

TE OGH 2016/7/11 5Ob101/16p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.07.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin C***** P*****, vertreten durch Dr. Hans Peter Raab, öffentlicher Notar in Ried im Innkreis, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Ried im Innkreis als Rekursgericht vom 31. März 2016, AZ 14 R 22/16k, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Schärding vom 27. Jänner 2016, TZ 4378/2015, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin C***** P*****, vertreten durch Dr. Hans Peter Raab, öffentlicher Notar in Ried im Innkreis, wegen Einverleibung des Eigentumsrechts, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Ried im Innkreis als Rekursgericht vom 31. März 2016, AZ 14 R 22/16k, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Schärding vom 27. Jänner 2016, TZ 4378 aus 2015,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Ob der Liegenschaft EZ 1065 KG ***** ist Wohnungseigentum begründet. Die am 20. 4. 2015 verstorbene G***** P***** war Eigentümerin von 431/20.000-stel und 243/20.000-stel Anteilen an dieser Liegenschaft. Diese Miteigentumsanteile repräsentieren jeweils die Hälfte des Mindestanteils, mit dem Wohnungseigentum an den Objekten W 6/II und W 5/II verbunden ist. Die Antragstellerin ist die Tochter der Verstorbenen. Eigentümerin der weiteren halben Mindestanteile ist I***** S*****. Die Verbindung der Anteile gemäß § 5 Abs 3 und § 13 Abs 3 WEG ist angemerkt; bei diesen Anteilen ist jeweils ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB zugunsten von H***** und A***** D***** eingetragen.Ob der Liegenschaft EZ 1065 KG ***** ist Wohnungseigentum begründet. Die am 20. 4. 2015 verstorbene G***** P***** war Eigentümerin von 431/20.000-stel und 243/20.000-stel Anteilen an dieser Liegenschaft. Diese Miteigentumsanteile repräsentieren jeweils die Hälfte des Mindestanteils, mit dem Wohnungseigentum an den Objekten W 6/II und W 5/II verbunden ist. Die Antragstellerin ist die Tochter der Verstorbenen. Eigentümerin der weiteren halben Mindestanteile ist I***** S*****. Die Verbindung der Anteile gemäß Paragraph 5, Absatz 3 und Paragraph 13, Absatz 3, WEG ist angemerkt; bei diesen Anteilen ist jeweils ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Paragraph 364 c, ABGB zugunsten von H***** und A***** D***** eingetragen.

Im Verlassenschaftsverfahren nach G***** P***** wurde ob deren Anteilen an den Mindestanteilen zwischen der überlebenden Eigentümerpartnerin und der Antragstellerin eine Vereinbarung nach § 14 Abs 1 Z 2 WEG geschlossen, nach der das Eigentumsrecht an den Anteilen der Verstorbenen für die Antragstellerin einverleibt und die Verbindung gemäß § 5 Abs 3 iVm § 13 Abs 3 WEG angemerkt werden soll. Im Verlassenschaftsverfahren nach G***** P***** wurde ob deren Anteilen an den Mindestanteilen zwischen der überlebenden Eigentümerpartnerin und der Antragstellerin eine Vereinbarung nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WEG geschlossen, nach der das Eigentumsrecht an den Anteilen der Verstorbenen für die Antragstellerin einverleibt und die Verbindung gemäß Paragraph 5, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 13, Absatz 3, WEG angemerkt werden soll.

Unter Vorlage einer Amtsbestätigung gemäß § 182 Abs 3 AußStrG des Verlassenschaftsgerichts und einer Information zum Einheitswert begehrte die Antragstellerin die Einverleibung ihres Eigentumsrechts an den halben Mindestanteilen der Objekte W 6/II und W 5/II und jeweils die Anmerkung der Verbindung gemäß § 5 Abs 3 iVm § 13 Abs 3 WEG. Unter Vorlage einer Amtsbestätigung gemäß Paragraph 182, Absatz 3, AußStrG des Verlassenschaftsgerichts und einer Information zum Einheitswert begehrte die Antragstellerin die Einverleibung ihres Eigentumsrechts an den halben Mindestanteilen der Objekte W 6/II und W 5/II und jeweils die Anmerkung der Verbindung gemäß Paragraph 5, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 13, Absatz 3, WEG.

Das Erstgericht wies das Begehren unter Verweis auf das einverlebte Belastungs- und Veräußerungsverbot ab. Zwar ginge dieses Verbot nicht auf die Erben über, weswegen es ob den halben Mindestanteilen der Antragstellerin gegenstandslos und von Amts wegen zu löschen sei, doch bliebe das Verbot an den halben Mindestanteilen der Eigentümerpartnerin aufrecht. Somit wären die Anteile am halben Mindestanteil gemäß § 13 Abs 2 WEG verschieden belastet, weswegen der begehrten Einverleibung ein Eintragungshindernis gemäß § 94 Abs 1 Z 1 GBG entgegenstünde. Das Erstgericht wies das Begehren unter Verweis auf das einverlebte Belastungs- und Veräußerungsverbot ab. Zwar ginge dieses Verbot nicht auf die Erben über, weswegen es ob den halben Mindestanteilen der Antragstellerin gegenstandslos und von Amts wegen zu löschen sei, doch bliebe das Verbot an den halben Mindestanteilen der Eigentümerpartnerin aufrecht. Somit wären die Anteile am halben Mindestanteil gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WEG verschieden belastet, weswegen der begehrten Einverleibung ein Eintragungshindernis gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins, GBG entgegenstünde.

Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragstellerin nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage, ob eine ungleiche Belastung der Mindestanteile am Wohnungseigentum ein Eintragungshindernis im Sinne des § 94 GBG darstelle, keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege. Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragstellerin nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil zur Frage, ob eine ungleiche Belastung der Mindestanteile am Wohnungseigentum ein Eintragungshindernis im Sinne des Paragraph 94, GBG darstelle, keine höchstgerichtliche Judikatur vorliege.

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

In ihrem Revisionsrekurs macht die Antragstellerin neben der vom Rekursgericht als erheblich erachteten Rechtsfrage zusammengefasst geltend, aus dem Verbot der ungleichen Belastung von halben Mindestanteilen gemäß § 13 Abs 2 WEG sei abzuleiten, dass das Belastungs- und Veräußerungsverbot mit dem Tod der Eigentümerpartnerin erloschen sei, sofern ein solches Verbot überhaupt als Belastung in Sinne der genannten Gesetzesstelle anzusehen sei. In ihrem Revisionsrekurs macht die Antragstellerin neben der vom Rekursgericht als erheblich erachteten Rechtsfrage zusammengefasst geltend, aus dem Verbot der ungleichen Belastung von halben Mindestanteilen gemäß Paragraph 13, Absatz 2, WEG sei abzuleiten, dass das Belastungs- und Veräußerungsverbot mit dem Tod der Eigentümerpartnerin erloschen sei, sofern ein solches Verbot überhaupt als Belastung in Sinne der genannten Gesetzesstelle anzusehen sei.

Rechtliche Beurteilung

Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Die

Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind (§ 2 Abs 10 WEG). Sie trat mit dem WEG 2002 an die Stelle des Ehegatten-Wohnungseigentums und ermöglicht es zwei natürlichen Personen, deren Miteigentumsanteile je

dem halben Mindestanteil entsprechen, unabhängig von einer Ehegemeinschaft oder eingetragenen Partnerschaft als Eigentümerpartnerschaft ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind (Paragraph 2, Absatz 10, WEG). Sie trat mit dem WEG 2002 an die Stelle des Ehegatten-Wohnungseigentums und ermöglicht es zwei natürlichen Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, unabhängig von einer Ehegemeinschaft oder eingetragenen Partnerschaft als

Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum zu erwerben (§ 5 Abs 1 WEG). Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum zu erwerben (Paragraph 5, Absatz eins, WEG).

2. Bereits die Vorinstanzen haben zutreffend darauf verwiesen, dass nach § 13 Abs 2 WEG die Anteile der Eigentümerpartner an den Mindestanteilen nicht verschieden belastet sein dürfen. Die Anteile der Partner am Mindestanteil dürfen nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden (§ 13 Abs 3 erster Satz WEG), sodass die verbundenen Anteile zwingend ein gleiches rechtliches Schicksal haben (2. Bereits die Vorinstanzen haben zutreffend darauf verwiesen, dass nach Paragraph 13, Absatz 2, WEG die Anteile der Eigentümerpartner an den Mindestanteilen nicht verschieden belastet sein dürfen. Die Anteile der Partner am Mindestanteil dürfen nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden (Paragraph 13, Absatz 3, erster Satz WEG), sodass die verbundenen Anteile zwingend ein gleiches rechtliches Schicksal haben (

5 Ob 282/08v = RIS-Justiz RS0011317 [T1]). Liegt eine Belastung vor, so muss diese nicht nur gleichartig, sondern sowohl sachlich, als auch personell ident sein (Zu § 9 Abs 1 WEG 1975: RIS-Justiz RS0082807; vgl auch Gantner-Doshi in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 13 WEG Rz 10). 5 Ob 282/08v = RIS-Justiz RS0011317 [T1]). Liegt eine Belastung vor, so muss diese nicht nur gleichartig, sondern sowohl sachlich, als auch personell ident sein (Zu Paragraph 9, Absatz eins, WEG 1975: RIS-Justiz RS0082807; vergleiche auch Gantner-Doshi in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 13 WEG Rz 10).

3.1 Der Grundsatz, dass die Anteile am Mindestanteil nicht verschieden belastet sein dürfen, galt gemäß § 9 Abs 1 WEG 1975 bereits für das Ehegatten-Wohnungseigentum und sollte ebenfalls die Grundlage für ein gleiches rechtliches Schicksal der verbundenen Anteile schaffen (5 Ob 99/90; 3 Ob 296/00a; vgl auch RIS-Justiz RS0035415; Faistenberger/Barta/Call, WEG 3.1 Der Grundsatz, dass die Anteile am Mindestanteil nicht verschieden belastet sein dürfen, galt gemäß Paragraph 9, Absatz eins, WEG 1975 bereits für das Ehegatten-Wohnungseigentum und sollte ebenfalls die Grundlage für ein gleiches rechtliches Schicksal der verbundenen Anteile schaffen (5 Ob 99/90; 3 Ob 296/00a; vergleiche auch RIS-Justiz RS0035415; Faistenberger/Barta/Call, WEG

1975 § 9 Rz 28). Der Oberste Gerichtshof hat daher bereits zur Rechtslage vor dem WEG 2002 judiziert, dass infolge des Verbots, Anteile [Anm: von Ehegatten] am Mindestanteil verschieden zu belasten, ein (dort: wechselseitiges) Belastungs- und Veräußerungsverbot immer nur als Ganzes Bestand haben oder unwirksam sein kann (5 Ob 65/00w; 5 Ob 196/00k; vgl auch Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 13 WEG Rz 7). 1975 Paragraph 9, Rz 28). Der Oberste Gerichtshof hat daher bereits zur Rechtslage vor dem WEG 2002 judiziert, dass infolge des Verbots, Anteile [Anm: von Ehegatten] am Mindestanteil verschieden zu belasten, ein (dort: wechselseitiges) Belastungs- und Veräußerungsverbot immer nur als Ganzes Bestand haben oder unwirksam sein kann (5 Ob 65/00w; 5 Ob 196/00k; vergleiche auch Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 13, WEG Rz 7).

3.2 Mit der Einführung der Eigentümerpartnerschaft durch das WEG 2002 wurde der Grundsatz, dass die Anteile am Mindestanteil nicht getrennt belastet werden dürfen, unverändert übernommen, sodass auf die zum Ehegatten-Wohnungseigentum ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden kann. Damit besteht entgegen der Ansicht der Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs kein Zweifel daran, dass ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB eine Belastung im Sinne des § 13 Abs 2 und Abs 3 erster Satz WEG darstellt. 3.2 Mit der Einführung der Eigentümerpartnerschaft durch das WEG 2002 wurde der Grundsatz, dass die Anteile am Mindestanteil nicht getrennt belastet werden dürfen, unverändert übernommen, sodass auf die zum Ehegatten-Wohnungseigentum ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden kann. Damit besteht entgegen der Ansicht der Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs kein Zweifel daran, dass ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Paragraph 364 c, ABGB eine Belastung im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2 und Absatz 3, erster Satz WEG darstellt.

4.1 Ein nach § 364c ABGB unter Nachweis der Angehörigeneigenschaft verbüchertes Belastungs- und

Veräußerungsverbot bewirkt grundsätzlich – sofern keine Zustimmung des Berechtigten vorliegt oder dieser selbst eine Eintragung beantragt – eine allgemeine Grundbuchsperre für sämtliche rechtsgeschäftlich oder zwangsweise begehrten, vom Verbot erfassten Eintragungen (RIS-Justiz RS0002595; 5 Ob 196/11a; Eccher/Riss in KBB4 § 364c ABGB Rz 7). Dem Verbot widersprechende Eintragungen sind unwirksam (Höller in Kodek, Grundbuchsrecht § 9 Rz 90 mwN).4.1 Ein nach Paragraph 364 c, ABGB unter Nachweis der Angehörigeneigenschaft verbüchertes Belastungs- und Veräußerungsverbot bewirkt grundsätzlich – sofern keine Zustimmung des Berechtigten vorliegt oder dieser selbst eine Eintragung beantragt – eine allgemeine Grundbuchsperre für sämtliche rechtsgeschäftlich oder zwangsweise begehrten, vom Verbot erfassten Eintragungen (RIS-Justiz RS0002595; 5 Ob 196/11a; Eccher/Riss in KBB4 Paragraph 364 c, ABGB Rz 7). Dem Verbot widersprechende Eintragungen sind unwirksam (Höller in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 9, Rz 90 mwN).

4.2 Nach herrschender Ansicht erlischt ein solches Verbot mit dem Tod des Verbotsbelasteten sofort und nicht erst mit der Einantwortung von dessen Nachlass (vgl 5 Ob 55/05g mwN; RIS-Justiz RS0010719 [T3; T4], RS0010723 [T6]; vgl auch RS0010805 [T2; T3]; Höller aaO § 9 GBG Rz 91) und kann daher aufgrund einer Urkunde über den Todesnachweis gelöscht werden (RIS-Justiz RS0011974).4.2 Nach herrschender Ansicht erlischt ein solches Verbot mit dem Tod des Verbotsbelasteten sofort und nicht erst mit der Einantwortung von dessen Nachlass vergleiche 5 Ob 55/05g mwN; RIS-Justiz RS0010719 [T3; T4], RS0010723 [T6]; vergleiche auch RS0010805 [T2; T3]; Höller aaO Paragraph 9, GBG Rz 91) und kann daher aufgrund einer Urkunde über den Todesnachweis gelöscht werden (RIS-Justiz RS0011974).

5.1 Besteht – wie hier – eine Eigentümerpartnerschaft und ist an den Anteilen am Mindestanteil jeweils ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten Dritter einverleibt, kann mit Blick auf § 13 Abs 2 und Abs 3 WEG daraus jedoch nicht abgeleitet werden, wie die Antragstellerin in ihrem Rechtsmittel meint, dass mit dem Ableben einer der belasteten Eigentümerpartnerinnen das Verbot am gesamten Mindestanteil gegenstandslos wird und erlischt.5.1 Besteht – wie hier – eine Eigentümerpartnerschaft und ist an den Anteilen am Mindestanteil jeweils ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten Dritter einverleibt, kann mit Blick auf Paragraph 13, Absatz 2 und Absatz 3, WEG daraus jedoch nicht abgeleitet werden, wie die Antragstellerin in ihrem Rechtsmittel meint, dass mit dem Ableben einer der belasteten Eigentümerpartnerinnen das Verbot am gesamten Mindestanteil gegenstandslos wird und erlischt.

5.2 Für das Ableben eines Eigentumspartners regelt § 14 WEG das Schicksal von dessen halbem Mindestanteil. Danach geht der auf den verstorbenen Eigentumspartner entfallende Mindestanteil von Gesetzes wegen unmittelbar mit dem Tod in das Eigentum des überlebenden Teils über, es sei denn, es existiert, was hier nicht der Fall ist, eine schriftliche Vereinbarung im Sinne des § 14 Abs 5 WEG über das Schicksal des Mindestanteils. Nur in diesem Fall wäre der Eigentumserwerb des überlebenden Partners subsidiär (Gantner-Doshi aaO § 14 WEG Rz 3).5.2 Für das Ableben eines Eigentumspartners regelt Paragraph 14, WEG das Schicksal von dessen halbem Mindestanteil. Danach geht der auf den verstorbenen Eigentumspartner entfallende Mindestanteil von Gesetzes wegen unmittelbar mit dem Tod in das Eigentum des überlebenden Teils über, es sei denn, es existiert, was hier nicht der Fall ist, eine schriftliche Vereinbarung im Sinne des Paragraph 14, Absatz 5, WEG über das Schicksal des Mindestanteils. Nur in diesem Fall wäre der Eigentumserwerb des überlebenden Partners subsidiär (Gantner-Doshi aaO Paragraph 14, WEG Rz 3).

5.3 Die Akkreszenz in das Eigentum des Überlebenden nach § 14 Abs 1 Z 1 WEG erfolgt unmittelbar, ohne dass es eines besonderen Erwerbsakts bedürfte (arg: „geht unmittelbar ins Eigentum über“). Der Verbücherung kommt nur noch deklarative Bedeutung zu, sodass insoweit eine Durchbrechung des Intabulationsgrundsatzes vorliegt (5 Ob 65/06d; 5 Ob 97/11t; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 14 WEG Rz 4; Gantner-Doshi aaO § 14 WEG Rz 14; Eccher/Riss in KBB4 § 431 ABGB Rz 2; Würth in Rummel, ABGB³ § 14 WEG Rz 5; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht § 10 Rz 3).5.3 Die Akkreszenz in das Eigentum des Überlebenden nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG erfolgt unmittelbar, ohne dass es eines besonderen Erwerbsakts bedürfte (arg: „geht unmittelbar ins Eigentum über“). Der Verbücherung kommt nur noch deklarative Bedeutung zu, sodass insoweit eine Durchbrechung des Intabulationsgrundsatzes vorliegt (5 Ob 65/06d; 5 Ob 97/11t; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ Paragraph 14, WEG Rz 4; Gantner-Doshi aaO Paragraph 14, WEG Rz 14; Eccher/Riss in KBB4 Paragraph 431, ABGB Rz 2; Würth in Rummel, ABGB³ Paragraph 14, WEG Rz 5; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht Paragraph 10, Rz 3).

5.4 Die Akkreszenz in das Eigentum des überlebenden Eigentümerpartners und die damit notwendigerweise einhergehende Verbindung mit dessen gleichermaßen belasteten Anteile am Mindestanteil tritt ex lege unmittelbar mit dem Ableben des anderen ein. Folge davon ist, dass ein Belastungs- und Veräußerungsverbot für den dadurch

vereinigten Mindestanteil nur als Ganzes Bestand haben kann, soll nicht der auf ein Wohnungseigentumsobjekt als Einheit gerichtete Zweck eines solchen Verbots unterlaufen werden. Die Akkreszenz im Todeszeitpunkt bewirkt entgegen der Ansicht der Rekurswerberin daher, dass das Belastungs- und Veräußerungsverbot jedenfalls für den gesamten Mindestanteil wirksam bleibt und nicht untergeht, ohne dass es noch darauf ankäme, ob es – wenngleich nur für eine logische Sekunde – durch das Ableben der Verbotsbelasteten erlischt, um zugleich durch die Vereinigung für den gesamten (vereinten) Mindestanteil wirksam zu werden, oder fortbesteht und durch die Vereinigung im gesamten Mindestanteil aufgeht.

Als Zwischenergebnis folgt für den vorliegenden Fall daher, dass das gleichermaßen auf den Anteilen an den Mindestanteilen der Liegenschaft zugunsten begünstigter Dritter im Sinne des § 364c ABGB eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote ungeachtet des Ablebens eines der Eigentümerpartner wegen der unmittelbar mit dem Ableben eintretenden Vereinigung der Anteile jedenfalls für beide Mindestanteile, mit denen Wohnungseigentum an den Objekten W 6/II und W 5/II verbunden ist, weiterwirkt. Als Zwischenergebnis folgt für den vorliegenden Fall daher, dass das gleichermaßen auf den Anteilen an den Mindestanteilen der Liegenschaft zugunsten begünstigter Dritter im Sinne des Paragraph 364 c, ABGB eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote ungeachtet des Ablebens eines der Eigentümerpartner wegen der unmittelbar mit dem Ableben eintretenden Vereinigung der Anteile jedenfalls für beide Mindestanteile, mit denen Wohnungseigentum an den Objekten W 6/II und W 5/II verbunden ist, weiterwirkt.

5.4 Der Eigentumsübergang durch Zuwachs ist auflösend bedingt (Gantner-Doshi aaO Rz 13; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Rz 10; 5 Ob 97/11t). Er kann gemäß § 14 Abs 1 Z 2 WEG durch einen Verzicht des überlebenden Partners oder eine von diesem gemeinsam mit den Erben unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten abgeschlossene Vereinbarung rückgängig gemacht werden. Macht der Überlebende innerhalb der vom Verlassenschaftsgericht festgesetzten Frist von seiner Option zum Verzicht Gebrauch oder schließt er eine Vereinbarung betreffend den Übergang des Mindestanteils, wird der Schwebezustand beendet. Ein solcher Verzicht bzw eine solche Vereinbarung begründet aber keinen kraft Gesetzes eintretenden Eigentumserwerb, wie er durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht gehindert werden könnte (dazu RIS-Justiz RS0010782; vgl auch RS0011977 [T5]). 5.4 Der Eigentumsübergang durch Zuwachs ist auflösend bedingt (Gantner-Doshi aaO Rz 13; Würth/Zingher/Kovanyi aaO Rz 10; 5 Ob 97/11t). Er kann gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WEG durch einen Verzicht des überlebenden Partners oder eine von diesem gemeinsam mit den Erben unter Zustimmung der Pflichtteilsberechtigten abgeschlossene Vereinbarung rückgängig gemacht werden. Macht der Überlebende innerhalb der vom Verlassenschaftsgericht festgesetzten Frist von seiner Option zum Verzicht Gebrauch oder schließt er eine Vereinbarung betreffend den Übergang des Mindestanteils, wird der Schwebezustand beendet. Ein solcher Verzicht bzw eine solche Vereinbarung begründet aber keinen kraft Gesetzes eintretenden Eigentumserwerb, wie er durch ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht gehindert werden könnte (dazu RIS-Justiz RS0010782; vergleiche auch RS0011977 [T5]).

5.6 Das Grundbuchsgesuch der Antragstellerin beruht daher nicht auf einem gesetzlichen Vorgang. Grundlage für die von der Antragstellerin begehrte Einverleibung ihres Eigentums an Anteilen am Mindestanteil ist vielmehr eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung zwischen ihr und der überlebenden Eigentümerpartnerin, sodass der bürgerlichen Eintragung konstitutive Wirkung zukommt (Höllwerth in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG § 182 Rz 25). Erst dadurch und nicht schon mit der rechtsgeschäftlichen Erklärung wird der Eigentumsübergang sachenrechtlich wirksam. Ausgehend davon und von der Überlegung, dass die Anteile an den Mindestanteilen ex lege in das Eigentum der überlebenden Partnerin angewachsen sind und das Belastungs- und Veräußerungsverbot daher für die Mindestanteile als Gesamtes wirkt, ist die rechtsgeschäftliche Vereinbarung gemäß § 14 Abs 1 Z 2 WEG vom Verbot gemäß § 364c ABGB erfasst, sodass die von der Antragstellerin begehrte Eintragung der Zustimmung durch die Berechtigten bedarf. 5.6 Das Grundbuchsgesuch der Antragstellerin beruht daher nicht auf einem gesetzlichen Vorgang. Grundlage für die von der Antragstellerin begehrte Einverleibung ihres Eigentums an Anteilen am Mindestanteil ist vielmehr eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung zwischen ihr und der überlebenden Eigentümerpartnerin, sodass der bürgerlichen Eintragung konstitutive Wirkung zukommt (Höllwerth in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG Paragraph 182, Rz 25). Erst dadurch und nicht schon mit der rechtsgeschäftlichen Erklärung wird der Eigentumsübergang sachenrechtlich wirksam. Ausgehend davon und von der Überlegung, dass die Anteile an den Mindestanteilen ex lege in das Eigentum der überlebenden Partnerin angewachsen sind und das Belastungs- und Veräußerungsverbot daher für die

Mindestanteile als Gesamtes wirkt, ist die rechtsgeschäftliche Vereinbarung gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WEG vom Verbot gemäß Paragraph 364 c, ABGB erfasst, sodass die von der Antragstellerin begehrte Eintragung der Zustimmung durch die Berechtigten bedarf.

6.1 Die Amtsbestätigung gemäß § 182 Abs 3 AußStrG soll demjenigen, der nicht wie der Erbe das Eigentumsrecht an der vermachten Sache schon mit dem Eintritt der Rechtskraft der Einantwortungsurkunde erwirbt, den Erwerb seines Eigentums durch Eintragung im GB ermöglichen (zur Vorgängerbestimmung des § 178 AußStrG 1854: RIS-Justiz RS0117089 [T1]). Durch die Amtsbestätigung wird der Nachweis erbracht, dass dem angestrebten Erwerbsvorgang keine verlassenschaftsgerichtlichen Bedenken entgegenstehen (Bittner in Rechberger, Kommentar zum AußStrG² § 182 Rz 10). Als Beschluss über grundbücherliche Eintragungen (dazu RIS-Justiz RS0002141 [T2]) ist sie der Rechtskraft fähig und damit gemäß § 94 Abs 2 GBG der Überprüfung durch das Grundbuchgericht insoweit entzogen, als dieses sich darauf zu beschränken hat, über die Zulässigkeit der Eintragung mit Rücksicht auf den Grundbuchstand zu entscheiden (Höllwerth aaO Rz 37). Ob die Eintragung mit Rücksicht auf den Buchstand zulässig ist, hat daher das Buchgericht zu prüfen. Die Eintragung ist abzulehnen, wenn ihm etwa ein bücherliches Hindernis entgegensteht (RIS-Justiz RS0002519; zuletzt 5 Ob 104/15b).

6.1 Die Amtsbestätigung gemäß Paragraph 182, Absatz 3, AußStrG soll demjenigen, der nicht wie der Erbe das Eigentumsrecht an der vermachten Sache schon mit dem Eintritt der Rechtskraft der Einantwortungsurkunde erwirbt, den Erwerb seines Eigentums durch Eintragung im GB ermöglichen (zur Vorgängerbestimmung des Paragraph 178, AußStrG 1854: RIS-Justiz RS0117089 [T1]). Durch die Amtsbestätigung wird der Nachweis erbracht, dass dem angestrebten Erwerbsvorgang keine verlassenschaftsgerichtlichen Bedenken entgegenstehen (Bittner in Rechberger, Kommentar zum AußStrG² Paragraph 182, Rz 10). Als Beschluss über grundbücherliche Eintragungen (dazu RIS-Justiz RS0002141 [T2]) ist sie der Rechtskraft fähig und damit gemäß Paragraph 94, Absatz 2, GBG der Überprüfung durch das Grundbuchgericht insoweit entzogen, als dieses sich darauf zu beschränken hat, über die Zulässigkeit der Eintragung mit Rücksicht auf den Grundbuchstand zu entscheiden (Höllwerth aaO Rz 37). Ob die Eintragung mit Rücksicht auf den Buchstand zulässig ist, hat daher das Buchgericht zu prüfen. Die Eintragung ist abzulehnen, wenn ihm etwa ein bücherliches Hindernis entgegensteht (RIS-Justiz RS0002519; zuletzt 5 Ob 104/15b).

6.2 Die Frage, ob durch eine eingetragene Verfügungsbeschränkung ein Hindernis aus dem Grundbuchstand der begehrten Bewilligung entgegensteht, ist gemäß § 94 Abs 1 Z 1 GBG im Grundbuchverfahren materiell zu prüfen. Ist dies der Fall, bedarf eine Verfügung regelmäßig der Zustimmung des Verbotsberechtigten in einverleibungsfähiger Form (§ 32 Abs 1 lit b GBG; 5 Ob 196/11a; Holzner in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.02 § 364c Rz 6). Abhandlungsrechtliche Fragen sind damit nicht angesprochen, sodass die Prüfung, ob das auf den Anteilen an den Mindestanteilen zugunsten von Berechtigten gemäß § 364c ABGB eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot der von der Antragstellerin begehrten Eintragung entgegensteht im Grundbuchverfahren zu erfolgen hat.

6.2 Die Frage, ob durch eine eingetragene Verfügungsbeschränkung ein Hindernis aus dem Grundbuchstand der begehrten Bewilligung entgegensteht, ist gemäß Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins, GBG im Grundbuchverfahren materiell zu prüfen. Ist dies der Fall, bedarf eine Verfügung regelmäßig der Zustimmung des Verbotsberechtigten in einverleibungsfähiger Form (Paragraph 32, Absatz eins, Litera b, GBG; 5 Ob 196/11a; Holzner in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.02 Paragraph 364 c, Rz 6). Abhandlungsrechtliche Fragen sind damit nicht angesprochen, sodass die Prüfung, ob das auf den Anteilen an den Mindestanteilen zugunsten von Berechtigten gemäß Paragraph 364 c, ABGB eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot der von der Antragstellerin begehrten Eintragung entgegensteht im Grundbuchverfahren zu erfolgen hat.

7. Zusammengefasst folgt: Die Anteile der Wohnungseigentumspartner an den Mindestanteilen dürfen nicht verschieden belastet sein, um die Grundlage für ein gleiches rechtliches Schicksal der verbundenen Anteile zu schaffen. Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB kann daher nur als Ganzes Bestand haben oder unwirksam sein. Verstirbt ein Eigentümerpartner, fallen dessen Anteile ex lege mit dem Zeitpunkt des Ablebens in das Eigentum des überlebenden Partners. Diese Akkreszenz bewirkt, dass das Verbot auch nach dem Ableben eines Eigentümerpartners für den gesamten Mindestanteil wirksam bleibt, sodass eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung gemäß § 14 Abs 1 Z 2 WEG vom Verbot erfasst ist, und eine darauf gestützte Eintragung der Zustimmung durch die Verbotsberechtigten einverleibungsfähiger Form bedarf.

7. Zusammengefasst folgt: Die Anteile der Wohnungseigentumspartner an den Mindestanteilen dürfen nicht verschieden belastet sein, um die Grundlage für ein gleiches rechtliches Schicksal der verbundenen Anteile zu schaffen. Ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß

Paragraph 364 c, ABGB kann daher nur als Ganzes Bestand haben oder unwirksam sein. Verstirbt ein Eigentümerpartner, fallen dessen Anteile ex lege mit dem Zeitpunkt des Ablebens in das Eigentum des überlebenden Partners. Diese Akkreszenz bewirkt, dass das Verbot auch nach dem Ableben eines Eigentümerpartners für den gesamten Mindestanteil wirksam bleibt, sodass eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 2, WEG vom Verbot erfasst ist, und eine darauf gestützte Eintragung der Zustimmung durch die Verbotsberechtigten einverleibungsfähiger Form bedarf.

8. Das Fehlen einer entsprechenden Zustimmungserklärung stellt ein bürgerliches Hindernis dar und führt zur Abweisung des Gesuchs der Antragstellerin, ohne dass hier noch im Detail die Folgen einer solchen für die Berechtigung des Verbots, das nur den ersten Verpflichteten zu binden vermag (dazu Eccher/Riss aaO § 364c ABGB Rz 3), in Bezug auf den nach der Vereinbarung gemäß § 14 Abs 1 Z 1 WEG bei der überlebenden Partnerin verbleibenden halben Mindestanteil geprüft werden müssten. 8. Das Fehlen einer entsprechenden Zustimmungserklärung stellt ein bürgerliches Hindernis dar und führt zur Abweisung des Gesuchs der Antragstellerin, ohne dass hier noch im Detail die Folgen einer solchen für die Berechtigung des Verbots, das nur den ersten Verpflichteten zu binden vermag (dazu Eccher/Riss aaO Paragraph 364 c, ABGB Rz 3), in Bezug auf den nach der Vereinbarung gemäß Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer eins, WEG bei der überlebenden Partnerin verbleibenden halben Mindestanteil geprüft werden müssten.

9. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin ist damit der Erfolg zu versagen.

Textnummer

E115454

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00101.16P.0711.000

Im RIS seit

31.08.2016

Zuletzt aktualisiert am

20.10.2021

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