

TE OGH 2015/9/25 5Ob92/15p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin J***** S*****, vertreten durch die Rechtsanwälte Lang & Schulze-Bauer OG in Fürstenfeld, wegen Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG ob der Liegenschaft EZ ***** KG *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 9. Jänner 2015, AZ 1 R 172/14k, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 6. August 2014, TZ 4931/14-2, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin J***** S*****, vertreten durch die Rechtsanwälte Lang & Schulze-Bauer OG in Fürstenfeld, wegen Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG ob der Liegenschaft EZ ***** KG *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 9. Jänner 2015, AZ 1 R 172/14k, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 6. August 2014, TZ 4931/14-2, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist zu 157/1406 Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ ***** KG *****, die übrigen 1249/1406 Anteile stehen im Eigentum der V***** Gesellschaft mbH (in der Folge kurz „V***** GmbH“).

Die Liegenschaft stand zunächst im Alleineigentum der F***** GmbH (in der Folge kurz „F***** GmbH“). Die Einverleibung des Miteigentums der Antragstellerin erfolgte am 25. Mai 2010 (am 17. August 2010 gerechtfertigte Vormerkung) aufgrund folgender, jeweils zwischen der F***** GmbH und der Antragstellerin abgeschlossener Verträge: Kaufvertrag vom 7. September 2006, Nachtrag zu diesem Kaufvertrag vom 23. Jänner 2008 und Wohnungseigentumsvertrag vom 16./18. November 2009.

Gegenstand des Kaufvertrags vom 7. September 2006 war die in einem - zum integrierenden Bestandteil des Vertrags erklärten - Plan eines Architekten als „Reihenhausobjekt mit Nr. 1“ bezeichnete Doppelhaushälfte (Punkt II.). Die Antragstellerin als Käuferin nahm dabei zur Kenntnis, dass die F***** GmbH „Eigentumswohnungen bzw. sonstige

Wohnungseigentums-objekte errichtet und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz begründet wird“ (Punkt IV.), sie also die geplante Doppelhausanlage „in Form des Wohnungseigentums nach dem WEG 2002“ errichtet (Punkt VI.). Die Antragstellerin verpflichtete sich, „ihren Miteigentumsanteil aufgrund dieser Rechte widmungsgemäß zu benützen, sowie allen übrigen Miteigentümern das Wohnungseigentum an den von diesen erworbenen Miteigentumsanteilen einzuräumen und alle hiezu notwendigen Erklärungen in verbücherungsfähiger Form abzugeben“ (Punkt IV.). Die F***** GmbH als Verkäuferin und damals alleinige Liegenschaftseigentümerin übernahm die Haftung dafür, dass die Übergabe des „schlüsselfertigen Wohnungseigentumsobjektes Nr. 1“ bis spätestens 30. Juni 2007 erfolgt (Punkt VII.) und das „Wohnungseigentumsobjekt lasten- und bestandfrei in den Besitz der Käufer übergeht“ (Punkt VIII.). Mit dem Wohnungseigentumsvertrag vom 16./18. November 2009 vereinbarten die Antragstellerin und die F***** GmbH, sich das Wohnungseigentum an bestimmten, in einem mittlerweile erstellten (konkret bezeichneten) Parifizierungsgutachten näher beschriebenen Objekten einzuräumen; und zwar beispielsweise der Antragstellerin Wohnungseigentum an der „Wohnung Top 01 ... bestehend aus: Wohnraum 111,06 m² Balkon 5,40 m² Garten 148,90 m²“. Gegenstand des Kaufvertrags vom 7. September 2006 war die in einem - zum integrierenden Bestandteil des Vertrags erklärten - Plan eines Architekten als „Reihenhausobjekt mit Nr. 1“ bezeichnete Doppelhaushälfte (Punkt römisch zwei.). Die Antragstellerin als Käuferin nahm dabei zur Kenntnis, dass die F***** GmbH „Eigentumswohnungen bzw. sonstige Wohnungseigentums-objekte errichtet und Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz begründet wird“ (Punkt römisch vier.), sie also die geplante Doppelhausanlage „in Form des Wohnungseigentums nach dem WEG 2002“ errichtet (Punkt römisch sechs.). Die Antragstellerin verpflichtete sich, „ihren Miteigentumsanteil aufgrund dieser Rechte widmungsgemäß zu benützen, sowie allen übrigen Miteigentümern das Wohnungseigentum an den von diesen erworbenen Miteigentumsanteilen einzuräumen und alle hiezu notwendigen Erklärungen in verbücherungsfähiger Form abzugeben“ (Punkt römisch vier.). Die F***** GmbH als Verkäuferin und damals alleinige Liegenschaftseigentümerin übernahm die Haftung dafür, dass die Übergabe des „schlüsselfertigen Wohnungseigentumsobjektes Nr. 1“ bis spätestens 30. Juni 2007 erfolgt (Punkt römisch sieben.) und das „Wohnungseigentumsobjekt lasten- und bestandfrei in den Besitz der Käufer übergeht“ (Punkt römisch acht.). Mit dem Wohnungseigentumsvertrag vom 16./18. November 2009 vereinbarten die Antragstellerin und die F***** GmbH, sich das Wohnungseigentum an bestimmten, in einem mittlerweile erstellten (konkret bezeichneten) Parifizierungsgutachten näher beschriebenen Objekten einzuräumen; und zwar beispielsweise der Antragstellerin Wohnungseigentum an der „Wohnung Top 01 ... bestehend aus: Wohnraum 111,06 m² Balkon 5,40 m² Garten 148,90 m²“.

Die Einverleibung des Miteigentums der V***** GmbH erfolgte am 26. Mai 2010 (am 31. Mai 2010 gerechtfertigte Vormerkung) aufgrund folgender jeweils zwischen der F***** GmbH und der V***** GmbH abgeschlossener Verträge: Kaufvertrag vom 19./20. Mai 2009 und „Berichtigung und Ergänzung“ dieses Kaufvertrags vom 9. Dezember 2009/14. Jänner 2010.

Im Kaufvertrag vom 19./20. Mai 2009 ist die (gesamte) Liegenschaft EZ ***** GB ***** als Kaufobjekt bezeichnet (Punkt 1.). Der Kaufpreis wurde allerdings aufgeschlüsselt und auf die „Häuser 2, 5, 6, 7 und den Grund“ verteilt (Punkt 3.). Die Käuferin [also die V***** GmbH] erklärte sich in diesem Zusammenhang bereit, „nach grundbücherlich durchgeführter Parifizierung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft die zwischenzeitig verkauften Häuser 1 (M*****/E*****) [Anm.: das Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin], 3 (H*****) und 4 (D*****) ohne weitere Bezahlung freizugeben“. In der Berichtigung und Ergänzung dieses Kaufvertrags vom 9. Dezember 2009/14. Jänner 2010 hielten die Vertragsparteien in deren „Präambel“ fest, dass seit Abschluss des Kaufvertrags vom 20. Mai 2009 „zwischenzeitlich eine Parifizierung des Kaufgegenstandes vorgenommen wurde, sodass nunmehr eine endgültige Festlegung der Miteigentumsanteile samt zugeordneten Wohnungseigentumsobjekten und damit eine Bestimmung des Vertragsgegenstandes erfolgen“ könne. Die F***** GmbH erklärte in der Folge, 27 bestimmt bezeichnete Objekte (Wohnungen Top 2, 5-13, Stellplätze 1-9 und 38-44, „Abtretungsfläche“) und die diesen jeweils zugeordneten Miteigentumsanteile (insgesamt 1249/1406), mit welchen Wohnungseigentum an den jeweiligen Objekten untrennbar verbunden sei, zu verkaufen und zu übergeben, und die V***** GmbH erklärte diese Anteile zu kaufen und zu übernehmen (Punkt II.). Im Kaufvertrag vom 19./20. Mai 2009 ist die (gesamte) Liegenschaft EZ ***** GB ***** als Kaufobjekt bezeichnet (Punkt 1.). Der Kaufpreis wurde allerdings aufgeschlüsselt und auf die „Häuser 2, 5, 6, 7 und den Grund“ verteilt (Punkt 3.). Die Käuferin [also die V***** GmbH] erklärte sich in diesem Zusammenhang bereit, „nach grundbücherlich durchgeführter Parifizierung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft die zwischenzeitig verkauften Häuser 1 (M*****/E*****) [Anm.: das

Wohnungseigentumsobjekt der Antragstellerin], 3 (H*****) und 4 (D*****) ohne weitere Bezahlung freizugeben“. In der Berichtigung und Ergänzung dieses Kaufvertrags vom 9. Dezember 2009/14. Jänner 2010 hielten die Vertragsparteien in deren „Präambel“ fest, dass seit Abschluss des Kaufvertrags vom 20. Mai 2009 „zwischenzeitlich eine Parifizierung des Kaufgegenstandes vorgenommen wurde, sodass nunmehr eine endgültige Festlegung der Miteigentumsanteile samt zugeordneten Wohnungseigentumsobjekten und damit eine Bestimmung des Vertragsgegenstandes erfolgen“ könne. Die F***** GmbH erklärte in der Folge, 27 bestimmt bezeichnete Objekte (Wohnungen Top 2, 5-13, Stellplätze 1-9 und 38-44, „Abtretungsfläche“) und die diesen jeweils zugeordneten Miteigentumsanteile (insgesamt 1249/1406), mit welchen Wohnungseigentum an den jeweiligen Objekten untrennbar verbunden sei, zu verkaufen und zu übergeben, und die V***** GmbH erklärte diese Anteile zu kaufen und zu übernehmen (Punkt römisch zwei.).

Am 22. Mai 2014 stellte die Antragstellerin den Antrag, ob der Liegenschaft für sie die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG an „Reihenhaus Top Nr. 1“ sowie die Eintragung der Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ im Gutsbestandsblatt zu bewilligen. Dabei stützte sie sich auf die oben dargestellten, in der Urkundensammlung hinterlegten Urkunden. In der Begründung ihres Grundbuchgesuchs führte die Antragstellerin zudem aus, dass die V***** GmbH mit Kaufvertrag vom 20. Mai 2009 und Nachtrag vom 14. Jänner 2010 die bisherige Rechtsstellung der F***** GmbH als Wohnungseigentumsorganisatorin übernommen habe. Am 22. Mai 2014 stellte die Antragstellerin den Antrag, ob der Liegenschaft für sie die Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG an „Reihenhaus Top Nr. 1“ sowie die Eintragung der Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ im Gutsbestandsblatt zu bewilligen. Dabei stützte sie sich auf die oben dargestellten, in der Urkundensammlung hinterlegten Urkunden. In der Begründung ihres Grundbuchgesuchs führte die Antragstellerin zudem aus, dass die V***** GmbH mit Kaufvertrag vom 20. Mai 2009 und Nachtrag vom 14. Jänner 2010 die bisherige Rechtsstellung der F***** GmbH als Wohnungseigentumsorganisatorin übernommen habe.

Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab, dass die nach § 40 Abs 2 WEG erforderliche Zustimmungserklärung „des Wohnungseigentumsorganisationsorgans bzw der V***** GmbH“ nicht vorgelegt worden sei und eine solche auch in den im Grundbuchgesuch angeführten Urkunden nicht enthalten sei. Das Erstgericht wies diesen Antrag mit der Begründung ab, dass die nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG erforderliche Zustimmungserklärung „des Wohnungseigentumsorganisationsorgans bzw der V***** GmbH“ nicht vorgelegt worden sei und eine solche auch in den im Grundbuchgesuch angeführten Urkunden nicht enthalten sei.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge, bewertete den Streitgegenstand mit 30.000 EUR übersteigend und erklärte den Revisionsrekurs für nicht zulässig. Die von der Antragstellerin beantragte Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG bedürfe grundsätzlich der Zustimmung der V***** GmbH als Miteigentümerin und der Zusage des Wohnungseigentumsorganisationsorgans. Sollte die Miteigentümerin nun auch, wie die Antragstellerin behaupte, Rechtsnachfolgerin der F***** GmbH als Wohnungseigentumsorganisatorin sein, würde ihre Zusage ausreichen. Abgesehen davon, dass diese Behauptung im Grundbuchverfahren als einem reinen Urkundenverfahren nicht geklärt werden könnte, habe die Antragstellerin aber weder eine Zusage noch eine Zustimmung der V***** GmbH vorgelegt. Eine Zustimmung als Miteigentümerin könne auch aus dem zwischen der F***** GmbH und der V***** GmbH abgeschlossenen Vertrag nicht abgeleitet werden. Die Antragstellerin habe auch keine Urkunde über eine Zusage der F***** GmbH vorgelegt. Diese habe als (möglicherweise ehemalige) Wohnungseigentumsorganisatorin in den genannten Urkunden keine ausdrückliche Zusage zur Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum abgegeben. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge, bewertete den Streitgegenstand mit 30.000 EUR übersteigend und erklärte den Revisionsrekurs für nicht zulässig. Die von der Antragstellerin beantragte Anmerkung nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG bedürfe grundsätzlich der Zustimmung der V***** GmbH als Miteigentümerin und der Zusage des Wohnungseigentumsorganisationsorgans. Sollte die Miteigentümerin nun auch, wie die Antragstellerin behaupte, Rechtsnachfolgerin der F***** GmbH als Wohnungseigentumsorganisatorin sein, würde ihre Zusage ausreichen. Abgesehen davon, dass diese Behauptung im Grundbuchverfahren als einem reinen Urkundenverfahren nicht geklärt werden könnte, habe die Antragstellerin aber weder eine Zusage noch eine Zustimmung der V***** GmbH vorgelegt. Eine Zustimmung als Miteigentümerin könne auch aus dem zwischen der F***** GmbH und der V***** GmbH abgeschlossenen Vertrag nicht abgeleitet werden. Die Antragstellerin habe auch keine Urkunde über

eine Zusage der F***** GmbH vorgelegt. Diese habe als (möglicherweise ehemalige) Wohnungseigentumsorganisatorin in den genannten Urkunden keine ausdrückliche Zusage zur Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum abgegeben.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen Nichtigkeit des Beschlusses, Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern und ihr Grundbuchsgesuch zu bewilligen.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG) - Ausspruch des Rekursgerichts zwar zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, aber nicht berechtigt. Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG) - Ausspruch des Rekursgerichts zwar zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Zur behaupteten Nichtigkeit/Mangelhaftigkeit

1. Der Tatbestand der qualifiziert mangelhaften Beschlussfassung nach § 57 Z 1 AußStrG ist nach der Rechtsprechung nur dann erfüllt, wenn die Entscheidung gar nicht oder so unzureichend begründet ist, dass sie sich nicht überprüfen lässt (RIS-Justiz RS0042133 [T13]). Dies trifft auf die vorliegende Rekursentscheidung nicht zu. 1. Der Tatbestand der qualifiziert mangelhaften Beschlussfassung nach Paragraph 57, Ziffer eins, AußStrG ist nach der Rechtsprechung nur dann erfüllt, wenn die Entscheidung gar nicht oder so unzureichend begründet ist, dass sie sich nicht überprüfen lässt (RIS-Justiz RS0042133 [T13]). Dies trifft auf die vorliegende Rekursentscheidung nicht zu.

2. Als (weitere) Mangelhaftigkeit und Nichtigkeit des Rekursverfahrens rügt die Revisionsrekurswerberin, dass das Rekursgericht die Feststellungen des Erstgerichts unzulässig erweitert habe und über die geltend gemachten Rekursgründe hinaus gegangen sei. Außerdem läge im Hinblick auf das Fehlen maßgeblicher Feststellungen ein sekundärer Verfahrensmangel iSd § 66 Abs 1 Z 2 AußStrG vor. Dabei verkennt sie den besonderen Charakter des als reines Akten- und Urkundenverfahren ausgestalteten, von einem beschränkten Untersuchungsgrundsatz geprägten Grundbuchsverfahrens (vgl 5 Ob 196/11a mwN = RIS-Justiz RS0122601 [T1]; Rassi, Grundbuchsrecht2, Rz 367). 2. Als (weitere) Mangelhaftigkeit und Nichtigkeit des Rekursverfahrens rügt die Revisionsrekurswerberin, dass das Rekursgericht die Feststellungen des Erstgerichts unzulässig erweitert habe und über die geltend gemachten Rekursgründe hinaus gegangen sei. Außerdem läge im Hinblick auf das Fehlen maßgeblicher Feststellungen ein sekundärer Verfahrensmangel iSd Paragraph 66, Absatz eins, Ziffer 2, AußStrG vor. Dabei verkennt sie den besonderen Charakter des als reines Akten- und Urkundenverfahren ausgestalteten, von einem beschränkten Untersuchungsgrundsatz geprägten Grundbuchsverfahrens vergleiche 5 Ob 196/11a mwN = RIS-Justiz RS0122601 [T1]; Rassi, Grundbuchsrecht2, Rz 367).

Gemäß § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn aus dem Grundbuch in Ansehung der Liegenschaft oder des Rechts kein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht (§ 94 Abs 1 Z 1 GBG) und wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Dabei ist das Grundbuchgericht zur umfassenden Prüfung des Antrags verpflichtet; wird das Gesuch ganz oder teilweise abgewiesen, sind in dem Beschluss alle Gründe anzugeben, die der Bewilligung entgegenstehen (§ 95 Abs 3 GBG). Auch das Rekursgericht ist in diesem Sinn Grundbuchgericht und hat die Eintragungsvoraussetzungen nach § 94 GBG zu überprüfen. Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG hat das Grundbuchgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn aus dem Grundbuch in Ansehung der Liegenschaft oder des Rechts kein Hindernis gegen die begehrte Eintragung hervorgeht (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins, GBG) und wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Dabei ist das Grundbuchgericht zur umfassenden Prüfung des Antrags verpflichtet; wird das Gesuch ganz oder teilweise abgewiesen, sind in dem Beschluss alle Gründe anzugeben, die der Bewilligung entgegenstehen (Paragraph 95, Absatz 3, GBG). Auch das Rekursgericht ist in diesem Sinn Grundbuchgericht und hat die Eintragungsvoraussetzungen nach Paragraph 94, GBG zu überprüfen

und ein einer positiven Gesuchserledigung entgegenstehendes Hindernis iSd § 94 Abs 1 GBG wahrzunehmen. und ein

einer positiven Gesuchserledigung entgegenstehendes Hindernis iSd Paragraph 94, Absatz eins, GBG wahrzunehmen.

Zum Vorliegen der Voraussetzungen für die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum

1. Gemäß § 40 Abs 2 WEG ist auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers oder des Wohnungseigentumsorganisationsorgans die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anzumerken. Ist der Wohnungseigentumsorganisationsorgans nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, so ist dazu die Zustimmung des alleinigen Eigentümers beziehungsweise aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich; einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen bedarf es nicht. Die bürgerliche Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum erfordert demnach neben dem Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers (oder des Wohnungseigentumsorganisationsorgans) den Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und der allenfalls notwendigen Zustimmung des Grundeigentümers (vgl. RIS-Justiz RS0097196).

2. Den urkundlichen Nachweis der Zusage des Wohnungseigentumsorganisationsorgans hat die Antragstellerin erbracht.

2.1 Wohnungseigentumsorganisationsorgans ist nach § 2 Abs 6 Satz 2 WEG sowohl der Eigentümer oder außerbürgerliche Erwerber der Liegenschaft als auch jeder, der mit dessen Wissen die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens oder - bei bereits bezogenen Gebäuden - der Wohnungseigentumsbegründung durchführt oder an dieser Abwicklung in eigener Verantwortlichkeit beteiligt ist. Die F***** GmbH war hier alleinige Liegenschaftseigentümerin und führte jedenfalls bis zum Verkauf ihrer restlichen Liegenschaftsanteile an die V***** GmbH die organisatorische Abwicklung des Bauvorhabens durch. Als solche war sie Wohnungseigentumsorganisationsorgans iSd § 2 Abs 6 Satz 2 WEG und als solche sagte sie der Antragstellerin die Einräumung von Wohnungseigentum an einem bestimmt bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekt zu.

2.2 An den Wortlaut der „Zusage“ sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen. Es ist nicht notwendig, dass die schriftliche Erklärung des Wohnungseigentumsorganisationsorgans das Wort „Zusage“ oder ein gleichbedeutendes Wort enthält; es genügt, wenn die nach § 914 ABGB vorzunehmende Auslegung dieser Erklärung in ihrer Gesamtheit - vom Verständnishorizont des Wohnungseigentumsbewerbers aus betrachtet - dazu führt, dass ihm der Wohnungseigentumsorganisationsorgans damit die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung zusagen wollte (RIS-Justiz RS0083173 [T2]). In der als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunde muss zudem das Wohnungseigentumsobjekt in objektivierbarer Weise bezeichnet sein. Jedenfalls dann, wenn das Objekt noch gar nicht besteht, wird es weder durch bloße Anführung einer topographischen Nummer noch durch bloße Anführung der einzelnen Räume ohne genaue Beschreibung der Lage im Haus objektivierbar bezeichnet. Durch die Bezugnahme auf einen bestimmten Bauplan kann jedoch eine hinreichende Konkretisierung erfolgen (RIS-Justiz RS0109567). Bei bereits bestehenden Objekten reicht hingegen die Angabe der topografischen Bezeichnung aus, um den Zweck einer Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG - die Rangssicherung für die spätere Einverleibung des konkret zugesagten Rechts - zu erfüllen (RIS-Justiz RS0109567 [T1, T2, T4]). An den „Nachweis“ der Existenz des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (RIS-Justiz RS0109567 [T1]).

2.2 An den Wortlaut der „Zusage“ sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen. Es ist nicht notwendig, dass die schriftliche Erklärung des Wohnungseigentumsorganisationsorgans das Wort „Zusage“ oder

ein gleichbedeutendes Wort enthält; es genügt, wenn die nach Paragraph 914, ABGB vorzunehmende Auslegung dieser Erklärung in ihrer Gesamtheit - vom Verständnishorizont des Wohnungseigentumsbewerbers aus betrachtet - dazu führt, dass ihm der Wohnungseigentumsorganisator damit die Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an einer bestimmt bezeichneten selbständigen Wohnung zusagen wollte (RIS-Justiz RS0083173 [T2]). In der als Eintragungsgrundlage verwendeten Urkunde muss zudem das Wohnungseigentumsobjekt in objektivierbarer Weise bezeichnet sein. Jedenfalls dann, wenn das Objekt noch gar nicht besteht, wird es weder durch bloße Anführung einer topographischen Nummer noch durch bloße Anführung der einzelnen Räume ohne genaue Beschreibung der Lage im Haus objektivierbar bezeichnet. Durch die Bezugnahme auf einen bestimmten Bauplan kann jedoch eine hinreichende Konkretisierung erfolgen (RIS-Justiz RS0109567). Bei bereits bestehenden Objekten reicht hingegen die Angabe der topografischen Bezeichnung aus, um den Zweck einer Anmerkung nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG - die Rangsisicherung für die spätere Einverleibung des konkret zugesagten Rechts - zu erfüllen (RIS-Justiz RS0109567 [T1, T2, T4]). An den „Nachweis“ der Existenz des betreffenden Wohnungseigentumsobjekts sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (RIS-Justiz RS0109567 [T1]).

2.3 Diesen Kriterien für die Annahme einer wirksamen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum werden die zwischen der F***** GmbH und der Antragstellerin geschlossenen (und notariell beglaubigt unterfertigten [vgl. RIS-Justiz

RS0122786]) Vereinbarungen eindeutig gerecht. Sowohl dem Kaufvertrag vom 7. September 2006 als auch dem Wohnungseigentumsvertrag vom 16./18. November 2009 konnte schon für sich allein genommen kein anderes Verständnis als das einer Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts an einer - durch die Bezugnahme auf Bauplan bzw. Parifizierungsgutachten ausreichend genau bezeichnet bezeichneten - Wohnung beigemessen werden.

2.4 Mit Abschluss des Kaufvertrags vom 7. September 2006 samt Nachtrag vom 23. Jänner 2008 wurde die Antragstellerin damit Wohnungseigentumsbewerberin iSd § 2 Abs 6 Satz 1 WEG. Diese für ihre Ansprüche relevante Rechtsposition hat sie auch nicht dadurch verloren, dass in der Folge ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen wurden. Zwar kann unter Umständen ein Wohnungseigentumsbewerber selbst als Wohnungseigentumsorganisator qualifiziert werden, wenn sein Miteigentum an der Liegenschaft bereits einverleibt ist, dies aber nur gegenüber anderen Wohnungseigentumsbewerbern und nicht gegenüber einem Wohnungseigentumsorganisator, der der Wohnungseigentumsbewerberin und späteren Miteigentümerin die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt hatte und auch nach der Eintragung ihrer Miteigentumsanteile der Käufer an der organisatorischen Abwicklung des Bauvorhabens maßgeblich beteiligt war (5 Ob 37/13x; 1 Ob 11/12t; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht², Vor §§ 37-44 WEG Rz 22). Die Eintragung der Miteigentumsanteile des Wohnungseigentumsbewerbers steht auch der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG nicht entgegen. Diese ist auch zu Gunsten schlichter Miteigentümer möglich, weil sie nicht nur den Schutz des Erwerbs des Mindestanteils, sondern auch des darüber hinausgehenden Erwerbs des Wohnungseigentums als beschränktes dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht bezweckt (1 Ob 11/12t = RIS-Justiz RS0127718).

2.4 Mit Abschluss des Kaufvertrags vom 7. September 2006 samt Nachtrag vom 23. Jänner 2008 wurde die Antragstellerin damit Wohnungseigentumsbewerberin iSd Paragraph 2, Absatz 6, Satz 1 WEG. Diese für ihre Ansprüche relevante Rechtsposition hat sie auch nicht dadurch verloren, dass in der Folge ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen wurden. Zwar kann unter Umständen ein Wohnungseigentumsbewerber selbst als Wohnungseigentumsorganisator qualifiziert werden, wenn sein Miteigentum an der Liegenschaft bereits einverleibt ist, dies aber nur gegenüber anderen Wohnungseigentumsbewerbern und nicht gegenüber einem Wohnungseigentumsorganisator, der der Wohnungseigentumsbewerberin und späteren Miteigentümerin die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt hatte und auch nach der Eintragung ihrer Miteigentumsanteile der Käufer an der organisatorischen Abwicklung des Bauvorhabens maßgeblich beteiligt war (5 Ob 37/13x; 1 Ob 11/12t; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht², Vor Paragraphen 37 -, 44, WEG Rz 22). Die Eintragung der Miteigentumsanteile des Wohnungseigentumsbewerbers steht auch der Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG nicht entgegen. Diese ist auch zu Gunsten schlichter Miteigentümer möglich, weil sie nicht nur den Schutz des Erwerbs des Mindestanteils, sondern auch des darüber hinausgehenden Erwerbs des Wohnungseigentums als beschränktes dingliches Nutzungs- und Verfügungsrecht bezweckt (1 Ob 11/12t = RIS-Justiz RS0127718).

3. Die Antragstellerin hat zwar den urkundlichen Nachweis der Zusage der F***** GmbH als Wohnungseigentumsorganisatorin erbracht, diese ist aber nicht mehr Alleineigentümerin der Liegenschaft. Die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum erfordert daher die Zustimmung der (anderen) Miteigentümerin der Liegenschaft. Eine solche hat die Antragstellerin aber weder behauptet noch urkundlich bewiesen. Sie steht vielmehr auf dem Standpunkt, dass die weitere Miteigentümerin, die V***** GmbH, die Stellung als Wohnungseigentumsorganisatorin übernommen und die Zusage der F***** GmbH gegen sich gelten lassen müsse. Einer gesonderten Zustimmung der neuen Wohnungseigentumsorganisatorin bedürfe es daher nicht. Entgegen den Ausführungen des Rekursgerichts hat die Antragstellerin schon im Verfahren in 1. Instanz ein entsprechendes Vorbringen erstattet.

3.1 Die Pflichten des Wohnungseigentums-organisations sind nicht höchstpersönlich. Ein Schuldbeitritt (kumulative Schuldübernahme) ist daher auch ohne Zustimmung der Wohnungseigentumsbewerber möglich (RIS - Justiz RS0083143). Lediglich eine befreiende Schuldübernahme wäre nur mit Zustimmung der Wohnungseigentumsbewerber zulässig (5 Ob 55/95).

3.2 Die Beurteilung, ob jemand Wohnungseigentumsorganisator ist, kann nur anhand einer konkreten Fallkonstellation, insbesondere der Vertragsgestaltung, erfolgen

(

5 Ob 412/97t = RIS-Justiz RS0109601). Allein durch den Erwerb von Liegenschaftsanteilen von einem früheren Alleineigentümer oder Miteigentümer, der auch die Stellung eines Wohnungseigentumsorganisations gehabt haben mag, wird der Übergang von Pflichten eines Wohnungseigentumsorganisations aber nicht bewirkt (RIS-Justiz RS0083143). Aus den zwischen den beiden Gesellschaften abgeschlossenen Verträgen ist auch nicht oder zumindest nicht zweifelsfrei zu entnehmen, dass der V***** GmbH nicht nur Miteigentum, sondern auch sonst organisatorische oder administrative Aufgaben im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsbegründung übernommen hätte. In der Ergänzung des Kaufvertrags wird lediglich auf eine - auf wessen Betreiben auch immer - bereits erfolgte Parifizierung Bezug genommen.

3.3 Die V***** GmbH ist demnach mit dem Kaufvertrag vom 19./20. Mai 2009 in der Form der „Berichtigung und Ergänzung“ vom 9. Dezember 2009/14. Jänner 2010 nicht zweifelsfrei Wohnungseigentumsorganisatorin, sondern allenfalls auch selbst bloß Wohnungseigentumsbewerberin geworden und (nur) als solche in die Zusage der wechselseitigen Einräumung von Wohnungseigentum zwischen der F***** GmbH und der Antragstellerin eingetreten. Dabei ist zwar anerkannt, dass der

Wohnungseigentumsbewerber durch sein dem Wohnungseigentumsorganisator anlässlich der schriftlichen Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum abgegebenes Versprechen, selbst der Begründung von Wohnungseigentum zuzustimmen, besondere Treuepflichten gegenüber jenen übernimmt, die ebenfalls mit der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum Liegenschaftsanteile kaufen. Sie alle sind Wohnungseigentumsbewerber geworden, die das gemeinsame Interesse verbindet, Wohnungseigentum an den von ihnen gekauften Objekten zu erhalten. Darum sind sie nicht nur Begünstigte des jeweils vom anderen dem Wohnungseigentumsorganisator abgegebenen Versprechens, Wohnungseigentum zu begründen; sie stehen vielmehr in einem besonderen Gemeinschaftsverhältnis (RIS-Justiz RS0111583). Daran sind auch die Einwände zu messen, die der einzelne

Wohnungseigentumsbewerber dem Anspruch auf Unterfertigung einer für die Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Urkunde entgegenzusetzen kann (5 Ob 37/13x = RIS-Justiz RS0111583 [T1]). Die daraus allenfalls ableitbare (materiell-rechtliche) Verpflichtung der V***** GmbH, als Wohnungseigentumsbewerberin und Miteigentümerin der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG zuzustimmen, ändert aber nichts daran, dass sie diese Zustimmung (noch) nicht erteilt hat. Wohnungseigentumsbewerber dem Anspruch auf Unterfertigung einer für die Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Urkunde entgegenzusetzen kann (5 Ob 37/13x = RIS-Justiz RS0111583 [T1]). Die daraus allenfalls ableitbare (materiell-rechtliche) Verpflichtung der V***** GmbH, als Wohnungseigentumsbewerberin und Miteigentümerin der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG zuzustimmen, ändert aber nichts daran, dass sie diese Zustimmung (noch) nicht erteilt hat.

4. Ein Ansuchen kann nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt auch bezüglich der materiell-rechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lässt (vgl RIS-Justiz RS0060878). Es ist dem Grundbuchsgericht verwehrt, eine

undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunden erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573, RS0060878). Anderes gilt nur für durch den Wortlaut der Urkunden gedeckte, unmittelbare logische Schlussfolgerungen (RIS-Justiz RS0060573 [T16]). Aus der wörtlichen Auslegung der Verträge zwischen der F***** GmbH und der V***** GmbH ergibt sich zumindest nicht zweifelsfrei, dass die V***** GmbH infolge eines Schuldbeitritts ebenfalls Wohnungseigentumsorganisatorin wurde. Ihre Zustimmung als Miteigentümerin liegt nicht vor. Die Vorinstanzen haben daher das Grundbuchsgesuch der Antragstellerin im Ergebnis zu Recht abgewiesen.⁴ Ein Ansuchen kann nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt auch bezüglich der materiellrechtlichen Fragen keinerlei Zweifel aufkommen lässt (vergleiche RIS-Justiz RS0060878). Es ist dem Grundbuchsgericht verwehrt, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunden erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573, RS0060878). Anderes gilt nur für durch den Wortlaut der Urkunden gedeckte, unmittelbare logische Schlussfolgerungen (RIS-Justiz RS0060573 [T16]). Aus der wörtlichen Auslegung der Verträge zwischen der F***** GmbH und der V***** GmbH ergibt sich zumindest nicht zweifelsfrei, dass die V***** GmbH infolge eines Schuldbeitritts ebenfalls Wohnungseigentumsorganisatorin wurde. Ihre Zustimmung als Miteigentümerin liegt nicht vor. Die Vorinstanzen haben daher das Grundbuchsgesuch der Antragstellerin im Ergebnis zu Recht abgewiesen.

Textnummer

E112664

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00092.15P.0925.000

Im RIS seit

21.11.2015

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2021

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