

TE OGH 2001/5/15 5Ob244/00v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.05.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Dorothea T*****, vertreten durch Dr. Thomas Girardi, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG ob der Liegenschaft EZ 4940 Grundbuch *****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Juni 2000, AZ 47 R 251/00k, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 4. Februar 2000, TZ 440/00, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Dorothea T*****, vertreten durch Dr. Thomas Girardi, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG ob der Liegenschaft EZ 4940 Grundbuch *****, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 30. Juni 2000, AZ 47 R 251/00k, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 4. Februar 2000, TZ 440/00, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Frau Herta S***** ist Miteigentümerin der Liegenschaft EZ 4940 Grundbuch ***** und zwar zu 14014/20238tel Anteilen. Mit Kaufvertrag vom 8. 10. 1999 verkaufte sie an die Antragstellerin 1380/20238tel Anteile und sagte ihr die Begründung von Wohnungseigentum ob der bereits bestehenden Wohnung top W 17 im Haus ***** in *****zu.

Unter Vorlage dieses Kaufvertrages begehrte die Antragstellerin die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum betreffend die Wohnung top W 17 ob 1380/20238tel Anteilen der Herta S***** mit 14014/20238tel Anteilen gehörenden Liegenschaft.

Beide Vorinstanzen wiesen das Begehren ab.

Während das Erstgericht die Abweisung damit begründete, dass laut Grundbuchsstand unter B-LNR 12 das Eigentumsrecht für Herta S***** zu 14014/20238tel Anteilen einverleibt sei und daher eine Anmerkung auf bloß 1380/20238tel Anteilen nicht in Betracht komme, begründete das Rekursgericht die Abweisung des Begehrens damit,

dass die in § 24a Abs 2 WEG geforderte Zustimmung "des Liegenschaftseigentümers" im Falle einer Mehrheit von Liegenschaftseigentümern durch sämtliche Liegenschaftseigentümer zu erfolgen habe. Mit Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Anm 14 zu § 24a WEG lehnte das Rekursgericht die in MietSlg 35.651/39 vertretene zweitinstanzliche Rechtsansicht ab, wonach es ausreiche, dass jener Miteigentümer, dessen Anteil durch eine Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG belastet werden solle, der Anmerkung zustimme. Diese Ansicht sei in Anbetracht der zwingenden Vorschrift des § 2 Abs 2 WEG nicht haltbar, wonach Wohnungseigentum nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer neu eingeräumt werden könne. Eine Anmerkung wie die begehrte wäre daher zwecklos und könnte bloß ein unberechtigtes Vertrauen des Wohnungseigentumsbewerbers hervorrufen bzw einen falschen Anschein begründen, was nicht im Sinne des dem Grundbuchsrecht zugrundeliegenden Publizitätsprinzips liege. Während das Erstgericht die Abweisung damit begründete, dass laut Grundbuchsstand unter B-LNR 12 das Eigentumsrecht für Herta S***** zu 14014/20238tel Anteilen einverleibt sei und daher eine Anmerkung auf bloß 1380/20238tel Anteilen nicht in Betracht komme, begründete das Rekursgericht die Abweisung des Begehrens damit, dass die in Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG geforderte Zustimmung "des Liegenschaftseigentümers" im Falle einer Mehrheit von Liegenschaftseigentümern durch sämtliche Liegenschaftseigentümer zu erfolgen habe. Mit Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Anmerkung 14 zu Paragraph 24 a, WEG lehnte das Rekursgericht die in MietSlg 35.651/39 vertretene zweitinstanzliche Rechtsansicht ab, wonach es ausreiche, dass jener Miteigentümer, dessen Anteil durch eine Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG belastet werden solle, der Anmerkung zustimme. Diese Ansicht sei in Anbetracht der zwingenden Vorschrift des Paragraph 2, Absatz 2, WEG nicht haltbar, wonach Wohnungseigentum nur durch schriftliche Vereinbarung aller Miteigentümer neu eingeräumt werden könne. Eine Anmerkung wie die begehrte wäre daher zwecklos und könnte bloß ein unberechtigtes Vertrauen des Wohnungseigentumsbewerbers hervorrufen bzw einen falschen Anschein begründen, was nicht im Sinne des dem Grundbuchsrecht zugrundeliegenden Publizitätsprinzips liege.

Im Weiteren vermisste das Rekursgericht noch eine genauere Bezeichnung des Objektes, an dem Wohnungseigentum begründet werden solle, insbesondere eine Beschreibung der Lage bzw eine Angabe, welche Räumlichkeiten zu diesem Objekt gehörten.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs gemäß § 126 Abs 1 GBG iVm § 13 Abs 1 Z 2 AußStrG für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob im Fall der Zusage des Wohnungseigentumsrechts durch einen Miteigentümer die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer Voraussetzung auch für die Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG sei. Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs gemäß Paragraph 126, Absatz eins, GBG in Verbindung mit Paragraph 13, Absatz eins, Ziffer 2, AußStrG für zulässig, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob im Fall der Zusage des Wohnungseigentumsrechts durch einen Miteigentümer die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer Voraussetzung auch für die Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG sei.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin, der aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig ist. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Das Rekursgericht ließ zunächst die Frage offen, ob der vom Gericht erster Instanz herangezogene Abweisungsgrund zutreffend ist und hat sich darauf zurückgezogen, dass es zulässig sei, auch einen Teil eines Miteigentumsanteils bürgerlich zu erwerben, ohne dass geklärt werden müsse, was mit dem verbleibenden Rest eines Miteigentumsanteils zu geschehen habe (NZ 1991, 197 [Hofmeister]). Dass die Einverleibung von Wohnungseigentum auf dem erforderlichen Mindestanteil vorgenommen werden kann und dann, wenn ein Miteigentumsanteil diesen übersteigt, der durch WE nicht gebundene, sogenannte "überschießende oder Mehranteil" unter Ersichtlichmachung der Nämlichkeit gemäß § 20 GBG getrennt zu verbüchern ist, wurde bereits ausgesprochen (WoBI 1998/100). Das Rekursgericht ließ zunächst die Frage offen, ob der vom Gericht erster Instanz herangezogene Abweisungsgrund zutreffend ist und hat sich darauf zurückgezogen, dass es zulässig sei, auch einen Teil eines Miteigentumsanteils bürgerlich zu erwerben, ohne dass geklärt werden müsse, was mit dem verbleibenden Rest eines Miteigentumsanteils zu geschehen habe (NZ 1991, 197 [Hofmeister]). Dass die Einverleibung von Wohnungseigentum auf dem erforderlichen Mindestanteil vorgenommen werden kann und dann, wenn ein Miteigentumsanteil diesen übersteigt, der durch WE nicht gebundene, sogenannte "überschießende oder Mehranteil" unter Ersichtlichmachung der Nämlichkeit gemäß Paragraph 20, GBG getrennt zu verbüchern ist, wurde bereits ausgesprochen (WoBI 1998/100).

Die aufgeworfene Frage stellt sich aber im Fall der Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG nicht. In diesem Fall hat nämlich der Wohnungseigentumsbewerber, auch derjenige, der bereits im Grundbuch als Miteigentümer eingetragen ist, die Anmerkung zu beantragen, woraufhin sie im Eigentumsblatt vorzunehmen ist. Für eine Wohnung ist dabei die "Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum an der Wohnung Tür Nr ... für ... geboren am ..." einzutragen. Es können sogar mehrere im Rang aufeinanderfolgende Anmerkungen der Einräumung von Wohnungseigentum mit Beziehung auf dieselbe Eigentumswohnung bewilligt werden (NZ 1997, 133). Es bedarf einer Anmerkung hinsichtlich eines bestimmten Teiles ideeller Anteile nicht.

Nicht zu billigen ist die Ansicht, dass bei einem bereits bestehenden Objekt, das ins Wohnungseigentum übertragen werden soll, jedenfalls noch die Beschreibung seiner Lage im Haus durch Bezugnahme auf einen Bauplan erforderlich wäre und die Anführung der topographischen Nummer oder der zur Wohnung gehörenden Räume nicht ausreiche. Das hat die Rechtsprechung nur dann gefordert, wenn eine Objektivierung noch nicht möglich war, weil das Objekt noch nicht bestand (immolex 1998/193). Im Normalfall eines bereits bestehenden Mehrfamilienhauses, das ins Wohnungseigentum übertragen werden soll, wird durch die Angabe der topographischen Bezeichnung einer Wohnung eine ausreichende Identifizierbarkeit des Objektes gewährleistet sein.

Mit Wirksamkeit vom 1. 1. 1983 wurde mit dem Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982 (IRÄG), BGBl 1991/370 das WEG 1975 geändert und ua der § 24a WEG neu geschaffen. Die Bestimmung des § 24a WEG soll es ermöglichen, dem Wohnungseigentumsbewerber schon in einem möglichst frühen Zeitpunkt eine grundbücherliche Sicherung zu verschaffen. Der § 24a Abs 2 WEG, der eine zugunsten des Wohnungseigentumsbewerbes rangwahrende Anmerkung im Grundbuch vorsieht, setzt daher bei der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Sinn des § 23 Abs 1 WEG ein. Wenngleich die Voraussetzungen für diese Eintragung und die Möglichkeit ihrer Ausnützung ganz anders als bei der Anmerkung der Rangordnung im Sinn des Grundbuchgesetzes geregelt sind, entsprechen die in § 24a Abs 3 WEG umschriebenen Rechtswirkungen im Wesentlichen dieser Art der Anmerkung (Bericht des Justizausschusses AB 1147 BlgNR 15. GP). Mit Wirksamkeit vom 1. 1. 1983 wurde mit dem Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982 (IRÄG), BGBl 1991/370 das WEG 1975 geändert und ua der Paragraph 24 a, WEG neu geschaffen. Die Bestimmung des Paragraph 24 a, WEG soll es ermöglichen, dem Wohnungseigentumsbewerber schon in einem möglichst frühen Zeitpunkt eine grundbücherliche Sicherung zu verschaffen. Der Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG, der eine zugunsten des Wohnungseigentumsbewerbes rangwahrende Anmerkung im Grundbuch vorsieht, setzt daher bei der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, WEG ein. Wenngleich die Voraussetzungen für diese Eintragung und die Möglichkeit ihrer Ausnützung ganz anders als bei der Anmerkung der Rangordnung im Sinn des Grundbuchgesetzes geregelt sind, entsprechen die in Paragraph 24 a, Absatz 3, WEG umschriebenen Rechtswirkungen im Wesentlichen dieser Art der Anmerkung (Bericht des Justizausschusses AB 1147 BlgNR 15. GP).

Die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts setzt materiell das Vorliegen der Zusage des Wohnungseigentumsorganisators nach § 23 Abs 1 WEG und die Zustimmung des bürgerlichen Liegenschaftseigentümers voraus, sofern die Zusage nicht von diesem stammt. Ohne Zustimmung des Liegenschaftseigentümers kann somit die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nicht durchgeführt werden (WoBl 1990/11). Das Gesetz erwähnt nun den Fall nicht, dass die Liegenschaft im Miteigentum mehrerer steht. Für diesen Fall vertritt Würth (Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 57 f und Würth/Zingher, Wohn- und MietR20 Rz 14 zu § 24b WEG) die Ansicht, dass diesfalls die Zustimmung aller Liegenschaftseigentümer erforderlich sei bzw bei allen Miteigentümern die zusätzlichen Voraussetzungen für die Qualifikation als Wohnungseigentumsorganisatoren vorliegen müssten. Dabei werde das "Wissen" und die Untätigkeit einer mit einer Generalvollmacht versehenen Person dem vertretenen Eigentümer zuzurechnen sein. Ansonsten werde wohl im Einzelfall zu prüfen sein, wie weit einerseits die Kenntnis, andererseits die Untätigkeit des Vertreters die des

Eigentümers ersetze. Jedenfalls gehe die beabsichtigte Begründung von Wohnungseigentum über die ordentliche Verwaltung hinaus. Das sei ein wesentlicher Grund, die notwendige Beteiligung der Miteigentümer zu fordern. Faistenberger/Barta/Call vertreten die Ansicht, dass Miteigentümer einer Liegenschaft im Fall der Zusage von Wohnungseigentum nur gemeinsam handeln können (vgl Faistenberger/Barta/Call, WEG 1975 Rz 18 zu § 23 WEG). Die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts setzt materiell das Vorliegen der Zusage des Wohnungseigentumsorganisations nach Paragraph 23, Absatz eins, WEG und die Zustimmung des bürgerlichen Liegenschaftseigentümers voraus, sofern die Zusage nicht von diesem stammt. Ohne Zustimmung des Liegenschaftseigentümers kann somit die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nicht durchgeführt werden (WoBI 1990/11). Das Gesetz erwähnt nun den Fall nicht, dass die Liegenschaft im Miteigentum mehrerer steht. Für diesen Fall vertritt Würth (Der Wohnungseigentumsbewerber, JBl 1979, 57 f und Würth/Zingher, Wohn- und MietR20 Rz 14 zu Paragraph 24 b, WEG) die Ansicht, dass diesfalls die Zustimmung aller Liegenschaftseigentümer erforderlich sei bzw bei allen Miteigentümern die zusätzlichen Voraussetzungen für die Qualifikation als Wohnungseigentumsorganisatoren vorliegen müssten. Dabei werde das "Wissen" und die Untätigkeit einer mit einer Generalvollmacht versehenen Person dem vertretenen Eigentümer zuzurechnen sein. Ansonsten werde wohl im Einzelfall zu prüfen sein, wie weit einerseits die Kenntnis, andererseits die Untätigkeit des Vertreters die des Eigentümers ersetze. Jedenfalls gehe die beabsichtigte Begründung von Wohnungseigentum über die ordentliche Verwaltung hinaus. Das sei ein wesentlicher Grund, die notwendige Beteiligung der Miteigentümer zu fordern. Faistenberger/Barta/Call vertreten die Ansicht, dass Miteigentümer einer Liegenschaft im Fall der Zusage von Wohnungseigentum nur gemeinsam handeln können vergleiche Faistenberger/Barta/Call, WEG 1975 Rz 18 zu Paragraph 23, WEG).

Eine Klage nach § 25 WEG auf Einräumung des zugesagten Wohnungseigentums ist gegen mehrere Miteigentümer als Beklagte zu richten, die diesfalls eine einheitliche Streitpartei bilden. Der Kläger erwirbt dadurch nämlich ein ausschließliches Nutzungs- und alleiniges Verfügungsrecht an einem bestimmt zugesagten Wohnungseigentumsobjekt (WoBI 1998/100). Wenn allerdings der vertragliche und nicht der gesetzliche, auf § 25 WEG basierende, Anspruch geltend gemacht werde, könnte auch ein Wohnungseigentumsorganisator allein, der Miteigentümer der Liegenschaft ist, auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechts am vertraglich zugesagten Mindestanteil verbunden mit Wohnungseigentum geklagt werden (vgl aaO). Eine Klage nach Paragraph 25, WEG auf Einräumung des zugesagten Wohnungseigentums ist gegen mehrere Miteigentümer als Beklagte zu richten, die diesfalls eine einheitliche Streitpartei bilden. Der Kläger erwirbt dadurch nämlich ein ausschließliches Nutzungs- und alleiniges Verfügungsrecht an einem bestimmt zugesagten Wohnungseigentumsobjekt (WoBI 1998/100). Wenn allerdings der vertragliche und nicht der gesetzliche, auf Paragraph 25, WEG basierende, Anspruch geltend gemacht werde, könnte auch ein Wohnungseigentumsorganisator allein, der Miteigentümer der Liegenschaft ist, auf Einwilligung in die Einverleibung des Eigentumsrechts am vertraglich zugesagten Mindestanteil verbunden mit Wohnungseigentum geklagt werden vergleiche aaO).

Ganz allgemein werden ja die obligatorischen Wirkungen eines Rechtsgeschäftes über die Begründung oder Verschaffung von Wohnungseigentum durch die nach außen hin in Erscheinung tretende Güterzuordnung nicht berührt (VwGH in AnwBI 1991, 255). Darum kann die Begründung von Wohnungseigentum sogar von Personen vereinbart werden, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch gar nicht Miteigentümer der fraglichen Liegenschaft sind (5 Ob 18/94). Maßgeblich ist nur, dass sie im Zeitpunkt der Verbücherung des Wohnungseigentums bereits Miteigentümer der Liegenschaft sind oder doch gleichzeitig als Miteigentümer eingetragen werden (MietSlg 27.561; 5 Ob 64/95).

Meinhart (in Wohnrechtliches im Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982, Wohnen und Siedeln 4/82) vertritt die Ansicht, dass die Anmerkung nach § 24a Abs 2 WEG die vorerst nur schuldrechtlichen Anwartschaftsrechte gegenüber Eingriffen Dritter schützen solle und zwar insbesondere gegen nachrangige, vereinbarungswidrige Belastungen (sowie im Fall der Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisators). Meinhart (in Wohnrechtliches im Insolvenzrechtsänderungsgesetz 1982, Wohnen und Siedeln 4/82) vertritt die Ansicht, dass die Anmerkung nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG die vorerst nur schuldrechtlichen Anwartschaftsrechte gegenüber Eingriffen Dritter schützen solle und zwar insbesondere gegen nachrangige, vereinbarungswidrige Belastungen (sowie im Fall der Insolvenz des Wohnungseigentumsorganisators).

Wegen des mit der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts verbundenen

weitreichenden, insbesondere auch die Rechtsstellung Dritter berührender Rechtswirkungen, insbesondere jener nach § 57 Abs 1 GBG, vor allem aber auch deshalb, weil andernfalls ein unberechtigtes Vertrauen eines Wohnungseigentumsbewerbers in die Wirksamkeit einer Zusage hervorgerufen werden könnte, und damit Missbräuche der Gründungs- und Vorphase nicht ausgeschaltet werden könnten, erscheint eine materiellrechtliche Verknüpfung der Voraussetzungen des § 2 Abs 2 WEG mit der Rechtswirksamkeit einer Zusage nach § 23 Abs 1 WEG unentbehrlich. Dabei wird nicht verkannt, dass die Anmerkung des Wohnungseigentums nach § 24a Abs 2 WEG nicht das Recht selbst schafft, sondern nur die Anwartschaft auf einen bestimmten Rang des späteren Bucheintrags. Wegen des mit der Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts verbundenen weitreichenden, insbesondere auch die Rechtsstellung Dritter berührender Rechtswirkungen, insbesondere jener nach Paragraph 57, Absatz eins, GBG, vor allem aber auch deshalb, weil andernfalls ein unberechtigtes Vertrauen eines Wohnungseigentumsbewerbers in die Wirksamkeit einer Zusage hervorgerufen werden könnte, und damit Missbräuche der Gründungs- und Vorphase nicht ausgeschaltet werden könnten, erscheint eine materiellrechtliche Verknüpfung der Voraussetzungen des Paragraph 2, Absatz 2, WEG mit der Rechtswirksamkeit einer Zusage nach Paragraph 23, Absatz eins, WEG unentbehrlich. Dabei wird nicht verkannt, dass die Anmerkung des Wohnungseigentums nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG nicht das Recht selbst schafft, sondern nur die Anwartschaft auf einen bestimmten Rang des späteren Bucheintrags.

Eine Prüfung der materiellen Voraussetzung der wirksamen Zusage von Wohnungseigentum scheitert aber im vorliegenden Fall an der Bestimmung des § 2 Abs 2 WEG. Eine Prüfung der materiellen Voraussetzung der wirksamen Zusage von Wohnungseigentum scheitert aber im vorliegenden Fall an der Bestimmung des Paragraph 2, Absatz 2, WEG.

Zusammengefasst gilt daher Folgendes:

Steht eine Liegenschaft im Miteigentum Mehrerer und soll Wohnungseigentum begründet werden, so bedarf eine wirksame Zusage im Sinn des § 23 Abs 1 WEG, die nur von einem der Miteigentümer erteilt wurde, der urkundlichen Zustimmung aller Miteigentümer, damit mit ihr eine Anmerkung im Sinn des § 24 Abs 2 WEG erwirkt werden kann. Steht eine Liegenschaft im Miteigentum Mehrerer und soll Wohnungseigentum begründet werden, so bedarf eine wirksame Zusage im Sinn des Paragraph 23, Absatz eins, WEG, die nur von einem der Miteigentümer erteilt wurde, der urkundlichen Zustimmung aller Miteigentümer, damit mit ihr eine Anmerkung im Sinn des Paragraph 24, Absatz 2, WEG erwirkt werden kann.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E61914 05A02440

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00244.00V.0515.000

Dokumentnummer

JJT_20010515_OGH0002_0050OB00244_00V0000_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