

TE OGH 2013/6/6 5Ob91/13p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergeinschaft der Liegenschaft ***** , vertreten durch Leeb & Weinwurm Rechtsanwälte GmbH in Neunkirchen, gegen die beklagte Partei D***** R***** , wegen 1.333,08 EUR sA und Klageanmerkung gemäß § 27 Abs 2 WEG, über den Revisionsrekurs der klagenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 6. März 2013, GZ 18 R 179/12w-6, mit dem infolge Rekurses der klagenden Partei der Beschluss des Bezirksgerichts Gloggnitz vom 6. Juli 2012, GZ 3 C 546/12i-3, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eigentümergeinschaft der Liegenschaft ***** , vertreten durch Leeb & Weinwurm Rechtsanwälte GmbH in Neunkirchen, gegen die beklagte Partei D***** R***** , wegen 1.333,08 EUR sA und Klageanmerkung gemäß Paragraph 27, Absatz 2, WEG, über den Revisionsrekurs der klagenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 6. März 2013, GZ 18 R 179/12w-6, mit dem infolge Rekurses der klagenden Partei der Beschluss des Bezirksgerichts Gloggnitz vom 6. Juli 2012, GZ 3 C 546/12i-3, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Grundbücherlicher Eigentümer von 447/10000 Anteilen der Liegenschaft EZ 639 GB ***** , womit Wohnungseigentum an W2 verbunden ist, ist der am 9. 10. 2011 verstorbene G***** R***** .

Mit der Behauptung, die Beklagte habe vor dessen Tod, nämlich am 30. 9. 2011, durch einen mit dem Eigentümer abgeschlossenen Übergabsvertrag „außerbücherlich“ Eigentum an diesen Anteilen erworben und schulde daher die mit den Liegenschaftsanteilen verbundenen offenen Bewirtschaftungskosten für Jänner bis Juni 2012, begehrt die klagende Eigentümergeinschaft dieser Liegenschaft von der Beklagten Zahlung des offenen Betrags von 1.333,08 EUR sA sowie die Anmerkung der Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG auf den bezeichneten Anteilen der Liegenschaft.Mit der Behauptung, die Beklagte habe vor dessen Tod, nämlich am 30. 9. 2011, durch einen mit dem Eigentümer abgeschlossenen Übergabsvertrag „außerbücherlich“ Eigentum an diesen Anteilen erworben und schulde daher die mit den Liegenschaftsanteilen verbundenen offenen Bewirtschaftungskosten für Jänner bis Juni 2012, begehrt die klagende Eigentümergeinschaft dieser Liegenschaft von der Beklagten Zahlung des offenen Betrags von

1.333,08 EUR sA sowie die Anmerkung der Klage gemäß Paragraph 27, Absatz 2, WEG auf den bezeichneten Anteilen der Liegenschaft.

Das Erstgericht erließ den Zahlungsbefehl, wies jedoch den Antrag auf Klageanmerkung im Grundbuch ab. Mangels Einverleibung des Eigentumsrechts für die Beklagte am Liegenschaftsteil komme eine Anmerkung der Klage im Grundbuch nicht in Betracht. Das Vorzugspfandrecht setze grundbücherliches Eigentum voraus; die Verlassenschaft sei durch Überlassung an Zahlungen statt beendet worden.

Dem von der Klägerin dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass das Vorzugspfandrecht zufolge § 21 GBG nur gegen den bürgerlichen Eigentümer, nicht aber gegen dessen rechtsgeschäftlichen Rechtsnachfolger, der noch nicht grundbücherlich einverleibt sei, geltend gemacht werden könne. Eine Durchbrechung des § 21 GBG finde nur im Fall des Eigentumserwerbs durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren, bei Verschmelzung, welche Gesamtrechtsnachfolge bewirke, oder bei Eigentumserwerb durch Einantwortung statt. Schließlich könne das Vorzugspfandrecht auch gegen einen vorgemerkten Eigentümer erwirkt werden, weil dieser, wenn auch vorerst aufschiebend bedingt, aber doch durch die spätere Rechtfertigung ab dem Zeitpunkt der Überreichung des Eintragungsgesuchs um Vormerkung Eigentum erlange. Außerhalb der im Gesetz normierten Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz bestehe kein „außerbürgerliches Eigentum“. Die bloße Übergabe der Liegenschaft (nach rechtsgeschäftlicher Verfügung) bewirke nicht den Übergang des Eigentums. Dem von der Klägerin dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass das Vorzugspfandrecht zufolge Paragraph 21, GBG nur gegen den bürgerlichen Eigentümer, nicht aber gegen dessen rechtsgeschäftlichen Rechtsnachfolger, der noch nicht grundbücherlich einverleibt sei, geltend gemacht werden könne. Eine Durchbrechung des Paragraph 21, GBG finde nur im Fall des Eigentumserwerbs durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren, bei Verschmelzung, welche Gesamtrechtsnachfolge bewirke, oder bei Eigentumserwerb durch Einantwortung statt. Schließlich könne das Vorzugspfandrecht auch gegen einen vorgemerkten Eigentümer erwirkt werden, weil dieser, wenn auch vorerst aufschiebend bedingt, aber doch durch die spätere Rechtfertigung ab dem Zeitpunkt der Überreichung des Eintragungsgesuchs um Vormerkung Eigentum erlange. Außerhalb der im Gesetz normierten Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz bestehe kein „außerbürgerliches Eigentum“. Die bloße Übergabe der Liegenschaft (nach rechtsgeschäftlicher Verfügung) bewirke nicht den Übergang des Eigentums.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es komme der Frage über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu, ob im Fall des Ablebens des bürgerlichen Eigentümers eine Klageanmerkung nach § 27 Abs 2 WEG nicht doch gegen den rechtsgeschäftlichen, aber nicht verbücherten Erwerber zulässig sei. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es komme der Frage über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu, ob im Fall des Ablebens des bürgerlichen Eigentümers eine Klageanmerkung nach Paragraph 27, Absatz 2, WEG nicht doch gegen den rechtsgeschäftlichen, aber nicht verbücherten Erwerber zulässig sei.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG) - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs der Klägerin mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig. Die Zurückweisung des Revisionsrekurses ist wie folgt kurz zu begründen (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 75 Abs 2 GBG): Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG) - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs der Klägerin mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage unzulässig. Die Zurückweisung des Revisionsrekurses ist wie folgt kurz zu begründen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 75, Absatz 2, GBG):

„Eintragungen sind nur wider den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechtes, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als solcher einverleibt oder vorgemerkt wird“ (§ 21 GBG). Auf die wahre Rechtslage kommt es dabei nicht an (Hoyer Grundbuchsrecht und Grundbuchspraxis I, NZ 1995, 1 ff; RIS-Justiz RS0060803 [T1]; RS0061117; zuletzt 5 Ob 20/12w). „Eintragungen sind nur wider den zulässig, der zur Zeit des Ansuchens als Eigentümer der Liegenschaft oder des Rechtes, in Ansehung deren die Eintragung erfolgen soll, im Grundbuch erscheint oder doch gleichzeitig als

solcher einverleibt oder vorgemerkt wird“ (Paragraph 21, GBG). Auf die wahre Rechtslage kommt es dabei nicht an (Hoyer Grundbuchsrecht und Grundbuchspraxis römisch eins, NZ 1995, 1 ff; RIS-Justiz RS0060803 [T1]; RS0061117; zuletzt 5 Ob 20/12w).

Die Eintragung im Grundbuch ist der Modus beim Eigentumserwerb unbeweglicher Sachen § 431 ABGB; § 4 GBG; RIS-Justiz RS0011117). Das Gesetz hat Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz normiert, außerhalb dieses Bereichs ist kein Platz für sogenanntes „außerbücherliches Eigentum“. Soweit der Eintragungsgrundsatz herrscht, bewirkt die Übergabe der Liegenschaft in Verbindung mit einem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft (nur) einen auf Erwerb des dinglichen Rechts gerichteten Titel, nicht jedoch das dingliche Recht selbst (8 Ob 109/03t SZ 2003/141). Die Eintragung im Grundbuch ist der Modus beim Eigentumserwerb unbeweglicher Sachen (Paragraph 431, ABGB; Paragraph 4, GBG; RIS-Justiz RS0011117). Das Gesetz hat Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz normiert, außerhalb dieses Bereichs ist kein Platz für sogenanntes „außerbücherliches Eigentum“. Soweit der Eintragungsgrundsatz herrscht, bewirkt die Übergabe der Liegenschaft in Verbindung mit einem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft (nur) einen auf Erwerb des dinglichen Rechts gerichteten Titel, nicht jedoch das dingliche Recht selbst (8 Ob 109/03t SZ 2003/141).

Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs findet eine Durchbrechung des § 21 GBG daher - wie bereits das Rekursgericht zutreffend ausgeführt hat - im Fall einer Zwangsversteigerung gegen den Ersteher ab Anmerkung des Zuschlags im Grundbuch (RIS-Justiz RS0115386; 5 Ob 207/00b wobl 2002/4 [Call]), im Fall einer Verschmelzung von Gesellschaften (5 Ob 252/03z wobl 2004/77 [Call]) und ebenso zugunsten des Erben, der durch die Rechtskraft der Einantwortung Eigentum erwirbt (RIS-Justiz RS0011263), statt. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs findet eine Durchbrechung des Paragraph 21, GBG daher - wie bereits das Rekursgericht zutreffend ausgeführt hat - im Fall einer Zwangsversteigerung gegen den Ersteher ab Anmerkung des Zuschlags im Grundbuch (RIS-Justiz RS0115386; 5 Ob 207/00b wobl 2002/4 [Call]), im Fall einer Verschmelzung von Gesellschaften (5 Ob 252/03z wobl 2004/77 [Call]) und ebenso zugunsten des Erben, der durch die Rechtskraft der Einantwortung Eigentum erwirbt (RIS-Justiz RS0011263), statt.

Auf einen Erwerb der Liegenschaft durch die Beklagte im Erbweg kann sich die Klägerin gerade nicht berufen. Die Liegenschaft war nämlich infolge rechtsgeschäftlicher Verfügung des Erblassers vor seinem Ableben nicht Gegenstand des Verlassenschaftsverfahrens, sodass sich die Klägerin auch nicht mit Erfolg auf die Entscheidung 5 Ob 195/12f berufen kann.

Die entscheidenden Rechtsfragen sind, was die Vorinstanzen zutreffend erkannten, somit durch höchstgerichtliche Rechtsprechung bereits geklärt. Damit liegen die Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG nicht vor, was zur Zurückweisung des Rechtsmittels der klagenden Partei führt. Die entscheidenden Rechtsfragen sind, was die Vorinstanzen zutreffend erkannten, somit durch höchstgerichtliche Rechtsprechung bereits geklärt. Damit liegen die Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nicht vor, was zur Zurückweisung des Rechtsmittels der klagenden Partei führt.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E104595

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00091.13P.0606.000

Im RIS seit

04.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2015

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