

TE OGH 1981/11/18 3Ob592/81

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 18.11.1981

Norm

GBG §56 Abs3

KO §13

KO §120 Abs2

Kopf

SZ 54/172

Spruch

Der Anmerkung der Rangordnung wird ab dem Tag der Konkursöffnung durch§ 56 Abs. 3 GBG nur für den Fall Wirksamkeit eingeräumt, daß die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tag der Konkursöffnung ausgefertigt war und der Tag der Ausfertigung durch eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung dargetan ist

Wurde die Liegenschaft erst durch den Masseverwalter veräußert, darf die Einverleibung nicht in der vor der Konkursöffnung angemerkten Rangordnung bewilligt werden

§ 13 KO normiert lediglich die Sperre gegenüber Rechtshandlungen des Gemeinschuldners für Eintragungen, deren Rang sich nach einem nach der Konkursöffnung liegenden Tag richtet: der Vollzug von Eintragungen auf Grund von Verfügungen des Masseverwalters ist hingegen zulässig

OGH 18. November 1981, 3 Ob 592/81 (OLG Innsbruck 5 R 154/81; LG Innsbruck 14 Cg 648/80)

Text

Alfred Z wurde auf Grund des Kaufvertrages vom 22. Juni 1976 Eigentümer der Liegenschaft EZ 756 II KG P. Der klagenden Gemeinde wurde mit Beschuß des Bezirksgerichtes Landeck vom 20. März 1979 zu E 1693/79 zur Hereinbringung der ihr gegen Alfred Z auf Grund des Rückstandsausweises vom 14. März 1979 zustehenden Forderung von 131 829 S und der Kosten von 3509.61 S Exekution durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung bewilligt. Das Pfandrecht wurde in EZ 756 II KG P zu COZ 13 einverleibt. Die dem Rückstandsausweis zugrunde liegende Forderung der Klägerin betraf rückständige Getränkesteuern und Lohnsummensteuer samt Säumniszuschlägen, sohin öffentliche Abgaben. Mit Beschuß des Bezirksgerichtes Landeck vom 14. Mai 1979, E 2672/79, wurde der Klägerin auf Grund ihres Rückstandsausweises vom 3. Mai 1979 zur Hereinbringung ihrer Forderung von 47 344 S samt Kosten von 1507.80 S wiederum Exekution durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung bewilligt. Dieses Pfandrecht wurde zu COZ 16 auf der genannten Liegenschaft einverleibt. Dieser Rückstandsausweis betraf Getränkesteuern, Wasserzins, Müllabfuhrgebühr und Grundsteuer B samt Säumniszuschlägen. Mit Beschuß des Bezirksgerichtes Landeck vom 21. Juni 1979, E 3251/79, wurde der Klägerin auf Grund ihres Rückstandsausweises vom 8. Juni 1979 zur Hereinbringung ihrer Forderung von 34 751 S (Erschließungsbeitrag gemäß § 19 der Tiroler Bauordnung samt Säumniszuschlag) und 1303.82 S an Kosten abermals Exekution durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung an der Liegenschaft EZ 756 II KG P bewilligt. Dieses Pfandrecht wurde zu COZ 17 einverleibt.

In diesen drei Exekutionsverfahren war die Klägerin bereits durch ihren nunmehrigen Rechtsfreund vertreten. Vor den drei erwähnten Pfandrechten der Klägerin wurde am 21. November 1978 eine Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung mit Wirksamkeit bis einschließlich 21. November 1979 eingetragen.

Mit Beschuß des Landesgerichtes Innsbruck vom 26. Juni 1979, S 79/79, wurde über das Vermögen des Liegenschaftseigentümers Alfred Z der Konkurs eröffnet und Dr. A, Rechtsanwalt in Landeck, zum Masseverwalter bestellt. Die Konkursöffnung wurde im Grundbuch der Liegenschaft EZ 756 II KG P angemerkt. Mit Beschuß vom 10. Juli 1979, E 3251/79-2, stellte das Bezirksgericht Landeck fest, daß das von der Klägerin mit Beschuß vom 21. Juni 1979 an der Liegenschaft erworbene Pfandrecht infolge Konkursöffnung gemäß § 12 Abs. 1 KO erloschen ist und wieder auflebt, wenn der Konkurs gemäß § 166 KO aufgehoben wird. Dieser Beschuß wurde am 16. Juli 1979 dem Masseverwalter und dem Klagevertreter zugestellt und blieb unangefochten.

Nach Eröffnung des Konkurses trat der beklagte Peter B zunächst persönlich als Interessent eines freihändigen Erwerbes der zur Masse gehörigen Liegenschaft EZ 756 II KG P an den Masseverwalter heran. Der Grundbuchsstand war dem Beklagten vorerst nicht bekannt. Der Masseverwalter wußte hinsichtlich der Pfandrechte der Klägerin nicht, daß sie für öffentliche Abgaben begründet worden waren und hielt sie für anfechtbar. Den Beklagten wies er darauf hin, daß für den Fall eines Freihandverkaufes der Liegenschaften Forderungen der Klägerin aus bestehenden Zwangspfandrechten zu erwarten seien. Hierauf wandte sich der Beklagte persönlich an den Bürgermeister der Klägerin, gab sein Kaufinteresse zu verstehen und ersuchte unter Hinweis auf den Umstand, daß die Klägerin für den Fall einer raschen Wiedereröffnung des auf der Liegenschaft befindlichen Hotelbetriebes einen Vorteil hätte, die Klägerin möge auf ihre Zwangspfandrechte verzichten. Dies lehnte der Bürgermeister dem Beklagten gegenüber ausdrücklich ab und wies darauf hin, daß die Liegenschaft kridamäßig versteigert werden könne; dann stelle sich heraus, ob die Gemeinde einen Erlös erhalte. Die Spar- und Vorschußkasse L, welche als Pfandgläubigerin gleichfalls Interesse an einem Freihandverkauf hatte, beauftragte am 23. August 1979 den gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Bauwesen Ing. M mit einer Schätzung des Verkehrswertes dieser Liegenschaft. Mit schriftlichem Gutachten vom 27. August 1979 ermittelte der Sachverständige einen Verkehrswert der Liegenschaft von 4 350 000 S. Dieses Gutachten wurde dem Beklagten und dem Masseverwalter bekannt. Am 14. September 1979 erteilte der Beklagte dem öffentlichen Notar in Landeck Dr. R Auftrag zum beabsichtigten freihändigen Ankauf der Liegenschaft. Am 18. September 1979 wurde vom Substituten des Dr. R für den Beklagten ein schriftliches Kaufangebot an den Masseverwalter abgefertigt, wonach sich der Beklagte bereit erklärte, die Liegenschaft zum Preis von 5 518 000 S zu kaufen, wobei der Kaufpreis durch Übernahme der Pfandrechtsforderungen der Landes-Hypothekenbank Tirol und der Spar- und Vorschußkasse L entrichtet werde. Der Verkäufer müsse Gewähr bieten für die Freiheit der Liegenschaft von sämtlichen anderen Pfandrechten; es sollte dieses Angebot nur gelten, sofern die Klägerin neben anderen Gläubigern für rückständige Steuern und Beiträge keine wie immer gearteten Forderungen gegen den Beklagten erhebe. Mit diesem Angebot wollte der Beklagte bis 10. Oktober 1979 im Wort bleiben. Über Verlangen des Masseverwalters wurde diese Frist einvernehmlich 31. Oktober 1979 verlängert, wobei der Beklagte die Bedingung stellte, daß sein Eigentumsrecht an der Liegenschaft bis 20. November 1979 einverleibt sein müsse. Über das Angebot des Beklagten hat der Masseverwalter dem Konkursgericht berichtet und mit dem Konkurskommissär die Aussichten einer Genehmigung erörtert. Der Konkurskommissär hat ein mehrmaliges Anbieten der Liegenschaft in Zeitungsinseraten gefordert, welchem Verlangen der Masseverwalter nachgekommen ist. Auf Grund dieser Inserate meldeten sich aber keine weiteren ernsthaften Kaufinteressenten. Mit Schreiben vom 8. Oktober 1979 hat der Masseverwalter den Klagevertreter vom Angebot des Beklagten und vom beabsichtigten Freihandverkauf der Liegenschaft verständigt und um Äußerung bis spätestens 15. Oktober 1979 ersucht, ob die Klägerin dem Freihandverkauf zustimme. Am 16. Oktober 1979 hat der Gemeinderat der Klägerin beschlossen, auf die Pfandrechte nicht zu verzichten. Der Klagevertreter hat hierauf dem Masseverwalter mitgeteilt, daß die Klägerin mit einer Löschung ihrer Pfandrechte nicht einverstanden ist. Zu einem nicht genau feststellbaren Zeitpunkt vor Untertierung des nachfolgenden Kaufvertrages kam es in der Kanzlei des Dr. R zu einem zufälligen Zusammentreffen zwischen dem Beklagten und dem Bürgermeister der Klägerin, bei welchem der beabsichtigte Freihandverkauf der Liegenschaft und die Frage der Einwilligung der Klägerin zur Löschung ihrer Pfandrechte besprochen wurden. Auch bei dieser Gelegenheit erklärte der Bürgermeister für die Klägerin, auf die Pfandrechte nicht zu verzichten. Zugleich gab er zu verstehen, die Klägerin sei an einer raschen Regelung der Sache und einer raschen Wiedereröffnung des Hotelbetriebes im Hinblick auf die zu erwartenden Gemeindeabgaben interessiert.

Mittlerweile war dem Masseverwalter und dem Vertreter des Beklagten Dr. R die bis 21. November 1979 wirksame Anmerkung einer beabsichtigten Veräußerung bekannt geworden. Der Vertreter des Gemeinschuldners, Rechtsanwalt Dr. X, übermittelte am 12. Oktober 1979 den in seinen Händen befindlichen Ranganmerkungsbeschuß an den Masseverwalter. Der Masseverwalter und Notar Dr. R waren übereinstimmend der Ansicht, der Beklagte könne durch den beabsichtigten freihändigen Erwerb der Liegenschaft Eigentum im Rang dieser den Pfandrechten der Klägerin vorgehenden Anmerkung erlangen. Dr. R erklärt dem Beklagten hierzu, er könne die Liegenschaft frei von den Pfandrechten der Klägerin kaufen und habe diese nicht zu übernehmen. Er vertrat nämlich die Rechtsansicht, die der Ranganmerkung der beabsichtigten Veräußerung nachgehenden Pfandrechte der Klägerin seien unwirksam. Mit Kaufvertrag vom 22. Oktober 1979 kaufte sodann der Beklagte vorbehaltlich der konkursgerichtlichen Genehmigung von der Konkursmasse Alfred Z, vertreten durch den Masseverwalter, die Liegenschaft EZ 756 II KG P zum Preis von 5 518 000 S, wobei als Abstattung des Kaufpreises die Übernahme der Hypothekarverbindlichkeiten gegenüber der Landes-Hypothekenbank Tirol und der Spar- und Vorschußkasse L bis zur Höhe des genannten Kaufpreises vereinbart wurde. Der Verkäufer übernahm die ausdrückliche Gewährleistung, daß außer näher angeführten Dienstbarkeiten und den dem Käufer bekannten Hypothekarverbindlichkeiten keine wie immer gearteten bücherlichen Lasten auf der Liegenschaft haften. Eine Zustimmung der Klägerin zu dieser Verwertung der Liegenschaft lag nicht vor; es war auch nicht beabsichtigt, die Pfandrechtsforderungen der Klägerin aus dem Verkaufserlös zu befriedigen. Der Masseverwalter berichtete dem Konkursgericht über den Kaufvertrag und beantragte dessen Genehmigung, wobei er den Kaufvertrag und die vorliegende Verkehrswertschätzung vorlegte. Mit Beschuß vom 8. November 1979, S 79/79-38, genehmigte der Konkurskommissär "gemäß den §§ 90, 116 KO" den mit dem Beklagten am 22. Oktober 1979 geschlossenen Kaufvertrag. Dieser Beschuß wurde der Klägerin oder ihrem Vertreter nicht zugestellt und von der Klägerin im Rahmen des Konkursverfahrens nicht angefochten.

Über Antrag des Beklagten, vertreten durch Dr. R, bewilligte das Bezirksgericht Landeck auf Grund des Kaufvertrages vom 22. Oktober 1979, des Beschlusses des Landesgerichtes Innsbruck vom 8. November 1979, S 79/79, der unter GZ 2809/79 erliegenden Rangordnung vom 21. November 1978 in EZ 756 II KG P mit Beschuß vom 15. November 1979 zu TZ 3058/79 die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Beklagten in der zu GZ 2809/79 angemerckten Rangordnung, die Löschung der Anmerkung der Eröffnung des Konkurses und die Einverleibung der Löschung der Pfandrechte COZ 13, COZ 16, COZ 17 gemäß § 57 GBG. Dieser Beschuß wurde am 19. November 1979 vollzogen und der Klägerin am 7. Dezember 1979 direkt (und nicht etwa an ihren Vertreter, der in diesem Verfahren nicht ausgewiesen war) zugestellt. Am 11. Februar 1980 beantragte die Klägerin durch ihren Vertreter beim Bezirksgericht Landeck hinsichtlich der in Rede stehenden Liegenschaft gemäß § 63 Abs. 1 GBG die Anmerkung, daß die Löschung ihrer vorgenannten Pfandrechte streitig sei; sie wolle die Person, welche durch diese Einverleibung Rechte erworben habe, auf Löschung klagen und die Einverleibung auch dritten Personen gegenüber als ungültig bestreiten. Dieser Antrag der Klägerin wurde gleich wie ihr gegen den Beschuß vom 15. November 1979 am 11. Februar 1980 eingebrachter Rekurs am 29. Februar 1980 als verspätet zurückgewiesen. Diese Beschlüsse wurden dem Vertreter der Klägerin am 11. März 1980 zugestellt und blieben unangefochten.

Zum Freihandankauf dieser Liegenschaft hat sich der Beklagte deswegen entschlossen, weil ihm bekannt war, daß für den Fall einer Versteigerung der Liegenschaft mehrere ernsthafte Bieter auftreten würden; er befürchtete, daß das Meistbot den Kaufpreis übersteigen könnte. Er selbst hätte sich an einer Versteigerung gleichfalls beteiligt. Am 20. Dezember 1979 hat der Beklagte den auf der Liegenschaft befindlichen Hotelbetrieb wieder eröffnet, aus welchem er seither der Klägerin monatlich namhafte Beträge für öffentliche Abgaben bezahlt.

Das Konkursverfahren über Alfred Z wurde mit Beschuß des Landesgerichtes Innsbruck vom 21. August 1980 gemäß § 166 Abs. 2 KO wieder aufgehoben (S 79/79-64).

Die Klägerin stellte das Begehr, der Beklagte sei schuldig, binnen 14 Tagen ob dem Grundbuchkörper in EZ 756 II KG P in die Löschung der Eintragung der Einverleibung der Löschung der Pfandrechte COZ 13, COZ 16 und COZ 17 zur diesbezüglichen Wiederherstellung des vorigen bücherlichen Standes ausdrücklich einzuwilligen sowie das Eventualbegehr, der Beklagte sei schuldig, ausdrücklich einzuwilligen, daß ob dem Grundbuchkörper EZ 756 II KG P zu Wiederherstellung des vorigen bücherlichen Standes folgende Pfandrechte einverleibt werden: Im Range COZ 13: Auf Grund des Rückstandsausweises der Gemeinde P vom 14. März 1979 und des Beschlusses des Bezirksgerichtes Landeck vom 20. März 1979, E 1693/79, für die Forderung von 131 829 S und der Kosten von 3509.61 S; im Range COZ 16: Auf Grund des vollstreckbaren Rückstandsausweises der Gemeinde P vom 3. Mai 1979 und des Beschlusses des

Bezirksgerichtes Landeck vom 14. Mai 1979, E 2672/79, für die Forderung von 47 344 S und der Kosten von 1507.80 S; im Range COZ 17: Auf Grund des Rückstandsausweises der Gemeinde P vom 8. Juni 1979 und des Beschlusses des Bezirksgerichtes Landeck vom 21. Juni 1979, E 3251/79, für die Forderung von 34 751.20 S und der Kosten von 1313.82 S; dies unbeschadet von Rechten Dritter auf Grund eines besseren Ranges. Die Klägerin brachte im wesentlichen vor, die gegenständlichen Zwangspfandrechte seien zugunsten der Klägerin für öffentliche Abgaben gegen den damaligen Eigentümer der Liegenschaft Alfred Z erwirkt worden. Nachdem am 26. Juni 1979 über dessen Vermögen das Konkursverfahren eröffnet worden sei, habe der Masseverwalter die Liegenschaft ohne Zustimmung der Klägerin und ohne daß diese aus dem Erlös befriedigt worden sei freihändig an den Beklagten verkauft. Zugleich mit der Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Beklagten sei antragsgemäß die Löschung der Zwangspfandrechte der klagenden Partei bewilligt worden.

Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Die freihändige Veräußerung der Liegenschaft an den Beklagten sei mit Zustimmung des Konkursgerichtes geschehen. Die Klägerin habe es unterlassen, rechtzeitig einen Rekurs gegen den Grundbuchsbeschuß bezüglich der Löschung der Zwangspfandrechte zu erheben. Aber auch die Frist des § 63 GBG zur Löschungsklage sei von der Klägerin versäumt worden. Der Beklagte habe die Liegenschaft im Range einer den Zwangspfandrechten der Klägerin vorangehenden Ranganmerkung für die beabsichtigte Veräußerung erworben. Dem Beklagten sei sowohl vom Masseverwalter wie auch vom Notar Dr. R zugesichert worden, daß ein lastenfreier Erwerb möglich sei. Im übrigen hätte die Klägerin auch im Falle einer kridamäßigen Verwertung aus dem Meistbot nichts erhalten.

Das Erstgericht erkannte den Beklagten schuldig, hinsichtlich seiner Liegenschaft EZ 756 II KG P in die Einverleibung der Löschung der mit Beschuß des Bezirksgerichtes Landeck vom 15. November 1879, TZ 3058/79, bewilligten und am 19. November 1979 vollzogen Einverleibung der Löschung der zu dieser Zeit zu COZ 13, COZ 16 und COZ 17 einverleibten Pfandrechte der Klägerin zur Wiederherstellung des vorigen bücherlichen Standes, unbeschadet von Rechten Dritter auf Grund eines besseren Ranges, einzuwilligen.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, daß Sachen, an denen ein Absonderungsrecht bestehe, ohne Zustimmung des Berechtigten nur nach den Vorschriften der Exekutionsordnung verwertet werden könnten; eine andere Verwertung sei mit Genehmigung des Konkurskommissärs zulässig, wenn feststehe, daß der Absonderungsgläubiger, der dieser Verwertung nicht zugestimmt habe, aus dem Erlös voll befriedigt werden könne (§ 120 Abs. 2 KO). Bei dem vorliegenden Freihandverkauf habe weder die Klägerin als Berechtigte zugestimmt noch sei festgestanden, daß die Klägerin aus dem Verkaufserlös befriedigt werden könne. Der Freihandverkauf sei daher gesetzwidrig gewesen. Verfälle nach Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung der Eigentümer der Liegenschaft vor der Überreichung des Eintragungsgesuches in Konkurs, könne die Eintragung nur bewilligt werden, wenn die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tag der Konkursöffnung ausgefertigt gewesen und der Tag ihrer Ausfertigung beglaubigt sei (§ 56 Abs. 3 GBG). Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Beklagten auf Grund des Kaufvertrages vom 22. Oktober 1979 im Range der bestehenden Anmerkung der beabsichtigten Veräußerung sei daher widerrechtlich erfolgt. Widerrechtlich sei aber auch die vom Beklagten zugleich beantragte und vom Grundbuchsgericht mit Beschuß vom 15. November 1979 gemäß § 57 GBG bewilligte und am 19. November 1979 vollzogene Löschung der nach Überreichung des Ranganmerkungsgesuches erwirkten Zwangspfandrechte der Klägerin. Durch diese Einverleibung den Löschung ihrer Pfandrechte sei die Klägerin in ihren bücherlichen Rechten verletzt worden. Sie könne daher Wiederherstellung des vorigen bücherlichen Standes verlangen. Die Rechtzeitigkeit der Klage sei nach § 62 GBG zu beurteilen und zu bejahen. Die Klage richte sich zutreffend gegen den Beklagten, welcher durch die Einverleibung der Löschung der Pfandrechte der Klägerin unmittelbar von ihrer Last befreit worden sei.

Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren (Haupt- und Eventualbegehren) ab und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es erkannt habe, 2000 S übersteige. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß die Klägerin die Klagefrist nicht versäumt habe. Wenn nämlich die Löschungsklage gegen eine Person gerichtet sei; die unmittelbar durch die Einverleibung, auf deren Löschung geklagt werde, Rechte erworben habe oder von einer Last befreit worden sei, bestimme sich die Dauer des Klagerechtes nach der zivilrechtlichen Bestimmung über die Verjährung (§ 62 GBG). Der Beklagte sei unmittelbar durch die den Gegenstand der Löschungsklage bildende Einverleibung der Löschung der Pfandrechte von einer Last befreit worden und nicht etwa mittelbar und als Rechtsnachfolger in den Genuß dieses Vorteils gekommen. Die nur etwas mehr als ein Jahr nach der bekämpften

Einverleibung eingebrachte Löschungsklage sei daher rechtzeitig. Ihrer Zulässigkeit stehe auch die Unterlassung einer Anfechtung des Grundbuchsbeschlusses nicht im Wege. Die Pfandrechte der Klägerin seien zugunsten von Abgabenforderungen begründet und daher durch die Konkursöffnung nicht berührt worden (§ 12 Abs. 1 KO). Die Frage, ob die freihändige Veräußerung der Liegenschaft im Hinblick auf die Bestimmung des § 120 Abs. 6 KO unzulässig gewesen sei, könne auf sich beruhen, weil auch ein unzulässiger Freihandverkauf dann gültig sei, wenn er vom Masseverwalter mit Genehmigung des Konkurskommissärs durchgeführt werde. Beschlüsse im Konkursverfahren würden schon vor ihrer Rechtskraft rechtswirksam. Die Nichtzustellung des Genehmigungsbeschlusses an die Klägerin könne daher an der Rechtswirksamkeit der dem Masseverwalter erteilten Ermächtigung zum Freihandverkauf und damit an dessen Gültigkeit nichts ändern. Die Beschränkung des § 56 Abs. 3 erster Satz GBG beziehe sich nur auf Rechtshandlungen des Gemeinschuldners und habe den Schutz der Konkursmasse zum Ziel. Auf Grundbuchseintragungen auf Grund von Rechtshandlungen des Masseverwalters, der als gesetzlicher Vertreter des Gemeinschuldners auch grundbürgerliche Verfügungen mit voller Wirksamkeit für diesen vornehmen könne, sei diese Bestimmung aber nicht anzuwenden. Der Masseverwalter habe daher mit Genehmigung des Konkurskommissärs den Freihandverkauf wirksam unter Ausnutzung des Ranganmerkungsbescheides durchführen können. Auf Ansuchen des Masseverwalters sei daher gemäß § 57 Abs. 1 GBG die Löschung der Ranganmerkung im Range nachfolgenden Pfandrechte der Klägerin zu verfügen gewesen. Diese Löschung sei somit rechtens und keineswegs ungültig erfolgt; sie biete keinen Angriffspunkt für ein Begehr nach § 61 Abs. 1 GBG.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der klagenden Partei Folge und stellte das Urteil des Erstgerichtes wieder her.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Mit Recht wendet sich die Klägerin gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, daß§ 56 Abs. 3 GBG nur auf Rechtshandlungen des Gemeinschuldners anzuwenden sei, auf Grundbuchseintragungen auf Grund von Rechtshandlungen des Masseverwalters aber keine Wirkung ausübe. Gemäß § 120 Abs. 2 KO können Sachen, an denen ein Absonderungsrecht zusteht, ohne Zustimmung des Berechtigten nur nach den Vorschriften der Exekutionsordnung verwertet werden; eine andere Verwertung ist mit Genehmigung des Konkurskommissärs zulässig, wenn feststeht, daß der Absonderungsgläubiger, der dieser Verwertung nicht zugestimmt hat, aus dem Erlös voll befriedigt werden kann.

Absonderungsgläubiger sind alle Gläubiger, die an einer Liegenschaft Pfandrechte erworben haben, sofern diese Pfandrechte nicht nach § 12 KO erloschen sind. Die Regel des § 120 Abs. 2 KO gilt unterschiedslos; daß sie nicht gälte, wenn die Rechte der dem Verkauf nicht zustimmenden Absonderungsgläubiger nach einer Rangordnung für die Veräußerung eingetragen sind, ist im Gesetz nicht festgelegt. Auch diese Gläubiger sind Absonderungsgläubiger, solange ihre Rechte nicht nach § 57 Abs. 1 GBG gelöscht sind (Feil, Österreichisches Grundbuchsrecht, 68; SZ 36/59).

Die Klägerin war demnach Absonderungsgläubigerin. Sie hat eine außergerichtliche Verwertung der Liegenschaft nicht gestattet; da sie aus dem Erlös auch nicht befriedigt werden konnte, war die außergerichtliche Verwertung unzulässig. Bei Beurteilung der weiteren Frage, ob diese Verwertung gleichwohl gültig war, kann allerdings entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes nicht davon ausgegangen werden, daß die gemäß § 120 Abs. 2 zweiter Satz KO erteilte Genehmigung auch dann rechtswirksam ist, wenn der Konkurskommissär sie mit einer Verletzung dieser Vorschrift oder unter irrgen Voraussetzungen ausspricht (vgl. Bartsch - Pollak, KO[3] I 553, 558; EvBl. 1974/44), denn eine Genehmigung des Kaufvertrages vom 22. Oktober 1979 gemäß § 120 Abs. 2 KO war hier weder jemals beantragt worden noch wurde sie erteilt. Die Genehmigung erfolgte vielmehr, wie auch festgestellt wurde, ausdrücklich gemäß den §§ 90, 116 KO (gemeint ist offensichtlich § 116 Z. 1 KO, wonach die Entscheidung über die freiwillige Veräußerung einer unbeweglichen Sache des Gemeinschuldners der Genehmigung des Gläubigerausschusses bzw. zufolge § 90 KO des Konkurskommissärs, solange - wie hier - ein Gläubigerausschuß nicht bestellt ist, bedarf, wenn es sich um einen Wert von mehr als 400 000 S handelt). Für die Gültigkeit des Kaufvertrages ist dies allerdings ohne Bedeutung; denn nach § 83 Abs. 1 KO ist der Masseverwalter im Verhältnis zu Dritten, außer in den Fällen der §§ 116 und 117 KO, kraft seiner Stellung befugt, alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Erfüllung der Obliegenheiten seines Amtes mit sich bringt, insoweit nicht der Konkurskommissär im einzelnen Fall eine Beschränkung der Befugnisse des Masseverwalters verfügt und dem Dritten bekanntgegeben hat (vgl. Bartsch - Pollak[3] I 404 und 541 f.). Der vom Masseverwalter für die Konkursmasse des Gemeinschuldners mit dem Beklagten

abgeschlossene Kaufvertrag vom 22. Oktober 1979 war somit infolge Genehmigung nach § 116 KO, die auch wirksam erteilt wurde, rechtsgültig (vgl. dagegen für den Fall der fehlenden Genehmigung gemäß § 116 KO: Bartsch - Pollak[3] I, 542; SZ 43/92; SZ 28/72; JBl. 1971, 483; MietSlg. 21 964).

Es bestehen auch keine Bedenken gegen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Beklagten an sich. § 13 KO, wonach Einverleibung und Vormerkungen in den öffentlichen Büchern über unbewegliche Sachen auch nach Konkurseröffnung bewilligt und vollzogen werden können, wenn sich der Rang der Eintragung nach einem vor der Konkurseröffnung liegenden Tag richtet, normiert lediglich die Sperre gegenüber Rechtshandlungen des Gemeinschuldners für Eintragungen, deren Rang sich nach einem nach der Konkurseröffnung liegenden Tag richtet, nicht auch des Masseverwalters (Petschek - Reimer - Schiemer 463); der Masseverwalter als gesetzlicher Vertreter des Gemeinschuldners (der Konkursmasse) kann auch grundbürgerliche Verfügungen mit voller Wirksamkeit für diesen vornehmen; der Vollzug der Eintragungen auf Grund seiner Verfügungen ist stets zulässig (Bartsch - Pollak[3] I 101; Petschek - Reimer - Schiemer 463).

Mit diesen Ausführungen ist jedoch nichts darüber ausgesagt, ob die Einverleibung des Eigentumsrechtes in der angemerkten Rangordnung berechtigt war. Diese erachtet der erkennende Senat aus nachstehenden Erwägungen als verfehlt.

Verfällt der Eigentümer der Liegenschaft oder Hypothekargläubiger vor der Überreichung des Eintragungsgesuches in Konkurs, so kann die Eintragung zufolge § 56 Abs. 3 GBG nur dann bewilligt werden, wenn die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tag der Konkurseröffnung ausgefertigt war und der Tag ihrer Ausfertigung durch eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung dargetan ist. Entspricht die Urkunde diesen Voraussetzungen nicht, so ist die Zulässigkeit der Eintragung nach den Vorschriften der Konkursordnung zu beurteilen (§ 56 Abs. 3 letzter Satz GBG).

Nach § 3 Abs. 1 KO sind Rechtshandlungen des Gemeinschuldners nach der Konkurseröffnung, welche die Konkursmasse betreffen, den Konkursgläubigern gegenüber unwirksam.

Die oben wiedergegebenen Bestimmungen der §§ 3 und 13 KO tragen zur Klärung der Frage, ob Rechtsgeschäfte des Masseverwalters, die Grundbucheintragungen zur Folge haben, in einer vor der Konkurseröffnung angemerkten Rangordnung eingetragen werden können, nichts bei. Rechtsprechung und Lehre haben sich mit dieser Frage, soweit ersichtlich, bisher nicht ausdrücklich befaßt. Immerhin aber führt Demelius ("Anmerkung der Rangordnung", 1927, 20) aus, daß die Anmerkung der Rangordnung, sei ein Grundstückseigentümer oder ein Hypothekargläubiger in Konkurs geraten, abgesehen von dem Sonderfall des § 56 Abs. 3 GBG, "unzulässig und unwirksam" sei. Die bereits zitierte Entscheidung SZ 36/59, in der, wie bereits erwähnt, die Meinung vertreten wird, daß die Regel des § 120 Abs. 2 KO unterschiedslos für alle Gläubiger gelte, die an einer Liegenschaft Pfandrechte erworben haben (sofern diese Pfandrechte nicht nach § 12 KO erloschen sind), und damit auch für jene, deren Rechte nach einer Rangordnung für die Veräußerung eingetragen sind, und die deshalb auch solchen Gläubigern im Genehmigungsverfahren nach § 120 KO Beteiligungserstellung zuerkennt - was nicht folgerichtig wäre, wenn man die Pfandrechte dieser Gläubiger ohnedies nach § 57 GBG löschen könnte -, gelangt zu dem Ergebnis, die Rangordnung sei nach der Konkurseröffnung "inhaltlos" geworden und vermöge die Rechte der nachstehenden Hypothekargläubiger nicht zu beeinträchtigen; denn einer Veräußerung durch den Gemeinschuldner nach der Konkurseröffnung stehe die Bestimmung des § 3 Abs. 1 KO entgegen (daher auch die Regelung des § 56 Abs. 3 GBG), einer solchen durch den Masseverwalter die Bestimmung des § 120 Abs. 2 KO. Die Entscheidung SZ 19/263 = JB 51 neu sieht - worauf auch die Entscheidung SZ 36/59 Bezug nimmt - unter Berufung auf die Entstehung des § 56 Abs. 3 GBG dem Sinn nach die Anmerkung der Rangordnung überhaupt als wirkungslos an, sofern nicht ein nachweislich schon vor der Konkurseröffnung perfektioniertes Rechtsgeschäft (§ 56 Abs. 3 GBG) verbüchert werden soll.

Die Bestimmung des § 56 Abs. 3 GBG räumt somit nach Auffassung des erkennenden Senates der Anmerkung der Rangordnung ab dem Tag der Konkurseröffnung Wirksamkeit nur für den einzigen, hier nicht vorliegenden Fall ein, daß die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tag der Konkurseröffnung ausgefertigt war und der Tag der Ausfertigung durch eine gerichtliche oder notarielle Beglaubigung dargetan ist. Die Konkursordnung hat diesen Wirksamkeitsbereich des § 56 Abs. 3 GBG nicht erweitert (wurde die Liegenschaft durch den Masseverwalter veräußert, kann der Fall, daß die Urkunde über das Geschäft schon vor dem Tag der Konkurseröffnung ausgefertigt war, schon begrifflich nicht vorliegen).

Die Bewilligung der Einverleibung der Veräußerung der Liegenschaft in der angemerkten Rangordnung war demnach ebenso verfehlt wie die gemäß § 57 GBG erfolgte Löschung jener Eintragung, die in Ansehung der Liegenschaft nach Überreichung des Anmerkungsgesuches erwirkt worden waren.

Im Ergebnis zutreffend hat daher das Erstgericht der Löschungsklage - die richtige Rechtsansicht der Untergerichte, daß diese Klage nicht verjährt sei und daß ihrer Zulässigkeit auch die Unterlassung einer Anfechtung des Grundbuchsbeschlusses nicht im Wege stehe, ist im Revisionsverfahren nicht mehr bekämpft worden (vgl. Feil, Österreichisches Grundbuchsrecht, 35 und 37 sowie SZ 45/56) - stattgegeben.

Anmerkung

Z54172

Schlagworte

Anmerkung der Rangordnung, Wirkung der Konkursöffnung, Eintragung, grundbürgerliche, Vollzug auf Grund von Verfügungen des, Masseverwalters, Einverleibung, Anmerkung der Rangordnung und Veräußerung durch, Masseverwalter, Konkurs, Anmerkung der Rangordnung und Veräußerung durch, Masseverwalter: Einverleibung, Konkurs, Vollzug von grundbürgerlichen Eintragungen, Liegenschaft, Anmerkung der Rangordnung und Veräußerung durch, Masseverwalter: Einverleibung, Rangordnung, Anmerkung der -: Wirkung der Konkursöffnung, Rangordnung, Einverleibung bei Veräußerung durch den Masseverwalter

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1981:0030OB00592.81.1118.000

Dokumentnummer

JJT_19811118_OGH0002_0030OB00592_8100000_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