. Es wäre nicht verständlich, den vorgemerkten Zwischenerwerber anders zu behandeln als denjenigen, der sein Recht überhaupt nicht eintragen ließ. Die Vorlage der die Anmerkung rechtfertigenden Urkunden kann, wie sich aus § 78 GBG ergibt, im Fall einer Kette verbücherungsfähiger Rechtsübertragungen auch durch den Letzterwerber geschehen, der ja durch die Aufsandungserklärung seines Rechtsvorgängers dazu befähigt wird. Die dadurch bewirkte Rechtfertigung der Vormerkung eines Zwischenerwerbers ermöglicht dann die Einverleibung des Rechts des Letzterwerbers. Die Rechtfertigung wird bei einer nach § 22 GBG verkürzten Eintragung nur nicht angemerkt, weil diese Anmerkung mit der Einverleibung des Rechtes des Letzterwerbers ohnehin sofort wieder zu löschen wäre. Die Revisionsreklame sind zulässig, sie sind auch berechtigt. Der Oberste Gerichtshof hat bereits zu 5 Ob 310/01a ausgesprochen, dass die im Paragraph 22, GBG für den Fall einer mehrmaligen Übertragung bürgerlicher Rechte vorgesehene Eintragungserleichterung auch dann in Anspruch genommen werden kann, wenn das Recht eines Zwischenerwerbers vorgemerkt war. Im Zuge einer solchen "Sprungeintragung" ist ohnehin die Einverleibungseignung jedes einzelnen Zwischenerwerbers nachzuweisen. Dem Letzterwerber, der unter diesen Voraussetzungen gemäß Paragraph 78, GBG auch die Eintragung der Rechte seines Vormanns verlangen könnte, wird jegliche Zwischeneintragung erspart; eine solche wird - auch zur Wahrung der Übersichtlichkeit des Grundbuchs - lediglich fingiert, aber nicht durchgeführt. Es wäre nicht verständlich, den vorgemerkten Zwischenerwerber anders zu behandeln als denjenigen, der sein Recht überhaupt nicht eintragen ließ. Die Vorlage der die Anmerkung rechtfertigenden Urkunden kann, wie sich aus Paragraph 78, GBG ergibt, im Fall einer Kette verbücherungsfähiger Rechtsübertragungen auch durch den Letzterwerber geschehen, der ja durch die Aufsandungserklärung seines Rechtsvorgängers dazu befähigt wird. Die dadurch bewirkte Rechtfertigung der Vormerkung eines Zwischenerwerbers ermöglicht dann die Einverleibung des Rechts des Letzterwerbers. Die Rechtfertigung wird bei einer nach Paragraph 22, GBG verkürzten Eintragung nur nicht angemerkt, weil diese Anmerkung mit der Einverleibung des Rechtes des Letzterwerbers ohnehin sofort wieder zu löschen wäre.

An diesen dargelegten Grundsätzen ist auch im vorliegenden Fall festzuhalten. Auch wenn der Antragsteller nicht ausdrücklich darauf hinwies, dass er das Recht des Zwischenerwerbers rechtfertige, ergibt sich doch aus der Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung hinsichtlich des Kaufvertrages zwischen der Zweit- und Drittrevolutionsreklamewerberin, dass das Eigentum der Zweitrevolutionsreklamewerberin gerechtfertigt werden solle. Sind nämlich dem Grundbuchsakt im Einzelnen die der Einverleibung des Rechtes entgegenstehenden Mängel zu entnehmen und geht aus ihm auch hervor, dass andere der Rechtfertigung bedürftige Mängel nicht vorhanden waren, so reicht es zum Nachweis der Rechtfertigung der Vormerkung und Beurteilung ihres Umfangs aus, wenn bloß die Urkunden bzw die Urkunden in der erforderlichen Form vorgelegt werden, deren Fehlen bisher der unbedingten

Eintragung entgegen gestanden sind. Die übrigen Voraussetzungen des Rechtserwerbs, die ja das Grundbuchgericht anlässlich der Bewilligung der Vormerkung zu prüfen gehabt hatte, bedürfen keiner weiteren Abklärung, weil ihr Vorliegen - bezogen auf den Zeitpunkt der Einbringung des ersten Grundbuchgesuchs - zwischen den am Rechtserwerb beteiligten Personen rechtskräftig feststeht (5 Ob 124/91, 5 Ob 39/92, 5 Ob 90/92). Der die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Erstrevisionsrekurswerbers bewilligende Teil des erstinstanzlichen Beschlusses ist überdies unbekämpft in Rechtskraft erwachsen und ist für den die gegenständliche Löschung anfechtenden Pfandgläubiger bindend. Er muss die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Erstrevisionsrekurswerbers an der Liegenschaft als Rechtsnachfolger des vorgemerkten und gerechtfertigten Eigentümers im Range des Rangordnungsbeschlusses TZ 7553/99 gegen sich gelten lassen. Damit hat aber das Erstgericht zutreffend die Löschung des nachrangigen Pfandrechtes angeordnet. Die ausdrückliche Anmerkung der Rechtfertigung ist, wie oben dargestellt, im Hinblick darauf, dass sie wegen der Einverleibung des Rechts des Letzterwerbers ohnehin sofort wieder zu löschen wäre, nicht nötig.

#### **Anmerkung**

E67352 5Ob158.02z

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00158.02Z.1015.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20021015\_OGH0002\_0050OB00158\_02Z0000\_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](http://www.jusline.at)