

TE OGH 2014/5/20 5Ob219/13m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.05.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätin Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Brenn und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A***** GmbH, *****, 2. Dr. B***** S*****, 3. E***** A*****, 4. O***** H*****, 5. E***** G*****, 6. J***** H*****, 7. M***** S*****, 8. J***** R*****, alle vertreten durch Dr. Bernhard Steinbüchler, Mag. Harald Mühlleitner, Mag. Sylvia Schrattenecker, Rechtsanwälte in St. Florian, wegen amtswegiger Löschung einer Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 ob der Liegenschaft EZ 1424 GB *****, über den Revisionsrekurs der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 5. September 2013, AZ 32 R 47/13g, mit dem über Rekurs der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 25. März 2013, TZ 6434/2011, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätin Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Brenn und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. A***** GmbH, *****, 2. Dr. B***** S*****, 3. E***** A*****, 4. O***** H*****, 5. E***** G*****, 6. J***** H*****, 7. M***** S*****, 8. J***** R*****, alle vertreten durch Dr. Bernhard Steinbüchler, Mag. Harald Mühlleitner, Mag. Sylvia Schrattenecker, Rechtsanwälte in St. Florian, wegen amtswegiger Löschung einer Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 ob der Liegenschaft EZ 1424 GB *****, über den Revisionsrekurs der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 5. September 2013, AZ 32 R 47/13g, mit dem über Rekurs der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Linz vom 25. März 2013, TZ 6434 aus 2011,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird, soweit er von derErstantragstellerin erhoben wurde, zurückgewiesen.

Hingegen wird dem Revisionsrekurs, soweit er vomZweitantragsteller erhoben wurde, Folge gegeben. Der Beschluss des Erstgerichts wird, soweit damit die amtswegige Löschung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum B-LNR 19j ob den B-LNR 46, 49, 55 und 57 angeordnet wird, ersatzlos aufgehoben.

Text

Begründung:

Die Erstantragstellerin ist Wohnungseigentums-organisatorin bzw Bauträgerin und der Zweitantragsteller ist der nach § 12 BTVG bestellte Treuhänder.Die Erstantragstellerin ist Wohnungseigentums-organisatorin bzw Bauträgerin und der Zweitantragsteller ist der nach Paragraph 12, BTVG bestellte Treuhänder.

Bevor das Erstgericht seinen Beschluss vom 1. 3. 2012, TZ 6434/2011, vollzogen hat, war ob der EZ 1424 GB ***** im B-Blatt das Alleineigentum der Erstantragstellerin samt einer Anmerkung gemäß § 42 Abs 1 WEG 2002 wie folgt eingetragen: Bevor das Erstgericht seinen Beschluss vom 1. 3. 2012, TZ 6434 aus 2011,, vollzogen hat, war ob der EZ 1424 GB ***** im B-Blatt das Alleineigentum der Erstantragstellerin samt einer Anmerkung gemäß Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 wie folgt eingetragen:

19 ANTEIL: 1/1

(Erstantragstellerin)

ADR: ...

a 23/2008 IM RANG 5961/2007 Kaufvertrag 2007-12-07 Eigentumsrecht 23 aus 2008, IM RANG 5961 aus 2007, Kaufvertrag 2007-12-07 Eigentumsrecht

...

j 2061/2011 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG 2002; Treuhänder: (Zweit-antragsteller) j 2061 aus 2011, Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 42, WEG 2002; Treuhänder: (Zweit-antragsteller)

...

Die Antragsteller (und [inzwischen bürgerlich einverleibten] Wohnungseigentümer) begehren mit ihrem Gesuch vom 23. 12. 2011 ob der EZ 1424 GB ***** (ua) aufgrund des (von [inzwischen grundbücherlich einverleibten] Wohnungseigentümern notariell beglaubigt unterfertigten) Wohnungseigentumsvertrags vom 15. 2. 2011 und weiterer näher bezeichneter Kauf- und Bauträgerverträge (ua) die Einverleibung des Eigentumsrechts und des Wohnungseigentums der Antragsteller an näher bezeichneten Wohnungseigentumseinheiten, die Löschung der Ersichtlichmachung in der Aufschrift als „Wohnungseigentum in Vorbereitung“, die Ersichtlichmachung in der Aufschrift als „Wohnungseigentum“, weitere Ersichtlichmachungen sowie die Einverleibung der Löschung eines Pfandrechts.

Das Erstgericht gab diesem Eintragungsbegehren mit seinem Beschluss vom 1. 3. 2012, TZ 6434/2011, teilweise (ua) dahin statt, dass es die „Aufteilung der der (Erstantragstellerin) verbleibenden Anteile in die Anteile gemäß (der im Gesuch für die Erstantragstellerin genannten 35 Mindestanteile und Wohnungseigentumsobjekte im laufenden Rang) und Zuordnung der eingetragenen Zusagen“ bewilligte. Die erstgerichtliche Abweisung weiterer Begehren war (teilweise) zu AZ 5 Ob 162/12b zu beurteilen, ist hier aber nicht mehr Entscheidungsgegenstand. Das Erstgericht gab diesem Eintragungsbegehren mit seinem Beschluss vom 1. 3. 2012, TZ 6434 aus 2011,, teilweise (ua) dahin statt, dass es die „Aufteilung der der (Erstantragstellerin) verbleibenden Anteile in die Anteile gemäß (der im Gesuch für die Erstantragstellerin genannten 35 Mindestanteile und Wohnungseigentumsobjekte im laufenden Rang) und Zuordnung der eingetragenen Zusagen“ bewilligte. Die erstgerichtliche Abweisung weiterer Begehren war (teilweise) zu AZ 5 Ob 162/12b zu beurteilen, ist hier aber nicht mehr Entscheidungsgegenstand.

Anlässlich des Vollzugs seines Beschlusses vom 1. 3. 2012, TZ 6434/2011, nahm das Erstgericht faktisch und ohne beschlussmäßige Grundlage die Löschung in der sub B-LNR 19j eingetragenen und eingangs wiedergegebenen Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 Abs 1 WEG 2002 vor. Einen von Erstantragstellerin und Zweit-antragsteller dagegen erhobenen Rekurs wies das Rekursgericht zu AZ 32 R 52/12s mit der Begründung zurück, dass kein (formeller) Beschluss vorliege. Anlässlich des Vollzugs seines Beschlusses vom 1. 3. 2012, TZ 6434 aus 2011,, nahm das Erstgericht faktisch und ohne beschlussmäßige Grundlage die Löschung in der sub B-LNR 19j eingetragenen und eingangs wiedergegebenen Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 vor. Einen von Erstantragstellerin und Zweit-antragsteller dagegen erhobenen Rekurs wies das Rekursgericht zu AZ 32 R 52/12s mit der Begründung zurück, dass kein (formeller) Beschluss vorliege.

Das Erstgericht ergänzte daraufhin - ohne Begründung - den bewilligenden Teil seines Beschlusses vom 1. 3. 2012, TZ 6434/2011, um den Passus: Das Erstgericht ergänzte daraufhin - ohne Begründung - den bewilligenden Teil seines Beschlusses vom 1. 3. 2012, TZ 6434 aus 2011,, um den Passus:

„sowie die Löschung der Anmerkung B-LNr 19j

j 2061/2011 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: (Zweitantragsteller)“ j 2061 aus 2011, Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gem Paragraph 42, WEG 2002; Treuhänder: (Zweitantragsteller)“.

Das Rekursgericht gab dem von der Erstantragstellerin und dem Zweitantragsteller gegen den Ausspruch über die Löschung der Anmerkung gemäß § 42 Abs 1 WEG 2002 gerichteten Rekurs nicht Folge. Rechtlich führte das Rekursgericht aus, dass Löschungen nach § 130 GBG (unzulässige Eintragungen) und § 131 GBG (gegenstandslose Eintragungen) der amtswegigen Grundbuchbereinigung dienten. Voraussetzung für eine Löschung gegenstandsloser Eintragungen sei gemäß § 133 Abs 1 lit a GBG, dass die Gegenstandslosigkeit der Eintragung offenkundig oder durch öffentliche oder gerichtlich oder notariell beglaubigte Urkunden nachgewiesen sei. Die §§ 131 ff GBG erfassten alle Arten von Eintragungen, also auch Anmerkungen. Die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 Abs 1 WEG 2002 sei die praktisch unveränderte Übernahme von § 24c WEG 1975, der im Zusammenhang mit der Erlassung des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) im Jahr 1997 in das Gesetz eingefügt worden sei. Diese Bestimmung sollte dem nach § 12 BTVG bestellten Treuhänder zur Wahrung der Rechte noch unbekannter Wohnungseigentumsbewerber analog zur Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG die erforderliche Sicherheit gewähren und stellte die nötige Querverbindung zwischen den Sicherungsvorschriften des BTVG und jenen des WEG her; der Treuhänder gemäß § 12 BTVG werde in das System der Sicherung der Schaffung von Wohnungseigentum für den Zeitraum ab der ersten schriftlichen Zusage des Wohnungseigentumsorganisators gegenüber einem Wohnungseigentumsbewerber bis zur Einverleibung des Wohnungseigentums eingebunden (Call, Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 im Rahmen des Bauträgervertragsgesetzes - ein Überblick, WoBl 1997, 5 ff, der dazu auf die Erläuternden Bemerkungen zur RV-BTVG 28 f und JAB 4 verweise). Diese Überlegungen würden uneingeschränkt auch auf den heute in Geltung stehenden § 42 WEG 2002 zutreffen. Wann die eingetragene Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum obsolet sei, erhielten die in § 42 Absatz 2 WEG 2002 geregelten Rechtswirkungen der Anmerkung. Ziffer 1 betreffe den Fall der Insolvenz des Bauträgers bzw Wohnungseigentumsorganisators und übertrage dem angemerkten Treuhänder die Stimmrechte der fiktiven Wohnungseigentumsbewerber noch nicht „vergebener“ Wohnungen oder sonstiger selbständiger Räumlichkeiten. Dies betreffe ausschließlich den Zeitraum bis zur Fertigstellung des Projekts. Im vorliegenden Fall sei das Bauvorhaben längst beendet und jedenfalls zum Zeitpunkt des nunmehr angefochtenen Beschlusses sei hinsichtlich aller auf der Liegenschaft befindlichen Objekte das Wohnungseigentum einverleibt, und zwar überwiegend für dritte Personen (Wohnungseigentumswerber); lediglich bei vier Kfz-Abstellplätzen (B-LNR 46, 49, 55 und 57) sei noch das Wohnungseigentum für die Erstantragstellerin einverleibt. Sämtliche Anmerkungen der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 Abs 2 WEG für bestimmte Wohnungseigentumswerber seien mittlerweile gelöscht. Die Anmerkung einer Rangordnung für eine beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 WEG sei daher mit Abs 2 Ziffer 1 dieser Gesetzesbestimmung nicht mehr begründbar. Das Rekursgericht gab dem von der Erstantragstellerin und dem Zweitantragsteller gegen den Ausspruch über die Löschung der Anmerkung gemäß Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 gerichteten Rekurs nicht Folge. Rechtlich führte das Rekursgericht aus, dass Löschungen nach Paragraph 130, GBG (unzulässige Eintragungen) und Paragraph 131, GBG (gegenstandslose Eintragungen) der amtswegigen Grundbuchbereinigung dienten. Voraussetzung für eine Löschung gegenstandsloser Eintragungen sei gemäß Paragraph 133, Absatz eins, Litera a, GBG, dass die Gegenstandslosigkeit der Eintragung offenkundig oder durch öffentliche oder gerichtlich oder notariell beglaubigte Urkunden nachgewiesen sei. Die Paragraphen 131, ff GBG erfassten alle Arten von Eintragungen, also auch Anmerkungen. Die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 sei die praktisch unveränderte Übernahme von Paragraph 24 c, WEG 1975, der im Zusammenhang mit der Erlassung des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) im Jahr 1997 in das Gesetz eingefügt worden sei. Diese Bestimmung sollte dem nach Paragraph 12, BTVG bestellten Treuhänder zur Wahrung der Rechte noch unbekannter Wohnungseigentumsbewerber analog zur Anmerkung nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG die erforderliche Sicherheit gewähren und stellte die nötige Querverbindung zwischen den Sicherungsvorschriften des BTVG und jenen des WEG her; der Treuhänder gemäß Paragraph 12, BTVG werde in das System der Sicherung der Schaffung von Wohnungseigentum für den Zeitraum ab der ersten schriftlichen Zusage des Wohnungseigentumsorganisators gegenüber einem Wohnungseigentumsbewerber bis zur Einverleibung des Wohnungseigentums eingebunden (Call, Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 im Rahmen des Bauträgervertragsgesetzes - ein Überblick, WoBl 1997, 5 ff, der dazu auf die Erläuternden Bemerkungen zur RV-BTVG 28 f und JAB 4 verweise). Diese

Überlegungen würden uneingeschränkt auch auf den heute in Geltung stehenden Paragraph 42, WEG 2002 zutreffen. Wann die eingetragene Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum obsolet sei, erhielten die in Paragraph 42, Absatz 2 WEG 2002 geregelten Rechtswirkungen der Anmerkung. Ziffer 1 betreffe den Fall der Insolvenz des Bauträgers bzw Wohnungseigentumsorganisators und übertrage dem angemerkten Treuhänder die Stimmrechte der fiktiven Wohnungseigentumsbewerber noch nicht „vergebener“ Wohnungen oder sonstiger selbständiger Räumlichkeiten. Dies betreffe ausschließlich den Zeitraum bis zur Fertigstellung des Projekts. Im vorliegenden Fall sei das Bauvorhaben längst beendet und jedenfalls zum Zeitpunkt des nunmehr angefochtenen Beschlusses sei hinsichtlich aller auf der Liegenschaft befindlichen Objekte das Wohnungseigentum einverleibt, und zwar überwiegend für dritte Personen (Wohnungseigentumswerber); lediglich bei vier Kfz-Abstellplätzen (B-LNR 46, 49, 55 und 57) sei noch das Wohnungseigentum für die Erstantragstellerin einverleibt. Sämtliche Anmerkungen der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 40, Absatz 2, WEG für bestimmte Wohnungseigentumswerber seien mittlerweile gelöscht. Die Anmerkung einer Rangordnung für eine beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 42, WEG sei daher mit Absatz 2, Ziffer 1 dieser Gesetzesbestimmung nicht mehr begründbar.

Die zweite Rechtswirkung der Anmerkung nach § 42 WEG 2002 habe zum Inhalt, dass alle später zum Projekt gestoßenen Wohnungseigentumsbewerber die Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG 2002 im Rang der Anmerkung nach § 42 WEG 2002 verlangen könnten. Nach der Judikatur zu § 40 Abs 2 WEG 2002 könne aber die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vom Erwerber eines Objekts, an dem bereits Wohnungseigentum bestehe, nicht in Anspruch genommen werden (5 Ob 277/00x mwN). Der Oberste Gerichtshof führe weiter aus: Die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder die Vormerkung des Eigentums biete hinreichenden Schutz, sodass auch im Lichte des Gleichheitssatzes keine Bedenken gegen die in § 24a Abs 2 WEG 1975 (nunmehr: § 40 Abs 2 WEG 2002) iVm § 23 Abs 1 WEG 1975 (nunmehr: § 2 Abs 6 WEG 2002) normierten Schranken der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum bestünden. Durch § 24c WEG 1975 (nunmehr: § 42 WEG 2002), insbesondere dessen Absatz 2 Z 2, seien die Anwendungsmöglichkeiten der Anmerkung nach § 24 Abs 2 WEG 1975 nicht erweitert worden (5 Ob 277/00x). Dies bedeute für den vorliegenden Fall, dass die rekursgegenständliche Anmerkung der Rangordnung auch aus dem Blickpunkt der Z 2 des § 42 Abs 2 WEG 2002 obsolet geworden ist. Die zweite Rechtswirkung der Anmerkung nach Paragraph 42, WEG 2002 habe zum Inhalt, dass alle später zum Projekt gestoßenen Wohnungseigentumsbewerber die Anmerkung nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 im Rang der Anmerkung nach Paragraph 42, WEG 2002 verlangen könnten. Nach der Judikatur zu Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 könne aber die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum vom Erwerber eines Objekts, an dem bereits Wohnungseigentum bestehe, nicht in Anspruch genommen werden (5 Ob 277/00x mwN). Der Oberste Gerichtshof führe weiter aus: Die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung oder die Vormerkung des Eigentums biete hinreichenden Schutz, sodass auch im Lichte des Gleichheitssatzes keine Bedenken gegen die in Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 (nunmehr: Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002) in Verbindung mit Paragraph 23, Absatz eins, WEG 1975 (nunmehr: Paragraph 2, Absatz 6, WEG 2002) normierten Schranken der Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum bestünden. Durch Paragraph 24 c, WEG 1975 (nunmehr: Paragraph 42, WEG 2002), insbesondere dessen Absatz 2 Ziffer 2,, seien die Anwendungsmöglichkeiten der Anmerkung nach Paragraph 24, Absatz 2, WEG 1975 nicht erweitert worden (5 Ob 277/00x). Dies bedeute für den vorliegenden Fall, dass die rekursgegenständliche Anmerkung der Rangordnung auch aus dem Blickpunkt der Ziffer 2, des Paragraph 42, Absatz 2, WEG 2002 obsolet geworden ist.

Nach der Judikatur könne die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums nach § 24a Abs 2 WEG 1975 (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002) auch von Amts wegen gelöscht werden, wenn diese ausgenutzt worden sei (5 Ob 181/08s), und zwar obwohl in Abs 5 leg cit die Löschung dieser Anmerkung an die Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gebunden sei. Nach Ansicht dieses Rekursgerichts könne nichts anderes für die Rangordnung gemäß § 42 WEG 2002 gelten. Sei die Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum offenkundig gegenstandslos, könne die Löschung derselben sofort angeordnet werden, auch wenn ein Antrag des Treuhänders im Sinn des § 42 Abs 3 GBG 2002 nicht vorliege. Dem Rekurs müsse daher ein Erfolg versagt bleiben. Nach der Judikatur könne die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums nach Paragraph 24 a, Absatz 2, WEG 1975 (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002) auch von Amts wegen gelöscht werden, wenn diese ausgenutzt worden sei (5 Ob 181/08s), und zwar obwohl in Absatz 5, leg cit die Löschung dieser Anmerkung an die

Zustimmung des eingetragenen Wohnungseigentumsbewerbers gebunden sei. Nach Ansicht dieses Rekursgerichts könne nichts anderes für die Rangordnung gemäß Paragraph 42, WEG 2002 gelten. Sei die Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum offenkundig gegenstandslos, könne die Löschung derselben sofort angeordnet werden, auch wenn ein Antrag des Treuhänders im Sinn des Paragraph 42, Absatz 3, GBG 2002 nicht vorliege. Dem Rekurs müsse daher ein Erfolg versagt bleiben.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob die Anmerkung der Rangordnung des § 42 WEG 2002 trotz Abs 3 leg cit von Amts wegen gelöscht werden könne, wenn die Voraussetzungen für dieselbe nicht mehr vorlägen bzw diese obsolet geworden sei, und ob diese Anmerkung auch dann gegenstandslos sei, wenn - wie im vorliegenden Fall - hinsichtlich einzelner Objekte das Wohnungseigentum noch zugunsten des Bauträgers bzw Wohnungseigentumsorganisations einverleibt sei. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob die Anmerkung der Rangordnung des Paragraph 42, WEG 2002 trotz Absatz 3, leg cit von Amts wegen gelöscht werden könne, wenn die Voraussetzungen für dieselbe nicht mehr vorlägen bzw diese obsolet geworden sei, und ob diese Anmerkung auch dann gegenstandslos sei, wenn - wie im vorliegenden Fall - hinsichtlich einzelner Objekte das Wohnungseigentum noch zugunsten des Bauträgers bzw Wohnungseigentumsorganisations einverleibt sei.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Erstantragstellerin und des Zweitantragstellers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, dem Erstgericht die Eintragung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum ob den B-LNR 46, 49, 55 und 57 aufzutragen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist, soweit er von der Erstantragsstellerin erhoben wurde unzulässig; soweit der Revisionsrekurs vom Zweitantragsteller erhoben wurde, ist er zulässig und berechtigt, weil das Rekursgericht die Bedeutung der Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 verkannt hat. Der Revisionsrekurs ist, soweit er von der Erstantragsstellerin erhoben wurde unzulässig; soweit der Revisionsrekurs vom Zweitantragsteller erhoben wurde, ist er zulässig und berechtigt, weil das Rekursgericht die Bedeutung der Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 verkannt hat.

1.1. Ist auf einer Liegenschaft zumindest eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (§ 40 Abs 2 WEG 2002) eingetragen oder das Miteigentum an einem Anteil auf Grund eines Vertrags einverleibt, der Anspruch auf eine derartige Anmerkung gibt, so ist gemäß § 42 Abs 1 WEG 2002 auf Antrag des nach § 12 BTVG bestellten Treuhänders im Grundbuch die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum anzumerken. In dieser Anmerkung ist der Treuhänder anzugeben. 1.1. Ist auf einer Liegenschaft zumindest eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum (Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002) eingetragen oder das Miteigentum an einem Anteil auf Grund eines Vertrags einverleibt, der Anspruch auf eine derartige Anmerkung gibt, so ist gemäß Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 auf Antrag des nach Paragraph 12, BTVG bestellten Treuhänders im Grundbuch die unbefristete Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum anzumerken. In dieser Anmerkung ist der Treuhänder anzugeben.

1.2. Nach § 42 Abs 2 WEG 2002 hat die Anmerkung folgende Rechtswirkungen: 1.2. Nach Paragraph 42, Absatz 2, WEG 2002 hat die Anmerkung folgende Rechtswirkungen:

Z. 1: Soweit für wohnungseigentumstaugliche Objekte noch keine Wohnungseigentumsbewerber vorhanden sind, übt der Treuhänder die Rechte aus, die Wohnungseigentumsbewerbern nach § 41 Abs 2 WEG 2002 und § 44 WEG 2002 zustehen würden. Ziffer eins ;, Soweit für wohnungseigentumstaugliche Objekte noch keine Wohnungseigentumsbewerber vorhanden sind, übt der Treuhänder die Rechte aus, die Wohnungseigentumsbewerbern nach Paragraph 41, Absatz 2, WEG 2002 und Paragraph 44, WEG 2002 zustehen würden.

Z. 2: Wohnungseigentumsbewerber können die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Rangordnung verlangen. Ziffer 2 ;, Wohnungseigentumsbewerber können die Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Rang der Anmerkung der Rangordnung verlangen.

1.3. Gemäß § 42 Abs 3 WEG 2002 kann die Anmerkung nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden. 1.3. Gemäß Paragraph 42, Absatz 3, WEG 2002 kann die Anmerkung nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden.

2.1. Die im Gesetz beschriebenen Rechtsfolgen einer auf § 42 Abs 1 WEG 2002 beruhenden Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum zeigen, dass diese der Sicherung der Rechte der (potenziellen) Wohnungseigentumsbewerber gegenüber dem Bauträger (hier: der Erstantragstellerin) dient. Durch die vom Erstgericht amtswegig angeordnete Löschung der (hier:) nach § 42 Abs 1 WEG 2002 erfolgten Anmerkung wird weder in ein bürgerliches Recht der Erstantragstellerin (RIS-Justiz RS0060962 [T3]; RS0006710 [T2]; RS0006677) noch in deren rechtlich geschützte Stellung (§ 2 Abs 1 Z 3 AußStrG; vgl RIS-Justiz RS0006497; RS0006693) eingegriffen. Durch die amtswegige Löschung der Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 ist die Erstantragstellerin somit nicht beschwert, weshalb der Revisionsrekurs, soweit er von der Erstantragstellerin erhoben wurde, zurückzuweisen ist. 2.1. Die im Gesetz beschriebenen Rechtsfolgen einer auf Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 beruhenden Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum zeigen, dass diese der Sicherung der Rechte der (potenziellen) Wohnungseigentumsbewerber gegenüber dem Bauträger (hier: der Erstantragstellerin) dient. Durch die vom Erstgericht amtswegig angeordnete Löschung der (hier:) nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 erfolgten Anmerkung wird weder in ein bürgerliches Recht der Erstantragstellerin (RIS-Justiz RS0060962 [T3]; RS0006710 [T2]; RS0006677) noch in deren rechtlich geschützte Stellung (Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 3, AußStrG; vergleiche RIS-Justiz RS0006497; RS0006693) eingegriffen. Durch die amtswegige Löschung der Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 ist die Erstantragstellerin somit nicht beschwert, weshalb der Revisionsrekurs, soweit er von der Erstantragstellerin erhoben wurde, zurückzuweisen ist.

2.2. Ob die Rechtsmittellegitimation des Bauträgers anders zu beurteilen wäre, wenn die Anmerkung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 42 Abs 4 WEG 2002 erfolgt wäre, ist nicht zu erörtern, weil ein solcher Fall hier nach dem Wortlaut der Anmerkung (vgl § 42 Abs 4 letzter Satz WEG 2002) nicht vorliegt. 2.2. Ob die Rechtsmittellegitimation des Bauträgers anders zu beurteilen wäre, wenn die Anmerkung für die beabsichtigte Einräumung von Wohnungseigentum gemäß Paragraph 42, Absatz 4, WEG 2002 erfolgt wäre, ist nicht zu erörtern, weil ein solcher Fall hier nach dem Wortlaut der Anmerkung (vergleiche Paragraph 42, Absatz 4, letzter Satz WEG 2002) nicht vorliegt.

3.1. Die angefochtene Entscheidung des Erstgerichts ist inhaltlich eine Ergänzung seines Beschlusses vom 1. 3. 2012, TZ 6434/2011 (Ergänzungsbeschluss; § 41 AußStrG iVm § 75 Abs 2 GBG iVm §§ 430, 423 ZPO). 3.1. Die angefochtene Entscheidung des Erstgerichts ist inhaltlich eine Ergänzung seines Beschlusses vom 1. 3. 2012, TZ 6434 aus 2011, (Ergänzungsbeschluss; Paragraph 41, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 75, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraphen 430, 423, ZPO).

3.2. Dem erstgerichtlichen Ergänzungsbeschluss fehlt die notwendige Begründung (§ 39 Abs 1 Z 5 AußStrG), lagen doch die Voraussetzungen des § 39 Abs 4 AußStrG, die eine solche erübrigten, nicht vor. Das Rekursgericht ist allerdings nicht mit einer Beschlussaufhebung nach § 57 Z 1 AußStrG vorgegangen, weil es offenbar der Ansicht war, die Erwägungen des Erstgerichts aufgrund der Aktenlage nachvollziehen zu können (vgl 16 Ok 8/13 mwN). 3.2. Dem erstgerichtlichen Ergänzungsbeschluss fehlt die notwendige Begründung (Paragraph 39, Absatz eins, Ziffer 5, AußStrG), lagen doch die Voraussetzungen des Paragraph 39, Absatz 4, AußStrG, die eine solche erübrigten, nicht vor. Das Rekursgericht ist allerdings nicht mit einer Beschlussaufhebung nach Paragraph 57, Ziffer eins, AußStrG vorgegangen, weil es offenbar der Ansicht war, die Erwägungen des Erstgerichts aufgrund der Aktenlage nachvollziehen zu können (vergleiche 16 Ok 8/13 mwN).

4.1. Die auf § 42 Abs 1 WEG 2002 beruhende Anmerkung kann nach Abs 3 leg cit nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden. Ein solcher Antrag lag hier nicht vor. 4.1. Die auf Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 beruhende Anmerkung kann nach Absatz 3, leg cit nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden. Ein solcher Antrag lag hier nicht vor.

4.2. Ob die Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 auch mit Zustimmung von Wohnungseigentumsbewerbern gelöscht werden könnte, ist hier nicht zu erörtern, weil auch ein solcher Fall nicht gegeben ist. 4.2. Ob die Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 auch mit Zustimmung von Wohnungseigentumsbewerbern gelöscht werden könnte, ist hier nicht zu erörtern, weil auch ein solcher Fall nicht gegeben ist.

4.3. Der vergleichende Hinweis des Rekursgerichts, wonach eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum

nach § 40 Abs 2 WEG 2002 - ohne ausdrückliche Grundlage in § 40 Abs 5 WEG 2002 - auch von Amts wegen gelöscht werden könne, wenn diese ausgenutzt worden sei (5 Ob 181/08s MietSlg 60.504), ist im vorliegenden Kontext ebenfalls nicht einschlägig; eine Inanspruchnahme der (hier:) nach § 42 Abs 2 WEG 2002 vorgesehenen Rechtsfolgen war nämlich betreffend die nach dem Rechtsmittelantrag noch fraglichen Wohnungseigentumsobjekte bis zum maßgeblichen Zeitpunkt des - mit der bekämpften Entscheidung ergänzten - erstgerichtlichen Beschlusses vom 25. März 2013, TZ 6434/2011, nicht erfolgt.4.3. Der vergleichende Hinweis des Rekursgerichts, wonach eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 - ohne ausdrückliche Grundlage in Paragraph 40, Absatz 5, WEG 2002 - auch von Amts wegen gelöscht werden könne, wenn diese ausgenutzt worden sei (5 Ob 181/08s MietSlg 60.504), ist im vorliegenden Kontext ebenfalls nicht einschlägig; eine Inanspruchnahme der (hier:) nach Paragraph 42, Absatz 2, WEG 2002 vorgesehenen Rechtsfolgen war nämlich betreffend die nach dem Rechtsmittelantrag noch fraglichen Wohnungseigentumsobjekte bis zum maßgeblichen Zeitpunkt des - mit der bekämpften Entscheidung ergänzten - erstgerichtlichen Beschlusses vom 25. März 2013, TZ 6434 aus 2011,, nicht erfolgt.

4.4. Schließlich besteht nach der Aktenlage auch kein Anhaltspunkt dafür, dass ein gegebenenfalls vereinbarter Erwerb der vom Rechtsmittelantrag umfassten Objekte durch einen Wohnungseigentumsbewerber endgültig ausgeschlossen wäre (vgl dazu 5 Ob 233/09i wobl 2011/8 [Bittner] betreffend die Anmerkung nach § 40 Abs 2 WEG 2002).4.4. Schließlich besteht nach der Aktenlage auch kein Anhaltspunkt dafür, dass ein gegebenenfalls vereinbarter Erwerb der vom Rechtsmittelantrag umfassten Objekte durch einen Wohnungseigentumsbewerber endgültig ausgeschlossen wäre vergleiche dazu 5 Ob 233/09i wobl 2011/8 [Bittner] betreffend die Anmerkung nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002).

5.1. Das Rekursgericht erachtete die amtswegige Löschung (§ 131 GBG) der Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 mit der wesentlichen Begründung für zulässig, dass deren Rechtswirkung nach § 42 Abs 2 Z 2 WEG 2002, nämlich die Anmerkung (der Zusage) der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002, nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung (und Eigentumseinverleibung) entsprechend bereits vorliegender Judikatur nicht mehr zulässig sei. Die Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 sei damit gegenstandslos geworden.5.1. Das Rekursgericht erachtete die amtswegige Löschung (Paragraph 131, GBG) der Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 mit der wesentlichen Begründung für zulässig, dass deren Rechtswirkung nach Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 2, WEG 2002, nämlich die Anmerkung (der Zusage) der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002, nach erfolgter Wohnungseigentumsbegründung (und Eigentumseinverleibung) entsprechend bereits vorliegender Judikatur nicht mehr zulässig sei. Die Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 sei damit gegenstandslos geworden.

5.2. Richtig ist, dass der erkennende Senat bereits entschieden hat, die Anmerkung (der Zusage) der Einräumung von Wohnungseigentum nach § 40 Abs 2 WEG 2002 könne nicht (mehr) hinsichtlich eines Objekts erfolgen, an dem bereits Wohnungseigentum einverleibt sei (5 Ob 139/97w NZ 1998/418 [GBSlg] [krit Hoyer]; 5 Ob 164/98y NZ 1999/438 [GBSlg] [krit Hoyer]). Dies wurde damit begründet, dass für den künftigen Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts die Möglichkeiten der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und der Vormerkung des Eigentums gleichwertigen Rechtsschutz böten (5 Ob 276/00z mwN immolex 2001/33 = MietSlg 52.609; [allenfalls bereits einschränkend] 5 Ob 277/00x immolex 2001/57 = MietSlg 52.610; krit Böhm, Anmerkung der Wohnungseigentumszusage nach Wohnungseigentums-begründung? immolex 2001, 53).5.2. Richtig ist, dass der erkennende Senat bereits entschieden hat, die Anmerkung (der Zusage) der Einräumung von Wohnungseigentum nach Paragraph 40, Absatz 2, WEG 2002 könne nicht (mehr) hinsichtlich eines Objekts erfolgen, an dem bereits Wohnungseigentum einverleibt sei (5 Ob 139/97w NZ 1998/418 [GBSlg] [krit Hoyer]; 5 Ob 164/98y NZ 1999/438 [GBSlg] [krit Hoyer]). Dies wurde damit begründet, dass für den künftigen Erwerber eines Wohnungseigentumsobjekts die Möglichkeiten der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung und der Vormerkung des Eigentums gleichwertigen Rechtsschutz böten (5 Ob 276/00z mwN immolex 2001/33 = MietSlg 52.609; [allenfalls bereits einschränkend] 5 Ob 277/00x immolex 2001/57 = MietSlg 52.610; krit Böhm, Anmerkung der Wohnungseigentumszusage nach Wohnungseigentums-begründung? immolex 2001, 53).

5.3. Soweit dies den zuvor genannten Entscheidungen in tatsächlicher Hinsicht entnommen werden kann, lag diesen keine Konstellation zugrunde, in der ob dem betreffenden Wohnungseigentumsobjekt der Wohnungseigentumsorganisator bzw Bauträger als erster Wohnungseigentümer einverleibt worden war. Gerade Letzteres ist aber

hier - im Rang nach der Anmerkung - geschehen. Würde man in einem solchen Fall die Löschung der Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 als gegenstandslos billigen, wäre dadurch der mit dieser Anmerkung verfolgte Zweck, nämlich der - frühzeitige grundbücherliche - Schutz potenzieller Wohnungseigentums-bewerber gegenüber dem Bauträger, gänzlich verfehlt. 5.3. Soweit dies den zuvor genannten Entscheidungen in tatsächlicher Hinsicht entnommen werden kann, lag diesen keine Konstellation zugrunde, in der ob dem betreffenden Wohnungseigentumsobjekt der Wohnungseigen-tumsorganisator bzw Bauträger als erster Wohnungseigentümer einverleibt worden war. Gerade Letzteres ist aber hier - im Rang nach der Anmerkung - geschehen. Würde man in einem solchen Fall die Löschung der Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 als gegenstandslos billigen, wäre dadurch der mit dieser Anmerkung verfolgte Zweck, nämlich der - frühzeitige grundbücherliche - Schutz potenzieller Wohnungseigentums-bewerber gegenüber dem Bauträger, gänzlich verfehlt.

5.4. Wie der Zweck einer Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 nach Wohnungseigentumsbegründung verbunden mit einer Eigentumseinverleibung zugunsten des Bauträgers letztlich verwirklicht und einem Wohnungs-eigentumsbewerber ihm zustehendes Wohnungseigentum verschafft werden könnte, insbesondere ob dies - ausreichende Eintragungsgrundlagen vorausgesetzt - durch sofortige Einverleibung des Wohnungseigentumsbewerbers im Rang dieser Anmerkung möglich wäre, muss hier nicht im Detail untersucht werden; ein darauf gerichtetes Eintragungsbegehren liegt hier ja nicht vor. Für die Unzulässigkeit einer amtswegigen Löschung der Anmerkung reicht vielmehr eine ihr zukommende weitere, in § 42 Abs 2 WEG 2002 zwar nicht ausdrücklich erwähnte, aber schon nach allgemeinen Publizitätsgrundsätzen evidente Wirkung aus. 5.4. Wie der Zweck einer Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 nach Wohnungseigentumsbegründung verbunden mit einer Eigentumseinverleibung zugunsten des Bauträgers letztlich verwirklicht und einem Wohnungs-eigentumsbewerber ihm zustehendes Wohnungseigentum verschafft werden könnte, insbesondere ob dies - ausreichende Eintragungsgrundlagen vorausgesetzt - durch sofortige Einverleibung des Wohnungseigentumsbewerbers im Rang dieser Anmerkung möglich wäre, muss hier nicht im Detail untersucht werden; ein darauf gerichtetes Eintragungsbegehren liegt hier ja nicht vor. Für die Unzulässigkeit einer amtswegigen Löschung der Anmerkung reicht vielmehr eine ihr zukommende weitere, in Paragraph 42, Absatz 2, WEG 2002 zwar nicht ausdrücklich erwähnte, aber schon nach allgemeinen Publizitätsgrundsätzen evidente Wirkung aus.

6. Die Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 kann neben den in § 42 Abs 2 WEG 2002 ausdrücklich genannten Rechtsfolgen auch den Ausschluss des guten Glaubens allfälliger dritter Erwerber bewirken. Ist eine Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 erfolgt und kommt es danach - wie gerade im vorliegenden Fall - im laufenden Rang zur Wohnungseigentumsbegründung und zur Eigentumseinverleibung für den Bauträger, dann kann sich ein Dritter, der folgend vom Bauträger erwirbt, im Streitfall nicht darauf berufen, er habe insofern gutgläubig erworben, als er nicht mit Ansprüchen von Wohnungseigentumsbewerbern habe rechnen müssen. Schon aus dieser Wirkung der Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 ist deren amtswegige Löschung nach § 131 GBG im vorliegenden Fall unzulässig. 6. Die Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 kann neben den in Paragraph 42, Absatz 2, WEG 2002 ausdrücklich genannten Rechtsfolgen auch den Ausschluss des guten Glaubens allfälliger dritter Erwerber bewirken. Ist eine Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 erfolgt und kommt es danach - wie gerade im vorliegenden Fall - im laufenden Rang zur Wohnungseigentumsbegründung und zur Eigentumseinverleibung für den Bauträger, dann kann sich ein Dritter, der folgend vom Bauträger erwirbt, im Streitfall nicht darauf berufen, er habe insofern gutgläubig erworben, als er nicht mit Ansprüchen von Wohnungseigentumsbewerbern habe rechnen müssen. Schon aus dieser Wirkung der Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 ist deren amtswegige Löschung nach Paragraph 131, GBG im vorliegenden Fall unzulässig.

7. Im Ergebnis folgt:

Eine Anmerkung nach § 42 Abs 1 WEG 2002 darf gemäß § 42 Abs 3 WEG 2002 grundsätzlich nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden. Ist im Rang nach der Anmerkung Wohnungseigentum begründet und hinsichtlich des betreffenden Objekts das Eigentumsrecht für den Bauträger einverleibt worden, dann ist eine allein aus diesem Grund angeordnete und damit verbundene amtswegige Löschung der Anmerkung als gegenstandslos schon deshalb unzulässig, weil diese weiterhin die Gutgläubigkeit eines dritten Erwerbers betreffend das Fehlen allfälliger Ansprüche von Wohnungseigentumsbewerbern auszuschließen vermag. Dem Revisionsrekurs war daher, soweit er vom Zweitantragsteller erhoben wurde, dahin Folge zu geben, dass der die amtswegige Löschung anordnende (Ergänzungs-)Beschluss des Erstgerichts im Umfang der vom Rechtsmittelantrag umfassten Objekte ersatzlos aufzuheben war. Eine

Anmerkung nach Paragraph 42, Absatz eins, WEG 2002 darf gemäß Paragraph 42, Absatz 3, WEG 2002 grundsätzlich nur auf Antrag des Treuhänders gelöscht werden. Ist im Rang nach der Anmerkung Wohnungseigentum begründet und hinsichtlich des betreffenden Objekts das Eigentumsrecht für den Bauträger einverleibt worden, dann ist eine allein aus diesem Grund angeordnete und damit verbundene amtswegige Löschung der Anmerkung als gegenstandslos schon deshalb unzulässig, weil diese weiterhin die Gutgläubigkeit eines dritten Erwerbers betreffend das Fehlen allfälliger Ansprüche von Wohnungseigentumsbewerbern auszuschließen vermag. Dem Revisionsrekurs war daher, soweit er vom Zweitantragsteller erhoben wurde, dahin Folge zu geben, dass der die amtswegige Löschung anordnende (Ergänzungs-)Beschluss des Erstgerichts im Umfang der vom Rechtsmittelantrag umfassten Objekte ersatzlos aufzuheben war.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E108033

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00219.13M.0520.000

Im RIS seit

09.08.2014

Zuletzt aktualisiert am

07.06.2016

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