

TE OGH 2008/9/9 5Ob181/08s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 09.09.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Univ.-Prof. Dkfm. Dr. Herbert H*****, geboren *****, vertreten durch Dr. Sonja Tades, öffentliche Notarin in Wien, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts und anderer Grundbuchhandlungen ob der Liegenschaft EZ ***** GB *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. Juni 2008, AZ 46 R 226/08p, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 26. März 2008, TZ 1643/08, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der ordentliche Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die EZ ***** GB ***** weist ua folgenden Grundbuchstand auf:

B-LNR 49: 35/14581-Anteile

im Rang 4420/1983 Wohnungseigentum an W 15 St II

Eigentümer: Mag. Ingrid B*****

B-LNR 51: 69/14581-Anteile

im Rang 1588/1984 Wohnungseigentum an W 17 St II

Eigentümer: Mag. Hermann S*****

B-LNR 89: 124/14581-Anteile

im Rang 4421/1983 Wohnungseigentum an W 1 St III

Eigentümer: Dr. Ahmadi R*****

B-LNR 96: 77/29162-Anteile

im Rang 4421/1983 Wohnungseigentum an W 10 St III

Eigentümer: Wolfgang K*****

3058/1990 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975/3058/1990 Verbindung gem Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975

B-LNR 97: 77/29162-Anteile

im Rang 4421/1983 Wohnungseigentum an W 10 St III

Eigentümer: Lucyna K*****

3058/1990 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975/3058/1990 Verbindung gem Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975

B-LNR 102: 113/29162-Anteile

im Rang 4421/1983 Wohnungseigentum an W 15 St III

Eigentümer: Dipl.-Ing. Dr. Hermann H*****

3058/1990 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975/3058/1990 Verbindung gem Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975

B-LNR 103: 113/29162-Anteile

im Rang 4421/1983 Wohnungseigentum an W 15 St III

Eigentümer: Elisabeth H*****

3058/1990 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975/3058/1990 Verbindung gem Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975

B-LNR 136: 75/14581-Anteile

im Rang 4421/1983 Wohnungseigentum an W 40 St III

Eigentümer: Romona H*****

B-LNR 151: 72/14581-Anteile

im Rang 4421/1983 Wohnungseigentum an W 6 St IV

Eigentümer: Gertrud K*****

B-LNR 232: 53/14581-Anteile

im Rang 4421/1983 Wohnungseigentum an W 10 St II

Eigentümer: Helga L*****

B-LNR 251: 57/14581-Anteile

2382/1991 Wohnungseigentum an W 40 St I

Eigentümer: Gerald F*****

B-LNR 269: 71/14581-Anteile

im Rang 1521/1984 Wohnungseigentum an W 22 St II

Eigentümer: Christine K*****

B-LNR 289: 40/14581-Anteile

3861/1998 Wohnungseigentum an W 10 St IV

Eigentümer: Ing. Peter S*****

B-LNR 334: 82/14581-Anteile

im Rang 4421/1983 Wohnungseigentum an W 10 St I

Eigentümer: Nicole U*****

Ob B-LNR 186 der EZ ***** GB ***** sind folgende Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG 1975 angemerkt: Ob B-LNR 186 der EZ ***** GB ***** sind folgende Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 angemerkt:

p 4286/1983:

an W 17 St II für Maria Magdalena K***** an W 17 St römisch II für Maria Magdalena K*****

q 4420/1983:

an W 40 R*****g. ***** für Tavernaro J*****

r 4420/1983:

an W 10 L*****g. ***** für Maria S*****

v 4421/1983:

an W 6 L*****g. ***** für Katharina G*****

aa 4421/1983:

an W 1 L*****g. ***** für Ing. Herbert W*****

ab 4421/1983:

an W 15 L*****g. ***** für Arnold S*****

ag 1310/1984:

an W 22, St III, L*****g. ***** für Eduard P*****an W 22, St römisch III, L*****g. ***** für Eduard P*****

ah 1447/1984:

an W 22, E*****g. ***** für Johann S*****

Der Antragsteller beehrte aufgrund des Kaufvertrags vom 15. November 2007 und weiterer Urkunden ob den 39/14581-Anteilen B-LNR 186 der Liegenschaft EZ ***** GB ***** , mit welchen (im Rang TZ 2529/1986) Wohnungseigentum an W 33 St IV verbunden ist, die Einverleibung seines Eigentumsrechts (im Rang TZ 6235/07), eines Pfandrechts für die R*****bank ***** reg. Gen.m.b.H., die Einverleibung der Löschung der Pfandrechte C-LNR 5a, 6a, 9a und 10a sowie die Löschung der Anmerkungen des Kautionsbandes C-LNR 5 und 9b samt bezughabenden Eintragungen, welche Begehren das Erstgericht antragsgemäß bewilligte. Das Mehrbegehren des Antragstellers auf Löschung der (oben dargestellten) Anmerkungen der Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 24a WEG 1975 B-LNR 186p, q, r, v, aa, ab, ag und ah wies das Erstgericht mit der wesentlichen Begründung ab, dass diese hier nur mit der - fehlenden - Zustimmung der betreffenden Wohnungseigentumsbewerber möglich sei. Der Antragsteller beehrte aufgrund des Kaufvertrags vom 15. November 2007 und weiterer Urkunden ob den 39/14581-Anteilen B-LNR 186 der Liegenschaft EZ ***** GB ***** , mit welchen (im Rang TZ 2529/1986) Wohnungseigentum an W 33 St römisch IV verbunden ist, die Einverleibung seines Eigentumsrechts (im Rang TZ 6235/07), eines Pfandrechts für die R*****bank ***** reg. Gen.m.b.H., die Einverleibung der Löschung der Pfandrechte C-LNR 5a, 6a, 9a und 10a sowie die Löschung der Anmerkungen des Kautionsbandes C-LNR 5 und 9b samt bezughabenden Eintragungen, welche Begehren das Erstgericht antragsgemäß bewilligte. Das Mehrbegehren des Antragstellers auf Löschung der (oben dargestellten) Anmerkungen der Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 B-LNR 186p, q, r, v, aa, ab, ag und ah wies das Erstgericht mit der wesentlichen Begründung ab, dass diese hier nur mit der - fehlenden - Zustimmung der betreffenden Wohnungseigentumsbewerber möglich sei.

Das Rekursgericht teilte diese Rechtsansicht und gab deshalb dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Der Oberste Gerichtshof habe jüngst in 5 Ob 175/07g (= wobl 2008/36, 105) ausgeführt, die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts sei nach deren Ausnutzung auf Antrag oder von Amts wegen zu löschen, andernfalls sei eine Löschung nach der ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift des § 40 Abs 5 2. Satz WEG 2002 (früher: § 24a Abs 4 2. Satz WEG 1975) nur mit Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zulässig. Diese Entscheidung unterscheidet sich im Sachverhalt vom gegenständlichen Fall nur insoweit, als damals auch die (erstmalige) Einverleibung des Eigentumsrechts an bestimmten als Lager bezeichneten Objekten begehrt worden sei. Die Sachverhalte würden sich aber darin gleichen, dass im Grundbuch nicht ausgenutzte Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts angemerkte (gewesen) seien. Ob diese Anmerkungen - wie der Antragsteller meine - (inzwischen) unrichtig oder gegenstandslos (geworden) seien, könne nicht mit Sicherheit beurteilt werden. Die angemerkten Zusagen enthielten für die Wohnungseigentumsobjekte überdies (teilweise) Bezeichnungen, die mit jenen für bereits begründete Wohnungseigentumsobjekte nicht übereinstimmten, weshalb die Objektidentität nicht (immer) feststellbar sei. Ohne die - hier aber fehlende - Zustimmung der Wohnungseigentumsbewerber habe daher die Löschung der Anmerkung der Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts nicht erfolgen dürfen. Das Rekursgericht teilte diese

Rechtsansicht und gab deshalb dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Der Oberste Gerichtshof habe jüngst in 5 Ob 175/07g (= wobl 2008/36, 105) ausgeführt, die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts sei nach deren Ausnutzung auf Antrag oder von Amts wegen zu löschen, andernfalls sei eine Löschung nach der ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift des Paragraph 40, Absatz 5, 2. Satz WEG 2002 (früher: Paragraph 24 a, Absatz 4, 2. Satz WEG 1975) nur mit Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zulässig. Diese Entscheidung unterscheide sich im Sachverhalt vom gegenständlichen Fall nur insoweit, als damals auch die (erstmalige) Einverleibung des Eigentumsrechts an bestimmten als Lager bezeichneten Objekten begehrt worden sei. Die Sachverhalte würden sich aber darin gleichen, dass im Grundbuch nicht ausgenutzte Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts angemerkt (gewesen) seien. Ob diese Anmerkungen - wie der Antragsteller meine - (inzwischen) unrichtig oder gegenstandslos (geworden) seien, könne nicht mit Sicherheit beurteilt werden. Die angemerkten Zusagen enthielten für die Wohnungseigentumsobjekte überdies (teilweise) Bezeichnungen, die mit jenen für bereits begründete Wohnungseigentumsobjekte nicht übereinstimmten, weshalb die Objektidentität nicht (immer) feststellbar sei. Ohne die - hier aber fehlende - Zustimmung der Wohnungseigentumsbewerber habe daher die Löschung der Anmerkung der Zusagen der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts nicht erfolgen dürfen.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit ersichtlich - eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, zu welchem Zeitpunkt und unter welchen Voraussetzungen nicht ausgenutzte Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 136 GBG zu löschen seien. Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil - soweit ersichtlich - eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, zu welchem Zeitpunkt und unter welchen Voraussetzungen nicht ausgenutzte Anmerkungen der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß Paragraph 136, GBG zu löschen seien.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers, mit dem dieser die Bewilligung der Löschung der Anmerkungen gemäß § 24a WEG 1975 anstrebt, ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG) - Ausspruch des Rekursgerichts unzulässig. Der Revisionsrekurs des Antragstellers, mit dem dieser die Bewilligung der Löschung der Anmerkungen gemäß Paragraph 24 a, WEG 1975 anstrebt, ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG) - Ausspruch des Rekursgerichts unzulässig:

1. Das Rekursgericht hat bereits zutreffend auf die - in Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses ergangene - Entscheidung 5 Ob 175/07g (= wobl 2008/36, 105) verwiesen. Dort hat der erkennende Senat ausgeführt:

„Nach § 24a Abs 2 WEG 1975 war auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Nunmehr sieht § 40 Abs 2 WEG 2002 die grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers in Form der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor. Wird an dem in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekt Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet wurde. § 57 Abs 1 GBG ist entsprechend anzuwenden (§ 40 Abs 4 WEG 2002 bzw § 24a Abs 3 WEG 1975). Schon der Titel des § 24a WEG 1975 bzw des § 40 WEG 2002 vermittelt, dass diese Bestimmung der (frühzeitigen) grundbücherlichen Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers, besonders der Sicherung seines Rangs (5 Ob 224/03g = RdW 2004/182, 213 = JBl 2004, 518 = MietSlg 55.457 = MietSlg 55.517 = SZ 2003/130) zum Schutz gegen nachfolgende Veräußerung oder Belastung (5 Ob 164/99z = immolex 2000/166, 269 = bbl 2000/143, 195 = RdW 2001/12, 10 = ÖBA 2001/941, 242 = MietSlg 52.114 = MietSlg 52.608 = SZ 73/80) dient(e). Die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bewirkt, dass in sinngemäßer Anwendung des § 57 Abs 1 GBG die Löschung sämtlicher, nicht nach § 24a Abs 3 Z 1 - 3 WEG 1975 bzw § 40 Abs 4 Z 1 - 3 WEG 2002 ausgenommener Eintragungen begehrt werden kann (5 Ob 168/06a = EvBl 2007/49, 280 = immolex 2007/58, 123 = wobl 2007/71, 172 [Call] = Zak 2007/78, 53). Nach § 24a Abs 4 Satz 2 WEG 1975 bzw § 40 Abs 5 Satz 2 WEG 2002 darf die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor den im § 24a Abs 3 WEG 1975 bzw § 40 Abs 4 WEG 2002 bezeichneten Eintragungen nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden. Wird also die Anmerkung ausgenutzt, ist sie auf Antrag oder von

Amts wegen zu löschen (AB zum IRÄG 1982, 1147 BlgNR 25. GP 28); anderenfalls ist eine Löschung schon nach der ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift des § 40 Abs 5 Satz 2 WEG 2002 (früher: § 24a Abs 4 Satz 2 WEG 1975) nur mit - der hier aber fehlenden - Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zulässig (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 40 WEG 2002 Rz 27). „Nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 war auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Nunmehr sieht Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 die grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers in Form der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor. Wird an dem in der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekt Wohnungseigentum begründet, so kann der eingetragene Wohnungseigentumsbewerber die Einverleibung seines Eigentums am Mindestanteil und des Wohnungseigentums im Rang dieser Anmerkung auch dann verlangen, wenn die Liegenschaft nach der Anmerkung einem Dritten übertragen oder belastet wurde. Paragraph 57, Absatz eins, GBG ist entsprechend anzuwenden (Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002 bzw Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG 1975). Schon der Titel des Paragraph 24 a, WEG 1975 bzw des Paragraph 40, WEG 2002 vermittelt, dass diese Bestimmung der (frühzeitigen) grundbücherlichen Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers, besonders der Sicherung seines Rangs (5 Ob 224/03g = RdW 2004/182, 213 = JBl 2004, 518 = MietSlg 55.457 = MietSlg 55.517 = SZ 2003/130) zum Schutz gegen nachfolgende Veräußerung oder Belastung (5 Ob 164/99z = immolex 2000/166, 269 = bbl 2000/143, 195 = RdW 2001/12, 10 = ÖBA 2001/941, 242 = MietSlg 52.114 = MietSlg 52.608 = SZ 73/80) dient(e). Die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts bewirkt, dass in sinngemäßer Anwendung des Paragraph 57, Absatz eins, GBG die Löschung sämtlicher, nicht nach Paragraph 24 a, Absatz 3, Ziffer eins, - 3 WEG 1975 bzw Paragraph 40, Absatz 4, Ziffer eins, - 3 WEG 2002 ausgenommener Eintragungen begehrt werden kann (5 Ob 168/06a = EvBl 2007/49, 280 = immolex 2007/58, 123 = wobl 2007/71, 172 [Call] = Zak 2007/78, 53). Nach Paragraph 24 a, Absatz 4, Satz 2 WEG 1975 bzw Paragraph 40, Absatz 5, Satz 2 WEG 2002 darf die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vor den im Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG 1975 bzw Paragraph 40, Absatz 4, WEG 2002 bezeichneten Eintragungen nur mit Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gelöscht werden. Wird also die Anmerkung ausgenutzt, ist sie auf Antrag oder von Amts wegen zu löschen Ausschussbericht zum IRÄG 1982, 1147 BlgNR 25. Gesetzgebungsperiode 28); anderenfalls ist eine Löschung schon nach der ausdrücklichen gesetzlichen Vorschrift des Paragraph 40, Absatz 5, Satz 2 WEG 2002 (früher: Paragraph 24 a, Absatz 4, Satz 2 WEG 1975) nur mit - der hier aber fehlenden - Zustimmung des Wohnungseigentumsbewerbers zulässig (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 40, WEG 2002 Rz 27).“

2. Die vorstehenden Erwägungen gelten auch im vorliegenden Fall und erweisen die Entscheidungen der Vorinstanzen als zutreffend. Durch den maßgeblichen, oben wiedergegebenen Grundbuchstand ist nicht ausgewiesen, dass die sub der B-LNR 186p, q, r, v, aa, ab, ag und ah angemerkten Zusagen ausgenützt wurden. Schon die (mögliche) Identität der entsprechenden Wohnungseigentumsobjekte ist infolge (teilweise) unterschiedlicher Bezeichnungen nicht eindeutig verifizierbar und sind dort auch durchwegs nicht jene Personen als Eigentümer einverleibt, zu deren Gunsten die betreffenden Zusagen ob B-LNR 186p, q, r, v, aa, ab, ag und ah angemerkt sind. Unter diesem Gesichtspunkt dürfte daher die Löschung dieser Zusagen nur mit - der hier aber fehlenden - Zustimmung der Wohnungseigentumsbewerber erfolgen.

3. Soweit sich der Antragsteller ganz allgemein und ohne solche Vorgänge konkret hinsichtlich einzelner Wohnungseigentumsobjekte darzustellen, darauf beruft, dass auf Seiten der Wohnungseigentumsbewerber Rechtsnachfolgen eingetreten und rechtsgeschäftliche Abtretungen der Anwartschaftsrechte erfolgt seien, so sind derartige Vorgänge dem Grundbuchstand nicht zu entnehmen und werden vom Antragsteller auch nicht urkundlich nachgewiesen; der generelle und ganz allgemein gehaltene Verweis auf „die Urkundensammlung“ reicht hierfür nicht aus (vgl RIS-Justiz RS0040040). Da eine Unrichtigkeit besagter Anmerkungen im Sinn des § 136 Abs 1 GBG aufgrund des vorliegenden Gesuchs und der damit vorgelegten Urkunden in Verbindung mit dem Grundbuchstand nicht offenkundig ist, muss auch auf die vom Rekursgericht für erheblich erkannte, vom Antragsteller ohnehin nicht substantiell aufgegriffene Rechtsfrage nicht eingegangen werden. 3. Soweit sich der Antragsteller ganz allgemein und ohne solche Vorgänge konkret hinsichtlich einzelner Wohnungseigentumsobjekte darzustellen, darauf beruft, dass auf Seiten der Wohnungseigentumsbewerber Rechtsnachfolgen eingetreten und rechtsgeschäftliche Abtretungen der Anwartschaftsrechte erfolgt seien, so sind derartige Vorgänge dem Grundbuchstand nicht zu entnehmen und werden vom Antragsteller auch nicht urkundlich nachgewiesen; der generelle und ganz allgemein gehaltene Verweis auf „die

Urkundensammlung" reicht hierfür nicht aus vergleiche RIS-Justiz RS0040040). Da eine Unrichtigkeit besagter Anmerkungen im Sinn des Paragraph 136, Absatz eins, GBG aufgrund des vorliegenden Gesuchs und der damit vorgelegten Urkunden in Verbindung mit dem Grundbuchstand nicht offenkundig ist, muss auch auf die vom Rekursgericht für erheblich erkannte, vom Antragsteller ohnehin nicht substantiell aufgegriffene Rechtsfrage nicht eingegangen werden.

Mangels Geltendmachung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm§ 126 Abs 2 GBG) ist der Revisionsrekurs somit unzulässig und zurückzuweisen.Mangels Geltendmachung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG) ist der Revisionsrekurs somit unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E88839

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:00500B00181.08S.0909.000

Im RIS seit

09.10.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at