

# TE OGH 2000/12/12 5Ob297/00p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.12.2000

## 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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) Falk S\*\*\*\*\*, und 2.) Mark S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Herbert Frühwirth, öffentlicher Notar in 5010 Salzburg, Imbergstraße Nr. 8, betreffend Eintragungen in der EZ \*\*\*\*\*, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 2. August 2000, AZ 22 R 220/00g, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 4. Mai 2000, TZ 5281/2000, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragsteller sind die Enkel der am 6. 9. 1997 verstorbenen Maria M\*\*\*\*\*, die in EZ \*\*\*\*\* unter B-LNR 8 als Eigentümerin der mit Wohnungseigentum am Objekt W 112 verbundenen 116/4322 Anteile aufscheint. Die Verstorbene hat ihnen - unter verschiedenen Auflagen - letztwillig ihre Eigentumswohnung vermacht.

Nunmehr soll das Eigentum an den genannten Liegenschaftsanteilen für den Erstantragsteller einverleibt und darauf ein Fruchtgenussrecht für Gertrud S\*\*\*\*\* (die Tochter der Erblasserin) sowie ein Vorkaufsrecht für den Zweitantragsteller eingetragen werden.

Die Antragsteller stützten dieses Eintragungsbegehren auf eine Amtsurkunde des Verlassenschaftsgerichtes vom 15. 12. 1997 des Inhalts

"Aufgrund des in der letztwilligen Verfügung vom 20. 9. 1993 (Nachtrag) enthaltenen Vermächtnisses wird bestätigt, daß ob der der Marie M\*\*\*\*\* gehörigen 116/4322 Anteile an der EZ \*\*\*\*\* verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung W 112, \*\*\*\*\* das Eigentumsrecht für Mark S\*\*\*\*\* und Falk S\*\*\*\*\* übertragen werden kann."

sowie auf eine Vereinbarung vom 6. 11. 1997 mit folgenden relevanten Bestimmungen:

"Die beiden Legatäre Mark S\*\*\*\*\* und Falk S\*\*\*\*\* erklären, dieses Legat gemeinsam anzunehmen und treffen aufgrund der Bestimmungen des Österreichischen Wohnungseigentumsgesetzes zur Übernahme der Liegenschaftsanteile folgende Vereinbarung:

- 1) Die 116/4322 Anteile an der EZ \*\*\*\*\*, verbunden mit Wohnungseigentum an W 112, werden zur Eintragung im Grundbuch von Falk S\*\*\*\*\* ins Alleineigentum übernommen.
- 2) Gemäß der testamentarischen Verfügung der Erblasserin Maria M\*\*\*\*\* räumen die beiden Legatäre ihrer Mutter Frau Gertrud S\*\*\*\*\* das Fruchtgenussrecht auf Lebzeiten ob dieser Liegenschaftsanteile ein und erklärt diese ihre ausdrückliche Annahme.
- 3) Nach dem Ableben der Fruchtgenussberechtigten Gertrud S\*\*\*\*\* erklären die beiden Legatäre, sofern die Bedingungen der testamentarischen Verfügungen der verstorbenen Maria M\*\*\*\*\* vorliegen, ihrem Vater Reinhard S\*\*\*\*\* das Fruchtgenussrecht ob diesen Liegenschaftsanteilen einzuräumen und verpflichten sich gleichzeitig nach Ableben ihrer Mutter ohne weiteres eine entsprechende Nachtragsvereinbarung mit ihrem Vater Reinhard S\*\*\*\*\* abzuschließen.
- 4) Die beiden Legatäre bestellen zur Sicherstellung des Fruchtgenussrechtes für Gertrud S\*\*\*\*\* die Liegenschaftsanteile zur Dinglichkeit und erklären ihre ausdrückliche Einwilligung zur grundbücherlichen Einverleibung dieses Fruchtgenussrechtes.
- 5) Bei Wegfall des Fruchtgenussrechtes zugunsten Gertrud S\*\*\*\*\* bzw Reinhard S\*\*\*\*\* durch Ableben oder Verzicht erklären die beiden Legatäre, die Wohnung zu vermieten und die erwarteten Einnahmen gleichteilig aufzuteilen. Aufwendungen, welcher Art auch immer, die die Vermietung des Vertragsgegenstandes nach sich ziehen, sind von beiden zu gleichen Teilen zu bestreiten.
- 6) Im Falle des Verkaufes der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile ist der erzielte Verkaufserlös ebenfalls zwischen den beiden Legatären zu teilen.
- 7) Es steht jedem der beiden Legatäre jederzeit frei dem anderen Berechtigten seinen (außerbücherlichen) Hälfteanteil an den Wohnungseigentumsanteilen zum Kauf anzubieten. Im Streitfall über den Kaufpreis ist im Einvernehmen ein gerichtlich beeedeteten Sachverständigen für das Immobilienwesen zu bestellen, der den Verkehrswert zu ermitteln hat."

Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch mit der Begründung ab, die vorgelegte Vereinbarung enthalte keinen Rechtsgrund für die Übertragung des Eigentumsrechtes des Mark S\*\*\*\*\* am halben Mindestanteil an Falk S\*\*\*\*\*. Nach der Vereinbarung würden im Innenverhältnis beide Legatäre weiterhin Eigentümer des Mindestanteiles bleiben. Gemäß § 8 WEG dürfe der mit Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil außer zur Begründung von Ehegattenwohnungseigentum nicht geteilt werden. Infolge Abweisung des Antrages auf Einverleibung des Eigentumsrechtes können auch die Einverleibung des Fruchtgenussrechtes sowie des Vorkaufsrechtes nicht bewilligt werden. Das Erstgericht wies das Eintragungsgesuch mit der Begründung ab, die vorgelegte Vereinbarung enthalte keinen Rechtsgrund für die Übertragung des Eigentumsrechtes des Mark S\*\*\*\*\* am halben Mindestanteil an Falk S\*\*\*\*\*. Nach der Vereinbarung würden im Innenverhältnis beide Legatäre weiterhin Eigentümer des Mindestanteiles bleiben. Gemäß Paragraph 8, WEG dürfe der mit Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil außer zur Begründung von Ehegattenwohnungseigentum nicht geteilt werden. Infolge Abweisung des Antrages auf Einverleibung des Eigentumsrechtes können auch die Einverleibung des Fruchtgenussrechtes sowie des Vorkaufsrechtes nicht bewilligt werden.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Nach § 94 Abs 1 GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und dürfe eine grundbücherliche Eintragung ua nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Z 3). Das Grundbuchsgericht dürfe dabei seine Entscheidung nur nach dem Grundbuchsstand und den ihm vorliegenden Urkunden fällen. Der Urkundeninhalt müsse nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich sein, er dürfe auch bezüglich der materiell-rechtlichen Fragen keine Zweifel aufkommen lassen (vgl Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht4, E 6 zu § 94 GBG). § 26 Abs 2 GBG bestimme in diesem Zusammenhang, dass die Urkunden, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dienlichen Rechtes handelt, einen gültigen Rechtsgrund enthalten müssen. Nach Paragraph 94, Absatz eins, GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen und dürfe eine grundbücherliche Eintragung ua nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Ziffer 3.). Das Grundbuchsgericht dürfe dabei seine Entscheidung nur nach dem

Grundbuchsstand und den ihm vorliegenden Urkunden fällen. Der Urkundeninhalt müsse nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich sein, er dürfe auch bezüglich der materiell-rechtlichen Fragen keine Zweifel aufkommen lassen (vergleiche Dittrich/Angst/Auer, Grundbuchsrecht<sup>4</sup>, E 6 zu Paragraph 94, GBG). Paragraph 26, Absatz 2, GBG bestimme in diesem Zusammenhang, dass die Urkunden, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dienlichen Rechtes handelt, einen gültigen Rechtsgrund enthalten müssen.

Nach der vorgelegten Amtsurkunde seien die Antragsteller Mark S\*\*\*\*\* und Falk S\*\*\*\*\* Legatäre, denen von der Verstorbenen Marie M\*\*\*\*\* gemeinsam die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zugewendet wurden. Das Vermächtnis an einer Eigentumswohnung gebe - abgesehen vom Vindikationslegat nach § 10 WEG - nur einen schuldrechtlichen Verschaffungsanspruch, wobei es zum sachenrechtlichen Erwerb des Legates noch eines entsprechenden Verfügungsgeschäftes bedürfe, das zwischen dem Nachlass oder dem Erben und dem Vermächtnisnehmer zu Stande kommt (vgl. Welser in Rummel<sup>2</sup>, Rz 7 zu § 647 ABGB). Bei Liegenschaften habe das Verlassenschaftsgericht zur Eintragung in das öffentliche Buch eine Amtsbestätigung auszustellen (§ 178 AußStrG). Als Grundlage für eine Verbücherung durch das Grundbuchsgericht reiche allerdings die vorliegende Amtsurkunde nicht aus, denn in dieser werde unter Hinweis auf das Vermächtnis bestätigt, dass ob der Miteigentumsanteile das Eigentumsrecht für Mark S\*\*\*\*\* und Falk S\*\*\*\*\* eingetragen werden kann. Damit fehle es aber an der genauen Angabe der Person, die das Eigentum übernehmen soll (§ 433 ABGB), wobei eine Eintragung des Eigentumsrechtes für beide Legatäre auf Grund der Unteilbarkeit des mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteiles nach § 8 Abs 1 WEG nicht in Betracht komme. Nach der vorgelegten Amtsurkunde seien die Antragsteller Mark S\*\*\*\*\* und Falk S\*\*\*\*\* Legatäre, denen von der Verstorbenen Marie M\*\*\*\*\* gemeinsam die Miteigentumsanteile an der Liegenschaft zugewendet wurden. Das Vermächtnis an einer Eigentumswohnung gebe - abgesehen vom Vindikationslegat nach Paragraph 10, WEG - nur einen schuldrechtlichen Verschaffungsanspruch, wobei es zum sachenrechtlichen Erwerb des Legates noch eines entsprechenden Verfügungsgeschäftes bedürfe, das zwischen dem Nachlass oder dem Erben und dem Vermächtnisnehmer zu Stande kommt (vergleiche Welser in Rummel<sup>2</sup>, Rz 7 zu Paragraph 647, ABGB). Bei Liegenschaften habe das Verlassenschaftsgericht zur Eintragung in das öffentliche Buch eine Amtsbestätigung auszustellen (Paragraph 178, AußStrG). Als Grundlage für eine Verbücherung durch das Grundbuchsgericht reiche allerdings die vorliegende Amtsurkunde nicht aus, denn in dieser werde unter Hinweis auf das Vermächtnis bestätigt, dass ob der Miteigentumsanteile das Eigentumsrecht für Mark S\*\*\*\*\* und Falk S\*\*\*\*\* eingetragen werden kann. Damit fehle es aber an der genauen Angabe der Person, die das Eigentum übernehmen soll (Paragraph 433, ABGB), wobei eine Eintragung des Eigentumsrechtes für beide Legatäre auf Grund der Unteilbarkeit des mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteiles nach Paragraph 8, Absatz eins, WEG nicht in Betracht komme.

Im Zusammenhang mit der Unteilbarkeit des mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteiles bestimme § 8 Abs 2 WEG, dass das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des Mindestanteiles und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen hat, wenn nach dem Tod des Wohnungseigentümers nach den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehreren Personen, die nicht Ehegatten sind, zufallen würde. Diese Bestimmung gelte nach dem klaren Gesetzeswortlaut nicht nur für mehrere Erben, sondern auch bei der Zuwendung von Wohnungseigentum als Legat an mehrere Personen. Im Zusammenhang mit der Unteilbarkeit des mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteiles bestimme Paragraph 8, Absatz 2, WEG, dass das Verlassenschaftsgericht eine öffentliche Feilbietung des Mindestanteiles und des damit verbundenen Wohnungseigentums durch Versteigerung vorzunehmen hat, wenn nach dem Tod des Wohnungseigentümers nach den Ergebnissen des Verlassenschaftsverfahrens der mit dem Wohnungseigentum verbundene Mindestanteil mehreren Personen, die nicht Ehegatten sind, zufallen würde. Diese Bestimmung gelte nach dem klaren Gesetzeswortlaut nicht nur für mehrere Erben, sondern auch bei der Zuwendung von Wohnungseigentum als Legat an mehrere Personen.

Durch den Ausschluss der Möglichkeit geteilter sachenrechtlicher Zuordnung derselben Eigentumswohnung an mehrere Personen bedürfe es zum sachenrechtlichen Erwerb des Legats einer Vereinbarung der Legatäre, wem der Gegenstand des Legats zufallen soll. Ein derartiges Teilungsübereinkommen bilde sodann zusätzlich zur letztwilligen Verfügung den Rechtsgrund für den Eigentumserwerb durch einen der Legatäre. Kommt es zu dieser Vereinbarung bereits vor Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens, so sei in der Amtsbestätigung nach § 178 AußStrG jener Legatär anzuführen, der in die öffentlichen Bücher als Eigentümer eingetragen werden kann. Durch den Ausschluss der Möglichkeit geteilter sachenrechtlicher Zuordnung derselben Eigentumswohnung an mehrere Personen bedürfe es

zum sachenrechtlichen Erwerb des Legats einer Vereinbarung der Legarate, wem der Gegenstand des Legats zufallen soll. Ein derartiges Teilungsübereinkommen bilde sodann zusätzlich zur letztwilligen Verfügung den Rechtsgrund für den Eigentumserwerb durch einen der Legatäre. Kommt es zu dieser Vereinbarung bereits vor Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens, so sei in der Amtsbestätigung nach Paragraph 178, AußStrG jener Legatar anzuführen, der in die öffentlichen Bücher als Eigentümer eingetragen werden kann.

Der Auffassung des Erstgerichtes sei nun darin beizutreten, dass die bereits vor Ausstellung der Amtsurkunde getroffene Vereinbarung zwischen Mark S\*\*\*\*\* und Falk S\*\*\*\*\* über die den Gegenstand des Legats bildenden Wohnungseigentumsanteile keinen ausreichenden Rechtsgrund für den Erwerb des gesamten Mindestanteiles durch Mark S\*\*\*\*\* gibt. Die sachenrechtliche Zuordnung eines Wohnungseigentumsobjektes könne von den damit verbundenen obligatorischen Ansprüchen nicht getrennt werden. Vertretung und Verwaltung könnten immer nur einer Person zukommen. Ein "außerbücherlicher" Hälfteanteil an den Wohnungseigentumsanteilen, wie dies unter Punkt (II) 7) der Vereinbarung letztlich vorgesehen ist, widerspreche einem auf Erwerb des gesamten Mindestanteiles gerichteten Teilungsübereinkommen. Auch zur Einräumung des Fruchtgenussrechtes könne nur jener Legatar befugt sein, von dem die Miteigentumsanteile ins Alleineigentum übernommen werden. So habe der Oberste Gerichtshof im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 8 Abs 1 WEG ausgesprochen, dass gemeinsames Wohnungseigentum von Brüdern rechtlich ebenso unmöglich sei wie Eigentum an einem bestimmten Anteil des Mindestanteiles, woran die Konstruktion eines "wirtschaftlichen Miteigentums" im Wege einer Treuhandabrede scheitere (MietSlg 50.571). Auf eine derartige Treuhandabrede laufe auch die vorliegende Vereinbarung hinaus, bei der von Falk S\*\*\*\*\* Alleineigentum an den Wohnungseigentumsanteilen lediglich sachenrechtlich nach außen hin erworben werden solle, während es im Innenverhältnis bei "außerbücherlichen" Hälfteanteilen bleibe. Damit fehle es aber am erforderlichen Teilungsübereinkommen unter den beiden Legatären, das einen Rechtstitel für den Erwerb des gesamten Mindestanteiles bilden könne. Der Auffassung des Erstgerichtes sei nun darin beizutreten, dass die bereits vor Ausstellung der Amtsurkunde getroffene Vereinbarung zwischen Mark S\*\*\*\*\* und Falk S\*\*\*\*\* über die den Gegenstand des Legats bildenden Wohnungseigentumsanteile keinen ausreichenden Rechtsgrund für den Erwerb des gesamten Mindestanteiles durch Mark S\*\*\*\*\* gibt. Die sachenrechtliche Zuordnung eines Wohnungseigentumsobjektes könne von den damit verbundenen obligatorischen Ansprüchen nicht getrennt werden. Vertretung und Verwaltung könnten immer nur einer Person zukommen. Ein "außerbücherlicher" Hälfteanteil an den Wohnungseigentumsanteilen, wie dies unter Punkt (römisch II) 7) der Vereinbarung letztlich vorgesehen ist, widerspreche einem auf Erwerb des gesamten Mindestanteiles gerichteten Teilungsübereinkommen. Auch zur Einräumung des Fruchtgenussrechtes könne nur jener Legatar befugt sein, von dem die Miteigentumsanteile ins Alleineigentum übernommen werden. So habe der Oberste Gerichtshof im Zusammenhang mit der Bestimmung des Paragraph 8, Absatz eins, WEG ausgesprochen, dass gemeinsames Wohnungseigentum von Brüdern rechtlich ebenso unmöglich sei wie Eigentum an einem bestimmten Anteil des Mindestanteiles, woran die Konstruktion eines "wirtschaftlichen Miteigentums" im Wege einer Treuhandabrede scheitere (MietSlg 50.571). Auf eine derartige Treuhandabrede laufe auch die vorliegende Vereinbarung hinaus, bei der von Falk S\*\*\*\*\* Alleineigentum an den Wohnungseigentumsanteilen lediglich sachenrechtlich nach außen hin erworben werden solle, während es im Innenverhältnis bei "außerbücherlichen" Hälfteanteilen bleibe. Damit fehle es aber am erforderlichen Teilungsübereinkommen unter den beiden Legatären, das einen Rechtstitel für den Erwerb des gesamten Mindestanteiles bilden könne.

In weiterer Konsequenz komme auch die Einverleibung des zu Gunsten von Gertrud S\*\*\*\*\* bedungenen Fruchtgenussrechtes sowie des Vorkaufsrechtes zu Gunsten von Mark S\*\*\*\*\* nicht in Betracht. Diese Einverleibungen setzten die gleichzeitige Eintragung des Eigentumsrechtes für Falk S\*\*\*\*\* voraus. Verfügungsbefugt über die Miteigentumsanteile seien bis zu diesem Zeitpunkt der ruhende Nachlass bzw die eingetragenen Erben.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass zu den Erfordernissen eines Teilungsübereinkommens im Zusammenhang mit der Bestimmung des § 8 WEG Judikatur fehle. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 260.000,- übersteigt und der Revisionsrekurs zulässig sei. Letzteres wurde damit begründet, dass zu den Erfordernissen eines Teilungsübereinkommens im Zusammenhang mit der Bestimmung des Paragraph 8, WEG Judikatur fehle.

Mit ihrem Revisionsrekurs streben die Antragsteller die Bewilligung ihres Eintragungsbegehrens an. Sie bestreiten zwar

nicht die mangelnde Verbücherungsfähigkeit der vom Verlassenschaftsgericht ausgestellten Amtsbestätigung, meinen aber, dass es den Vermächtnisnehmern möglich sein müsse, auch nach Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens über den ihnen gemeinsam - lediglich außerbücherlich - zugefallenen Mindestanteil zu verfügen. Das sei auch notwendig, weil Vermächtnisnehmer am Verlassenschaftsverfahren üblicher Weise gar nicht beteiligt würden. Die Amtsurkunde sei bei anschließender Veräußerung des Mindestanteils als Zwischenurkunde zu verwenden. Aus ihr ergebe sich der vom Erstgericht vermisste Rechtsgrund für die vorgelegte Vereinbarung, wonach der Erstantragsteller den Mindestanteil alleine ins grundbücherliche Eigentum übernimmt. Den weiteren Vereinbarungen komme lediglich im Innenverhältnis eine obligatorische Wirkung zu; nur außerbücherlich werde das Mindesteigentum von den beiden Antragstellern gemeinsam verwaltet.

Dieser Revisionsrekurs ist zulässig, jedoch aus folgenden Erwägungen nicht berechtigt:

### **Rechtliche Beurteilung**

Um in den grundbücherlichen Besitz einer vermachten Liegenschaft zu gelangen, hat der Vermächtnisnehmer - von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen abgesehen - dem Grundbuchsgericht entweder einen die Übereignung dokumentierenden Vertrag mit dem Nachlass bzw dem eingetragenen Erben des verstorbenen Liegenschaftseigentümers, eine Amtsbestätigung des Verlassenschaftsgerichtes, wonach er als Eigentümer eingetragen werden kann, oder ein den Nachlass bzw den Erben zur Herausgabe der vermachten Liegenschaft verpflichtendes Urteil vorzulegen (Welser in Rummel<sup>2</sup>, Rz 7 und 8 zu § 648 ABGB). Handelt es sich bei der vermachten Sache um einen mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteil, ist daneben das Teilungsverbot des § 8 Abs 1 WEG zu beachten, wonach - außer im Fall von Ehegattenwohnungseigentum - nur eine Person bücherlicher Eigentümer sein kann. Die als Eintragungsgrundlage dienende Urkunde darf daher die sachenrechtliche Zuordnung des Eigentums - sieht man wiederum vom hier nicht vorliegenden Fall des Ehegattenwohnungseigentums ab - nur an eine Person vornehmen, und zwar, wie das Rekursgericht mit dem Hinweis auf § 433 ABGB und § 94 Abs 1 Z 3 GBG zutreffend bemerkte, in eindeutiger Weise. Um in den grundbücherlichen Besitz einer vermachten Liegenschaft zu gelangen, hat der Vermächtnisnehmer - von hier nicht in Betracht kommenden Ausnahmen abgesehen - dem Grundbuchsgericht entweder einen die Übereignung dokumentierenden Vertrag mit dem Nachlass bzw dem eingetragenen Erben des verstorbenen Liegenschaftseigentümers, eine Amtsbestätigung des Verlassenschaftsgerichtes, wonach er als Eigentümer eingetragen werden kann, oder ein den Nachlass bzw den Erben zur Herausgabe der vermachten Liegenschaft verpflichtendes Urteil vorzulegen (Welser in Rummel<sup>2</sup>, Rz 7 und 8 zu Paragraph 648, ABGB). Handelt es sich bei der vermachten Sache um einen mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteil, ist daneben das Teilungsverbot des Paragraph 8, Absatz eins, WEG zu beachten, wonach - außer im Fall von Ehegattenwohnungseigentum - nur eine Person bücherlicher Eigentümer sein kann. Die als Eintragungsgrundlage dienende Urkunde darf daher die sachenrechtliche Zuordnung des Eigentums - sieht man wiederum vom hier nicht vorliegenden Fall des Ehegattenwohnungseigentums ab - nur an eine Person vornehmen, und zwar, wie das Rekursgericht mit dem Hinweis auf Paragraph 433, ABGB und Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG zutreffend bemerkte, in eindeutiger Weise.

Im gegenständlichen Fall wurde dem Grundbuchsgericht von den drei für eine Verbücherung des Eigentums des Erstantragstellers in Frage kommenden Urkunden eine Amtsurkunde des Verlassenschaftsgerichtes vorgelegt, die sich, wie die Rechtsmittelwerber selbst zugestehen, nicht als Eintragungsgrundlage eignet, weil sie bestätigt, dass beide Antragsteller gemeinsam als Eigentümer des mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteils der Erblasserin eingetragen werden können oder zumindest diese Auslegung zulässt. Diese Unvereinbarkeit mit der zwingenden Vorschrift des § 8 Abs 1 WEG meinen die Antragsteller durch die Vorlage einer Teilungs- und Verichtsvereinbarung ausräumen zu können, wonach das bücherliche Alleineigentum am fraglichen Liegenschaftsanteil der Erstantragsteller übernimmt, doch hätte diese schon im Zuge der Verlassenschaftsabhandlung dem Verlassenschaftsgericht vorgelegt werden müssen, um eine allein auf den Erstantragsteller lautende und damit verbücherungsfähige Amtsbestätigung nach § 178 AußStrG zu erwirken. Die von den Revisionsrekurswerbern reklamierte Möglichkeit einer nachträglichen "Teilung außerbücherlichen Eigentums" in verbücherungsfähiger Form scheidet aus. Abgesehen davon, dass die Antragsteller als bloße Vermächtnisnehmer gar kein Eigentum erworben haben, über das sie verfügen können, bleibt dem Verlassenschaftsgericht nach § 8 Abs 2 WEG, der analog auch für Vermächtnisse gilt (Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 22 zu § 8), nur die Möglichkeit der öffentlichen Feilbietung eines mehreren Personen zufallenden mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteils,

wenn die Ergebnisse des Verlassenschaftsverfahrens - etwa auf Grund einer vor der Einantwortung abgeschlossenen Teilungsvereinbarung - keine dem § 8 Abs 1 bzw dem § 9 WEG entsprechende sachenrechtliche Zuordnung des Mindestanteils zulassen. Im gegenständlichen Fall wurde dem Grundbuchsgericht von den drei für eine Verbücherung des Eigentums des Erstantragstellers in Frage kommenden Urkunden eine Amtsurkunde des Verlassenschaftsgerichtes vorgelegt, die sich, wie die Rechtsmittelwerber selbst zugestehen, nicht als Eintragungsgrundlage eignet, weil sie bestätigt, dass beide Antragsteller gemeinsam als Eigentümer des mit Wohnungseigentum verbundenen Liegenschaftsanteils der Erblasserin eingetragen werden können oder zumindest diese Auslegung zulässt. Diese Unvereinbarkeit mit der zwingenden Vorschrift des Paragraph 8, Absatz eins, WEG meinen die Antragsteller durch die Vorlage einer Teilungs- und Verzichtsvereinbarung ausräumen zu können, wonach das bücherliche Alleineigentum am fraglichen Liegenschaftsanteil der Erstantragsteller übernimmt, doch hätte diese schon im Zuge der Verlassenschaftsabhandlung dem Verlassenschaftsgericht vorgelegt werden müssen, um eine allein auf den Erstantragsteller lautende und damit verbücherungsfähige Amtsbestätigung nach Paragraph 178, AußStrG zu erwirken. Die von den Revisionsrekurswerbern reklamierte Möglichkeit einer nachträglichen "Teilung außerbücherlichen Eigentums" in verbücherungsfähiger Form scheidet aus. Abgesehen davon, dass die Antragsteller als bloße Vermächtnisnehmer gar kein Eigentum erworben haben, über das sie verfügen können, bleibt dem Verlassenschaftsgericht nach Paragraph 8, Absatz 2, WEG, der analog auch für Vermächtnisse gilt (Faistenberger/Barta/Call, Kommentar zum WEG 1975, Rz 22 zu Paragraph 8,), nur die Möglichkeit der öffentlichen Feilbietung eines mehreren Personen zufallenden mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteils, wenn die Ergebnisse des Verlassenschaftsverfahrens - etwa auf Grund einer vor der Einantwortung abgeschlossenen Teilungsvereinbarung - keine dem Paragraph 8, Absatz eins, bzw dem Paragraph 9, WEG entsprechende sachenrechtliche Zuordnung des Mindestanteils zulassen.

Auch als Zwischenurkunde iSd § 22 GBG kommt die gegenständliche Amtsbestätigung entgegen der Rechtsansicht der Revisionsrekurswerber nicht in Betracht. Eine solche Zwischenurkunde müsste, auch wenn darauf verzichtet wurde, die darin verbriefte Übertragung bücherlicher Rechte eintragen zu lassen, allen Erfordernissen einer Grundbuchsurkunde genügen, also eine Eintragung des Zwischenerwerbers ermöglichen (Hofmeister, Die Grundsätze des Liegenschaftserwerbs, 335; derselbe in NZ 1984, 203; 10 ObS 228/90; RPfISlG 2436; vgl auch RPfISlG 2485; NZ 2000, 25/456). Diese Voraussetzung erfüllt die Amtsbestätigung wie erwähnt nicht. Auch als Zwischenurkunde iSd Paragraph 22, GBG kommt die gegenständliche Amtsbestätigung entgegen der Rechtsansicht der Revisionsrekurswerber nicht in Betracht. Eine solche Zwischenurkunde müsste, auch wenn darauf verzichtet wurde, die darin verbriefte Übertragung bücherlicher Rechte eintragen zu lassen, allen Erfordernissen einer Grundbuchsurkunde genügen, also eine Eintragung des Zwischenerwerbers ermöglichen (Hofmeister, Die Grundsätze des Liegenschaftserwerbs, 335; derselbe in NZ 1984, 203; 10 ObS 228/90; RPfISlG 2436; vergleiche auch RPfISlG 2485; NZ 2000, 25/456). Diese Voraussetzung erfüllt die Amtsbestätigung wie erwähnt nicht.

Zu bemerken bleibt, dass die Revisionsrekurswerber gar nicht in Abrede stellen, die mangelnde Verbücherungsfähigkeit des Eigentums des Erstantragstellers verhindere auch eine Eintragung des von diesem eingeräumten Fruchtgenuss- und Vorkaufsrechtes.

Zu Recht haben daher die Vorinstanzen das Eintragungsbegehren der Antragsteller zur Gänze abgewiesen.

Der Erstantragsteller wird seinen Eigentumverschaffungsanspruch gegen den eingeworteten Erben durchzusetzen haben.

#### **Anmerkung**

E60565 05A02970

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

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00297.00P.1212.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20001212\_OGH0002\_0050OB00297\_00P0000\_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)