jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1998/10/13 5Ob236/98m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.10.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann, Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft Am K*****damm *****, ***** vertreten durch Hausverwaltung Erich Lininger, Stinglgasse 3, 1140 Wien, diese vertreten durch Dr. Heinz-Eckard Lackner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Löschung von Pfandrechten, infolge des Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Mai 1998, GZ 46 R 468/98h, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 11. Februar 1998, TZ 312/98, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist die Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft Am K*****damm ***** in ***** W***** gemäß § 13c WEG. Sie begehrte beim Bezirksgericht Donaustadt die Einverleibung der Löschung der Pfandrechte CLNr 5a und 8a ob der Liegenschaft *****. Die Pfandrechte belasteten nicht die ganze Liegenschaft, sondern nur die Anteile BLNR 1 bis 5, 7 bis 23, 25 bis 30 und 32 bis 35.Die Antragstellerin ist die Wohnungseigentümergemeinschaft der Liegenschaft Am K*****damm ***** in ***** W***** gemäß Paragraph 13 c, WEG. Sie begehrte beim Bezirksgericht Donaustadt die Einverleibung der Löschung der Pfandrechte CLNr 5a und 8a ob der Liegenschaft *****. Die Pfandrechte belasteten nicht die ganze Liegenschaft, sondern nur die Anteile BLNR 1 bis 5, 7 bis 23, 25 bis 30 und 32 bis 35.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab. Zunächst stehe der Bewilligung des Grundbuchsgesuchs entgegen, daß die nach dem Begehren der Antragstellerin zu löschenden Pfandrechte nicht die gesamte Liegenschaft, sondern nur bestimmte Anteile belasteten. Die Einverleibung der Löschung sei aber hinsichtlich der gesamten Liegenschaft begehrt worden. Darüber hinaus sei die Wohnungseigentümergemeinschaft zur Antragstellung nicht legitimiert, die Einverleibung der Löschung von Pfandrechten könne nur von dem begehrt werden, der entweder grundbücherlicher Eigentümer sei oder es zumindest gleichzeitig werde. Des weiteren reiche die Berufung auf eine erteilte Vollmacht nicht aus. Das Grundbuchsgesuch sei daher gemäß § 94 Abs 1 Z 1, 2 und 3 GBG abzuweisen.Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch ab. Zunächst stehe der Bewilligung des Grundbuchsgesuchs entgegen, daß die nach dem Begehren der Antragstellerin zu löschenden Pfandrechte nicht die gesamte Liegenschaft, sondern nur bestimmte

Anteile belasteten. Die Einverleibung der Löschung sei aber hinsichtlich der gesamten Liegenschaft begehrt worden. Darüber hinaus sei die Wohnungseigentümergemeinschaft zur Antragstellung nicht legitimiert, die Einverleibung der Löschung von Pfandrechten könne nur von dem begehrt werden, der entweder grundbücherlicher Eigentümer sei oder es zumindest gleichzeitig werde. Des weiteren reiche die Berufung auf eine erteilte Vollmacht nicht aus. Das Grundbuchsgesuch sei daher gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins,, 2 und 3 GBG abzuweisen.

Dem dagegen erhobenen Rekurs gab das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung zulässig sei.

Gemäß § 13c Abs 1 WEG bildeten alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer einer Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese könne in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden.Gemäß Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG bildeten alle Wohnungs- und sonstigen Miteigentümer einer Liegenschaft zu deren Verwaltung die Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese könne in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, sowie klagen und am Ort der gelegenen Sache geklagt werden.

Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes beschränke sich die Tätigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft auf die Verwaltung der Liegenschaft. Gemäß § 14 Abs 1 Z 3 WEG zählten zu den Angelegenheiten der Verwaltung die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses. Daß die Darlehen, deren bücherliche Löschung nun begehrt werdem Instandhaltungsdarlehen in diesem Sinne seien, sei von der Antragstellerin nicht einmal behauptet worden. Schon daher sei sie nicht legitimiert, Anträge auf Einverleibung der Löschung dieser Pfandrechte zu stellen.Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes beschränke sich die Tätigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft auf die Verwaltung der Liegenschaft. Gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 3, WEG zählten zu den Angelegenheiten der Verwaltung die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in größeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses. Daß die Darlehen, deren bücherliche Löschung nun begehrt werdem Instandhaltungsdarlehen in diesem Sinne seien, sei von der Antragstellerin nicht einmal behauptet worden. Schon daher sei sie nicht legitimiert, Anträge auf Einverleibung der Löschung dieser Pfandrechte zu stellen.

Jeder Minderheitseigentümer sei gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichtet, wenn ein Mehrheitsbeschluß über die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens zustandegekommen sei, auf die Pfandbestellung hinzuwirken, bzw an dieser mitzuwirken. Jeder Miteigentümer habe die sachen- und grundbuchsrechtlich notwendigen Schritte zu setzen. Dasselbe müsse auch für die Löschung von Pfandrechten gelten, da nämlich jeder einzelne Wohnungseigentümer sie nur hinsichtlich seines Anteils beantragen könne. Nur der grundbücherliche Eigentümer könne die Einverleibung der Löschung von Pfandrechten begehren, woran das Inkrafttreten des 3.WÄG nichts geändert habe.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses gründete das Rekursgericht darauf, daß zur Frage der Legitimation der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Löschung von Pfandrechten keine höchstgerichtliche Rechtsprechung ergangen sei.

Gegen den Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, die Beschlüsse der Vorinstanzen im antragsstattgebenden Sinn abzuändern.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, liegt zur Frage der Legitimation einer Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c Abs 1 WEG in Grundbuchsangelegenheiten keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor, weshalb die Voraussetzungen des § 14 Abs 1 AußStrG gegeben sind.Wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, liegt zur Frage der Legitimation einer Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG in Grundbuchsangelegenheiten keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vor, weshalb die Voraussetzungen des Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG gegeben sind.

Die durch Art III Abschnitt I Z 10 des 3.WÄG eingeführte Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c Abs 1 WEG, die

aus allen Wohnungs- und sonstigen Miteigentümern einer Liegenschaft besteht, hat nach der Umschreibung des zweiten Satzes leg cit gleich den Personengesellschaften des Handelsrechtes nur Quasi-Rechtspersönlichkeit mit dem wesentlichen Unterschied, daß sie durch die Beschränkung auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft eindeutig final begrenzt ist (Würth-Zingher WohnR 94 Rz 3 zu § 13c WEG). Nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft kann sie als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden.Die durch Art römisch III Abschnitt römisch eins Ziffer 10, des 3.WÄG eingeführte Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, Absatz eins, WEG, die aus allen Wohnungs- und sonstigen Miteigentümern einer Liegenschaft besteht, hat nach der Umschreibung des zweiten Satzes leg cit gleich den Personengesellschaften des Handelsrechtes nur Quasi-Rechtspersönlichkeit mit dem wesentlichen Unterschied, daß sie durch die Beschränkung auf Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft eindeutig final begrenzt ist (Würth-Zingher WohnR 94 Rz 3 zu Paragraph 13 c, WEG). Nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft kann sie als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen sowie klagen und geklagt werden.

Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes und der Revisionswerberin kommt es für die Frage, ob eine Wohnungseigentümergemeinschaft in Grundbuchsangelegen- heiten zur Antragstellung im eigenen Namen legitimiert ist, nicht darauf an, ob es dabei um Belange geht, die als Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft zu werten sind. Eine Legitimation zur Stellung von Grundbuchsanträgen, im Konkreten, zur Stellung eines Antrags auf Einverleibung der Löschung von Pfandrechte scheitert nämlich an allgemeinen Prinzipien des Grundbuchsrechts. Zum Einschreiten in Grundbuchssachen sind nur der durch die beantragte Grundbuchseintragung Berechtigte oder der Verpflichtete befugt (RPflSlgG 121, 173, 228, 563, 611; 612; NZ 1973, 186 = RZ 1973, 67; JBl 1997, 661). Zum Antrag auf Löschung eines einverleibten Pfandrechts ist wegen § 469 ABGB überhaupt nur der Liegenschaftseigentümer berechtigt (RPflSlgG 371, 992, 1636; JBl 1997, 661). Die Löschung eines Pfandrechts kann nur von der Gesamtheit der Miteigentümer der belasteten Liegenschaft, auf der ein Pfandrecht simultan haftet, beantragt werden. Ansonsten kann ein Miteigenümer, der vom Gläubiger aus der Haftung entlassen wird, die Löschung der Hypothek nur in Ansehung seines Liegenschaftsteils verlangen, weil jedem einzelnen Miteigentümer (hinsichtlich seines Miteigentumsanteils) das alleinige Verfügungsrecht über den Pfandrang zusteht.Entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes und der Revisionswerberin kommt es für die Frage, ob eine Wohnungseigentümergemeinschaft in Grundbuchsangelegen- heiten zur Antragstellung im eigenen Namen legitimiert ist, nicht darauf an, ob es dabei um Belange geht, die als Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft zu werten sind. Eine Legitimation zur Stellung von Grundbuchsanträgen, im Konkreten, zur Stellung eines Antrags auf Einverleibung der Löschung von Pfandrechte scheitert nämlich an allgemeinen Prinzipien des Grundbuchsrechts. Zum Einschreiten in Grundbuchssachen sind nur der durch die beantragte Grundbuchseintragung Berechtigte oder der Verpflichtete befugt (RPflSlgG 121, 173, 228, 563, 611; 612; NZ 1973, 186 = RZ 1973, 67; JBl 1997, 661). Zum Antrag auf Löschung eines einverleibten Pfandrechts ist wegen Paragraph 469, ABGB überhaupt nur der Liegenschaftseigentümer berechtigt (RPflSlgG 371, 992, 1636; JBl 1997, 661). Die Löschung eines Pfandrechts kann nur von der Gesamtheit der Miteigentümer der belasteten Liegenschaft, auf der ein Pfandrecht simultan haftet, beantragt werden. Ansonsten kann ein Miteigenümer, der vom Gläubiger aus der Haftung entlassen wird, die Löschung der Hypothek nur in Ansehung seines Liegenschaftsteils verlangen, weil jedem einzelnen Miteigentümer (hinsichtlich seines Miteigentumsanteils) das alleinige Verfügungsrecht über den Pfandrang zusteht.

Der Bestimmung des § 13c WEG ist mit der dazu notwendigen Deutlichkeit zu entnehmen, daß der Miteigentümergemeinschaft jedenfalls nicht das Verfügungsrecht über den Pfandrang der einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer übertragen wurde. Es besteht insofern keine gesetzliche Ermächtigung im Sinn des § 77 Abs 3 GBG, die Löschung von Lasten zu bewirken und schon gar nicht ist die Wohnungseigentümergemeinschaft befugt, im eigenen Namen die Löschung von Pfandrechten hinsichtlich einzelner Wohnungseigentümer zu bewirken. Der Wohnungseigentümergemeinschaft sind nämlich nicht Eigentümerrechte, sondern bloß Verwaltungsrechte zugeordnet.Der Bestimmung des Paragraph 13 c, WEG ist mit der dazu notwendigen Deutlichkeit zu entnehmen, daß der Miteigentümergemeinschaft jedenfalls nicht das Verfügungsrecht über den Pfandrang der einzelnen Mit- und Wohnungseigentümer übertragen wurde. Es besteht insofern keine gesetzliche Ermächtigung im Sinn des Paragraph 77, Absatz 3, GBG, die Löschung von Lasten zu bewirken und schon gar nicht ist die Wohnungseigentümergemeinschaft befugt, im eigenen Namen die Löschung von Pfandrechten hinsichtlich einzelner Wohnungseigentümer zu bewirken. Der Wohnungseigentümergemeinschaft sind nämlich nicht Eigentümerrechte, sondern bloß Verwaltungsrechte zugeordnet.

Es kommt daher auch nicht darauf an, zu welchem Zweck die Aufnahme des hypothekarisch gesicherten Darlehens erfolgte. Die Verfügung über den Pfandrang ist jedenfalls ein nur dem Eigentümer zustehendes Recht, das die Wohnungseigentümergemeinschaft nach § 13c WEG nicht wirksam auszuüben vermag.Es kommt daher auch nicht darauf an, zu welchem Zweck die Aufnahme des hypothekarisch gesicherten Darlehens erfolgte. Die Verfügung über den Pfandrang ist jedenfalls ein nur dem Eigentümer zustehendes Recht, das die Wohnungseigentümergemeinschaft nach Paragraph 13 c, WEG nicht wirksam auszuüben vermag.

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen die Antragslegitimation der Antragstellerin zum begehrten Grundbuchsansuchen verneint.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E51734 05A02368

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00236.98M.1013.000

Dokumentnummer

JJT_19981013_OGH0002_0050OB00236_98M0000_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