

# TE OGH 2002/6/25 5Ob141/02z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 der Antragsteller 1. A\*\*\*\*\* Aktiengesellschaft, \*\*\*\*\* 2. T\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* beide vertreten durch Dr. Christian Schauburger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Einverleibung eines Pfandrechts ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch\*\*\*\*\*, über den Revisionsrekurs der Antragsteller und der H\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Christian Schauburger, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. März 2002, AZ 46 R 756/01v, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18. September 2001, TZ 10.084/01, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Mit ihrem verfahrenseinleitenden Grundbuchsgesuch beehrten die Antragsteller die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Zweitantragstellerin sowie die Einverleibung eines Pfandrechts zugunsten der H\*\*\*\*\* AG im Höchstbetrag von EUR 4,800.000, aufgrund eines Kaufvertrags vom 13. 9. 2001 samt Grunderwerbssteuer selbstberechnung, PNr 38/2001, eines beglaubigten Firmenbuchauszugs vom 14. 9. 2001, einer Spezialvollmacht vom 11. 9. 2001 sowie einer Pfandurkunde der Pfandgläubigerin vom 11. 9. 2001. Das Erstgericht bewilligte dieses Gesuch. Dagegen erhoben die Antragsteller und die Hypothekargläubigerin Rekurs mit dem Abänderungsbegehren, dass die Einverleibung des Höchstbetragspfandrechts zugunsten der H\*\*\*\*\* AG, soweit es den Höchstbetrag von EUR 600.000 für Haupt- und Nebenverbindlichkeiten übersteige, aufgehoben werde und angeordnet werde, dass das Höchstbetragspfandrecht auf EUR 600.000 zu berichtigen sei. Begründet wurde das Rechtsmittel damit, dass die mit dem Gesuch vorgelegten Urkunden die Einverleibung eines Pfandrechts von EUR 4,800.000 nicht decken, weil sich aus dem Inhalt des Kaufvertrages ergebe, dass gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes bloß die Einverleibung eines Pfandrechts von EUR 600.000 grundbücherlich durchgeführt werden solle. Die Pfandurkunde enthalte zwar das Pfandrecht über EUR 4,800.000, stehe aber insoweit im Widerspruch zur Kaufvertragsurkunde. Die nunmehrige Eigentümerin der Liegenschaft sei beschwert, da nun die Liegenschaft mit einem um EUR 4,200.000 höheren Pfandrecht belastet sei als im Kaufvertrag vorgesehen und mit der Pfandgläubigerin vereinbart. Weiters wäre zu beachten gewesen, dass der für die Gesuchsstelle einschreitende Rechtsanwalt keine

Vollmacht zur Einverleibung eines Pfandrecht in einem EUR 600.000 übersteigenden Betrag aufgewiesen habe und dieser sich nicht auf eine Vollmacht im Sinn des § 77 GBG, sondern bloß auf eine Vollmacht gemäß § 8 Abs 1 RAO berufen habe. Das Erstgericht hätte damit die begehrte Eintragung nicht bewilligen dürfen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs nicht Folge. Das Gesuch der Antragsteller sei durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden im Sinn des § 94 Abs 1 Z 3 GBG jedenfalls begründet gewesen. Es liege sowohl ein gültiger Rechtsgrund im Sinn des § 26 Abs 2 GBG vor, als auch eine Aufsandungserklärung für die Einverleibung einer Höchstbetragshypothek von EUR 4,800.000. Dass die Parteien vertraglich im Kaufvertrag eine Pfandrechtseinverleibung im Betrag von nur EUR 600.000 vorgesehen hätten (§ 5 des Kaufvertrags, worin eine Verpflichtung des Treuhänders zum Antrag auf Einverleibung eines Pfandrechtes über EUR 600.000 vorgesehen ist), betreffe nur das Innenverhältnis zwischen den Parteien des Kaufvertrags, in das die Hypothekargläubigerin nicht eingebunden gewesen sei. Gegen die Rechtswirksamkeit der Pfandbestellungsurkunde als Eintragungsgrundlage samt Aufsandungserklärung bestünden daher keine Bedenken, selbst wenn das Gericht bei Prüfung des Kaufvertrags auf die zitierte Nebenbestimmung gestoßen wäre. Mit ihrem verfahrenseinleitenden Grundbuchsgesuch begehrten die Antragsteller die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Zweitantragstellerin sowie die Einverleibung eines Pfandrechts zugunsten der H\*\*\*\*\* AG im Höchstbetrag von EUR 4,800.000, aufgrund eines Kaufvertrags vom 13. 9. 2001 samt Grunderwerbssteuerselbstberechnung, PNr 38/2001, eines beglaubigten Firmenbuchauszugs vom 14. 9. 2001, einer Spezialvollmacht vom 11. 9. 2001 sowie einer Pfandurkunde der Pfandgläubigerin vom 11. 9. 2001. Das Erstgericht bewilligte dieses Gesuch. Dagegen erhoben die Antragsteller und die Hypothekargläubigerin Rekurs mit dem Abänderungsbegehren, dass die Einverleibung des Höchstbetragspfandrechtes zugunsten der H\*\*\*\*\* AG, soweit es den Höchstbetrag von EUR 600.000 für Haupt- und Nebenverbindlichkeiten übersteige, aufgehoben werde und angeordnet werde, dass das Höchstbetragspfandrecht auf EUR 600.000 zu berichtigen sei. Begründet wurde das Rechtsmittel damit, dass die mit dem Gesuch vorgelegten Urkunden die Einverleibung eines Pfandrechtes von EUR 4,800.000 nicht decken, weil sich aus dem Inhalt des Kaufvertrages ergebe, dass gleichzeitig mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes bloß die Einverleibung eines Pfandrechts von EUR 600.000 grundbücherlich durchgeführt werden solle. Die Pfandurkunde enthalte zwar das Pfandrecht über EUR 4,800.000, stehe aber insoweit im Widerspruch zur Kaufvertragsurkunde. Die nunmehrige Eigentümerin der Liegenschaft sei beschwert, da nun die Liegenschaft mit einem um EUR 4,200.000 höheren Pfandrecht belastet sei als im Kaufvertrag vorgesehen und mit der Pfandgläubigerin vereinbart. Weiters wäre zu beachten gewesen, dass der für die Gesuchsstelle einschreitende Rechtsanwalt keine Vollmacht zur Einverleibung eines Pfandrecht in einem EUR 600.000 übersteigenden Betrag aufgewiesen habe und dieser sich nicht auf eine Vollmacht im Sinn des Paragraph 77, GBG, sondern bloß auf eine Vollmacht gemäß Paragraph 8, Absatz eins, RAO berufen habe. Das Erstgericht hätte damit die begehrte Eintragung nicht bewilligen dürfen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs nicht Folge. Das Gesuch der Antragsteller sei durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden im Sinn des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG jedenfalls begründet gewesen. Es liege sowohl ein gültiger Rechtsgrund im Sinn des Paragraph 26, Absatz 2, GBG vor, als auch eine Aufsandungserklärung für die Einverleibung einer Höchstbetragshypothek von EUR 4,800.000. Dass die Parteien vertraglich im Kaufvertrag eine Pfandrechtseinverleibung im Betrag von nur EUR 600.000 vorgesehen hätten (Paragraph 5, des Kaufvertrags, worin eine Verpflichtung des Treuhänders zum Antrag auf Einverleibung eines Pfandrechtes über EUR 600.000 vorgesehen ist), betreffe nur das Innenverhältnis zwischen den Parteien des Kaufvertrags, in das die Hypothekargläubigerin nicht eingebunden gewesen sei. Gegen die Rechtswirksamkeit der Pfandbestellungsurkunde als Eintragungsgrundlage samt Aufsandungserklärung bestünden daher keine Bedenken, selbst wenn das Gericht bei Prüfung des Kaufvertrags auf die zitierte Nebenbestimmung gestoßen wäre.

Eine "Berichtigung" des Pfandrechtes auf EUR 600.000, wie im Rechtsmittel beantragt, komme nicht in Betracht. Auch stehe § 96 GBG einer nur teilweisen Stattgebung des Gesuchs entgegen. Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur erheblichen Rechtsfrage vorliege, ob das Grundbuchgericht auch auf Nebenbestimmungen einer Vertragsurkunde Bedacht zu nehmen habe und ob ein Antrag auf "Berichtigung" in einen Antrag auf "Abänderung" umgedeutet werden könne. Eine "Berichtigung" des Pfandrechtes auf EUR 600.000, wie im Rechtsmittel beantragt, komme nicht in Betracht. Auch stehe Paragraph 96, GBG einer nur teilweisen Stattgebung des Gesuchs entgegen. Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur erheblichen Rechtsfrage vorliege, ob das Grundbuchgericht auch auf Nebenbestimmungen einer Vertragsurkunde Bedacht zu nehmen habe und ob ein Antrag auf "Berichtigung" in einen Antrag auf "Abänderung" umgedeutet werden könne.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller und der H\*\*\*\*\* AG mit dem Antrag, die

Beschlüsse der Vorinstanzen aufzuheben, in eventuelle, "das Grundbuchsgesuch" abzuändern auf eine Höchstbetragshypothek von EUR 600.000, in eventuelle, das gesamte Grundbuchsgesuch abzuweisen, in eventuelle, die Sache zur neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Unabhängig von den aufgeworfenen Rechtsfragen erweist sich das Rechtsmittel der Antragsteller und der Hypothekargläubigerin als unzulässig.

Zur Anfechtung von Grundbuchsbeschlüssen sind Personen legitimiert, die mit ihrem Antrag nicht oder doch nicht vollständig durchgedrungen sind (NZ 1996, 281 [Hoyer] = SZ 68/150 uva). Es besteht daher ganz grundsätzlich keine Beschwer der Einschreiter, wenn ihr Grundbuchsgesuch zur Gänze bewilligt wurde.

Daneben erübrigt es sich, auf eine der Erstantragstellerin für die Pfandrechteinverleibung gegen die nunmehr bürgerliche Eigentümerin, die Zweitantragstellerin, fehlende Legitimation, einzugehen. Aber auch der Hypothekargläubigerin fehlen die Voraussetzungen für die Zulässigkeit ihres Rechtsmittels. Abgesehen davon, dass sie sich inhaltlich ohnedies nicht auf Vereinbarungen zwischen der Erst- und Zweitantragstellerin im Kaufvertrag berufen könnte, wird sie durch den angefochtenen Beschluss nicht in bürgerlichen Rechten verletzt. Aus der Pfandbestellungsurkunde samt Aufsandungserklärung wäre auch nicht erkennbar, inwiefern schuldrechtliche Interessen der Hypothekargläubigerin beeinträchtigt werden.

Der Revisionsrekurs erweist sich damit als unzulässig. Er war daher zurückzuweisen.

### **Anmerkung**

E66077 5Ob141.02z

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

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00141.02Z.0625.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_20020625\_OGH0002\_0050OB00141\_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)