

# TE OGH 2002/4/24 3Ob190/01i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.04.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei DI Mag. Dr. Mario P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Heinz Wille, Rechtsanwalt in Wien, wider die verpflichtete Partei C\*\*\*\*\* Baugesellschaft mbH in Liquidation, vertreten durch Dr. Manfred Schwindl, Rechtsanwalt in Wien als Liquidator gemäß §§ 15a, 92 GmbHG, wegen 986.067,23 S (= 71.660,30 EUR) sA, infolge der Revisionsrekurse der betreibenden Partei und der Einschreiter 1. Karl F\*\*\*\*\*, und 2. Andreas H\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Thomas Würzl, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. März 2001, GZ 46 R 1182/00i, 253/01y-27, womit die Beschlüsse des Bezirksgerichts Hernals vom 20. Juni 2000, GZ 21 E 54/99i-18, und vom 12. September 2000, GZ 21 E 54/99i-23, aufgehoben wurden, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei DI Mag. Dr. Mario P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Heinz Wille, Rechtsanwalt in Wien, wider die verpflichtete Partei C\*\*\*\*\* Baugesellschaft mbH in Liquidation, vertreten durch Dr. Manfred Schwindl, Rechtsanwalt in Wien als Liquidator gemäß Paragraphen 15 a,, 92 GmbHG, wegen 986.067,23 S (= 71.660,30 EUR) sA, infolge der Revisionsrekurse der betreibenden Partei und der Einschreiter 1. Karl F\*\*\*\*\*, und 2. Andreas H\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Thomas Würzl, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. März 2001, GZ 46 R 1182/00i, 253/01y-27, womit die Beschlüsse des Bezirksgerichts Hernals vom 20. Juni 2000, GZ 21 E 54/99i-18, und vom 12. September 2000, GZ 21 E 54/99i-23, aufgehoben wurden, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

A. Dem Revisionsrekurs der betreibenden Partei wird Folge gegeben. Der angefochtene Beschluss wird

I. in seinem Punkt 1. erster Absatz (Aufhebung des erstgerichtlichen Beschlusses vom 20. Juni 2000) dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts in seinen Punkten 1. und 2. wiederhergestellt wird, und in seinem Punkt 1. zweiter Absatz (Verweisung der betreibenden Partei mit ihrem Kostenrekurs gegen Punkt 3. des erstgerichtlichen Beschlusses vom 20. Juni 2000 auf die aufhebende Entscheidung des Rekursgerichts) dahin abgeändert, dass dem Rekursgericht die Entscheidung über den Kostenrekurs der betreibenden Partei ON 20 aufgetragen wird;römisch eins. in seinem Punkt 1. erster Absatz (Aufhebung des erstgerichtlichen Beschlusses vom 20. Juni 2000) dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts in seinen Punkten 1. und 2. wiederhergestellt wird, und in seinem Punkt 1. zweiter Absatz (Verweisung

der betreibenden Partei mit ihrem Kostenrekurs gegen Punkt 3. des erstgerichtlichen Beschlusses vom 20. Juni 2000 auf die aufhebende Entscheidung des Rekursgerichts) dahin abgeändert, dass dem Rekursgericht die Entscheidung über den Kostenrekurs der betreibenden Partei ON 20 aufgetragen wird;

II. in seinem Punkt 2. (Aufhebung des erstgerichtlichen Beschlusses vom 12. September 2000 und Verweisung der betreibenden Partei auf diese Entscheidung) dahin abgeändert, dass in Abänderung auch der erstinstanzlichen Entscheidung der Antrag der Einschreiter Karl F\*\*\*\*\* und Andreas H\*\*\*\*\* auf neuerliche Schätzung der Liegenschaftsanteile sowie ihr Rekurs gegen den Beschluss des Erstgerichts vom 12. September 2000 zurückgewiesen werden. Die Einschreiter Karl F\*\*\*\*\* und Andreas H\*\*\*\*\* sind schuldig, der betreibenden Partei die mit 1.511,73 EUR (darin 251,95 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihres Rekurses ON 24 und die mit 1.814,48 EUR (darin 302,41 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihres Revisionsrekurses binnen 14 Tagen zu ersetzen. römisch II. in seinem Punkt 2. (Aufhebung des erstgerichtlichen Beschlusses vom 12. September 2000 und Verweisung der betreibenden Partei auf diese Entscheidung) dahin abgeändert, dass in Abänderung auch der erstinstanzlichen Entscheidung der Antrag der Einschreiter Karl F\*\*\*\*\* und Andreas H\*\*\*\*\* auf neuerliche Schätzung der Liegenschaftsanteile sowie ihr Rekurs gegen den Beschluss des Erstgerichts vom 12. September 2000 zurückgewiesen werden. Die Einschreiter Karl F\*\*\*\*\* und Andreas H\*\*\*\*\* sind schuldig, der betreibenden Partei die mit 1.511,73 EUR (darin 251,95 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihres Rekurses ON 24 und die mit 1.814,48 EUR (darin 302,41 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten ihres Revisionsrekurses binnen 14 Tagen zu ersetzen.

B. Der Revisionsrekurs der Einschreiter Karl F\*\*\*\*\* und Andreas H\*\*\*\*\* wird zurückgewiesen.

### **Text**

#### **Begründung:**

Das Erstgericht bewilligte mit Beschluss vom 28. April 1999 - womit hier die EO idF vor der EO-Novelle 2000 (im Folgenden nur EO aF) anzuwenden ist - die Zwangsversteigerung von 67/529stel (Anteilen) einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien mit einem darauf errichteten Wohnhaus, für das Wohnungseigentum begründet wurde. Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wurde im Rang des bereits einverleibten Pfandrechts für diese Forderung 2383/1996 (Urteil vom 7. Juli 1996) angemerkt. Das Erstgericht bewilligte mit Beschluss vom 28. April 1999 - womit hier die EO in der Fassung vor der EO-Novelle 2000 (im Folgenden nur EO aF) anzuwenden ist - die Zwangsversteigerung von 67/529stel (Anteilen) einer näher bezeichneten Liegenschaft in Wien mit einem darauf errichteten Wohnhaus, für das Wohnungseigentum begründet wurde. Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens wurde im Rang des bereits einverleibten Pfandrechts für diese Forderung 2383/1996 (Urteil vom 7. Juli 1996) angemerkt.

Zum 67/529stel Anteil der verpflichteten Baugesellschaft mbH in

Liquidation finden sich im B-Blatt folgende Eintragungen zu B-LNR10

c) 5119/1992 Kaufvertrag 1992-01-09 ... Eigentumsrecht

d) 1012/1993 Berichtigung ...

e) 1012/1993 Wohnungseigentum am Dachboden (Abstellraum);

i) 4450/1994 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß

§ 24a WEG an W17 für ... (2. Einschreiter);

j) 241/1996 Klage (17 C 83/96i);

k) 672/1997 im Rang 2042/1996 Zusage der Einräumung des

Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG an W18 für ... (1.

Einschreiter);

l) 2084/1998 im Rang 2042/1996 Klage (17 C 337/98w). Die beiden Einschreiter sind Wohnungseigentumsbewerber in Ansehung der beiden Dachgeschoßwohnungen W17 und W18. Das wegen der Errichtung der beiden Dachgeschoßwohnungen erforderliche nachträgliche Parifizierungsverfahren wurde mit Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 vom 22. Mai 1997 rechtskräftig abgeschlossen. Das Bezirksgericht Hernals gab der Klage des 2. Einschreiters auf Einwilligung der verpflichteten Partei zur Einverleibung seines Eigentumsrechts mit rechtskräftigem Urteil vom 4. Mai 2000, GZ 17 C 83/96i-44, statt, der des 1. Einschreiters mit rechtskräftigem

Versäumnungsurteil vom 6. Mai 2000, GZ 17 C 337/98w-4. Die beiden Einschreiter belangten zu AZ 7 C 173/00k des Bezirksgerichts Hernals drei näher genannte, mit der Unterfertigung des - von der überwiegenden Mehrheit der Miteigentümer bereits unterfertigten - Wohnungseigentumsvertrags in verbücherungsfähiger Form säumige Wohnungseigentümer wegen grundbuchsfähiger Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags. Gegen alle drei liegen rechtskräftige klagestattgebende Entscheidungen vor, gegen zwei das Versäumnungsurteil vom 17. März 2000, gegen den dritten Wohnungseigentümer das Urteil vom 20. September 2000. Die Einschreiter verwiesen mit dem am 11. Februar 2000 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz ON 13 auf die zu ihren Gunsten gegenüber dem Pfandrecht der betreibenden Partei und der Anmerkung des Versteigerungsverfahrens vorrangig eingetragenen Anmerkungen nach § 24a WEG an W18 bzw W17 und § 25 WEG. Die Einschreiter seien aufgrund eines Kaufvertrags bzw eines rechtskräftigen Urteils des Handelsgerichts Wien außerbücherliche Eigentümer. Da der Wohnungseigentumsvertrag noch nicht von allen Miteigentümern unterfertigt worden sei, sei die grundbücherliche Einverleibung der (Wohnungs-)Eigentumsrechte der Einschreiter und damit die Löschung des nachrangigen Pfandrechts der betreibenden Partei und der Anmerkung der Zwangsversteigerung bisher nicht möglich gewesen. Die Anmerkungen der vorrangigen Wohnungseigentumszusagen seien vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Dieser Umstand sei auch bei Ermittlung des Schätzwerts der Liegenschaftsanteile zu berücksichtigen. Gestellt werde weiters aus Vorsichtsgründen schon jetzt gegen das anhängige Zwangsversteigerungsverfahren Widerspruch, beantragt werde, "das Zwangsversteigerungsverfahren nicht durchzuführen", oder es allenfalls bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens AZ 17 C 83/96i und über die Klage auf Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags zu unterbrechen.) 2084/1998 im Rang 2042/1996 Klage (17 C 337/98w). Die beiden Einschreiter sind Wohnungseigentumsbewerber in Ansehung der beiden Dachgeschoßwohnungen W17 und W18. Das wegen der Errichtung der beiden Dachgeschoßwohnungen erforderliche nachträgliche Parifizierungsverfahren wurde mit Entscheidung des Magistrats der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 vom 22. Mai 1997 rechtskräftig abgeschlossen. Das Bezirksgericht Hernals gab der Klage des 2. Einschreiters auf Einwilligung der verpflichteten Partei zur Einverleibung seines Eigentumsrechts mit rechtskräftigem Urteil vom 4. Mai 2000, GZ 17 C 83/96i-44, statt, der des 1. Einschreiters mit rechtskräftigem Versäumnungsurteil vom 6. Mai 2000, GZ 17 C 337/98w-4. Die beiden Einschreiter belangten zu AZ 7 C 173/00k des Bezirksgerichts Hernals drei näher genannte, mit der Unterfertigung des - von der überwiegenden Mehrheit der Miteigentümer bereits unterfertigten - Wohnungseigentumsvertrags in verbücherungsfähiger Form säumige Wohnungseigentümer wegen grundbuchsfähiger Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags. Gegen alle drei liegen rechtskräftige klagestattgebende Entscheidungen vor, gegen zwei das Versäumnungsurteil vom 17. März 2000, gegen den dritten Wohnungseigentümer das Urteil vom 20. September 2000. Die Einschreiter verwiesen mit dem am 11. Februar 2000 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz ON 13 auf die zu ihren Gunsten gegenüber dem Pfandrecht der betreibenden Partei und der Anmerkung des Versteigerungsverfahrens vorrangig eingetragenen Anmerkungen nach Paragraph 24 a, WEG an W18 bzw W17 und Paragraph 25, WEG. Die Einschreiter seien aufgrund eines Kaufvertrags bzw eines rechtskräftigen Urteils des Handelsgerichts Wien außerbücherliche Eigentümer. Da der Wohnungseigentumsvertrag noch nicht von allen Miteigentümern unterfertigt worden sei, sei die grundbücherliche Einverleibung der (Wohnungs-)Eigentumsrechte der Einschreiter und damit die Löschung des nachrangigen Pfandrechts der betreibenden Partei und der Anmerkung der Zwangsversteigerung bisher nicht möglich gewesen. Die Anmerkungen der vorrangigen Wohnungseigentumszusagen seien vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Dieser Umstand sei auch bei Ermittlung des Schätzwerts der Liegenschaftsanteile zu berücksichtigen. Gestellt werde weiters aus Vorsichtsgründen schon jetzt gegen das anhängige Zwangsversteigerungsverfahren Widerspruch, beantragt werde, "das Zwangsversteigerungsverfahren nicht durchzuführen", oder es allenfalls bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens AZ 17 C 83/96i und über die Klage auf Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags zu unterbrechen.

Der betreibende Gläubiger beantragte, den Widerspruch zurückzuweisen; bei den Ansprüchen der Einschreiter handle es sich offensichtlich um solche nach § 37 EO; die Anmerkung gemäß § 24a WEG hindere nicht die Schätzung der Liegenschaft und die Durchführung der Versteigerung. Die Einschreiter replizierten, einer Exszindierungsklage wäre mangels ihres dinglichen Rechts ein Erfolg versagt, und beantragten in eventu, neuerlich die Schätzung des Liegenschaftsanteils unter Berücksichtigung ihrer von einem allfälligen Ersteher zu übernehmenden Rechte auf Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts anzuordnen. Der betreibende Gläubiger beantragte, den Widerspruch zurückzuweisen; bei den Ansprüchen der Einschreiter handle es sich offensichtlich um solche nach Paragraph 37, EO; die Anmerkung gemäß Paragraph 24 a, WEG hindere nicht die Schätzung der Liegenschaft und die Durchführung der

Versteigerung. Die Einschreiter replizierten, einer Exszindierungsklage wäre mangels ihres dinglichen Rechts ein Erfolg versagt, und beantragten in eventui, neuerlich die Schätzung des Liegenschaftsanteils unter Berücksichtigung ihrer von einem allfälligen Ersteher zu übernehmenden Rechte auf Einverleibung des Wohnungseigentumsrechts anzuordnen.

Das Erstgericht wies mit Beschluss vom 20. Juni 2000 (im Folgenden 1. Beschluss des Erstgerichts) den Widerspruch der Einschreiter gegen die "Bewilligung" der Zwangsversteigerung (Punkt 1.) und deren Antrag, das Zwangsversteigerungsverfahren nicht durchzuführen oder es allenfalls bis zur rechtskräftigen Beendigung der beiden obgenannten Zivilprozesse vor dem Bezirksgericht Hernals zu unterbrechen, zurück (Punkt 2.), weil der Widerspruch mit Klage geltend zu machen sei und die EO die begehrte Unterbrechung nicht vorsehe, und bestimmte mit seinem Punkt 3., dass die beiden Einschreiter der betreibenden Partei die Kosten für ihre Stellungnahme zum Widerspruch bzw. zum genannten Antrag in einer bestimmten Höhe zu ersetzen haben.

In der vom Erstgericht mit Beschluss vom 20. Juni 2000 anberaumten Verhandlung vom 12. September 2000 über den Antrag der Einschreiter auf Neuschätzung des Liegenschaftsanteils führten diese aus, die Verfahren über ihre Klagen gegen die Verpflichtete auf Unterfertigung eines verbücherungsfähigen Kaufvertrags seien rechtskräftig beendet. Der betreibende Gläubiger beantragte die Zurückweisung des Antrags der Einschreiter auf Neuschätzung des Liegenschaftsanteils mangels Legitimation, in eventui, die Abweisung dieses Antrags, weil bei Berücksichtigung der vorrangigen Rechte der Einschreiter der Wert des Anteils null betragen würde. Die verpflichtete Partei schloss sich diesen Anträgen an.

Das Erstgericht wies mit Beschluss vom 12. September 2000 (im Folgenden 2. Beschluss des Erstgerichts), soweit hier relevant, 1. den Antrag beider Einschreiter auf Neuschätzung der 67/529stel Liegenschaftsanteile ab. Den Einschreibern komme zwar Beteiligtenstellung zu; die Abweisung ihrer Anträge gründe sich aber darauf, dass der Schätzwert tatsächlich null wäre, wenn ein Ersteher die Liegenschaft unter der Voraussetzung des vorrangigen Rechts auf Einverleibung des Eigentumsrechts der Einschreiter übernehmen müsste. Das Rekursgericht hob infolge Rekurses der beiden Einschreiter den 1. Beschluss des Erstgerichts auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund nach Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses auf (Punkt 1. erster Absatz). Denn auch die dem Befriedigungsrecht des betreibenden Gläubigers im Rang vorangehende Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG könne nur dann ihre Wirksamkeit erhalten, wenn vor dem Versteigerungstermin um Einverleibung im Rang der Anmerkung angesucht oder die Klage nach § 25 WEG im Grundbuch angemerkt und überdies beim Versteigerungstermin Widerspruch erhoben werde. Obsiege der Wohnungseigentumsbewerber im Titelfahren (§ 25 WEG), sei die Unzulässigkeit der Exekution in Ansehung des Mindestanteils, mit dem Wohnungseigentum verbunden sei, auszusprechen. Hier sei die Vertragsklage nach § 25 WEG angemerkt bzw dieser sogar schon stattgegeben worden. Zusammengefasst werde mit der überwiegenden Literatur die Meinung vertreten, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum und der dadurch gewährte Käuferschutz jedenfalls dann in der Einzelexekution gegen den Liegenschaftseigentümer wirke, wenn - wie hier - die Vertragsklage nach § 25 WEG angemerkt bzw dieser sogar stattgegeben worden sei; dem Erstgericht sei daher die neuerliche Entscheidung aufzutragen. Die betreibende Partei wurde mit ihrem Kostenrekurs gegen Punkt 3. des 1. Beschlusses des Erstgerichts auf diese Entscheidung verwiesen (Punkt 1. zweiter Absatz). Das Rekursgericht hob infolge Rekurses der beiden Einschreiter auch den 2. Beschluss des Erstgerichts auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses auf; die betreibende Partei wurde mit ihrem Rekurs gegen die Abweisung des Antrags der Einschreiter auf Neuschätzung auf diese Entscheidung verwiesen; das Rekursgericht sprach weiters aus, "der Revisionsrekurs gegen diese Entscheidung" sei zulässig. Zur Begründung führte die zweite Instanz aus: Wenn der Ersteher die Liegenschaft unter der Voraussetzung des vorrangigen Rechts auf Einverleibung des Eigentumsrechts der Einschreiter übernehmen müsste, wäre der Schätzwert tatsächlich null; dies hätte nicht zur Abweisung der Anträge der Einschreiter auf Neuschätzung, sondern (allenfalls) zur amtswegigen Einstellung des Exekutionsverfahrens gemäß § 39 Abs 1 Z 8 EO führen müssen. Die betreibende Partei sei mit ihrem Rekurs, der sich nur dagegen richte, dass der Antrag der Einschreiter nicht zurück-, sondern abgewiesen wurde, auf diese Ausführungen zu verweisen. Das Erstgericht wies mit Beschluss vom 12. September 2000 (im Folgenden 2. Beschluss des Erstgerichts), soweit hier relevant, 1. den Antrag beider Einschreiter auf Neuschätzung der 67/529stel Liegenschaftsanteile ab. Den Einschreibern komme zwar Beteiligtenstellung zu; die Abweisung ihrer Anträge gründe sich aber darauf, dass der Schätzwert tatsächlich null wäre, wenn ein Ersteher die Liegenschaft unter der Voraussetzung des vorrangigen Rechts auf Einverleibung des Eigentumsrechts der Einschreiter übernehmen müsste. Das Rekursgericht hob infolge Rekurses der beiden Einschreiter

den 1. Beschluss des Erstgerichts auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund nach Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses auf (Punkt 1. erster Absatz). Denn auch die dem Befriedigungsrecht des betreibenden Gläubigers im Rang vorangehende Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG könne nur dann ihre Wirksamkeit erhalten, wenn vor dem Versteigerungstermin um Einverleibung im Rang der Anmerkung angesucht oder die Klage nach Paragraph 25, WEG im Grundbuch angemerkt und überdies beim Versteigerungstermin Widerspruch erhoben werde. Obsiege der Wohnungseigentumsbewerber im Titelverfahren (Paragraph 25, WEG), sei die Unzulässigkeit der Exekution in Ansehung des Mindestanteils, mit dem Wohnungseigentum verbunden sei, auszusprechen. Hier sei die Vertragsklage nach Paragraph 25, WEG angemerkt bzw dieser sogar schon stattgegeben worden. Zusammengefasst werde mit der überwiegenden Literatur die Meinung vertreten, dass die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum und der dadurch gewährte Käuferschutz jedenfalls dann in der Einzelexécution gegen den Liegenschaftseigentümer wirke, wenn - wie hier - die Vertragsklage nach Paragraph 25, WEG angemerkt bzw dieser sogar stattgegeben worden sei; dem Erstgericht sei daher die neuerliche Entscheidung aufzutragen. Die betreibende Partei wurde mit ihrem Kostenrekurs gegen Punkt 3. des 1. Beschlusses des Erstgerichts auf diese Entscheidung verwiesen (Punkt 1. zweiter Absatz). Das Rekursgericht hob infolge Rekurses der beiden Einschreiter auch den 2. Beschluss des Erstgerichts auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses auf; die betreibende Partei wurde mit ihrem Rekurs gegen die Abweisung des Antrags der Einschreiter auf Neuschätzung auf diese Entscheidung verwiesen; das Rekursgericht sprach weiters aus, "der Revisionsrekurs gegen diese Entscheidung" sei zulässig. Zur Begründung führte die zweite Instanz aus: Wenn der Ersteher die Liegenschaft unter der Voraussetzung des vorrangigen Rechts auf Einverleibung des Eigentumsrechts der Einschreiter übernehmen müsste, wäre der Schätzwert tatsächlich null; dies hätte nicht zur Abweisung der Anträge der Einschreiter auf Neuschätzung, sondern (allenfalls) zur amtswegigen Einstellung des Exekutionsverfahrens gemäß Paragraph 39, Absatz eins, Ziffer 8, EO führen müssen. Die betreibende Partei sei mit ihrem Rekurs, der sich nur dagegen richte, dass der Antrag der Einschreiter nicht zurück-, sondern abgewiesen wurde, auf diese Ausführungen zu verweisen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der betreibenden Partei ist zulässig und berechtigt, der der Einschreiter - die anstelle der zweitinstanzlichen Aufhebungsbeschlüsse eine Sachentscheidung anstreben - ist nicht zulässig. Die Rechtsmittel werden gemeinsam behandelt.

a) Die Vorinstanzen entschieden im Zwangsversteigerungsverfahren über

im Folgenden dargestellte Anträge von zwei

Wohnungseigentumsbewerbern, zu deren Gunsten Anmerkungen gemäß § 24a

Abs 2 WEG 1975 (Anmerkung der [Zusage der] Einräumung von

Wohnungseigentum) und § 25 Abs 3 WEG (Anmerkung der Klage des

Wohnungseigentumsbewerber gegen den Liegenschaftseigentümer auf

Einwilligung in die Einverleibung seines Eigentumsrechts am

Mindestanteil und seines Wohnungseigentums) im Grundbuch eingetragen

sind, die im Rang der Anmerkung der Einleitung des

Versteigerungsverfahrens und dem für die betreibende Partei

einverleibten Pfandrecht vorgehen. Die letztgenannte Anmerkung hat

gemäß § 25 Abs 3 dritter Satz WEG zur Folge, dass das über die Klage

ergehende Urteil auch gegen die Personen wirkt, die erst nach dem

Einlangen des Gesuchs um die Streitanmerkung beim Grundbuchsgesicht

bücherliche Rechte erlangt haben. Da sich im vorliegenden Fall beide Einschreiter auf Anmerkungen nach § 25 Abs 3 WEG berufen können und sie sogar klagestattgebende Urteile gegen den Liegenschaftseigentümer (verpflichtete Partei) haben, kann die Frage, welche Wirkungen die Anmerkung nach § 24a WEG auf das Zwangsversteigerungsverfahren eines Liegenschaftsanteils hat (vgl zum Meinungsstand Angst in Angst, EO § 133 Rz 27,

Ofner in Schwimann<sup>2</sup>, § 24a WEG Rz 7, je mwN), hier auf sich beruhen. Festzuhalten bleibt, dass den Auffassungen von Wilhelm (in *ecolex* Editorial 1997, 557 ff, 559) und Gartner (Musterverträge im Rahmen des BTVG - Vorschläge zur Anpassung des Bauvertrages an die neue Rechtslage [1998] 41 ff), die Anmerkung gemäß § 24a Abs 2 WEG mache die Exekution eines nachrangigen Gläubigers gegen den Liegenschaftseigentümer immer grundsätzlich unzulässig, in Übereinstimmung mit den überzeugend begründeten Ausführungen von H. Böhm (Die Rangssicherung im GBG, WEG und BTVG in *immolex* 1999, 117 ff [150]) und Angst (aaO § 133 Rz 27) nicht beigetreten werden kann. Angst (aaO EO § 133 Rz 25) bezeichnet die Anmerkung nach § 25 WEG als Sonderfall der Streitanmerkung; der mit der Klage geltend gemachte, aus § 23 Abs 2 Z 2 WEG sich ergebende und damit gesetzliche Anspruch werde als Grund für die Exzindierungsklage anzuerkennen sein. Dies muss aber hier schon deshalb nicht weiter untersucht werden, weil der Widerspruch des Dritten gemäß § 37 Abs 2 erster Satz EO ausschließlich mittels Klage geltend zu machen ist, wie bereits die Erstrichterin zutreffend erkannte. Eine solche Klage liegt hier nicht vor, sondern ein Antrag im Exekutionsverfahren. Ein solcher Antrag ist unabhängig von der Beteiligtenstellung der Wohnungseigentumsbewerber im Zwangsversteigerungsverfahren jedenfalls unzulässig. bürgerliche Rechte erlangt haben. Da sich im vorliegenden Fall beide Einschreiter auf Anmerkungen nach Paragraph 25, Absatz 3, WEG berufen können und sie sogar klagestattgebende Urteile gegen den Liegenschaftseigentümer (verpflichtete Partei) haben, kann die Frage, welche Wirkungen die Anmerkung nach Paragraph 24 a, WEG auf das Zwangsversteigerungsverfahren eines Liegenschaftsanteils hat vergleiche zum Meinungsstand Angst in Angst, EO Paragraph 133, Rz 27, Ofner in Schwimann<sup>2</sup>, Paragraph 24 a, WEG Rz 7, je mwN), hier auf sich beruhen. Festzuhalten bleibt, dass den Auffassungen von Wilhelm (in *ecolex* Editorial 1997, 557 ff, 559) und Gartner (Musterverträge im Rahmen des BTVG - Vorschläge zur Anpassung des Bauvertrages an die neue Rechtslage [1998] 41 ff), die Anmerkung gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG mache die Exekution eines nachrangigen Gläubigers gegen den Liegenschaftseigentümer immer grundsätzlich unzulässig, in Übereinstimmung mit den überzeugend begründeten Ausführungen von H. Böhm (Die Rangssicherung im GBG, WEG und BTVG in *immolex* 1999, 117 ff [150]) und Angst (aaO Paragraph 133, Rz 27) nicht beigetreten werden kann. Angst (aaO EO Paragraph 133, Rz 25) bezeichnet die Anmerkung nach Paragraph 25, WEG als Sonderfall der Streitanmerkung; der mit der Klage geltend gemachte, aus Paragraph 23, Absatz 2, Ziffer 2, WEG sich ergebende und damit gesetzliche Anspruch werde als Grund für die Exzindierungsklage anzuerkennen sein. Dies muss aber hier schon deshalb nicht weiter untersucht werden, weil der Widerspruch des Dritten gemäß Paragraph 37, Absatz 2, erster Satz EO ausschließlich mittels Klage geltend zu machen ist, wie bereits die Erstrichterin zutreffend erkannte. Eine solche Klage liegt hier nicht vor, sondern ein Antrag im Exekutionsverfahren. Ein solcher Antrag ist unabhängig von der Beteiligtenstellung der Wohnungseigentumsbewerber im Zwangsversteigerungsverfahren jedenfalls unzulässig.

Die neuerliche Hinweis in den Rechtsmittelschriften auf § 170 Z 5 EO aF geht deshalb fehl, weil § 170 EO aF den zwingenden Inhalt des Versteigerungsedikts regelt. Das vorliegende Exekutionsverfahren ist indes noch nicht so weit gediehen. Ob den Einschreibern ein Widerspruch nach § 170 Z 5 EO aF, worauf sich die Einschreiter allein berufen, zusteht, ist im derzeitigen Verfahrensstadium nicht zu prüfen. Die neuerliche Hinweis in den Rechtsmittelschriften auf Paragraph 170, Ziffer 5, EO aF geht deshalb fehl, weil Paragraph 170, EO aF den zwingenden Inhalt des Versteigerungsedikts regelt. Das vorliegende Exekutionsverfahren ist indes noch nicht so weit gediehen. Ob den Einschreibern ein Widerspruch nach Paragraph 170, Ziffer 5, EO aF, worauf sich die Einschreiter allein berufen, zusteht, ist im derzeitigen Verfahrensstadium nicht zu prüfen.

Der weitere Antrag der Einschreiter, das "Exekutionsverfahren nicht durchzuführen" kann inhaltlich gleichfalls nur als unzulässiger Antrag nach § 37 EO beurteilt werden, für den dasselbe gilt wie für das oben Gesagte. Der weitere Antrag der Einschreiter, das "Exekutionsverfahren nicht durchzuführen" kann inhaltlich gleichfalls nur als unzulässiger Antrag nach Paragraph 37, EO beurteilt werden, für den dasselbe gilt wie für das oben Gesagte.

Selbst wenn man diesen Antrag als solchen um Einstellung nach § 39 Abs 1 Z 8 EO sehen wollte, wofür nur der nunmehrige Antrag im Rechtsmittel, aber nichts in den erstinstanzlichen Anträgen ON 16 und in der Verhandlung vom 12. September 2000 ON 22 spricht, wäre damit für die Einschreiter nichts gewonnen: Festzuhalten bleibt, dass im nunmehrigen Verfahrensstadium den Einschreibern eine Beteiligtenstellung weder durch die Anmerkungen nach § 24a Abs 2 und § 25 Abs 3 WEG, durch die nur ihr Rang gesichert wird, noch durch das Vorliegen der den angemerkten Klagen stattgebenden Urteile eingeräumt wird. Die Auffassung der betreibenden Partei in ihrem Revisionsrekurs, werde bis zum Versteigerungstermin die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Einschreiter im Range ihrer Anmerkung gemäß § 24a WEG bewilligt, so wären alle nachfolgenden (Zwischen-)Eintragungen - mit bestimmten hier

nicht relevanten Ausnahmen - analog § 57 Abs 1 GBG zu löschen, ist zutreffend (5 Ob 2405/96d = MietSlg 48.514 = WoBI 1997, 156 [zust Call], in welchem Fall die Einverleibung im laufenden Rang, somit trotz des besseren Rangs der Anmerkung gemäß § 24a Abs 2 WEG gegenüber einem Pfandrecht nachrangig erfolgte). Auch die Anmerkung nach § 25 Abs 3 WRG entfaltet rangwahrende Wirkung, weiters steht dem Wohnungseigentumsbewerber das Recht zu, gemäß § 65 GBG die der Anmerkung im Rang nachstehende Eintragungen löschen zu lassen (Dessulemoustier-Bovekercke in Schwimann2, § 25 WRG Rz 8). Selbst wenn man diesen Antrag als solchen um Einstellung nach Paragraph 39, Absatz eins, Ziffer 8, EO sehen wollte, wofür nur der nunmehrige Antrag im Rechtsmittel, aber nichts in den erstinstanzlichen Anträgen ON 16 und in der Verhandlung vom 12. September 2000 ON 22 spricht, wäre damit für die Einschreiter nichts gewonnen: Festzuhalten bleibt, dass im nunmehrigen Verfahrensstadium den Einschreibern eine Beteiligtenstellung weder durch die Anmerkungen nach Paragraph 24 a, Absatz 2 und Paragraph 25, Absatz 3, WEG, durch die nur ihr Rang gesichert wird, noch durch das Vorliegen der den angemerkten Klagen stattgebenden Urteile eingeräumt wird. Die Auffassung der betreibenden Partei in ihrem Revisionsrekurs, werde bis zum Versteigerungstermin die Einverleibung des Eigentumsrechts für die Einschreiter im Range ihrer Anmerkung gemäß Paragraph 24 a, WEG bewilligt, so wären alle nachfolgenden (Zwischen-)Eintragungen - mit bestimmten hier nicht relevanten Ausnahmen - analog Paragraph 57, Absatz eins, GBG zu löschen, ist zutreffend (5 Ob 2405/96d = MietSlg 48.514 = WoBI 1997, 156 [zust Call], in welchem Fall die Einverleibung im laufenden Rang, somit trotz des besseren Rangs der Anmerkung gemäß Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG gegenüber einem Pfandrecht nachrangig erfolgte). Auch die Anmerkung nach Paragraph 25, Absatz 3, WRG entfaltet rangwahrende Wirkung, weiters steht dem Wohnungseigentumsbewerber das Recht zu, gemäß Paragraph 65, GBG die der Anmerkung im Rang nachstehende Eintragungen löschen zu lassen (Dessulemoustier-Bovekercke in Schwimann2, Paragraph 25, WRG Rz 8).

b) Zum eventualiter gestellten Unterbrechungsantrag wurde von den Einschreibern schon im Rechtsmittel an die zweite Instanz nichts ausgeführt. Verständlich ist dies deshalb, weil die Verfahren AZ 17 C 83/96i des Bezirksgerichts Hernals und AZ 17 C 173/00k (Klage auf Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrags) bereits seit Mai 2000 bzw September 2000 rechtskräftig beendet sind.

c) Zum Antrag der Einschreiter auf neuerliche Schätzung: § 141 Abs 2 EO erster Satz aF idF d LGB BGBl 1992/150 regelt die Beteiligtenstellung für die - auch neuerliche - Schätzung. Zu beteiligen sind der Verpflichtete, der betreibende Gläubiger sowie alle Personen, für die nach dem Inhalt der dem Gericht darüber erliegenden Urkunden dingliche Rechte und Lasten begründet sind. Die Einschreiter als Wohnungseigentumsbewerber haben in diesem Sinne keine dinglichen Rechte, weshalb ihnen mangels Beteiligtenstellung auch kein Recht zur Antragstellung in Ansehung der Schätzung zusteht. Auf die Frage, ob ihre Rechte durch die Ermittlung des Schätzwerts überhaupt beeinflusst werden, weil sie aufgrund der vorrangigen Anmerkung gemäß § 25 Abs 3 WEG ihre Ansprüche auf Einräumung des Eigentums auch noch gegen den Ersteher, dessen guter Glaube beim hier vorliegenden Grundbuchsstand wohl zu verneinen ist, durchsetzen könnten, kommt es gar nicht mehr an. c) Zum Antrag der Einschreiter auf neuerliche Schätzung: Paragraph 141, Absatz 2, EO erster Satz aF idF d LGB BGBl 1992/150 regelt die Beteiligtenstellung für die - auch neuerliche - Schätzung. Zu beteiligen sind der Verpflichtete, der betreibende Gläubiger sowie alle Personen, für die nach dem Inhalt der dem Gericht darüber erliegenden Urkunden dingliche Rechte und Lasten begründet sind. Die Einschreiter als Wohnungseigentumsbewerber haben in diesem Sinne keine dinglichen Rechte, weshalb ihnen mangels Beteiligtenstellung auch kein Recht zur Antragstellung in Ansehung der Schätzung zusteht. Auf die Frage, ob ihre Rechte durch die Ermittlung des Schätzwerts überhaupt beeinflusst werden, weil sie aufgrund der vorrangigen Anmerkung gemäß Paragraph 25, Absatz 3, WEG ihre Ansprüche auf Einräumung des Eigentums auch noch gegen den Ersteher, dessen guter Glaube beim hier vorliegenden Grundbuchsstand wohl zu verneinen ist, durchsetzen könnten, kommt es gar nicht mehr an.

Daher ist dem Revisionsrekurs der betreibenden Partei Folge zu geben, die erstgerichtlichen Beschlüsse sind - mit einer Ausnahme - wiederherzustellen. Soweit die betreibende Partei mit ihrem Rekurs ON 24 den 2. Beschluss des Erstgerichts nur mit dem Einwand bekämpfte, der Antrag der Einschreiter wäre nicht zurück-, sondern abzuweisen gewesen, ist auch die erstinstanzliche Entscheidung abzuändern. Der Revisionsrekurs der beiden Einschreiter ist dagegen als unzulässig zurückzuweisen.

Soweit die betreibende Partei mit ihren Rechtsmitteln durchgedrungen ist, sind ihr Kosten gemäß § 78 ZPO iVm §§ 41, 50 ZPO in diesem Zwischenstreit zuzusprechen. Über den Kostenrekurs der betreibenden Partei ON 20 gegen den 1. Beschluss des Erstgerichts wird das Rekursgericht zu entscheiden haben. Soweit die betreibende Partei mit ihren

Rechtsmitteln durchgedrungen ist, sind ihr Kosten gemäß Paragraph 78, ZPO in Verbindung mit Paragraphen 41,, 50 ZPO in diesem Zwischenstreit zuzusprechen. Über den Kostenrekurs der betreibenden Partei ON 20 gegen den 1. Beschluss des Erstgerichts wird das Rekursgericht zu entscheiden haben.

**Anmerkung**

E65417 3Ob190.01i

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0030OB00190.01I.0424.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20020424\_OGH0002\_0030OB00190\_01I0000\_000

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