

TE OGH 2014/11/18 5Ob48/14s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.11.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Dr. O***** A***** F*****, geboren am *****, vertreten durch Dr. Klaus Oblin, Rechtsanwalt in Wien, wegen Teilung, Zusammenziehung von Anteilen und Einverleibung des Eigentumsrechts sowie weiterer Grundbuchhandlungen ob der EZ 279 GB *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. August 2013, AZ 47 R 168/13y, mit dem infolge Rekurses des Antragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 29. April 2013, TZ 1326/2013, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Dr. O***** A***** F*****, geboren am *****, vertreten durch Dr. Klaus Oblin, Rechtsanwalt in Wien, wegen Teilung, Zusammenziehung von Anteilen und Einverleibung des Eigentumsrechts sowie weiterer Grundbuchhandlungen ob der EZ 279 GB *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. August 2013, AZ 47 R 168/13y, mit dem infolge Rekurses des Antragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 29. April 2013, TZ 1326 aus 2013,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Ob der EZ 279 GB ***** (Wohnungseigentumsliegenschaft) ist jeweils aufgrund eines Kaufvertrags vom 2. 8. 1977 (TZ 2691/1979) sub B-LNR 54a an 30/4256-Anteilen das Wohnungseigentum für Mag. A***** P***** an W 5 AP 16/17 und sub B-LNR 55a an 30/4256-Anteilen das Wohnungseigentum für M***** S***** an W 5 AP 16/17 einverleibt. Sub B-LNr 54c und B-LNr 55c ist jeweils die Verbindung dieser Anteile gemäß § 12 Abs 1 WEG 1975 eingetragen. Ob der EZ 279 GB ***** (Wohnungseigentumsliegenschaft) ist jeweils aufgrund eines Kaufvertrags vom 2. 8. 1977 (TZ 2691 aus 1979,) sub B-LNR 54a an 30/4256-Anteilen das Wohnungseigentum für Mag. A***** P***** an W 5 AP 16/17 und sub B-LNR 55a an 30/4256-Anteilen das Wohnungseigentum für M***** S***** an W 5 AP 16/17 einverleibt. Sub B-LNr 54c und B-LNr 55c ist jeweils die Verbindung dieser Anteile gemäß Paragraph 12, Absatz eins, WEG 1975 eingetragen.

Sub C-LNR 61a (TZ 6838/1986) ist betreffend die Anteile B-LNR 54 und 55 ein Bestandsrecht bis 31. 5. 2078 am „PKW-

Abstellpl 16“ für A***** H***** einverleibt und zu C-LNR 61b ist die Vorauszahlung des Mietzinses von „120.000,--“ für die Zeit bis 31. 5. 2078 eingetragen. Sub C-LNR 61a (TZ 6838 aus 1986,) ist betreffend die Anteile B-LNR 54 und 55 ein Bestandrecht bis 31. 5. 2078 am „PKW-Abstellpl 16“ für A***** H***** einverleibt und zu C-LNR 61b ist die Vorauszahlung des Mietzinses von „120.000,--“ für die Zeit bis 31. 5. 2078 eingetragen.

Sub C-LNR 71a finden sich gleichartige Eintragungen betreffend dieselben Anteile und ein Bestandrecht an PKW-Abstellplatz 17 zugunsten einer anderen (juristischen) Person.

Der Antragsteller begehrte aufgrund des (nicht näher titulierten) Vertrags vom 4. 3. 2013 und des Vertrags über die Übertragung von Mietrechten vom 12. 7. 2012 sowie weiterer näher bezeichneter Urkunden

1. die Teilung des Anteils B-LNR 54 in 45/8512-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum „an W 5 AP 17“ und 15/8512-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum „an KFZ-Abstellplatz AP 16“,
2. die Teilung des Anteils B-LNR 55 in 45/8512-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum „an W 5 AP 17“ und 15/8512-Anteile verbunden mit Wohnungseigentum „an KFZ-Abstellplatz AP 16“,
3. die Zusammenziehung der jeweils 15/8512-Anteile zu 15/4256-Anteilen,
4. ob diesen 15/4256-Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz AP 16 die Einverleibung des Eigentumsrechts für den Antragsteller sowie
5. die Löschung von C-LNR 61a und b aufgrund „Konfusion, der Mieter ist ident mit dem Eigentümer“.

Im Vertrag vom 4. 3. 2013 werden als Vertragsparteien Mag. A***** P***** und M***** S***** (grundbücherliche Eigentümer der Anteile B-LNR 54 und 55) kurz „Treuhänder“ sowie der Antragsteller kurz „Eigentümer“ bezeichnet. Dieser Vertrag hat (ua) folgenden Wortlaut:

„Preamble [sic]

Die Treuhänder haben im Hinblick auf den Abstellplatz 16 (AP 16) der Liegenschaft EZ 279 ...

1. am 11. 10. 1985 als Treuhänder eine Treuhandvereinbarung mit der ... (GmbH) und Herrn A***** H***** , mit welcher die ... (GmbH) als Treugeber sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag vom 17./30. 10/7. 12. 1978 an Herrn A***** H***** als nunmehrigen Treugeber überträgt und die Treuhänder dies zustimmend zur Kenntnis nehmen; sowie

2. am 11. 10. 1985 als Bestandgeberin eine Vereinbarung mit der ... (GmbH) und Herrn A***** H***** , mit welcher die ... (GmbH) ihre Rechte aus dem Bestandvertrag vom 17./30. 10/7. 12. 1978 an Herrn A***** H***** als nunmehrigen Bestandnehmer überträgt,

abgeschlossen.

Der Eigentümer hat mit Vertrag vom 12. 7. 2012 sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Bestandvertrag sowie aus der Treuhandvereinbarung von der Verlassenschaft nach A***** H***** , vertreten durch ..., erworben. Dieser Vertrag wurde am 27. 9. 2012 abhandlungsgerichtlich vom BG ... genehmigt und dadurch rechtskräftig.

§ 1 - Auflösung des Treuhandvertrages Paragraph eins, - Auflösung des Treuhandvertrages

Die Parteien vereinbaren hiermit die sofortige Auflösung des Treuhandvertrages, die Treuhänder übergeben hiermit den Treugegenstand, den Abstellplatz 16 (AP 16) der Liegenschaft EZ 279 ... an den Eigentümer, und erklären sich mit der Korrektur des Grundbuchstandes durch Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Eigentümer einverstanden. Die Treuhänder sind mit sofortiger Wirkung von ihren Pflichten entbunden, mit der Ausnahme, dass die Treuhänder weiterhin zur vollständigen Unterstützung der Einverleibung des Eigentumsrecht [sic] an Abstellplatz 16 der Liegenschaft EZ 279 ... für den Eigentümer verpflichtet sind.

...

§ 3 - Aufsandungserklärung Paragraph 3, - Aufsandungserklärung

...“

Der Vertrag über die Übertragung von Mietrechten vom 12. 7. 2012 bezeichnet als Vertragsparteien die Verlassenschaft nach A***** H***** sen als „abtretende Partei“ und den Antragsteller als „Erwerber“. Dieser Vertrag hat (ua) folgenden Wortlaut:

„I. Vertragsobjekt

Vertragsobjekt sind die Mietrechte an dem auf Liegenschaft EZ 279 ... gelegenen PKW Abstellplatz Nr 16 mit der Grundstücksadresse ...

Die abtretende Partei ist aufgrund der Vereinbarung vom 11. 10. 1985 sowie aufgrund der Treuhandvereinbarung vom 11. 0. 1985 [sic]), je abgeschlossen mit der ... (GmbH) als Vormieterin und Frau A***** P***** [sic] sowie Herrn M*****S***** als damalige und nach wie vor aktuelle Liegenschaftseigentümer (BLNr 54 und 55) Mieterin des zuvor erwähnten Abstellplatzes mit einer Vertragsdauer bis 31. Mai 2078. Dieses Bestandrecht ist im Lastenblatt der Liegenschaft einverleibt, der Bestandzins wurde bis zum Ende der Bestandzeit schon seinerzeit zur Gänze ausbezahlt (CLNr 61)

Aufgrund oben erwähnter Urkunden sowie des Mietvertrages vom 25./30. 10. und 7. 12. 1978, welcher nicht vorliegt, ist die abtretende Partei zur Weitergabe der Bestandrechte berechtigt.

II. Vereinbarung über die Übertragung der Mietrechterömis ch zwei. Vereinbarung über die Übertragung der Mietrechte

In Ausübung des zuvor erwähnten Weitergaberechts überträgt die abtretende Partei hiermit ihre Mietrechte an dem PKW Abstellplatz Nr 16 der gegenständlichen Liegenschaft, verbunden mit sämtlichen sonstigen damit verbundenen Rechten und Pflichten einschließlich der Treuhandvereinbarung vom 11. 10. 1985, wie die abtretende Partei den Vertragsgegenstand bisher zu benützen berechtigt und verpflichtet war, und nimmt der Erwerber diese Rechtsposition hiermit an.

Festgehalten wird, dass dieser Vertrag aufschiebend bedingt durch die Genehmigung durch das Verlassenschaftsgericht BG ... ist, welche Genehmigung vom Vertreter der abtretenden Partei umgehend einzuholen ist.

...“

Diesen Vertrag haben der Verlassenschaftskurator und der Antragsteller unterfertigt. Die Unterschrift des Antragstellers ist nicht gerichtlich oder notariell beglaubigt. Dem Vertrag ist der Beschluss des Verlassenschaftsgerichts angeschlossen, mit dem dieses „die Übertragung von Mietrechten an dem PKW-Abstellplatz Nr. 16 vom 12. 07. 2012 ... in Ansehung des Herrn A***** H***** ... abhandlungsgerichtlich genehmigt.“

Das Erstgericht wies alle Eintragungsbegehren ab. Es war rechtlich der Ansicht, dass entgegen§ 26 Abs 2 GBG aus dem Vertrag vom 4. 3. 2013 (Auflösung des Treuhandvertrags) ein Rechtsgrund nicht ersichtlich sei. Dafür reiche es nicht aus, dass sich die grundbücherlichen Eigentümer als Treuhänder und der Antragsteller als Eigentümer bezeichneten. Den Vertrag über die Übertragung des Bestandrechts hätten auch die grundbücherlichen Eigentümer unterfertigen müssen, die dort enthaltene Unterschrift des Antragstellers sei nicht beglaubigt und selbst im Fall der Identität des Eigentümers und des Bestandnehmers sei eine Löschungserklärung erforderlich.Das Erstgericht wies alle Eintragungsbegehren ab. Es war rechtlich der Ansicht, dass entgegen Paragraph 26, Absatz 2, GBG aus dem Vertrag vom 4. 3. 2013 (Auflösung des Treuhandvertrags) ein Rechtsgrund nicht ersichtlich sei. Dafür reiche es nicht aus, dass sich die grundbücherlichen Eigentümer als Treuhänder und der Antragsteller als Eigentümer bezeichneten. Den Vertrag über die Übertragung des Bestandrechts hätten auch die grundbücherlichen Eigentümer unterfertigen müssen, die dort enthaltene Unterschrift des Antragstellers sei nicht beglaubigt und selbst im Fall der Identität des Eigentümers und des Bestandnehmers sei eine Löschungserklärung erforderlich.

Das Rekursgericht gab dem vom Antragsteller erhobenen Rekurs nicht Folge. Es führte rechtlich aus, dass Urkunden für Einverleibungen gemäß § 26 Abs 2 GBG einen gültigen Rechtsgrund enthalten müssten. Zwar bilde jedes den Rechtserwerb rechtfertigendes Rechtsverhältnis einen tauglichen Rechtsgrund (RIS-Justiz RS0011107; vgl auch RS0060402), also auch eine Treuhandvereinbarung oder die Auflösung derselben § Ob 86/02m; Hagleitner in Kodek, Grundbuchsrecht, § 26 GBG Rz 46), doch scheitere die Antragsstattgebung (Einverleibung des Eigentumsrechts zu Gunsten des Antragstellers sowie Teilung der Anteile) aus einem anderen Grund. Die hier im Vertrag vom 4. 3. 2013 erwähnten Verträge der Jahre 1978 und 1985, aus denen sich die jeweilige(n) Treuhandvereinbarung(en) ergeben sollte(n), habe der Antragsteller nicht vorgelegt. Dieser Umstand verunmögliche dem Grundbuchgericht die Prüfung

der Eigentumsverhältnisse an den genannten Liegenschaftsanteilen, weswegen die begehrte Einverleibung des Eigentumsrechts an der Bestimmung des § 94 Abs 1 Z 3 GBG scheitere. Zudem sei nicht ersichtlich, welche Vereinbarung(en) aus welchem Rechtsgrund zwischen welchen Parteien ursprünglich getroffen worden sei und nunmehr aufgelöst werden sollte, was wiederum in einem Spannungsverhältnis zu § 26 Abs 2 GBG stehe. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass zu 5 Ob 86/02m offensichtlich weniger komplexe Erwerbsvorgänge als hier zu Grunde gelegen seien. Das Begehren auf Teilung und Einverleibung des Eigentumsrechts zu Gunsten des Antragstellers müsse daher scheitern. Das Rekursgericht gab dem vom Antragsteller erhobenen Rekurs nicht Folge. Es führte rechtlich aus, dass Urkunden für Einverleibungen gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GBG einen gültigen Rechtsgrund enthalten müssten. Zwar bilde jedes den Rechtserwerb rechtfertigendes Rechtsverhältnis einen tauglichen Rechtsgrund (RIS-Justiz RS0011107; vergleiche auch RS0060402), also auch eine Treuhandvereinbarung oder die Auflösung derselben (5 Ob 86/02m; Hagleitner in Kodek, Grundbuchsrecht, Paragraph 26, GBG Rz 46), doch scheitere die Antragsstattgebung (Einverleibung des Eigentumsrechts zu Gunsten des Antragstellers sowie Teilung der Anteile) aus einem anderen Grund. Die hier im Vertrag vom 4. 3. 2013 erwähnten Verträge der Jahre 1978 und 1985, aus denen sich die jeweilige(n) Treuhandvereinbarung(en) ergeben sollte(n), habe der Antragsteller nicht vorgelegt. Dieser Umstand verunmögliche dem Grundbuchgericht die Prüfung der Eigentumsverhältnisse an den genannten Liegenschaftsanteilen, weswegen die begehrte Einverleibung des Eigentumsrechts an der Bestimmung des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG scheitere. Zudem sei nicht ersichtlich, welche Vereinbarung(en) aus welchem Rechtsgrund zwischen welchen Parteien ursprünglich getroffen worden sei und nunmehr aufgelöst werden sollte, was wiederum in einem Spannungsverhältnis zu Paragraph 26, Absatz 2, GBG stehe. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass zu 5 Ob 86/02m offensichtlich weniger komplexe Erwerbsvorgänge als hier zu Grunde gelegen seien. Das Begehren auf Teilung und Einverleibung des Eigentumsrechts zu Gunsten des Antragstellers müsse daher scheitern.

Betreffend die begehrte Löschung des Bestandrechts sei dann zu prüfen, ob eine Teilstattgebung in Betracht komme. Dies richte sich danach, ob zwischen den einzelnen Teilen eines Gesuchs ein untrennbarer Zusammenhang bestehe. Sei dies der Fall und ein Teil des Gesuchs abzuweisen, müsse dann das Gesuch zur Gänze abgewiesen werden (RIS-Justiz RS0114310). Der Antragsteller habe sein Begehren auf Löschung des Bestandrechts mit dem Eigentümerwechsel und der dadurch erfolgten Konfusion, die das Bestandrecht gegenstandslos gemacht habe, begründet. Die Frage der Eigentümerverhältnisse stelle demnach eine Vorfrage dar und es sei nicht davon auszugehen, dass der Antragsteller eine Löschung des Bestandrechts ohne Intabulation seines Eigentums begehre. Es habe daher im Ergebnis bei der angefochtenen Entscheidung zu bleiben.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil das Höchstgericht - soweit überblickbar - mit einer Konstellation wie der vorliegenden zum Themenbereich Auflösung einer Treuhandvereinbarung und Notwendigkeit des Beibringens der letzterem Vertrag als Prämisse dienenden Urkunden noch nicht befasst gewesen sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Bewilligung seiner Eintragungsbegehren. Hilfsweise stellt der Antragsteller auch Aufhebungsbegehren. Er macht in seinem Revisionsrekurs im Wesentlichen geltend, dass in den Verträgen vom 4. 3. 2013 und 12. 7. 2012 die maßgeblichen Rechtsverhältnisse ausreichend zusammengefasst seien und diese eine taugliche Eintragungsgrundlage bildeten. Das Verlassenschaftsgericht hätte den Vertrag vom 12. 7. 2012 auch nicht genehmigen dürfen, wenn er nicht rechtlich einwandfrei gewesen wäre.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

1.1. Bereits zur Rechtslage nach dem WEG 1975 hat der Oberste Gerichtshof die Rechtsansicht vertreten, dass die Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts eine nach § 13 Abs 2 WEG 1975 zu beurteilende Änderung darstellt (RIS-Justiz RS0083236 [T2, T3]). Für das Grundbuchverfahren ist daher der urkundliche Nachweis erforderlich, dass alle Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage mit der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Bestandsänderung einverstanden sind oder die fehlende Zustimmung durch einen Beschluss des Außerstreitrichters gemäß § 26 Abs 1 Z 2 WEG 1975 ersetzt wurde. Das Fehlen einer solchen Urkunde begründete nach dieser Rechtsprechung ein Eintragungshindernis iSd § 94 Abs 1 Z 1 GBG (5 Ob 241/98x NZ 1999/441 [GBSlg] [zust Hoyer] = immolex 1999/64 = MietSlg 50.673; 5 Ob 176/01w NZ 2002/541 [GBSlg] [zust Hoyer] = MietSlg 53.622 = bbl 2002/36; RIS-Justiz RS0060530;

RS0115744).1.1. Bereits zur Rechtslage nach dem WEG 1975 hat der Oberste Gerichtshof die Rechtsansicht vertreten, dass die Teilung eines Wohnungseigentumsobjekts eine nach Paragraph 13, Absatz 2, WEG 1975 zu beurteilende Änderung darstellt (RIS-Justiz RS0083236 [T2, T3]). Für das Grundbuchverfahren ist daher der urkundliche Nachweis erforderlich, dass alle Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage mit der beabsichtigten oder bereits durchgeführten Bestandsänderung einverstanden sind oder die fehlende Zustimmung durch einen Beschluss des Außerstreitrichters gemäß Paragraph 26, Absatz eins, Ziffer 2, WEG 1975 ersetzt wurde. Das Fehlen einer solchen Urkunde begründete nach dieser Rechtsprechung ein Eintragungshindernis iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer eins, GBG (5 Ob 241/98x NZ 1999/441 [GBSlg] [zust Hoyer] = immolex 1999/64 = MietSlg 50.673; 5 Ob 176/01w NZ 2002/541 [GBSlg] [zust Hoyer] = MietSlg 53.622 = bbl 2002/36; RIS-Justiz RS0060530; RS0115744).

1.2. Die zuvor wiedergegebene Judikatur hat der Oberste Gerichtshof auf der Grundlage des WEG 2002 fortgeschrieben (5 Ob 21/12t immolex 2012/107 [Hagen] = wobl 2013/30 = NZ 2014/83; 5 Ob 96/12x NZ 2012/111; vgl dazu Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 16 WEG Rz 18 mzN), stimmt doch die Regelung des § 16 WEG 2002 weitgehend mit jener des § 13 WEG 1975 überein. Da hier besagter urkundlicher Nachweis über die Zustimmung aller Miteigentümer bzw ein diese ersetzender Beschluss des Außerstreitgerichts nicht vorliegt, müssen schon daran die vom Antragsteller angestrebte Teilung des Wohnungseigentumsobjekts und die begehrte Eigentumseinverleibung scheitern (5 Ob 21/12t immolex 2012/107 [Hagen] = wobl 2013/30 = NZ 2014/83).1.2. Die zuvor wiedergegebene Judikatur hat der Oberste Gerichtshof auf der Grundlage des WEG 2002 fortgeschrieben (5 Ob 21/12t immolex 2012/107 [Hagen] = wobl 2013/30 = NZ 2014/83; 5 Ob 96/12x NZ 2012/111; vergleiche dazu Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 16, WEG Rz 18 mzN), stimmt doch die Regelung des Paragraph 16, WEG 2002 weitgehend mit jener des Paragraph 13, WEG 1975 überein. Da hier besagter urkundlicher Nachweis über die Zustimmung aller Miteigentümer bzw ein diese ersetzender Beschluss des Außerstreitgerichts nicht vorliegt, müssen schon daran die vom Antragsteller angestrebte Teilung des Wohnungseigentumsobjekts und die begehrte Eigentumseinverleibung scheitern (5 Ob 21/12t immolex 2012/107 [Hagen] = wobl 2013/30 = NZ 2014/83).

1.3. Die (weiteren) Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums folgen aus § 6 WEG 2002; dabei wird auch eine Nutzwertneufestsetzung erforderlich sein (vgl dazu auch 5 Ob 227/01w MietSlg 53.501 = MietSlg 53.500; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 9 WEG Rz 59; Romstorfer-Bechtloff in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, § 9 WEG Rz 9; Bayer, ERV-Grundbuchsansträge zum Wohnungseigentum [2011] 282 ff und 289 ff). Die Voraussetzungen nach § 10 Abs 3 WEG 2002 liegen hier nicht vor.1.3. Die (weiteren) Grundlagen für die Einverleibung des Wohnungseigentums folgen aus Paragraph 6, WEG 2002; dabei wird auch eine Nutzwertneufestsetzung erforderlich sein vergleiche dazu auch 5 Ob 227/01w MietSlg 53.501 = MietSlg 53.500; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 9, WEG Rz 59; Romstorfer-Bechtloff in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht, Paragraph 9, WEG Rz 9; Bayer, ERV-Grundbuchsansträge zum Wohnungseigentum [2011] 282 ff und 289 ff). Die Voraussetzungen nach Paragraph 10, Absatz 3, WEG 2002 liegen hier nicht vor.

1.4. Da die Beteiligten nach der Aktenlage den Vertrag vom 4. 3. 2013 offenbar abgeschlossen haben, bevor überhaupt die zuvor genannten materiellen Grundlagen für die Teilung des Wohnungseigentumsobjekts bekannt und geschaffen sind, diese aber jedenfalls nicht zum Gegenstand ihrer Einigung gemacht haben, kann dieser Vertrag nicht taugliche Grundlage für eine neue Antragstellung sein. Es erübrigt sich daher dessen Prüfung auf seine Eignung als Eintragungsgrundlage (RIS-Justiz RS0060544).

2.1. Das Begehren auf Löschung des Bestandrechts muss im vorliegenden Kontext schon deshalb infolge untrennbaren Zusammenhangs (vgl RIS-Justiz RS0114310) erfolglos bleiben, weil es der Antragsteller ausdrücklich auf das - aus den zuvor genannten Gründen nicht erreichbare - Zusammenfallen der Stellung als Eigentümer und Bestandnehmer gestützt hat.2.1. Das Begehren auf Löschung des Bestandrechts muss im vorliegenden Kontext schon deshalb infolge untrennbaren Zusammenhangs vergleiche RIS-Justiz RS0114310) erfolglos bleiben, weil es der Antragsteller ausdrücklich auf das - aus den zuvor genannten Gründen nicht erreichbare - Zusammenfallen der Stellung als Eigentümer und Bestandnehmer gestützt hat.

2.2. Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass die Genehmigung des Verlassenschaftsgerichts - offenbar entgegen der Ansicht des Antragstellers - nicht die gerichtliche oder notarielle Beglaubigung seiner Unterschrift ersetzt (vgl zum Zweck der behördlichen Genehmigung 5 Ob 150/05b NZ 2006/640 [GBSlg][zust Hoyer]; ferner RIS-Justiz RS0078999).2.2. Klarzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass die Genehmigung des Verlassenschaftsgerichts - offenbar entgegen der Ansicht des Antragstellers - nicht die gerichtliche oder notarielle

Beglaubigung seiner Unterschrift ersetzt vergleiche zum Zweck der behördlichen Genehmigung 5 Ob 150/05b NZ 2006/640 [GBSlg][zust Hoyer]; ferner RIS-Justiz RS0078999).

2.3. Die Löschung des Bestandrechts bei - urkundlich ausgewiesenem - Zusammenfallen der Stellung als Eigentümer und Bestandnehmer (allgemein dazu RIS-Justiz RS0034032; RS0034033; 3 Ob 11/04w JBl 2005, 106 = MietSlg 56.543/21; vgl auch Leupold in Schwimann, ABGB-TaKom² § 1445 Rz 4) wird im Wege einer Berichtigung des Grundbuchs iSd § 136 GBG oder mit einer Löschungserklärung möglich sein (vgl dazu auch 5 Ob 77/93 NZ 1994/306 [GBSlg] [Hoyer]; Rassi, Grundbuchsrecht² Rz 305). 2.3. Die Löschung des Bestandrechts bei - urkundlich ausgewiesenem - Zusammenfallen der Stellung als Eigentümer und Bestandnehmer (allgemein dazu RIS-Justiz RS0034032; RS0034033; 3 Ob 11/04w JBl 2005, 106 = MietSlg 56.543/21; vergleiche auch Leupold in Schwimann, ABGB-TaKom² Paragraph 1445, Rz 4) wird im Wege einer Berichtigung des Grundbuchs iSd Paragraph 136, GBG oder mit einer Löschungserklärung möglich sein vergleiche dazu auch 5 Ob 77/93 NZ 1994/306 [GBSlg] [Hoyer]; Rassi, Grundbuchsrecht² Rz 305).

Der Revisionsrekurs erweist sich somit aus den dargestellten Gründen als nicht berechtigt.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E109756

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00048.145.1118.000

Im RIS seit

14.02.2015

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2016

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