

TE OGH 2025/11/20 5Ob139/25i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers C*, vertreten durch Ankershofen – Goßs – Hinteregger Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Eintragungen ob der Liegenschaft EZ *, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Juni 2025, AZ 47 R 64/25x, den

Beschluss

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller beehrte die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz gemäß § 56 Abs 1 letzter Satz WEG. An diesem Abstellplatz sei im Jahr 2001 Zubehör-Wohnungseigentum begründet worden und der Nutzwert ergebe sich zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung. Die im Grundbuch als Eigentümerin einverleibte GmbH habe den Abstellplatz zusammen mit dem Mindestanteil verbunden mit Wohnungseigentum an einer Wohnung an zwei Eigentümerpartner verkauft und sich vertraglich verpflichtet, den Stellplatz „umgehend zu parifizieren“. Im Jahr 2008 hätten die Eigentümerpartner die Mindestanteile (Wohnung) samt Kfz-Abstellplatz dem nunmehrigen Antragsteller verkauft und ihm den Anspruch auf Begründung von (gesondertem) Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz gegenüber der GmbH abgetreten. Die aufgrund der genannten Verträge geschuldete Begründung von Wohnungseigentum am genannten Kfz-Stellplatz zugunsten des Antragstellers werde mit dem vorgelegten Anerkenntnisvertrag vom 5. November 2024 „vertraglich und grundbücherlich umgesetzt“. [1] Der Antragsteller beehrte die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum an einem Kfz-Abstellplatz gemäß Paragraph 56, Absatz eins, letzter Satz WEG. An diesem Abstellplatz sei im Jahr 2001 Zubehör-Wohnungseigentum begründet worden und der Nutzwert ergebe sich zweifelsfrei aus der früheren Nutzwertermittlung. Die im Grundbuch als Eigentümerin einverleibte GmbH habe den Abstellplatz zusammen mit dem Mindestanteil verbunden mit Wohnungseigentum an einer Wohnung an zwei Eigentümerpartner verkauft und sich vertraglich verpflichtet, den Stellplatz „umgehend zu parifizieren“. Im Jahr 2008 hätten die Eigentümerpartner die Mindestanteile (Wohnung) samt Kfz-Abstellplatz dem nunmehrigen Antragsteller verkauft und ihm den Anspruch auf Begründung von (gesondertem)

Wohnungseigentum am Kfz-Abstellplatz gegenüber der GmbH abgetreten. Die aufgrund der genannten Verträge geschuldete Begründung von Wohnungseigentum am genannten Kfz-Stellplatz zugunsten des Antragstellers werde mit dem vorgelegten Anerkenntnisvertrag vom 5. November 2024 „vertraglich und grundbücherlich umgesetzt“.

[2] Das Erstgericht wies den Antrag mit dem Hinweis darauf ab, dass grundbuchsfähige Urkunden fehlten, um den Übergang des Eigentums von der intabulierten Eigentümerin auf den Antragsteller überprüfen zu können.

[3] Das Rekursgericht gab dem Rekurs dagegen nicht Folge.

[4] Der Antragsteller habe mit seinem Antrag die beiden Kaufverträge für die Zwischenerwerbungen nicht vorgelegt und dies auch nicht in seinem Rekurs nachgeholt. Der dem Antrag beigelegte Anerkenntnisvertrag enthalte (nur) ein deklaratives Anerkenntnis der (noch einverleibten) GmbH, weil ein Streit oder Zweifel am Eigentumsrecht nicht bestanden habe.

Rechtliche Beurteilung

[5] Der außerordentliche Revisionsrekurs dagegen zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[6] 1.1 Grundsätzlich hindern die §§ 21 und 94 GBG im Grundbuchverkehr jede Bedachtnahme auf die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, solange sie nicht im Grundbuch ihren Niederschlag gefunden haben (RS0011313). Davon macht § 22 GBG nur scheinbar eine Ausnahme, nach dessen ersten Satz der letzte Übernehmer unter Nachweis seiner Vormänner verlangen kann, dass die bürgerliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen wird, wenn eine Liegenschaft oder ein bürgerliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden ist. Für die Anwendbarkeit des § 22 GBG ist eine geschlossene Kette von Urkunden erforderlich, aus welchen zu ersehen ist, dass der bürgerliche Vormann (§ 21 GBG) seine Rechte an jene Vormänner übertragen hat, von denen nunmehr der neue Erwerber seine Rechte ableitet. Der letzte Übernehmer kann seine Rechte daher im Grundbuch eintragen lassen, wenn der Rechtserwerb bis zum unmittelbaren bürgerlichen Vormann durch eintragungsfähige Urkunden nachgewiesen ist (RS0060710) und jeder der „Vormänner“ des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfügt, die das Gesetz für die Einverleibung fordert (RS0060662). Es handelt sich insoweit nicht um eine Einschränkung des Eintragungsgrundsatzes oder die Anerkennung von außerbücherlichem Rechtserwerb, sondern um den Entfall überflüssiger Einverleibungen, die sogleich wieder durch eine Einverleibung ihrer Löschung gegenstandslos würden (RS0107463 [T3]). [6] 1.1 Grundsätzlich hindern die Paragraphen 21 und 94 GBG im Grundbuchverkehr jede Bedachtnahme auf die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse, solange sie nicht im Grundbuch ihren Niederschlag gefunden haben (RS0011313). Davon macht Paragraph 22, GBG nur scheinbar eine Ausnahme, nach dessen ersten Satz der letzte Übernehmer unter Nachweis seiner Vormänner verlangen kann, dass die bürgerliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen wird, wenn eine Liegenschaft oder ein bürgerliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbücherlich übertragen worden ist. Für die Anwendbarkeit des Paragraph 22, GBG ist eine geschlossene Kette von Urkunden erforderlich, aus welchen zu ersehen ist, dass der bürgerliche Vormann (Paragraph 21, GBG) seine Rechte an jene Vormänner übertragen hat, von denen nunmehr der neue Erwerber seine Rechte ableitet. Der letzte Übernehmer kann seine Rechte daher im Grundbuch eintragen lassen, wenn der Rechtserwerb bis zum unmittelbaren bürgerlichen Vormann durch eintragungsfähige Urkunden nachgewiesen ist (RS0060710) und jeder der „Vormänner“ des Einzutragenden über alle Eintragungsunterlagen verfügt, die das Gesetz für die Einverleibung fordert (RS0060662). Es handelt sich insoweit nicht um eine Einschränkung des Eintragungsgrundsatzes oder die Anerkennung von außerbücherlichem Rechtserwerb, sondern um den Entfall überflüssiger Einverleibungen, die sogleich wieder durch eine Einverleibung ihrer Löschung gegenstandslos würden (RS0107463 [T3]).

[7] 1.2 In der Begründung der angefochtenen Entscheidung hat das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass der Antragsteller weder mit seinem Antrag noch mit seinem Rechtsmittel eintragungsfähige Urkunden über den verbücherungsfähigen Erwerb des einzutragenden Rechts für die beiden Zwischenerwerbungen vorgelegt und daher die Kette von Übertragungsakten nicht urkundlich nachgewiesen habe. Diese Beurteilung entspricht der Rechtslage und ist nicht korrekturbedürftig.

[8] 2. Soweit sich der Antragsteller gegen die Ausführungen des Rekursgerichts zum Inhalt des dem Antrag beigelegten Anerkenntnisvertrags wendet, zeigt er ebenfalls weder eine Fehlbeurteilung noch eine erhebliche Rechtsfrage auf: Die (allenfalls) vertraglich übernommene Verpflichtung der bürgerlichen Eigentümerin gegenüber ihren Käufern (die in der Folge ihrerseits die Mindestanteile dem Antragsteller verkauften), „umgehend“ am Kfz-

Abstellplatz getrenntes Wohnungseigentum zu begründen, die durch das „Anerkenntnis“ erfüllt werden soll, bildet keinen Rechtsgrund für den Eigentumserwerb des Antragstellers (§ 26 Abs 2 GBG). Sie hat auch keine Bedeutung für die hier nicht erfüllte Voraussetzung des urkundlichen Nachweises der beiden Erwerbsvorgänge für die beantragte „Sprungeintragung“. Auf die Frage, ob der vorgelegte Vertrag mit der GmbH ein konstitutives oder ein bloß deklaratives Anerkenntnis enthält, kommt es daher im vorliegenden Fall nicht an. [8] 2. Soweit sich der Antragsteller gegen die Ausführungen des Rekursgerichts zum Inhalt des dem Antrag beigelegten Anerkenntnisvertrags wendet, zeigt er ebenfalls weder eine Fehlbeurteilung noch eine erhebliche Rechtsfrage auf: Die (allenfalls) vertraglich übernommene Verpflichtung der bürgerlichen Eigentümerin gegenüber ihren Käufern (die in der Folge ihrerseits die Mindestanteile dem Antragsteller verkauften), „umgehend“ am Kfz-Abstellplatz getrenntes Wohnungseigentum zu begründen, die durch das „Anerkenntnis“ erfüllt werden soll, bildet keinen Rechtsgrund für den Eigentumserwerb des Antragstellers (Paragraph 26, Absatz 2, GBG). Sie hat auch keine Bedeutung für die hier nicht erfüllte Voraussetzung des urkundlichen Nachweises der beiden Erwerbsvorgänge für die beantragte „Sprungeintragung“. Auf die Frage, ob der vorgelegte Vertrag mit der GmbH ein konstitutives oder ein bloß deklaratives Anerkenntnis enthält, kommt es daher im vorliegenden Fall nicht an.

[9] 3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [9] 3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E146194

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00139.25I.1120.000

Im RIS seit

18.12.2025

Zuletzt aktualisiert am

18.12.2025

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