

# TE OGH 2000/10/11 5Ob239/00h

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 11.10.2000

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wohnungseigentümergemeinschaft \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Hildegard Hartung, Rechtsanwältin in Wien, gegen die beklagte Partei Ludwig G\*\*\*\*\*, wegen S 13.388,27 s. A., infolge Revisionsrekurses der klagenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 5. Juli 2000, GZ 46 R 239/00p-7, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Hernals vom 3. Februar 2000, GZ 26 C 125/00s-3, in Form und Inhalt des Berichtigungsbeschlusses vom 4. Februar 2000, GZ 26 C 125/00s-4, bestätigt wurde, folgenden

## **Beschluss**

gefasst:

## **Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden dergestalt abgeändert, dass die grundbürgerliche Anmerkung der Klage auch hinsichtlich der 6/4591 schlichten Miteigentumsanteile des Beklagten an der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* (B-LNR 71) bewilligt wird.

Hievon sind die Streitteile zu verständigen.

Die Eintragung ist vom Bezirksgericht Hernals als Grundbuchsgericht zu vollziehen.

## **Text**

Begründung:

Der Beklagte ist Miteigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, wobei mit 78/4591 seiner Anteile (B-LNR 39) Wohnungseigentum (an W 13 St II) verbunden ist, wogegen seine 6/4591 Anteile (B-LNR 71) im schlichten Miteigentum stehen. Der Beklagte ist Miteigentümer der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, wobei mit 78/4591 seiner Anteile (B-LNR 39) Wohnungseigentum (an W 13 St römisch II) verbunden ist, wogegen seine 6/4591 Anteile (B-LNR 71) im schlichten Miteigentum stehen.

Am 28. 1. 2000 hat ihn die Wohnungseigentümergemeinschaft auf Zahlung der für September 1999 bis Jänner 2000 vorgeschriebenen Kostenpauschale von insgesamt S 13.388,27 s. A. geklagt. Gleichzeitig wurde gemäß § 13c Abs 4 WEG die Anmerkung der Klage bei beiden Anteilen des Beklagten beantragt. Am 28. 1. 2000 hat ihn die Wohnungseigentümergemeinschaft auf Zahlung der für September 1999 bis Jänner 2000 vorgeschriebenen Kostenpauschale von insgesamt S 13.388,27 s. A. geklagt. Gleichzeitig wurde gemäß Paragraph 13 c, Absatz 4, WEG die Anmerkung der Klage bei beiden Anteilen des Beklagten beantragt.

Das Erstgericht bewilligte die Anmerkung bei dem mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteil des Beklagten, wies jedoch (nach einer Berichtigung seiner ursprünglich dem gesamten Eintragungsbegehren stattgebenden Entscheidung) den Antrag auf Anmerkung der Klage beim schlichten Miteigentumsanteil des Beklagten ab.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Gleich dem Erstgericht war es der Meinung, dass das in § 13c Abs 3 WEG vorgesehene Vorzugspfandrecht nur an einem mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteil bestehen könne und dementsprechend auch die Klagsanmerkung nach Abs 4 legitimately nur einem solchen Liegenschaftsanteil zulässig sei. Mangels höchstgerichtlicher Judikatur zu dieser Frage wurde jedoch der Revisionsrekurs für zulässig erklärt. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Gleich dem Erstgericht war es der Meinung, dass das in Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG vorgesehene Vorzugspfandrecht nur an einem mit Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteil bestehen könne und dementsprechend auch die Klagsanmerkung nach Absatz 4, legitimately nur einem solchen Liegenschaftsanteil zulässig sei. Mangels höchstgerichtlicher Judikatur zu dieser Frage wurde jedoch der Revisionsrekurs für zulässig erklärt.

Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die klagende Partei die vollinhaltliche Stattgebung ihres Antrags auf Klagsanmerkung an. Ihrer Meinung nach lasse sich die Einschränkung des in § 13c Abs 3 WEG normierten gesetzlichen Vorzugspfandrechts auf mit Wohnungseigentum verbundene Miteigentumsanteile aus dem Gesetz nicht herauslesen. Dieses sehe vielmehr die gesetzliche Pfandhaftung jedes Miteigentumsanteils an einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft vor. Dafür genüge die Verbindung von Wohnungseigentum mit einem Miteigentumsanteil; umso mehr müsse das für die gegenständliche Liegenschaft gelten, bei der nur jeweils kleine Anteile im schlichten Miteigentum belassen worden seien, um den Wohnungseigentümern bestimmte Garagenplätze zuweisen zu können. Mit ihrem Revisionsrekurs strebt die klagende Partei die vollinhaltliche Stattgebung ihres Antrags auf Klagsanmerkung an. Ihrer Meinung nach lasse sich die Einschränkung des in Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG normierten gesetzlichen Vorzugspfandrechts auf mit Wohnungseigentum verbundene Miteigentumsanteile aus dem Gesetz nicht herauslesen. Dieses sehe vielmehr die gesetzliche Pfandhaftung jedes Miteigentumsanteils an einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft vor. Dafür genüge die Verbindung von Wohnungseigentum mit einem Miteigentumsanteil; umso mehr müsse das für die gegenständliche Liegenschaft gelten, bei der nur jeweils kleine Anteile im schlichten Miteigentum belassen worden seien, um den Wohnungseigentümern bestimmte Garagenplätze zuweisen zu können.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist auch berechtigt.

Zutreffend weist die Rechtsmittelwerberin darauf hin, dass Wortlaut und Systematik der gesetzlichen Regelung des mit Art III Z 3 der WRN 1999 eingeführten gesetzlichen Vorzugspfandrechtes dafür sprechen, jeden Miteigentumsanteil einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft für die in § 13c Abs 3 WEG angeführten bevorrechteten Forderungen haften zu lassen, also nicht nur jene, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist. Es geht in erster Linie um Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese besteht, wie sich aus dem Einleitungssatz des § 13c Abs 1 WEG ergibt, aus allen Wohnungs- und sonstigen Miteigentümern der Liegenschaft. Als im Wohnungseigentum stehend ist demnach eine Liegenschaft definiert, sobald an einem Anteil Wohnungseigentum begründet ist. Darum kann die Regelung des § 13c Abs 3 WEG, dass "an jedem Miteigentumsanteil" ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten bestimmter Forderungen besteht, nur so verstanden werden, dass nicht nur die mit Wohnungseigentum verbundenen, sondern auch schlichte Miteigentumsanteile davon betroffen sind (idS schon Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß § 13c Abs 3 bis 5 WEG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBl 1999, 358 [360]; vgl auch den AB zu Art III Z 3 der WRN 1999, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 277 f). Es war daher wie im Spruch zu entscheiden. Zutreffend weist die Rechtsmittelwerberin darauf hin, dass Wortlaut und Systematik der gesetzlichen Regelung des mit Art römisch III Ziffer 3, der WRN 1999 eingeführten gesetzlichen Vorzugspfandrechtes dafür sprechen, jeden Miteigentumsanteil einer im Wohnungseigentum stehenden Liegenschaft für die in Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG angeführten bevorrechteten Forderungen haften zu lassen, also nicht nur jene, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist. Es geht in erster Linie um Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese besteht, wie sich aus dem Einleitungssatz des Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG ergibt, aus allen Wohnungs- und sonstigen Miteigentümern der Liegenschaft. Als im Wohnungseigentum stehend ist demnach eine Liegenschaft definiert, sobald an einem Anteil Wohnungseigentum begründet ist. Darum kann die

Regelung des Paragraph 13 c, Absatz 3, WEG, dass "an jedem Miteigentumsanteil" ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zugunsten bestimmter Forderungen besteht, nur so verstanden werden, dass nicht nur die mit Wohnungseigentum verbundenen, sondern auch schlichte Miteigentumsanteile davon betroffen sind (idS schon Call, Anmerkungen zum gesetzlichen Vorzugspfandrecht gemäß Paragraph 13 c, Absatz 3 bis 5 WEG im Rahmen der Wohnrechtsnovelle 1999, WoBI 1999, 358 [360]; vergleiche auch den AB zu Art römisch III Ziffer 3, der WRN 1999, abgedruckt bei Würth/Zingher, Wohnrecht 99, 277 f). Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

**Anmerkung**

E60006 05A02390

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00239.00H.1011.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20001011\_OGH0002\_0050OB00239\_00H0000\_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)