

# TE OGH 1999/10/20 5Ob277/99t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.10.1999

## 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 und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Ingrid G\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Heinz-Peter Wachter, Rechtsanwalt in Wien, wegen Anmerkung der Weiterzession der Abtretung der Hauptmietzinse ob der EZ \*\*\*\* des Grundbuch \*\*\*\*, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Juli 1999, GZ 46 R 461/99f, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 8. März 1999, TZ 2059/99, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\* ist auf Grund der Erteilung des Zuschlags im Verfahren 53 E 24/97x die \*\*\*\*

AG.

Im A-Blatt dieser Liegenschaft ist zu TZ 594/1994 die Abtretung der Hauptmietzinse angemerkt. Davor ist zu TZ 1306/1977 und TZ 1089/1993 ebenfalls eine Abtretung der Hauptmietzinse angemerkt.

Mit dem vorliegenden Grundbuchgesuch begeht die Antragstellerin auf Grund der Zessionsvereinbarung vom 23. 11. 1998 (Beilage ./A) ob der Liegenschaft EZ \*\*\*\* KG \*\*\*\* ob der im A-Blatt zu TZ 594/1994, 743/1994 zu Gunsten der E\*\*\*\*gesellschaft mbH angemerktene Abtretung der Hauptmietzinse die Zession der Abtretung der Hauptmietzinse anzumerken.

Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Grundbürgerliche Anmerkungen könnten gemäß 20 lit b GBG nur zur Begründung bestimmter, nach den Vorschriften des GBG oder eines anderen Gesetzes, hier § 42 MRG und damit verbundener Rechtswirkungen erfolgen. Eine Zession der Abtretung der Hauptmietzinse sei durch die Bestimmung des § 42 MRG nicht gedeckt, die begehrte Anmerkung sei daher nicht zulässig. Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Grundbürgerliche Anmerkungen könnten gemäß Paragraph 20, Litera b, GBG nur zur Begründung bestimmter, nach den Vorschriften des GBG oder eines anderen Gesetzes, hier Paragraph 42, MRG und damit verbundener Rechtswirkungen erfolgen. Eine Zession der Abtretung der Hauptmietzinse sei durch die Bestimmung des Paragraph

42, MRG nicht gedeckt, die begehrte Anmerkung sei daher nicht zulässig.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Durch die Abtretung der Hauptmietzinse werde kein dingliches Recht begründet, weshalb der aus einer solchen Abtretung Berechtigte namentlich nicht einzutragen sei. Durch die Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse werde lediglich ersichtlich gemacht, dass die Mietzinsenrechte eines bestimmten Hauses für absehbare Zeit nicht zur Verfügung stünden, sondern zu Instandhaltungszwecken verwendet würden. Die Anmerkung habe nur die Wirkung, dass Dritte sich auf die Unkenntnis dieser Tatsachen nicht berufen könnten (EvBl 1936/247; OLG Wien in NZ 1930/216). Mangels einer dinglichen Wirkung der Anmerkung seien die aus der Abtretung entspringenden Rechte auch nicht Gegenstand des Grundbuchsverkehrs, weshalb sie nach grundbuchsrechtlichen Grundsätzen auch nicht übertragen oder verpfändet werden könnten. Eine einer bestehenden Anmerkung der Mietzinsabtretung hinzugefügte, weitere Abtretungsanmerkung würde höchstens den Rechtsschein erwecken, dass ein dingliches Recht abgetreten worden sei.

Die begehrte Anmerkung komme daher nicht in Betracht.

Das Rekursgericht sprach, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil eine Rechtsfrage im Sinn des § 13 Abs 1 Z 1 AußStrG nicht zu lösen sei. Das Rekursgericht sprach, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil eine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 13, Absatz eins, Ziffer eins, AußStrG nicht zu lösen sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Gegen diesen Beschluss richtet sich der außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin, der zulässig, aber nicht berechtigt ist.

Der Antragstellerin ist zunächst darin beizupflichten, dass zu der hier zu lösenden Frage in jüngerer Zeit keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliegt, sodass sich die Frage der Zulässigkeit der Anmerkung einer Weiterzession der Hauptmietzinse gemäß § 42 Abs 2 MRG als erhebliche Rechtsfrage erweist. Der Antragstellerin ist zunächst darin beizupflichten, dass zu der hier zu lösenden Frage in jüngerer Zeit keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliegt, sodass sich die Frage der Zulässigkeit der Anmerkung einer Weiterzession der Hauptmietzinse gemäß Paragraph 42, Absatz 2, MRG als erhebliche Rechtsfrage erweist.

Im Ergebnis ist das Rechtsmittel aber nicht berechtigt.

Rechtsgeschäftliche Verfügungen über erst einzuziehende Hauptmietzinse sind im Anwendungsbereich des MRG rechtsunwirksam, soweit sie nicht zur Sicherstellung der Finanzierung von Erhaltungs- (jetzt auch Verbesserungs-)arbeiten erfolgen. Dritten gegenüber werden sie im Fall ihrer Zulässigkeit erst mit der Anmerkung im Grundbuch wirksam. Die Wirkung der vom Verfügungsverbot des § 42 Abs 1 erster Satz MRG ausgenommenen Mietzinsabtretung zwischen den Vertragsteilen richtet sich allerdings nach den allgemeinen Regeln und ist nicht von der Anmerkung im Grundbuch abhängig. Die Anmerkung als Rechtswirksamkeitsvoraussetzung ist auch im Verhältnis zu Dritten nicht zwingend (WoBl 1989/49). Die Abtretung bleibt im übrigen auch dem Ersteher der Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber wirksam. Sie besteht dann unabhängig von der Deckung im Meistbot und der Besicherung der Darlehen durch Pfandrechtseinverleibung (vgl WoBl 1989/49). Rechtsgeschäftliche Verfügungen über erst einzuziehende Hauptmietzinse sind im Anwendungsbereich des MRG rechtsunwirksam, soweit sie nicht zur Sicherstellung der Finanzierung von Erhaltungs- (jetzt auch Verbesserungs-)arbeiten erfolgen. Dritten gegenüber werden sie im Fall ihrer Zulässigkeit erst mit der Anmerkung im Grundbuch wirksam. Die Wirkung der vom Verfügungsverbot des Paragraph 42, Absatz eins, erster Satz MRG ausgenommenen Mietzinsabtretung zwischen den Vertragsteilen richtet sich allerdings nach den allgemeinen Regeln und ist nicht von der Anmerkung im Grundbuch abhängig. Die Anmerkung als Rechtswirksamkeitsvoraussetzung ist auch im Verhältnis zu Dritten nicht zwingend (WoBl 1989/49). Die Abtretung bleibt im übrigen auch dem Ersteher der Liegenschaft im Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber wirksam. Sie besteht dann unabhängig von der Deckung im Meistbot und der Besicherung der Darlehen durch Pfandrechtseinverleibung vergleiche WoBl 1989/49).

Ob eine nicht unmittelbar zu Instandhaltungszwecken erfolgte Weiterabtretung der gemäß § 42 Abs 2 MRG zur Sicherung eines Instandhaltungskredits zedierten Hauptmietzinse rechtswirksam ist und welche Voraussetzungen dafür vorliegen müssen, war schon kurz nach Inkrafttreten der gleichlautenden Bestimmung des § 42 MietG

Gegenstand literarischer Stellungnahmen (vgl die Darstellung von Iro in ÖBA 1989, 1067, insbes FN 48 bis 50). Überwiegend wurde allerdings der Standpunkt vertreten, dass selbst bei Zulässigkeit einer Weiterzession dafür keine Anmerkung im Grundbuch zu erfolgen habe. Dem folgte der OGH in der in RZ 1937/233 veröffentlichten Entscheidung. Wenn das Darlehen beim ersten Darlehensgeber zu dem vom Gesetz geforderten Zweck aufgenommen worden ist, ist mit der Anmerkung der gesetzliche Zweck bereits erfüllt. Die abgetretene Hauptmietzinsforderung ist, wenn bei der ersten Abtretung dem Gesetz entsprochen wurde, aus ihrer Bindung herausgenommen und dadurch freies Verkehrsobjekt geworden. Einer neuerlichen Anmerkung im Grundbuch bedarf es daher nicht. Diese grundsätzlichen Erwägungen haben nach wie vor Geltung (vgl auch Iro, aaO). Ob eine nicht unmittelbar zu Instandhaltungszwecken erfolgte Weiterabtretung der gemäß Paragraph 42, Absatz 2, MRG zur Sicherung eines Instandhaltungskredits zedierten Hauptmietzinse rechtswirksam ist und welche Voraussetzungen dafür vorliegen müssen, war schon kurz nach Inkrafttreten der gleichlautenden Bestimmung des Paragraph 42, MietG Gegenstand literarischer Stellungnahmen vergleiche die Darstellung von Iro in ÖBA 1989, 1067, insbes FN 48 bis 50). Überwiegend wurde allerdings der Standpunkt vertreten, dass selbst bei Zulässigkeit einer Weiterzession dafür keine Anmerkung im Grundbuch zu erfolgen habe. Dem folgte der OGH in der in RZ 1937/233 veröffentlichten Entscheidung. Wenn das Darlehen beim ersten Darlehensgeber zu dem vom Gesetz geforderten Zweck aufgenommen worden ist, ist mit der Anmerkung der gesetzliche Zweck bereits erfüllt. Die abgetretene Hauptmietzinsforderung ist, wenn bei der ersten Abtretung dem Gesetz entsprochen wurde, aus ihrer Bindung herausgenommen und dadurch freies Verkehrsobjekt geworden. Einer neuerlichen Anmerkung im Grundbuch bedarf es daher nicht. Diese grundsätzlichen Erwägungen haben nach wie vor Geltung vergleiche auch Iro, aaO).

Dazu kommt, dass die Abtretung des Mietzinses nicht durch eine neue Anmerkung übertragen werden kann, weil nur bucherliche Rechte grundbücherlich übertragen werden können, hier aber kein bucherliches Recht, sondern die Anmerkung eines außerbücherlichen Rechts vorliegt, welches nur außerbücherlich übertragen werden kann.

Durch Anmerkungen können bucherliche Rechte überhaupt niemals begründet werden, sie bezwecken nur im Interesse Dritter, tatsächliche Verhältnisse bekannt zu machen oder ganz bestimmte Rechtswirkungen herbeizuführen. Das ergibt sich meist aus der entsprechenden Gesetzesvorschrift, auf Grund derer die Eintragung der Anmerkung erfolgen kann (Marent/Preisl, Grundbuchsrecht\*\*2 Anm 5 zu § 20 GBG). Durch Anmerkungen können bucherliche Rechte überhaupt niemals begründet werden, sie bezwecken nur im Interesse Dritter, tatsächliche Verhältnisse bekannt zu machen oder ganz bestimmte Rechtswirkungen herbeizuführen. Das ergibt sich meist aus der entsprechenden Gesetzesvorschrift, auf Grund derer die Eintragung der Anmerkung erfolgen kann (Marent/Preisl, Grundbuchsrecht\*\*2 Anmerkung 5 zu Paragraph 20, GBG).

Daneben sind Anmerkungen, die in keinem Gesetz erwähnt sind und deren Wirkungen auch gesetzlich nicht geregelt sind, nach herrschender Ansicht unzulässig. § 42 Abs 2 MRG sieht die Anmerkung der Zession der Abtretung der Mietzinse nicht vor. Schon daran scheitert die Anwendung des § 20 lit b GBG. Daneben sind Anmerkungen, die in keinem Gesetz erwähnt sind und deren Wirkungen auch gesetzlich nicht geregelt sind, nach herrschender Ansicht unzulässig. Paragraph 42, Absatz 2, MRG sieht die Anmerkung der Zession der Abtretung der Mietzinse nicht vor. Schon daran scheitert die Anwendung des Paragraph 20, Litera b, GBG.

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen das Begehren der Antragstellerin abgewiesen.

Ihrem dagegen erhobenen Revisionsrekurs war der Erfolg zu versagen.

### **Anmerkung**

E55668 05A02779

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

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00277.99T.1020.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19991020\_OGH0002\_0050OB00277\_99T0000\_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)